

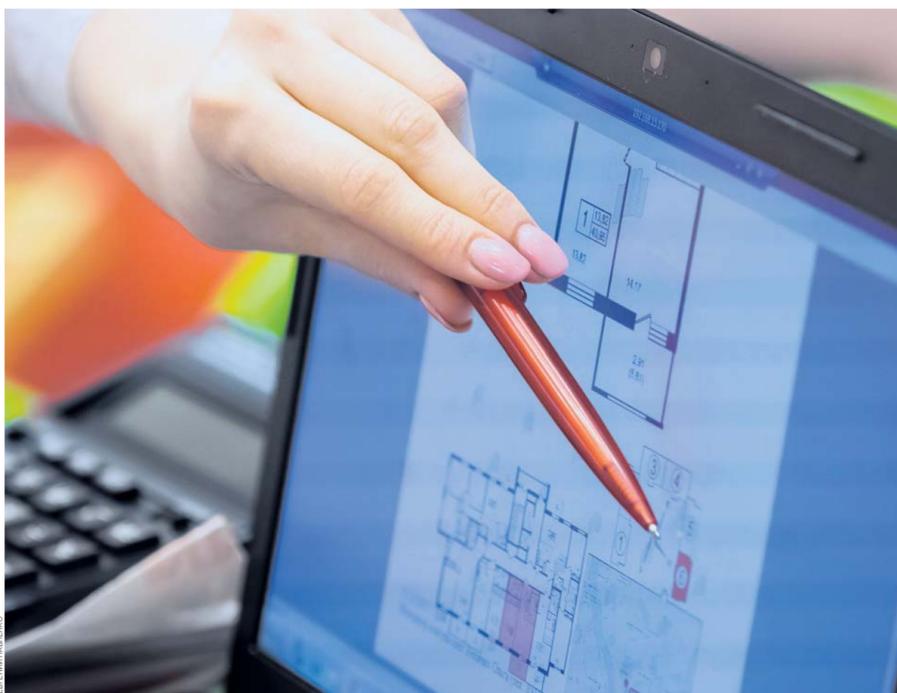
Недвижимость Челябинска

Пандемия квадратных метров

—тенденции—

С.9 Простые челябинцы вряд ли задумываются, идут ли их деньги на развитие региональной экономики, и спешат воспользоваться «ипотечной оттепелью». Средний объем жилищного ипотечного кредитования в регионе, по данным Центробанка, вырос на 3% в «пандемичном» втором квартале 2020 года по сравнению с первым кварталом и составил 14 млрд руб. В Челябинской области во втором квартале было оформлено 8,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов. Это больше, чем в первом квартале, на 4%.

Начальник управления по работе с партнерами и ипотечному кредитованию челябинского отделения Сбербанка Ирина Звонарева отмечает, что у банка объем выданных ипотечных займов вырос на 21,7%. «Во-первых, потому что мы ни на минуту не прекращали выдачу ипотеки, сократив перечень необходимых процедур до одного визита в банк», — отвечает госпожа Звонарева. — Во-вторых, сыграли роль программы господдержки ипотечного кредитования. Количество одобренных кредитов при этом незначительно упало — с 68% во втором квартале 2019 года до 66% в аналогичный период текущего года. Еще тенденция — растет размер среднего кредита. Люди стали оформлять ипотеку на более дорогое жилье. Да, срок продажи квартир увеличился, но я бы связала это со спросом, который, по нашим данным, вырос вдвое. Что «первички», что «вторички» в центре города про-



Квадратный метр жилья в Челябинске остается одним из самых дешевых среди городов-миллионников

сто не хватает для всех желающих. Спрос сейчас таков, что нам пришлось отзывать некоторых сотрудников из отпуска, чтобы обслужить всех клиентов. На загородное жилье спрос поднялся почти на 30% даже к заложному нами сезонному коэф-

фициенту. Многие для себя рассматривают его как вложения во вторую недвижимость. В этом смысле выиграли те застройщики, которые строили таунхаусы рядом с городом, в транспортной доступности».

