

Подложить подушку

1 Как показывает наш опыт в хоумстейдже, если раньше люди больше приобретали «квадратные метры», то теперь многие готовы платить за квартиры с качественным ремонтом, чем и стали пользоваться инвесторы. Доходность от таких инвестиций при правильном подборе объекта может составлять от 15% и выше за короткий срок, поясняет она.

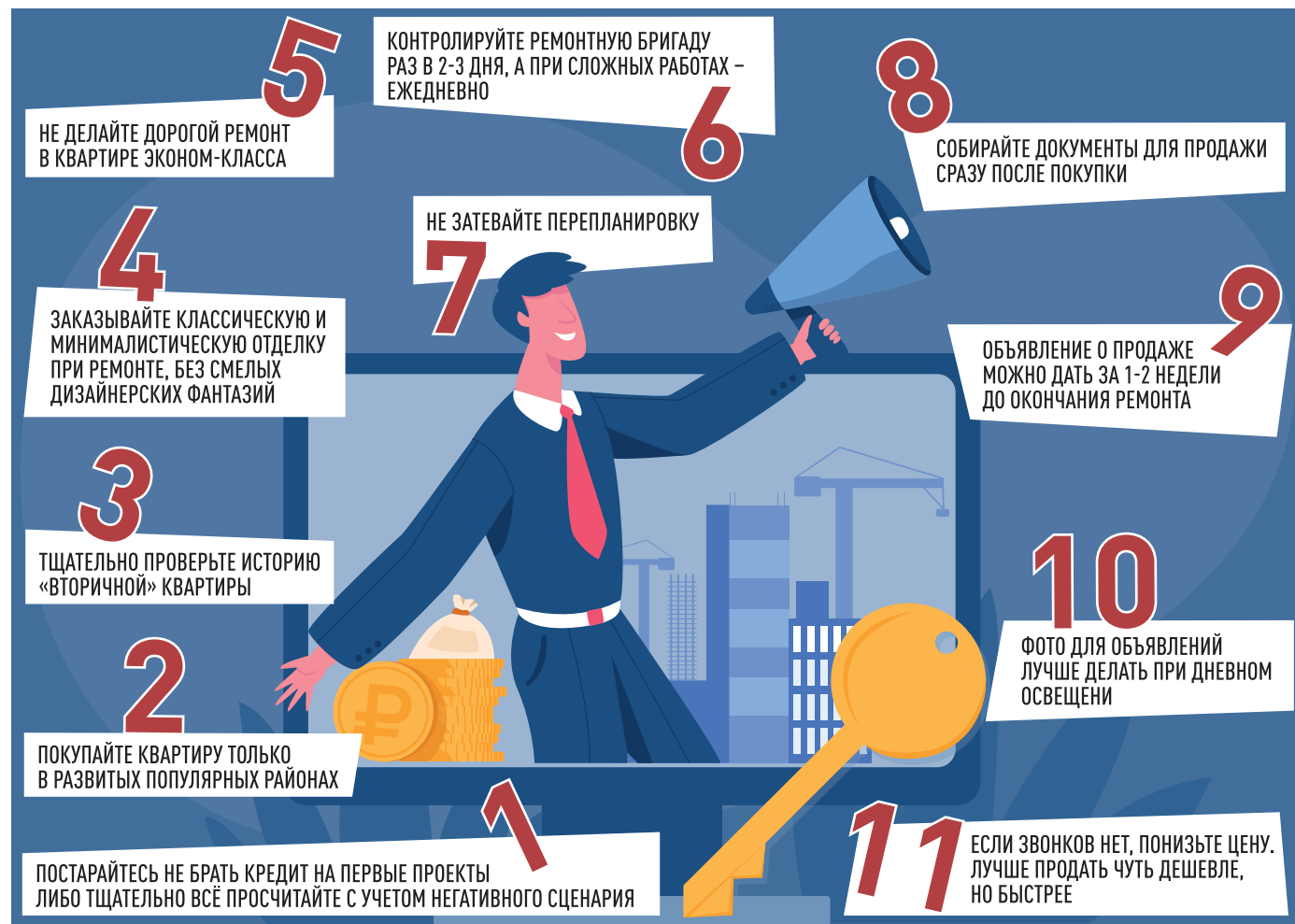
По данным «Авито.Услуги», за последний год спрос на хоумстейджинг (услуги оформления интерьера, которые помогают преподнести объект для продажи или сдачи в аренду более привлекательно) вырос в пять раз, предложение — в шесть раз. Выгодная особенность хоумстейджинга — использование бюджетных средств и техник. Например, недорогих элементов декора (прикроватных столиков, торшеров, комнатных растений, пледов, диванных подушек, картин на стене) и минимальных ремонтных работ (покраска стен или поклейка обоев).

