

Влияние пандемии на социальный запрос россиян  
на улучшение жилищных условий.

Москва – 2021

# Содержание

*Введение*

*Часть 1. Государственная поддержка населения России*

*Часть 2. Радикальные решения по улучшению качества жизни*

*Часть 3. «Ямочный ремонт» жизненного пространства*

*Заключение*

*Список используемых источников*

## Введение

Внезапно начавшаяся пандемия новой коронавирусной инфекции стремительно запустила цепочку важных изменений в жизни людей по всему миру. В результате длительного пребывания в четырех стенах многие готовы пересмотреть свои требования к характеристикам жилья и процедуре его приобретения. Россия не стала исключением: за усмешками, недоверием и изначально легкомысленным отношением к изменяющейся реальности, последовало осознание серьезности ситуации и необходимости поиска наилучших решений для себя и своей семьи.

Наблюдая страшные кадры из Китая, россияне продолжали ходить на работу, встречаться в пабах и кафе, «гулять» по торговым центрам, то есть вести привычный образ жизни. Однако, введение режима самоизоляции и закрытие границ в период острой фазы пандемии спутали все карты. Оказавшись запертыми на своих квадратных метрах россияне, в особенности жители крупных городов, начали искать способы оптимизации и улучшения качества новой «домашней» жизни. Именно введение режима самоизоляции спровоцировало стремительное повышение интереса россиян к аренде или покупке загородной и курортной недвижимости. По данным «Авито Недвижимости», в мае 2021 года спрос на коттеджи и дома вырос на 35% по сравнению с мартом 2020-го. При этом особенно заметно покупательская активность увеличилась в категории дач — в 1,7 раза.

Как отмечали эксперты, в результате перевода многих граждан на удалённый формат работы или обучения россияне стали рассматривать загородные объекты, ранее интересовавшие их в исключительно качестве мест отдыха, уже как недвижимость с перспективой использования ее для постоянного проживания. Развитию сегмента способствовали и меры государственной поддержки в виде продления дачной амнистии, реализации программы сельской ипотеки и расширения перечня возможностей использования материнского капитала.

Жители городских многоэтажек активно заинтересовались расширением жилплощади с возможностью организации дома кабинета или же переговорной. Большая часть жителей многоэтажных домов крупных городов России при этом столкнулась с серьезными трудностями. Недостаточная площадь квартир создавала ряд очевидных неудобств для всех членов семьи и вызывало как психологическую напряженность, так и явные конфликты как «на работе», так и внутри семей. Согласно проведенному исследованию, элементарное наличие балкона или лоджии в 1,8 раза снижало уровень стресса у жителей многоэтажных домов в Москве. Таким образом, «запертые» в квартирах россияне стали штурмовать сайты, предлагающие частные дома, таунхаусы, дачи и, собственно, жилплощадь любого формата за чертой города и с возможностью проводить время на улице.

По сравнению с многоквартирными домами индивидуальные имеют ряд очевидных преимуществ, ставших заметными в период действия ограничительных мер из-за распространения коронавируса. Такое жилье просторнее, в нем хватает места для уединения всех членов семьи. Оно позволяет обустроить полноценное рабочее место для работы в дистанционном режиме и тем самым сохранить доходы. Наличие приусадебной территории создает условия для нормального отдыха в свободное время, занятий спортом, безопасных прогулок детей на свежем воздухе. Главным же преимуществом стала возможность практически полного исключения нежелательных контактов и минимизация риска заражения.

В то же время те горожане, что по неким причинам остались в своих квартирах на самоизоляции, все же пытались «очистить» и освежить свое место для жизни. Внезапно возросший интерес к состоянию здоровья, к условиям жизни, экологичности чистоте породили запрос на улучшение качества жизни по целому ряду показателей, в числе которых качество жилой среды вышло на первостепенный план. Далеко не всем удалось покинуть город и дышать свежим воздухом, не опасаясь за свое здоровье. Огромная доля горожан, не

имеющих достаточных финансовых возможностей, всеми силами и несмотря ни на что занималась улучшением своего жилого пространства.

Благодаря объявленным государством новым мерам поддержки, как финансовым, так и социальным, многим удалось улучшить свои жилищные условия в той или иной степени. Жители крупных городов оказались особенно чувствительны к ограничительным мерам, вводимым государством в связи с пандемией коронавируса, которая и после своего неминуемого завершения навсегда сохранит изменения, внесенные ею в представления и запрос на «здоровое» жилое пространство.

## Часть 1. Государственная поддержка населения России

В 2020 году появились несколько новых льгот, пособий и программ государственной поддержки для разных категорий граждан: семей с детьми, пенсионеров, собственников имущества, автовладельцев и заемщиков. Новые законы и постановления были призваны помочь гражданам уменьшить суммы налоговых платежей, получить дополнительный доход, сэкономить на кредите или же приобрести жилье.

В рамках данной работы особый интерес представляет предложенная государством льготная ипотека для покупки квартир и домов.

Гражданам России предложили четыре новых программы ипотеки, по которым государство частично субсидирует ставку, за счет чего заемщики могли взять кредит на покупку жилья на более выгодных условиях и сэкономить на процентах.

1. Была введена ставка 6,5% для всех граждан РФ. С 17 апреля 2020 года можно было купить жилье у застройщика в ипотеку с льготной ставкой. В условиях этой программы не подразумевалось требований к возрасту заемщика, его семейному положению или же наличию детей. Максимальная сумма кредита для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области составила 12 млн руб., а для других регионов — 6 млн руб. Однако, для участия в программе требовался минимальный взнос — 15%. (Постановление Правительства РФ от 23.04.2020 г. № 566).
2. Семьям с двумя и более детьми предлагалась ставка 6%. При условии, если в семье второй или последующий ребенок родился в 2018 году и позже, семья имела возможность взять ипотеку по ставке 6%. Данная ставка актуальна на весь срок кредита. По этой программе предлагалось купить квартиру или дом у застройщика, а также рефинансировать уже

имеющийся кредит. Первоначальный взнос составлял также не менее 15%.

