

недвижимость челябинска

Жилье невысокого роста

На рынке жилой недвижимости Челябинска не ожидается существенных изменений в 2019 году, несмотря на то, что переход от договоров долевого участия к проектному финансированию заставит застройщиков кардинально изменить подход к ведению бизнеса. Эксперты прогнозируют рост цен на квартиры в новостройках в районе 5–10%. Стоимость вторичной недвижимости существенно расти не будет, считают они. Большинство риелторов говорят о снижении спроса на рынке из-за падения уровня жизни и растущих ипотечных ставок. Этот фактор заставит цены на жилье в новостройках вновь упасть.

— жилой фонд —

Челябинск на протяжении нескольких лет остается в лидерах среди городов-миллионников с самыми низкими ценами на жилье. По данным портала Domofond.ru, в марте 2019 года средняя стоимость квадратного метра в челябинских новостройках составляла 40,6 тыс. руб. Цена на 6,5% больше, чем в марте 2018 года, но среди российских мегаполисов это самый низкий показатель. То же можно сказать и о рынке вторичной недвижимости. Как подсчитал Domofond.ru, в Челябинске квадратный метр в таких квартирах стоит 41,2 тыс. руб. При этом рост цен с декабря 2018 года был незначительный — около 1,5%.

В Челябинске невысокая стоимость жилья наблюдается на фоне ограниченного числа предложений. По данным ЮУ КЖСИ, в 2018 году ввод жилых площадей в эксплуатацию снизился почти на 8%, по сравнению с 2017 годом. За год в Челябинске ввели в эксплуатацию 306 домов, в том числе 73 многоквартирных на 12,1 тыс. квартир и 233 индивидуальных. Средняя себестоимость строительства одного квадратного метра в многоквартирных домах составляла 31,9 тыс. руб.

Выживет сильнейший

С 1 июля челябинские застройщики, как и их коллеги по всей стране, перейдут на проектное финансирование. Эксперты в один голос говорят: с рынка уйдет значительное число игроков, что скажется на объемах ввода жилья. Банки будут с опасением выдавать долгосрочные займы строительным компаниям, потому что такие кредиты относятся к высокорискованным. Чтобы получить деньги, нужно будет соответствовать жестким требованиям. Начинающие и небольшие компании не смогут выжить и обанкротятся, считает эксперт агентства «АНВ недвижимость»



Цены на новостройки остаются одними из самых низких среди городов-миллионников

Сергей Моисеев. «Переход на работу с эскроу-счетами с 1 июля, повышение ипотечных ставок — это факторы, которые будут определять будущее рынка жилой недвижимости. В связи с введением эскроу-счетов количество застройщиков сократится. Компаниям, у которых был номинальный уставный капитал в 10 тыс. руб., придется либо кредитоваться в банках, либо покинуть этот рынок. Это поможет избавиться от “несерьезных” игроков», — говорит господин Моисеев.

Специалист агентства недвижимости «Форум» Инга Журавлева подчеркивает, у крупных компаний сложностей с переходом на эскроу-счета не будет. «Основные застройщики нашей области готовы к пере-

ходу и уже начинают работать по эскроу-технологиям, их количество не сократится. Что касается точечной застройки, где участвуют застройщики с незначительным весом капитала, конечно, им будет трудно без денег дольщиков, их число сократится», — говорит эксперт.

«Цены вырастут технически»

Как подсчитала консалтинговая компания PwC, применение эскроу-счетов приведет к увеличению себестоимости жилья в России на 3–3,8%. При этом объемы ввода жилья будут снижаться из-за сокращения числа застройщиков. Директор компании «ИВС-Недвижимость» Станислав Ахмедзянов отмечает, что цены на квартиры в новостройках будут расти, но повышение стоимости будет «техническим». «В новых условиях цены будут немно-

го расти из-за того, что будет падать объем предложений. Также уменьшается платежеспособность населения. Последний фактор несет элемент неопределенности. Наша экономика стала очень зависеть от внешней политики. Если, например, введут очередные санкции, ситуация может измениться. При условии того, что санкций не будет, можно спрогнозировать рост цен на уровне 9–10%», — рассуждает эксперт. Однако Станислав Ахмедзянов подчеркивает: увеличение цен будет временным. Из-за низкого спроса стоимость квадратного метра жилья вновь начнет падать и через какое-то время вернется на прежний уровень.

Сергей Моисеев согласен, что в связи с увеличением издержек застройщиков из-за перехода на эскроу-счета стоимость жилья в

новостройках вырастет. Еще один фактор, который отмечает эксперт — увеличение НДС. «Увеличение налога на 2% ощутимо увеличит себестоимость строительства. Мы прогнозируем рост стоимости квадратного метра в новостройках в среднем на 10%», — говорит господин Моисеев.