Ирина Звонарева также привела данные ЦБ, согласно которым во втором квартале 2020 года доля продаваемого первичного жилья в

Челябинске составила 24%, в первом квартале — 18,9%. В июне эта цифра перешагнула планку в 30%. То есть новые квартиры за счет госпрограмм и спецпредложений банков и застройщиков начинают отгрызать спрос клиентов, которые готовы зайти на строящееся жилье. По мнению представителя Сбербанка, это хорошая тенденция,

потому что квадратный метр в Челябинске не только один из самых дешевых в России, здесь еще и доля «первички» на ипотечном рынке одна из самых низких в стране. При сохранении низкой цены «квадрата» и доли первичного жилья в купе с «виртуальными» эскроу-счетами девелоперам останется только мечтать о прибыли, отмечает она.

Зато с прибылью ожидаемо остаются те сферы, в которых возможна максимальная цифровизация. Самоизоляция стала отличным стимулом для развития онлайн-технологий в ипотечном кредитовании. «По сравнению с 2019 годом доля ипотечных платежей онлайн увеличилась с 50% до 62%», — говорит Валентина Лебедева. — Доля справок, оформленных онлайн, с мая по июль выросла до 15%. Период самоизоляции показал и необходимость дистанционного продления страховки. Сегодня почти 25% челябинских заемщиков продлевают страховку дистанционно. Мы ожидаем, что к концу года их доля достигнет 40%. В начале июня мы запустили уникальный для Южно-Урала сервис по электронной оценке недвижимости. Клиент делает заказ на оценку квартиры прямо на сайте банка, эксперт проводит ее в любое удобное время в круглосуточном режиме. Отчет для банка готов не через 2–3 недели, как в среднем по рынку, а уже через 24 часа».

Очень скоро ипотечная госпрограмма закончится. Для тысяч потенциальных покупателей жилья это будет означать рост расходов по стандартным банковским програм-

мам. Однако, по словам Валентины Лебедевой, у банков остаются собственные программы поддержки. «Мы и так снизили ставки по собственным ипотечным программам до 8,1% годовых. Максимальный срок, на который можно оформить ипотеку, — 30 лет», — говорит госпожа Лебедева. — Минимальный размер первоначального взноса — 20% от стоимости жилья. Банк разрешает закрыть половину минимального первоначального взноса средствами маткапитала. Таким образом, при его наличии доля собственных средств может быть уменьшена до 10%. На мой взгляд, тем, кто и так планирует покупать квартиру и накопил хотя бы 20% от будущего жилья, не стоит ждать лучших условий по ипотеке. Предпосылок для резкого существенного снижения ставок по стандартным программам нет. Вероятнее всего, оно будет медленным и плавным. Наш опыт показывает, что на финансовую нагрузку заемщика влияет не только ставка, но и стоимость квадратного метра. Надо учитывать: впереди — «высокий сезон» на рынке недвижимости. В сентябре — октябре спрос на жилье традиционно увеличивается на 10–15% по сравнению с августом, а в ноябре — декабре — и на 20–30%. Поэтому владельцы ликвидной недвижимости не старше 30 лет, в хороших локациях, с продуманной планировкой, просторными кухней и прихожей могут увеличить цены. И в любом случае такие квартиры будут «уходить» первыми. Эти объекты сейчас на пике популярности в Челябинске».

Сергей Куклев

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

—интервью—

С.9 То есть примерно 27 человек бесплатно пользуются площадью в 200 кв. м в центре города. Мы однозначно будем сокращать количество парковок в центре. Безусловно, параллельно должно идти развитие общественного транспорта, развитие системы каршеринга, строительство перехватывающих паркингов, которые позволят человеку, например, приехать из Металлургического района, оставить машину перед въездом в центр и отправиться по своим делам на общественном транспорте, на такси, на велосипеде или пешком.

— Можно предположить, что новое жилье в центре будет недешевым. В условиях падения реальных доходов населения, как вы считаете, оно будет пользоваться спросом? Кроме того, как правило, при возведении домов повышенной комфортности на одну квартиру предусматривают по два машино-места. Нет ли здесь противоречия с тезисом о необходимости сокращать площадь парковок?

