

ДОМ миграция

Переезд как двигатель прогресса

Пандемия COVID-19 стала драйвером роста в стране внутренней миграции: получив возможность работать удаленно, россияне задумались о возвращении в родной город или поиске более комфортного места для жизни. Несмотря на это, переезжают жители страны по-прежнему недостаточно активно, а текущий уровень миграции не дает адекватного ответа на экономические вызовы. «Ъ-Дом» выяснил, куда стремятся россияне и что чаще всего мешает им переехать.

— тенденция —

Связанный с COVID-19 кризис не только вызвал ухудшение экономического положения россиян, но и заставил многих из них задуматься о смене места жительства на фоне развития форматов удаленной работы. По крайней мере в то, что этот процесс подтолкнет внутренние миграционные процессы, верит руководитель Центра городской антропологии КБ «Стрелка» Михаил Алексеевский. «Сейчас многие россияне получили возможность работать, например, в московской компании, оставаясь в своем регионе, люди рассматривают такой формат как возможность сэкономить, в частности, на аренде жилья», — рассуждает он. Этот тренд эксперт называет беспрецедентным шансом для небольших исторических городов, в которых можно поддерживать комфортный уровень жизни. Хорошие примеры — Коломна и Суздаль, к последнему сейчас высокий интерес у платежеспособной публики.

Хотя глобально карта наиболее интересных для переезда внутри страны городов, похоже, сильно не изменилась. Так, согласно результатам опроса сервиса Tvil.ru, 28,75% россиян хотели бы начать новую жизнь в Краснодаре, 18,75% — в Санкт-Петербурге, 13,75% — в Севастополе, а 11,88% по-прежнему стремятся в Москву.

Востребованные направления

Гендиректор фонда «Институт экономики города» (ИЭГ) Александр Пузанов рассказывает, что в России с целью изменения постоянного места жительства ежегодно мигрируют 4,5 млн человек, в последние годы это значение стабильно. Помимо Москвы и Санкт-Петербурга заметно высокий миграционный спрос, по его словам, в Тюмени и Красноярске. «Во многом это связано с большим размером этих субъектов страны: их жители активно переезжают в региональные центры», — рассуждает господин Пузанов. Управляющий партнер компании «Новая земля» Григорий Соломин добавляет к этому перечню Казань.

Александр Пузанов отдельно предлагает выделить Краснодарскую агломерацию, куда уже длительное время активно переезжают жители регионов северной части страны: к ним в прошлом году на фоне пандемии COVID-19 и действовавших ограничительных мер добавились жители Москвы и других крупных городов. По расчетам ИЭГ, Краснодарская агломерация действительно демонстрирует наиболее высокий в России темп прироста населения: за последние десять лет оно увеличилось более чем на 21%. Для сравнения: в Москве аналогичный прирост оценивается только в 14,4%, а в Санкт-Петербурге — в 12,6%.

Рост населения Краснодарского края происходит, в частности, благодаря высокой доступности жилья, которая обеспечивается большими объемами его строительства. «Ча-

сто оно ведется в ущерб качеству городской среды и социальной инфраструктуре. Например, обучение в две смены из-за нехватки школ — привычная ситуация для Краснодара», — поясняет господин Пузанов.

Сдерживающие факторы

Несмотря на пандемийный тренд, уровень внутренней миграции в России, по оценкам Александра Пузанова, находится на сравнительно низком уровне. Это объясняется кризисом, что, по словам эксперта, в текущих условиях не позволяет отвечать на существующие экономические вызовы. «Ведь в большинстве случаев люди меняют места жительства, стараясь улучшить качество жизни, получить более высокооплачиваемую работу», — поясняет он свою мысль. Наиболее очевидно, что миграция сдерживается большой разницей в стоимости жилья в крупных и небольших городах: продав квартиру в Челябинской области, человек не может купить себе жилье в Москве.

Этот тренд наглядно описывают результаты исследования SRG. Так, легче всего в Москву переехать жителю Санкт-Петербурга, которому для этого придется продать всего 1,67 квартиры в родном городе. На втором месте — Сочи, где горожанину надо реализовать в среднем 1,86 квартиры. Намного тяжелее выходям из Магнитогорска: стоимость квартиры в Москве сопоставима с 7,49 таких же в их городе. Немногого лучше ситуация у жителей Астрахани и Челябинска, где индекс составляет 5,96 и 5,85 соответственно.