Генеральный директор риелторской компании «Дан-Инвест» Валентин Корытный считает, что рост цен на жилье в 2019 году не будет резким. «Я не думаю, что рост стоимости квадратного метра будет скачкообразным, сразу на 10%. Предполагаю, что увеличение цен начнется с конца лета — начала осени. Возможно, по ряду позиций он произойдет летом, но это будут незначительные изменения — от 2 до 5%. В целом общий рост по рынку за год может составить 5–7%», — отмечает эксперт.

Потребительская пассивность

Спрос на жилую недвижимость будет снижаться, считают эксперты. Уровень реально располагаемых доходов падает, и все меньше челябинцев могут позволить себе собственное жилье. «Все идет к тому, что уровень жизни становится все хуже и хуже», — говорит Станислав Ахмедзянов. — Люди не могут брать ипотеку из-за повышения ставок. Это увеличивает переплату и ежемесячный платеж, что особенно важно. Это оказывает психологическое влияние на потребителей. Государство говорит идти и покупать жилье, Центробанк же, в свою очередь, говорит, что не хочет давать дешевые деньги. Склонность банков раздавать кредиты без первоначального взноса привела к тому, что среднестатистический заемщик стал менее качественным. Думаю, что Сбербанк и ВТБ подняли ставки заранее в преддверие закона об ипотечных каникулах. Сейчас каждый первый будет говорить, что находится в тяжелой ситуации.

После введения этого закона, думаю, ставки еще повысят, а потом якобы по акциям будут предоставлять скидки».

Специалист агентства недвижимости «Форум» Регина Хажеева считает, что увеличение ипотечных ставок существенно не скажется на спросе ипотечных кредитов. «Ставки по ипотеке выросли, но покупателей квартир по ипотеке меньше не стало. Приобретение квартир с использованием ипотечного кредита очень популярно среди населения. Для многих это единственный способ решить квартирный вопрос», — отмечает госпожа Хажеева. По ее мнению, переход на эскроу-счета даст потребителям гарантию сохранности средств, и люди будут более охотно брать заемные средства на покупку квартир. «Застройщики смогут получить деньги только после передачи квартир покупателям, а возводить дома будут на свой капитал и банковские кредиты. Переход на эскроу-счета даст гарантию сохранности средств покупателя на случай недобросовестности застройщика. Этот факт должен простимулировать горожан покупать в ипотеку квартиры в новостройках», — говорит риелтор.

Валентин Корытный отмечает, что на рынке недвижимости наблюдается сезонность, и интерес горожан к покупке квартир будет расти или снижаться в зависимости от времени года. «Лето — это спокойный сезон. Начиная с майских праздников, многие люди начинают заниматься садами, потом отпусками. Рынок недвижимости в это время существенно “проседает”, объем проходящих сделок будет ниже, чем в пиковые месяцы — с сентября по декабрь. Это ежегодная ситуация», — говорит господин Корытный. При этом эксперт подчеркивает, что в 2019 году общий уровень спроса будет ниже, чем в 2018-м из-за выросших ипотечных ставок.

С. 16

СОСЕДИ СТАНУТ ЛЮБИМЫМИ

Если вам знакома проблема шумных соседей, пора задуматься о способах ее решения. Причем начать не с поверхностного разговора с соседом, а с самой сути – с выбора отделочных материалов, способных обеспечить защиту от посторонних звуков. На стражу тишины готов встать КНАУФ-суперлист – экологически чистый материал, способный обеспечить высокую степень звукоизоляции при минимальных затратах. Но прежде чем испытать его преимущества на практике, уделим немного внимания вопросам теории.

Звуки шума

По своей природе шум подразделяется на два типа: воздушный и ударный. В первом случае речь идет о звуках, передаваемых по воздуху — разговоре, кашле, смехе или плаче. Воздушный шум является сильнейшим психогенным фактором, то есть раздражает нас больше всего. Чуть спокойнее мы реагируем на молниеносно распространяющийся по помещению ударный шум — результат внезапных толчков и падений тяжелых предметов.

Полностью избавиться от шума невозможно, да и не стоит: организм человека настолько адаптирован к внешнему «раздражителю», что без него будет полностью дезориентирован. Но можно снизить воздействие посторонних звуков на нервную систему, что позволит наконец-то полностью расслабиться и качественно отдохнуть в собственной квартире.

