кальных мероприятий, площадки для разных возрастов. Такие пространства становятся точкой притяжения и создают у жителей чувство, что их дом — не только квартира, но и все вокруг»,— перечисляет господин Шраге.

Мария Орлова, коммерческий директор ГК «А101» в Санкт-Петербурге, говорит, что в среднем содержание придомовой территории обходится собственникам в 35 рублей за один квадратный метр в летний период. Зимой из-за погодных условий, уборки снега и сохранения насаждений эта стоимость увеличивается в два-три раза. «Если же говорить об усредненной стоимости в течение года без деления по сезонам, то содержание одного квадратного метра самой придомовой территории составляет, по нашему опыту, 66 рублей. Далее эта стоимость умножается на количество квадратных метров территории и делится между жителями района. При этом под придомовой территорией мы имеем в виду очень обширный комплекс: это и дороги, и малые архитектурные формы, и озеленение, и многие другие элементы, из которых складывается финальная сумма. При этом стоимость содержания именно благоустройства, например, для нашего жителя складывается из расчета один рубль, умноженный на площадь квартиры»,— приводит она расчеты.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

НА ФОНЕ СНИЖАЮЩЕЙСЯ ПЛОЩАДИ КВАРТИР ГОРОДСКИМ ЖИТЕЛЯМ ТРЕБУЮТСЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СЦЕНАРИИ ЖИЗНИ ВНЕ ДОМА: ОТ ТИХОГО ОТДЫХА ДО СПОРТИВНЫХ АКТИВНОСТЕЙ

СОВМЕСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ Михаил Шмыков, коммерческий директор девелопера UDS, признает, что дополнительная инфраструктура и благоустройство увеличивают бюджет проекта и такие вложения включаются в стоимость жилья и коммунальных платежей. «Но это является не скрытой наценкой, а скорее совместными инвестициям застройщика и покупателя в качество жизни и безопасность. Радует, что будущие жители понимают, что за благоустройство надо платить, но такие вложения являются прозрачными, а результат — ощутимым и долгосрочным»,— рассуждает эксперт.

Господин Кравцов говорит, что стоимость работ по благоустройству за последние два года выросла примерно на 25–30%: «Это связано с удорожанием материалов, инженерных решений и ростом гонораров самих студий. Тем не менее такие вложения оправданны: в высоком сегменте проекты с продуманной придомовой средой демонстрируют более высокие темпы продаж и прирост цены за квадратный метр. Что касается обслуживания, то расходы на уход за территорией, озеленение и освещение обычно включаются в плату за содержание жилья. В среднем это добавляет 20–30 рублей в месяц на каждый квадратный метр квартиры».

Продакт-менеджер ГК «Полис» Степан Изумрудов также считает, что стоимость благоустройства с каждым годом растет и за последний год рост составил 20–30%. «Это связано с ростом цен на материалы, комплектующие и на сами работы. Чтобы сохранять привлекательность проектов мы стараемся оптимизировать затраты, использовать максимально эффективные решения и правильно расставлять приоритеты. Также нужно понимать, что современное благоустройство требует качественных обслуживания и эксплуатации, которые ложатся на плечи собственников. Например, то же озеленение в современных проектах требует компетентного, своевременного и регулярного ухода, который могут обеспечить только профессиональные садовники. Мы со своей стороны уже на этапе проектирования стараемся принимать превентивные меры: используем посадочный материал, доступный в местных питомниках, отдаем предпочтения растениям, которые комфортно себя чувствуют в условиях городской среды и климата нашего региона. Мы за свой счет обеспечиваем год ухода после ввода дома в эксплуатацию. Становится интересным складывающийся в последнее время тренд на естественные, не требующие особого ухода территории, уход от регулярных садов в пользу натуральных природных форм»,— делится он.

Константин Кокушкин полагает, что рост стоимости благоустройства связан не только с инфляцией, но и с применением более дорогих и долговечных материалов, сложного оборудования. «А это в итоге повышает плату за содержание такой территории: регулярную уборку, обслуживание систем полива и освещения, уход за зелеными насаждениями — все это может добавлять 3–5 рублей за квадратный метр жилья. Для осознанного покупателя такая инвестиция оправданна: она напрямую поддерживает и даже повышает капитализацию его недвижимости со временем»,— говорит архитектор.

