

## ДОМ ТЕНДЕНЦИИ

# Квартира меньше парковки

Наблюдающаяся с начала кризиса тенденция к постепенному снижению площади жилья в Москве и крупных городах уже заметно корректирует квартирографию в проектах бизнес-класс, а на массовом рынке достигла апогея. Сейчас в продаже можно найти недвижимость площадью 14 кв. м и даже 11 кв. м. Но ее покупка не всегда оказывается безопасной и надежной инвестицией.

### — формат —

Минимальная площадь жилья, представленного в экспозиции на московском рынке, за семь лет сократилась почти в три раза, свидетельствуют данные «Метриум». Если в 2012 году размер самого маленького существующего на рынке лота составлял 29,5 кв. м, то в третьем квартале текущего года появилось рекордное по своим габаритам жилое помещение в 11,1 кв. м. Минимальная площадь экспонируемого жилья на столичном рынке сокращается с начала экономического спада. В 2014 году показатель составлял 29,8 кв. м, в 2015-м он обвалился до 22,2 кв. м, дойдя до 18 кв. м в 2018 году.

### Маленький метр

Консультанты «Метриум» поясняют, что площадь самого маленького продающегося в Москве жилья в 11,1 кв. м ниже установленной в городе минимальной допустимой площади места в паркинге, которая составляет 13,25 кв. м при габаритах 5,3 м в длину и 2,5 м в ширину. Самое маленькое жилье, по данным консультантов, сейчас продается в проектах компании MySpace Development в районах Западного Мусино и Нижегородский: в первом случае можно выбрать пресловутый лот в 11,1 кв. м, во втором минимальная доступная площадь увеличена до 11,6 кв. м.

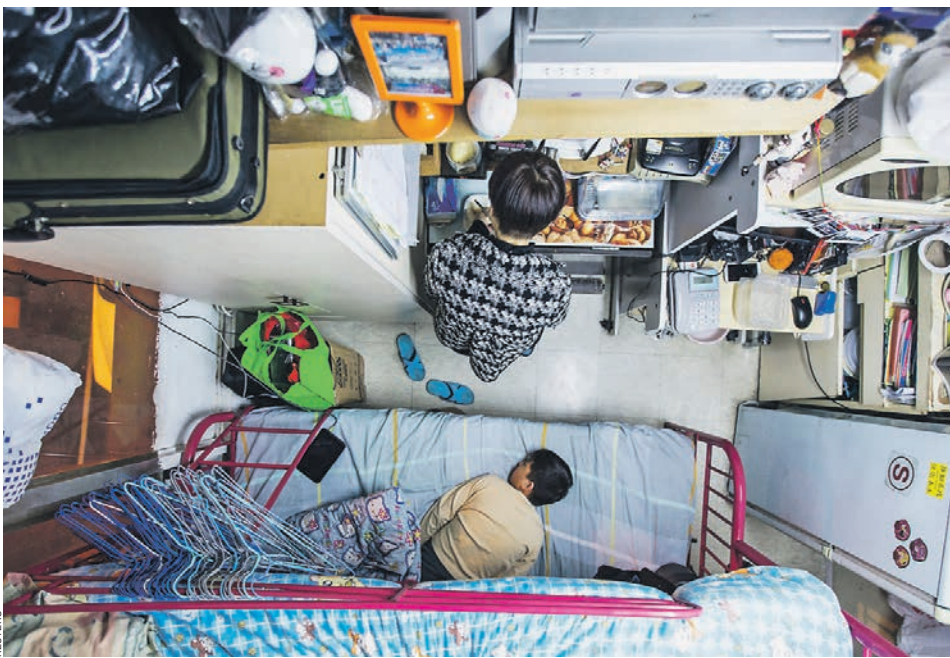
Консультанты указывают, что лоты в проекте продаются как жилые помещения. Об этом же рассказали корреспонденту «Ъ-Дома», позвонившему в компанию под видом покупателя. В MySpace Development пояснили, что компания выкупила два здания в Москве, самостоятельно занимается их ремонтом, перед продажей оформляет каждый лот в Росреестре как жилое помещение. На сайте застройщика указано, в помещении возможно оформить постоянную регистрацию. Продажи ведутся через зарегистрированное в Воронежской области ООО «Стройсервис», его бенефициар — Александр Шаповалов. По данным «СПАРК-Интерфакс» на середину октября, 100% долей в компании были переданы в залог ООО «Тетис Кэпитал». Учредителем этой структуры выступает группа «Трификс».

