

Регионы поживут по-старому

Практически сразу после назначения на должность вице-премьера Марат Хуснуллин предположил, что программой реновации, начатой в Москве, можно охватить всю страну. С ее помощью предлагается решить проблему аварийного жилья, объем которого, по данным Росстата, достигает 25 млн кв. м. Но участники рынка недвижимости осторожно оценивают эту идею: основная проблема в том, что в региональных бюджетах нет достаточных средств для сноса всего ветхого жилья, а привлекать частных инвесторов сложно из-за низкой маржинальности строительства. Впрочем, позже и сам господин Хуснуллин отметил, что про всероссийскую реновацию говорить можно только тогда, когда строители выполнят остальные госпрограммы.

— проект —

В конце января новый вице-премьер Марат Хуснуллин заявил о возможности расширить проект реновации, которая реализуется в Москве, на всю Россию. «Это сложный проект, надо все взвесить и оценить, но пока мы можем начать отрабатывать его на крупных городах», — предложил господин Хуснуллин в эфире телеканала «Россия 1». По его словам, «жилье стареет», но для того, чтобы обновить дома по всей стране, понадобятся «огромные деньги».

Вложения действительно понадобятся масштабные: по оценке ЦИАН, если выбирать жилье для всероссийской реновации по московским критериям, то в программу войдет каждый пятый дом в регионах. Предполагается, что снести придется четырех-шестизэтажные панельные и блочные дома 1955–1975 годов постройки, а также кирпичные дома со средним размером квартиры не более 50 кв. м. По данным ЦИАН, в регионах таких домов в четыре раза больше, чем будет снесено по программе реновации в Москве.

В Москве реновация предусматривает снос 5,1 тыс. домов площадью около 15 млн кв. м. Снос еще 1,7 тыс. пятиэтажек (они занимают около 5 млн кв. м) был запланирован программой по обновлению жилого фонда, начавшейся в конце 1990-х годов и так пока и не завершенной. На обе программы приходится около 9% московского жилья.

В городах-миллионниках эта доля значительно выше: в 16 крупнейших регионах (города-миллионники, а также Московская и Ленинградская области) под московские критерии подпадают около 27% зданий, на которые приходится 18% площади жилого фонда. Более высокую, чем в Москве, долю домов для сноса в ЦИАН объясняют в том числе значительным количеством аварийного жилья, которое в столице было снесено еще в 1960–1980-е годы во время застройки спальных районов, в регионах же новое строительство велось рядом с ветхими домами, а не вместо них. По подсчетам ЦИАН, наибольшая доля пятиэтажек среди всей жилой застройки находится в Волгограде (35%), Красноярске (34%), Челябинске и Казани (по 32%), в основном такие дома расположены в центральных районах.

Рубли на квадрат

— стратегия —

Накопить на квартиру и приобрести ее без привлечения кредита можно, но большинство покупателей все-таки предпочитают ипотеку. Количество жителей, выданных под приобретение жилой недвижимости на вторичном рынке, будет расти быстрее, чем доходы населения, говорят эксперты.

«В 2015 году моя мать решила переехать в Крым, и мы, ознакомившись с рынком вторичного жилья в этом регионе (новостройки стоили дороже, и покупать их было опасно), поняли, что на вторичном рынке жилье стоит примерно 90 тыс. руб. за 1 кв. м., — рассказывает Вера Сараева, владелица однокомнатной квартиры в Балаклаве. — Встал вопрос, где брать деньги на покупку однушки. Ипотека даже не обсуждалась — на квартиру я решила накопить из личных средств. У меня была московская зарплата в 120 тыс. руб., из которой я откладывала на депозит под 18% годовых примерно 80 тыс. руб. За три года и семь месяцев собрала нужную сумму, в январе прошлого года купила однокомнатную квартиру площадью 30,4 кв. м в Балаклаве. Она обошлась мне в 2,95 млн руб. вместе с оформлением и перелетами из Москвы в Крым».

Копить на типовую однокомнатную квартиру в Крыму можно намного дольше. Цена квадратного метра, согласно данным ЦИАН и «Авито», равна подмосковной. В то же



Всероссийская реновация стартует только тогда, когда строители выполнят остальные госпрограммы

Денег нет

Всероссийская программа реновации будет заметно отличаться от Москвы не только из-за большого объема аварийного жилья, но и потому, что в регионах нет достаточного количества бюджетных средств, уверены в «Метриуме». Деньги понадобятся как на создание домов для переселения, так и для первой волны сноса, при этом низкая маржинальность строительства в регионах не покроет расходов на переселение людей из старых домов. В «Метриуме» предполагают, что решить эту проблему можно за счет дополнительного источника финансирования из федерального бюджета или Фонда национального благосостояния. Кроме того, власти могут создать специальный банк, который будет выдавать кредиты для нового строительства под низкий процент, привлекаемый для региональных застройщиков, рассуждают эксперты.

Гендиректор челябинского застройщика АПРИ «Флай Плэнинг» Владимир Савченков подтверждает, что регионы России нуждаются в программе реновации, поскольку существуют проблемы ветхого фонда, аварийного жилья, морально и технически устаревшей недвижимости, которая портит вид городов и не пригодна для проживания. Но регионы не Москва: бюджеты большинства российских областей не справятся с реновацией в масштабах, сопоставимых с московскими, говорит застройщик.

По его словам, в регионах может быть недостаточно и мер для привлечения инвесторов: в отличие от Москвы, здесь значительно меньший спрос на жилье и коммерческую недвижимость, за счет строительства которой планируется частично компенсировать затраты на реновацию. Так что хотя обновление жилого фонда в регионах

необходимо, программа реновации может быть успешной, только если будут учтены особенности городов: экономические и социальные факторы, возможности застройщиков и перспективы инвестирования, а также средний уровень доходов жителей и особенности территориальной застройки, заключает господин Савченков.

С другой стороны, охват реновацией всей страны оживит экономический рост, добавляет управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая. Новое строительство, по ее словам, создаст дополнительные рабочие места не только для застройщиков, но и в промышленности стройматериалов, на транспорте, в торговле и финансовом секторе. Кроме того, программа реновации может значительно увеличить обеспеченность населения жильем. Сейчас на одного жителя России в среднем приходится 25,8 кв. м жилья, при увеличении же объема ввода в два раза показатель может приблизиться к европейским нормам, отмечают в «Метриуме».

Но есть аварийное жилье

В «Метриуме» уверены, что программа реновации поможет решить проблему с расселением ветхого и аварийного жилья. По данным Росстата, в России сейчас около 25 млн кв. м находятся в аварийном жилом фонде. По мнению гендиректора «КБК Проект» Василия Костина, приход Марата Хуснулина в правительство связан с решением задачи расселения ветхого жилья, тем более что у чиновника уже есть успешный опыт реализации подобных проектов в Москве. В рамках национального проекта «Жилье и городская среда» до конца 2024 года должно быть расселено 9,5 млн кв. м аварийного жилья, напоминает господин Костин: «А как программа будет называться — „реновация“, „модернизация“ или по-другому — сути не меняет».

Андрей Шишкин, председатель совета директоров градостроительного института пространственного моделирования и развития «Ипротер проект», считает, что реновация в масштабе страны — это уже необходимость, поскольку требуется обновление жилищного фонда в регионах. Но он добавляет, что реновацию нельзя навязывать сверху, то есть инициатива о проведении программы должна исходить от самих регионов. При этом главы субъектов РФ и городских образований должны принимать решения о включении территорий в программу реновации на основании комплексных стратегий развития и генеральных планов. Наконец, добавляет Андрей Шишкин, решая вопрос о необходимости реновации, важно учитывать, готов ли город предоставить жителям идущих под снос пятиэтажек равноценные или лучшие квартиры. Региональным властям, которые будут строить жилье по программе реновации при ограниченных региональных бюджетах, необходимо решить проблему качества строительства. Только в таком случае программа всероссийской реновации позволит обновить жилищный фонд, повысить качество городской среды и в целом уровень жизни людей, а также развить строительную отрасль.

Кроме обязательного строительства качественного жилья условием для региональной реновации может стать принятие единой законодательной базы, учитывающей специфику регионов, добавляет Василий Костин. В частности, необходимо предусмотреть, чтобы решения о сносе дома принимали не менее чем 70% собственников жилья, а также учитывались градостроительные особенности каждого конкретного города и предусматривались преференции для инвестиций в рамках государственно-частных партнерств.

Елизавета Макарова

время уровень средней зарплаты в этом регионе один из самых низких в России. Летом прошлого года руководитель Крымстата Ольга Балдина заявляла, что за первые шесть месяцев 2019 года она увеличилась на 10,9% и составила 32,6 тыс. руб.

Статистических данных о том, сколько россияне копят на квартиру из своих доходов, не существует. «Если такие люди и есть, то их очень немного. Чтобы подсчитать, сколько ежемесячно придется откладывать ради покупки типовой однушки на вторичном рынке Севастополя, нужно взять цену жилья с сайта ЦИАН или «Авито», узнать размер средней зарплаты в регионе и вычесть из этой цифры прожиточный минимум, оставшиеся деньги откладывать на накопительный счет. Но проблема в том, что у нас средняя зарплата в регионе намного ниже стоимости квадратного метра», — говорит старший преподаватель кафедры менеджмента недвижимости РАНХиГС Кирилл Сиволопов.