Максимальная сумма кредита для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области была установлена на уровне 12 млн руб., для других же регионов — 6 млн руб. При покупке жилья на Дальнем Востоке ставка оказалась еще ниже — 5%, а дом в сельской местности в этом регионе можно было купить на вторичном рынке. Условия программы были изменены еще в конце 2019 года: льготную ипотеку может взять семья с одним ребенком-инвалидом, даже если он родился до 2018 года. (Постановление Правительства РФ от 30.12.17 г. № 1711)

3. Ставка 3% для покупки жилья в сельской местности. Еще одну программу можно использовать для покупки или строительства жилья в сельской местности. Исключения здесь составили Москва, Московская область и Санкт-Петербург. Требований к возрасту и семейному положению заемщика не предъявлено. Для Дальнего Востока, Ямало-Ненецкого автономного округа и Ленинградской области максимальная сумма кредита по льготной ставке составляет 5 млн руб., для остальных регионов — до 3 млн руб. Срок ипотеки — до 25 лет, ну а минимальный взнос — 10%. (Постановление Правительства РФ от 30.11.19 г. № 1567)
4. Ставка 2% для Дальнего Востока. Отдельная программа государственной поддержки действует для покупки и строительства жилья в регионах Дальневосточного федерального округа. Заемщиками могут стать супруги с гражданством РФ не старше 35 лет, родитель в возрасте до 35 лет с несовершеннолетним ребенком или владелец «дальневосточного гектара». Также участниками этой программы могут стать граждане РФ, которые переехали работать на Дальний Восток по программам повышения мобильности трудовых ресурсов — для них нет ограничений по возрасту.

Льготная ставка по этой программе составляет 2%. Государство субсидирует ставку по кредитам на покупку жилья на первичном рынке, в сельской местности на вторичном рынке или на строительство дома. В Магаданской области и Чукотском автономном округе можно покупать недвижимость на вторичном рынке даже в городах. Одним из условий является постоянная регистрация в приобретенном жилье. Максимальная сумма кредита — 6 млн руб., срок — до 20 лет. (Постановление Правительства РФ от 07.12.19 г. № 1609)

Также предоставлялась возможность воспользоваться и иными мерами господдержки населения. В 2019 году появился новый вид государственной поддержки семей с тремя и более детьми. Если третий или последующий ребенок заемщика родился с 2019 по 2022 год, можно погасить до 450 000 руб. задолженности по ипотеке средствами господдержки. Таким образом можно оплатить часть или всю сумму долга по кредиту на квартиру или дом. Договор ипотеки или рефинансирования может быть заключен и до 2019 года, но не позднее 1 июля 2023 года. В 2020 году эта программа продолжила работать. Она действует в дополнение к материнскому капиталу и не заменяет его. Многодетная семья может получить материнский капитал на второго ребенка, использовать его для погашения ипотеки, а потом оплатить еще 450 000 руб. по условиям новой программы. (Федеральный закон от 03.07.19 г. № 157-ФЗ, Постановление Правительства РФ от 07.09.19 г. № 1170)

С 2020 года изменились условия ежемесячных выплат на первого и второго ребенка:

1. их смогли получать семьи, в которых среднедушевой доход за 12 месяцев, истекших за шесть месяцев до подачи заявления, не превышает двух региональных прожиточных минимумов трудоспособного населения.
2. Выплаты стали назначаться не до полутора лет, как раньше, а до трехлетия ребенка.



Это значит, что большее число семей в два раза дольше смогут получать выплату в размере одного прожиточного минимума на ребенка в месяц. На первого ребенка она выплачивается из федерального бюджета, на второго — за счет материнского капитала. Тратить эти деньги можно на усмотрение семьи. И если в период с 1 апреля 2020 года до 1 марта 2021 года заканчивался период назначения выплаты, на очередной год ее продлевали без заявления. (Федеральный закон от 28.12.17 г. № 418-ФЗ)

Отдельно следует упомянуть и материнский капитал. С 2020 года семьи, в которых родился только один ребенок, смогли получить материнский капитал и использовать его для приобретения жилья, погашения ипотеки, оплаты образования и другие предусмотренные законом цели. Соответствующий закон подписан и опубликован 1 марта 2020 года.

Кто имеет право на материнский капитал при рождении первого ребенка:

1. Женщины, которые родили или усыновили первого ребенка с 1 января 2020 года.
2. Мужчины, которые являются единственными усыновителями первого ребенка с 1 января 2020 года и ранее не пользовались этим видом господдержки.

Сумма материнского капитала на первого ребенка в 2020 году составляет 466 617 руб. Главное, что и у получателя маткапитала и ребенка должно быть гражданство РФ. (Федеральный закон от 01.03.2020 № 35-ФЗ)

Повышенный размер материнского капитала стал доступен при рождении второго ребенка. С 2020 года при рождении или усыновлении второго ребенка повышается сумма материнского капитала.

Новые условия назначения материнского капитала:

1. Если право на материнский капитал возникло до 31 декабря 2019 года, его размер в 2020 году составляет 466 617 рублей.

2. Если первый ребенок родился или усыновлен до 2020 года, а второй ребенок — начиная с 1 января 2020 года, размер материнского капитала на второго ребенка составит 616 617 рублей.
3. Если первый и второй ребенок родился или усыновлен в 2020 году или позже, материнский капитал на первого ребенка составит 466 617 рублей, а на второго — 150 000 рублей дополнительно. Общая сумма материнского капитала — 616 617 рублей.

При рождении или усыновлении третьего, или последующего ребенка с 2020 года материнский капитал составит 616 617 руб., при условии, что до 2020 года права на этот вид господдержки не возникало. (Федеральный закон от 01.03.2020 № 35-ФЗ)

В 2020 году предпенсионеры смогли использовать налоговые льготы:

1. Освобождение от налога на имущество за одну квартиру, комнату, дом, гараж или хозпостройку.
2. Вычет в размере 6 соток для одного земельного участка.

Раньше такие льготы были предусмотрены для пенсионеров, но их сохранили и для граждан предпенсионного возраста — тех, кто мог выйти на пенсию на условиях, действующих до 31 декабря 2018 года. В основном это мужчины в возрасте от 60 лет и женщины с 55 лет, если они не относятся к категории лиц, претендующих на досрочное назначение страховой пенсии по старости, или не являются государственными служащими.

Фактически эти льготы начали применяться с 2019 года, но впервые предпенсионеры смогут ощутить их действие при начислении налогов в 2020 году, когда получат уведомление за прошлый год. Налоговая инспекция может самостоятельно проверять информацию о статусе предпенсионера и применять льготы. Но на всякий случай можно получить подтверждение статуса на сайте ПФР и сообщить о праве на льготу через личный кабинет налогоплательщика.

Также были действовали и налоговые льготы для многодетных семей. В 2020 году продолжают действовать налоговые льготы для семей с тремя и более несовершеннолетними детьми:

1. Дополнительный вычет по налогу на имущество: по 5 квадратных метров на каждого ребенка за комнату или квартиру и по 7 квадратных метров за дом или часть дома.
2. Вычет в размере 6 соток по земельному налогу.

Фактически это означает, что собственник квартиры, у которого трое детей, может не платить налог с 35 квадратных метров ее площади. Кроме обычного вычета в размере 20 квадратных метров ему предоставляется дополнительный — по 5 квадратных метров на каждого из троих детей.

