



→ Одной из особенностей развития рынка жилья в Краснодаре является традиционно низкая емкость спроса на покупку элитных квартир, отмечают в компании АСК. В таких проектах, как правило, скорость спроса не превышает 1–2 сделки в месяц, а 80% квартир продаются на финальной и готовой стадии. «В 2020 году отмечается небольшой рост и в бизнес-, и в премиум-классе строительства. Пандемия негативно отразилась на платежеспособности покупателей, однако активный рост цен в Краснодаре и субсидирование ипотечной ставки вовремя поддержали спрос», — сообщил руководитель департамента маркетинга и анализа компании Денис Сериков.

ЭКСПЕРТЫ РАСХОДЯТСЯ ВО МНЕНИИ Стоимость жилья бизнес-класса на сегодняшний день варьируется в пределах 75–85 тыс. руб. за кв. м, а премиум-сегмента — 130–220 тыс. руб./кв. м. Однако эксперты разошлись в оценке того, насколько сильно изменилась стоимость элитной недвижимости за последний год. Так, Анастасия Коваленко отмечает, что, как и в случае с более массовыми сегментами, на рынке произошло увеличение стоимости квадратного метра «элитки» в диапазоне 10–15%. «Причины этого разнообразны, от введения комплексов в эксплуатацию или увеличения строительной готовности до повышения себестоимости строительства. Снижения цен в будущем не будет. Нужно понимать, что для новых комплексов всех сегментов исчезнут „цены котлована“, и большой разницы в стоимости готового и строящегося жилья не будет, поэтому на ранних стадиях строительства, возможно, будет казаться, что цены очень высокие», — рассказала она.

«ЧАСТО ТАКИЕ ОБЪЕКТЫ ИМЕЮТ ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ, А ИЗ ОКОН ОТКРЫВАЕТСЯ ОТЛИЧНЫЙ ВИД. ВАЖНО ВСЕ: ОТДЕЛКА МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЛЕСТНИЧНЫХ МАРШЕЙ, КАЧЕСТВЕННОЕ ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ, А ТАКЖЕ КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР НА ЭТАЖЕ. КРОМЕ ЭТОГО ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ ВОЗМОЖНОСТЬ СПУСТИТЬСЯ НА ЛИФТЕ СРАЗУ НА ПОДЗЕМНУЮ ПАРКОВКУ, МИНУЯ ЛИШНИЕ ПЕРЕХОДЫ»

В компании АСК сообщили, что прирост стоимости «квадрата» очень значительный: по сравнению с 2019 годом средний уровень цен вырос, по различным оценкам, на 15–30%. В «Объединении застройщиков Юга ВКБ-Новостройки» отмечают подобную тенденцию. «Очевидна тенденция роста, достаточно ощутимого для того, чтобы не откладывать покупку еще на год. Рост неотъемлемо связан со спросом. Особенно учитывая то, что сегодня еще действует самая выгодная ипотека с государственной поддержкой, и большую часть интересных по всем параметрам предложений от наших застройщиков уже выкупили. Так что, если вы планировали вложить свои денежные средства в улучшение жилищных условий, мы рекомендуем не откладывать этот вопрос на будущее, а действовать уже сейчас», — отметили в объединении.

По данным аналитиков, по сравнению с 2019 годом цена за «квадрат» элитной недвижимости в России увеличилась на 4%, по Краснодару — уменьшилась на 1,6%, отметил Иван Черемных. «Мы не беремся предсказывать дальнейшее резкое изменение стоимости элитной недвижимости, для этого нужны веские внешние причины, например продолжительное закрытие границ как между странами, так и внутри России», — рассказал эксперт.

Иначе к оценке динамики роста цен на «элитку» относится Илья Володько. «Динамику отследить довольно сложно. Сегодня, к примеру, дом строится, по цене 180 тыс. руб. за кв. м, а завтра на другой площадке начнется возведение другого объекта уже за 120 тыс. руб. за «квадрат». Сказать, что цена на жилье премиум-сегмента в целом по Краснодару снизилась, нельзя. Это штучные объекты, цены на которые в том числе зависят и от локации. Из-за этого проследить динамику цен проблематично. Хотя точно можно сказать, что около пяти лет назад самые дорогие объекты продавались по 110–120 тыс. руб. за «квадрат», а сегодня есть объекты по 170–180 тыс. за метр квадратный», — отметил эксперт.

ДОМА С ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЛОКАЦИЕЙ Опрошенные эксперты отмечают, что элитныестройки сосредоточены в основном в центре Краснодара, а также в граничащих с ним районах, из которых можно добраться в центральную часть города всего за пару минут. Самые крупные из них — ЖК «Седьмой Континент», ЖК «Тургенев», ЖК «Арбат», ЖК «Маринский бульвар», ЖК «Ривьера», ЖК «Role Clef», ЖК «Солнечный дом», комплекс бизнес-класса «Ренессанс». Денис Сериков отмечает, что, безусловно, сосредоточение

СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В БИЗНЕС-КЛАССЕ В КРАСНОДАРЕ ВАРИИРУЕТСЯ В ПРЕДЕЛАХ 75-85 ТЫС. РУБ. ЗА «КВАДРАТ»

элитной недвижимости наблюдается в историческом и деловом центре города. Иногда такое жилье локализуется вблизи крупных парковых зон, в районах на берегу рек, озер или морей. В Краснодаре таких мест практически нет, поэтому почти все элитные объекты находятся в центральной части города.

