

ДОМ законодательство

Что произойдет с недвижимостью через 20 лет?

Горизонт прогнозирования в недвижимости — два-три года, максимум — пять. Иными словами, можно делать обоснованные прогнозы на тот срок, пока идет строительство уже начатых объектов. Да и то невозможно учесть макроэкономические и особенно политические факторы. А все, что за пределами этого срока, относится скорее к области фантазий. Однако многие люди берут ипотечные кредиты на 20 и более лет, и им хочется знать, что они получат в результате. Кроме того, примерно 20 лет назад началась история нового российского девелопмента, а значит, уже можно строить аналогии. Поэтому мы попросили участников рынка заглянуть в будущее именно на такой срок. Или, если угодно, пофантазировать.

— футурология —

Про децентрализацию

Алексей Могила, глава российского представительства Rossmills Investments:

— Москва будет приближаться по своему строению к крупным мировым мегаполисам. Мы получим ярко выраженные этнические районы, живущие по собственным правилам. Новая Москва будет активно развиваться по такому же пути. Появятся удаленные деловые центры и отдельные микрорайоны. Отток офисов из центра продолжится. Освобождаемые помещения, скорее всего, будут переориентированы под жилье и отели.

Дмитрий Еремин, вице-президент по корпоративным финансам компании Storm Properties:

— Если система общественного транспорта достигнет уровня развитых западных стран, возможен переход к американской модели, когда проживание за городом в более экологичном районе, возможно, в собственном доме или малоэтажном здании станет более привлекательным.

Таким образом, тенденция к децентрализации, характерная для всех сегментов недвижимости Москвы, будет выражаться не только в отсутствии пригодных под застройку площадей, но наконец обретет реальным спросом. Территория внутри Садового кольца перестанет быть центром притяжения агломерации, появятся новые деловые и общественные районы.

Дмитрий Симагин, генеральный директор Unicorn Group:

— Лимит территории под застройку, по сути, сместит понятие экономического класса окончательно за пределы МКАД, за исключением, возможно, отдельных промзон на окраинах при их редевелопменте. Все эти факторы во многом будут определять муниципальные планы Подмосковья, увеличится плотность и высотность застройки в наиболее развитых городах области. В адекватных размерах. Во многом все это будет определять Москву и область как единый субъект.

Про новые территории

Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate:

— Активно будет осваиваться территория Новой Москвы и преобразовывать квартальная застройка районов с учетом современных требований к градостроительству и потребностей жителей в коммерческой недвижимости. В частности, Новая Москва будет активно застраиваться точками приложения труда, чтобы людям не пришлось далеко ездить.

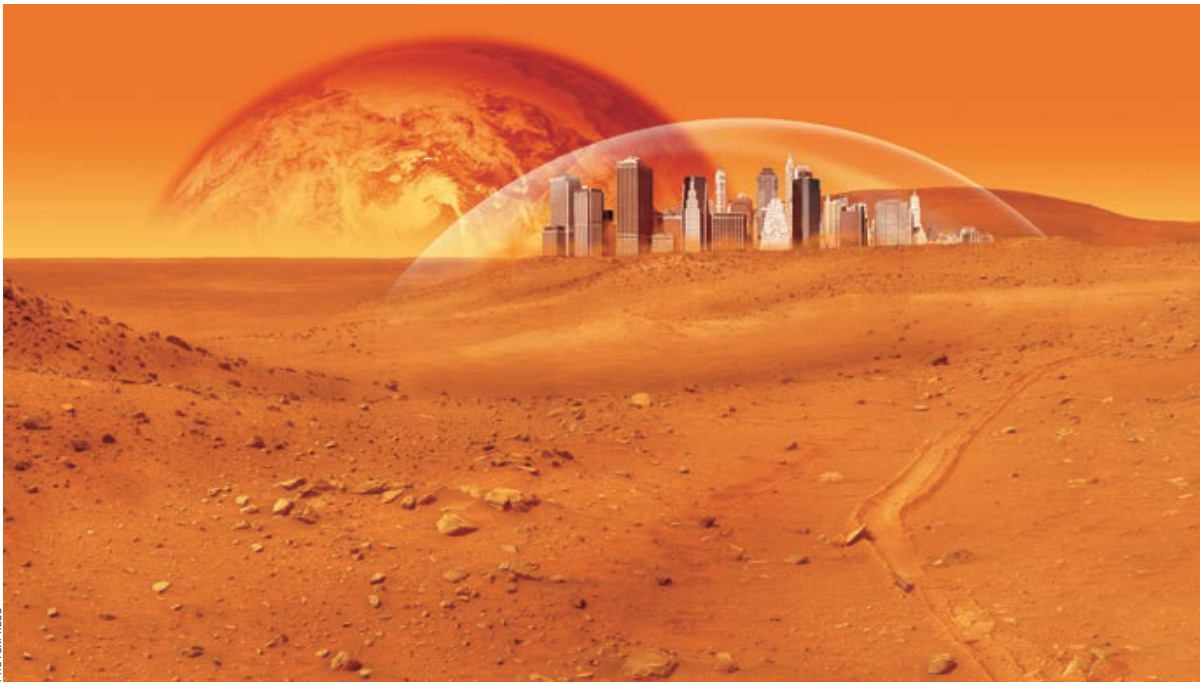
Что касается промзон, то большие и еще не освоенные площадки превратятся в спортивные кластеры и рекреационные зоны, будут застроены новыми комплексами. В этом отношении одним из самых перспективных направлений мне кажется прилегающий к центру юго-восток Москвы.