Обе льготы можно использовать только по одному объекту. Чтобы их применили при расчете налога, нужно сообщить о своем праве и статусе в налоговую инспекцию. Это можно сделать через личный кабинет налогоплательщика.

В целом, можно смело утверждать, что условия получения ипотечного кредитования были значительно улучшены, и программа маткапитала была исключительно полезна для тех граждан, что решили вложиться в улучшение своих жилищных условий. Разного рода единовременные выплаты оказались приятным, но не столь значимым бонусом от государства.

## Часть 2. Радикальные решения по улучшению качества жизни

В начале пандемии под влиянием режима самоизоляции отношение россиян к перспективе проживания в частном доме значительно улучшилось: 39% опрошенных отметили, что этот вид жилья стал для них более предпочтительным.

Особенно высока была привлекательность частных домов, коттеджей и таунхаусов: доля тех, кто гипотетически купил бы индивидуальный дом, составляла 42%, желающих купить коттедж – 12%. Таунхаус выбрали бы 4% опрошенных. Чем больше людей в домохозяйстве, тем больше оказывалась вероятность, что при покупке жилья они отдали бы предпочтение частному дому. В целом, результаты опроса оказались в рамках ожиданий с учетом пандемийных изменений в жизни людей.

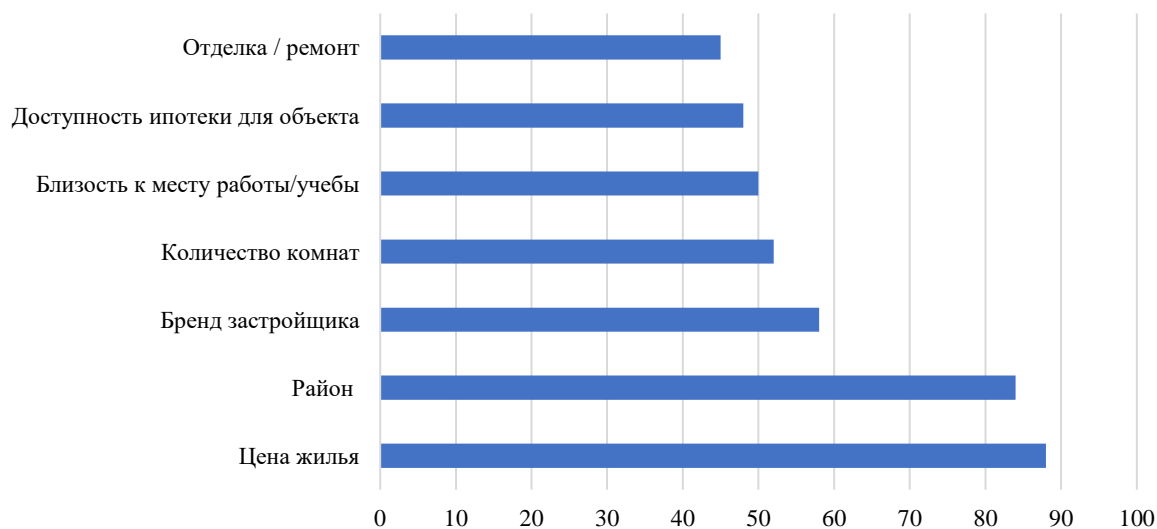
Под индивидуальным (частным) домом понимается отдельное строение, например, в селе или пригороде, которое может использоваться для проживания в любое время года. Коттедж – индивидуальный малоэтажный (обычно двухэтажный) жилой дом с небольшим участком прилегающей земли, обычно расположенный на территории коттеджного поселка с развитой инфраструктурой. Таунхаус – малоэтажный жилой дом на несколько квартир с изолированными входами с улицы в каждую квартиру, обычно с собственным палисадником и гаражом.

Одновременно с этим у части россиян изменилось представление о проживании в многоквартирных домах: 17% граждан заявили, что после ситуации с эпидемией коронавируса и экономическим кризисом этот тип жилья кажется им менее предпочтительным. Об этом свидетельствуют результаты опроса ВЦИОМ, проведенного в июне 2020 года по заказу ДОМ.РФ.

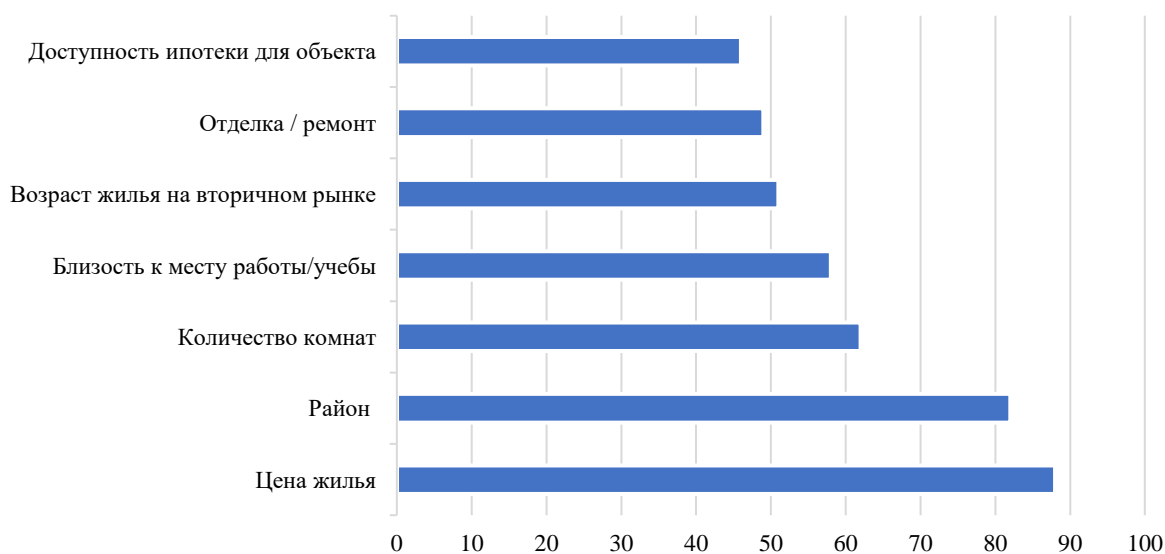
Говоря о важных критериях выбора жилья, кроме его цены, большинство россиян назвали удобное расположение (близость к месту работы или учебы),

доступность общественного транспорта и хорошую экологию района. Эти характеристики жилья важны как при выборе квартир в многоквартирных домах на первичном и вторичном рынках, так и при выборе частного дома.