### Общая беда

Аналитики «Метриум» объясняют, что путь к резкому снижению минимальной площади жилья московский рынок начал в 2014–2015 годах, когда стал активно развиваться формат студий. Хотя минимальная площадь недвижимости заметно снизилась во всех ее форматах. Так, например, размер самой маленькой однокомнатной квартиры в 2012 году был 33,4 кв. м, а в 2019 году сократился на 12% по сравнению с этим показателем, до 29,4 тыс. кв. м. В формате двухкомнатного жилья снижение составило 16% — с 51,7 кв. м до 43,6 кв. м. Трехкомнатные квартиры за семь лет стали меньше на 14% — с 73,2 кв. м до 62,6 кв. м.

Гендиректор компании «Азбука жилья» Владимир Каширцев говорит о заметной динамике и в более короткой перспективе. Средняя площадь квартиры в комфорт-классе, по его оценкам, за последний год сократилась на 2%, до 58,9 кв. м, однокомнатные квартиры стали компактнее на 8%, двухкомнатные — на 4%, трехкомнатные — на 3%. Массовое жилье за пять лет стало меньше на 5%. На рынке бизнес-класса, по оценкам господина Каширцева, эта динамика еще более очевидна: за последний год квартиры и апартаменты потеряли в среднем 10% площади: теперь средний показатель составляет 71,5 кв. м. Этот показатель на 35% ниже аналогичного значения пятилетней давности. «В разрезе по типам снижение за год составило 11% для однушек, 9% для двушек и 12% для трешек», — добавляет господин Каширцев. Феномен постепенного снижения площади жилья он также связывает с кризисными тенденциями, когда уменьшение размера лота рассматривается как основная возможность снизить бюджет покупки недвижимости. Площадь самых маленьких апартаментов, которые сейчас продаются в Москве, по словам консультанта, составляет 14 кв. м.

Тенденция к уменьшению стоимости жилья прослеживается не только в Москве, в Санкт-Петербурге она проявляется еще ярче. По данным BN.ru, доля однокомнатных квартир студий в новостройках города сейчас составляет 67,3%. Средняя площадь лота в выведенных на рынок Санкт-Пете-



Повсеместное появление малогабаритных квартир — это следствие экономического кризиса

бурга новостройках за последние пять лет постоянно уменьшалась: с 48,9 кв. м в 2014 году до 44,3 кв. м в 2019-м. А управляющий партнер «Метриум» Мария Литвиненко называет очень маленькое жилье в целом общемировой тенденцией. Так, в Гонконге, по ее словам, сейчас покупателям предлагают лоты по 9 кв. м.

### Дорого и тесно

Гендиректор Level Group Кирилл Игнахин считает постепенное уменьшение квартир лишь ростом разнообразия на рынке. Появление малогабаритных форматов, по его мнению, позволяет приобрести отдельное жилье тем, кто раньше не мог его себе позволить, например студентам и молодым специалистам, которые еще пять-десять лет назад не могли найти в своем скромном бюджете ничего подходящего. Но, судя по динамике, такие предложения оказываются востребованными многими категориями покупателей. Как следует из данных «Метриум», в 2012 году самая маленькая студия в Москве продавалась за 4,5 млн руб., то есть по цене 152,54 тыс. руб. за 1 кв. м, а сейчас легендарный вариант в 11,1 кв. м был выставлен на продажу за 3,13 млн руб. — 281,98 тыс. руб. за 1 кв. м. То есть стоимость увеличилась на 84%. Рост средних цен на первичное жилье за это время тоже оказался существенным, но не так пугающим: за семь лет на первичном рынке Москвы этот показатель, по данным «Метриум», вырос на 37% — со 121,7 тыс. руб. за 1 кв. м до 167,8 тыс. руб. за 1 кв. м.