— Есть два разных типа покупателей жилья. Так называемые покупатели первого порядка — люди, совершающие первую сделку с недвижимостью. Как правило, они делают это на условиях, выгодных с точки зрения финансовых вложений, а не условий жизни. Покупатели второго порядка стремятся улучшить сценарий своей жизни, это люди, которые в первую очередь задумываются о комфорте. Как правило, это их вторая, третья, четвертая сделка с недвижимостью. Раньше мы жили в парадигме, что улучшение условий жизни — это увеличение количества квадратных метров, сейчас люди понимают, что важна эргономика, важно благоустройство, важна обеспеченность сервисами в непосредственной близости. Покупатели первого порядка в Челябинске обеспечены предложениями полностью. Покупатели второго порядка будут покупать жилье в центре.

Что касается парковок, я легко могу представить жителя центра, который готов отказаться от личного автомобиля, просто потому что это удобно. Он может пойти пешком до любого места, пользоваться каршерингом и такси. Требования к машино-местам должны дифференцироваться в зависимости от территории. Сейчас требования едины. Это неправильно, потому что потребность в личном транспорте на периферии города выше, чем в центре. Пока мы думаем, как юридически можно прийти к программированию сценариев использования автомобилей в Челябинске.

— Планируется, что город станет более «концентрированным» вокруг центра? А как же быть с отдаленными районами, не превратятся ли окончательно спальные районы в «гетто»?

— Параллельно мы создаем в рамках генерального плана дополнительные центры города. Есть первостепенный центр города, который был, есть и будет. И есть второстепенные центры. Мы их формируем, исходя не из формальных границ районов, а из большого скопления людей. В одном районе может быть несколько центров. На них уже «называются» социальные объ-

екты и объекты сервиса. Сейчас строится множество школ и детских садов в новых районах. Еще больше социальных объектов мы запланировали. Былые градоначальники, действительно, допустили ситуацию, когда жилье построено, а сервисами не обеспечено. Исправляем это упущение. — То есть город будет одновременно с увеличением плотности населения в центре уходить от «центростремительности». Сколько будет новых точек развития города, их будет семь, по числу районов?

— Их будет больше. Нет смысла привязывать это к административному делению. Мы, например, говорим, что «Парковый» должен обладать своим центром, где будут свои скверы, парки, социально значимые объекты. У людей должна быть возможность добраться до любого места за 15 минут пешком. Таким образом мы сократим маятниковую миграцию. Например, мы можем снизить напряженность на улице Труда и Худякова по крайней мере летом с помощью одного велосипедного моста через реку Миасс в продолжение улицы Чичерина и строительству перехватывающей парковки. Человек с условного «Паркового» сможет доехать до этой территории на автомобиле, оставить его на парковке, взять напрокат велосипед и спокойно через парк поехать в центр по делам.

Параллельно будет идти работа над развитием связанности территорий — пешеходной и транспортной. Несколько районов нашего города соединены рекой Миасс. Выпадают Советский и Ленинский. Советский район имеет выход к реке через Центральный, у них граница весьма условная, по площади Революции. Набережная — самая мощная из всех велосипедных связей, это безбарьерная среда. Сейчас мы благоустроим ее фрагментарно, но в будущем набережная должна стать связующей нитью между территориями. Ленинский район отсечен железной дорогой, но там тоже сейчас реализуется проект по благоустройству набережной озера Смолино. Этот район тоже не останется без велосипедной прогулочной зоны.

— Не боитесь столкнуться с градозащитным движением, которое, скорее всего, выступит против уплотнительной застройки в центре? Можно ли корректно вписать новую архитектуру в исторический центр?

— Я прекрасно понимаю боязнь словосочетания «уплотнительная застройка». В парадигме Челябинска она часто была связана с вандализмом. В сформированном пространстве среди какой-нибудь четырехэтажной застройки появлялась «свечка», которая уничтожала пространство. Пример тому — здание «Челябсинк-сити», его главная проблема в том, что этот объект не сомаштабен среде. Я первый, кто будет против такой уплотнительной застройки. Когда мы приступим к этой работе, будет разработан пространственный регламент территории с выявленными объектами культурного наследия. Для каждого кусочка земли будут разработаны правила застройки, где будут прописаны общие параметры будущего здания, его высота, пропорции, возможные к применению материалы отделки, допустимое пятно застройки. Этот регламент создается на

основе застройки, которая там имеется, будет требование, чтобы объект был сомаштабен среде. Таким образом, будут сформированы понятные правила для инвесторов, которые смогут оценить риски входа в тот или иной проект.