Хотя прогнозировать что-либо в условиях нестабильного рынка довольно сложно, вряд ли стоит ждать, что города — лидеры и аутсай-

Из каких городов тяжелее всего переехать в Москву		
Город	Сколько квартир требуется продать	Средняя стоимость однокомнатной квартиры площадью 40 кв. м (млн руб.)
Магнитогорск	7,49	1,31
Астрахань	5,96	1,65
Челябинск	5,85	1,68
Тольятти	5,77	1,7
Новокузнецк	5,75	1,71
Брянск	5,62	1,75
Саратов	5,6	1,75
Ульяновск	5,51	1,79
Махакачала	5,42	1,81
Киров	5,41	1,82
Иваново	5,37	1,83
Оренбург	5,25	1,87
Чебоксары	5,14	1,91
Липецк	5,12	1,92
Курск	4,97	1,98
Рязань	4,91	2
Омск	4,89	2,01
Кемерово	4,88	2,01
Ставрополь	4,88	2,01
Волгоград	4,86	2,02

Источник: SRG.



Один переезд хуже двух пожаров, но это иногда единственный способ улучшить качество жизни

деры рынка в обозримом будущем поменяются, констатирует партнер SRG Борис Терехов. Он соглашается, что сейчас в стране наблюдается прямая зависимость между возможностью миграции в крупные города и ростом цен на недвижимость. «Людей зачастую останавливает туманная перспектива уехать из квартиры, которая находится в собственности, в съемное жилье в крупном городе: далеко не все в регионах имеют сразу несколько квартир, в случае реализации которых можно позволить себе приобрести альтернативную недвижимость», — рассуждает он.

Решить эту проблему, по мнению Александра Пузанова, мог бы развитый цивилизованный рынок аренды жилья, но сейчас его нет. «Это приводит к „отходнической“ миграции: 500 тыс. человек в год уезжают на несколько месяцев работать в крупные города, после чего возвращаются в свой регион», — констатирует он. Такой тренд, продолжает эксперт, можно считать скорее негативным с социальной точки зрения: это часто приводит к вынужденному раздельному проживанию родителей и детей.

Борьба за население

Григорий Соломин называет провоцирующую внутреннюю миграцию борьбу городов за горожан мировой нормой, и Россия не исключение. «Причины переезда у людей самые разнообразные, но глобально если их город не может удовлетворить насущные потребности, они находят ответы на свои запросы в других местах», — рассуждает он. Любую конкуренцию, по мнению эксперта, стоит рассматривать как позитивное условие. Никакого смысла сдерживать внутреннюю миграцию нет и по мнению Александра Пузанова, который напоминает, что развитие городов в принципе не может быть равномерным: «Напротив, переезжая, люди помогают экономике развиваться, опера-

тивно реагируя на появляющиеся вызовы, а проблемы ложной урбанизации, когда люди переезжают в город без перспектив трудоустройства, в России сейчас нет».

Потенциальным негативным последствием роста внутренней миграции для удаленных от крупных городов местностей, по мнению господина Пузанова, может быть отток населения, который ведет к их запустению. Но единственный адекватный способ реагировать на это — их развитие, констатирует он. «Города должны работать как бизнес: понимать свою целевую аудиторию, использовать свои уникальные ресурсы, делать ставку на то, что другой город предложить не сможет, развивать конкурентные преимущества, а не размазывать тонким слоем и без того небольшие ресурсы», — убежден Григорий Соломин. В пример он ставит Кремниевую долину в Калифорнии, которой удалось выстроить собственную экосистему. Среди небольших российских городов позитивным эксперт считает опыт Королева и Коломны: первый сделал ставку на образование, второй — на потенциал собственного культурного наследия.

Альтернативные направления

Но далеко не всегда внутренняя миграция ограничивается переездом взрослого работоспособного населения. Михаил Алексеев-

В каком городе россияне хотели бы начать новую жизнь (% от опрошенных)	
Краснодар	28,75%
Санкт-Петербург	18,75%
Севастополь	13,75%
Москва	11,88%
Калининград	11,25%
Ростов-на-Дону	4,38%
Казань	3,75%
Тюмень	3,13%
Новосибирск	2,50%
Челябинск	1,88%

Источник: результаты опроса Tvil.ru.

Пандемия укрепила цены

— за границей —

Общемировой рост интереса к приобретению недвижимости вместе со снижением привлекательности депозитов и укреплением покупательной способности жителей западных стран помогли европейским рынкам недвижимости легко пережить кризис. Средние цены на большинство из них выросли, а не опустились, вопреки первоначальным прогнозам аналитиков. «Ъ-Дом» проследил за динамикой и выяснил, какие активы за рубежом интересуют россиян.

Пандемия COVID-19 и связанные с ней ограничения в Европе не оправдали надежд потенциальных инвесторов в зарубежную недвижимость: на большинстве рынков по итогам прошлого года наблюдалось не снижение, а рост средней стоимости жилья. К таким выводам по итогам анализа локальных статистических данных пришли аналитики Prican.ru. Главным редактор сервиса Филипп Березин связывает это с тем, что глобально у покупателей зарубежных активов меньше денег не стало: кризис в Европе оказался преимущественно медицинским, а не экономическим, а влияние средств в экономике дополнительно повисило покупательная способность населения. Одновременно эксперт напоминает о растущем желании людей по всему миру инвестировать в покупку новой недвижимости и низких процентных ставках по депозитам, делающих этот инструмент невыгодным.