Более высокую стоимость малогабаритных предложений можно объяснить их полной меблировкой, но аналогичная тенденция прослеживается и в смежных форматах. Согласно оценкам «Метриум», самая маленькая однушка в Москве сейчас стоит 4,25 млн руб. — это 146,6 тыс. руб. за 1 кв. м, а в 2012 году самое маленькое жилье предлагалось за 100,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Так, за семь лет стоимость самого доступного жилья выросла на 46%. Площади в самой маленькой двушке за тот же период подорожали на 42,6%, с 94 тыс. руб. за 1 кв. м (цена предложения составляла 4,86 млн руб.) до 134 тыс. руб. за 1 кв. м (5,84 млн руб.). В случае трешки аналогичный прирост составил 40%, цена выросла с 80,6 тыс. руб. за 1 кв. м (лот стоил 5,89 млн руб.) до 113 тыс. руб. за 1 кв. м (7,12 млн руб.). Ведущий аналитик BN.ru Ольга Романова тоже отмечает, что небольшие квартиры дорожают быстрее: за минувший год средняя стоимость предложений студий и однушек выросла на 21% (до 4,6 млн руб.), двушки подорожали в среднем на 6% (до 6,9 млн руб.).

Секрет увеличения цен — постоянный рост спроса. Директор департамента проектного консалтинга Est-a-Tet Роман Родионцев рассказывает, что с 2015 года средняя площадь квартиры по покупательскому спросу снизилась на 11%, до 58 кв. м. Застройщики отвечают на это увеличением в проектах доли популярных лотов: согласно оценкам эксперта, 23% от общего объема предложения сейчас формируют квартиры меньше 40 кв. м. На сделки с квартирами меньше

20 кв. м, по оценкам господина Родионцева, сейчас приходится все же менее 1%. Но их число, по его оценкам, постоянно растет. Высокий спрос на экстремально маленькое жилье консультант связывает с популярностью квартир-студий, приобретаемых в инвестиционных целях. А Владимир Каширцев добавляет, что совокупный объем такого предложения сейчас составляет 140 лотов.

### Серьезные риски

Но покупка экстремально маленького жилья может оказаться не лучшей идеей, даже если речь идет исключительно об инвестиционной сделке. Управляющий партнер юридической фирмы «Повременный» Даниил Синицын объясняет, что, согласно нормам и правилам застройки Москвы, рекомендуемая площадь однокомнатной квартиры составляет 28–38 кв. м, двухкомнатных — 28–38 кв. м, трехкомнатных — 56–65 кв. м. Юрист Forward Legal Арпине Пирумян поясняет, что в первую очередь нужно обратить внимание на наличие у девелопера проекта разрешения на строительство — оно сможет гарантировать покупателю, что речь идет о реализации именно жилья. Господин Синицын добавляет, что получать его требуется и в случаях, когда речь идет о реновационном и реализации существующих объектов, но застройщики часто это игнорируют. «Если компания ведет работы без разрешения на строительство, то, согласно ст. 222 ГК РФ, ее проект подпадает под определение объекта самовольного строительства и должен быть снесен», — рассказывает юрист.

