



11 Как в регионе реализуется механизм комплексного развития территорий

Рынок ипотечного кредитования в Челябинской области после резкого весеннего падения из-за роста ключевой ставки начал постепенно восстанавливаться. В июне, по сравнению с маем, выдача по количеству и объемам выросла в два раза, в июле (к июню) — почти в полтора раза, но пока ипотечное кредитование не достигло показателей прошлого года. Участники рынка отмечают, что помимо снижения ставок спрос стимулируют программы льготного кредитования — в ряде банков по ним выдают 40–55% ипотек. Восстановлению рынка до уровня прошлого года могут помешать высокая стоимость недвижимости и падение доходов населения.

Медленно, но верно: ипотека восстанавливает спрос

—жилая недвижимость—

По данным Банка России, в первом полугодии 2022 года жители Челябинской области взяли в банках более 15,7 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 34,1 млрд руб. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, это на 41% меньше по количеству и на 32% по объему. Рынок ипотеки существенно просел в апреле–мае, прежде всего из-за резкого повышения ключевой ставки Банка России. В июне рынок начал восстанавливаться: банки выдали жителям Челябинской области почти 2 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму 4,4 млрд руб., что почти в два раза превысило показатели мая. По сравнению с июнем 2021 года количество выданных кредитов на покупку жилья сократилось в 2,6 раза, по объему — в 2,3 раза.

Общая задолженность по ипотечным кредитам в Челябинской области за год выросла на 30 млрд руб., до 230 млрд. Доля просроченной задолженности в общем объеме не превышает 0,5% и составляет 1,2 млрд руб. На 1 июля средневзвешенная ставка по ипотеке в Челябинской области составляла 7,8%. В целом в первом полугодии — 8,38%. В январе–июне 2021 года этот показатель был на уровне 7,34%.

По данным ЦБ, в июле рост рынка ипотеки продолжился: в целом по России выдачи выросли на 35% по сравнению с июнем. Объединенное кредитное бюро сообщает, что в Челябинской области количество выданных в июле жилищных кредитов превысило июньский показатель на 42%, объем — на 39%.

Рост спроса на ипотеку в июне–июле подтверждают представители банковского сектора Челябинской области. В Абсолют Банке сообщили об увеличении выдачи жилищных кредитов за два летних месяца более чем в полтора раза и по объему, и по количеству по сравнению с весной. «В июле мы выдали почти на 20% больше ипотеки, чем в июне. В августе количество заявок на ипотеку уже в два раза превысило июльские показатели. На увеличение спроса влияет не только постепенное снижение ставок. Сыграл роль и эффект отложенного спроса. Как только условия стали более благоприятными, рынок недвижимости и ипотеки начал разогреваться. Кроме того, рост покупательской активности стимулирует акции субсидирования от застройщиков и спецпредложения от банков. В этом году они вызывают значительно больший интерес со стороны потенциальных покупателей, чем ранее», — говорит руководитель Абсолют банка в Челябинске Юлия Нилова.

По данным пресс-службы ВТБ, в июне клиенты банка в Челябинской и Курганской областях оформили более 230 жилищных кредитов на 605 млн руб., что почти в два раза больше, чем в мае. В июле объемы выдачи на Южном Урале выросли еще в полтора раза и превысили 884 млн руб.

По словам начальника управления розничного кредитования ПАО «Челиндбанк» Виктории Романченко, рост выдачи ипотечных кредитов по сравнению с весной вызван двумя основными причинами: снижением ключевой ставки ЦБ и, как следствие, возобновлением сделок на первичном рынке жилья в рамках программ с государственным субсидированием кредитования. Кроме того, резкая положительная динамика обусловлена сравнением темпов роста с периодом, когда ипотечное кредитование было практически заморожено.



Более 90% жилья в новостройках покупают в ипотеку

Спрос с господдержкой

Восстановлению спроса на ипотеку в Челябинской области и России в целом способствуют государственные программы льготного кредитования. По данным ЦБ, более половины жилищных кредитов в июле выдали в рамках льготных программ, среди которых доминирует «Льготная ипотека» на новостройки после возвращения ставки на уровень 7%.

Поданным ВТБ, порядка 40% сделок в 2022 году были проведены по программам «Ипотека с господдержкой на новостройки» и «Семейная ипотека». «Весной такие сделки были наиболее востребованы в регионе, а в летние месяцы после корректировки ставок восстановился интерес клиентов и к вторичному рынку. Одним из заметных трендов года стал рост спроса челябинцев и курганцев на «семейную ипотеку». По сравнению с январем–июлем 2021 года объем выданных ВТБ по этой программе в регионе вырос более чем вдвое», — сообщили в пресс-службе ВТБ. В банке считают, что популярности госпрограмм способствовали не только доступные ставки, но и расширение лимитов по ним: в Челябинской области максимальная сумма кредита по ипотеке с господдержкой была увеличена с 3 млн до 6 млн руб.

