

процент покупки с помощью ипотечных средств и собственных накоплений составляет 50 на 50. И спрос только растет», — говорит он.

При этом собеседники «ЭР» акцентируют, что не стоит ожидать снижения ставок по ипотеке в ближайшее время. Более того, они могут еще больше вырасти, что сделает покупку жилья менее доступной для значительной доли потенциальных приобретателей.

ГРАНИЦЫ РОСТА РАЗМЫТЫ Относительно того, насколько может подорожать строительство в 2019 году, собеседники «ЭР» разошлись во мнениях.

По мнению Ильи Жарского, в целом по стране цены на недвижимость больше не должны расти выше инфляции, поскольку спрос на ипотеку по большей части удовлетворен, а обновление имеющегося жилого фонда замещает старые дома на новые. То есть объемы жилья не сокращаются (при имеющейся смертности). «Прирост на 2,7—4% по итогам этого года пока прогнозируется по данным за первые два месяца 2019 года, но точную оценку можно будет получить только к лету», — говорит он. При этом Краснодар, по мнению господина Жарского, останется привлекательным для покупки недвижимости и в этом году, хотя ситуация со строительством будет несколько более напряженной из-за подорожания стройматериалов и рабочей силы и внедрения новых условий работы.

Илья Жарский подчеркивает, что роста цен следует ожидать не везде в России. К примеру, Москва показывает значительное насыщение рынка и здесь прогнозируется спад до 3% по рынку новостроек, а Санкт-Петербург продолжит расстраиваться в спальных районах и обеспечит рост цен на 1,8—2,5%, говорит он, добавляя, что весна может изменить планы по экономическим или геополитическим причинам, поэтому для более точной оценки следует подождать лета.

Станислав Николенко отмечает, что на удорожание жилья в 2019 году будут оказывать влияние поправки к ФЗ №214, которые добавляют посредника между девелоперами и дольщиками в виде банка. «Законмерно, что дополнительное звено в любой производственной цепочке приводит к увеличению времени и, соответственно, затрат. От скорости ответа банка по операциям как контролера будет зависеть возможность подрядчиков приобретать материалы. Как быстро строится дом, теперь зависит от того, как быстро банки будут проверять и одобрять перечисление денег. Чем дольше процедура согласования и проверки, тем дороже для застройщика стройка», — говорит господин Николенко. Он подчеркивает, что сегодня сложно спрогнозировать, на сколько процентов по году вырастет цена, так как еще нет понимания стоимости кредитных средств и всех издержек. «Это понимание придет ближе к моменту вступления поправок к ФЗ №214 в силу. Но думаю, что рост цен на жилье составит не менее 5%», — считает Станислав Николенко.



Партнер компании «Вальтер Констракшн» Вадим Тедеев полагает, что рынок новостроек в Краснодаре имеет перспективы роста в 2019 году на 7—10%, в 2020 году — на 5—7%.

Генеральный директор консалтинговой компании Масоп Илья Володько убежден, что рост цен будет происходить во всех классах в том числе из-за сокращения количества застройщиков, которые не всегда смогут выполнять новые требования законодательства. Объем новых проектов в Краснодаре в ближайшие два года сократится на 5—10%, но уже в 2021—2023 годах, по мере адаптации к новым условиям, показатель начнет восстанавливаться, полагает гендиректор Масоп. «Рост цен на первичном рынке жилой недвижимости Краснодара в течение 2019—2020 годов может составить 15—17%. А значит, в ближайшее время цены на жилье в Краснодаре достигнут своего исторического максимума», — констатирует Илья Володько.

Коммерческий директор ГК «Метрикс development» Вячеслав Шпынов обращает внимание на то, что стоимость банковского финансирования будет оказывать значительное влияние на себестоимость новых проектов в текущем году. По его мнению, введение эскроу-счетов и проектного финансирования сделает себестоимость строительства примерно на 10% в год дороже. «С учетом того, что среднее время реализации строительного проекта

ОСНОВУ ВСЕГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРАСНОДАРА СОСТАВЛЯЮТ ОБЪЕКТЫ МАССОВОГО СЕКМЕНТА

два года, стоимость квадратного метра должна подняться на 20%», — отмечает эксперт. При этом он подчеркивает, что цены станут подниматься постепенно — по мере окончания реализации уже существующих проектов, которые будут завершаться по старым правилам: «Для того чтобы профильный департамент одобрил продолжение строительства по старым правилам, необходимо, чтобы объект был закончен не менее чем на 30% и в нем было продано значительное количество квартир. В Краснодаре остается еще много такого жилья. За счет его более низкой себестоимости какое-то время еще возможно сдерживание роста средней цены на рынке. Однако надо учитывать, что спрос на недвижимость в Краснодаре остается неизменным, а количество новых проектов будет уменьшаться. На фоне роста издержек и сокращения предложения рост стоимости жилья неизбежен».