Таким образом, на квартиру в Крыму из средней зарплаты по региону нужно копить не менее десяти лет. С проблемой разрыва между уровнем зарплат и стоимостью жилья сталкиваются жители разных российских регионов.

«Например, купить типовую однушку на вторичном рынке Ярославля не проще, чем в Крыму. В сентябре 2019 года средняя зарплата в городе была 36,7 тыс. руб. А средняя цена жилья — 53 тыс. руб. за 1 кв. м. Средний бюд-

жет покупки типовой однушки на вторичном рынке — 1,8 млн руб. Из зарплаты в 36,7 тыс. руб. в месяц нужно снимать квартиру (10 тыс. руб.), платить за продукты и проезд. Ярославлец сможет откладывать в месяц не более четверти своей зарплаты, то есть около 120 тыс. руб. в год. Делим 1,8 млн руб. на 120 тыс. руб. и получаем 15 лет — вот сколько надо откладывать на квартиру в Ярославле. Есть формула будущей стоимости, которая учитывает инфляцию. Даже при консервативных 4% инфляции в год цена квартиры за это время удвоится. То есть накопить на однушку в Ярославле, откладывая четверть зарплаты, невозможно», — говорит Светлана Шишкина, частный специалист финансового рынка по брокерской, дилерской деятельности и деятельности по управлению ценными бумагами.

Гарантии, что на квартиру все же удастся накопить, нет ни у кого: жилье на вторичном рынке предсказуемо дорожает. «Уровень доходов населения растет медленнее, чем стоимость квадратного метра», — говорит Кирилл Сиволопов. По итогам прошлого года наибольший рост стоимости жилой недвижимости на вторичном рынке отмечен аналитиками ЦИАН в Прозном (на 9%), где средняя цена достигала 46 тыс. руб. за 1 кв. м, в Москве стоимость метра дошла до 200 тыс. руб. (рост на 2%), в Санкт-Петербурге — до 124,6 тыс. руб. (+4,6%). Самые дешевые квартиры продаются в Смоленске — 55 тыс. руб. за 1 кв. м — и Мурманске — 45 тыс. руб. за 1 кв. м.

Цены на вторичную недвижимость в 2019 году росли во всех российских регионах, говорят в ЦИАН. «Повышение цен на вторичном рынке объясняется тем, что, во-первых, цена квадратного метра увеличивается на фоне положительной ценовой динамики в сегменте новостроек. К тому же на вторичный рынок активно выходят квартиры в недавно построенных корпусах, качество которых выше, чем в домах старого жилого фонда», — говорит руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

Доход не вписывается в квадрат

Средняя зарплата в регионах увеличивается намного медленнее стоимости жилья. По данным Росстата, среднедушевой медианный доход в России составил в 2018 году (данных за 2019-й еще нет) 24,755 тыс. руб. в месяц. То есть семья из двух экономически активных граждан получает в месяц 49,5 тыс. руб. При этом, по данным Росреестра, средняя стоимость квартиры, реализованной по договору купли-продажи в 2018 году, составила 2,2 млн руб. «Таким образом, чтобы накопить на квартиру, россиянам с медианным доходом нужно 44,3 месяца, или 3,69 года. Если из медианного дохода вычесть прожиточный минимум для трудоспособного гражданина (10 573 руб.), коэффициент доступности жилья составит 6,4 года. Уже эти данные показывают, что накопить на квартиру, не имея альтернативного жилья, сложно. На

накопление уйдет не менее шести лет, причем с самыми жесткими ограничениями», — говорит управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая.

Опрошенные «Ъ-Домом» эксперты говорят, что накопить на квартиру из одной зарплаты не получится, да и на самом деле мало кто это делает. «Одной экономии средств в процессе накопления недостаточно. Люди, покупая недвижимость, все равно в какой-то степени получают помощь родственников, продают имеющуюся недвижимость», — говорит Светлана Шишкина.

По данным «Метриума», быстрее всех накопить получится у жителей регионов, где дешевле квадратный метр и высоки зарплаты. В России, согласно данным Росстата, к таким относятся северные территории: Чукотский округ, ЯНАО (91,4 тыс. руб.), Магаданская область (100 тыс. руб.), Сахалинская область (88 тыс. руб.), Камчатский край (93,4 тыс. руб.). При этом стоимость метра в Магаданской области — 51,883 тыс. руб., в Камчатском крае — 56 тыс. руб., на Чукотке — 43 тыс. руб., в Сахалинской области — 48 тыс. руб., в ЯНАО — 51 тыс. руб. «Номинальный уровень зарплат здесь высокий, а жилье недорогое. Поэтому в таких регионах есть смысл откладывать на квартиру. В большинстве других регионов, особенно в самых дорогих с точки зрения стоимости жилья, такая стратегия провальная», — считает Мария Литинецкая.

ДОМ повестка

Города стремятся в будущее

В Абу-Даби в рамках World Urban Forum (WUF-2020), проходившего в начале февраля при поддержке ООН, власти, экономисты и урбанисты искали новые смыслы для городов. Основной вывод: не существует универсального подхода для их развития только потому, что у каждого города свои наследственные болезни и своя ментальность.



— форум —

Проводить урбанистический форум в столице ОАЭ Абу-Даби, где вся власть принадлежит автомобилистам (с чем так борются власти многих мегаполисов), а отвоеванные у пустыни клочки земли застроены коробками из бетона и стекла, только на первый взгляд кажется непродуманным решением. На самом деле в дискуссии проблем устойчивого развития городов, которая является одной из важных повесток ООН, Абу-Даби — визитная карточка. Пустыня — это главный вызов для отцов—основателей города, и местные жители смирились с этим и пытаются облегчить повседневность, используя новые технологии. Так, например, появились башни-близнецы «Аль-Бахар» с окнами в виде оригами — они функционируют как огромные жалюзи: открываются и закрываются в зависимости от положения солнца. Но у других городов мира совсем другие проблемы, что еще раз доказало выступление некоторых спикеров во время WUF-2020.

Так, Москва, как оказалась, вынуждена была объявить масштабную программу реновации. Из выступления руководителя департамента градостроительной политики города Сергея Левкина следовало, что устаревший жилой фонд — серьезный вызов для

устойчивого развития российской столицы. Если бы власти Москвы не приняли программу реновации, то через 10–15 лет в городе могло бы появиться 25 млн кв. м ветхого и аварийного жилья, заявил чиновник. По его словам, обновление жилищного фонда позволяет поэтапно вводить новостройки для переселенцев из ветхого и аварийного жилья, а не искать одномоментно 25 млн кв. м. Программа реновации рассчитана на 10–15 лет. «Но мы постараемся ускорить», — пообещал новый глава столичного стройкомплекса Андрей Бочкарев, чье назначение, кстати, совпало с проведением WUF-2020. Его предшественник Марат Хуснуллин, став вице-премьером РФ, предположил, что программа реновации московского образца может пройти по всей стране (см. подробнее стр. 13).

Впрочем, у других городов проблемы иного рода. Мэр афганского Нили Хадиджа Ахмади рассказывала об адаптации беженцев, прибывающих в этот город из других уголков этой постоянно воюющей страны. «Районы, где селились перемещенные лица, как правило, не вызывали доверия у местных жителей. Но мы пошли на серьезный шаг: создали там общественные пространства, что привело к серьезному изменению этих районов», — поделилась своим опытом госпожа Ахмади.

Абу-Даби не случайно был выбран местом проведения World Urban Forum: город давно отвоевал себе место у пустыни

Проблема современного города — сами горожане. Они хотят быть услышанными властями, что заставляет жителей добиваться своих прав различными способами. Это уже мнение директора—основателя Общества содействия развитию региональных ресурсов центров Шили Патель. За длинным названием ее организации кроется целая сеть из волонтеров в разных странах мира, которые борются за право жителей труппой и незаконных кварталов. «Здесь (на WUF — „L“) все говорят об устойчивом развитии городов. Но разве можно достичь этой цели, не решив вопрос с трущобами в Йоханнесбурге или Мумбае?» — спрашивала у аудитории госпожа Патель.

Создание комфортных условий для трудоспособного населения напрямую влияет на экономическое развитие городов, подчеркнул Шилу Патель директор Всемирного банка по вопросам городского развития Самех Вахба. Но, заключил он, для решения этой проблемы не существует универсального средства и задача властей каждого города найти свой выход.

Халиль Аминов, Абу-Даби

«Благоустройства — это не только украшение повседневности»

— тенденции —

Во время World Urban Forum, прошедшего в Абу-Даби, одной из важных тем стало социокультурное программирование при создании новых общественных пространств. При таком подходе мнение горожан, как конечных бенефициаров предлагаемых властями и урбанистами изменений, имеет первостепенное значение. Замкуководителя Центраистики города АННА НОСОВА рассказала „Ъ-Дому“ о том, при каких обстоятельствах надо учитывать мнение общественности.

