ДОМ повестка

Съемные «квадраты»

Минстрой считает, что нашлось еще одно решение проблем ветхого жилья. Чиновники предлагают выделять переселенцам из таких домов арендованные площади, а позже передать квартиры в собственность во вновь построенных домах, если на это есть основания. Подобная мера поможет в том случае, если потребуется срочное расселение жителей из домов, где опасно жить. Если подобный механизм будет введен, то, как убеждены эксперты, в России появится совершенно новый сегмент — институциональный рынок аренды.

— идея —

WESTEND61 RF / KATHARINA MIKHRIN / DIOMEDIA

Арендованное жилье может стать временным приютом для переселенцев из ветхого жилья

В октябре Минстрой внес в правительство проект стратегии развития строительной отрасли до 2030 года. Один из пунктов этого документа — развитие рынка арендного жилья, в том числе в рамках выполнения задач по ликвидации ветхого и аварийного жилья. В проекте стратегии чиновники хотя схематично, но вполне прозрачно описали, почему потребовался такой механизм. Во-первых, в некоторых регионах необходимо расселять жителей из аварийного жилья и их можно временно переселить в съемные квартиры. Позже при наличии оснований они могут получить в собственность жилплощадь в домах. А пока эти дома строятся, переселенцы из опасных домов живут в съемных квартирах. В строительство арендного жилья могут быть привлечены и девелоперы.

Не факт, что задуманное получится реализовать во всех регионах. Но это уже четкий сигнал, что федеральные власти готовы поддерживать этот сегмент рынка, считают опрошенные «Ъ-Домом» участники рынка. По их мнению, при оптимальном сценарии предлагаемый механизм может подтолкнуть к появлению институционального рынка аренды, развитием которого начала заниматься компания ДОМ.РФ. По ее подсчетам, сейчас из 56,5 млн российских семей в жилье нуждаются 26,6 млн, из них 6,9 млн готовы жить в съемных квартирах. Почти 4,7 млн семей полагают, что долгосрочная аренда может стать решением их жилищных проблем.

По данным ДОМ.РФ, потенциал институциональной аренды высокий — 1,7 млн квартир общей площадью свыше 75 млн кв. м. Почти 2,7 млн российских семей готовы снимать квартиры у юридических лиц, подсчитали в компании. Из этого можно сделать вывод, что девелоперы могут активно работать в этом сегменте. Но не все так однозначно. «Для девелоперов исторически намного более прибыльными являются строительство и последующая продажа жилья, нежели его сдача в аренду»,— констатирует директор департамента мониторинга рынка и оценки Savills в России Анатолий Довгань. Проблема еще и в том, что такие проекты требуют компетенций в управлении арендным пулом либо привлечения профессионального оператора по управлению, добавляет эксперт.

Инициатива Минстроя — это еще один госзаказ, которые получат подрядчики, аффилированные с государством, считает гендиректор «Азбуки жилья» Владимир Каширцев. Согласно предложению Минстроя, продолжает он, арендное жилье для переселения граждан из ветхого и аварийного фонда будет строиться по типовым проектам и находиться в собственности муниципалитетов. «Важно, чтобы стоимость договора найма была значительно ниже, чем рыночные ставки аренды в данной локации»,— отмечает господин Каширцев. Управляющий директор «МИЭЛЬ-Аренды» Мария Жукова убеждена, что инициатива Минстроя на 99% не коснется столичного региона. «Фактически,— не исключает она,— это проект по замене социального найма на создание сети доходных домов». Скорее всего, это будут региональные программы с поправками на возможности каждого субъекта РФ, добавляет она.

Впрочем, на локальных рынках ситуация с рынком аренды жилья тоже пока не очень оптимистичная. Ведущий аналитик BN.ru Ольга Романова указывает, что, в частности, в Санкт-Петербурге большого пула арендных квартир, выкупленных в одном доме, сдающихся официально от одной УК, практически не существует. «Есть несколько компаний, предлагающих такие варианты, но они ориентированы на посуточную сдачу»,— рассказывает эксперт. По ее данным, строить доходные дома специально для временного проживания переселенцев из аварийного жилья в городе не выгодно.

