

11 Как ТРК пережили период
коронавирусных ограничений

12 Рынок офисной недвижимости
после выхода арендаторов
с «удаленки»



На первый взгляд, рынок жилой недвижимости в Челябинской области за время действия режима самоизоляции неминуемо должен был просесть. Например, в ЦИАН подсчитали, что в первом полугодии в регионе было заключено на треть меньше договоров долевого участия, чем за тот же период 2019-го. Но эксперты утверждают, что на рынке не все так плохо: в различных сегментах ситуация разная, отличается ситуация и у покупателей и продавцов. А на объемах строительства «коронакризис», по данным властей, вообще не отразился.

Пандемия квадратных метров

—тенденции—

Заместитель начальника управления жилищной политики министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области Лариса Шелюгина утверждает, что пандемия не сказалась на показателях строительной отрасли, которая даже продемонстрировала рост: «Когда был введен режим самоизоляции, отрасль не остановилась ни на минуту. Мы понимали, что застройщики должны работать, поэтому всем выдавалось разрешение на строительство. По данным органов местного самоуправления, на сегодняшний момент введено в эксплуатацию 670 200 кв. м жилья. Это на 106,5% больше к аналогичному периоду прошлого года».

Региональный министр прогнозирует по итогам 2020 года ввод 1,5 млн кв. м жилья. Из-за снижения доходов населения возможно разведет падение темпов индивидуального жилищного строительства, полагают чиновники. На 1 августа выданы разрешения на строительство 460 многоквартирных домов площадью 2,5 млн кв. м. Из 460 домов в стадии строительства находятся 144 дома, 101 из них — многоэтажные, остальные — малоэтажные. На 35 объектах строительство пока не начато. «По поводу оставшихся домов у нас информации нет, — уточняет госпожа Шелюгина, — потому что после 1 июля 2018 года застройщики, узнав, что мы переходим на проектное финансирование, поспешили получить разрешение на строительство».

Слова представителя министра подтверждает обзор Национального рейтингового агентства «Жилая недвижимость в год COVID-19». В нем говорится, что девелоперы Уральского федерального округа наименее чувствительно отреагировали на пандемию. Ввод жилья в регионах за апрель — май 2020 года снизился всего на 517 тыс. кв. м к аналогичному периоду прошлого года (-17%). Однако Челябинская область стала лидером по приросту вводимого застройщиками жилья за тот же период.

Вместе с тем аналитики ЦИАН выяснили, что спрос на первичную жилую недвижимость в России в сравнении с прошлым годом просел на четверть еще по итогам первого квартала. Проблема заключается не только в росте цен на первичном рынке на фоне стагнирующих доходов населения, но и в эффекте высокой базы. В первом полугодии 2019 года россияне форсировали



В Челябинске ситуация на строительном рынке стабильна, несмотря на изменение спроса после начала пандемии

закончение сделок на фоне новостей о переходе рынка на новые правила работы с открытием эскроу-счетов. Именно поэтому во втором полугодии в сравнении с прошлым годом число сделок снизилось в два раза. На первичном рынке Челябинской области количество заключенных договоров долевого участия упало по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 37%. С учетом текущей ситуации на рынке, даже при условии действия льготной ипотеки, спрос по итогам этого года окажется на уровне 2017-го, полагают аналитики.

Однако в Челябинске в начале весны наблюдался скачок спроса на новостройки. Это началось еще до ограничений, связанных с коронавирусом, и причиной были, в частности, рост курсов валют и ожидания кризиса. Крупные застройщики говорили, что с января по апрель у них продажи выросли на 10%.

Пиковым был март, а в апреле показатели пошли на спад. Летом спрос на новостройки стал восстанавливаться. Главным стимулом стала льготная ипотека.

Вместе с тем на рынке вторичного жилья аналитики отмечают отрицательную динамику. По данным ЦИАН, цены в этом сегменте только в июне упали примерно на 7% по сравнению с маем, а время продажи с начала года выросло с полутора до трех месяцев.