Стоит признать, что современный диалог между горожанином, администрацией муниципалитетов и экспертами сейчас строится профессионально. Если раньше речь шла зачастую о профанации или квазипубличных слушаниях, организованных исключительно формально, то сегодня ситуация исправляется и люди действительно участвуют в принятии важных решений.

В сегодняшнем мире «одиночек» и отсутствия устоявшихся сообществ, когда человек не чувствует своей причастности к происходящим изменениям, очень важно давать горожанину возможность быть услышанным, возможность высказаться, возможность придумать идею и отстоять ее.

Намеченные тенденции сегодняшнего дня позволяют надеяться на еще более широкое участие людей в городских процессах, например на прямое участие в благоустройстве или софинансировании различных проектов. Показателем пример Санкт-Петербурга, где действует программа «Твой бюджет», в рамках которой инициативные группы жителей города получают возможность участвовать в улучшении дворов и районов своего проживания.

Но нужно помнить, что наша страна состоит из разных по своему составу и уровню благосостояния городов и где-то хорошо с людьми обсуждать проекты, но где-то нужно двигаться чуть дальше в плане вовлечения горожан. Сегодня за учетом мнений людей уже разрабатываются социокультурные сценарии и программы дальнейшего функционирования обновленной территории. Это по-

зволяет не только понять, что люди ждут от будущего благоустройства, но и предложить разнообразные варианты дальнейшего использования территории. В столицах или больших городах это насущная проблема — обновленным пространствам необходима модулируемая сценарная программа, позволяющая развивать культурную и социальную составляющую жизни горожан. Если мы говорим про большие населенные пункты, то мы подразумеваем, что люди, живущие там, обеспечены достаточным количеством рабочих мест, и что новые общественные пространства должны служить местом просвещения, социализации и развлечения. Если мы говорим про небольшие населенные пункты — как про малые города, так и про села и деревни, то вопрос наличия разнообразных рабочих мест для них наиболее актуален сегодня.

В первую очередь мы должны подразумевать появление новых рабочих мест и мест приложения труда на обновленных пространствах. Реализовав красивую набережную в маленьком городе, будет сделано хорошее дело, но кардинально жизнь в городе не изменится. Представьте ситуацию, что основное производство в городе закрывается, работать больше негде, уровень безработицы на высоком уровне, вряд ли общественное пространство сможет перезапустить паттерны поведения. Конечно, на ней будет больше гуляющих, но новое социокультурное наполнение вряд ли сможет отвлечь людей от насущных проблем.

Благоустройство должно быть направлено на будущее развитие, должно быть комплексным и при этом развивая максимально возможное количество направлений человеческой жизни. Для устойчивого развития города важен экономический анализ и прогнозирование с разработкой различных активационных программ: от оживления первых этажей близлежащих зданий до создания полноценных объектов на территории благоустройства. В проектах обновления или создания общественных пространств необходимо тщательно прорабатывать вопросы экономики пространства и ее включение в экономику города, потому что это может стать отличным подспорьем для небольших населенных пунктов. В Москве в пору преобразования парка

Горького в начале 2010-х для коммерческих предприятий существовала возможность бесплатной аренды земли, то есть администрация парка обеспечивала приток посетителей на территорию, а бизнес отдавал часть из своей прибыли в бюджет парка.

Кроме того, в проектах, где уже предусматриваются создание рабочих мест и развитие экономики, более уместно участие локального бизнеса, который в первую очередь понимает будущие выгоды от своих вложений. Если разрабатывать конкретные планы по включенности в благоустройство новые процессы для различных стейкхолдеров, то будет понятна судьба вложений, это упростит коммуникация с бизнесом и позволит чаще его вовлекать, а также организовывать на постоянной основе государственно-частные партнерства.

Сейчас в большинстве концепций если и есть подобные вещи, то они так и остаются симпатичными картинками на бумаге. Зачастую на местах просто нет компетенций для реализации тех планов, которые были заявлены в концепциях. Работа по созданию дизайн-проектов благоустройства должна быть направлена не только на разработку стратегий и проектов, но и на образование и повышение компетенций тех, кому эти документы будут переданы и кто их будет впоследствии реализовывать.

После запуска какого-либо объекта необходимо не заканчивать на этом процесс, а работать над включением этого пространства в жизнь города: проводить мероприятия различного формата: от воркшопов по уходу за растениями до форсайт-сессий по развитию предпринимательских инициатив и местных сообществ. В любом контракте нужно говорить именно о запуске площадки, а не об окончании стройки.

Роль архитектора в проектах обновления и создания общественных пространств по-прежнему высока, но, когда мы говорим про общественные пространства, мы должны понимать, что это не только про архитектуру. Сейчас важен симбиоз специалистов различных направлений, в том числе экономистов и экспертов в социокультурном программировании. Сегодня это вопрос первостепенной важности для многих муниципалитетов.

Рубли на квадрат

— стратегия —

Намного медленнее будут копить жители Севастополя, Москвы, Санкт-Петербурга: как подсчитали аналитики «Метриума», в Москве придется копить на квартиру семь лет, в Санкт-Петербурге — восемь, в Московской области — четыре с половиной года. Если учесть еще и размер прожиточного минимума в таких городах, то откладывать придется примерно вдвое дольше: в Москве — 14 лет, в Санкт-Петербурге — 16 лет, в Подмоскowie — 9 лет.

Крымчане Игорь и Елена Вязьмины накопили 12,2 млн руб. на двухкомнатную московскую квартиру площадью 70 кв. м за девять лет. Жили в Ялте на 20 тыс. руб., ежемесячно откладывали 60–70 тыс. руб. «Конечно, накопить такие деньги мы сумели благодаря еще и тому, что жили в своей квартире, сдавали в регионе еще одну квартиру в аренду с ежегодным доходом примерно 200 тыс. руб. Четвертую часть стоимости квартиры заработали на капитализации процентов, то есть из 12 млн руб. от банков мы получили примерно 3 млн руб.», — говорит Игорь Вязьмин.

Копить на квартиру эксперты не рекомендуют хотя бы потому, что на это уйдут годы, а за это время ценность квартиры будет сведена на нет. «Допустим, вы купите на студию в Москве, ее средняя цена 4,5 млн руб. Но спустя несколько лет вы с большой вероятностью обезвредите семей и студии для семьи уже будет недостаточно. Таким образом, любая квартира нужна сейчас, а не в перспективе. Все-таки проще накопить на первоначальный взнос и взять кредит. Впрочем, молодой и не обремененный семьей человек может купить свое жилье из сбережений», — отмечает Кирилл Сиволопов.

Больше шансов купить жилье за собственные средства у молодых людей, не позволять себе они смогут либо студию, либо комнату, либо малогабаритную квартиру. «Я переехала в Питер, чтобы учиться в магистратуре, общепитие меня не устраивало, я решила копить на свою комнату. Мне был 21 год, за четыре года скопила 2 млн руб. и купила комнату площадью 21 кв. м у станции метро „Василеостровская“ — это почти центр. Официально я нигде не работала, а деньги получала из грантов и стипендий, которых у меня было несколько. Еще я выступала на семинарах, вела тренинги. По финансам полу-

чалось очень прилично. В месяц удавалось отложить от 70 тыс. до 100 тыс. руб. Жила скромно, но стимулировало меня стремление приобрести личное пространство», — говорит Стефания Данилова, выпускница филологического факультета СПбГУ.

Без кредита нигде

По словам аналитиков, в наступившем году рост цен на жилую недвижимость сохранится и приобретать жилье граждане будут не за собственные, а за привлеченные средства. «Количество покупателей, которые приобретали жилье не за свои средства, а за счет кредитов, будет расти», — констатирует Кирилл Сиволопов.

В 2019 году лидерами по объемам выданных кредитов стали Москва (71,5 тыс. займов), Московская область (63,3 тыс.) и Санкт-Петербург (56,6 тыс.). Меньше всего ипотеки выдали в Чечне (всего 946 кредитов) и Севастополе (1139). «В Москве с января по ноябрь прошлого года было выдано жилищных кредитов на 340 млрд руб., то есть заемщики брали в среднем 4,7 млн руб. По нашим прогнозам, в 2020 году рост средних цен на вторичное жилье будет сопоставим с инфляцией. Покупательская способность сейчас ограничена. Поддержит рынок преимущественно доступная ипотека, которая является альтернативой накоплению», — говорит руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

Нельзя купить квартиру ни в одном из российских регионов, не прибегая к ипотечному кредитованию, считают представители строительных компаний. «Дело в том, что стоимостью жилой недвижимости в регионе всегда жестко коррелирует с доходами населения. То есть чем выше уровень средней зарплат, тем выше цена жилья. В данном случае ипотека является продуктом, расширяющим слой населения, имеющий возможность совершить такую крупную покупку, как квартира. Приобрести квартиру, не прибегая к ипотеке, можно лишь в тех случаях, если доход превышает средний доход жителя региона, или есть накопления, или активы на продажу, или вы планируете купить жилье в регионе с более низкими доходами населения, чем в том регионе, где вы работаете», — считает заместитель гендиректора компании «KASKAD Недвижимость» Ольга Магилина.

