

НЕДВИЖИМОСТЬ

ся, ибо спрос превышает предложение. Любой вид недвижимости находит своего покупателя», — рассказывает госпожа Дорохина.

Рост спроса на покупку недвижимости, превышающего предложение, на южном побережье из-за введенного моратория на многоэтажную застройку в Анапе и Новороссийске отмечает также руководитель отдела продаж строительной компании Dogma Олег Назаров. По его словам, по сравнению с прошлым годом цена на недвижимость на побережье поднялась в два раза. Серьезный рост цен на квартиры, по мнению собеседника, связан в первую очередь с действием программы льготной ипотеки.

«Тем не менее в настоящее время крупные девелоперы субсидируют ставки, поэтому покупатели все еще могут получить кредит на выгодных условиях. Ажиотаж станет еще сильнее, и стоимость квадратного метра будет стремительно расти. Застройщики реализуют теперь комплексные застройки, с учетом школ и детских садов. Развитие строительной отрасли выходит на новый уровень. С появлением ведущих застройщиков Новороссийск начал преобразоваться в лучшую сторону. Плюс роста цен заключается в том, что жильцы теперь увидят более качественную комплексную застройку», — говорит господин Назаров.

В ТРЕНДЕ — ОДНУШКИ И ЗАГОРОДКА

По словам Егора Карпанова, сегодня на рынке вторичной недвижимости Новороссийска 20% покупателей приобретают однокомнатные квартиры стоимостью до 3 млн руб., 11% — «однушки» до 3,5 млн руб., 7% — до 4 млн руб., 6% — двухкомнатные квартиры до 4 млн руб. В сегменте новостроек 17% покупателей выбирают себе однокомнатные квартиры до 3,5 млн руб. 17% покупателей загородной недвижимости приобретают дома стоимостью до 3,5 млн руб.

«Растет спрос и продажи загородной недвижимости в связи с тем, что история с самоизоляцией показала людям выгоды жизни в собственном доме. По итогам уже последних двух месяцев (июль и август) смело можно говорить о снижении спроса на новостройки. Это подтверждается и застройщиками. Основная доля покупателей, желающих приобрести жилье для собственного проживания, стала ориентироваться на рынок вторичной недвижимости и частное домостроение, доля которого растет уже с начала года. Спрос на частное домостроение поднимается с начала пандемии. Так, с начала года спрос вырос на 40%, при этом стоимость квадратного метра в разы ниже стоимости квадратного метра в квартире. В придачу вы получаете еще и земельный участок», — говорит эксперт.

Олег Назаров отмечает небольшую востребованность в городе жилья бизнес-класса и высокий спрос на квартиры класса комфорт +. Стоимость объектов в данном сегменте варьируется от 4 млн до 6,5 млн руб. на однокомнатные и двухкомнатные квартиры.

Все больше людей в настоящее время обращают внимание не только на планировочные решения квартир, но и на полноценную социальную и коммерческую инфраструктуру, а также комфортные преимущества для жизни, уверена Анастасия Маслеха. По ее словам, многие сегодня положительно оценивают перспективы развития города и уже не просто приезжают в Новороссийск отдохнуть на летний сезон, а рассматривают его как постоянное место жительства для всей семьи. Поэтому есть большой спрос не только на однокомнатные квартиры и студии, но и на двушки и трехкомнатные квартиры.

ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ НЮАНСЫ

Для комфортного проживания в Новороссийске сейчас есть все необходимое. Такой позиции придерживаются практически все застройщики, реализующие строительство жилья на территории города. Егор Карпанов выделяет среди наиболее заметных строительных проектов ЖК «Босфор» от «ЮгСтройИмперии», ЖК «Арена» от «Догмы», ЖК «Облака» и «Облака 2», а также ЖК «Малина» от «Неометрии», ЖК «Красная площадь» от «Ро-



В 2020 ГОДУ В НОВОРОССИЙСКЕ БЫЛО ВВЕДЕНО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 349,3 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ

мекс Девелопмент» и ряд жилых комплексов от АО «ПИК-Кубань». Данные застройщики, по мнению эксперта, подходят комплексно к освоению земли, учитывая многие потребности будущих жильцов. Также, как отмечает риелтор, стоит учитывать достойное качество строительства объектов, многие из которых уже на стадии сдачи.

Тем не менее, по словам Александры Дорохиной, основной проблемой Новороссийска является проблема круглосуточного снабжения водой, которую СЗ «Семья» решает посредством строительства резервуаров чистой воды, благодаря которым жители домов от застройщика могут пользоваться водой независимо от графика ее подачи.

«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 И ТЕ, КТО ПЛАНИРУЕТ ПЕРЕЕХАТЬ В КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ»

«Мы как застройщик во всех наших домах устанавливаем накопительные баки. У нас предусмотрена двухколлекторная подача воды, чтобы напора хватало на любом этаже. Дома подключены к двум электроподстанциям, то есть во всех домах будет бесперебойное электричество», — говорит госпожа Дорохина.

Олег Назаров считает, что проблема с обеспеченностью жилых домов и социальных объектов Новороссийска водой — единственная. Однако, по его словам, она сейчас решается местными властями путем добавления дополнительной водопроводной сети. «Застройщики решают проблему установкой водонакопительных баков в жилых комплексах, что обеспечивает бесперебойное поступление воды в квартиры в период отключения воды. В один из новых проектов, который будет строить компания Dogma в Новороссийске, мы уже запланировали установку таких водонакопительных баков», — говорит представитель строительной компании.

