сохранить в центре Краснодара историческую планировку кварталов и присущий ему архитектурный облик.

Необходимость разграничения центра на кварталы руководитель департамента по архитектуре и градостроительству Юрий Рысин объяснил тем, что для каждого из них будет определен единый стиль и цвет, которые застройщикам придется учитывать при проектировании своих объектов. Губернатор Вениамин Кондратьев при этом подчеркнул, что ограничения вводятся не для того, чтобы «законсервировать трущобы в центре города, а ради создания комфортного жилья и сохранения объектов исторического наследия». В данный момент нормативные документы, регулирующие выполнение новых правил, еще находятся в стадии проработки, однако в целом решение уже принято.

Ранее крупные краснодарские застройщики неоднократно говорили, что готовы принять участие в реконструкции центра Краснодара. Они настаивали на определении «правил игры» для застройки центральной части города, но после их принятия практически перестали комментировать эту тему.

ЖИЛЬЕ НЕ ДЛЯ ВСЕХ Как анонимно рассказал „ЭР" директор одной из строительных компаний Краснодара, фактически ограничение в этажности уничтожает экономическую целесообразность строительства. Поэтому вряд ли стоит ожидать большой активности девелоперов в центре города. По словам источника, пристальное внимание к строительству в центре со стороны власти и общественности само по себе отпугивает бизнес — не потому, что при строительстве будут допущены нарушения, а потому, что общество в принципе негативно относится к любой стройке в пределах исторических границ.

Управляющий партнер «Манн, Черемных и партнеры» Иван Черемных считает, что строительство в центре города в новых условиях возможно, но речь будет идти о дорогостоящем жилье. «Возможно, появится малоэтажное жилье премиум-класса. Правда, только на словах, а на деле, скорее всего, это будет бизнес- или вообще комфорт-класс. При этом стоимость квадратного метра будет выше 100 тыс. руб. Там, где ограничения по этажности еще строже, вероятно, вообще не будут строить ничего нового. Не исключено, что этого власти города и хотели — существенно сократить жилое строительство в центре»,— прокомментировал Иван Черемных. По его словам, очевидным минусом такого решения станет усиление маятниковой миграции: поскольку жилья в центре не будет, все больше людей станут ездить из других районов города на работу в центральную часть, что усугубит транспортную ситуацию.

Директор риэлтерской компании «Этажи» в Краснодаре Вадим Камалов напомнил, что в городе всегда существовал формат элитных клубных домов, где стоимость квадратного метра и так превышает 100 тыс. руб. «Главным уникальным торговым предложением в таких домах является малое количество жильцов. К примеру, в Краснодаре есть „дорогие" жилые комплексы „Центральный" и „Большой". Но являются ли они элитными? Лишь условно, потому что это многоэтажки, в которых живет очень много людей. В клубных домах же на одной лестничной площадке не бывает больше двух-трех квартир»,— пояснил Вадим Камалов. По его мнению, клубное жилье в центре города будет востребовано. Один из таких домов находится на пересечении улиц Октябрьской и Постовой, и цена квадратного метра там варьируется от 120 до 180 тыс. руб. «Как правило, такое жилье строится в классическом архитектурном стиле, что вполне согласуется с требованиями мэрии касательно соответствия внешнего вида здания облику исторического центра»,— заявил эксперт.

Генеральный директор Macon Realty Group Илья Володько констатировал, что в центре города активного многоэтажного строительства в последние годы и так уже не велось. «Думаю, что ничего страшного в ограничениях нет, поскольку они касаются не всего города, а лишь центральной части, в которой мало что строили. Конечно, жилье в центре теперь подорожает, но это вполне нормально — практика всех крупных городов мира показывает, что доступного жилья в центре быть не должно. Это хорошо видно на примере Москвы — конечно, люди не хотят добираться до центра с окраин, но цена недвижимости в центре столицы очень высокая»,— заявил Илья Володько.

ФОТО: АЛЕКСЕЙ КУДЕНКО

ВЫСОТНОГО ЖИЛЬЯ ВБЛИЗИ БЕРЕГОВОЙ ЛИНИИ НЕ БУДЕТ, ОНО УСТУПИТ МЕСТО МАЛОЭТАЖНЫМ КУРОРТНЫМ ПОСЕЛКАМ

МОРЕ БЕЗ ХОЗЯЕВ Еще одна инициатива региональной власти, одобренная Законодательным Собранием,— ограничение на строительство жилой недвижимости выше четырех этажей в пределах 300 метров от морской линии. Как сообщала первый заместитель руководителя краевого департамента архитектуры и градостроительства Александра Устроева, речь идет о запрете застройки жилыми высотками побережья в Анапе, Геленджике, Новороссийске, Сочи, а также в Ейском, Приморско-Ахтарском, Славянском, Темрюкском, Туапсинском и Щербиновском районах. Смысл ограничения был в том, чтобы отдать приоритет на первой береговой линии пансионатам, санаториям, гостиницам и прочим объектам туристической инфраструктуры. Официально жилые строения отнесли к категории условно разрешенных. Как говорил вице-губернатор Андрей Алексеенко, к этой же категории отнесли даже апартаменты, которые формально не являются жилой недвижимостью. Соответствующие изменения в градостроительные документы должны были внести все кубанские муниципалитеты, имеющие выход к морю.