Анна Героева

«Банки сами бегают за застройщиками»

— мнение —

Переход к эскроу-счетам, как утверждали банкиры, прошел безболезненно для строительной отрасли. При этом у девелоперов появился спрос на альтернативные кредитные продукты для покупки новых площадей, о чем на конференции „Ъ“ «Девелопмент новой волны» рассказал заместитель председателя правления Московского кредитного банка АЛЕКСАНДР КАЗНАЧЕВ. «Ъ-Дом» публикует ключевые тезисы его выступления.

Переход на проектное финансирование с использованием счетов эскроу идет полным ходом. По статистике Дом.РФ, сейчас 25% строек ведется с выделением финансирования по новым правилам, 75% — все еще по старым. Несмотря на негативные ожидания скептиков, переход на проектное финансирование удалось сделать гладким: крупные застройщики довольно легко адаптировались к новым правилам, банки, заинтересованные в работе с девелоперами, настроили необходимые процессы и технологии. Сегодня уже 25 из 94 аккредитованных банков участвуют в проектах, предусматривающих открытие счетов эскроу покупателям по договорам долевого участия (ДДУ).

Практика показала, что работы по новым правилам не такой уж сверхприбыльный бизнес для банков. Поначалу ожидалось, что специальная ставка по проектному финансированию с учетом наполнения средств на счетах эскроу будет от 5% годовых, но сейчас для большинства качественных проектов она уже опустилась до 4% и ниже.

И хотя банковская маржа оказалась меньше ожидаемой, работа с девелоперами позволяет банкам уверенно говорить о возникновении точки роста качественного кредитного портфеля. В России нет сопоставимой по масштабам отрасли, в которой формируется принципиально новый объем кредитного портфеля размером в несколько триллионов рублей. Раньше эти средства поступали девелоперам от дольщиков напрямую, а теперь будут проходить через банковские балансы. С учетом постепенного перехода проектов на проектное финансирование с эскроу и плавности выборки средств по проектам в течение периода строительства мы увидим фантастический рост кредитных портфелей уже через пару лет.

Повышение прозрачности стройки для кредиторов и покупателей ДДУ имеет и обратную сторону для застройщиков — невозможность пользоваться деньгами дольщиков, в том числе с целью приобретения новых участков для развития. Сейчас деньги заморожены на счетах эскроу практически до конца проекта, включая ту прибыль, которую застройщик планирует получить по результатам продажи квартир. Но профессиональным девелоперам надо покупать следующие пятна, чтобы процесс стройки был непрерывным.

И тут банки готовы предложить застройщикам решения этой проблемы. В первую

очередь речь идет о бридж-финансировании. Это кредит, который выдается застройщику для финансирования предпроектных затрат — покупки участка, проектирования, получения необходимых экспертиз и разрешений и т. п. Источником погашения такого кредита является как раз классическое проектное финансирование с эскроу. В МКБ разработаны специальные требования к подобному финансированию. Доля кредита в бюджете таких предпроектных затрат зависит от стадии получения ИРД. И обычно такой кредит выдается на срок от полугода до двух лет. В нашем банке бридж-финансирование занимает примерно треть кредитного портфеля застройщиков.

Вторым финансовым продуктом, позволяющим застройщикам изыскивать средства на приобретение новых участков, стал выпуск облигаций.

За 2019 год девелоперами было размещено облигационных выпусков более чем на 70 млрд руб. Мы ожидаем и в 2020 году большого притока средств застройщикам с использованием таких инструментов. В прошлом году в рамках организации выпусков облигаций девелоперов мы устанавливали лимиты андеррайтинга (гарантия выкупа части размещаемого займа), но по факту увидели такой высокий спрос инвесторов, что наши андеррайтинговые лимиты и не понадобились.

Третий источник получения средств девелоперами на покупку пятен — это привлечение банковского финансирования под будущую прибыль проектов, находящихся на стадии реализации. В этом случае банк оценивает финансовую модель действующего проекта в доходной и расходных частях, темп продаж. В результате рассчитывается потенциальный свободный денежный поток по проекту, фактически — будущая прибыль. Банк дисконтирует прогнозируемую прибыль и финансирует застройщика или его материнскую компанию на расчетную сумму дисконтированной прибыли.

В итоге привлечение дополнительных средств на покупку пятен дает возможность застройщикам вести работу непрерывно, когда один объект достраивается, а второй готовится к привлечению проектного финансирования.

Сейчас в условиях жесткой конкуренции за относительно низкомаржинальное проектное финансирование банки могут зарабатывать адекватную маржу прежде всего при условии финансирования всей цепочки строительства: от момента покупки земли до ее подготовки, получения разрешений, последующего проектного финансирования и ипотеки конечным покупателям.

Резюмируя, можно сказать, что если раньше застройщики бегали за банками в поисках заемных средств, то сейчас банки бьются за проектное финансирование и сами бегают за застройщиками, придумывая различные востребованные ими финансовые инструменты.

ДОМ господдержка

Дети для родителей

Российские девелоперы прогнозируют не-большой — на 3–5% — рост продаж в связи с повышением суммы материнского капитала. Эффект по понятным причинам станет заметен не раньше чем через год. Увеличение государственной выплаты в связи с рождением детей дает родителям возможность взять в ипотечный кредит немного больше, чем раньше. Но это не так хорошо стимулирует выдачу ипотеки, как снижение ставок. В регионах, где строится небольшой объем нового жилья, рост спроса на него приведет к росту цен, что может нивелировать эффект от повышения суммы материнского капитала.

— ипотека —

Семьи, в которых в текущем году появились или появятся дети, могут рассчитывать не менее чем на 466,6 тыс. руб. материнского капитала. Столько получают те, у кого родился первый ребенок, на второго к этой сумме добавят 150 тыс. руб. После рождения третьего можно рассчитывать на 450 тыс. руб. на погашение ипотечного кредита. До 1 января текущего года материнский капитал составлял 453 тыс. руб. и выплачивался на второго и последующего детей.

По данным Пенсионного фонда России, почти 90% сертификатов на материнский капитал используются для улучшения жилищных условий — первый взнос на ипотеку или ее погашение. Но в общем объеме сделок участников и ипотечного рынка, и жилищного строительства доля сделок с материнским капиталом гораздо меньше. В пресс-службе «Дом.РФ» сообщили, что одноименным банком в 2018–2019 годах с использованием материнского капитала выдано 1,3 тыс. ипотечных кредитов на 2,9 млрд руб. — это 3% от общего объема выдачи. За погашением уже имеющегося кредита средствами материнского капитала обратились 2,6 тыс. заемщиков, что составило 8% всех досрочных погашений. «Начиная с августа 2019 года доля кредитов, погашенных средствами материнского капитала, увеличилась на 45% по сравнению с началом 2019 года», — уточнили в пресс-службе «Дом.РФ».

В Lexion Development на примере своего проекта в Новой Москве посчитали продажи с привлечением материнского капитала и кредитам по программе семейной ипотеки: 3% в прошлом году и 1% всех сделок в 2020-м. В «ЮИТ Уралстрой» по итогам 2019 года 15% клиентов использовали материнский капитал при покупке квартиры в новом доме. «Около 10% направляют его на первоначальный взнос, 5% — на погашение основного долга по ипотеке», — уточнил начальник отдела маркетинга «ЮИТ Уралстрой» Олег Колесников. По его словам, в соответствии с требованиями банков — партнеров компании покупатель может оплатить материнским капиталом не менее 15% стоимости квартиры.

И если до повышения размера выплат, объявленного в этом году, покупатель без накопленных мог рассчитывать на квартиру стоимостью до 3 млн руб., то теперь выбор расширяется до предложений стоимостью

чуть более 4 млн руб. То есть вместо однокомнатных и компактных двухкомнатных квартир — полноценные двухкомнатные квартиры разных планировок и площадей. «В некоторых проектах есть даже трехкомнатные квартиры в этом бюджете», — отмечает Олег Колесников, добавляя, что в условиях выросшего материнского капитала и с учетом программы семейной ипотеки доля семейных клиентов в 2020–2021 годах будет расти в пределах 1–3%.

В Москве и Подмосковье часть молодых семей, в которых родился первенец, скорее всего, воспользуется средствами материнского капитала для улучшения жилищных условий. «С их стороны вырастет спрос на квартиры большой площади», — отмечает директор по маркетингу и продажам Lexion Development Алексей Лухтан. Большие возможностей у семей, в которых родился или родился второй ребенок, так как они смогут воспользоваться и увеличенным материнским капиталом, и программой семейной ипотеки. «В этом году с учетом новых вводных приток числа сделок будет в пределах 3–5%», — считает господин Лухтан, добавляя, что в полной мере эффективность этих мер можно оценить через два-три года.

Расчеты по средним меркам

В «Дом.РФ» посчитали, что сумма материнского капитала по расширенной программе (467 тыс. руб. за первенца, доплата 150 тыс. руб. за второго ребенка) обеспечивает 17% стоимости средней квартиры по стране. За среднюю берется квартира площадью 54 кв. м при медианной цене 68,5 тыс. руб. за 1 кв. м. До обновлений программы за счет материнского капитала набиралось 13% стоимости. По оценкам аналитического центра «Дом.РФ», совокупный объем господдержки позволяет семьям сэкономить на жилье более 2 млн руб.