ЖК «Солнечный дом» расположен по ул. Кубанская Набережная, застройщиком выступает «Кубанская марка». Архитектурный проект дома выполнен итальянцами. ЖК имеет подземную парковку, закрытую территорию, свой сквер и выход к реке. Квартиры свободной планировки с эффективным видом на город и реку Кубань. На верхних этажах располагаются пентхаусы площадью от 250 м2. Стоимость квадратного метра жилья такого уровня составляет 118–130 тыс. руб. В продаже остались всего четыре квартиры. Эта же компания возводит комплекс бизнес-класса «Ренессанс», расположенный по ул. Строителей, 21, около кинотеатра «Аврора». ЖК представляет из себя три одноподъездных дома этажностью от девяти до 23 этажей. На каждом этаже по семь квартир. На стилобате и крышах девятиэтажек предусмотрены закрытые игровые площадки. Стоимость квадратного метра здесь варьируется в пределах 68,5–80 тыс. руб.

ЖК «Седьмой Континент» был введен в эксплуатацию компанией «Алмакс-Строй» в 2018 году. Он представляет из себя семь 25-этажных домов на 1170 квартир. Комплекс расположен в Фестивальном микрорайоне. «Практически все квартиры уже проданы, осталось порядка 17 лотов», — рассказали в компании. Стоимость квадратного метра варьируется от 86 тыс. до 115 тыс. руб. за кв. м, а минимальная стоимость квартиры на данный момент составляет 10 млн руб. В элитном сегменте также возводится жилой комплекс Role Clef от компании АСК. Он находится в центре города, по соседству с храмом Александра Невского и зданием Законодательного собрания края. Вентилируемый фасад отделан камнем, дом имеет просторные планировки с несколькими санузлами, окнами ванных комнатах, есть подземный паркинг. «В объекте всего 79 квартир, сдается он в конце 2021 года. Уже продано несколько квартир. Средняя цена 1 кв. м в нем составляет 220 тыс. руб.», — рассказали в компании.

ПЛОЩАДЬ НЕ ГЛАВНОЕ Помимо локации для покупателей элитной недвижимости имеет значение качественный архитектурный проект. Пла-

нировка квартир в таком жилье более просторная, как правило, ее легко можно изменить согласно дизайн-проекту, отметила Анастасия Коваленко. «Часто такие объекты имеют панорамное остекление, а из окон открывается отличный вид. Важно все: отделка мест общего пользования и лестничных маршей, качественное лифтовое оборудование, а также количество квартир на этаже. Кроме этого имеет значение возможность спуститься на лифте сразу на подземную парковку, минуя лишние переходы», — рассказала эксперт.

По мнению Ильи Володько, площадь элитных квартир необязательно должна быть большой. «Есть такое заблуждение, что если объекты дорогие и в высоком классе, то людям обязательно нужны большие площади. Это не совсем так. Запросы на такие объекты вполне укладываются в общерыночное представление о том, как ведут себя покупатели. В элитном жилье также приветствуются компактные планировки, хотя эти покупатели все же избегают квартир с экстремально низкой площадью. Студий по 20 кв. м. в таких домах, конечно же, нет, но двухкомнатная квартира вполне может иметь площадь 65–80 кв. м.», — отметил эксперт.

По его мнению, запрос на качество вводимого жилья сегодня растет не только в элитном сегменте, но и в массовом строительстве. Краснодар только встал на этот путь, в городе не так много объектов массового спроса, которые имеют высокие качественные характеристики. Потребуется не менее четырех-пяти лет, чтобы стандартный типовый проект жилья стал более качественным. Можно прогнозировать, что и жилье элитного класса также будет развиваться в этом направлении, чтобы отличаться от обычной недвижимости.

МЕСТО В ЦЕНТРЕ ЕЩЕ ЕСТЬ В центре Краснодара есть достаточно много земли для строительства дорогой недвижимости, отмечают некоторые опрошенные «ЭР» эксперты. «Потенциал у строительства элитного жилья в Краснодаре имеется. На территории центра города много объектов промышленности, бывшие заводы, склады и т. п. Реновацию проводить необходимо, это было заложено еще лет 15 назад в старом генплане, тогда же были определены кварталы для реконструкции. В то время эта программа не „выстрелила“, но необходимость реновации существует, и программа в том или ином виде возродится при наличии спроса на такое жилье», — говорит Илья Володько.

Рост спроса на жилье в Краснодаре постоянно увеличивается, что привлекает крупных игроков рынка к реализации проектов в городе, убежден Иван Черемных. «Хорошая локация, такая как центр города, может привлечь инвесторов, готовых подарить Краснодару настоящие элитные проекты. Однако сегодня мы видим, что предпочтения застройщиков ограничиваются максимум бизнес-классом», — сообщил сооснователь и управляющий партнер компании «Манн, Черемных и партнеры».

Анастасия Коваленко указывает на то, что точечная застройка в городе запрещена, а «элитность» все-таки предполагает месторасположение в центре города. «Можно говорить о том, что в скором времени таких площадок не останется. Город нуждается в реновации, в сносе старого жилья и расселении жителей из ветхих домов в центре. Но для этого нужны огромные средства, это может позволить себе только крупный застройщик. Сначала придется вложить много средств и сил, а окупятся ли затраты и когда это произойдет — большой вопрос», — убеждена коммерческий директор строительной компании «Алмакс» (ГК «Флагман»).

Реновация в центре Краснодара в ближайшем времени невозможна, отметил господин Камалов. «Ну может лет через пятьдесят. Сегодня не проблема построить элитный индивидуальный дом в центре города. И пока у меня есть возможность жить в своем доме в центре, я не перееду в многоквартирный дом. Если Москва может себе позволить реновацию, то у Краснодара возможностей в разы меньше, если не в десятки раз», — считает директор компании «Этажи» в Краснодаре. ■