Павел Лепиш, генеральный директор ОАО «Главмосстрой-недвижимость»:

— Подмосковный рынок сегодня характеризуется снижением этажности, улучшением транспортной ситуации (особенно в локации 10–15 км от Москвы, в том числе за счет развития метро и появления легкого метро). Можно говорить о слиянии ближайших к Кольцевой дороге территорий с московскими районами. А также о скором и масштабном освоении Новой Москвы. Кроме того, серьезные перспективы для развития у территории от МКАД до Солнечногорска, включая Пятницкое, Ленинградское шоссе.

Денис Бобков, руководитель аналитического центра ОПИН:

— Вспомните, что было еще 15–20 лет назад на рынке недвижимости? Застраивались спальные микрорайоны, в том числе и за МКАД, потом подводилось метро и т. п. А через 15–20 лет все будет наоборот: сначала станут создавать инфраструктуру и рабочие места, а потом строить поль-



зующееся спросом жилье. И это жилье будет гораздо более качественным, чем сегодня, более удобным, тематическим и т. п. Новая же Москва, как и Подмосковье, станет более престижным местом за счет развития малоэтажного пригорода.

Про образ жизни

Дмитрий Котровский, партнер девелоперской компании «Химки Групп»:

— Москва через 20 лет превратится в гиперполис с не самой лучшей экологической обстановкой. Жить будет престижно за МКАД, в худшем случае — между Третьим кольцом и МКАД. В границах ТТК останутся только офисы и исторический центр, наполовину пешеходный.

Перемещаться в центре можно будет только на общественном транспорте, парковаться ежедневно в пределах Садового кольца смогут себе позволить только чиновники и крупные бизнесмены. Все, кто уже зарабатывал определенное качество жизни, будут жить за МКАД в закрытых поселках с охраной и собственной инфраструктурой. Появятся новые поколения детей, которые будут приезжать в центр столицы только для посещения культурных мероприятий. Колоссальное развитие получит инфраструктура за МКАД, причем она будет не догонять жилье, а строиться параллельно с ним, возможно, даже раньше жилья. Область ждет развитие по кластерному, камерному принципу, с максимальной привязкой жителей к своим локациям через качественную социальную инфраструктуру, создание конкурентных на рынке труда рабочих мест в локациях. Будут создаваться кластеры — тематические, трудовые, и люди смогут ориентироваться при покупке жилья на тот рынок труда, который представлен в локации, либо на образовательную, спортивную, рекреационную инфраструктуру. С точки зрения экологии нас ждет ужесточение экологических требований, массовое, возможно, даже внеочередное озеленение города как единственный шанс сохранить пригодный для жизни воздух.

Денис Попов:

— Можно предполагать, что через 15–20 лет в Москве сильно изменятся транспортные потоки и решится проблема с вечными пробками и коллапсами на дорогах. Поскольку в настоящее время и в ближайшей перспективе сфера IT развивается быстрее всех, через десяток лет у нас уже будут другие возможности в контексте коммуникаций, мобильных устройств, новых перспектив в бизнес-среде, жизнь станет намного технологичнее. Через 15–20 лет подавляющее большинство населения будет обладать если не абсолютной компьютерной грамотностью, то по крайней мере некими определенными компьютерными навыками. В связи с этим необходимость ежедневных разъездов по городу сильно уменьшится, что, вероятно, позволит в какой-то степени разгрузить столицу.