Консультация по хоумстейджингу в среднем по стране, по данным «Авито.Услуги», стоит 3–5 тысяч рублей, стоимость самих работ зависит от состояния помещения и задачи. Для квартиры с качественным ремонтом достаточно лишь приобрести несколько предметов интерьера. Но бывают помещения, которые придется упаковать с нуля — то есть избавиться от старой мебели или купить новую, проводить легкий косметический ремонт.

Если же говорить о классических инвесторах, которые покупают жилье и позже перепродают его (в первую очередь новостройки), получая прибыль за счет роста цен, то их доля постепенно снижается. В 2020 году, когда была запущена льготная ипотека, в столичном регионе 14% сделок были инвестиционными, подсчитали эксперты «Циан.Аналитики» (за инвестиционные принимались сделки, когда должник в рамках проекта покупал более одной квартиры). Максимальные отметки в 19% были зафиксированы в первом месяце после старта льготной ипотеки — в мае 2020 года. В 2021 году на инвесторов

ПРАВИЛА НАЧИНАЮЩЕГО ФЛИППЕРА

Источник: flipping.moscow



АКЦЕНТ

За счет дисконта покупатель компенсирует свои затраты на ремонт и облагораживание квартиры

в среднем приходилось 13% сделок, в 2022 году — только 11% (в начале года — 14%, в конце — 9%). Ежемесячно количество инвестиционных сделок в 2022 году было ниже, чем в 2019 году, когда льготной ипотеки не было. По данным опроса Calltouch, около 7% опрошенных в 2022 году купили недвижимость для перепродажи, еще 5% — для сдачи в аренду или в качестве дополнительного места жительства.

В 2020–2021 годах резко росли цены на квартиры, что позволяло инвесторам зара-

бывать, продавая жилье уже через несколько месяцев после покупки. Сейчас цены стагнируют, продавцы предлагают скидки. А максимальные ставки по льготной ипотеке поднялись с прежних 6% до 8%. Если говорить о краткосрочном инвестировании с привлечением заемных средств по ипотеке с господдержкой под 7,7% (средневзвешенная ставка по программам крупнейших банков в конце февраля), то при сроке кредитования 30 лет и первом взносе в 15% получить при-

быль при продаже можно, если в течение года стоимость квартиры выросла хотя бы на 7,8%, говорит Решетникова. Это вполне реально, подчеркивает она. Весь рост, который будет выше, уже будет в прибыль. В целом по рынку средняя стоимость квадратного метра в новостройках по сравнению с мартом прошлого года выросла всего на 5%, отмечает Решетникова, но некоторые ликвидные квартиры подорожали значительно больше. «Поэтому период «хайповых» инвестиций в недвижимость прошел, сейчас крайне важно выбрать правильный объект с максимальной перспективой роста цены», — говорит она.

Если приобретать жилье по семейной ипотеке под 5,7%, то для получения прибыли спустя год после покупки будет достаточно, чтобы цена объекта выросла более чем на 6%.

На вторичном рынке стоимость квартиры должна вырасти за год более чем на 10,4%. Но если купить в ипотеку квартиру с дисконтом в 10% из-за срочной продажи, улучшить ее и в течение трех месяцев перепродать по рыночной цене (схема флиппинга), доходность может составить 51% от вложенных средств, или 200% в год. Например, купив квартиру с дисконтом за 3 млн рублей, нужно внести первый взнос по ипотеке в 450 тысяч. За три месяца ипотеки нужно заплатить около 70 тысяч рублей. Продав через три месяца квартиру по рыночной цене в 3,3 млн рублей, можно получить прибыль в 230 тысяч (из нее, правда, нужно вычесть затраты на ремонт и налоги). Даже если цены на жилье будут падать, за три месяца они не снизятся на величину дисконта, заверяют эксперты.

НАДЗОР Каким должен быть правильный замок в фойе, вестибюле или холле БЕЗ КОДА ДОСТУПА

Жителей могут оштрафовать за неправильный замок на двери «тамбура» перед квартирой. С марта вступили в силу поправки в противопожарные правила.

Ранее в правилах говорилось о том, что заморы и замки на дверях эвакуационных выходов должны обеспечивать возможность их свободного открывания изнутри без ключа.

