



Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Среда 30 июня 2021 №111 (7073 с момента возобновления издания)

kommersant.ru

32 Что общего между девелоперами и сервисами доставки

33 Как «Павелецкая» становится фешенебельным районом столицы

34 Где живут состоявшиеся москвичи



Надбавка за дальность

Снижение стоимости рубля и льготная программа ипотечного кредитования по ставке ниже инфляции привели к выраженному росту стоимости жилья на Дальнем Востоке. «Ъ-Дом» выяснил, сколько стоит жилье в регионе и что содержит рост цен.

— регионы —

Вторичная недвижимость в Дальневосточном федеральном округе — самая дорогая в России. К такому выводу по итогам мониторинга пришли аналитики ЦИАН. Согласно их подсчетам, средняя стоимость жилья здесь в мае составила 97 тыс. руб. за кв. м. Для сравнения: в Центральном федеральном округе это значение составляет 95,6 тыс. руб. А в Приволжском федеральном округе зафиксировано самое низкое значение — 53,6 тыс. руб. за кв. м. Динамика на Дальнем Востоке также оказалась наиболее выраженной: за год средняя стоимость на вторичном рынке выросла на 23,3%, а в мае относительно апреля — на 1,5%. В ЦИАН добавляют, что в апреле Южно-Сахалинск вошел в число 11 российских городов, где стоимость недвижимости превышает 150 тыс. руб. за кв. м. Помимо Москвы и прилегающих подмосковных городов в этот список входят также Санкт-Петербург и Сочи. Довольно быстро недвижимость дорожает и во Владивостоке: по оценкам SGR, по итогам апреля средняя стоимость недвижимости здесь достигла 132,3 тыс. руб. за кв. м, увеличившись за год на 18%. Аналогичная картина вырисовывается и из данных Росстата: по итогам первого квартала года на первичном рынке регионов Дальнего Востока самым дорогим оказалось жилье в Приморье — 114,1 тыс. руб. за кв. м, за год оно подорожало на 14%. В Хабаровском крае динамика составила 28%, до 100,7 тыс. руб. В Амурской области — 26,8%, до 91,4 тыс. руб. за кв. м. В Забайкалье — 21,6%, до 79,2 тыс. руб. за кв. м. Эти цифры в основном выше среднего роста за аналогичный период по стране, который на первичном рынке оценивается в 16,4%, до 83,2 тыс. руб. за кв. м. Выраженный рост цен аналитики ЦИАН ранее связывали с высоким спросом, подогревающим фактором для которого выступает дальневосточная ипотечная программа.

Условия кредитования
Программа «Дальневосточная ипотека» была сформулирована в конце 2019 года по поручению президента Владимира Путина. Соответствующее постановление правительства занимавший на тот момент пост премьер-министра Дмитрий Медведев подписал в декабре. Условия подразумевают выдачу на покупку или строительство жилых помещений займа под 2% годовых. Получить можно до 6 млн руб. на срок до 242 месяцев (20 лет и 2 месяца). Первоначальный взнос заемщика при этом должен начинаться от 15%. Таким образом, с минимальным объемом начального вложения можно рассматривать лоты стоимостью до 6,9 млн руб. Согласно данным ЦИАН, под этот ценовой критерий сейчас подпадает больше половины предложения по Владивостоке — 1,42 тыс. объявлений из 2,42 тыс. существующих в общей сложности.



Программа будет действовать до 2025 года, но объем потенциальных заемщиков по ней ограничен. Кредит на льготных условиях могут получить молодые семьи, где супругам не более 35 лет, одинокие родители того же возраста, участники программы «Дальневосточный гектар» и региональных инициатив по повышению мобильности трудовых мигрантов, которые приезжают в регион на работу. Обязательства жить в купленном или возведенном жилье у них нет, но заявителям из других регионов придется в нем прописаться. Информацию об этом нужно передать в банк в течение девяти месяцев с момента

оформления права собственности. Действует «Дальневосточная ипотека» в Якутии, Бурятии, Забайкалье, Приморье, на Камчатке, Чукотке, Сахалине, в Еврейской автономии, Хабаровском крае, Амурской и Магаданской областях.