Растущие рынки

Наиболее выраженную положительную динамику цен на жилье аналитики Prican.ru отмечают в Германии. В этой стране средняя стоимость квартир за 2020 год, по расчетам Global Property Guide, выросла на 11,42%, а по данным Destatis — на 8,1%. В итоге, по данным господина Березина, за последние

12 лет в крупных городах Германии стоимость покупки недвижимости увеличилась на 74%, в сельской местности — на 66%.

Сейчас самый дорогой город страны — Мюнхен. Согласно расчетам Deutsche Bank, средняя стоимость квартир по итогам 2020 года в столице Баварии составила €8,6 тыс. за 1 кв. м, увеличившись за год на 6,1%. В Гамбурге средняя стоимость жилья зафиксирована на уровне €5,57 тыс. за 1 кв. м, в Берлине — €5 тыс. За год эти значения выросли на 10% и 6,7% соответственно. Секретами постоянного роста цен на жилую недвижимость в немецких городах Филипп Березин называет низкие процентные ставки по кредитам, общую нехватку мест под застройку и хорошее финансовое положение местных домохозяйств. «В покупке недвижимости в Германии инвесторы видят альтернативу различным финансовым инструментам», — констатирует он.

Впрочем, уверенный рост цен наблюдается и на других европейских рынках. Так, во Франции цены на дома в 2020 году выросли на 2,4%, а на квартиры — на 5,3%, подсчитала национальная ассоциация агентов по недвижимости FNAIM. В Италии, согласно предельным данным национального статистического управления Istat, цены на жилье выросли на 1,9%. Новостройки при этом подорожали на 2,1%, что стало самым высоким показателем за последние восемь лет, сообщает издание The Local.

В Испании, согласно отраслевому portalу Fotocasa, стоимость недвижимости выросла на 1,6%. И как уточняет портал Idealista, дома на одну семью подорожали больше, чем квартиры. В Чехии, согласно исследованию Deloitte, средняя стоимость квартир в Праге и краевых центрах по итогам третьего квартала 2020 года выросла на 15,8% год к году. По данным CZ News, средняя стоимость 1 кв. м в стране достигла €2,7 тыс. за 1 кв. м. В Греции, по данным местного Центробанка, средние цены на квартиры в 2020 году выро-

сли на 4,2%, что меньше динамики годом ранее (7,2%). В Болгарии цены на жилую недвижимость в 2020 году также продолжали расти более медленными темпами, чем до кризиса. Так, SeeNews со ссылкой на Райффайзенбанк сообщил о росте стоимости жилья в Софии на 4,6%, до €1,2 тыс. за 1 кв. м. Обратная динамика наблюдается на Кипре, где, согласно агентству MCA и ассоциации девелоперов LBDA, средняя стоимость новостроек в прошлом году упала на 15–20%. Но это снижение, по всей видимости, объясняется приостановкой программы оформления вида на жительство за инвестиции в недвижимость.

Не заметили падения цен на недвижимость и консультанты, работающие преимущественно с высокобюджетным сегментом. Согласно данным Savills World Cities Prime Residential Index, который анализирует среднюю стоимость лотов премиальной недвижимости в 30 самых крупных городах мира, средний годовой рост цен на недвижимость в 2020 году составил 0,5%, а прогноз на 2021 год предполагает увеличение среднего значения на 1,6%. Самую выраженную ценовую динамику в элитном сегменте аналитики Savills ждут в Берлине: уровень спроса здесь заметно превышает предложение. На остальных европейских рынках падение цен в текущем году также не предвидится. Небольшую отрицательную коррекцию в Savills допускают в Париже, Лиссабоне, Мадриде и Риме, связывая ее с более низким зарубежным спросом и более слабыми экономическими перспективами.

Отсроченные сделки

Россиянам на фоне действующих ограничений пришлось заметно снизить активность по покупке жилья за рубежом. Как показал опрос Prican.ru, только 20% потенциальных клиентов готовы проводить сделки онлайн, не видя объектов. Об этом же говорят и другие консультанты: снижение числа сделок, несмотря на высокое число заявок, фикси-

руют в Tranio.ru. В компании поясняют, что попасть в Европу для большинства по-прежнему проблематично — инвесторам удается получать бизнес-визы, например, в Германию, но реже скорее об индивидуальных случаях. На этом фоне, по оценкам Tranio.ru, сейчас на зарубежную недвижимость формируется пласт отложенного спроса со стороны российских покупателей, который будет реализован с открытием границ.