#### Критерии выбора квартиры на первичном рынке, в %

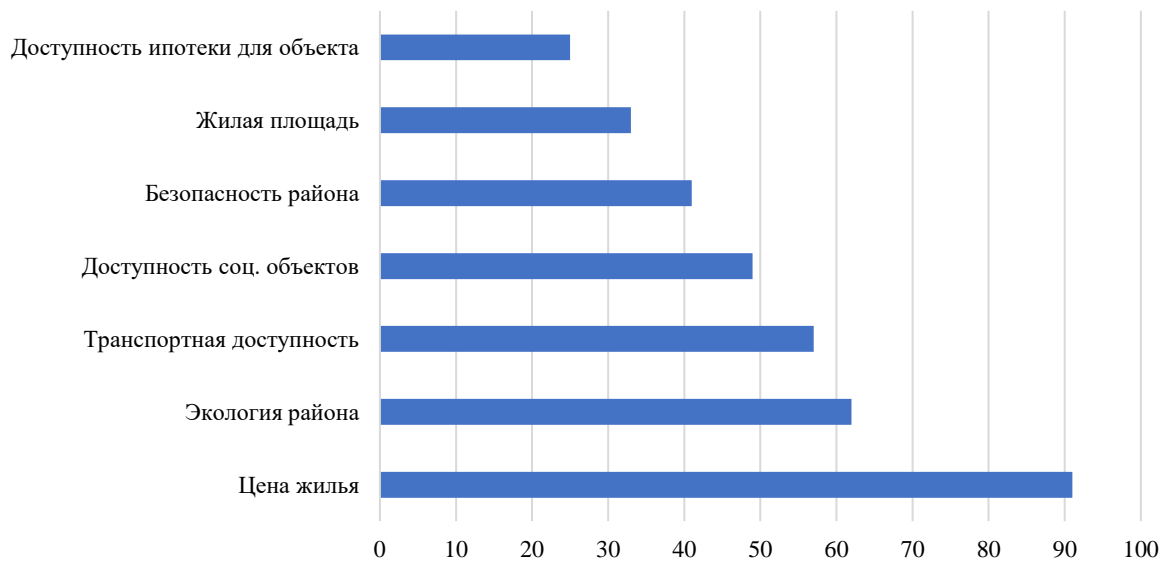


#### Критерии выбора квартиры на вторичном рынке, в %



При выборе квартиры чуть больше внимания уделяют транспортной доступности (более половины всех опрошенных), а при выборе индивидуального дома – экологии района (62%). Также в числе ключевых критериев – близость медицинских учреждений, детских садов и школ, безопасность района.

## Критерии выбора индивидуального дома, в %



По данным компании «Авито Недвижимость», в 2020 году спрос на квартиры в новостройках вырос в среднем на 23%. Наиболее высокий интерес к покупке жилья проявили жители Москвы и Екатеринбурга (прирост на 350%), а также Санкт-Петербурга (на 64%) и Ростова-на-Дону (на 51%).

Как подсчитали эксперты ДОМ.РФ, всего с января по декабрь 2020-го в России было выдано 1,8 млн жилищных кредитов на общую сумму 4,4 трлн руб., что стало абсолютным рекордом за всё время наблюдений. Относительно уровня 2019 года ипотечный рынок вырос на 36% в количественном и на 51% в денежном выражении.

Как утверждают эксперты, ещё в начале эпидемии коронавируса интерес россиян к покупке квартир рекордно возрос на фоне введения государственных льготных программ, снижения ставки ЦБ и намерения людей сохранить свои сбережения инвестировав их в недвижимость. Как говорилось выше, в апреле 2020 года россияне получили возможность оформить кредит по льготной ставке 6,5%.

По словам президента России Владимира Путина, инициатива стала одной из ключевых антикризисных мер поддержки граждан и экономики в период пандемии. Согласно оценке центра ДОМ.РФ, в 2020-м каждый пятый

ипотечный кредит в России был выдан в рамках этой программы. По мнению специалистов, такое положение дел обернулось резким подорожанием недвижимости в стране. Впрочем, уже сейчас аналитики говорят о снижении ажиотажа на рынке и фиксируют замедление роста цен. При этом всё более высоким спросом у граждан теперь пользуется загородное жильё.

В период пандемии интерес россиян к приобретению недвижимости вырос и за счёт общего снижения рыночных ставок по жилищным займам: ипотечные кредиты стали доступнее в результате действий Банка России.

Так, в 2020 году в рамках поддержки экономики и бизнеса Центробанк опустил ключевую ставку с 6,25 до 4,25% годовых — минимального уровня за весь постсоветский период. Традиционно банки внимательно следят за изменением ключевой ставки ЦБ и на основе принимаемых регулятором решений определяют уровень своих долгосрочных кредитных ставок, включая ипотечные. На этом фоне с января по декабрь 2020-го средний процент по жилищным кредитам в России опустился с 9,05 до 7,36% годовых.

Примечательно, что снижение ключевой ставки ЦБ привело и к падению доходности банковских вкладов. Так, согласно оценке регулятора, в 2020 году максимальная ставка по депозитам в десяти крупнейших банках опустилась с 6% до 4,49% годовых. Согласно данным предоставленным аналитическим центром ЦИАН, в таких условиях россияне стали ещё активнее вкладывать деньги в недвижимость.

Более того, закрытие границ и фактическая отмена отпусков высвободили дополнительные средства, которые были в том числе вложены россиянами в приобретение недвижимости. Согласно оценке специалистов ЦИАН, за год стоимость квартир в новостройках в российских городах с численностью населения свыше 100 тысяч человек выросла в среднем на 22%. В то же время цены на вторичном рынке поднялись на 19%.

Однако, как и любая система, рынок жилья стремится к достижению равновесного положения и уже в 2021 году темпы подорожания жилья в

России резко замедлились. С января 2021 года цена за квадратный метр прибавляет не более 1% в месяц и тому есть простое объяснение: большинство россиян, пожелавших приобрести недвижимость, уже сделали это и спрос начал снижаться.

Главное достижение рынка недвижимости Москвы – количество совершенных сделок. Впервые за всю историю на вторичном рынке столицы был преодолен рубеж в 150,5 тыс. договоров купли-продажи за 11 месяцев 2021 года.

Рост стоимости квадратного метра за год составил от 13% до 25%. При этом минимальный рост отмечен в Центральном административном округе, а максимальный – в Юго-Восточном. Средняя цена квадратного метра в ЦАО рванула до отметки 550 тыс. руб. Самым доступным стал Новомосковский округ со средней ценой 204 тыс. руб. За год цены там выросли на 22%.