Губернатор Вениамин Кондратьев отмечал, что главная задача законопроекта — «расчистить» на побережье место для развития и роста туристического потенциала. По его словам, если край хочет получить курорты мирового класса, то земельные участки у моря должны застраиваться отелями. В числе причин того, что жилая недвижимость строится на берегу намного активнее, чем туристическая, он назвал долгий срок окупаемости гостиниц и отелей. Это делает подобные объекты не столь привлекательными, как жилые дома, которые можно построить за два-три года и сразу же реализовать.

По мнению Ильи Володько, власть увидела, что побережье превращается в место, которое практически никак не используется для развития курортов. «С этой точки зрения жилье — это „мертвая" недвижимость, поскольку оно находится в собственности. Часто люди, купившие квартиры у моря, большую часть года там даже не живут, и в итоге курорт не получает никакой выгоды от жилых объектов. Черноморские здравницы не первые столкнулись с такой проблемой — похожую ситуацию можно увидеть на многих курортах мира. Поэтому власти Краснодарского края и решили, что на берегу нужно строить пансионаты, а не жилые дома. Не думаю, что это существенно скажется на рынке курортной недвижимости, так как на первой линии у моря и так реализуется не очень много проектов. Хотя правила застройки однозначно ужесточатся»,— прокомментировал господин Володько. Главную сложность в применении новых правил он видит в разграничении типов недвижимости. «Власти придется сильно постараться, чтобы уследить за всем побережьем. Ведь с курортной недвижимостью сразу и не поймешь, что именно строят — гостиницу или жилье. Разрешение могут получить на стройку отеля, а потом начать продавать номера в собственность как квартиры»,— обратил внимание Илья Володько.

Иван Черемных также считает, что сильного спада рынка не будет. «Спрос на эти квадратные метры не сократится, как и желание застройщиков их возводить. Исключение, пожалуй, только Сочи, где в принципе трудно далеко отступить от моря — там, чем дальше от воды, тем больше уклон в горы, поэтому девелоперам придется больше инвестировать в закладку надежного фундамента. Хотя на рынок жилья Анапы и Геленджика вводимые изменения вряд ли как-то повлияют»,— сообщил эксперт. Он уточнил, что жилье на черноморском побережье покупает много чиновников и силовиков, которые в силу служебных ограничений не могут приобретать его за рубежом. «Так что большого выбора у них нет, поэтому они будут продолжать покупать недвижимость у Черного моря»,— уверен Иван Черемных.

Максим Ясенецкий, генеральный директор «Марко Поло Девелопмент», строящей ЖК «Море Парк» в Туапсинском районе, рассказал, что нововведения заставят девелоперов перейти на новый формат курортного жилья. «В целом мы приветствуем эти изменения. И планируем осваивать строительство новых жилых комплексов высотой не выше четырех этажей. Для курортной недвижимости такие курортные поселки, состоящие из малоэтажных домов,— это вполне нормально. Уверен, что подобное жилье будет пользоваться спросом»,— резюмировал Максим Ясенецкий. ■

ЖИЛЬЕ — ЭТО «МЕРТВАЯ» НЕДВИЖИМОСТЬ, ПОСКОЛЬКУ ОНО НАХОДИТСЯ В СОБСТВЕННОСТИ. ЧАСТО ЛЮДИ, КУПИВШИЕ КВАРТИРЫ У МОРЯ, БОЛЬШУЮ ЧАСТЬ ГОДА ТАМ ДАЖЕ НЕ ЖИВУТ, И В ИТОГЕ КУРОРТ НЕ ПОЛУЧАЕТ НИКАКОЙ ВЫГОДЫ ОТ ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ

ОФИЦИАЛЬНО

По информации Краснодарстата, с января по февраль 2019 года организации всех форм собственности в регионе ввели в строй 576 тыс. кв. м жилья. Это на 11,1 % больше, чем за тот же период 2018 года. Всего строительные компании возвели 6,4 тыс. квартир общей площадью 292 тыс. кв. м — на 14,3 % больше, чем годом ранее. Объем всех работ в денежном выражении составил 20,7 млрд руб. Согласно результатам опроса, проведенного ведомством среди застройщиков, 73 % из них оценили общую экономическую ситуацию в строительной сфере региона как нормальную, а 6 % — как хорошую. Среди ключевых факторов, мешающих работе, они обозначили высокий уровень налогов (43 %), высокую конкуренцию на рынке (28 %), неплатежеспособность заказчиков (17 %) высокую стоимость материалов (15 %) и недостаток финансирования (10 %).