Вячеслав Шпынов отмечает, что, хотя на рынок жилья Краснодара и других крупных городов России влияют одинаковые факторы, ситуация с подорожанием жилья в столице Кубани может развиваться по несколько отличному от других регио-

нов сценарию. Традиционно строительный рынок Краснодара отличается большим количеством застройщиков и высоким уровнем конкуренции. Это привело к тому, что маржинальность строительства в городе на сегодня составляет максимум 15%. В то время как в других регионах она значительно выше, говорит Вячеслав Шпынов. «В Тюмени, к примеру, при себестоимости 38—40 тыс. руб. за квадратный метр жилья может продаваться по 65—70 тыс. руб. В Краснодаре при сопоставимой себестоимости конечная стоимость жилья значительно ниже. Поэтому у краснодарских застройщиков меньше возможностей компенсировать неизбежное повышение цены за счет собственной маржи. А значит, рост цен на рынке города будет происходить более быстрыми темпами, чем в среднем по стране», — отмечает эксперт.

ВСЕ ЕЩЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫ Эксперты сошлись во мнении, что в текущем году Краснодар должен сохранить свои позиции как город, привлекательный для переезда.

По мнению Вячеслава Шпынова, хотя разница в ценах за квадратный метр между Краснодаром и другими городами-миллионерами в 2019 году будет уменьшаться, он по-прежнему сохранит свои позиции как одного из наиболее привлекательных мест для переселения. «Основными покупателями недвижимости из других регионов для Краснодара являются жители Дальнего Востока, Сибири и Ставрополья. Для ставропольцев рост цен на 20% может оказаться достаточно ощутимым, и спрос на покупку жилья в Краснодаре с их стороны, видимо, снизится. Однако для россиян, живущих на Дальнем Востоке и в Сибири, где стоимость недвижимости ощутимо выше краснодарской, продажа своей квартиры и покупка жилья на юге по-прежнему будут вполне доступным вариантом», — говорит Вячеслав Шпынов.

Вадим Тедеев полагает, что Краснодар будет догонять города-миллионеры по количеству населения. В год в него будет приезжать 50—70 тыс. новых жителей. «Очень многие покупатели недвижимости являются инвесторами из Москвы и Санкт-Петербурга, которые планируют заработать на росте цены или на сдаче квартиры в аренду. Фиксируемый статистическими ведомствами уровень безработицы в Краснодаре пока еще сильно отстает от среднего по стране — 0,6% против 5%, значит, люди приезжают надолго и им удается найти работу. Мягкий климат и 150 солнечных дней в году — это тоже солидный актив, который пока почему-то не слишком учтен в цене квадратного метра, но через два-три года эта ситуация исправится», — говорит господин Тедеев.

В основной массе российских мегаполисов (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга) средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке многоквартирного жилья находится в диапазоне 55—70 тыс. руб., что существенно выше средней цены по Краснодару, добавляет господин Володько. Кроме того, по некоторым крупным городам отмечается существенный рост цен, что делает их менее привлекательными в глазах мигрантов. «В условиях повсеместного увеличения цен на фоне перенастройки строительной отрасли Краснодар по-прежнему останется привлекательным городом для переселения россиян на юг», — подытожил господин Володько. ■

Средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке многоквартирного жилья в некоторых мегаполисах России

Город	Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	Рост стоимости жилья в 2018 г.
Краснодар	49 879	+ 5%
Ростов-на-Дону	55 821	+ 1%
Пермь	58 288	+ 11%
Красноярск	58 456	+ 11%
Новосибирск	62 955	+ 5%
Нижний Новгород	66 235	+ 6%
Уфа	67 600	+ 10%
Екатеринбург	75 743	+ 6%
Казань	75 882	+ 9%

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС по указанным городам компании MASON

ОБЪЕМ НОВЫХ ПРОЕКТОВ В КРАСНОДАРЕ В БЛИЖАЙШИЕ ДВА ГОДА СОКРАТИТСЯ НА 5–10%, НО УЖЕ В 2021—2023 ГОДАХ, ПО МЕРЕ АДАПТАЦИИ К НОВЫМ УСЛОВИЯМ, ПОКАЗАТЕЛЬ НАЧНЕТ ВОССТАНАВЛИВАТЬСЯ