

НЕДВИЖИМОСТЬ

ЦЕНА УСПЕХА

КРАСНОДАР НЕ ТАК ДАВНО ПОЛУЧИЛ ЗВАНИЕ ГОРОДА-МИЛЛИОННИКА. ХОТЯ, ПО НЕОФИЦИАЛЬНЫМ ДАННЫМ, ЧИСЛО ЖИТЕЛЕЙ УЖЕ ДАВНО ПЕРЕВАЛИЛО ЗА ЗНАКОВУЮ ЦИФРУ. В НОВОМ ГЕНПЛАНЕ СТОЛИЦЫ КУБАНИ УЖЕ ФИГУРИРУЕТ ЦИФРА ПОРЯДКА 3 МЛН ЖИТЕЛЕЙ К 2040 ГОДУ.

Сохранит ли Краснодарский край свои передовые позиции по строительству и продажам жилья?

ИДЁМ НА РЕКОРД?

Кубань уже несколько лет занимает лидерские позиции по продажам жилья. В прошлом году край, похоже, побил собственные предыдущие рекорды не только по количеству сданных и проданных квартир, но и по росту цен на недвижимость.

Краснодарский край является участником федерального проекта «Жильё». Цель проекта - увеличение ежегодного объёма ввода жилья до 2030 года, в том числе ввод жилья в рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства. По итогам 2020 года в крае сдали в эксплуатацию жилых зданий общей площадью более 5,1 млн кв. м. При этом в плане, утверждённом федеральным проектом «Жильё», стоит цифра 4,3 млн кв. м, - пояснил



начальник управления строительного комплекса департамента строительства Краснодарского края Сергей Ульчищ.

Так что, несмотря на ужесточение требований к застройщикам со стороны администрации края (в частности, требование об обеспечении застраиваемых микрорайонов объектами социальной инфраструктуры), жильё в крае по-прежнему возводится рекордными темпами. Выросли и продажи. По данным экспертов, прошлый год отметился максимальным спросом на рынке жилья. Так, в Краснодаре было продано 36 тыс. квартир. То есть от

РАВНЕНИЕ НА МИЛЛИОНЫ

Рост населения стимулирует рынок недвижимости



Более 5 млн кв. метров жилья сдали в эксплуатацию в Краснодарском крае в 2020 году. Фото: www.kayan.ru

80 до 100 тыс. человек улучшили свои жилищные условия.

Огромную роль в повышении спроса на покупку недвижимости сыграла льготная ипотека. Люди хотели не только обеспечить себя жильём, но и сохранить средства. Низкие ставки по вкладам уже не позволяли говорить о существенном преумножении средств, - отметил **генеральный директор консалтинговой компании Масоп Краснодара Илья Володько.**



«ПОРТРЕТ» ЗАЁМЩИКА ПОМОЛОДЕЛ

По данным Банка России, за 2020 год в Краснодарском крае выдано 54,2 тыс. ипотечных жилищных кредитов. Это на 38 % больше, чем в 2019 году. Правда, по мнению экспертов, влияние

льготной ипотеки в Краснодарском крае постепенно ослабевает. Кто хотел воспользоваться её условиями, уже это сделал. Так что возможная отмена этой меры государственной поддержки 1 июля 2021 года вряд ли серьёзно скажется на спросе покупателей.

Постепенно меняется и портрет ипотечного заёмщика. По словам **управляющего ВТБ в Краснодарском крае и Республике Адыгея Сергея Кадакина**, за ипотекой обращаются люди всё более молодого возраста. Средний возраст 28-30 лет. Среди них львиную долю составляет процент молодых семей, которые как раз решили воспользоваться государственными программами поддержки и улучшить свои жилищные условия.

А вот доля мигрантов на рынке недвижимости не так уж велика, как многие считают. По мнению **директора по маркетингу Черноморской Финансовой Компании Дениса Дроботенко**,

они составляют примерно 40% потенциальных покупателей. В основном же это, как и сказали выше, семьи, желающие улучшить свои жилищные условия после рождения ребёнка (второго или третьего). А также есть определённый приток молодёжи с районов края, которые приезжают в город на учёбу или работу. Им родители помогают с ипотекой и покупкой жилья.

КОГДА ПОКУПАТЬ?

Растущий спрос рождает и предложение. Даже несмотря на растущие цены. Впрочем, эксперты сходятся во мнении, что такого скачка стоимости недвижимости, который был в прошлом году, ждать уже не стоит.