По словам руководителя Абсолют Банка в Челябинске, в июле–августе доля выдачи ипотеки по госпрограммам выросла до 55% от общего числа с 20–25% в прошлом году. «Если в апреле–мае 2022 года

сделки с готовыми квартирами были единичными, то в июле–августе доля выдачи ипотеки на готовые квартиры достигла 45%. В первую очередь за счет снижения ставок по стандартным программам ипотеки. Госпрограмма 2020–2022 тоже укрепила позиции: доля выданных по ней выросла с 25% в мае до 45% в июле–августе 2022 года. Причина — снижение ставки до прошлогоднего уровня, то есть до 7% годовых. Кроме того, некоторые банки дополнительно снизили ставку за свой счет. Например, у нас она составляет 6,35% годовых на весь срок», — говорит Юлия Нилова. По ее словам, снизился спрос на «главный ипотечный драйвер» весны этого года — программу «Семейная ипотека». В июле по ней проходила только каждая десятая сделка. Руководитель Абсолют банка в Челябинске связывает это с тем, что весной ее оформило большинство из тех, кто попал под условия (хотя бы один ребенок, родившийся после 1 января 2018 года), а также обладатель финансовой возможности для приобретения квартиры в новостройке. Скорее всего, «перевес» в пользу льготных программ сохранится и во втором полугодии 2022 года. Совокупная доля по госпрограмме и семейной ипотеке 2020–2022. Доля по ним в совокупности будет держаться на уровне 55–60%.

Начальник управления розничного кредитования ПАО «Челиндбанк» Валерий Воробьев отметил, из-за того, что в марте–июне ставка по льготной ипотеке была высокой, доля ипотечных кредитов, выданных по госпрограмме, в

Челябинвестбанке снизилась до 7%, с 9% в 2021 году.

По словам участников рынка, сохраняется тенденция увеличения среднего чека по ипотеке. «Средняя сумма кредита со второй половины 2020 года непрерывно растет. Это вызвано в первую очередь ростом цен на недвижимость. Средневзвешенная процентная ставка меняется в соответствии с динамикой рынка: весной она росла, сейчас постепенно снижается. Сумма первоначального взноса в большинстве случаев сохраняется на стандартных условиях — минимум 15% при покупке квартиры и 25–30% при покупке дома», — говорит Валерий Воробьев.

В Челиндбанке отмечают, что средняя сумма ипотечного кредита за год выросла примерно на 25%, как и цены на недвижимость. Требования к первоначальному взносу остались на прежнем уровне — от 15%. По словам начальника отдела розничного кредитования банка, средневзвешенная ставка по ипотечному портфелю не изменилась существенным образом, так как в период резкого роста ключевой ставки выдача ипотеки практически не было из-за «запретительных» ставок.

В Абсолют Банке отмечают, что средний срок, на который оформляют ипотеку, не меняется в Челябинской области последние три года и составляет 20 лет. «Типичный заемщик в Челябинске — женщина 33–35 лет. Доля заемщиков-женщин за год в Челябинске выросла на 15% и достигла 65%. Как правило, по сравнению с челябинскими мужчи-

нами они более ответственно относятся к своей кредитной истории и чаще могут официально подтвердить необходимый уровень дохода», — говорит глава Абсолют Банка в Челябинске Юлия Нилова.

По ее словам, в целом требования к заемщикам не ужесточились. «Процент одобрения заявок на ипотеку в нашем банке на уровне прошлого года — 70–72%. Главный сдерживающий фактор для более динамичного роста ипотечного рынка — рост цен на недвижимость на фоне стагнирующих доходов населения. Одним из решений для увеличения одобренной суммы кредита является привлечение к сделке созаемщиков», — говорит представитель Абсолют Банка в регионе. «Процент одобрения заявок на ипотеку в нашем банке на уровне прошлого года — 70–72%. Главный сдерживающий фактор для более динамичного роста ипотечного рынка — рост цен на недвижимость на фоне стагнирующих доходов населения. Одним из решений для увеличения одобренной суммы кредита является привлечение к сделке созаемщиков», — говорит представитель Абсолют Банка в регионе.

В Челиндбанке отмечают, что в условиях структурной трансформации экономики стали более пристально оценивать сферу и характер деятельности организации, в которой работает потенциальный заемщик. «Те отрасли, на которые экономическая ситуация влияет в большей степени, мы оцениваем строже, из-за этого процент одобрения заявок несколько снизился. Нам важно, чтобы наши клиенты сохраняли свою платежеспособность, не теряли работу, чтобы их уровень доходов не снижался», — отмечает господин Воробьев.

К новым льготным ипотечным программам, в частности на строительство частных домов без оформления договора подряда с профессиональными застройщиками, представители банковского сектора относятся с осторожностью. «У нас есть возможности развивать этот новый проект, но пока мы оцениваем его как спорный и высокорисковый. В этой программе достаточно жесткие параметры, например, заемщик, самостоятельно строя дом, должен уложиться в 1 год, а если не уложится, банк потеряет право получить субсидию. Далеко не все заемщики способны выдержать такую финансовую нагрузку. Так что пока мы к этому проекту решили не подключаться. Возможно, со временем мы пересмотрим наше решение, но пока перспективы неясны», — говорит представитель Челябинвестбанка Валерий Воробьев.

В Челиндбанке считают, что прогнозы о перспективах таких ипотечных продуктов несколько преждевременны. «С одной стороны, отсутствие требования оформления договора подряда с профессиональными застройщиками дает свободу заемщику в выборе проекта, материалов, исходя из возможностей и пожеланий. С другой стороны, банки могут неохотно выдавать такие кредиты из-за отсутствия механизмов контроля за строительством и целевым использованием средств, при этом со стороны государства существуют довольно жесткие требования», — говорит Виктория Романченко.

НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвесторы полюбили апарт-отели

В Челябинской области растет спрос на загородные апартаменты. По словам участников рынка, все больше людей инвестируют средства в покупку такой недвижимости для последующей сдачи в аренду. Досуг на южноуральской природе становится более привлекательным на фоне существенного роста цен на туристические поездки за границу и внутри России, а также действующих ограничений на авиаперелеты. По словам экспертов, строительство таких объектов осложняется бюрократическими процедурами.

—загородная недвижимость—

Рост популярности внутреннего туризма в России повысил интерес к загородным апартаментам в Челябинской области. Среди жителей становится все более популярной покупка такой недвижимости для сдачи в аренду.

В этом году внешнеполитические события повлекли за собой прекращение прямого авиасообщения со странами Европы. Выдачу виз россиянам приостановили Норвегия, Литва, Латвия, Япония и Чехия. Из аэропорта Челябинска по-прежнему не летают самолеты в города южной и центральной части России из-за запрета Росавиации. Среди них Воронеж, Анапа, Геленджик, Краснодар, Ростов-на-Дону и Симферополь. Выезд за границу стал сложнее и затратнее, в том числе из-за скачков курсов валют. В условиях, когда отдых на зарубежных курортах и юге России стал менее доступным, популярность набирает внутрорегиональный туризм. В Челябинской области выросла популярность объектов размещения вблизи озер, термальных источников и горнолыжных курортов. Такую тенденцию отмечают представители туристической отрасли.

«Спрос на апартаменты на территории термального курорта “Баден-Баден” в селе Еткуль за последний год вырос значительно, поскольку все больше людей осознают, что выгодно их приобретать и сдавать в аренду. К тому же из-за удорожания отдыха за рубежом и внутри страны у нас выросла заполняемость номерного фонда — этим летом она достигает 100%», — рассказал коммерческий директор группы компаний Baden Family (имеет три термальных комплекса в Свердловской области, два курорта — в Челябинской, один — в Кургане) Станислав Колчин. По его мнению, выгода приобретения апартаментов очевидна — за недельное пребывание гостя в одном из комплексов можно получить столько же, сколько в месяц от сдачи квартиры в аренду, то есть 20–30 тыс. руб. По словам коммерческого директора Baden Family, некоторые инвесторы приобретают сразу по несколько апартаментов для дальнейшей сдачи.

«Есть те, кто покупает один-два апартаментов, в том числе через ипотеку, есть те, кто готов выкупить этаж. Кроме того, приобретают не только в инвестиционных целях, но и как загородную недвижимость. Владельцы апартаментов любят отдыхать на нашем курорте, а некоторые живут здесь на постоянной основе», — отмечает господин Кол-



Туристы стали чаще выбирать Челябинскую область для отдыха

чин. По его словам, площадь апартаментов варьируется от 18 до 50 кв. м, стоимость — от 3,9 млн до 7,5 млн руб. В целом курорт продает до 50% номерного фонда, за которым следит управляющая компания. Станислав Колчин отмечает, что с каждым годом растет стоимость проживания в апартаментах, а значит и их доходность. «Стоимость размещения увеличивается, однако мы стараемся держать цены доступными. Цена самих апартаментов тоже растет — в начале года в “Баден-Баден Еткуль” квадратный метр стоил 150 тыс. руб., сейчас — уже 180 тыс. руб. Это связано с тем, что мы постепенно увеличиваем цены на еще не проданные объекты», — объясняет представитель курорта. По его словам, в ближайшее время на территории комплекса начнется строительство нового 10-этажного корпуса. Здесь будут студии, одно- и двухкомнатные номера, предназначенные, в том числе, для размещения семей с детьми.

Взросший спрос на загородные апартаменты в этом году отмечает председатель совета директоров и совладелец ООО «Горно-лыжный центр “Солнечная долина”» Олег Сиротин. «Спрос вырос, коэффици-

ент заполняемости отеля у нас поднялся летом до 80%, что достаточно хорошо: приезжает больше людей и собственники апартаментов получают больше денег. В прошлом году заполняемость была около 65%», — рассказывает господин Сиротин. По его словам, в первые месяцы после начала спецоперации произошел некоторый спад в спросе на апартаменты. «Сейчас спрос понемногу восстанавливается, но в наличии осталось всего несколько апартаментов. Продавать практически уже нечего. Сейчас получаем разрешение на строительство нового отеля на 30 апартаментов. В сентябре начнем строить, планируем завершить его через полтора года», — поясняет Олег Сиротин. Сейчас на территории курорта продают номера в апарт-отеле Sports Residence Business, в комплексах Sunny Valley и Family Alley продажи завершены.

По мнению совладельца горнолыжного курорта, спрос на услуги по сдаче апартаментов будет расти. «Люди сегодня осознали, что жить в круглый год в бетонных зданиях в городе — это скучно, опасно — по причине пандемии. Они осознали, что нужно держаться ближе к при-

роде, к активному отдыху», — считает господин Сиротин.