Динамика средневзвешенной цены за квадратный метр по административным округам (декабрь 2021-го к декабрю 2020-го)

Округ	Цены на начало декабря 2021 г.	Прирост, %
Восточный АО	256 232	20
Западный АО	326 170	15
Новомосковский	204 239	22
Северный АО	293 787	18
Северо-Восточный АО	275 176	23
Северо-Западный АО	289 712	21
Центральный АО	555 672	13
Юго-Восточный АО	248 435	25
Юго-Западный АО	291 686	20
Южный АО	265 469	21

Источник: данные Миэль

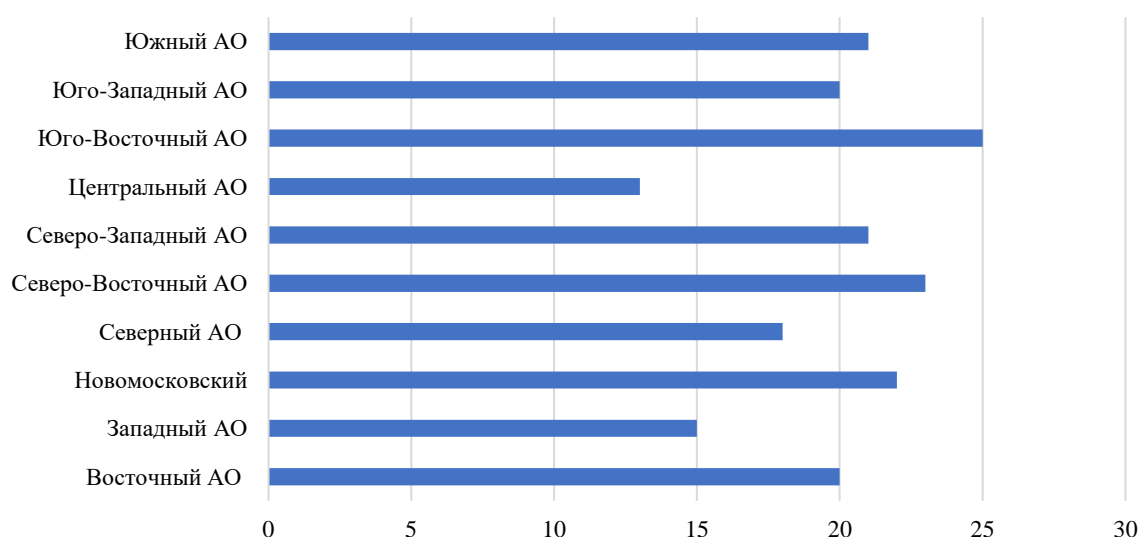
В декабре 2021 года, по данным сети офисов МИЭЛЬ, максимальное количество сделок – 35% – было заключено с квартирами стоимостью 9-12 млн руб. По 18% пришлось на квартиры в диапазоне 15–30 млн руб. и 6-9 млн руб. В ценовом сегменте 12–15 млн руб. прошло 15% сделок. На



квартиры стоимостью менее 6 млн руб. пришлось 7% сделок, а свыше 30 млн руб. – 6%.

Средняя стоимость однокомнатной квартиры в декабре 2021 года составила 9,4 млн руб., двухкомнатной – 14 млн руб., трехкомнатной – 19,2 млн руб.

Динамика прироста декабрь 2020/декабрь 2021, %



Однако, следует отметить, что объявленное на Петербургском международном экономическом форуме президентом Владимиром Путиным продление программы льготной ипотеки до 1 июля 2022 года уже не привело к значимому подорожанию стоимости квадратных метров. В рамках инициативы размер ставки будет повышен с 6,5 до 7% годовых, а предельная сумма кредита станет единой для всех регионов страны и составит 3 млн руб. По задумке властей, обновлённые условия кредитования должны защитить рынок недвижимости от перегрева и стимулировать покупку готового жилья в России. Более того, Центробанк планомерно поднимает ставку и на этом фоне рынок недвижимости тоже начнёт охлаждаться.

Любопытно, что за время пандемии в России заметно увеличилась и средняя сумма ипотечного кредита. Так, если ещё с марта по апрель 2020-го на фоне временного введения карантинных мер показатель опускался с 2,59 до 2,37 млн рублей, то в последующий месяцы значение стало непрерывно расти и в

апреле 2021-го превысило 3 млн руб. — впервые за всё время наблюдений. Такие данные приводит Национальное бюро кредитных историй (НКБИ).

Большинство объектов покупалось в ипотеку с первоначальным взносом менее 40—50%. На фоне низких ставок активизировались также те, кто уже имел недвижимость, но собирался улучшить жилищные условия. Кроме того, значимую популярность получили альтернативные сделки, когда покупатель продаёт своё жильё, берёт в кредит недостающую сумму и покупает квартиру большей площади.

Вместе с суммой ипотеки в России заметно увеличился срок кредитования. Так, если ещё в марте 2020 года россияне в среднем оформляли ипотеку на 18 лет, то уже в апреле 2021-го соответствующее значение превысило 20 лет, о чем свидетельствуют материалы Центробанка. Рекордно низкие ставки по ипотеке позволили многим ипотечным заёмщикам варьировать срок кредита, чтобы получить наиболее комфортный ежемесячный платёж. Фактический срок, за который заёмщики погашают ипотеку, стал существенно меньше официальных данных, однако у заёмщика всегда есть выбор — погашать ипотеку досрочно или же вносить плановые платежи.

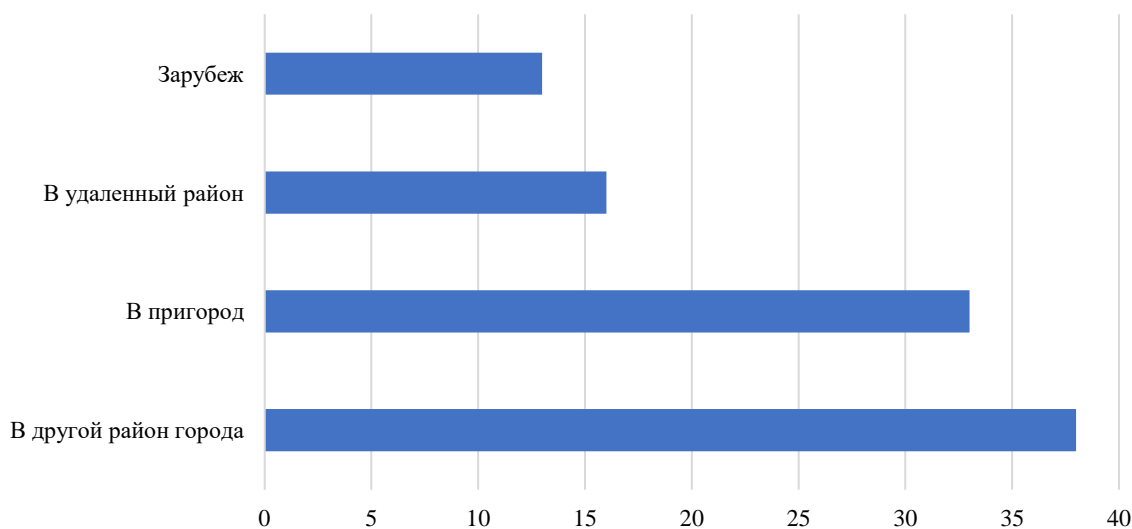
Стоит отметить, что уже к лету 2021 года покупатели всё чаще стали рассматривать покупку именно участков земли, а не готовое дома. Согласно проведенным опросам, почти четверть всех просмотров загородных лотов приходилась на земельные участки. Во многом это было связано с утверждением льготной семейной ипотеки на строительство индивидуального дома. Льготные кредиты по ставке до 6% предусмотрены и на приобретение земельного участка при условии заключения договора подряда со строительной компанией или индивидуальным предпринимателем, что делает такие лоты более привлекательными.