Господин Синицын рассказывает о случаях, в которых должником приходилось самостоятельно заниматься легализацией объектов, реализованных без разрешения на строительство. Этот процесс предусматривает уплату штрафов в городской бюджет в размере от 5 тыс. до 15 тыс. руб. за 1 кв. м. «Например, в проекте на Духовской, 17 покупатели лофтов первой очереди вскладчину заплатили 143 млн руб., второй — 126 млн руб., чтобы их жилье не снесли», — рассказывает он. Госпожа Пирумян объясняет, что, если застройщик ввел покупателя в заблуждение, продав помещение, которое не будет иметь статус жилого, последний имеет право отказаться от договора и вернуть деньги. Правда, вести разбирательство с застройщиком, скорее всего, придется в суде. Так, господин Синицын рассказывает о случае из практики, в котором клиенту было продано помещение на пятом этаже в четырехэтажном здании. «Деньги вернули, как только мы подали к ним иск со ссылкой на самострой», — вспоминает он.

Александра Мерцалова

## Провинциальная наценка

### — рынки —

**Переход жилищного строительства на проектное финансирование, растущие расходы девелоперов и высокий спрос привели к тому, что цены на недвижимость во многих регионах растут значительно быстрее, чем в Москве. «Ъ-Дома» выяснил, как будет развиваться эта тенденция.**

Рост цен на первичную недвижимость в текущем году происходит неравномерно, но первое место по показателю стабильно занимают региональные рынки. Данные ЦИАН свидетельствуют, что уже долго первенство за Казанью: в октябре цена предложения здесь составляла в среднем 94,6 тыс. руб. за 1 кв. м — это на 23% выше показателя за аналогичный период 2018 года. В Уфе за год жилье подорожало на 19%, до 79 тыс. руб. за 1 кв. м, а в Челябинске — на 17%, до 47,6 тыс. руб. за 1 кв. м. В Москве динамика оказалась резко ниже: за год новостройки прибавили в цене только 6%, до 190 тыс. руб. за 1 кв. м.

Аналогичную тенденцию отмечают в «Мире квартир». Если среднерыночный рост цен, по данным портала, в России с начала года составил 9%, то во многих городах он оказался больше. Лидером стал Магнитогорск, где первичное жилье подорожало на 20%, Сочи — 18%, в Твери и Иркутске — по 17%. Санкт-Петербурге, Новосибирске и Красноярске — по 16%, Хабаровске и Воронеже — 15%, Туле — 14%, Липецке — 13%.

### Общая проблема

Гендиректор «Мира квартир» Павел Луценко считает ключевой точкой роста цен на но-

востройки переход рынка на проектное финансирование: с 1 июля застройщики больше не могут самостоятельно привлекать деньги дольщиков на новые проекты. В результате в проектах, вышедших на рынок по новой схеме, цены повысились из-за необходимости платить за проектное финансирование. «Деньги дольщиков долго были беспроцентным кредитом для застройщиков, отказ от них не мог пройти бесследно», — соглашается руководитель проектов «НЭО Центр» Сергей Окунев. Хотя эксперт подчеркивает, что смена парадигмы произошла в условиях других факторов, увеличивающих себестоимость строительства: повышения НДС, роста цен на топливо, экономической стагнации, нестабильности валютных курсов. С ним соглашаются и сами девелоперы. Группа «Талан» в своем легком исследовании указывала, что в Нижнем Новгороде по итогам первой половины 2019 года себестоимость строительства выросла на 22%, в Казани — на 20%, в Санкт-Петербурге и Самаре — на 15%.

Еще одним общим фактором увеличения цен стал высокий спрос. «Информационный фон о последствиях отмены долевого строительства и повышении ипотечных ставок спровоцировал реализацию на рынке отложенного спроса, что позволило застройщикам диктовать свои условия и повышать цены», — рассуждает господин Окунев. Гендиректор АПРИ «Флай Плэнинг» Владимир Савченков вспоминает, что в 2018–2019 годах многие застройщики действительно проводили агрессивные рекламные кампании, убеждая потенциаль-

ных покупателей, что цены вот-вот поднимутся и нужно успеть купить жилье.