Гендиректор туристического агентства «Вита-Трэвел» Алексей Ципордей отмечает, что востребованные апартаменты в Челябинской области сосредоточены вокруг озер. «Популярны направления возле горнозаводской зоны — вблизи озер Тургояк, Еловое. Спрос на аренду номеров хороший, стабильный, но он больше ориентирован на выходные дни. Но за счет того, что выезд за границу ограничен, в гостиницах живут и по неделе. По сравнению с прошлым годом заполняемость номерного фонда стала больше», — комментирует господин Ципордей. По его словам, в целом есть дефицит номерного фонда на территории вблизи озер и там, где пролегают экскурсионные маршруты. В приоритете юг и восток области. Например, направления в сторону Троицка и Магнитогорска», — отмечает Алексей Ципордей.

По словам исполнительного директора «ИВС-Недвижимость»

Евгения Короткова, застройщики заинтересованы в возведении апартаментов, однако их строительство возможно не на всех площадках. «Высокий спрос всегда существует на чистые озера и природу, другой вопрос, что качественные, законченных строительством проектов крайне мало, гораздо больше разнообразных форм советского наследия, всевозможных баз отдыха, диких или брошенных пляжей, санаториев без модернизации, внимания и инвестиций», — считает господин Коротков. Эксперт отмечает, что в начале этого года спрос на апартаменты снизился, а девелоперам до сих пор сложно прогнозировать сроки и сроки реализации проектов. «Усложнился и портрет покупателя, заемщики не могут быть бесконечными, хоть и ипотека снова ожила после очередных стимулов, но с гораздо меньшей силой, чем ранее. Но ключевая для сегмента проблема — дефицит качества, как и в жилье, если продукт девелопера будет отличаться от серых безликих проектов, то потребитель на него найдется быстро», — поясняет

Евгений Коротков. Эксперт считает, что жить постоянно в гостиничном номере вряд ли кто-то сознательно захочет, а приезжать отдыхать на выходные или в отпуск — отличная идея. По его словам, апартаменты существенно менее ликвидны, чем квартиры, и не очень хорошо известны широкому кругу потребителей, поэтому с ними дольше и сложнее совершать какие-либо действия.

Управляющий партнер группы компаний «Девелопмент Про» Вахтанг Чикаберидзе считает, что сейчас, когда отдыхать за границей стало сложнее и дороже, люди обратили внимание на апартаменты в Челябинской области. «Апартаменты и дальше будут пользоваться спросом при наличии временных, денежных и прочих организационных препятствий для отдыха за границей. Люди в них отдыхают — проводят выходные, праздники и отпуска», — отмечает Вахтанг Чикаберидзе. По словам эксперта, строительство апартаментов в регионе препятствует необходимости проходить множество бюрократических процедур.

«По существующим разрешительным условиям очень сложно построить гостиницы на Увильдах, Тургояке, Еловом и Кисегаче. Есть очень много препон для возведения апартаментов. Есть спорные земли, иногда общественность против застройки курортов дополнительными объектами размещения, хотя спрос на это есть. Многие из-за этого не берутся, потому что не хотят тратить время на прохождение бюрократических процедур», — поясняет Вахтанг Чикаберидзе. По его словам, за несколько лет ошутимо выросла стоимость квадратного метра в загородных апартаментах. «Если несколько лет назад в том же Еловом стоимость составляла 60–80 тыс. руб. за квадратный метр, то сейчас — свыше 200 тыс. руб. Стоимость может вырасти и дальше. Сейчас это выгодно с точки зрения длительного вложения, которое точно будет приносить серьезный доход вне зависимости от типа курорта и времени года», — считает Вахтанг Чикаберидзе.

По сведениям «Авито Недвижимости», в январе-марте средняя стоимость загородной недвижимости в Челябинской области выросла на 12% к аналогичному периоду прошлого года и достигла 1,1 млн руб. К октябрю-декабрю 2021-го повышение составило 10%. Спрос на жилье в регионе за год вырос на 3%, за квартал — на 19%, предложение за эти периоды снизилось на 7% и 6% соответственно.

Михаил Бычков

Медленно, но верно: ипотека восстанавливает спрос

—жилая недвижимость—

С.9 В ВТБ сообщили, что уже распространены условия ипотеки с господдержкой на строительство частных домов и покупку участка для самостоятельного возведения объекта недвижимости. Ставка по таким кредитам составляет 6,3% на весь срок.

Ожидания и прогнозы

Большинство участников рынка прогнозируют дальнейший рост спроса на жилищные займы, однако восстановления до показателей рекордного 2021 года не ожидают.

Представитель Челябинвестбанка отмечает, что экономика в целом сейчас переживает кризис, и ипотечный рынок так или иначе подстраивается под ситуацию, а это не быстрый процесс. Причиной медленного восстановления может быть совокупность факторов. Во-первых, не растет существенно спрос, так как ставки по ипотеке сейчас выше, чем год назад. Во-вторых, цены за год серьезно выросли, и прочие расходы у граждан тоже увеличились. Стоимость жилья выросла и на первичном рынке, и на вторичном, но на «вторичку» в значительно меньшей степени. Вероятно, первичная недвижимость сейчас очень сильно переоценена. Восстановление ипотечного рынка заключается не в том, что ставка по ипотеке вчера была 10%, а сегодня 8%, ставка мало на что влияет. В начале 2010-х годов экономика была на подъеме, ставки по ипотеке были 14–15% годовых, но это никому не мешало брать кредиты, покупать квартиры, и рассчитывать по кредиту за 5–7 лет. Ставка не является краугольной причиной, влияющей на рынок. Ключевой причиной сейчас является стоимость жилья, которая сейчас несколько переоценена, и сократившиеся доходы населения», — говорит Валерий Воробьев.