Похожий прогноз формулирует и Филипп Березин. Он приводит в пример наиболее востребованную у отечественных покупателей испанскую провинцию Аликанте. Число сделок с россиянами, по оценкам местной организации застройщиков Asociación de promotores inmobiliarios de la provincia de Alicante, в прошлом году сократилось на 41%. Сравнить эти данные эксперт предлагает с динамикой сделок в Турции, которая оставалась открытой для россиян. По подсчетам турецкого института статистики, россияне в 2020 году приобрели в стране 3,1 тыс. объектов, на 6,4% больше, чем в 2019 году. «То есть спрос и готовность заключать сделки есть», — констатирует господин Березин.

Директор департамента продаж зарубежной недвижимости Savills Юлия Овчинникова отмечает, что покупатели элитных активов выражено реагируют на ограничительные меры: во многих европейских странах в последние месяцы вновь были локдауны — там активность на рынках недвижимости замедлилась. «А с открытием таких стран, как Греция, Кипр, мы наблюдаем оживление на этих направлениях», — поясняет она. В то время как в случае с Лондоном, по словам эксперта, сейчас идет процесс формирования отложенного спроса, который будет реализован после ослабления ограничительных мер. Эксперт говорит и о сохраняющемся устойчивом спросе на покупку за рубежом недвижимости, позволяющей получить вид на жительство. Речь

ский напоминает, что помимо классической миграции для смены текущего места жительства на более комфортное и перспективное в России достаточно развит переезд для получения образования. Молодежь переезжает в крупные города для получения образования. Кроме того, существует и вахтовая миграция для временной работы. Популярными направлениями для этих процессов, по мнению эксперта, можно назвать как все городомиллионники, так и нефтегазовые города.

Александр Пузанов называет отдельной темой миграцию с севера на юг людей пенсионного возраста. В России этот процесс поддерживается государством: жители Крайнего Севера и приравненных к нему территорий могут получить субсидии на приобретения жилья и переезд. «В целом это логично: содержание пенсионера на юге обходится государству дешевле, чем на севере: нет необходимости платить северные надбавки, человек меньше болеет, а значит, и нагрузка на систему здравоохранения меньше», — рассуждает эксперт. Тем не менее к этому вопросу, по его мнению, нужно подходить аккуратно: «Переезд людей пенсионного возраста часто сопровождается разрывом социальных связей с семьей, сокращением общения с внуками».

Сравнительно новым видом миграции для российских городов на фоне пандемии COVID-19 стали так называемые временные жители, которые, получив возможность работать удаленно, перемещаются на ограниченный срок в города с благоприятной средой и даже просто комфортным климатом. Впрочем, это уже привело к ряду проблем. Ярким примером этого тренда, по словам Григория Соломина, стал Сочи, который сейчас испытывает колоссальную нагрузку на инфраструктуру даже вне курортного сезона. На этом фоне часть существующих предложений урбанистов направлена на то, чтобы остановить в городе выдачу разрешений на строительство апартаментов.

Александра Мерцалова

идет преимущественно об объектах в Португалии, Испании и Греции.

Гражданские возможности

Спрос на паспортные программы зарубежных стран со стороны россиян действительно продолжает оставаться высоким. Представитель Henley & Partners Полина Кулешова отмечает, что сейчас интерес к инвестиционным программам на 32% выше среднего значения за первые шесть месяцев прошлого года. «Во многом рост связан с поиском решений для всей семьи в области образования, здравоохранения, безвизовых путешествий и расширения бизнеса», — поясняет она. Эксперт связывает это с общей нестабильностью, возникшей на фоне пандемии: спрос на паспортные программы также активно рос в течение всего прошлого года.

Состоятельные клиенты и ультрахайне-ты, по оценкам Henley & Partners, чаще всего делают выбор в пользу европейских программ, позволяющих получить гражданство за инвестиции в экономику Мальты или Австрии. Популярными решениями по-прежнему остаются карибские страны (Сент-Китс и Невис, Антигуа и Барбуда, Сент-Люсия, Гренада). «В них введены полностью дистанционные процедуры подачи документов, что в условиях закрытых границ востребовано», — говорит госпожа Кулешова.

Относительно доступным вариантом Полина Кулешова называет Черногорию, которая пользуется большим спросом именно у российской части клиентов компании. Это может быть продиктовано сравнительно небольшим объемом средств, которые должны быть вложены в недвижимость, — от €350 тыс. Эксперт отмечает, что россияне привлекает также перспектива стать гражданином Евросоюза, в случае вступления в него Черногории. Одновременно, по оценкам Henley & Partners, набирает обороты и программа получения вида на жительство в Турции.

Александра Мерцалова