В той заметной части новостроек, которые пока продаются по старым правилам, по мнению господина Луценко, стоимость выросла для общего соответствия ценовой конъюнктуре. А гендиректор Рейтингового агентства строительного комплекса Николай Алексеенко связывает рост цен на жилье с желанием девелоперов максимизировать собственный доход для необходимой ликвидности ради будущих проектов, которые уже точно придется реализовывать с помощью эскроу-счетов.

### Региональные риски

Тот факт, что фундаментальные изменения сильнее затронули именно региональные рынки, Сергей Окунев объясняет высокой маржинальностью строительства в Москве. Это ранее подтверждали аналитики. По оценкам PwC, в первом полугодии себестоимость строительства в Москве с учетом расходов на землю и коммуникации составляла в среднем 79,6 тыс. руб. за 1 кв. м, а средняя цена первичного предложения — 190 тыс. руб. за 1 кв. м (оценка ЦИАН). Показатели различаются почти в два с половиной раза. «В регионах разницакратно ниже и застройщики вынуждены реагировать острее: более низкую финансовую устойчивость они стараются компенсировать приростом стоимости и отказом от проектов, где изначально низкая цена», — поясняет господин Окунев.

Повышение цен в региональных проектах Павел Луценко называет вопросом выживания для застройщиков: либо попро-

бовать продавать недвижимость по новым условиям, либо объявить о банкротстве и свернуть бизнес. Это во многом связано с невозможностью получения проектного финансирования: кредитовать стройки банки готовы, если минимальная доходность проекта составляет 20%. А по оценкам господина Савченкова, за пять лет в регионах маржинальность сократилась на 5–7 процентных пунктов и сейчас находится примерно на уровне 12–15%. В некоторых субъектах, например в Челябинской области, этот показатель, по его оценкам, сейчас ниже 10%.

Владимир Савченков называет еще одним важным фактором роста цен сокращение числа возводимых объектов. По его оценкам, практически во всех регионах, за исключением Москвы, оно снизилось вдвое. «В столице темпы строительства и конкуренция остаются стабильно высокими, поэтому цены растут незначительно», — рассуждает он. С ним соглашается директор по маркетингу «Талана» Наталья Гарифуллина, причисляя к ключевому фактору локальный дефицит предложения. «В городах, где он выше, мы видим самую заметную динамику цен», — поясняет она.

### Временное явление

Николай Алексеенко не верит, что тенденция к подорожанию жилья в регионах станет долгосрочной. Он уверен, что в регионах возможности для повышения стоимости жилья на первичном рынке ограничены покупательской способностью. «Динамика роста, наблюдаемая сейчас, из-за наличия в субъектах эффекта низкой базы», — полагает

эксперт. По мнению господина Алексеенко, стоимость жилья в регионах в любом случае будет далека от московского уровня: «Для достижения паритета потребуются более кардинальные события: серьезное повышение как благосостояния населения в регионах, так и капитализации площадок под застройку в городах». Павел Луценко соглашается, что девелоперы ограничивают снижение покупательской активности: «Сейчас далеко не все потенциальные покупатели могут получить одобрение на ипотеку — это реальная проблема: даже на самом благополучном московском рынке мы отмечаем сокращение спроса».

Пожокие прогнозы делает Сергей Окунев: «Стоимость должна стабилизироваться, в этом году был удовлетворен значительный отложенный спрос». Для накопления нового спроса, по мнению эксперта, рынку требуется время. Виталий Савченко ждет, что стабилизация цен на региональных рынках произойдет уже зимой. По его мнению, в следующем году ставки на первичном рынке будут стабильными и начнут понемногу расти вместе с увеличением издержек застройщиков. Хотя Наталья Гарифуллина замечает, что одновременно на рынке отсутствуют и факторы, которые могли бы привести к снижению среднерыночных цен: перспектив серьезного увеличения числа новых проектов сейчас нет. «Это значит, что тенденция к повышению цен сохранится на фоне постепенного уменьшения числа небольших и средних региональных застройщиков», — заключает она.