Эксперты говорят, что рынок жилой недвижимости ожидает кризис, сопоставимый с кризисами 2008–2009 годов. Как отмечал ранее председатель правления «Союза строительных компаний Урала и Сибири» Александр Воробьев, впереди могут быть трудные времена, связанные с макроэкономической ситуацией, и с падением доходов граждан. Но многое зависит от того, примет ли государство какие-то решения по дальнейшему стимулированию рынка, считает эксперт. Программа ипотеки со сниженной ставкой пока действует до 1 ноября.

Заместитель руководителя Абсолют Банка в Челябинске Валентина Лебедева полагает, что уже за август число сделок в рамках этой госпрограммы снизится в силу того, что часть банков исчерпали лимиты, часть развивает свои программы на приемлемых условиях с акцентом на вторичный рынок. Он традиционно более понятен, поскольку объект уже построен и нет форс-мажоров. «Доля сделок по новой госпрограмме у нас в регионе изначально оказалась меньше, чем у соседей — в Свердловской, Тюменской областях, Пермском крае, — говорит Валентина Лебедева. — Главная причина — наш рынок первичной недвижимости развит слабее. Нет «золотой середины». Есть либо новостройки экономкласса в отдаленных районах со стоимостью квадратного метра 37–42 тыс. руб., либо дорогие варианты жилья комфорт- и бизнес-класса в центре Челябинска по цене от 63 тыс. руб. за кв. м и выше. Зато готовые квартиры представлены во всех райо-

нах, и разбег по ценам не так значителен — в среднем 35–45 тыс. руб. за кв. м. Поэтому подобрать подходящее по качеству, цене и расположению жилье гораздо проще».

Представитель Абсолют Банка считает, что в Челябинске ограничен выбор новостроек, в которые можно заселиться в ближайшие месяцы после сделки. Это стоп-фактор для значительной части потенциальных покупателей, потому что далеко не у всех есть другой вариант собственного жилья. Одновременная оплата ипотеки и аренды квартиры — чаще всего чрезмерная нагрузка на бюджет заемщика.

Госпожа Лебедева считает, что многие челябинцы не готовы покупать квартиру на стадии котлована, ждать полтора-два года и более, не все уверены, что застройщик выполнит обязательства в срок. Тем более что новая система проектного финансирования — эскроу-счета — у нас пока задействована не в полной мере, отмечает она. Ипотечных сделок с эскроу

в июле было всего 20% от общего числа на первичном рынке.

Председатель совета директоров группы предприятий «Компаний» Арсен Унаниян считает, что однозначно оценить ситуацию на жилищном рынке, а уж тем более дать прогноз его развития, практически невозможно. «На ситуацию влияет много факторов, и судить о состоянии рынка сложно. На самом деле кризис начался достаточно давно, примерно с 2018 года, и рынок подогревался за счет ипотечного кредитования. В апреле рынок рухнул, и по новостройкам, и по «вторичке». В мае сделки пошли на повышение в обоих сегментах. По сравнению с прошлым годом июнь дал рост в 15% на новостройки, а по вторичному жилью — всего 1–2%. Но это не говорит о том, как развивается рынок. Есть очень много факторов, прежде всего, сделки стали регистрироваться гораздо дольше, например, из-за того что не работал МФЦ. Кроме того, переход Росреестра на новое программное обеспечение растянул время сделок. Если раньше клиенты дожидались выписок от одного до трех, максимум пяти дней, то сегодня это может длиться неделю-две, а в некоторых регионах даже доходит до месяца. Нотариальную выписку раньше нотариус мог утром запросить — вечером получить, а сегодня эту информацию можно ожидать от трех дней и дольше без гарантии ее получения, — говорит эксперт.

Господин Унаниян отметил, в последнее время рынок помогает то, что ряд застройщиков начали усиливать направление комфортного жилья, оно стало популярным, покупатели стали обращать больше внимания на условия проживания. По его словам, после введения ипотеки с господдержкой начался лавинообразный спрос, поскольку людям стало понятно, что такие ставки долго не продержатся. «Но точно спрогнозировать поведение рынка практически невозможно. Спрос идет волнами, — резюмирует Арсен Унаниян. — Хорошая новость — увеличение правительства РФ маткапитала. Это волеет в рынок живые деньги. С ипотекой не все однозначно. Деньги, которые граждане могли бы тратить на развитие экономики Челябинской области, идут на оплату банковских процентов, а это не очень хорошо. То же касается эскроу-счетов. Далеко не все застройщики готовы с ними работать, потому что живых денег на стройку нет».