Теперь же уточняется, какие именно помещения имеются в виду. Речь идет об эвакуационных выходах из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей, лестничных клеток, залых помещений.

Необходимо помнить о приоритете безопасности людей перед сохранностью материальных ценностей, отмечает адвокат Адвокатской палаты Москвы, руководитель практики разрешения споров МКА «Центросервис» Екатерина Лютонникова.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество, то есть лестничные площадки, холлы и т. д. Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законов, в том числе в части соблюдения правил пожарной безопасности.

Следуя новым правилам, замок на двери таких помещений должен открываться изнутри без ключа (как металлического, так и числового, кодового, электрического). Допустима скошеда без замка.

Двери должны открываться изнутри без ключа — как металлического, так и кодового и электрического

Контролируют соблюдение пожарной безопасности управляющие компании (УК), ТСЖ и т. п. Управляющая компания может уведомить жильцов, что замок с ключом нужно заменить на замок без ключа изнутри. Но выдана предписание и привлечение к ответственности — это полномочия органов пожарного надзора.

Если пожарный надзор займется межквартирным холлом, то за неправильный замок жителей могут оштрафовать. Гражданам грозит штраф в размере 5–15 тысяч рублей. Для организаций за подобные нарушения штрафы значительно выше — до 400 тысяч рублей.

Есть и другие изменения в противопожарных правилах, касающиеся жителей. Например, запрет устанавливать глухие решетки теперь распространяется лишь на окна подвалов (ранее — на все окна).

Не разрешается использование удлинительных, не предназначенных по своим характеристикам для применяемых электроприборов (ранее правилами это напрямую запрещалось лишь при проведении аварийных, ремонтно-монтажных и реставрационных работ, а также электроподогрев транспорта).

Кроме того, в комнатах квартир и домов, где живут многодетные семьи, семьи в трудной жизненной ситуации или в социально опасном положении, должны быть установлены автономные дымовые пожарные извещатели.

Запрещено использовать пиротехнику как внутри зданий, так и на их крышах, балконах, лоджиях и выступающих частях сооружений.

Причем этот запрет теперь распространяется еще и на хлопушки и бенгальские огни.

ЦИФРА 15 ТЫСЯЧ РУБЛЕЙ

— максимальный штраф для граждан за замок с ключом в тамбуре

ТЕХНОЛОГИИ В 2024 году построят деревянную многоэтажку с металлоконструкциями Стальная хватка

Новый эксперимент в строительстве деревянного многоэтажного жилья проведут в Вологодской области. Здесь будут возводить деревянную трехэтажку с металлическим каркасом.

В прошлом году в Вологодской области построили первые в стране деревянные четырехэтажки. Сейчас местные производители начинают новый эксперимент. В одноподъездном здании с металлическим каркасом будет 9 квартир площадью около 34 кв. м каждая. Как рассказал в начале марта на конференции «Малоэтажная Россия-2023» председатель Совета Ассоциации деревянного домостроения (АДД) Сергей Шакин, сейчас проект находится в стадии обсуждения и принятия технических решений. Уже прошло несколько совещаний, подобрано место строительства. Предполагается, что до конца этого года будут выполнены все проектные решения, пройдена госэкспертиза, и в начале следующего года начнется строительство. Благодаря тому, что дом фактически будет собираться как конструктор из изготовленных на заводе элементов, строительство предполагается завершить за три месяца.

Ориентировочный срок сдачи проекта — июль 2024 года. Квартиры передадут детям-сиротам.

За основу проекта был взят опыт строительства в городе Пушкин под Санкт-Петербургом, отметил Шакин. Около десяти лет назад здесь было построено по заказу Минобороны 2,5 млн кв. м экспериментального жилья — с использованием деревянных панелей с утеплением на железобетонном каркасе. По отзывам жителей, дома в Пушкине получились вполне удобными и энергоэффективными, рассказал эксперт. В Череповце предполагается делать стены из более современных CLT-панелей. Однако, если проект такого дома будет тиражироваться, в других регионах, куда сложно доставлять CLT-панели, можно будет использовать и классическую каркасную панель, отметил он. Здания можно использовать в различных госпрограммах — как для обеспечения жильем детей-сирот, так и для расселения ветхого и аварийного жилья. Стоимость такого строительства укладывается в объем средств, выделяемых на это государством, отметил Шакин.