Александра Мерцалова

## Спор за метр

### — программа —

Тот земельный участок, который освободился после сноса за счет средств бюджета РФ многоквартирного аварийного дома, может быть использован только в целях, определенных законом, в частности для размещения общественных пространств, строительства объектов, жилья за счет бюджетных средств. «Это предложение направлено на исключение любой мотивации признавать неаварийный дом аварийным в целях освобождения привлекаемого земельного участка», — пояснили в аппарате правительства. — Еще регионам предоставляется право предусматривать дополнительные гарантии собственникам жилых помещений. Это может быть субсидия, которая вскладчину с суммой возмещения позволит приобрести жилое помещение, либо субсидия на компенсацию процентной ставки по ипоте-

ке или первоначальный взнос по такому кредиту». При этом если у гражданина несколько жилых помещений, то субсидия на решение жилищного вопроса выделяется однократно. Возмещение в этом случае предоставляется за все жилые помещения.

По словам экспертов, принявших участие в парламентских слушаниях, законопроект в его нынешнем виде нарушает конституционные права граждан. Проект правительства о новых правилах расселения аварийного жилья уже раскритиковали в Госдуме. По словам депутата Натальи Костенко, в предложенном виде законопроект противоречит положениям ст. 19 и ст. 35 Конституции РФ хотя бы потому, что устанавливает разные гарантии для собственников жилья в аварийном фонде для людей, которые приобрели квартиры путем наследования, дарения и иными способами. «Этот проект не гарантирует людям предварительное и равнозначное возмещение имуще-

ства и не дает людям права выбора между получением жилья или возмещения. При этом проект документа предлагает и позволяет на два года расселять людей в маневренный фонд и блокированную застройку, которую исключили из текущей программы», — отмечает Наталья Костенко.

Кроме того, как отмечают юристы, закон пока не защищает переселенцев, имеющих альтернативное жилье в собственности или социальном найме. Такие граждане не смогут рассчитывать на «меры поддержки по обеспечению жильными помещениями», которые будут вправе устанавливать органы власти субъекта РФ. «Речь может идти лишь о дополнительных мерах исключительной социальной направленности, связанных в том числе с предоставлением жилья на время (по причине отсутствия у таких собственников иного жилья)». Это положение закона не должно пониматься как предполагающее возможность исклю-

чить предоставление предварительного и равноценного возмещения тем собственникам квартир в аварийном доме, которые имеют жилье помещения. Иначе будет нарушено упомянутое положение Конституции», — считает директор Центра мониторинга законодательства и правоприменения Олег Гринь.

Эксперт добавляет, что требует доработки и поправка, где указывается, что собственнику жилья, который приобрел его после признания дома аварийным, будет выплачиваться лишь компенсация, установленная правительством. Во-первых, эта норма необоснованно распространяется только на граждан, хотя такие помещения могут быть и на балансе юриции. Во-вторых, разграничение категорий собственников на тех, кто приобрел имущество до признания дома аварийным или после этого, не должно влиять на их право получить предварительное и равноценное возмещение за изымаемое жилье.

Другие эксперты уверены, что основной недочет законопроекта заключается в том, что правительство и Минстрой предлагают универсальные решения проблемы переселения из аварийного фонда для всех регионов. «Но в нашем регионе, например, нельзя проводить программу переселения, в основном опираясь на деньги регионального бюджета: его недостаточно», — говорит член Общественной палаты Ивановской области Дмитрий Сафонов. — Проект закона предлагает предоставлять переселенцам резервное жилье на время, но в нашей области если такой фонд и есть, то очень плохой, и в нем жить нельзя».

Впрочем, Виталий Мутко считает реакцию депутатов и экспертов необоснованной, подчеркивая, что эта версия законопроекта промежуточная: «Мы намерены предоставить реальные механизмы регионам и гражданам».

Анна Героева