По подсчетам Ольги Романовой, для строительства 1 тыс. квартир потребуется около 3 млрд руб. «Для создания сети арендных домов можно бы было привлечь те компании, которые обычно принимают участие в закупках квартир для петербургских очередников — ЛСР и „Дальпитерстрой“. Временно заселить переселенцев из ветхого жилья, а потом эти квартиры передать очередникам»,— предлагает аналитик.

В Жилищном кодексе принципы функционирования доходных домов прописаны с 2014 года, но широкого распространения не получили, говорит руководитель юридического департамента агентства недвижимости «Бон Тон» Дмитрий Логинов. По его словам, основной проблемой коммерческого развития арендного жилья был чрезвычайно долгий период окупаемости: «В зависимости от характеристик проектов сроки возврата вложенных инвестиций начинались от 20 лет и могли доходить до 40–50 лет». Такие цифры вполне допустимы, если брать в расчет сроки эксплуатации жилого фонда, составляющие 80–100 лет, но неприемлемы для инвестиций. Если посмотреть на изменения в экономике и законодательстве за прошедшие пять лет, то становится понятным следующее: те, кто посчитал идею наемных домов рискованной, оказались правы, отмечает господин Логинов.

В ДОМ.РФ считают, что развитие институционального рынка аренды жилья позволит привлечь в этот сегмент долгосрочные инвестиции, включая крупных инвесторов и финансовые институты. В мире существуют целые трасты, которые специализируются на вложениях в сеть арендных домов: они инвестируют средства пайщиков, что обеспечивает высокую ликвидность, полагают в ДОМ.РФ. В России потенциальная емкость этого сегмента тоже существенна: по данным компании, совокупный ежегодный доход 6 млн российских семей, готовых жить в арендованных квартирах, достигает 5,7 трлн руб.— это почти четверть совокупных доходов всех жителей страны.

В России участие девелоперов в таких проектах будет успешным, если на уровне властей будут определены льготы, стимулы либо преференции для застройщика, считает Анатолий Довгань. «Например, налоговые льготы по подключению к сетям или комфортные условия по субсидированию ставок, предоставление участков на льготных условиях»,— перечисляет он.

Но есть и другие подводные камни. Объем предложения в арендных домах пока не покрывает имеющийся спрос на собственно аренду квартир, считает руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов. «Проблема в том, что девелоперами не строятся арендные дома в среднем ценовом диапазоне,— говорит эксперт.— Также могут возникнуть сложности из-за несоответствия форматов жилых объектов в предлагаемой цепочке». По его словам, существующие арендные дома представлены только в сегментах «комфорт-плюс», «бизнес», в то время как большая часть спроса по аренде жилья находится в дешевом ценовом сегменте.

Халиль Аминов

РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В НЕКОТОРЫХ СТРАНАХ ЕВРОПЫ (%) ИСТОЧНИК: ДОМ.РФ.

*Большая часть жилья может быть бесплатно приватизирована.

«Среда в жилых комплексах стала гуманной»

— мнения —

За последние 30 лет в России произошла серьезная трансформация потребительского спроса на рынке жилой недвижимости. За это время появились такие параметры, которых раньше или не существовало, или они не учитывались. «Ъ-Дом» поговорил с учредителями архитектурного бюро «Остоженка» и узнал, как за это время изменились планировка квартир и этажность жилых домов.

В советское время преобладал уравненный и стандартизированный подход к строительству жилья. Централизованное планирование не предполагало разнообразия, все жилье было социальным: его строило государство. Но в 1990-е годы стали появляться новые типы жилья. В условиях рыночной экономики жилье — это в первую очередь товар, который оценивается за свою конкурентоспособность, уникальность и качество. Развитие жилищной сферы формируется с двух сторон: со стороны застройщика, который получает прибыль от строительства и продажи, и со стороны покупателя, который имеет право свободно выбирать. Спрос и предложение формируют типологию современного жилья и стимулируют архитекторов быть более изобретательными.

Квартирография и свобода планировки

АНДРЕЙ ГНЕЗДИЛОВ: В советское время при проектировании квартир были четко регламентированные квадратные метры на человека и их предназначение. Если мы говорим, к примеру, о двухкомнатной квартире, то это обязательно должна была быть кухня и две жилые комнаты, в каждой из которых есть спальное место. Сейчас проектируются квартиры, где кухня зачастую объединена с комнатой-гостиной, там нет спального места. Эта комната является проходной, то есть внутри квартиры выделяется зона общего пользования, которая раньше не предусматривалась внутри индивидуальной жилой площади. Эта трансформация отражает изменения в образе жизни, которые произошли за последние 30 лет. Это же касается и обеспеченности квартир санузлами, которые теперь оказываются рядом со спальнями, а их количество не ограничивается одним на квартиру.