По его словам, во втором полугодии никаких взлетов и падений рынка ипотеки не произойдет, если общая экономическая ситуация радикально не изменится. «Мы рассчитываем на пусть и медленный, но все же рост, на стабилизацию цен и повышение спроса», — отмечает представитель Челябинвестбанка.

В Абсолют Банке ожидают, что к декабрю уровень прошлого года все-таки будет достигнут. «При этом лидеры рынка смогут увеличить выдачу еще на 10–15%. Все предпосылки для такой динамики есть: мы можем оценить это по резкому увеличению количества заявок от заемщиков. Есть и сдерживающие факторы. В первую очередь это рост цен на недвижимость на фоне стагнации доходов населения», — говорит госпожа Нилова.

Представители строительных компаний отмечают, что сегодня более 90% жилья в новостройках продается в ипотеку. При этом рынок недвижимости поддержали льготные ипотечные программы, не только от государства, но и от банков и застройщиков.

«По итогам первого полугодия продажи у нас сократились на 30–40%. В июле началось легкое повышение объемов продаж, но пока не сезон, показатели будут август-сентябрь. В целом по году, я думаю, будет падение продаж процентов на 20% относительно 2021 года. Льготные ипотечные программы начали действовать в ковидный 2020 год, к показателям которого мы сейчас возвращаемся, и существенно поддержали рынок. Мартовский подъем ставки до 23% сделал свое дело, количество сделок сократилось. Но появились дополнительные инструменты разного рода субсидирования ипотеки от застройщиков и банков, которые снижают процент практически до нуля. Пока правительство смотрит, на какие результаты мы выйдем. Я думаю, если ситуация начнет ухудшаться, есть определенный резерв дополнительных мероприятий, которые могут быть предприняты для оживления рынка», — говорит Владимир Пономарев, директор по маркетингу «АПРИ Флай Плэнинг». По его данным, средняя цена на новые квартиры в Челябинске сейчас составляет 83 тыс. за квадратный метр. Существенного роста стоимости жилья, по мнению эксперта, ждать не стоит, поскольку основное повышение произошло в первом квартале. К концу года цены могут вырасти максимум на 5%.

Юлия Гарипова



Типичный заемщик в Челябинске — женщина 30–35 лет

НЕДВИЖИМОСТЬ

Реновация набирает обороты

Почти полтора года назад в Челябинской области был принят закон о реализации механизма комплексного развития территорий. Сегодня подписаны договоры о реализации 11 проектов КРТ в четырех муниципалитетах региона. Наиболее активно механизм внедряют в Челябинске, где находятся пять площадок из 11, одна из которых с жилой застройкой. Эксперты отмечают, что условия для реализации механизма КРТ в небольших городах пока уступают миллионникам.



С помощью КРТ, в том числе, хотят решить проблему ветхого жилья

—городская среда—

Два года назад в России был утвержден механизм комплексного развития территорий (КРТ). В апреле 2021 года законодательное собрание Челябинской области приняло региональный закон о реновации. Представители власти, застройщики и эксперты говорят об активной реализации этого механизма на практике, как минимум, в Челябинске.

Под комплексным развитием территорий законодатели понимают совокупность мероприятий, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства, обеспечения развития такой территории и ее благоустройства, не затрагивая объекты культурного наследия. Ожидается, что КРТ позволит комплексно решить проблему ветхо-аварийного фонда, перегрузить морально и физически устаревшие застроенные площадки, сократить сроки от принятия решения до начала строительства, привлечь инвесторов и последовательно прийти к увеличению жилищного строительства.

На территории Челябинской области значительное количество земельных участков требуют более эффективного использования с точки зрения формирования благоприятной городской среды. По данным министерства строительства и инфраструктуры региона, в 14 муниципалитетах сформированы предложения по развитию 80 территорий общей площадью 974,2 га с градостроительным потенциалом в 8,1 млн кв. м жилья. На сегодня власти четырех территорий заключили договоры о реализации 11 проектов КРТ. Из них шесть о комплексном развитии незастроенной территории — четыре в Сосновском районе, по одному в Снежинске и Магнитогорске. Больше всего действующих соглашений в Челябинске. Здесь реализуют один проект КРТ жилой застройки, еще четыре — по инициативе правообладателей незастроенных участков.

По словам заместителя руководителя — начальника отдела перспективного развития управления по архитектурно-градостроительному проектированию Челябинска Ольги Никитиной, реализация механизма КРТ в региональном центре идет в плановом режиме и достаточно эффективно. «Все участники процедуры активно включаются, межведомственная работа идет достаточно плодотворно, если сравнивать с предыдущими редакциями механизмов по реновации. Мы видим, насколько активны как сами жильцы, так и собственники земельных участков. Собственники, зачастую они же и застройщики, рассматривают КРТ как один из вариантов включения своих активов в жизнь города. Если смотреть на перспективу, учитывая те принципы, цели и планы, которые мы прописали в Генплане по поводу повышения плотности и эффективности использования городских пространств, то механизм КРТ один из самых перспективных в этом плане», — говорит госпожа Никитина. По ее словам, в основном сейчас работа носит заявительный характер.

