

«Жилой комплекс SunHills в Небуге — возможность заработать на недвижимости»

Коммерческий директор ГК «Метрикс development» Вячеслав Шпынов и директор по строительству Александр Кулагин рассказали о новых проектах компании и перспективах развития рынка жилищного строительства в России

Группа компаний «Метрикс development» как единый бренд вышла на рынок Краснодарского края летом прошлого года в результате объединения трех кубанских застройщиков. Какие цели ставились при объединении?

В. Ш.: Строительный рынок входит в новую стадию развития, изменилось законодательство, регулирующее возведение жилья по ДДУ, меняются экономические реалии, все это приводит к тому, что лидеры рынка разрабатывают новые стратегии развития. На наш взгляд, в нынешних условиях объединение бизнеса под единым брендом эффективнее с точки зрения маркетинга, продаж, строительной экспертизы собственных проектов, взаимодействия с кредитно-финансовыми учреждениями и по ряду других показателей. При том что бренд «Метрикс development» существует с лета 2018 года, компании, которые входят в группу, накопили большой опыт реализации строительных проектов в разных целевых сегментах. За восемь лет работы построено и сдано более 250 тысяч кв. метров жилья. Это свыше 7 тысяч квартир.

Какое место на строительном рынке региона занимает сегодня «Метрикс development»?

А. К.: По данным Единого реестра застройщиков РФ (ЕРЗ), в крае по объемам строящегося жилья мы находимся на 7-м месте, в России — на 63-м. На сегодня общая площадь объектов, на которых идет строительство, составляет порядка 300 тысяч кв. м.

При этом в Рейтинге ЕРЗ, который рассчитывается, исходя из показателей своевременности ввода жилья, нам присвоен уровень «4» из возможных «5». При расчете рейтинга учитывается ряд пока-

зателей, прежде всего — насколько компания выполняет свои обязательства перед дольщиками, переносятся ли изначально продекларированные сроки ввода домов в эксплуатацию. Среди семи ведущих застройщиков Краснодарского края по объемам строительства такие показатели только у двух организаций, в том числе у ГК «Метрикс development».

Эти высокие результаты — не предел. Мы планируем войти в ближайшие годы в ТОП-50 строительных компаний страны по объемам возведения жилья. Я уверен, что для этого у нас есть все необходимое: профессиональный менеджмент, высокие компетенции в сфере строительства, налаженные бизнес-процессы в области маркетинга и продаж и так далее.

Какие проекты вы реализуете в данный момент в Краснодаре?

В. Ш.: Мы хорошо известны жителям края по таким проектам, как ЖК «Ставропольский», ЖК «Парус», ЖК «Зеленая Долина» в Краснодаре. Они уже полностью завершены. Также завершены работы на первой очереди ЖК «Кремлевские ворота» по ул. Кореновской, 2, сдача комплекса целиком планируется в 2019 году. По ЖК «Росинский» на 1-м Краснодарском проезде первая очередь тоже сдана, вторая будет введена в эксплуатацию в 2019 году. Завершен 6-й литер ЖК «Славянка», по ул. Заполярной, 39, еще один литер запустим в текущем году. Ведутся работы в ЖК «Краски» в поселке Краснодарском, в ЖК «Тургеневский двор» на Тургеневском Шоссе, 1Г.

ГК «Метрикс development» также запустила несколько проектов на побережье Красно-

дарского края. Что за объекты вы строите в причерноморской зоне?

А. К.: На Черном море мы реализуем три проекта в Туапсинском районе. В самом Туапсе строим двухподъездный десятиэтажный дом на ул. Свободы, 5 сразу за районной администрацией. В селе Ольгинка планируем возвести жилой комплекс общей площадью 70 тыс. кв. м. В селе Небуг возводим первый литер жилого комплекса бизнес-класса SunHills. Это будет десятиэтажный дом, уже возведен монолитный каркас здания, проведены все коммунальные сети, ведутся фасадные работы, остекление. Планируем все закончить и сдать в эксплуатацию к 1 июля 2019 года. Следующий литер в комплексе должен быть сдан в первом квартале 2020 года.

В. Ш.: Комплекс SunHills — это жилье высокого уровня комфорта: закрытая территория, дорогие лифты, дизайнерские входные группы, витражи в интерьерах мест общего пользования, видеонаблюдение. В отделке фасада мы постарались максимально использовать остекление, чтобы жильцы могли любоваться великолепными видами на море и горы. Все коммуникации — центральные, здания газифицированы, с регулируемым газовым отоплением, что позволяет экономить до 20 % на коммунальных платежах. На территории будут гейзерные фонтаны, несколько зон барбекю, вай-фай, большое количество машиномест. При этом зона между первым и вторым литером будет полностью пешеходной без возможности заезда на личном транспорте, чтобы у жителей была возможность наслаждаться прогулками на свежем воздухе.

К тому же SunHills — это уникальный для кубанского побережья проект по соотношению цены и качества.

В чем его уникальность?

А. К.: Курортный поселок Небуг отличается от других причерноморских локаций наличием большого количества здравниц, пансионатов, санаториев. Здесь хорошо развита развлекательная инфраструктура, есть дельфинарий и аквапарк, много отличных ресторанов, центры дайвинга и подводной охоты. А самое главное — очень чистое море, дно просматривается до 4 метров, температура воды летом держится в «диапазоне комфорта» — 27–29 градусов, отличные галечные пляжи и прекрасный горный воздух.

Соответственно, средства размещения неплохо заполняются как в высокий сезон, так и в низкий. Цены на недвижимость высоки, предложений по элитному жилью мало.

SunHills — это наш пилотный проект на побережье, требования к качеству мы предъявляем высочайшие. Ведь по нему будут судить о том, стоит ли приобретать жилье в других жилых комплексах, построенных нашей компанией на Черном море. Используются лучшие материалы отделки, мрамор, металлические конструкции фасадов зданий. При этом стоимость одного квадратного метра в первом литере на данный момент начинается от 65 тысяч рублей. Студию можно приобрести по цене от 1,54 млн рублей. Аналогичное по классу жилье в Большом Сочи стоит от 150 тысяч рублей за «квадрат».

Такие цены мы держим только на этапе строительства первого литера. После того, как дом будет сдан в эксплуатацию (июнь 2019 года), стоимость квадратного метра в нем вырастет до 85–90 тысяч рублей за «квадрат». В новых литерах жилого комплекса SunHills средняя цена уже на этапе строительства планируется на уровне 80–85 тысяч рублей за квадратный метр.

В. Ш.: Если рассматривать покупку квартиры в SunHills как инвестирование средств, мы видим два выгодных варианта. Первый — вложение на этапе строительства с последующей реализацией по более высокой цене после сдачи дома в эксплуатацию. Маржинальность этого варианта с учетом текущих цен составит 25–30 %. (см. табл. №1)

Второй вариант — сдача жилья внаем в периоды, когда собственник не будет им пользоваться. Нами предусмотрена такая форма взаимодействия с владельцами квартир, как заключение договоров с управляющей компанией. Она возьмет на себя функции агентства и все операционные расходы, связанные со сдачей жилья: от трат на привлечение клиентов до уборки квартиры, смены белья и так далее. Доля компании в доходах будет составлять порядка 25 %, остальное получит собственник. (см. табл. №2)

Этот вариант особенно удобен в случае с Небугом, поскольку в высокий сезон уровень загрузки номерного фонда в отелях здесь близок к стопроцентному, а с октября