РАИС БАИШЕВ: В последние годы растут требования к разнообразию квартир. Зачастую заказчик просит предусмотреть в квартирографии до 30 типов квартир (а в исключительных случаях этот показатель доходит до 50). Все это позволяет застройщикам минимизировать риски при продаже и поддерживать спрос на необходимом уровне. Возможность свободной планировки, которая широко распространена у нас, является уникальным предложением: в Европе это очень узкий сегмент люксового жилья.

Высота потолка

АНДРЕЙ ГНЕЗДИЛОВ: В начале 1990-х считалось нормой высота потолка 2,5 м. Когда появились квартиры с потолками 2,85 м, это оказалось своего рода достижением, революцией в комфорте. Сегодня приемлемой высотой потолка в квартире считается 3 м. То есть за 30 лет среднестатистический потолок в квартирах вырос на полметра.

Этажность

АНДРЕЙ ГНЕЗДИЛОВ: Раньше в массовом жилом строительстве этажность ограничивалась 17 этажами — в нулевые годы этот порог преодолели, и высотное строительство теперь не ограничивается только общественными зданиями. Иногда неконтролируемое высотное строительство приводит к тому, что застройщик пытается выжать максимум из доставшейся ему земли, при этом не учитывая транспортную доступность, наличие социальных объектов и парковочных мест. Поэтому в последние годы наблюдается тенденция комбинирования высотных и малоэтажных зданий для сохранения соразмерности среды человеку. Еще один фактор, который стал важным параметром в оценке качества жилья,— это вид из окна.

РАИС БАИШЕВ: Также в последнее время используется прием увеличения периметра фасада. Это не только увеличивает доступ к „свету“, но и позволяет сделать ширину жилой секции не 15 м, а 22 м, а иногда и до 28 м, что, в свою очередь, ведет к снижению этажности. Таким образом формируется более гуманный тип застройки.

Трансформация жилой типологии

РАИС БАИШЕВ: Экономичность строительства, диктуемая современным рынком, меняет саму структуру жилого здания. Секция жилого дома в типовой советской серии СП-42 не превышала 260 кв. м и могла достигать 350 кв. м в других сериях — в современном жилье этот показатель вырос до 600–800 кв. м. Вместе с этим в лестнично-лифтовом узле появляется вторая лестница, что снимает обязательство иметь лоджию в каждой квартире в качестве площадки эвакуации при пожаре. Это сказалось на облике жилых домов. Ряды балконов, расположенные один над другим, создали своего рода архетип спальных жилых микрорайонов, которые часто критиковались за однообразие. Теперь этого почти нет.

Гуманная среда

АНДРЕЙ ГНЕЗДИЛОВ: В последние годы наблюдается тенденция, что потенциальный покупатель ждет от будущего жилья благоустроенное пространство под окнами и близость необходимых объектов инфраструктуры поблизости. Пересмотрен подход к организации входных групп. Больше внимания стали уделять различным категориям граждан, например пожилым и маломобильным. Изменился подход к безбарьерной среде в целом, и речь идет не только о входных группах. Стало меньше перепадов высот между тротуаром и проезжей частью: теперь они делаются в один уровень.

РАИС БАИШЕВ: В отношении планировки как города, так и жилых кварталов также наблюдаются изменения самой структуры жилья. Если 30 лет назад жилье было преимущественно сгруппировано в микрорайоны, то сегодня оно воспроизводится отдельными комплексами, кварталами или клубными домами.

Девелоперам указали на точку

— главная тема —

с13

«Сейчас любые серьезные ограничения для девелоперского бизнеса потенциально могут привести к росту себестоимости реализации проектов и, соответственно, уходу из отрасли тех, кто не сможет или не захочет смириться с новым уровнем маржинальности»,— прогнозирует управляющий партнер «Метриум» Мария Литинецкая возможное влияние моратория на точечную застройку. Она рассчитывает, что до запрета дело не дойдет: в противном случае это остановит развитие городов.