Что касается самых обеспеченных граждан, то каждый четвертый потенциальный покупатель элитной недвижимости рассчитывает в ближайший год переехать в частный дом, о чем свидетельствуют данные

опроса 900 человек из 49 стран мира, который провела международная консалтинговая компания Knight Frank.

Еще 19% респондентов уже переехали в частный дом с начала пандемии, уточняют аналитики. Среди тех, кто планирует такой переезд в течение года, 38% выбирают городские районы, 33% — пригороды, 16% — удаленные от города территории и 13% — другую страну.

Распределение предпочтений локации нового жилья,  
в % от планирующих переезд в течение 1 года



Источник: Knight Frank

Исход москвичей загород начался в конце марта. Арендаторы нанимали подряд все дома, включая те, дизайн которых прежде не устраивал, и по всем ставкам, включая те, что предлагались от 1 млн руб. в месяц. Невостребованных лотов не осталось в самом высоком сегменте, что крайне нехарактерно для рынка.

22% респондентов, которые уже переехали с начала пандемии или планируют переезд в течение 12 месяцев, назвали основной причиной такого решения желание получить больше открытого пространства рядом с домом. 19% мотивировали решение о переезде стремлением расширить площадь жилья. Еще 9% решили переехать, так как хотят сменить город или страну проживания, а 8% — из-за желания быть рядом с родными или друзьями. 8%

хотят переехать в центр города, 7% переезжают из-за желания сократить площадь жилья. В 6% случаев такое решение принимается из-за инфраструктуры, в 4% — из-за желания перебраться в пригород.



Среди российских покупателей в связи с пандемией отмечается возросшая потребность в наличии отдельного кабинета, большей площади квартиры и дополнительного пространства для организации переговорной, отмечается в исследовании. Треть участников опроса из России с начала пандемии переехали за город или планируют это сделать в ближайший год.

«Пандемия COVID-19 оказала существенное влияние на мировые и локальные рынки жилой недвижимости. Ощущение безопасности, стабильности и комфорта вышли на первое место среди важнейших факторов жизни. Популярность тех или иных городов возрастает в связи с наличием в них качественного медицинского обслуживания, развитой сферы услуг и прочего. Для многих стало важно собственное жилье: загородный дом или большая квартира в черте города».

Растет также спрос на курортную недвижимость. В 2021 году наблюдается значительный рост интереса к курортным объектам (на 20–35% больше интересантов в зависимости от страны), которые рассматриваются не только

как дача, но и как полноценное место проживания. Обеспеченных покупателей интересуют виллы и апартаменты размером от трех до девяти спален, на курортах у моря и озер (Кипр, Греция, Франция, Швейцария, Италия, Испания, Португалия), с бассейном, охраняемой территорией и близости от инфраструктуры и школ.

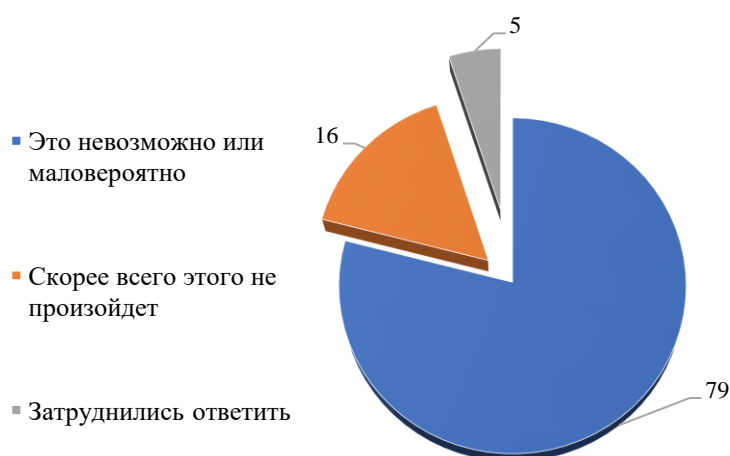
### Часть 3. «Ямочный ремонт» жизненного пространства

При всей своей очевидной предпочтительности, далеко не каждая семья рассматривает переезд с улучшением жилищных условий. Согласно оценкам экспертов НАФИ, большинство россиян (79%) считали покупку какого-либо жилья в ближайшие 5 лет невозможной или маловероятной. Чаще такого мнения придерживаются жители Москвы и Санкт-Петербурга (87% не планируют покупать жилье в ближайшей перспективе), люди в возрасте 60 лет и старше (80%).

16% россиян считают вероятным, что за 5 лет они приобретут или построят жилье. Наибольшую уверенность в том, что скоро получится приобрести жилье, выражают молодые россияне в возрасте 25-34 лет (29%), мужчины (21%, среди женщин – 12%). С возрастом намерение приобрести или построить жилье ослабевает.

Каждый третий россиянин (33%) при покупке или строительстве нового жилья выбрал бы квартиру в многоквартирном доме. Реже россияне готовы выбирать для покупки отдельные комнаты в квартирах.

«Насколько вероятно, что Вы (Ваша семья) приобретете или постройте жилье в ближайшие пять лет?», в % от всех опрошенных



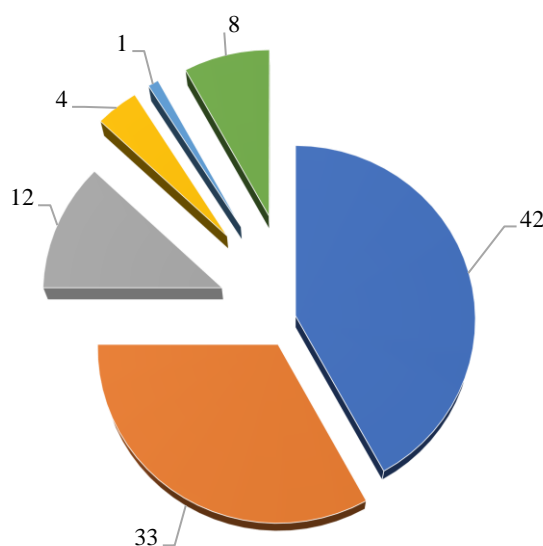
В условиях самоизоляции люди смогли в полной мере оценить свои квартиры. И многие приобретавшие жилье с лозунгом «зачем переплачивать за площадь, если дома я только сплю» сильно пожалели об этом. Владельцам маленьких студий пришлось тяжелее всего, особенно если живут они не одни. Оставшись взаперти, многие принялись разбирать завалы и очищать пространство, делать ремонт и пытаться разграничить квартиру на зоны — рабочую и отдыха. Многие оценили необходимость пусть маленьких, но отдельных комнат для детей, а также наличие двух санузлов в семейных квартирах. Балконы и лоджии внезапно стали превращаться в кабинеты или же в места, где просто можно побыть в тишине наедине с собой.