На 2021 год мы запланировали разработку мастер-плана очень большой территории, ограниченной улицами Братьев Кашириных, Тимирязева, Российской и Свердловским проспектом. В рамках этой работы мы проведем аналитику всех имеющихся на этом участке сервисов, социальных объектов, жилой застройки, пустыррей. Будут участвовать экономисты, которые разработают сценарии устойчивого развития территории. Потом архитекторы сформируют объемно-пространственный регламент. Будут созданы рабочие группы с участием градозащитников, специалистов в области историко-культурного наследия, архитекторов.

— Как быть с наследием девятиэтажных и нулевых в центре Челябинска? Например, офисные здания на набережной Миасса, построенные в псевдоисторическом стиле, пришли в упадок. Можно ли рассчитывать, что когда-нибудь им на смену придут красивые объекты? Может это быть перспективой нескольких ближайших десятилетий?

— Мы недавно обсуждали стратегию развития города до 2035 года. Когда я думал, как описать концепцию выбранного нами градостроительного пути кратко и понятно для всех, я нашел слово «адаптивность». Это основное требование, которое мы должны предъявлять к строящимся зданиям — возможность изменения функций. Беда многих объектов заключается в том, что они не перестроились под новые потребности города. Хорошая новость: здания, о которых вы говорите, — каркасные. У них есть внутренний каркас, а фасады — это «обертка», которая может легко меняться. Плохая новость: бизнесу пока неинтересно что-то менять. Но я уверен, что современные реалии заставят их понять, что эта «отсталость» напрямую влияет на рентабельность их бизнеса.

Когда ругают внешний вид очередного торгового комплекса, нужно ругать существующие виды потребления. Мы можем придать любому торговому комплексу любую другую функцию, изменив фасад, важно только вовремя отслеживать новые вызовы рынка и закладывать такие возможности на этапах проектирования и строительства. С жилыми домами то же самое. Первые этажи всегда должны быть адаптивными.

— Еще одна эстетическая «боль» Челябинска — улица Труда. Это очень близко к центру города, там расположен конгресс-холл, где должны были принимать гостей саммитов ШОС и БРИКС. Но место выглядит удручающе. Есть ли какой-то план по минимизации эстетических последствий гетто, когда в городе не было никакой градостроительной политики?

— На мой взгляд, улице Труда не так уж много нужно, чтобы превратиться в одну из лучших. Нужно найти способ отказаться от зеленого забора от «Родника» до зоопарка и дать возможность пешеходам идти по

троутару или по тропе между деревьями. Второе, нужно сделать эту среду безбарьерной и переосмыслить входы и доступы в парк. Человек выбирает найкратчайший путь. Если он движется в сторону ЮУрГУ, логично отправить его через парк. Сегодня вся эта территория принадлежит автомобилям. Также нужно пересмотреть концепцию парковочных мест возле «Молнии» и «Западного луча». Территория парковки может и должна быть зеленой. Это легко делается: нужно высаживать одно дерево через четыре машино-места, а в следующем ряду смещать высадку. Панорамно будет выглядеть как большое зеленое пространство.

О торговых объектах и конгресс-холле «Таганай» тоже есть хорошая новость: они каркасные. Когда-нибудь инвестор будет вынужден их переделать, это неизбежно. Его заставит это сделать снижение трафика посетителей и уменьшение выручки. Замечу, что в новых нестационарных торговых павильонах, которые были сделаны по нашим типовым проектам, выручка на 30% больше по сравнению с доходами старых страшных ларьков. С сожалением нужно отметить, что мы уже никогда не сможем открыть вид на Центральный стадион. Строительство «Таганая» в этом месте было глупым, поспешным решением.