Эта сумма складывается следующим образом: 400 тыс. руб. — вычет из НДФЛ при его использовании обоими родителями, 617 тыс. руб. — сумма материнского капитала при рождении второго ребенка, 991 тыс. руб. — экономия на платежах по ипотечному кредиту, выданному по программе семейной ипотеки, 136 тыс. руб. — вычет по процентам по ипотеке. Если в семье рождается третий ребенок, государство дополнительно возмещает 450 тыс. руб. на погашение ипотеки, тогда общая сумма господдержки возрастает до 2,6 млн руб.

ДЛЯ ЧЕГО НУЖЕН МАТКАПИТАЛ

Материнский капитал — государственный инструмент для устранения демографического спада в стране и борьбы с бедностью. Программа по выдаче материнского капитала заработала в 2007 году: выплаты в размере 250 тыс. руб. были установлены при рождении (или усыновлении) второго и последующего детей. На следующий после запуска год сумму проиндексировали до 276 тыс. руб., или на 10,5%. Для сравнения: инфляция за 2007 год была 11,87%. Затем до 2015 года размер материнского капитала ежегодно увеличивался, а после, до прошлого года, оставался неизменным и составлял 453 тыс. руб. В конце 2019 года вице-премьер Татьяна Голикова объявила об индексации суммы материнского капитала с 2020 года на 3,8%, до 466,6 тыс. руб.

С 1 января 2020 года материнский капитал выдается на первенца, сумма выплаты — 466 617 руб. При рождении второго ребенка добавляется 150 тыс. руб. Это значит, что семьи, в которых после 1 января 2020 года родился второй ребенок, могут рассчитывать на выплату 616 617 руб. Право на получение материнского капитала предоставляется только один раз, срок обращения за ним не ограничен. По решению президента программа выдачи материнского капитала продлена до 2026 года (ранее предполагалось, что она завершится в 2021 году).

Материнский капитал можно направить на улучшение жилищных условий, накопительную пенсию мамы, образование детей, социальную адаптацию и интеграцию детей-инвалидов, на получение ежемесячной выплаты. Тратить деньги на образование и пенсию можно только после того, как ребенку, за рождение которого положена выплата, исполнилось 3 года. В остальных случаях рассчитывать на материнский капитал можно сразу.

В 2018 году (данные за 2019 год будут доступны весной 2020 года) в Пенсионный фонд России поступило 900 тыс. заявлений на материнский капитал. По ним ПФР выдал 698 тыс. сертификатов, общая сумма выплат составила 302,3 млрд руб. Наиболее частое обращение — на улучшение жилищных условий. С такой формулировкой поступило 700 тыс. заявлений. На выплаты по ним направлено 289 млрд руб.

Топ-10 регионов с высокой стоимостью жилья (руб.)			Топ-10 регионов с низкой стоимостью жилья (руб.)		
Регион	1 января 2019 года	1 января 2020 года	Регион	1 января 2019 года	1 января 2020 года
Москва	169476	191004	Мурманская область	17857	23000
Санкт-Петербург	101720	111098	Республика Ингушетия	23832	25325
Московская область	82597	90983	Республика Дагестан	29167	29803
Хабаровский край	64962	80702	Саратовская область	30327	31434
Ленинградская область	71433	79954	Республика Кабардино-Балкария	28000	32000
Республика Тыва	58069	75980	Брянская область	31982	34505
Республика Татарстан	70371	75089	Республика Северная Осетия — Алания	35715	36005
Республика Крым	68422	72943	Курганская область	35200	36250
Республика Саха (Якутия)	58824	71429	Челябинская область	35313	36497
Амурская область	59603	69159	Республика Марий Эл	34950	36528

Источник: портал Domofond.ru.



Материнский капитал дает возможность новорожденным и их родителям не остаться без крыши над головой

«Учитывая, что средний размер первоначального взноса равен 20%, увеличенный материнский капитал полностью его покрывает», — уверяют в пресс-службе «Дом.РФ». По данным аналитического центра «Дом.РФ», доля материнского капитала в стоимости жилья наиболее высока в регионах Северо-Кавказского федерального округа: в Кабардино-Балкарии, (48%), Ингушетии (48%) и Дагестане (46%).

Гендиректор Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николай Алексеенко согласен, что суммы увеличенного материнского капитала достаточно для оформления ипотеки с комфортным платежом, но только в тех регионах, где квадратный метр дешевле, чем в среднем по стране. Средней считается цена 63 тыс. руб. за 1 кв. м. В Орловской, Брянской, Ивановской, Владимирской областях жилье стоит около 33 тыс. руб. за 1 кв. м. В 46 регионах России цена ниже 50 тыс. руб. за 1 кв. м. По оценкам РАСК, в них строится около 21,7 млн кв. м жилья, или 21% от всего объема текущего строительства в России (103 млн кв. м).

Низкий темп жилищного строительства и цены связаны с тяжелой экономической ситуацией в этих регионах: средняя заработная плата там часто ниже 30 тыс. руб. в месяц. Для регионов, где цена квадратного метра выше средней по стране, повышение материнского капитала не будет таким существенным подспорьем в ипотеке. РАСК называет 14 регионов: в этом списке, в частности, Москва, Санкт-Петербург, Крым и Татарстан. Здесь на способность взять ипотеку, даже с материнским капиталом, влияет возможность семьи откладывать деньги для накопления суммы, достаточной для первоначального взноса. «В 2010 году среднестатистическая семья могла откладывать 12–14% доходов. По итогам 2019 года этот показатель составил 8%», — говорит господин Алексеенко.

Вписаться в рынок

Проявление результата повышения суммы материнского капитала на рынке недвижимости будет зависеть от комплекса факторов, среди них — емкость конкретного рынка жилья, рождаемость в регионе, разнообразие предложений в разных сегментах рынка, отмечает аналитик компании «Этажи» Александр Иванов. По его словам, сильнее всего изменится ситуация в городах, где рынок новостроек невелик и даже незначительное стимулирование покупательского спроса приводит к снижению объема предложения и последующему росту цен. То же самое ждет цены в городах с высоким темпом рождаемости и низким темпом нового строительства: предложение будет вымываться быстрее, чем строя-

ся новые дома. Третий фактор — это достаточное предложение в разных сегментах недвижимости.

«Есть семьи, которые покупают дешевую недвижимость впрок, используя материнский капитал. Дефицит недорогого предложения повышает среднюю цену», — объясняет господин Иванов, добавляя, что рост цен могут усиливать владельцы недвижимости с высокими ожиданиями в связи с увеличившимся спросом. «Все это в итоге влияет на среднюю стоимость приобретаемого жилья и соотношение собственных и заемных средств при оформлении ипотеки», — отмечает он.

Важны и глобальные факторы, влияющие на цены. В РАСК разделяют объективные факторы, к ним относится себестоимость строительства: в текущем году их вес в ценообразовании останется прежним, так

как инфляционные риски невысоки и находятся в пределах 4%. Еще около 5% добавит переход на продажу через эскроу-счета. Есть и субъективные, или рыночные, факторы, например снижение общего объема предложения. Николай Алексеенко отмечает, что за шесть месяцев оно сократилось на 20%. Если полгода назад в стадии строительства было 130 млн кв. м, то сейчас — только 103 млн кв. м. «Госпрограммы, прямо или косвенно ориентированные на рынок недвижимости, — повышение материнского капитала, семейная ипотека, „дальневосточная ипотека“ под 2% — повышают спрос и могут сформировать ажиотаж», — считает господин Алексеенко.

В этом случае у застройщиков появляется возможность повышать цены в счет рентабельности, так как себестоимость остается почти неиз-

менной. По оценке Николая Алексеенко, в целом по стране за счет этого цены могут вырасти на 13–15%. «На Дальнем Востоке возможна ситуация, когда снижение ипотечной ставки до 2% за полгода приведет к росту цен в отдельных проектах на 25–30%», — не исключает господин Алексеенко. Если это произойдет, то эффект от повышения материнского капитала на Дальнем Востоке существенно снизится уже в нынешнем году. Например, в прошлом году на Дальнем Востоке было выдано 13,5 тыс. кредитов, а в январе текущего года в банки поступило около 8 тыс. заявок на льготную ипотеку, более половины уже одобрены. «И это с учетом того, что в округе строится около 2 млн кв. м и работают 130 застройщиков», — указывает Николай Алексеенко.

Екатерина Герашенко

Утро понедельника.

Стиль Parc du Cap

PARC DU CAP

Эксклюзивный жилой комплекс на Лазурном берегу Франции.

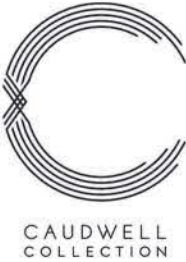
Коллекция элитных пентхаусов и апартаментов с просторными террасами от 60 млн рублей*.

Благоустройство премиум-класса - бассейны, спа-центр, спортзал, теннисный корт. Круглосуточная физическая охрана и служба консьерж-сервис «Золотые ключи».