В условиях плотной застройки городов точечные проекты — единственный вариант для развития территорий, убежден директор по инвестициям ГК «Гранель» Андрей Носов. В качестве примера он приводит европейские города, где девелоперские проекты общей площадью не более 30–40 тыс. кв. м считаются крупными, в то время как в России они классифицируются как точечная застройка.

Госпожа Литинецкая полагает, что жители тех же исторических центров вряд ли будут рады тому, что в их кварталах неухоженный пустырь или заброшенное здание. Поэтому, продолжает она, законодатели могли бы обратить внимание на то, чтобы не было хаотичной застройки на придомовых территориях, что, собственно, становится причиной громких скандалов и создания протестных групп.

Удар по регионам

Потенциально полный запрет на точечную застройку моментально привнесет целый перечень рисков на рынок, и это на фоне проводимой реформы долевого строительства и реализации планов по увеличению объемов жилищного строительства. В России большинство девелоперов, особенно в регионах, имеют в стадии строительства всего несколько домов, и зачастую они представляют собой именно точечную застройку, считает гендиректор Рейтингового агентства строй-комплекса Николай Алексеенко. По его мнению, это связано в первую очередь с тем, что по мере приближения к центральной части любого города уменьшается потенциальная площадь под застройку, а сама земля растет в цене: «Соответственно, в случае принятия закона под основной удар подпадут именно застройщики регионального уровня, а в мегаполисах — практически остановится строительство внутри территорий с уже сложившейся застройкой».

Мораторий на небольшие проекты может затруднить или даже приостановить реновацию промышленных и заброшенных территорий в крупных региональных городах, соглашается Андрей Носов. Региональные девелоперы, работая с низкой рентабельностью, стремятся минимизировать издержки, и для них строить новый микрорайон на городской окраине дороже, чем несколько «точечных» домов в центре, добавляет Кирилл Игнахин. По его словам, проблема в том, что при комплексной застройке необходимо подвести коммунальные сети, проложить дороги и тротуары, построить котельные, распределительные станции и т. п.: «Такие проекты требуют больше инвестиций, а в конечном итоге они оказываются дороже для покупателя, который сейчас не склонен к большим тратам».

Комплексно и с размахом

Кирилл Игнахин убежден, что законодательный запрет на точечную застройку фактически будет означать принуждения застройщиков работать только в проектах комплексного освоения территории (КОТ), которые, как правило, весьма дороги.

Проекты комплексного развития территорий бывают двух типов: это развитие ранее застроенных территорий города (к примеру, программа реновации в Москве, различные проекты по редевелопменту промзон) либо реализация проекта на периферии города. В первом случае застройщику необходимо иметь достаточный уровень взаимоотношений с местными властями (участие в аукционах, государственных закупках и т. п.), считает Николай Алексеенко. Во втором случае, продолжает он, застройщики зачастую сталкиваются с необходимостью взаимодействия сразу с несколькими муниципалитетами: территория таких проектов может пролегать вдоль различных поселений, а отдельные проблемы возникают при решении вопросов подключения к инженерным сетям. «Объединяет эти случаи тот факт, что такие проекты подразумевают достаточно высокую стоимость реализации,— продолжает эксперт.— Это несоизмеримые с точечной застройкой масштабы проектов, которые в том числе учитывают строительство соответствующих социальных объектов».

Кроме того, считает господин Алексеенко, застройщик должен обладать достаточными компетенциями в моделировании внутренней транспортной и инженерной систем. Таким образом, финансовый фактор, а также необходимость в дополнительных компетенциях естественным путем отсекают малых и средних застройщиков, которые ранее реализовывали проекты точечной застройки.

Впрочем, есть среди девелоперов и те, кто считает, что законодательная инициатива по запрету точечной застройки помимо ограничительных факторов несет и позитивный результат. Так считает, например, финансовый директор ГК А101 Александр Соколюк: «Отказ от „точки“ поможет городским властям переориентировать девелоперов на освоение отстающих в своем развитии территорий бывших промышленных зон». Впрочем, он также считает, что у этой законодательной инициативы есть и отрицательные моменты: «Отказ от точечной застройки усугубит проблему нагрузки или нехватки в локальных районах социальной или иной инфраструктуры. Так ситуация останется прежней».

Халиль Аминов