«Застройщики, либо сами жители — в законе предусмотрен такой вариант, предлагают городу рассмотреть или проанализировать возможности реализации механизма КРТ на той или иной территории. К нам приходят крупные инвесторы и предлагают свои активы, мы смотрим, консультируем. Совместными усилиями, осваивая данный механизм, застройщикам становится понятно, что город их не бросает, не оставляет один на один с разработкой новой территории. Всем очевидно, что комплексного решения мы можем достигнуть, только если сделаем работу командной. В свою очередь, городские власти понимают, что и они свои силы распределяют не напрасно, выделяют поддержку, чтобы не повторить ошибки периферийных территорий, которые, как оказалось, не были обеспечены социальной инфраструктурой и транспортом. Поэтому в данном случае каждая территория рассматривается гораздо более тщательно, чем за последние десятилетия рассматривались все территории под застройку», — говорит Ольга Никитина.

Пилотные проекты

По данным управления по архитектурно-градостроительному проектированию Челябинска, сегодня на разной стадии разработки в городе рассматривается 42 участка под КРТ. В качестве пилотных мэрия в прошлом году объявила три: участок с жилой застройкой в границах Копейской шоссе, улиц Обуховской, Туркменской, Уральской в Ленинском районе общей площадью 12,24 га; незастроенная жилыми домами площадка 11,3 га в границах улиц Братьев Кашириных, Ижевской, Игнатия Вандышева в Калининском районе, а также

12,1 га нежилой территории в границах улиц Карла Либкнехта, Кирова, Орджоникидзе, Цвиллинга, Овчинникова, Елькина в Советском районе. По первым двум участкам администрация города заключила договоры о КРТ.

Реновацией в Ленинском районе займется магнитогорская компания «ТрестЮг» (входит в группу «Трест Магнитострой» Олега Лакницкого). Сейчас на участке расположены 17 многоквартирных домов, из которых шесть аварийные, а остальные имеют износ более 55%. Собственники 11 домов одобрили включение их объектов в границы жилой застройки, подлежащей комплексному развитию. По предварительным расчетам, на участке можно построить около 134 тыс. кв. м жилья.

Территорию бывшего Каширинского рынка в Калининском районе застроит компания «Голос Девелопмент», которой принадлежит основная доля ООО «Тригор и К» — правообладателя земельного участка. «Комплексное развитие территорий — это большой шаг вперед. Сейчас Челябинск активно обрастает новыми районами на окраинах, но бесконечно расти шире невозможно. И механизм КРТ как раз помогает развивать город изнутри. Он позволяет вдохнуть жизнь в законсервированные территории и устанавливает понятные правила этого процесса. В результате мы создаем недвижимость нового уровня комфорта в окружении готовой инфраструктуры. Это прежде всего упрощает жизнь горожанам. Им не нужно менять привычный ритм и условия проживания внутри своего района. Люди переезжают в современные дома, рядом с которы-

ми уже есть дороги и транспорт, магазины, детские сады, школы и больницы», — говорит директор «Голос Девелопмент» Сергей Пахомов. Кроме того, компания реализует совместный проект с промышленной группой «Конар» на месте бывших площадей предприятия на проспекте Ленина в Тракторозаводском районе.

Эксперты отмечают, что муниципальными чиновниками выгодно КРТ, однако в небольших городах пока есть проблемы с его реализацией. «Местным властям однозначно выгодно использовать механизм, так как он обязывает застройщиков сдавать не только отдельно стоящие дома, но и выполнять широкий спектр требований к возводимому жилью. Это существенно улучшает инфраструктуру и архитектурный облик муниципалитетов, создавая ту самую современную комфортную среду для жизни и в малых городах, и в сельских поселениях. Работая с районами области мы столкнулись с ситуацией, когда условия застройки, нормативно-правовая база и многие другие условия заметно отличались от норм для городов-миллионников, что создает препоны для реализации КРТ», — говорит директор ООО «Архиком» Алексей Худяков.

По его словам, эта проблема существует не только в Челябинской области. Минстрой РФ привлек к ее решению КБ «Стрелка», которое разработало специальный документ — стандарт комплексного развития территории. Он призван усовершенствовать нормативно-правовую базу с учетом региональных особенностей территорий поселений. В нем предусмотрены разные варианты застройки: от малоэтажек до высоток, у каждого прописаны свои требования по соци-

альной политике, сохранению исторической застройки и многое другое.

Шаг вперед

По мнению экспертов, у КРТ в Челябинской области хорошие перспективы, а в успешной реализации механизма заинтересованы все — муниципалитеты, органы законодательной и исполнительной власти, крупные застройщики, инвесторы, участники строительного рынка.

«Это современная и актуальная концепция застройки. Региональная нормативная база по КРТ позволяет застройщикам строить значительно больше жилых квадратных метров, но при этом у них появляются расширенные обязательства — обеспечивать застроенную территорию социальными объектами, 100% мест для паркингов, общественными пространствами, озеленением, создавать инфраструктуру, применять более качественные фасадные решения, прокладывать инженерные сети, отвечающие современным требованиям градостроительства», — говорит Алексей Худяков. Он отмечает, что КРТ обязательно учитывает транспортную доступность осваиваемых территорий.