До аэропорта Ниццы 17 км. До моря 300 м.

+33 (0) 4 65 43 00 27 #ParcDuCapLife parcdup.com

*в зависимости от колебания валютного курса



Дом за границей Поход на восток

На рынке инвестиций в зарубежную недвижимость начали появляться новые игроки — страны, расположенные на востоке и юго-востоке Европы. В то время как Будапешт внезапно выбился в лидеры по росту цен на жилье, в Черногории начали одобрять первые заявки на предоставление гражданства в обмен на инвестиции в недвижимость. «Ъ-Дом» выяснил, можно ли считать новые направления выгодными.

— активы —

Одним из ярких трендов на рынке жилой недвижимости становится укрепление восточноевропейских рынков. Так, Knight Frank в своем Global Residential Cities Index назвала Будапешт мировым лидером по росту стоимости жилья: за год недвижимость здесь подорожала более чем на 24%. Вместе с венгерской столицей в топ-10 вошли Загреб, Варшава, Афины и Братислава. Растущий интерес к недвижимости в странах Восточной Европы не обошел стороной и Россию. Эксперт Prian.ru Филипп Березин отмечает, что число запросов на подбор недвижимости выросло заметнее, чем на остальных направлениях: количество запросов на жилье в Словакии увеличилось на 35%, Венгрии — более чем на 50%, Польше — более чем в два раза.

Секрет успеха

Позитивную динамику можно проследить и по другим международным исследованиям. Увеличение спроса на недвижимость в Варшаве в своем Emerging Trends in Real Estate Europe отмечают и аналитики PwC. Со ссылкой на одного из респондентов они указывают, что инвестор «со свежим умом» может рассчитывать здесь на доходность в 4%. Филипп Березин приводит похожие аргументы, связывая растущую популярность восточноевропейских стран со снижением ставок по депозитам, на фоне чего многие задумываются о перспективах инвестиций в недвижимость.

Одновременно, по словам эксперта, снижается доходность вложений в недвижимость на локомотивных рынках Европы: Германии, Франции и Великобритании. «Добираться до доходности даже в 5% в Западной Европе сейчас очень сложно, на востоке это реальнее», — рассуждает господин Березин. Кроме того, продолжает он, последние три-четыре года восточноевропейские страны заметно развиваются, становясь более интересными экспатам и крупному бизнесу, поэтому растет интерес и к недвижимости.

На рынок недвижимости Варшавы будет положительно влиять прирост населения и географическое положение как «хаба ауторсинга», который может получить дополнительные преимущества от перевода сюда некоторых офисов в результате «Брексита», соглашается в своем обзоре PwC. Опрошенные аналитиками инвесторы отмечают, что на рынок недвижимости Венгрии будет оказывать позитивное влияние увеличение числа офисных работников: наем персонала здесь заметно дешевле, чем в странах Западной Европы. Этот рынок относят к стабильным и управляющий директор Moscow Sotheby's International Realty Ирина Мошова: «Несмотря на риски, связанные с тем, что правительство во главе с Виктором Орбаном влияет на местный бизнес и положение страны в Европе, город все еще привлекателен из-за высокого спроса на офисные помещения».

При всем при том, согласно оценкам Prian.ru, недвижимость в восточноевропейских странах продолжает оставаться доступной для покупки, особенно в провинции: выходить на сделку можно с бюджетом до €100 тыс. (6,96 млн руб.). Предпочтения потенциальных покупателей недвижимости при этом заметно меняются в зависимости от страны. Так, в Сербии, Чехии и Словакии, по наблюдениям господина Березина, покупают в первую очередь квартиры в столицах или крупных городах. В Болгарии наиболее востребованной остается приморская недвижимость. «Городские» инвестиции эксперт называет более надежными, чем «курортные»: спрос на арендные квартиры в первом случае



При покупке жилья за рубежом надо четко понимать, зачем оно нужно — для сдачи в аренду или проживания

остается стабильным, в то время как во втором подвержен колебаниям.

Возможности роста

Прогнозы экспертов относительно дальнейшего роста цен на жилье в Восточной Европе расходятся. Например, по прогнозам польской инвестиционной Ouga Group, в 2020 году недвижимость в Варшаве может подорожать на 10%. Сегодня цены почти на 66% жилой недвижимости в городе начинаются от €103,5 тыс., а средняя стоимость жилья — на 13–15% выше, чем годом ранее, отмечают в Ouga Group. В компании указывают, что жилая недвижимость в стране дорожает на фоне роста минимального размера оплаты труда, который в 2020 году должен достичь минимум €563,5, а также роста интереса к Польше у тех, кто инвестирует в европейские активы.

Венгрии, по оценкам местной исследовательской компании GKI, жилье в 2020 году может в среднем подешеветь на 2%. Если это произойдет, то многолетний период масштабного роста цен на жилую недвижимость будет завершен, хотя серьезного падения пока ждать не стоит, говорится в обзоре аналитиков. Агентство недвижимости Duna House также ожидает, что оборот венгерского рынка жилья в 2020 году начнет сокращаться, а цены в некоторых регионах страны пойдут вниз. Это может привести к увеличению среднего срока продажи жилья и стагнации на рынке ипотечного кредитования, пишет Budapest Business Journal. В качестве основной причины фигурирует окончание в 2020 году периода действия пониженной на 5% ставки европейского НДС на покупку первичной жилой недвижимости в стране. Венгерский национальный банк на этом фоне ожидает, что с 2020 года предложение на рынке жилья начнет сокращаться. В Будапеште показатель может снизиться на 59%, в регионах — на 74%, сказано в прогнозах банка.

Совсем иную позицию занимают российские консультанты. Основатель

портала Indriksons.ru Игорь Индриксон скептически настроен к самой идее покупки жилья в Восточной Европе. «Пик цен был пройден летом прошлого года», — констатирует эксперт. Он объясняет, что последние два-три года резкий рост стоимости жилья здесь обеспечивала дешевая ипотека: если в Дании банки уже начали предлагать отрицательные процентные ставки по жилищным кредитам, то во многих странах Восточной Европы они приближаются к нулю. Но существовавший спрос, по мнению господина Индриксона, полностью себя исчерпал, в перспективе он ждет снижения цен: «Если в странах с сильной экономической спад может затянуться на пять лет, то в некоторых он продлится до десяти лет».

Гендиректор агентства Distant Property Наталья Завалишина предлагает хорошенько подумать, прежде чем покупать жилье в восточноевропейских странах, даже если речь идет о долгосрочном проживании: «Предсказать эти рынки крайне сложно — они очень зависят от стран Западной Европы и скорее относятся к нестабильным». По мнению эксперта, гораздо более надежным решением станет покупка жилья на одном из стабильных рынков, например в Германии, Австрии или Швейцарии, и его дальнейшая сдача в аренду. По мнению госпожи Завалишиной, выделяется только Прага, где высокий спрос на жилье поддерживается благодаря местным покупателям, студентам и туристам: приобретенный в городе актив всегда можно реализовать. К наиболее рискованным вложениям эксперт относит квартиры в малых городах, ориентированных только на студенческий или туристический спрос.

Ирина Мошова называет основными тенденциями рынков Варшавы и Будапешта укрепление интереса потенциальных инвесторов к офисным активам. Интерес к жилью, по ее наблюдениям, напротив, снижается, в частности из-за роста цен: «В Варшаве существовали опасения, что офисный сектор может быть перегружен, но мы до сих пор видим, что значительный объем предложения удовлетворяется соразмерным спросом».

Местные консультанты пока действительно воспринимают рынок коммерческой недвижимости Польши настроенно. Так, CEO агентства Savills Poland Томаш Бурас ранее отмечал, что, несмотря на высокий спрос арендаторов, в будущем его может ограничить нехватка рабочей силы в стране, а возможные экономические колебания могут негативно повлиять на настроения на этом рынке.

Узкие возможности

Покупка недвижимости в странах Восточной Европы вряд ли существенно поможет с оформлением вида на жительство (ВНЖ) и гражданства. В Henley & Partners объясняют, что официальные инвестиционные программы, помогающие получить статус резидента через вложения в недвижимость, в этой части континента сейчас действуют только в Греции и Черногории. В Венгрии возможность получения вида на жительство действовала лишь для инвесторов, вкладывавшихся в государственные облигации, но и эта программа весной 2017 года была официально приостановлена на неопределенный срок.

По словам директора по маркетингу Henley & Partners Ирины Симонян, греческая программа позволяла иностранцам получить ВНЖ, если они владеют лично или через юридическое лицо недвижимостью или участком в Греции на сумму не менее €250 тыс. Рассмотрение документов обычно занимает не больше двух месяцев. Госпожа Симонян указывает, что через семь лет после оформления ВНЖ участники программы могут претендовать и на гражданство страны, следовательно, и Евросоюза. По ее словам, приобретенное жилье довольно легко сдать в аренду: высокий спрос обеспечивает набирающая обороты коммерческая деятельность, из-за которой число иностранных работников в Греции постоянно растет. Она предполагает, что рассчитывать можно на доходность в диапазоне 3,5–4%.