По подсчетам господина Худояна, в среднем под благоустройство одного жилого комплекса отводится около 0,5 га. «В некоторых проектах придомовой территории нет вовсе. Ее отсутствие может отчасти компенсироваться за счет объектов благоустройства на стилобате или верхних этажах зданий, а также наличием зеленых зон в окружении проекта. При этом есть новостройки с действительно масштабными парками финальная стоимость всех платежей может оказаться даже ниже, чем в стандартном проекте с типовым благоустройством»,— указывает эксперт. ■

НЕДВИЖИМОСТЬ УХОДИТ В ФОНДЫ

С НАЧАЛА 2025 ГОДА ОБЪЕМ НЕДВИЖИМОСТИ В РОЗНИЧНЫХ ФОНДАХ УВЕЛИЧИЛСЯ ПОЧТИ НА ТРЕТЬ И ДОСТИГ 4,7 МЛН КВ. М.

ВЛАДИМИР УСОВ

Такие данные представлены в совместном отчете консалтинговой компании IBC Real Estate и управляющей компании «Альфа-Капитал». В абсолютных значениях прирост составил 1,1 млн кв. м. Для сравнения, за 2024 год показатель вырос на 1 млн кв. м.

Недвижимость закрепила за собой статус одного из ключевых активов в ЗПИФах. В условиях неопределенности инвесторы все чаще обращаются к активам, которые слабо коррелируют с динамикой акций и облигаций, поэтому инвестиции на рынке недвижимости продолжают работать даже во время кризисов на фондовом рынке. Для ЗПИФов такие вложения становятся фактором устойчивости: недвижимость сглаживает влияние макроэкономических колебаний и формирует базу для долгосрочного развития.

Активность УК по приобретению новых объектов в ЗПИФы сохраняется на высоком уровне. В первом полугодии 2025 года в интересах розничных ЗПИФов было приобретено 13 складов (872 тыс. кв. м), 179 квартир и 325 апартаментов (15 тыс. кв. м), а также три помещения в формате стрит-ритейла (656 кв. м).

УК продолжают рассматривать склады как один из наиболее перспективных классов активов благодаря устойчивости сегмента к кризисам. Кроме того, склады чаще сдаются крупным арендаторам на долгий срок, что снижает риски ротации и повышает устойчивость денежных потоков.

Несмотря на недавнюю коррекцию, средняя ставка аренды складов класса А с 2020 года выросла почти втрое: с 4200 до 11 500 рублей за квадратный метр в год на конец августа 2025 года (без учета операционных расходов, НДС и коммунальных платежей).

Помимо объектов, уже находящихся в портфелях УК, управляющие компании дополнительно приобрели более 1 млн кв. м объектов, которые в ближайшее время будут включены в состав активов розничных ЗПИФов. Большая часть новых площадей относится к складскому сегменту.

«В розничных ЗПИФах коммерческая недвижимость классических сегментов (бизнес-центры, торговые центры, гостиницы и склады) составляет всего около 3% от общего объема качественных полезных площадей в России. Это свидетельствует о том, что рынок еще далек от насыщения. УК продолжают приобретать ликвидные объекты из различных сегментов для включения в состав фондов»,— говорит Микаэл Казарян, член совета директоров, руководитель департамента рынков капитала и инвестиций IBC Real Estate.

За первые шесть месяцев 2025 года стоимость чистых активов (СЧА) розничных фондов, инвестирующих в недвижимость, выросла на 17% и достигла 573 млрд рублей. Рост СЧА розничных ЗПИФов обусловлен как активным приобретением складских объектов, так и переоценкой стоимости активов в портфелях УК.

«Розничные ЗПИФы, в которых представлена недвижимость, с каждым годом укрепляют свои позиции на рынке коллективных инвестиций. Вместе с ростом числа фондов увеличиваются и их СЧА, объемы недвижимости в их составе и интерес со стороны розничных инвесторов. Подобные фонды являются востребованными у широкой аудитории розничных инвесторов с разными уровнями вложений»,— делится Владимир Стольников, инвестиционный директор, руководитель дирекции управления альтернативными инвестициями компании «Альфа-Капитал». ■