
▼ ¥ 72.25 ▼ ₪ 84.64 ▼ GOLD 1852.40 ▲ PTC 1430.49 ▼ DJIA 30996.98

рынки

Исход из столицы: миллионы горожан могут не вернуться

27.06.2020 08:12

Анна Орешкина

поделиться:



Фото: 123rf/Legion-media

С началом эпидемии российскую столицу покинули миллионы жителей. Москвичи семьями двинулись в провинцию. Более трех миллионов человек осели в Подмоскowie и ближайших регионах. По мнению

экспертов, 25–30 % уехавших так и не вернутся в город. Впрочем, назвать эту дезурбанизацию «чистой» не получится: люди везут город с собой.

Прочь из Москвы

Как показывают данные сотовых операторов, с объявлением эпидемии в Москве и на старте режима самоизоляции из Москвы уехали более 15 % абонентов. Только перед введением цифровых пропусков на передвижение Москву покинули более 500 тыс. человек.

Большая часть (85 %) осели в Подмосковье, остальные двинулись дальше — преимущественно в Ярославскую, Тульскую, Нижегородскую области. Этот трафик соответствовал показателям летних выходных, когда москвичи отправляются на дачи. С той лишь разницей, что сейчас почти все уехали в один конец. Одновременно возросла популярность покупки и аренды недвижимости за городом — дач, загородных домов и жилья в сельских населенных пунктах.

По данным Центра отраслевой экспертизы «Россельхозбанка», начинается тренд возврата российского населения в село. Эксперты банка оценивают поток тех, кто решит остаться в деревне, в 2-3 млн человек в течение нескольких лет.

Максим Соколов, доцент кафедры государственного и муниципального управления РЭУ им. Г. В. Плеханова, считает, что вынужденное бегство вряд ли превратится в осознанное желание остаться. Наоборот, решение проблемы с пандемией скорее активизирует экономику городов и создаст новые рабочие места, обеспечив тем самым приток трудоспособного населения, в том числе из сельских территорий.

«Безусловно, вирус изменил поведение граждан, спрос на аренду и покупку загородной недвижимости, например, в Подмосковье вырос на 15–20 %, появляются значительные перспективы для развития сельского рекреационного и агротуризма. Однако данные предпосылки могут иметь временный характер, а в развитие инфраструктуры сельских территорий вкладывается недостаточно инвестиций, — говорит Максим Соколов. — Несмотря на заявленные государством программы развития сельских территорий, в том числе возможность использования материнского капитала для строительства или реконструкции жилого дома на садовом участке, граждане стремятся в города».

Коронавирус на время изменил тренд — россияне из страха за свою жизнь поспешили сбежать из городов. Генеральный директор Института региональных проблем Дмитрий Журавлев считает, что, скорее всего, процесс исхода сведется к своеобразной волне, которая выльется из городов в деревни, но, как только эпидемия, а с нею и страх отступит, горожане вернутся к привычному способу существования.

«Для возврата будут минимум две причины. Во-первых, сельское хозяйство не сможет трудоустроить такое количество людей, а урожай от приусадебного участка может быть хорошей прибавкой к пенсии или зарплате, но прожить одним им современный человек просто не сможет. Во-вторых, крестьянский труд не очень прибылен и очень тяжел, особенно для тех, кто не занимался им с детства. Заниматься им горожане смогут только под влиянием страха», — подчеркивает Дмитрий Журавлев.

По дороге к всепланетному городу

Второй сценарий, по мнению Дмитрия Журавлева, подразумевающий переезд части горожан в пригород или маленькие города-спутники, который начался в СССР, особенно в московском регионе, после 1950-х годов, себя исчерпал.

«Сейчас этот процесс затухает, так как возможности для комфортного расширения границ проживания уже исчерпаны: не то что аэродром, вертолетные площадки в большом городе не развернешь, а то, что мог дать автомобиль и поезд, уже исчерпано. И пока не появятся новые виды транспорта, расширение не произойдет», — полагает Дмитрий Журавлев.

Эксперт отмечает, что описанные сценарии только по форме являются дезурбанизацией, а по сути — прямо противоположным процессом.