«Давайте представим, что Вы рассматриваете покупку или строительство жилья. Какое жилье Вы бы выбрали вероятнее всего для собственного проживания?»

в % от всех опрошенных

- Индивидуальный дом / часть индивидуального дома (не в коттеджном поселке)
- Квартира в многоквартирном доме
- Коттедж в коттеджном поселке
- Таунхаус (часть жилого дома с отдельным входом для каждой семьи)
- Комната / несколько комнат в коммунальной квартире
- Затруднились ответить



Как показали результаты опроса, при наличии какой-либо возможности приобретения или же аренды загородного дома в каком-нибудь формате, люди бы ей воспользовались. Однако, экономические условия и пандемийная

реальность оставляет огромное число домохозяйств без возможности на подобные улучшения и семьи остаются в плену «человейников».

В условиях самоизоляции все члены семьи оказываются «запертыми» друг с другом на несколько недель – напряженность между родственниками нарастает. Дети более восприимчивы к любым изменениям и напряжению в семье, поэтому родители не должны удивляться, что уровень активности и агрессии у детей превышает обычную норму. И здесь семьям с маленькими детьми приходится вдвойне тяжелее – и от осознания собственного дискомфорта, и от невозможности обеспечить комфорт своим детям. Место, в котором живет индивид, влияет на его состояние. Если нет возможности ходить гулять, выплескивать свои эмоции и удовлетворять потребности коммуникации, физической активности, творчества и познания, тяжело придется и взрослым, но особенно страдают дети.

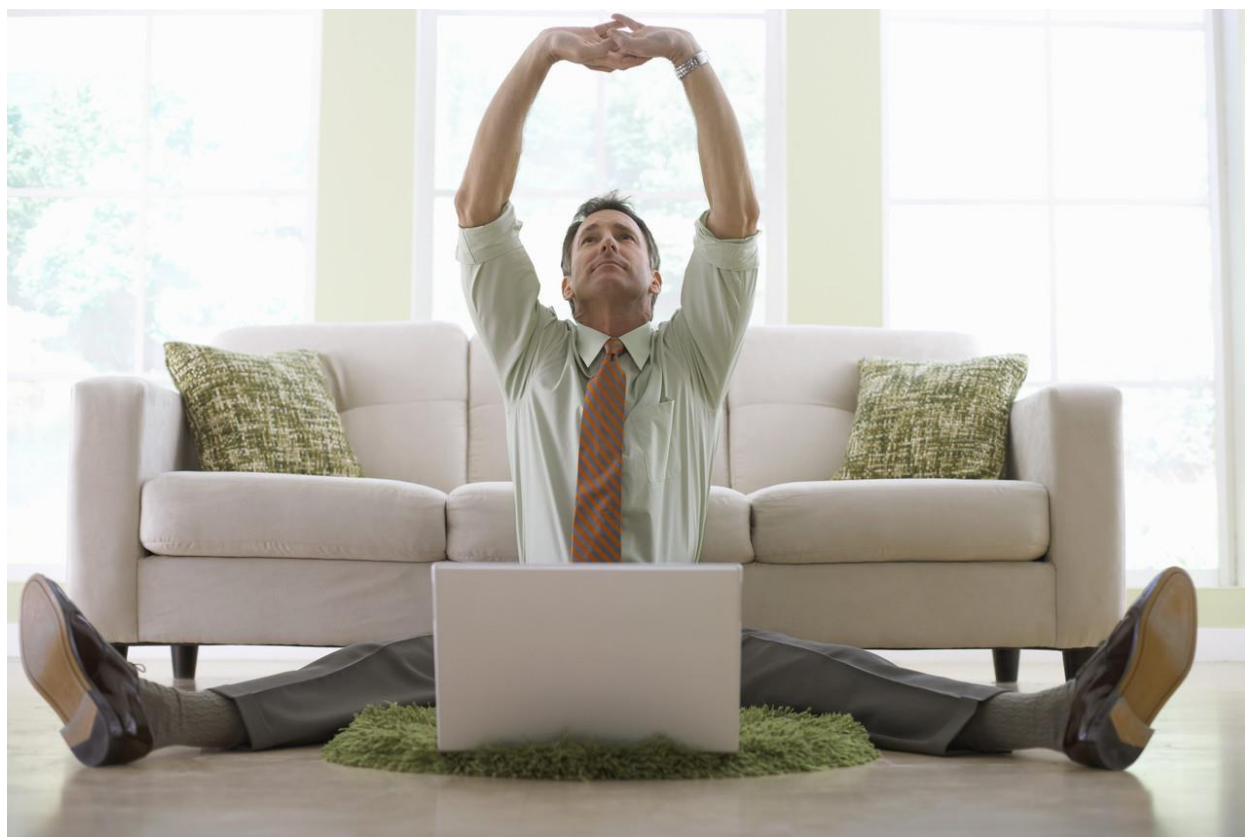
Некоторые эксперты связывают эффективность работы и самочувствие с обстановкой в квартире. Окружающее человека пространство — это источник информации, то есть интерьер, который человек созерцает каждый день, так или иначе влияет на его подсознание, вкус и способ мышления. Можно попытаться внести разнообразие, делая небольшую перестановку или изменяя в комнате хотя бы что-то каждую неделю, дабы достичь небольшого эффекта новизны.

Дик Свааб, руководитель Нидерландского института головного мозга, утверждает, что разум человека устроен так, что любую визуальную информацию он раскладывает на разные компоненты. Так, цвет, яркость, движение — все это обрабатывается в разных участках мозга и приводит к разным эффектам. Поэтому то, от цвета обоев в спальне или занавески на кухне, от того, как будут расставлены книги на полке или же развешены вещи в шкафу, может, в том числе, зависеть и эффективность труда человека: структурировать или замусоривать мозг ненужными данными.



Таким образом, при невозможности переезда в жилье большей площади, достаточной для комфортного проживания каждого члена семьи, крайне важно попытаться адаптировать уже имеющиеся условия жизни. Запрос на улучшение условий проживания был предъявлен абсолютно всеми слоями населения и проследить его можно не только по данным с рынка жилья, но и даже по росту спроса на товары для дома и ремонта: в новых условиях люди переосмыслили пространство вокруг себя и захотели сделать его более комфортным и экологичными.