Перспективы снижения
Гендиректор Рейтингового агентства строительного комплекса (РАСК) Николай Алексеев констатирует, что в существующем формате программа «Дальневосточная ипотека» работает только полтора года, из которых примерно полгода-год выпали на активную фазу пандемии COVID-19 и соответствующи

щих санитарных ограничений. В то время как это продукт, по его мнению, скорее долгосрочный, нацеленный на перспективу. «Уровень ставки в 2% очень привлекателен, это практически на уровне простой рассрочки платежа и существенно ниже инфляции, поэтому спрос в моменте вырос, а чтобы не было существенного роста стоимости, необходимо было достаточно быстро нарастить предложение, причемкратно»,— рассуждает господин Алексеев. Он уверен, что увеличить объем строительства в моменте невозможно, это довольно сложный и долгосрочный процесс. Значительную роль, по мнению эксперта, играет длительная предпроектная стадия. Текущую динамику он считает неплохой: объемы не падают и активность застройщиков не снижается. С июня прошлого года, по оценкам РАСК, объем строительства на Дальнем Востоке увеличился на 25%, причем за счет всего двух городов — Владивостока и Хабаровска. Тем не менее на некоторых локальных рынках сформировался дефицит предложения. Аналитики МИЭЛЬ отмечали этот тренд в Благовещенске в Амурской области, где покупатели, получив одобрение на кредит по льготной ставке, часто не могут найти подходящий лот: стоимость жилья в новых домах, по оценкам консультантов, сейчас может достигать 150 тыс. руб. за кв. м. Высокий спрос,

Вторичная недвижимость на Дальнем Востоке — самая дорогая в России
продиктованный ослаблением рубля и программой льготного кредитования, совпал с временной остановкой строительства на фоне пандемии COVID-19. Это привело к высокому темпу вымывания предложения. Надежды на сдерживание цен есть. По расчетам господина Алексеева, суммарно в Дальневосточном федеральном округе сейчас строится 2,5 млн кв. м, из которых продано около 1 млн кв. м. Тот же самый уровень распроданности, по его словам, наблюдался и в июне прошлого года, притом что тогда в строительстве находилось около 2 млн кв. м. «Поэтому, вероятно, сейчас есть предпосылки для сдерживания динамики роста цены за счет роста числа нераспроданных квартир на рынке»,— предполагает он. Руководитель МИЭЛЬ в Благовещенске Елена Корсакова тоже делает ставку на новые проекты застройщиков, рассчитывая, что проблему в ее городе решит новая программа жилищного строительства в Амурской области. На проблему ранее обращали внимание и федеральные власти: поручение проверить обоснованность роста цен на недвижимость в начале апреля ФАС давал Владимир Путин. Но признаков картельного сговора застройщиков служба не обнаружила.

Александра Мерцалова

Редевелопмент чистого искусства

— анализ —

Запущенный в России процесс по созданию креативных пространств в регионах на базе старых предприятий можно характеризовать крайне положительно. Зачем регионам необходимы точки генерации креативной экономики, на примере Сибири рассказывает глава архитектурного бюро А61 ДМИТРИЙ МОРОЗОВ.
В Сибири, например, существует значительная отрицательная динамика миграции представителей креативных профессий. Многие люди не находят возможностей реализовать свои амбиции, места, где можно жить, работать и развиваться в комфортной среде внутри близкого по духу комьюнити. При этом комфортная среда в данном контексте — это далеко не только чистые улицы, хорошее озеленение и благоустройство, а именно атмосфера полифункциональности и продуктивности. Не обнаружив в городах таких мест, многие рано или поздно уезжают в столицу или за пределы страны. Различные части обширного Сибирского федерального округа характеризуются богатством архитектурным наследием, которым необходимо пользоваться. Культурные и индустриальные исторические объекты важно не просто сохранять и консервировать, а транс-