Не люди выходят из мегаполисов, а мегаполисы поглощают пригороды и малые города и превращаются в агломерации, которые живут по принципам мегаполиса. И этому не стоит удивляться: жизнь человека определяется деятельностью. А если деятельность не меняется, не меняются психологические шаблоны. Житель мегаполиса остается жителем мегаполиса, даже если он живет в пригороде

— говорит Журавлев

Впрочем, если в XX веке границы большого города определялись пропускной способностью дорог, то в XXI — зоной покрытия Wi-Fi, так как пандемия перевела работу «на удаленке» из субкультурной традиции в возможность для всех. Но люди, перешедшие на новые методы работы, не собираются поступаться своими удобствами. Поэтому разбегание «цифровых» людей из больших городов возможно только при развитии транспорта связи, жилищного строительства, торговли и сферы услуг. И это обязательно произойдет, так как у «цифровых» людей достаточно денег, чтобы создать платежеспособный спрос.

В итоге в отдаленных местах будет создаваться городская инфраструктура, и это в конце концов приведет к возникновению всепланетного города. «Исход людей из

городов при сохранении ими городского способа деятельности порождает необходимость выносить из городов городскую инфраструктуру, что приводит к растягиванию городов до пределов агломерации, а в перспективе и до пределов всей планеты. Лишь возвращение человечества к земле (переход на сельский способ существования) может привести к дезурбанизации. Но сегодня это возможно только в результате мировой катастрофы», — уверен Дмитрий Журавлев.

Купить дом или крепость

Риелторы замечают, что в связи с пандемией COVID-19 на первый план уже вышла жизненная позиция «мой дом — моя крепость». Многие пересмотрели отношение к загородной недвижимости: собственный дом с участком идеален для самоизоляции. И после окончания эпидемии рынок ожидает еще большего увеличения интереса.

«На спрос отреагирует первичный рынок, который был в упадке последние несколько лет. Абсолютное большинство застройщиков — как профессиональных, так и частных — будут уделять особое внимание безопасности, экологичности и автономности домов и загородных поселков. Безусловно, это скажется на активности в данных сегментах бизнеса», — полагает директор департамента загородной недвижимости Knight Frank Олег Михайлик.

Он подчеркивает, что интерес к загородному рынку уже возрос. По словам Олега Михайлика, количество запросов на высокобюджетную аренду загородной недвижимости Подмосковья в I квартале 2020 года оказалось в два раза выше показателей прошлых лет. Количество запросов на покупку загородной элитной недвижимости также увеличилось в два раза. В компании ожидают сохранения спроса выше показателей предыдущих лет и после окончания эпидемии.

На рынке уже сформировалась новая ниша, так как 80 % предложений от собственников не соответствуют рыночной конъюнктуре или запросам покупателей.

«На протяжении последних трех лет на рынок почти не выходило новых проектов элитных поселков. Ощущается острый дефицит качественного предложения на первичном рынке, из-за чего спрос сместился на вторичный. Таким образом, сформировалась определенная рыночная ниша из-за отсутствия новых проектов», — говорит Олег Михайлик.

В «Инком-недвижимость» отметили, что формируется большой отложенный спрос на таунхаусы или дуплексы, которые в последнее время практически не выводились на рынок. По оценкам агентства, дефицит готовых коттеджей, которые предпочитают 55 % всех желающих переехать из Москвы за город, приводит к росту продаж участков с подрядом на строительство.

В массовом загородном сегменте самые популярные лоты — от 80 до 160 кв. м, в то время как коттеджи с большой площадью — более 400 кв. м — рискуют стать

неликвидными. Большим спросом пользуется интересная отделка домов, что также в большом дефиците.

Риелторы прогнозируют, что цена на загородную недвижимость не будет сильно меняться. Сейчас большинство объектов продаются по ценам на уровне ноября-декабря прошлого года. На большинство предложений реально получить скидку, так как цены немного завышены.

Еще один тренд, по мнению экспертов, — рост спроса на недвижимость в крупных городах, куда можно добраться за час-полтора на высокоскоростных поездах — в Калуге, Твери, Рязани, Владимире.

рынки **# рынок труда**

еще по теме

финансы

Экономике Москвы прогнозируют подъем в следующем году

Мегаполис восстанавливается быстрее, чем ожидалось



мнения

Индустриальные компании столкнулись с цифрой

Цифровую трансформацию в промышленности тормозит дефицит кадров