Владение большим количеством вещей больше не воспринимается как признак статуса: в условиях самоизоляции квартиру меньше всего хочется превращать в музей – главным преимуществом становится универсальность и легкая трансформируемость интерьера, считают эксперты. Пространство дома должно быть функциональным и для отдыха, и для работы: на время карантина кабинет перестал быть роскошью и стал необходимостью, причем зачастую не для одного, а для нескольких взрослых.



Основные тренды, которые выявил карантин, – это функционализм и индивидуализм.

В период самоизоляции у людей не было возможности делать капитальные перепланировки, поэтому каждый адаптировал свое жилье как мог, разделяя пространство квартиры занавесками, стеллажами и самодельными ширмами. Так, спальня могла превратиться в офис, а кухонный стол – стать рабочим или игровым.

Забавный факт, но оставшись без «свободы и природы», люди вспомнили о фоторамках: многие захотели украсить комнату воспоминаниями из путешествий, фотографиями родных и друзей, облегчив этим давящую тяжесть четырех стен. Текстиль – ковры, шторы, пледы, подушки – также стали востребованным товаром на сайтах интернет-магазинов.

Для участия в видеоконференциях по Zoom или другими способами люди организовывали красивые композиции и постарались выстроить кадр так, чтобы на видео не попали лишние детали и выглядело все более эстетично. Согласно результатам опроса, для удобства многие освобождали шкафы в прихожей и даже приобретали простенькие стеллажи для хранения рабочих документов и решения рабочих задач.

В качестве решения проблемы отсутствия физической активности, горожане предпринимали различные шаги: приобретали спортивное оборудование (от гирь и ковриков до тренажерных комплексов с зависимости от условий проживания и финансового положения) и активно участвовали в онлайн марафонах и тренировках.

В целом, в рамках каждой семьи были предприняты шаги по улучшению условий жизни. И даже локальные меры по типу «ямочного ремонта» оказались полезнее бездействия, хоть и не были способны решить проблему радикально в долгосрочной перспективе.

Попытки же управляющих компаний отреагировать на пандемию носили в основном ситуативный характер и оказались направлены лишь на улучшение

норм эксплуатации. Уже сейчас они активно модернизируют методы и режимы уборки МОПов и дворовых территорий, по возможности внедряют новые инженерные решения, помогающие поддерживать надлежащее качество воздуха в помещениях. Технологии умного дома в ближайшие годы будут использоваться гораздо чаще, что позволит минимизировать тактильный контакт с дверными ручками, выключателями, кнопками подъезда и так далее. Это вполне простые, но эффективные меры повышения безопасности и комфорта, в том числе и психологического. Ну а предположительным наиболее заметным конструктивным ответом на пандемию со стороны застройщиков может стать внедрение концепций благоустроенных эксплуатируемых кровель домов – это конечно не природа, но это прекрасное решение в условиях многоэтажной застройки.

## Заключение

Жилищные условия, по результатам многих исследований, являются одним из основных факторов, влияющих на ограничение числа детей в семье или, по крайней мере, на откладывание их рождения. Поэтому одним из важных направлений помощи семьям является содействие в улучшении жилищных условий. Среди основных сдерживающих факторов, которые весомы по совокупному проценту ответов «очень мешают» и «мешают» иметь большее число детей выявлены: неуверенность в завтрашнем дне (63,0% женщин и 59,4% мужчин); жилищные трудности (48,8% женщин и 54,1% мужчин); большая занятость на работе (47,1% женщин и 45,8% мужчин) и отсутствие работы (42,5% женщин и 46,5% мужчин). Пандемия лишь усугубила ситуацию и вывело запрос на улучшение жилищных условий на первые позиции, уступая лишь медицинским вопросам. Однако, по сути, забота о здоровье в настоящее время и требует улучшения жилищных условий хотя бы в минимальном объеме.

Можно в целом утверждать, что за вот уже без малого два пандемийных года загородное проживание становится серьезным трендом. В настоящее время загородная недвижимость воспринимается россиянами не только лишь в качестве убежища на время пандемии. Сегодня это и место постоянного проживания, и даже альтернативное место для отдыха.

Кроме того, специалисты обращают внимание и на увеличение числа вакансий с удалённой занятостью. Так, например, некоторые предприятия даже после снятия всех ограничений оставили часть сотрудников на удалёнке или перевели их на комбинированный формат работы.

В таких условиях, собственное загородное жилье предлагает больше личного пространства как для жизни, так и для работы, большую экологичность и безопасность, и, в конечном счете, более высокое качество жизни. Проживание в черте города перестало быть вынужденной необходимостью

благодаря доступности высокоскоростного мобильного интернета, множеству вариантов и возможностей дистанционного формата работы и обучения и ряду очевидных преимуществ загородного жилья. Переезд за город более не влечет за собой необходимость нежелательных радикальных перемен в жизни (от смены места работы, до потери связи с друзьями). Разумно предположить, что тренд на загородное проживание лишь продолжит набирать обороты в ближайшие годы.

Более того, по результатам многочисленных исследований, россияне оценивают и инвестирование в недвижимость как самый надежный способ сохранить и даже преумножить свои сбережения в условиях непростой политической и экономической ситуации.

Несмотря на негативное влияние пандемии на все сферы экономики, населения продолжает предъявлять четкий запрос на улучшение жилищных условий и наиболее ярко его иллюстрирует повышенный интерес россиян к различным формам загородного жилья.

## Используемые источники

- Данные социологических опросов
- <http://duma.gov.ru/news/covid19/>
- [http://government.ru/support\\_measures/](http://government.ru/support_measures/)
- <https://www.cbr.ru/covid/>
- <https://www.gosuslugi.ru/help/news>
- <https://russian.rt.com/business/article/871167-pandemiya-nedvizhimost-rossiya>
- <https://realty.rbc.ru/news/61277db99a79471fa5eee18e>
- <https://nafi.ru/analytics/sobstvennye-doma-ne-kvartiry-kak-pandemiya-izmenila-spros-na-rynke-nedvizhimosti/>
- <https://russian.rt.com/business/article/900341-nedvizhimost-pandemiya-mir-rossiya>
- <https://spbguide.rbc.ru/new-reality>
- [https://www.thinkwithgoogle.com/intl/ru-ru/consumer-insights/consumer-trends/flats\\_buying/](https://www.thinkwithgoogle.com/intl/ru-ru/consumer-insights/consumer-trends/flats_buying/)
- <https://realty.rbc.ru/news/5eef152f9a7947164b2eb0f5>
- <https://realty.rbc.ru/news/61cb12f09a7947a4275a0746>