Екатерина Батынкова, коммерческий директор группы компаний Insignia:

— Должна быть продуманная система парков, велодорожек, прогулоч-

ных зон. В архитектуре это гармоничное сочетание суперсовременных офисных комплексов и традиционной старомосковской застройки с ее тихими, уютными улочками, ощущением старины и истории. Для нас важно, что современный девелопмент стал гораздо более ответственным перед городом будущего, нежели в ранние периоды развития рынка жилья, результатом которого отчасти явилась спонтанная застройка конца 1990-х — начала 2000-х годов.

Про цены

Дмитрий Халин, управляющий партнер Intermark Savills:

— За последние 15 лет средняя цена жилья в Москве выросла в восемь раз — в конце 1990-х квадратный метр обходился покупателям в \$700. Во многом столь динамичный рост связан с эффектом «низкой базы», а также ростом реальных доходов населения и повышением доступности ипотеки. Если же взять данные за последние семь-восемь лет, то рост долларовой цены 1 кв. м за этот период составил всего 20%, то есть 2,5% в год, и имеет тенденцию к замедлению. Думаю, что средние темпы роста на ближайшие 15–20 лет можно прогнозировать на уровне 1,5–2% в год, то есть итоговое повышение составит 25–35% к текущему уровню. Таким образом, квадратный метр жилья в Москве в 2030 году будет стоить в среднем \$7–7,5 тыс.

Что касается элитного жилья, то рост в этом сегменте будет более ощутимым, так как резервов для пополнения предложения в центре практически не остается. Кстати, в ретроспективе элитное жилье также дорожало несколько активнее типового. Прогнозные темпы роста на три ближайшие пятилетки — 2,5–3% в год. То есть к 2030 году средняя цена в этом сегменте повысится на 45–55% и составит \$27,5–30 тыс. за 1 кв. м.

Денис Попов:

— Если говорить о ценах на квадратные метры, то, скорее всего, они будут полностью ориентированы на национальную валюту и скорректированы в соответствии с уровнем инфляции. Если сейчас в сегменте элитного жилья средняя стоимость квадратного метра составляет 700–800 тыс. руб., то через два десятка лет она вырастет в два-четыре раза.

Дмитрий Котровский:

— Рост цен будет продолжаться, пока есть спрос. Никакого резкого падения рынка не будет, поскольку подавляющее большинство людей в нашей стране заинтересованы в решении квартирных вопросов — если не себе, то членам своей семьи, детям, внукам. Обеспеченность жильем в стране по-прежнему низкая.

Про ипотеку

Павел Лепиш:

— Можно прогнозировать развитие сегментированной ипотеки, рассчитанной на определенные социальные группы: военнослужащие, врачи, госслужащие и т. п. Лет через десять эта ниша будет сформирована. В целом наша ипотечная система будет неуклонно сближаться с европейскими стандартами. Пройдут нынешние невзгоды, и этот курс начнется снижением процентных ставок.

Ирина Дзюба,

директор ипотечного бизнеса Локо-банка:

— Ипотека точно будет, так как это единственный и самый популярный инструмент для покупки жилья. А люди всегда будут хотеть улучшить свои места проживания. Условия и ставки прямо будут зави-

сеть от экономической ситуации и ключевых показателей финансового рынка. Принимая во внимание амбициозные планы по развитию производственного рынка, есть все предпосылки создания необходимых условий для снижения ставки. Для клиентов сервис станет более доступным, высокая конкуренция будет стимулировать банки к новым предложениям и привлекательным условиям. В том числе рефинансирование имеющихся кредитов под меньшую ставку.

Галина Гараева, генеральный директор компании «Континент»:

— Что касается ипотеки, могу сказать, что те, кто уже взял кредит на 20–25 лет, могут быть уверены, что к завершению его выплаты размер переплаты банку окажется компенсирован ростом стоимости приобретенной квартиры.

Денис Бобков:

— Ипотека достигнет доли 99% в сделках. Покупать, расплачиваясь за квартиру сразу на 100%, будет не только невыгодно, но и подозритель-

но. А ипотека по своим ставкам приблизится к западным стандартам.

Ольга Магилина, директор по маркетингу компании «Магистрат»:

— Кстати, не стоит забывать, что 15–20 лет — отличный возраст для отдельно взятого здания. Безусловно, у новостроек есть свои преимущества и свои поклонники. Однако никто не станет отрицать, что первые годы с момента покупки новостройки — это сплошная суматоха. Даже ввод объекта в эксплуатацию еще не «жилой» период жизни дома. Первые несколько лет в нем никто не живет, идет отделка помещений, потом он постепенно заселяется, потом обживается, обрастает инфраструктурой, а иногда и транспортными развязками (если речь идет о целом микрорайоне). И только через пять-семь-десять лет объект вступает в свой «золотой» возраст. Таким образом, те люди, которые сегодня берут ипотеку на квартиру в новостройке, будем надеяться, через 15 лет смогут по-настоящему наслаждаться жизнью в этом доме.