формировать в экономический потенциал. Памятники местного значения необходимо подвергнуть детальному и многослойному переосмыслению с целью современного использования. Так мы можем воссоздавать и формировать совершенно новые локальные территориальные бренды и ядра притяжения креативной деятельности. Однако при создании креативных кластеров важно избегать формального подхода к делу. В регионах часто внедрение тех или иных решений, в том числе в сфере архитектуры, связано с большой инерционностью идей, когда уже на старте реализуются устаревшие концепции и схемы проектов, так как именно под них заточены механизмы согласований, выбора подрядчиков, визуальных и конструктивных решений и т. д. Консерватизм — худший враг проектов такого рода, хотя бояться нужно не новых идей, а их отсутствия. К развитию креативных кластеров следует привлекать людей со свежим взглядом, способных брать ответственность за передовые решения. Второе важное условие — наличие открытых конкурсов, на которых могут подбираться актуальные концепции. Для чистоты и повышения качества процесса и составления технических заданий конкурсных мероприятий можно приглашать стороннюю организацию-посредника. Это должна быть структура с большими профессиональными

ми компетенциями, опытом проведения не только технических тендеров, но и творческих конкурсов, а главное — с заинтересованностью в поиске лучшего, а не самого удобного проекта. Следующий момент заключается в важности сохранения промышленных артефактов: старых механизмов, силовых машин, элементов наполнения работавших индустриального прошлого, которые можно интегрировать в проект и сделать частью нового пространства. У любого креативного кластера должна быть своя «душа». Если вычеркнуть историческое наполнение многих старых предприятий, то в итоге останется просто «биг-бокс», который больше подходит для нарезки на стандартные магазины или офисы. Такое место не привлечет представителей креативной индустрии и не будет работать и зарабатывать, как надо. Экономика таких проектов гораздо сложнее, чем в классическом девелопменте. Финансовая модель должна четко просчитываться, а архитектура и дизайн — повышать интерес профильного комьюнити к локациям. Простой набор разрозненных элементов наполнения работать не будет. У креативного кластера должно быть ядро притяжения, вокруг которого собирается сообщество, взаимодействует, создает новые проекты, экономические цепочки, узнаваемость и эффект синергии успеха.

Сибирь обладает огромным потенциалом для генерирования таких локаций, а редевелопмент может стать одним из наиболее эффективных инструментов создания полноценных креативных кластеров. Дело в том, что в привычном строительстве может быть обозначен определенный предел гибкости использования, в то время как в редевелопменте его фактически нет. Если детально рассмотреть динамику развития рынка за минувшие 10–15 лет, то становится понятно, что редевелопмент всегда отлично подстраивается под сложившиеся тенденции и становится в них успешным. Сейчас практически любой объект, не связанный с классическим жильем, можно сделать мультифункциональным, пересмотреть и модернизировать сценарий его использования. Многоквартирный дом с понятной планировкой нельзя переделать под классические офисы либо коворкинг, а вот бывший промышленный объект — можно. Поэтому промышленный потенциал регионов нужно использовать в актуальном ключе, не закликиваясь на статичных моделях. Позавчера в бывших цехах было выгодно создавать магазины, вчера — офисы, сегодня — мастерские и выставочные пространства, а завтра — все вместе. Даже в процессе реконструкции можно видоизменять и перемещать функции здания и их соотношения для поддержания максимально актуаль-

ной модели развития. Ключ к успеху — это адаптивность и многофункциональность, особенно в данный момент истории. При этом следует понимать, что простое «математическое» перенесение идей и концептов из Москвы на региональную почву приведет к финансовой несостоятельности кейса. Не только в стране, но и внутри федеральных округов существует множество экономических, социальных, образовательных, климатических особенностей. Модель, показывающая успехи в Тюмени, может оказаться недееспособной в Новосибирске или Омске. Например, в Тюмени живет много людей, долгое время работающих на Крайнем Севере. Это очень сплоченное комьюнити, для которого важно наличие однородных и компактно расположенных точек социальной активности. И таких примеров десятки. На формирование креативных кластеров в регионах огромное влияние будет оказывать эффект низкой базы. С одной стороны, это может помочь проектам быстро набрать обороты, а с другой — для поддержания динамики их развития необходим системный долгосрочный подход, рассчитанный на годы вперед. Ситуативная стратегия с мощным первоначальным импульсом интереса со стороны бизнеса, властей и общества и отсутствие дальнейшего курирования кейсов приведет к столь же быстрому обесцениванию достигнутых результатов.