В то же время новые здания в Череповце будут своего рода господдержкой местных предприятий металлургической и лесной промышленности. Из-за ограничений экспорта заводы, строившиеся с расчетом, в первую очередь, на иностранных покупателей, сейчас слабо загружены — на 10–30%. Поэтому как производитель, так и региональные власти, ищут новые сферы применения продукции.

Также на металлическом каркасе, но без использования навесных панелей, предполагается построить здание в Москве, добавил эксперт. Проектируется возведение 17-этажного дома.



«Однушку» в деревянной многоэтажке под Вологодом можно купить за 3,4 млн рублей.

— Как выглядят первые деревянные многоэтажки и по какой цене они продаются rg.ru/art/2495711

ЗАКОНОПРОЕКТ Для соседних домов могут ввести единое управление Один на всех

Ввести в законодательство понятие многоэтажного жилого комплекса с единой системой управления предлагает Клуб инвесторов Москвы. О разработке такого законопроекта рассказал исполнительный директор клуба Владислав Преображенский. Многоэтажный жилой комплекс может объединять несколько многоквартирных домов, земельные участки, паркинги, социальные объекты и другую недвижимость, связанную единой общей инфраструктурой. Сейчас практики создания таких жилых комплексов нет, отсутствует понятие неделимой благоустроенной территории с общими детскими и спортивными площадками, прогулочными зонами, системными безопасностями, инженерными сетями, а также порядок управления этим имуществом. В результате возникает сложность эксплуатации и содержания общей инфраструктуры. Происходят конфликты между разными управляющими компаниями, жителями соседних домов и собственниками нежилых объектов. Принятие законопроекта позволит решить эти проблемы. Сейчас действительно существует проблема содержания общедомового имущества, благоустройства и инфраструктуры на участке, распределенном между несколькими домами, по сути многоэтажным жилым комплексом, говорит член Общественного совета при министре Александр Тарасенко.

«Из-за наличия нескольких управляющих организаций, а также разных договоров, тарифов, мнений собственников проблематично это делать в необходимом объеме и качестве, зачастую это вызывает конфликты, вплоть до запретов пользования общедомовым имуществом для чужаков», — подчеркивает он. Доходит до парадоксов, когда часть спортивной площадки относится к одному дому, а вторая — к другому, приводит он пример.

Гораздо лучше, если общее имущество будет в управлении одной управляющей организации, считает Тарасенко. Необходимо разработать документ, который учел бы интересы всех сторон, добавляет он.

Полосу подготовила Марина Трубилина

ТРЕНД На 3D-принтерах начали печатать целые поселки

Нарисуем — будем жить

Массовая печать домов на 3D-принтере началась в этом году. Как утверждают участники рынка, наша страна в этом плане — самая передовая в мире.

Американцы объявляли, что построят поселок с помощью 3D-принтеров в 2019 году, однако этого не произошло, говорит гендиректор АМТ Александр Маслов. Первые напечатанные поселки строятся сейчас в России. Уже несколько строительных компаний начали печатать сразу по несколько домов на одной стройплощадке. Дома «тиражируются» в Калмыкии, Татарстане, Краснодарском крае (под Ейском строят ряд небольших домиков для пансионата).

В целом по РФ по этой технологии построено уже не менее 80 домов. Такое строительство поначалу требует больших вложений — на приобретение принтера, отработку технологии, отмечает Булацкий. Но когда все налажено, технология позволяет обходиться минимумом рабочих, сроки строительства — тоже минимальные. Так, возвести «коробку» дома двое рабочих могут всего за 7 суток.

В Ейске опять же двое рабочих за 4 месяца напечатали 15 домов площадью от 35 до 360 кв. м.

В планах татарстанской компании, поддерживаемой местной администрацией, печать еще одного, более масштабного поселка в том же районе. Там будут уже не только относительно компактные индивидуальные дома, но и особнячки площадью в 127 кв. м, а также таунхаусы. Предвари-

Предполагалось, что следующим шагом после массового строительства принтерами индивидуальных домов станет «печатать» многоэтажек, отмечает Маслов. Оборудование для этого уже есть. Однако девелоперы привыкли строить монолитные дома и, хотя интересуются 3D-печатью, менять ничего пока не хотят.

Одно из перспективных технологий в области развития строительно-печатной техники — создание принтеров на базе самоходных машин, считает Маслов. Сейчас принтер нужно переставлять с одной точки на другую, в будущем же вероятно появление их вариаций наподобие автокранов — техника может подъехать к нужной точке и быстро менять локацию.