Рыночный механизм формирования цен на строительство многоэтажных жилых домов зависит от ряда факторов, главные из которых: динамика спроса на внутреннем рынке и уровень ми-

КСТАТИ

По информации департамента строительства Краснодарского края, в этом году резко выросли цены на жильё в городах Черноморской зоны, особенно в Сочи. Причиной послужило введение временного моратория на строительство многоквартирных высотных домов в курортных городах края. Запрет на строительство будет действовать 4 месяца. За это время на курорте планируют утвердить новый генплан. По словам губернатора Краснодарского края Вениамина Кондратьева, жёсткие меры помогут в будущем избежать неравномерной застройки города, сохранить архитектурный облик Сочи и улучшить инфраструктуру. Также в будущем генплане предусмотрены дополнительные меры по возведению гостиниц. Строительство гостевых объектов разрешат только при наличии договора с администрацией города, в котором прописаны обязательные условия создания сопутствующей социальной, дорожной инфраструктуры и дальнейшего самостоятельного благоустройства территории владельцем.

ровых цен на металлопрокат. В итоге всё это ложится на плечи конечного покупателя. Строительные материалы постоянно дорожают - это уже аксиома. В

Отмена льготной ипотеки на спросе не отразится.

итоге, составляя смету будущего дома, каждый застройщик всегда закладывает в неё определённый запас на этот рост. Но в конце прошлого года цены на рынке металлопроката резко увеличились почти на 70%. А ведь в современной многоэтажке

МНЕНИЕ

БАНКИ ОТМЕЧАЮТ: ПРОШЛЫЙ ГОД СТАЛ РЕКОРДНЫМ ПО ЧИСЛУ ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ. СОХРАНИТСЯ ЛИ ИНТЕРЕС К ЭТОМУ ПРОДУКТУ В 2021 ГОДУ?



директор в Краснодарском крае и Республике Адыгея Сергей Кадакин.

2020 год стал уникальным по нескольким причинам, но главная из них - исторически низкие ставки. Вслед за уменьшением ключевой ставки Банка России улучшились условия по кредитам и все банки. В прошлом году средняя ставка

ИПОТЕЧНЫЙ БУМ ПРОДОЛЖИТСЯ?

достигла 7,3 %. Сейчас эта тенденция продолжается: по итогам первого квартала 2021 года на Кубани она снизилась до небывалых 6,8%, - отметил управляющий.

Подогрели спрос к жилищному кредитованию и государственные инициативы. В частности, субсидированная ипотека, запущенная правительством в апреле 2020 года.

С начала реализации программы ВТБ предоставил жителям Краснодарского края свыше 8,5 млрд рублей по льготной кредитной ставке. Мы стремимся обеспечить заёмщиков максимально доступным жильём, поэтому недавно снизили её до 5,8%, - сообщил эксперт.

Однако нельзя сказать, что только программы с господдержкой определяют сегодня интерес к рынку недвижимости. Никто не отменял покупку готовых квартир, на которые распространяется ряд интересных предложений.

К примеру, рефинансирование - это отличный способ снизить ставку по действующим займам других банков, у нас это можно сделать под 7,8%. В региональном офисе ВТБ четверть от общего объёма ипотечных продаж приходится на этот финансовый инструмент, - подчеркнул Сергей Кадакин.

Повышает интерес к ипотечным кредитам и, соответственно,

рынку недвижимости, по мнению эксперта, и сокращённые сроки строительства. Если, например, в 2014-2015 годах на возведение дома в среднем уходило 5-7 лет, то сейчас объекты сдаются через полтора года. Кроме того, покупка недвижимости именно в Краснодарском крае всегда считалась хорошим способом инвестиций, ликвидным вложением средств.

Кубань уже много лет лидирует по числу приезжающих на ПМЖ. Соответственно, квартиры и дома всегда будут пользоваться спросом, - пояснил управляющий.

Развитие цифровых технологий, в свою очередь, существенно облегчило выдачу ипотечных кредитов. Цифровые сервисы начали активно развиваться в банковских структурах в 2018

году. Пандемия же 2020 года не просто дала мощный толчок распространению технологий, но и вывела их на новый уровень. Соответственно, если раньше оформление ипотечного кредита и покупка квартиры было одной из самых длительных банковских операций, то сегодня практически всё можно сделать онлайн - буквально за три дня.

В личном кабинете заёмщик может выбрать подходящую для себя программу, просчитать оптимальный финансовый платёж, ознакомиться и предоставить необходимый пакет документов, получить одобрение и оформить сделку. Всё это значительно упростило взаимодействие банка, клиента, застройщика и государственных структур, - резюмировал Сергей Кадакин.

Как выглядит комплексная застройка в Краснодаре?



► **«Западный обход».** Строительство жилого фонда на 513 тыс. кв. м. Уже построена школа на 1875 мест по адресу: г. Краснодар, Прикубанский район, внутригородской округ, ул. Конгрессная.