Основа основ

В домах дореволюционного и раннесоветского периода проблему звукоизоляции решали самым простым и действенным способом — максимально увеличивая толщину стен. Несколько слоев кирпичной кладки выступали в качестве мощного барьера

на пути посторонних звуков, сводя интенсивность внешних шумов к минимально возможному значению. Массовая типовая застройка новой эпохи подобной роскоши позволить не могла, ограничиваясь стандартными 12-15 см. Более современный унифицированный вид процедура звукоизоляции приобрела с появлением гипсокартона и конструкций на его основе: практичный материал начали активно использовать для создания стен нового типа, позволяющих индивидуально зонировать пространство. И одним из главных требований к ним по-прежнему оставалась звукоизоляция.

Смена аббревиатур

С развитием новых технологий ассортимент доступных материалов для внутренней отделки помещений стал более разнообразным. На главных ролях по-прежнему остается гипсокартон, но среди листовых материалов существует такой материал как гипсоволокнистый лист (ГВЛ), который в России производится компанией КНАУФ и имеет фирменное название КНАУФ-суперлист. У КНАУФ-суперлиста нет внешнего покрытия из картона, благодаря чему гарантируется более высокий уровень противопожарной защиты. Однородный по структуре матери-



ал демонстрирует повышенные прочностные характеристики. Прессованный гипс, армированный волокнами распушенной целлюлозы, идеально подходит для возведения ограждающих конструкций. При этом подобная работа не требует существенных временных затрат, а сам процесс отделки достаточно прост. В совокупности эти факторы позволяют ГВЛ выйти в лидеры рынка наравне с гипсокартоном.

Защитник тишины

Но как у КНАУФ-суперлиста обстоят дела со звукоизоляцией? Звукоизолирующие характеристики конструкций на основе гипсоволокна улучшаются пропорционально массе облицовки. Так, при двукратном увеличении удельного веса уровень шума понижается в среднем на 6 дБ. При выборе отделочных материалов важно учитывать и поверхностную плотность ГВЛ, в 1,5 раза превышающую аналогичный показатель гипсокартона.

Наконец, не стоит забывать и о внутренних потерях, определяющих звонкость листа, а также о способности гипсоволокна ослаблять переизлучение ударного шума.

В случае с многослойными обшивками большое значение имеет толщина воздушного промежутка между листами, а также факт использования в каркасном пространстве минваты, которая существенно увеличивает индекс звукоизоляции конструкции. Оптимальным вариантом могут стать комплексные решения КНАУФ, позволяющие улучшить звукоизоляцию уже имеющихся стен и перекрытий и возводить легкие самонесущие перегородки с высокими звукоизоляционными характеристиками. КНАУФ-суперлист идеально подойдет для сухой отделки в гостиной, спальне или детской, подарив жильцам квартиры комфортный отдых, спокойный сон и идеальное пространство для маленьких разбойников.

Не только стены

Снизив уровень воздушного шума с помощью облицовки стен КНАУФ-суперлистом, важно уделить внимание и остальным ограждающим конструкциям. Гипсоволокно можно использовать для подвесных потолков. Материал незаменим и при создании сборного основания пола. Для этой цели при-



меняются элементы пола КНАУФ, которые изготавливаются путем склеивания в заводских условиях двух листов влагостойкого КНАУФ-суперлиста (ГВЛВ). Сухая стяжка из элементов пола носит название КНАУФ-суперпол — это универсальный вариант для помещений, имеющих проблемы с тепло- и шумоизоляцией, и в случаях когда требуется прокладка коммуникаций. Благодаря преимуществам КНАУФ-суперпола удается не только успешно решать эти вопросы, но и сократить стоимость и сроки выполнения ремонтных работ за счет простоты сборки и отсутствия «мокрых процессов». При этом о долговечности такого пола беспокоиться не стоит: срок службы гипсоволокнистых листов практически неограничен. В стремлении создать максимально комфортные условия для жизни есть риск упустить из виду обидные мелочи. Так, принимая решение установить дверь в стене с обшивкой из гипсоволокнистых листов, многие забывают о банальных порогах. А между тем их наличие позволяет снизить уровень шума сразу на несколько дБ. Так что внимание к деталям в вопросе звукоизоляции тоже имеет значение.



Продукцию, речь о которой идет в данной статье, можно приобрести у дилерских организаций компании КНАУФ, полный список которых представлен на сайте www.knauf.ru в разделе «Где купить?». Специалисты КНАУФ оказывают квалифицированные консультации по применению продукции не только в офисе компании, но и проводят бесплатные выездные консультации и демонстрации на объектах. Кроме того, все желающие могут пройти обучение применению и монтажу КНАУФ-суперлиста в Учебном центре компании КНАУФ.

www.knauf.ru

ООО «КНАУФ ГИПС»