



В НОВОРОССИЙСКЕ ПРОЖИВАЕТ БОЛЕЕ 500 ТЫС. ЧЕЛОВЕК, И СУЩЕСТВУЕТ ТЕНДЕНЦИЯ К УВЕЛИЧЕНИЮ КОЛИЧЕСТВА ЖИТЕЛЕЙ

ПЕРСПЕКТИВНОСТЬ НАБИВАЕТ ЦЕНУ

СПРОС НА ЖИЛЬЕ В НОВОРОССИЙСКЕ ПРОДОЛЖАЕТ РАСТИ, А КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ — ДОРОЖАТЬ. ДМИТРИЙ МИХЕЕНКО

В 2020 году в Новороссийске было введено в эксплуатацию 349,3 тыс. кв. м жилья. В частности, было построено 178,3 тыс. кв. м жилых площадей в многоквартирных жилых домах и 171 тыс. кв. м — в индивидуальных. За восемь месяцев 2021 года было введено в строй уже 332,341 кв. м жилья. Из них 250 тыс. кв. м — в многоквартирных жилых домах и 82,2 тыс. кв. м — в объектах индивидуального жилищного строительства, сообщили в отделе выдачи разрешений на строительство и ввод объектов в эксплуатацию управления архитектуры и градостроительства администрации Новороссийска.

ПРИЕЗЖИЕ ДЕРЖАТ РЫНОК В ТОНУСЕ

Уровень цен на недвижимость в Новороссийске не превышает стоимость недвижимости в городах Краснодарского края, расположенных на побережье Черного моря. Так, по данным мэрии, с начала текущего года рост цен на новостройки в Новороссийске составил 39% (в Анапе — около 30%, в Сочи — 68%, в Краснодаре — 61%).

«Причинами подорожания недвижимости может являться совокупность нескольких факторов. В частности, рост цен на сырье во всем мире, а также мораторий на выдачу разрешений на строительство. Теперь они выдаются только при условии, что застройщик берет на себя обязательство по строительству объектов инфраструктуры. Кроме того, на рост стоимости жилья оказывают влияние

ведение эскроу-счетов, на которых хранятся деньги дольщиков до завершения строительства, и повышенный спрос на недвижимость, в том числе из-за продления программы льготной ипотеки до 1 июля 2022 года», — прокомментировали в администрации Новороссийска.

По словам главы города Игоря Дяченко, дорогим жильем в Новороссийске стало только в последние полгода-год. Еще восемь месяцев назад, отмечает градоначальник, квадратный метр жилой недвижимости в городе стоил от 40 тыс. до 70 тыс. руб., элитной недвижимости — от 80–85 тыс. руб. Сейчас же стоимость квадратного метра начинается от 110 тыс. руб. и выше.

«Мы сегодня не выдаем разрешения на строительство застройщику до тех пор, пока не будет разработана комплексная застройка территории. Это школы, детские сады, поликлиники и обеспечение проживающих в жилом комплексе людей всей необходимой социальной инфраструктурой. По последним данным, в Новороссийске официально зарегистрировано 477 тыс. жителей и 39 тыс. — временно. Тот миграционный поток, который хлынул в Краснодарский край за последние пять лет, был вызван доступностью жилья, и вполне логично, что сегодня цены на него пошли вверх. И я думаю, они еще будут расти. Если по-честному, не должно жилье на побережье стоить даже 60 тыс. руб. за квадратный метр. Есть случаи, когда люди продавали квартиру в том же Ижевске, а в Новороссийске

покупали на эти деньги две: в одной они живут, другую — сдают», — рассказал Игорь Дяченко на июльской пресс-конференции.

Льготная ипотека взвинтила цены

На сегодняшний день на рынке Новороссийска разброс цен на жилую недвижимость большой, констатируют риелторы. В среднем, по их словам, строящиеся объекты сейчас продаются от 100 тыс. руб. за кв. м, готовые дома или дома с более ранним сроком сдачи — от 130 до 150 тыс. руб. за кв. м. Есть также объекты, которые достигают в цене 200 тыс. руб. за «квадрат». «Рост цен после запуска льготной ипотеки, которая стала драйвером рынка недвижимости, составил в Новороссийске 12–20% по сравнению с 2020 годом. В целом на стоимость влияет много факторов — локация (первая это береговая линия или нет), наличие социальной и коммерческой инфраструктуры, отделка квартир и так далее», — говорит коммерческий директор ООО «ЮгСтройИмпериял» Анастасия Маслеха.

Коммерческий директор ООО «Этажи-Новороссийск» Егор Карпанов уверен, что для города характерны тенденции рынка недвижимости Краснодарского края и страны в целом. Дешевые предложения, по его словам, раскупают, и покупатели уже не могут найти варианты квартир, под которые брали ипотеку. «Нельзя сказать, что есть какой-то ажиотаж на покупку жилья. В этом плане рынок достаточно стабилен, однако стоимость продолжает

расти: новостройки тянут за собой вторичное жилье и загородное. У продавцов, кто стоит в цепочке (хочет продать, чтобы купить что-то другое), тоже растут запросы, так как дорожает весь рынок», — комментирует эксперт.

По словам директора по маркетингу и продажам ООО «Специализированный застройщик "Семья-Новороссийск"» Александры Дорохиной, цена на недвижимость в Новороссийске колеблется в зависимости от района расположения квартиры, наличия инфраструктуры и прочих стандартных факторов, влияющих на спрос. Безусловно, с появлением льготной ипотеки, по наблюдениям эксперта, увеличился спрос на жилье на берегу моря, соответственно, и цены там постепенно стали расти. На сегодня стоимость недвижимости в городе, по данным застройщика, начинается в среднем от 100 тыс. руб. за кв. м.

«Кроме льготной ипотеки, на спрос в Новороссийске повлияли ограничения по выезду на отдых за границу в связи с коронавирусной инфекцией, а также введенный мораторий на застройку в Анапе и Геленджике. По-прежнему среди покупателей есть значительная доля местных жителей, а также те, кто планирует переехать в Краснодарский край на постоянное место жительства или использовать приобретенное жилье в качестве летней резиденции для семейного отдыха. География покупателей — вся Россия и страны ближнего зарубежья. На сегодняшний день в городе продается все, что строит-