► **Микрорайон «Восточно-Кругликовский».** Строительство жилого фонда на 918,5 тыс. кв. м. Построена школа на 1100 мест по ул. Изобильной в г. Краснодаре.



► **«Сосновый бор».** Показатель ввода в эксплуатацию жилья - 526,7 тыс. кв. м. Построена школа на 1100 мест в пос. Знаменском - пос. Зеленопольском в г. Краснодаре. II этап.

В 2020-2021 гг. завершено строительство:

► общеобразовательных организаций по адресам: ул. М. Цветаевой, ул. Красных Партизан, 1/4;

► детского дошкольного учреждения по ул. Героев-Разведчиков.

арматура и прокат - это вообще «альфа и омега» строительных конструкций, - говорит Сергей Ульич. - Также свою роль в подорожании цен на жильё сыграли изменения в нормы для правил землепользования и застройки городов, которые не допускают локальную реконструкцию или «точечную» застройку многоквартирными домами на территориях, не обеспеченных объектами социальной, транспортной и инженерно-коммунальной инфраструктуры, а также коммунальными и энергетическими ресурсами. Пока спрос на объекты в городах края по-прежнему высок, поэтому значительного

снижения цен вряд ли стоит ожидать. Но и сильно повышаться, по мнению экспертов, они тоже не будут, так как объёмы строительства ещё довольно велики.

Сейчас, по словам Ильи Володько, цены растут по инерции. Так, в 1 квартале этого года они уже выросли на 6%. В итоге квадратный метр на первичном рынке сегодня стоит около 70 тыс. рублей. На второй квартал ожидается примерно такой же рост. Однако к моменту традиционного оживления рынка недвижимости, которое отмечается в конце лета - начале осени, существенного подорожания ждать уже не стоит.

В ЭТО ВРЕМЯ

В Правительстве РФ подписано постановление, которое расширит полномочия Фонда защиты прав дольщиков в части окончания строительства многоквартирных домов и предоставления денежного возмещения пострадавшим гражданам.

- Защита прав дольщиков по-прежнему является главной задачей Фонда. Часто обманутые дольщики вкладывают в строительство все свои средства, платят ипотечные взносы по кредитам, при этом оставаясь без жилья. Только в 2020 году Фондом были возвращены 26,1 млрд рублей гражданам, которых обманули недобросовестные застройщики. Кроме того, будет профинансировано окончание возведения домов на 71,6 млрд рублей по всей России. В Краснодарском крае продолжается работа по решению проблем с долгостроями. В прошлом году были восстановлены права граждан по более



100 объектам. В 2021 году планируется решить жилищные вопросы более 30 тыс. человек. На эти цели по поручению губернатора из регионального бюджета запланированы средства в размере 1,7 млрд рублей, - прокомментировала депутат Государственной Думы Светлана Бессараб.

КОММЕНТАРИЙ

Начальник отдела обеспечения жилищных прав отдельных категорий граждан министерства топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края Андрей Аксёнов:



- Сегодня одним из доступных вариантов обзавестись собственным жильём либо улучшить уже имеющиеся жилищные условия является ипотечное кредитование. Однако препятствием на этом пути может стать так называемый первоначальный взнос - собственная денежная сумма, которая должна быть у желающего получить в банке ипотечный кредит. Самостоятельно накопить нужную сумму в условиях растущей инфляции и низкой ставки по вкладам сложно. Но с помощью государственной поддержки эта задача уже не кажется такой уж недостижимой. Так, в крае действует «Накопительная ипотека». Каждый участник программы имеет возможность дополнительно на свой вклад получать 30% из регионального бюджета. Уже более 2 200 кубанских семей воспользовались преимуществами этой программы и улучшили свои жилищные условия. Обратите внимание,

социальная выплата по «Накопительной ипотеке» направляется из краевого бюджета и рассчитана исключительно на жителей нашего региона. На тех, у кого нет своего жилья на территории нашего края либо в собственности имеется не более одного жилого помещения. «Накопительная ипотека» - это мероприятие краевого масштаба, и в его реализации задействованы все администрации муниципальных образований, поэтому жители региона могут обратиться в администрацию своего района. Мы при наличии определённого количества желающих организуем выезды в районы, и в режиме выездной приёмной оформляем заявления от людей прямо на месте. Обычно это происходит по согласованию с районной администрацией. Так что мы стараемся сделать нашу программу удобной и доступной для всех жителей Краснодарского края. Фактически от участника «Накопительной ипотеки» требуется открыть вклад в банке, исправно каждый месяц вносить на него сумму от 3000 до 10000 рублей и по выходу из программы в течение 6 месяцев улучшить свои жилищные условия на территории Краснодарского края. А краевой бюджет будет помогать копить деньги на своё жильё. Согласитесь, на сегодняшний день 30% - это довольно внушительная финансовая помощь.