«В стенах автотранспортного факультета ЮУрГУ большой командой специалистов разработан проект «Транспортной модели челябинской агломерации», который закладывает транспортную карту внутри района так, чтобы минимизировать «маятниковую миграцию» населения и урегулировать планируемые транспортные потоки. К слову сказать, у нас в Челябинске одна из лучших ситуаций по дорожным связям среди городов-миллионников. Также в новых районах жилой застройки закладывается урбанистическая концепция «15-минутного города», согласно которой до всех необходимых городскому жителю мест можно добраться за 15 минут пешком или на велосипеде. К таким местам относятся магазины, школы, детские сады, парки, поликлиники, спортивные учреждения, досуговые центры, места работы и учебы», — отмечает эксперт.

По словам руководителя судебно-арбитражной практики адвокатского бюро KR&P Екатерины Тумановой, нормативно-правовая база реновации в Челябинской области хорошо проработана. «Несмотря на то что КРТ молодой институт, Челябинская область один из первых регионов в России, кто к этому времени привел в соответствие законодательную базу. На данном этапе реализации механизма КРТ мы, как правовые консультанты, проводим образовательные обзорные лекции, просветительские семинары, даем пояснения, разбираем кейсы. В ходе работы разясняем положения законов, идем по пути предотвращения рисков для всех участников проекта», — отмечает эксперт.

Специалисты сходятся в том, что комплексное развитие территорий — одно из важнейших направлений социально-экономического развития городов России и Челябинской области. При развивающемся строительстве механизм КРТ позволяет качественно решить множество как градостроительных, так правовых и социально-культурных вопросов.

Елена Шапиро, Юлия Гарипова



Эксперты считают, что КРТ это хороший инструмент для создания благоприятной городской среды

Review



ЮЖНО-УРАЛЬСКАЯ КОРПОРАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИПОТЕКИ

ЮУ КЖСИ

В исторический центр Челябинска впишут 18-этажный ЖК «Пушкин»

Улица Пушкина в историческом центре Челябинска в ближайшие годы получит новое наполнение и смысл и даже может стать «речной». Мотив реки, воды и волн в ее благоустройстве предложили несколько десятков горожан по итогам масштабного исследования с изучением архивных документов и опросом местных жителей. При этом в архитектуру улицы будет вписан новый жилищный комплекс бизнес-класса с рабочим названием «Пушкин». Строить многоуровневый комплекс с эксплуатируемыми кровлями Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки (АО «ЮУ КЖСИ») начнет уже в этом году. Рассказываем о том, как преобразится прогулочный маршрут до Арт-сквера и набережной реки Миасс.

Про «улицу-реку» и перетекание культурных слоев

В Челябинске подводят итоги комплексного исследования улицы Пушкина — студенты, архитекторы, урбанисты, педагоги, культурологи, деятели искусства и айтишники изучали ее на протяжении полутора месяцев. Самые важные моменты они озвучили на презентации Мастерской «Пушкина» в Доме архитектора в середине августа. Теперь же участники исследовательско-образовательной программы завершают оформление материалов в альбомы. Вскоре эти данные передадут в управление архитектуры и градостроительства Челябинска, где в дальнейшем их будут использовать при разработке проекта комплексной реконструкции улицы.

Как напомнили участники программы, эта улица появилась сразу же после строительства челябинской крепости — во второй половине XVIII века. Свое начало она берет от реки Миасс и растет на юг. Ее несколько раз переименовывали, она долгое время была Мастерской и лишь в 1938 году получила название, под которым ее знают в современности, — Пушкина. На ней сохранилось много зданий постройки различных лет, начиная с конца XIX века. На данный момент она включает 10 объектов культурного наследия. К ней примыкают 18 частных и городских потенциальных для развития общественных пространств.

На презентации прозвучало немало интересных предложений по преобразению улицы. К примеру, сузить полосы для движения транспорта, парковки сделать диагональными (2,5 x 5,3 м), платными, но на всем протяжении улицы от Труда и до сквера имени Чайковского. Плюс к этому — дополнить улицу двусторонней велополосой шириной по 1 метру каждая.

Группа историков рекомендовала при разработке проектов по развитию улицы учесть ее богатое историческое прошлое, сохранившиеся исторические объекты, доминанты и сложившийся образ, предусмотреть сохранение исторических зданий в достоянии и отреставрировать их. И разработать концепцию по застройке пустующих участков в северной части улицы с точки зрения близости исторических объектов.

А связать улицу на всем протяжении предложили образом «улицы-реки». Водная тематика, по словам участников, уже сейчас прослеживается в архитектурных и художественных деталях улицы. Для ее усиления можно использовать волны в узорах тротуарной плитки, фонарях, скамейках, малых архитектурных формах и даже озеленении. И с помощью таких деталей показать перетекание эпох и культурных слоев, увязав прошлое, настоящее и будущее улицы.

— Наши рекомендации направлены на интеграцию улицы Пушкина в структуру современной застройки таким образом, чтобы история и современность не входили в конфликт, а составляли единый гармоничный союз, — подчеркнули представители группы историков.