Пока с помощью принтеров в России и других странах очень активно печатают малые архитектурные формы — заборы, скамейки и даже надгробные памятники.

Правительство уже более года назад утвердило «дорожную карту» по внедрению новых, в том числе и аддитивных строительных технологий. К ноябрю 2023 года министры и вице-премьеры должны представить в кабинет доклад о перспективах использования 3D-печати в строительстве — при возведении каких зданий эти технологии наиболее целесообразны. Кроме того, будут разработаны образовательные программы для вузов по подготовке специалистов в аддитивном строительстве.

Аддитивные технологии — одно из перспективных направлений в развитии строительной отрасли, подчеркивали в министерстве. Стратегия развития таких технологий до 2030 года предусматривается разработка и производство оборудования, комплектующих, материалов для аддитивного производства, специализированного программного обеспечения, а также услуг и инжиниринга в сфере таких технологий.

Будут разработаны и стандартизированы подходы к проектированию, расчету и информационному моделированию объектов, возводимых этим способом.

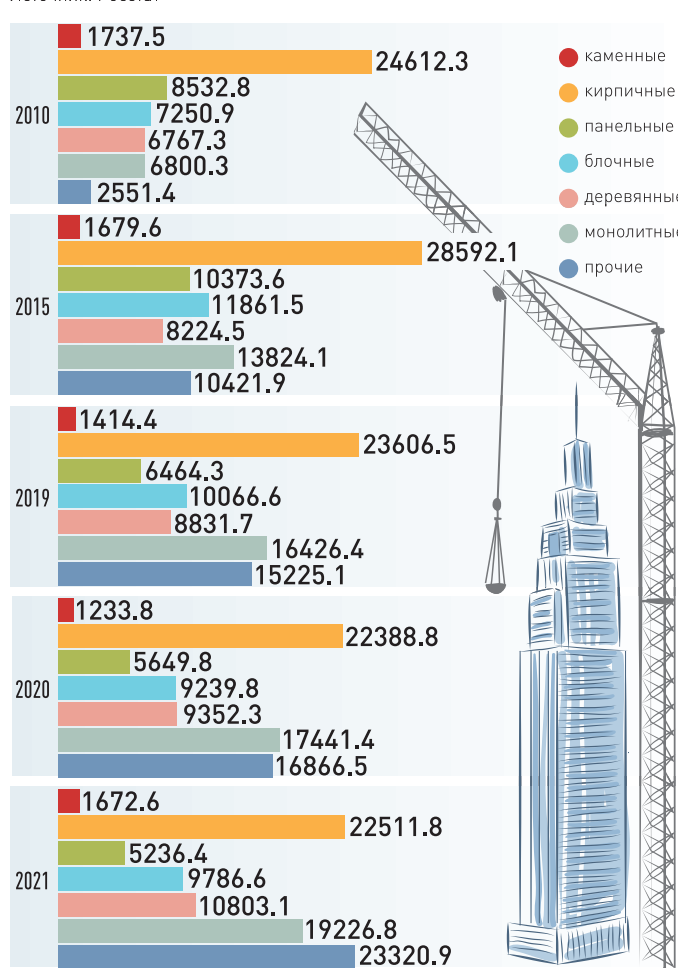
Печатаемые на принтерах дома могут быть самых нестандартных конфигураций.



Печатаемые на принтерах дома могут быть самых нестандартных конфигураций.

КАКИЕ ДОМА СТРОЯТ В РОССИИ, ТЫС. КВ. МЕТРОВ

Источник: Росстат



АКЦЕНТ

Строители многоэтажек интересуются печатью домов на принтере, но пока не отказываются от привычного монолита

В Зеленодольском районе Татарстана продажа домов, вышедших из принтера, началась в марте. Сейчас продано уже шесть. Всего в поселке в этом и следующем годах появится 34 таких дома, пять из них построены.

Напечатанные на принтере контуры стен становятся своего рода опалубкой, внутрь которой заливают пенобетон. Снаружи дома будут красить в белый цвет — так, что останется видна рельефная структура стен. При желании «вельветовые» стены можно оставить и внутри, не закрывая отделкой.

Дома, вышедшие из 3D-принтера, площадью в 81 кв. м с предчистой отделкой продаются по 6,5 млн рублей, говорит руководитель компании-застройщика «3DLand» Владислав Булацкий.

По сравнению с аналогичным железобетонным домом себестоимость каркаса напечатанного дома ниже на 30%, готового дома с отделкой — на 8–12%, говорит Маслов.