Про инвестиции

Дмитрий Симагин:

— Недвижимость всегда будет оставаться одним из наиболее популярных видов инвестиционных активов. Непростая макроэкономика и геополитика будут держать финансовые рынки в тонусе, тем самым подкрепляя роль недвижимости как страхового актива, который в случае любых критических спадов в экономике будет сохранять финансовый и социальный статус собственника.

Елена Земцова, управляющий партнер компании Delta estate:

— Если говорить об арендном бизнесе, то доходность на вложенные средства снизится со временем, по пессимистическим прогнозам, до 5% годовых в течение следующих пяти лет. По-прежнему люди будут покупать и продавать, однако снизится доля инвесторов, которые зарабатывают на перепродаже объектов недвижимости конечным покупате-

лям. Доход от арендного бизнеса станет более консервативным, и, возможно, вектор его будет направлен в сторону аренды жилых объектов не-большой площади в центре.

Про Китай

Филипп Третьяков, генеральный директор Galaxy Realty:

— Если роль Москвы как единственного центра финансовой, экономической и общественно-политической активности не изменится и будут в силе все текущие тренды, то через 15–20 лет она должна преобразиться по типу Пекина и других китайских мегаполисов. Москва обрастет кольцом густонаселенных многоэтажных пригородов, а центр постепенно будет облагораживаться и застраиваться концептуальными кварталами и больше будет походить на европейские города.

Ольга Магилина:

— Китайские строительные компании активно завоевывают мировые строительные рынки — их отличают хорошее качество, новые технологии, низкая себестоимость. Постепенно они выходят и на московский рынок (сейчас им, например, метро отдали строить, есть и другие глобальные проекты). Это может повлиять в том числе и на снижение цен. Кроме того, китайцы сегодня выступают как активные инвесторы на рынках недвижимости в мире.

Александр Дубовенко, управляющий партнер корпорации Good Wood:

— Малоэтажный пригород будет развиваться, но вкупе с глобальной инфраструктурой. Будут строиться мини-города не на 200 тыс. жителей, как сейчас, а на 2–10 тыс. С магазинами, больницами, спорткомплексами. Строится это будет на дешевые китайские деньги и, скорее всего, китайцами. Я стану партнером этих проектов и буду помогать китайцам зарабатывать деньги, получая скромные 5%. И мне хватит на пенсию.

Подготовил Андрей Воскресенский

хочешь больше денег?



(Б) реклама

скачать

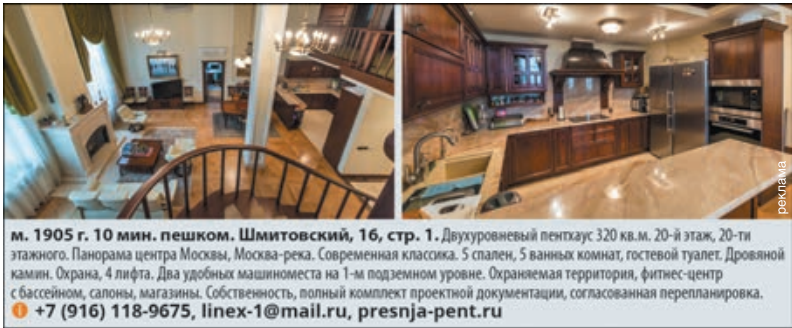


цифровая версия журнала

современно и экологично всегда под рукой свежий номер — в любой точке мира архив предыдущих номеров — в любую минуту

удобная навигация и постраничный просмотр видео- и фотогалереи

подписка на цифровую версию для iPad — 3,6 или 12 месяцев с автоматической загрузкой свежего номера



м. 1905 г. 10 мин. пешком. Шмитовский, 16, стр. 1. Двухуровневый пентхаус 320 кв.м. 20-й этаж, 20-ти этажный. Панорама центра Москвы, Москва-река. Современная классика. 5 спален, 5 ванных комнат, гостевой туалет. Дровяной камин. Охрана. 4 лифта. Два удобных машиноместа на 1-м подземном уровне. Охраняемая территория, фитнес-центр с бассейном, саunas, магазины. Собственность, полный комплект проектной документации, согласованная перепланировка. +7 (916) 118-9675, linex-1@mail.ru, presnja-pent.ru