Как подчеркнул главный архитектор Челябинска Павел Круголапов, ни одно из проектных направлений, которые проходят на площадке Дома архитектора, не являются работой ради работы. Это касается и Мастерской «Пушкина», завершившейся в середине августа, и проекта «Перемена», который готовится к старту.

— Все проектные решения, предложенные участниками Мастерской «Пушкина», мы, безусловно, внимательно рассмотрим, — заверил Павел Круголапов. — В них есть, что корректировать, но, на мой взгляд, это основа или, можно сказать, техническое задание для полноценного проекта будущей улицы. Потому что улица Пушкина, действительно, важная. Она — будто некое связующее звено, на ось которого насажены Аллея славы, большое количество карманных парков и одно из главных на сегодня пространств города — Арт-сквер на набережной реки Миасс. У улицы Пушкина большой потенциал. Ее красные линии позволяют там комфортно разместить и пешеходов, и велосипедистов, и автомобилистов. К тому же у улицы есть потенциал застройки. Другими словами — улица гениаль-

ная. И нам пора уже строить этот перпендикуляр Кировке — в историческом смысле улица Пушкина не менее важна для города.

Про «высотное» преображение улицы Пушкина

Преображение улицы Пушкина, судя по всему, начнется со строительства нового жилого комплекса бизнес-класса с видом на набережную реки Миасс. Рядом с участком на Пушкина, 7 — небольшой сквер и строящийся многофункциональный комплекс с квартирами, офисами и бассейном. В шаговой доступности — обновленная набережная, бульвар на улице Коммуны и улица Свободы со множеством магазинов.

ЖК «Пушкин» окружают сразу четыре объекта культурного наследия. Это красивый модернистский дом начала XX века — особняк Данцигера (Пушкина, 1), построенный в конце XIX века каменный дом типографии Егорова (Пушкина, 15), синагога начала XX века (Пушкина, 6) и бывшая торговая школа — двухэтажный дом XIX века в стиле итальянского палаццо (Пушкина, 15). Такое соседство обязывает, поэтому внешнему виду будущего комплекса при проектировании уделили особое внимание. И теперь, благодаря сдержанной архитектуре, комплекс в стиле неоклассики удачно впишется в тихую улочку.

Комплекс бизнес-класса будет разной этажности. Первая очередь — 18-этажный монолитный дом с заниженными оконными блоками и французскими балконами. Этажность второй очереди еще не определена, но она будет заметно ниже.

Старт строительства намечен на 4 квартал 2022 года. Завершить комплекс застройщик намерен в 2024 году. Однако сроки будут зависеть от результатов археологических изысканий — такие исследования требуют времени и тщательного подхода.

Монолитная технология строительства подразумевает высокие потолки до 4 метров, свободные планировки и заниженные оконные блоки. Площади квартир будут варьироваться от 35 до 215 квадратных метров, запроектированы двухуровневые пентхаусы. Холлы на первых этажах планируется стилизовать под библиотеку. В вестибюлях предусмотрены традиционные для современного концепта жилья лапоямка, место для хранения велосипедов и кладовые. А сами первые этажи обоих зданий отдадут под коммерцию и небольшой детский сад.

Про «живой» комплекс

Особенностью комплекса станут эксплуатируемые крыши на всех четырех уровнях — первые в городе. На них разместятся лаунж-зоны, фитнес, детские игровые и прочее.

— Почему мы выбрали такой концепт? Потому что само место диктует требования к этому дому. То есть от локации зависят и внешний вид, и наполнение дома, — рассказал генеральный директор ЮУ «КЖСИ» Владимир Атаманченко. — Мы понимаем, что находиться в историческом центре города заслуживают дома только с индивидуальной архитектурой. Поэтому тщательно подбирали проект и до сих пор находимся в тесном диалоге с управлением архитектуры города и архитектурным сообществом в части экстерьера здания. Уверены, что своим появлением ЖК «Пушкин» не исказит восприятие старого Челябинска, а, напротив, подчеркнет его историю, преемственность поколений и станет доминантой улицы и украшением города.

Застройщик еще на этапе возведения комплекса намерен тщательно отбирать организации стрит-ритейла для размещения на первых этажах, чтобы появившиеся объекты способствовали сохранению духа улицы. По словам директора ЮУ КЖСИ, особое внимание уделено общественным пространствам дома, поэтому они гармонично дополняют квартиры, как части единого целого. Здесь есть фитнес-клуб только для жителей, спортивная зона с универсальной игровой площадкой и тренажерами для воркаута, детский сад на территории, развивающая детская площадка и игровая комната по стандарту KID'S LAB, а еще — уникальная общественная гостиная.



— Наш проект будет очень душевным, «живым» домом, — отметил Владимир Атаманченко. — Ведь до и после Пушкина было много великих поэтов, но Александр Сергеевич — наша классика, никогда не устаревающая и всегда востребованная. Наш дом будет таким же — при наличии разнообразия в выборе на сегодняшний день он будет уникальным. Построенным по индивидуальному проекту, наполненным и неповторимым. На тихой улице. Несмотря на 18-этажность, максимальное количество квартир на площадке — 7. То есть, мы сохраним атмосферу добрососедства и комфортного проживания среди жильцов. И, что интересно, мы еще не начали старт продаж, не объявляли о проекте, но у нас уже есть лист ожидания от наших потенциальных клиентов.