ДОСЛОВНО

СТРОИТЕЛЬНЫЙ ПАСЬЯНС

ВСЕГО ПАРУ ЛЕТ НАЗАД РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРА ПЕРЕЖИВАЛ НАСТОЯЩИЙ БУМ. ОГРОМНЫЙ СПРОС СООТВЕТСТВОВАЛ ВЫСОКОМУ ЧИСЛУ ПРЕДЛОЖЕНИЙ. ВОТ ТОЛЬКО ПОРОЙ КАЧЕСТВО ВВОДИМОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ ОСТАВЛЯЛО ЖЕЛАТЬ ЛУЧШЕГО.



Как изменилась ситуация на рынке недвижимости и что сегодня предлагают застройщики, рассказал директор по маркетингу Черноморской Финансовой Компании Денис Дроботенко.

К ЧЕМУ ПРИВЕЛА «ЧИСТКА» РЫНКА?

- Очевидно, что строительный рынок в последнее время серьёзно изменился. С чем это связано?

- Рынок Юга России характеризуется двумя векторами развития: это высокая конкуренция, вызванная большим количеством строительных компаний и, с другой стороны, высокий спрос покупателей. Из-за растущего спроса жилья строилось очень много. Но очень часто человек покупал только квадратные метры. Без нужной инфраструктуры. Хотя по проекту застройщика в ЖК предполагалось возведение школы, детского сада. Но на выходе покупатель часто получал только квартиру. О социальных проектах некоторые компании благополучно «забывали». Всё это привело к то-



Сегодня застройщики предлагают не только жильё, но и налаженную инфраструктуру.

му, что сейчас городу не хватает развитой инфраструктуры. Благодаря изменениям в федеральном законодательстве (переход на проектное финансирование и эскроу-счета) и ужесточению требований администрации города и края строительный рынок начал «вычищаться». Остались только крупные серьёзные игроки.

- Как эти факторы сказались на предложениях застройщиков?

- Строительные компании всё чаще стали задумываться о придомовых пространствах, переосмысливать архитектур-

ный облик зданий, квартирографию (планировку). В результате сейчас становится всё больше интересных, качественных продуктов от строительных компаний. Тех, которыми можно гордиться.

ЧТО БУДЕТ С ЦЕНАМИ?

- В прошлом году рынок недвижимости Краснодарского края характеризовался стремительным ростом цен на жильё. Что ожидает покупателей в этом году?

- Скачок в цене произошёл по нескольким причинам. Решение на строительство стало получить сложнее. А из-за пандемии возник ажиотажный спрос, и товарный остаток компаний стал быстро «вымываться». Кстати, именно поэтому некоторые застройщики начали открывать параллельно и агентства недвижимости. Наша компания поступила так же. Благодаря хорошему знанию рынка застройщики могут оперировать не только своим продуктом, но и других компаний и предложить покупателю именно то, что нужно ему. Повышение стоимости жилья также сказало. Люди опасались, что потом квартиры станут ещё менее доступными и активно покупали плюс введение льготной ипотеки сыграло свою роль. Сегодня рынок Краснодара вышел на долгоиграющее плато, в стадию зрелости. Цены на жильё, конечно, не упадут. Но и расти так стремительно уже не будут. Изменения предполагаются в пределах плюс 5-7% в год.

- На что бы вы посоветовали обратить внимание при выборе жилья?

- В первую очередь человек должен определиться, в каком районе города он хотел бы жить. Проехать на общественном транспорте (даже если есть машина), понять, какая инфраструктура доступна. Преимуществом будет, на мой взгляд,

близость к каким-то парковым зонам. И дальше сопоставлять свои финансовые возможности с предложениями рынка. Сейчас у потребителя есть отличный шанс рассматривать не только новостройки, но и «вторичку» (три-четыре года после сдачи). Раньше такие квартиры всегда были дороже, но сейчас цены сопоставимы с «первичкой», а в некоторых случаях даже дешевле. Так что можно не ограничиваться только одним рынком. Несомненные

«Вторичка» сегодня сопоставима по цене с «первичкой».

плюсы вторичного жилья: уже всё построено, все ремонты сделаны, коммуникации проверены, с УК сработались. В свою очередь, на первичном рынке появляются очень красивые интересные проекты: с закрытой и обустроенной территорией, велопарковками. Где-то делают эксплуатируемую кровлю. В общем рынок недвижимости действительно повернулся в сторону клиента и предлагает сегодня различные бонусы к жилью.

Материалы развора
подготовила
Юлия ЖИТНИКОВА
Фото: dvnak.ru