«Я легко могу представить жителя центра, который готов отказаться от личного автомобиля»

—интервью—

Десятилетиями застройка в Челябинске шла без оценки и планирования его развития. В итоге получились растянутый в длину мегаполис площадью более 500 кв. км, к нему начинают вплотную примыкать Копейск и Сосновский район. Каждый день десятки тысяч людей устремляются в центр города, где сосредоточены все социально значимые объекты. Это порождает автомобильные пробки, экологические проблемы, а жители теряют в дороге часы своей жизни. Главный архитектор Челябинска Павел КРУТОЛАПОВ рассказал, как сделать город удобным для жизни, переосмыслив подходы к градостроительству.



ФОТО: АННА КОСЫХ

— Определять пространственное развитие города должен генплан. Что сейчас с этим документом?

— В прошлом году процесс утверждения генплана вышел на финишную прямую. Он практически был принят. С моим приходом на должность главного архитектора мы

начали еще раз рассматривать этот документ. В процессе стало понятно, что есть ряд решений, которые противоречат нашему видению того, как должен развиваться город. Во-первых, генплан не соответствует нашим представлениям о том, что Челя-

бинск должен быть компактным городом. Этот тезис предусматривает, что жители должны иметь возможность пешком дойти до любого из сервисов за 15 минут, не используя автомобиль. Генплан, который мне положили на стол, предлагал осваивать большое количество территорий на периферии города. Разработчики планировали вести высотную застройку на восточном берегу озера Смолино, собирались продолжать строить в Чурилово, возводить исключительно высотные объекты в центре. С такой концепцией сложно согласиться.

Также мы обратили внимание на территории городского бора. Там есть несколько поселков, например, возле Студенческого карьера. Генеральный план предусматривал создание там соответствующей зоны, в которой может располагаться жилая застройка. Это бы узаконило объекты, которые сейчас там есть. Эти поселки находились там исторически, в них жили люди, разрабатывавшие карьеры в бору. Но сейчас никакие работы там не ведутся, а участки принадлежат наследникам по праву собственности. Эти люди ездят по лесу на машинах, чтобы попасть в свои дома. Вы можете найти на Avito объявления о прода-

же домов в бору. Я считаю, что жилой застройке там быть не должно. Мы хотим предусмотреть там зону, которая не предполагает возможности реконструкции домов, чтобы в течение какого-то времени эти поселки естественным образом перестали там существовать. Так как это не особо охраняемая территория, а охранный, у нас появляется возможность разместить на их месте объекты, связанные с отдыхом людей — спортивные площадки, игровые комплексы. Высвободившаяся территория должна быть переосмыслена.

В рамках доработки генплана мы также смотрим на транспортные узлы. Территорию города нужно связывать. Допустим, дорога из аэропорта могла бы быть перестроена. Она может выходить напрямую и соединяться с развязкой на улицах Российской и Братьев Кашириных. Сегодня дорога из аэропорта в одном месте вообще выходит с территории города в область и потом возвращается, мы делаем большой крюк. Это один из вопросов, которые адресуются генеральному плану.

— Расскажите, пожалуйста, подробнее о концепции «компактного города». Что она предусматривает?

— Сейчас мы должны бросить все усилия на то, чтобы осваивать центр города. Если посмотрите на карту сверху, вы увидите, что у нас огромное количество пустырей в центре. Мы понимаем, что строить в поле, как это было сделано в «Парковом», проще. Но растягивать город в длину больше нельзя, нужно уплотнять его, заполнять пробелы. Этот подход решает проблему маятниковой миграции населения, когда людям приходится каждый день приезжать из отдаленных районов в центр, потому что здесь сосредоточена вся социальная жизнь, здесь находятся все сервисы. При этом в центре самое низкое количество жилых квадратных метров, это не логично. Здесь уже есть возможность получать лучшие услуги в пределах пешей доступности.

Делая город компактным, мы уменьшаем необходимость использования автомобиля. А значит, решается вопрос экологии, нехватки парковочных мест, нерационального использования городского пространства. Парковка на 20 машино-мест занимает площадь в 200 кв. м. По статистике, в одной машине едет 1,3 человека.