Ирина Мошова поясняет, что доходность от вложений в офисы в Греции сейчас выше: из-за ограниченной доступности площадей класса А и низкого качества существующих

объектов показатель достигает 7%. Интересуют инвесторов не только офисы — так, в Афинах, согласно наблюдениям госпожи Мошовой, спрос на апартаменты сейчас заметно превышает предложение. «Местные игроки на рынке недвижимости воодушевлены теми шагами, которые делает новое правительство, значительно более дружелюбное к инвесторам и бизнесу — например, был снижен годовой налог на недвижимость, другие меры поддержки пока обсуждаются с кредиторами Греции», — добавляет она. Впрочем, интерес инвесторов к Греции действительно может вспыхнуть с новой силой. Госпожа Симонян напоминает, что сейчас в стране обсуждается возможность запуска новой программы, которая позволит инвесторам получить не ВНЖ, а сразу гражданство страны. Правда, объем вложений в недвижимость в этом случае должен составить не менее €2 млн.

Местные эксперты пока ждут сохранения тренда на дальнейший рост цен на жилье в Греции. Яннис Ксилас, глава компании Geoaxis Property & Valuation Services, которая занимается оценкой недвижимости, сообщил местному изданию Ekathimerini, что в Афинах в 2020 году недвижимость может подорожать примерно на 10%, что сравнимо с динамикой 2019-го. Как следует из данных агентства Spitogatos, за прошлый год жилая недвижимость в Афинах подорожала на 3–9%, до €1,24–2,57 тыс. за 1 кв. м в зависимости от района. Для сравнения: в среднем по стране цены на жилье выросли на 6,3%, до €1,5 тыс. за 1 кв. м. Как отмечает господин Ксилас, сохранение положительной динамики в течение всего 2020 года будет признаком того, что экономика Греции возвращается к «нормальному состоянию». Но говорить о том, что рост сохранится в течение ближайших трех-четырех лет, было бы излишне оптимистично, заявил он Ekathimerini.

Черногорская альтернатива

В Черногории, по данным Henley & Partners, сейчас действует программа «Гражданство через инвестиции»:

инвестор сразу получает паспорт, при этом не требуется длительное проживание в стране. Но покупки квартиры в этом случае недостаточно. Потенциальный гражданин должен вложить не менее €450 тыс. в одобренные правительством проекты в приморском регионе или Подгорице и не менее €250 тыс., если речь идет о центральной или северной частях страны. Дополнительно придется сделать благотворительный взнос в размере €100 тыс. в специально созданный государственный фонд. «Программа новая, и говорить о оходности инвестиций пока сложно: многие из них еще находятся на начальном этапе строительства (green field), а основной доход, как предполагается, инвесторы будут получать от аренды», — рассуждает Ирина Симонян.

Ирина Мошова указывает, что недвижимость на юге Черногории, скорее всего, в будущем окажется более ликвидной и пригодной для использования. Сдругой стороны, по словам эксперта, проекты на севере сейчас стоят заметно дешевле, а для любителей горного отдыха обещают стать новым центром притяжения. Госпожа Мошова при этом указывает, что ВНЖ Черногории можно получить при покупке любой недвижимости вне зависимости от ее стоимости. Например, речь может идти о квартире в Подгорице стоимостью €100 тыс. (6,9 млн руб.).

В Henley & Partners добавляют, что паспорт Черногории обеспечивает безвизовый въезд в 124 страны мира, включая Шенгенскую зону, Россию, Украину, Израиль, Турцию, ОАЭ. «Важно отметить, что Черногория стремится стать членом Евросоюза, и если это произойдет, ценность паспорта существенно вырастет», — прогнозирует госпожа Симонян.

Госпожа Мошова уверена, что запуск программы инвестиционного гражданства уже заметно увеличил интерес потенциальных покупателей к Черногории. Но Наталья Завалишина считает, что путать инвестиции в недвижимость с инвестициями в новый паспорт все-таки не стоит: «Купить активы в Черногории могут люди, которым по какой-то причине нужно получить второе гражданство, но рассматривать это следует скорее как вложения в самого себя», — рассуждает эксперт. Господин Индриксон тоже сомневается, что сделка по покупке жилья в Черногории может быть перспективной: «По сути, речь идет о рынке монопокупателя: единственные зарубежные инвесторы в недвижимость — россияне».

В целом, по наблюдениям господина Индриксона, россияне сейчас надеются скорее на покупку активов в своей стране. Эта ситуация, заключает он, уже привела к тому, что активы в Черногории можно продать лишь с сильным дисконтом, который не устраивает большинство собственников недвижимости.

Александра Мерцалова

Urban Awards назвала лучших

В 11-й раз организаторы премии Urban Awards назвали лучшие девелоперские проекты на рынке жилой недвижимости Московского региона. Жюри оказалось в сложной ситуации: выбор качественных и — что самое важное — оригинальных проектов оказался широким. Это прибавило интриги. Кроме того, в этот раз для участия добавились несколько новых критериев оценки проектов, что позволило Urban Awards подтвердить статус одной из престижных премий в области недвижимости.

— награды —

11 лет — срок для отраслевой премии солидный. За это время Urban Awards смогла заметно трансформироваться: ей удалось выйти за границы сугубо внутрирыночного спроса достижений. Теперь потенциальные покупатели благодаря такой экспертизе могут ориентироваться в том изобилии жилых комплексов, которые выводятся на рынок Московского региона каждый год. В этот раз традиция не была нарушена: отбор проходил по многоступенчатой системе с участием ведущих экспертов. На протяжении десяти лет аудит организаторов премии проводит международная фирма PwC. Наличие такого партнера прежде всего дает транспарентность итоговых результатов Urban Awards.

Какие базовые критерии рассматривает жюри при отборе проектов-победителей? Прежде всего месторасположение жилого комплекса, используемые при строительстве материалы, архитектурные и проектные

решения (включая высоту потолков и площади квартир). Далее идет техническое оснащение, наличие парковки, в том числе подземной, организация безопасности в ЖК, внутридворовое обустройство, инфраструктура комплекса и района. Безусловным критерием отбора изначально было соотношение цены за квадратный метр и качества строительства. У строящихся объектов особое внимание уделяется также следующим параметрам: финансовые гарантии реализации проекта, его бизнес-план, динамика строительства, а также опыт застройщика.

Но ничего не стоит на месте, и Urban Awards не застоявшая конструкция: премия меняется со временем и с требованиями, которые выдвигают к жилым комплексам покупатели. Например, сейчас новые технологии прочно вошли в нашу жизнь, поэтому с нынешнего года, оценивая уровень технического оснащения номинируемых жилых комплексов, мы обращаем внимание на наличие систем „умного“

Победители премии Urban Awards 2019			
Москва			
Жилой комплекс года комфорт-класса Москвы	Жилой комплекс «КутузовGRAD 1»	ГК «Инград»	
Жилой комплекс года бизнес-класса Москвы	Жилой комплекс «LIFE-Кутузовский»	ГК «Пионер»	
Жилой комплекс года премиум-класса Москвы	Жилой комплекс PRIME PARK	Optima Development	
Жилой комплекс года элит-класса Москвы	Комплекс элитных особняков «Полянка/44»	Группа ПСН	
Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Москвы	Жилой комплекс «Город на реке Тушино-2018»	ООО «Стадион „Спартак“»	
Лучший строящийся жилой комплекс бизнес-класса Москвы	Жилой комплекс WEST GARDEN	АО «Интеко»	
Лучший строящийся жилой комплекс элит-класса Москвы	«Дом с Атлантами»	«BMC Девелопмент»	
Лучший комплекс апартментов бизнес-класса Москвы	Жилой комплекс SOHO + NOHO	Wainbridge	
Лучший комплекс апартментов премиум-класса	«Клубный дом Долгоруковская 25»	ГК «БЭЛ Девелопмент»	
Лучший комплекс апартментов элит-класса Москвы	Kuznetsky Most 12 by Lalique	KR Properties	
Жилой комплекс Новой Москвы	Жилой комплекс Vnukovo Country Club	Primacom	
Московская область			
Жилой комплекс года комфорт-класса Московской области	Жилой комплекс «Римский»	ГК ФСК	
Лучший строящийся жилой комплекс комфорт-класса Московской области	«Миниполис Дивное»	Девелоперская группа «Сити-XXI век»	
Общие номинации			
Комплекс года с лучшей архитектурой	Комплекс элитных особняков «Полянка/44»	Группа ПСН	
Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры в жилых комплексах комфорт-класса	Микрорайон «В лесу»	Rose Group	
Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры в жилых комплексах высокобюджетного сегмента	Жилой комплекс «Сердце столицы»	«Донстрой»	
Лучший проект комплексного освоения территорий Москвы	Жилой комплекс «Событие»	«Донстрой»	
Лучший проект комплексного освоения территорий Московской области	Микрорайон «В лесу»	Rose Group	
Лучший клубный дом	Cameo Moscow Villas	Stone Hedge	
Лучшая идея проекта	Cameo Moscow Villas	Stone Hedge	
Экологические номинации			
Самый экологичный жилой комплекс бизнес-класса	Жилой комплекс «Крылья»	Группа «Эталон»	
Самый экологичный комплекс апартментов	«Клубный дом Долгоруковская 25»	ГК «БЭЛ Девелопмент»	
Специальные награды			
Выбор покупателя: самый продаваемый жилой комплекс комфорт-класса	Жилой комплекс «Лучи»	ПАО «Группа ЛСР»	
Выбор покупателя: самый продаваемый жилой комплекс бизнес-класса	Жилой комплекс ЗИЛАРТ	ПАО «Группа ЛСР»	
Выбор покупателя: самый продаваемый жилой комплекс премиум-класса	Жилой квартал CITY PARK	ГК «МонАрх»	
За особый вклад в развитие общества будущего на основе внедрения прогрессивных социально ориентированных технологий в жилищном строительстве	Жилой квартал на Москве-реке «Береговой»	АО «Главстрой»	
Профессиональные награды			
Девелопер года	MR Group		
Риэлтор года	«БЕСТ-Новострой»		
Персона года	Мария Литвинцева («Метриум») Ирина Доброхотова («БЕСТ-Новострой»)		
Grand Prix	iLove (ГК «Кортрос»)		