Относительно обеспеченности жителей новостроек школами и детскими садами в администрации Новороссийска сообщили, что на территории южной части города, а конкретно на бывших в употреблении землях сельскохозяйственного назначения, запланировано строительство ряда социальных объектов. Речь идет о двух детсадах по 240 мест, двух детсадах по 350 мест, одном садике на 250 мест, трех школах по 1550 мест и одном детском общеобразовательном учреждении на 300 мест. Также в Южном планировочном микрорайоне №17 предусмотрено строительство двух детских садов на 200 мест каждый и школы на 1750 мест. Кроме того, предусмотрено размещение детского общеобразовательного центра на 650 мест, а также детского сада на 300 мест в станице Натухаевской, размещение детсада на 240 мест и школы на 1550 мест в районе улицы Красина в селе Цемдолина; размещение садика на 150 мест по улице Солнечной в селе Цемдолина, а также размещение детского дошкольного учреждения на 350 мест и детского общеобразовательного учреждения на 1550 мест в селе Южная Озереевка.

В настоящее время, по словам мэра Новороссийска, в связи со сложившейся ситуацией на строительном рынке в части значительного роста стоимости основных материалов решение данного вопроса рассматривается совместно с департаментом строительства Краснодарского края. Попозиционно прорабатывается увеличение стоимости отдельных видов материалов и возможность увеличения стоимости выполняемых строительно-монтажных работ по уже заключенным муниципальным контрактам по объектам социальной сферы. Департамент строительства Краснодарского края, в свою очередь, предоставляет данную информацию в адрес Министерства строительства РФ для принятия решения на законодательном уровне.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ТРЕБУЕТ КОРРЕКТИРОВОК

Застройка земельных участков на территории Новороссийска осуществляется в соответствии с положениями функционального зонирования генерального плана и территориального планирования правил землепользования и застройки (ПЗЗ). Решением городской Думы от 24 декабря 2019 года были внесены изменения в градостроительные регламенты ПЗЗ в части установления ограничений в отношении территорий, границы которых расположены

на расстоянии 500 м от береговой линии Черного моря. Предельная максимальная высота здания там составляет 20 м.

Вместе с тем администрацией города принят к руководству краевой закон, согласно которому на расстоянии 500 м от береговой линии Черного моря считается приоритетным ограничение нового строительства жилых объектов, апарт-отелей и комплексов апартаментов. Исключением является реконструкция указанных объектов без увеличения их этажности. В настоящее время мэрия вносит изменения в ПЗЗ в части установления запрета на строительство указанных объектов капитального строительства на расстоянии 500 м от береговой линии. Также градостроительными регламентами правил землепользования и застройки установлены основные цвета отделки фасадов — белый, серый, бежевый.

В августе текущего года стало известно, что изменения в генеральный план Новороссийска, который был ранее принят без согласования с краевыми министерствами и содержит ряд ошибок, отменят и доработают. О том, что генеральный план Новороссийска приняли с ошибками и без всех необходимых согласований, заявил координатор «Эковехты по Северному Кавказу» и член общественного экологического совета при губернаторе Кубани Андрей Рудомыха. Так, по его словам, в генплан не внесли созданную в сентябре особо охраняемую природную территорию (ООПТ) — природный парк «Маркотх». Также в документе, по мнению экологов, отражены наложения сформированных земельных участков на земли лесного фонда, которые на региональном уровне пытаются защитить от застройки.

СПРОС ОСТАНЕТСЯ ВЫСОКИМ

Относительно дальнейшего развития строительной отрасли Новороссийска и увеличения стоимости квадратного метра, Егор Карпанов отмечает рост ипотечных ставок, что, по его мнению, автоматически приведет к снижению спроса на новостройки.

В то же время, по словам Анастасии Маслехи, поскольку в Краснодарский край направляется большой миграционный поток, спрос на жилье не только не уменьшится, а, наоборот, увеличится. Новороссийск, по ее мнению, по сравнению с другими городами черноморского побережья до недавнего времени был одним из самых недооцененных населенных пунктов. «Многие представляют Новороссийск как промышленный город, но за последние годы он сильно преобразился и превратился в город-курорт со всеми условиями для комфортного проживания в любое время года. Улучшается качество жизни в городе, соответственно, растет его инвестиционная привлекательность», — говорит представитель «ЮгСтройИмперии».

Как отмечает Александра Дорохина, на сегодняшний день, по официальным данным, в Новороссийске проживает более 500 тыс. человек, и существует тенденция к увеличению количества жителей. «В связи с этим строятся новые жилые комплексы, дорожная и социальная инфраструктура, появляются новые предприятия, позволяющие увеличить количество рабочих мест. Кроме того, морской порт Новороссийска — самый крупный порт на Черном море, и при постоянно увеличивающемся товарообороте будет появляться все большее количество смежных с ним предприятий. Вся совокупность факторов будет поддерживать спрос на жилье стабильно высоким», — резюмирует представитель СЗ «Семья». ■

В АВГУСТЕ ТЕКУЩЕГО ГОДА СТАЛО ИЗВЕСТНО, ЧТО ИЗМЕНЕНИЯ В ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН НОВОРОССИЙСКА, КОТОРЫЙ БЫЛ РАНЕЕ ПРИНЯТ БЕЗ СОГЛАСОВАНИЯ С КРАЕВЫМИ МИНИСТЕРСТВАМИ И СОДЕРЖИТ РЯД ОШИБОК, ОТМЕНЯТ И ДОРАБОТАЮТ

НЕДВИЖИМОСТЬ