— Сейчас начали активно реализовывать проекты развития застроенных территорий. Под «реновацию» отдадут кварталы с двухэтажными аварийными домами в Ленинском районе, на Копейском шоссе. Инвесторам выгодно строить там недорогое панельное жилье из-за низкой стоимости квадратных метров в этих районах. Нет ли опасности, что «реновация» обернется для Челябинска новой головной болью через несколько десятилетий?

— Я с любопытством наблюдаю за этим процессом. Это нужная и важная работа. Участки для развития застроенных территорий выделяются такие, где есть аварийные дома. Вы зря говорите, что панель — это обязательно дешевое некачественное жилье. «Легион», например, в «Ньютоне» строит панельные дома, но вы не отличите их от «монолита». Панельные дома тоже можно сделать адаптивными, можно разработать собственную серию, чтобы это жилье не было как под копирку, чтобы не вводить разные типы высотности, говорить о пластике, силуэтности, уникальности. Сейчас трудно заставить инвестора, который занимается расселением аварийных домов, строить монолит. Но мы можем сократить сценарий использования типовых серий, например.

Есть еще одна важная программа, к следующему году мы к ней подойдем — «Комплексное устойчивое развитие территории». Это тоже своеобразная «реновация», но уже территорий с индивидуальными жилыми домами, гаражами и промышленными объектами. Мы приступим к ее реализации только после разработки мастер-плана для центра города, когда наполним территорию новыми смыслами. Иначе, представить, участок какого-нибудь большого гаражного кооператива на улице Елькина или на Сони Кривой, который тут же начнут осваивать панельными домами.

Здесь потенциал у Челябинска невероятный, но нужно относиться к нему бережно и аккуратно.

— Есть ли у главного архитектора Челябинска ресурсы для того, чтобы влиять на облик Челябинска, или инвестор всегда прав?

— Сейчас у нас нет механизма влияния на инвесторов. По федеральному законодательству объекты не проходят эстетическую рецензию. Нет такого требования. А мы не можем нарушать федеральное законодательство. Раньше существовала необходимость согласовывать эскизный проект. Потом появилось постановление, которое четко регламентирует набор документов, необходимых для получения разрешения на строительство, и эскизного проекта в этом перечне нет. Любое требование администрации попросит эскизный проект для той или иной территории может быть оспорено в судебном порядке. Сегодня все диалоги с застройщиками могут носить только рекомендательный характер. И мы их проводим по инициативе застройщика либо по нашей просьбе. Об этой проблеме на федеральном уровне задумались, есть надежда, что в скором времени это требование появится. Мы пока разрабатываем положение об архитектурно-строительном облике. Этот термин, к счастью, есть в федеральных нормативных документах. Документ почти готов, по осени будем утверждать его на заседании гордумы. Положение регламентирует внешний вид зданий.

— Чем вы будете руководствоваться при принятии решений? Может ли быть иском фактор субъективности и «вкусовщины» при оценке того или иного проекта?

— Я своей субъективности тоже боюсь, поэтому считаю, что ряд объектов должен рассматривать архитектурный совет. Это должна быть комиссия, в которую входят архитекторы разных поколений, специалисты в области озеленения, все, кто может быть полезен. У нас есть идея ввести классификатор объектов, которые попадают на архсовет обязательно. Это касается типов зданий и их расположения. Есть места, к которым не нужно предъявлять повышенных требований. Но вот здание конгресс-холла «Таганай», например, обязательно должно пройти через архитектурный совет.

— Как бы вы определили эстетический вектор развития, по которому Челябинску нужно развивать архитектуру? Может быть, есть какой-то стиль или течение в изобразительном искусстве, которое приходит вам на ум, когда вы думаете об облике прекрасного Челябинска будущего?

— Я думаю, глупо выбирать какой-то один стиль. Челябинск должен быть разным, адаптивным, уютным, доброжелательным, связным, зеленым. Челябинск должен быть дружелюбным по отношению к жителям, и это качество должно проявляться в «диалоге» между зданиями, они не должны «спорить» между собой. В городе нужны понятные правила застройки, он должен быть дифференцированной плотности. А уж какой у зданий будет стиль — дело второстепенное.

Беседовала
Карина Кальярова