Гран-при ЖК iLove



Девелопер проекта «Кортрос» в последнее время уделяет особое внимание созданию новых продуктов под разными брендами, которые компания намерена тиражировать в разных городах страны. iLove — это современный жилой квартал бизнес-класса, который призван не просто предоставить жилое пространство, но и сформировать сообщество жителей, у которых целый квартал будет вызывать чувство домашнего уюта. Комплекс предложит множество дополнительных эксклюзивных пространств и активностей, чтобы жители смогли креативно и насыщенно проводить время с семьей и друзьями, завести новые знакомства, делиться опытом и знаниями, раскрасить повседневную жизнь новыми красками. Квартал находится в тихом, зеленом районе Останкино, и при этом до центра Москвы всего 15 минут на метро от станции «Алексеевская» Калужско-Рижской линии. В двух шагах от квартала — Звездный бульвар, в ближайшей доступности — знаменитый парк «Останкино» и ВДНХ, а из окон открывается вид на Останкинскую телебашню. Архитектурный ансамбль комплекса представляет собой композицию из пяти корпусов переменной этажности, каждый из которых состоит из вертикальных высотных фасадов и малоэтажных горизонтальных фасадов. Высокие башни эффектно скользят мимо друг друга, открывая виды не на квартиры в соседних башнях, а на захватывающие окружающие пейзажи — Останкинскую башню и ВДНХ. А в 11-этажном окружении находится главный бульвар квартала с объектами инфраструктуры, зонами для активного отдыха и досуга.

Дворы закрыты от машин, в каждом корпусе встроенный подземный паркинг и скоростные бесшумные лифты. В местах общего пользования уютные зоны лобби и комнаты для хранения детских колясок и велосипедов.

Лучший строящийся ЖК комфорт-класса «Город на реке Тушино-2018»



Девелоперу проекта ООО «Стадион „Спартак“» повезло с локацией проекта: 160 га на берегу Москвы-реки. Якорем проекта стал стадион «Открытие Арена», принимавший матчи чемпионата мира по футболу 2018 года. Прямо в жилом комплексе вся социальная инфраструктура, включая детские сады и школу. Этот объект самый титулованный за всю историю премии Urban Awards: он получил пять наград и входит в число самых продающихся новостроек. Проект комфортен во всем: от продуманных планировочных решений до, пожалуй, самой удобной транспортной доступности — станция метро «Спартак» всего в 100 м от комплекса. Безопасные закрытые дворы, подземный отапливаемый паркинг, кладовые помещения, спортивная и социальная инфраструктура позволяют выбрать сразу все и не искать компромиссы. Сейчас реализована и заселена первая очередь строительства (кварталы 1 и 2), что соответствует 1806 квартирам. Идет строительство второй очереди (кварталы 3–6), рассчитанной на 1933 квартиры, жители двух кварталов второй очереди получают ключи уже в 2020 году.

Лучшая концепция благоустройства и инфраструктуры в жилых комплексах высокобюджетного сегмента «Сердце столицы»



Прогруженная набережная вдоль Москва-реки с арт-объектом «Луна» и лаунж-зонами для отдыха, созданные в жилом комплексе «Сердце столицы» недалеко от станции метро «Шелепиха» и «Москва-Сити», уже стали модной городской локацией. Девелоперу проекта компании «Донстрой» удалось создать симбиоз качественной инфраструктуры для жителей комплекса и нового общедоступного пространства, что, кстати говоря, повышает капитализацию не только самого проекта, но и застройщика. Инфраструктура квартала включает не только стандартный набор сервисов — супермаркет, фитнес-центр, бассейн с морской водой, кафе, салоны и прочее, но и ряд интересных форматов, которые делают комплекс точкой притяжения городского масштаба. Например, три этажа в торговом центре «Сердце столицы» занял центр интерьеров The DOM — модное арт-пространство и комьюнити-центр для дизайнеров, архитекторов, декораторов и их клиентов. Благоустройство квартала не ограничивается общедоступной набережной: на закрытой внутренней территории устроены места отдыха, детские игровые пространства, большая спортивная зона с воркаутом, скейтпарк, площадка для дрессировки собак и даже 20-метровый светодинамический сухой фонтан.

Лучший комплекс апартментов элит-класса Kuznetsky Most 12 by Lalique

Одному из заметных игроков столичного рынка недвижимости — KR Properties — всегда везло с локацией площадок для проектов. Как правило, это исторический центр Москвы. Не стал исключением и проект клубного дома Kuznetsky Most 12 by Lalique. По сути, это проект реставрации пассажа Попова, построенного в 1877 году архитекторами А. Резановым и А. Каминским. В доме разместятся апартменты, пентхаусы, торговая галерея, спа, французское кафе и ресторан. Это будет самый близкий к Большому театру и ЦУМу жилой проект. Один из немногих в этой локации, клубный дом сможет похвастаться собственным паркингом. Красоту исторических интерьеров, которые KR Properties бережно сохраняет, подчеркнут хрустальные изделия легендарной французской мануфактуры Lalique. Ими будут оформлены входные группы, лобби, лифты, лестницы, галереи и холлы жилых этажей, а также ванные комнаты в апартаментах клубного дома. Благодаря разнообразию творений французского бренда: мебель, сантехника, свет, предметы декора, арт-объекты, парфюмерия, ювелирные украшения, вино — дом во всей полноте воплотит стиль жизни, аромат и вкус Lalique.



Жилой комплекс года комфорт-класса Московской области Жилой комплекс «Римский»



Это проект, который реализуется по принципу «красота с умом». При его проектировании решались две задачи: сконструировать целостное внутреннее пространство и сформировать архитектуру улиц, что позволило сделать объект не только интересным с архитектурной точки зрения, но и безопасным, комфортным для всех его жителей. Двухуровневая система организации позволяет полностью разделить приватное пространство жителей, деловую и общественные зоны, создавая особый комфорт и безопасность для пеших прогулок.

Изюминка проекта — лестница Шамбора, которая впервые была создана в одноименном французском замке по проекту Леонардо да Винчи. Лестница, состоящая из двух спиралей, поворачивающихся в одном и том же направлении, позволяет наиболее эффективно использовать пространство и является при этом одним из элементов эстетического украшения квартала. Проект объединяет принцип самодостаточности: в квартале можно жить, отдыхать, заниматься спортом и даже работать, не выходя за пределы его территории.

Специальный диплом «Премьера года» RiverSky



«Инград» реализовывает концепцию застройки территории, примыкающей к стадиону имени Стрельцова. Это проект с современной архитектурой. Девелопер привлек целый архитектурный пул: Wowhaus, UNK project и Gren (творческий проект ГК «Олимп-проект»). Лоджии с панорамным раздвижным остеклением с возможностью преобразования в террасы, квартиры с каминами и окнами в ванной комнате обещают стать отличительной чертой проекта. Из окон RiverSky открываются живописные виды на набережную Москвы-реки и ансамбль Симонова монастыря. Квартиры с высококачественной отделкой, выполненной по эксклюзивному дизайн-проекту. Типология квартир в ЖК варьируется от однокомнатных до эксклюзивной ограниченной серии двухуровневых квартир и таунхаусов. Его авторы серьезно подошли к внутреннему обустройству. Внутри квартала будет двор-сад с детскими и спортивными площадками, тихими зонами, прогулочными аллеями, местами отдыха, сосредоточенной работы и медитации. Здесь же будет собственный детсад. Девелопер также серьезно подошел к ландшафтному дизайну: сад с восточной философией станет дополнительной защитой приватной жизни квартала от посторонних взглядов. Одно из важных преимуществ RiverSky — его расположение. Район Автозаводский граничит с историческим центром российской столицы: там же вся необходимая инфраструктура: от таких достопримечательностей, как Крутицкое подворье, до культурных институций и крупных спортивных объектов.

ВЫСТАВКА ИЗДЕЛИЙ petit h

4—22 МАРТА 2020

HERMÈS ГУМ
КРАСНАЯ ПЛОЩАДЬ, 3
ЛИНИЯ 3

petit h
ТВОРЧЕСТВО НАОБОРОТ

