



ФОТО: КОМПАНИЯ «ЗСТРОЙИМПЕРИАЛ»

интерес покупателей-инвесторов будет завоевывать новый формат — коттеджные поселки.

«Фактор экономической успешности инвестиций зависит от того, насколько ликвидным будет объект после сдачи дома. Есть несколько определяющих факторов инвестиционной привлекательности. Начиная от самого объекта, включая расположение города, региона. Также важен тип квартиры. Как правило, это лоты небольшой площади: студии, однокомнатные, компактные евродвухкомнатные квартиры. Заканчивая циклом строительства: основная инвестиционная активность приходится на старт продаж или на начальные этапы строительства. Инвестор сегодня предпочитает проекты комплексной застройки. Чем более насыщенная инфраструктура, тем дороже сможет продать объект инвестор», — говорит Станислав Николенко.

По его словам, определением качества жизни становится городская среда со школами, детскими садами, поликлиниками и прогулочными зонами, фитнес-центрами и креативными местами общественного пользования. Поэтому квартиры в домах «точной застройки» либо в проектах с отсутствующей инфраструктурой или неродуманной логистикой будут пользоваться наименьшей популярностью.

Павел Петров также считает, что для инвестора привлекательна комплексная застройка вместе с социальными объектами, парковыми зонами возле жилых комплексов. Учитываются видовые характеристики проекта и его локация, развитая многопрофильная инфраструктура.

«Что касается рынка недвижимости в целом, то потеряют популярность квартиры в старом фонде, так как предпочтение покупатели отдадут новым домам с развитой инфраструктурой, расположенным вблизи транспортных узлов. Если рассматривать новые ЖК, то можно выделить несколько критериев. Это квартиры с нестандартной планировкой, округлой и треугольной формами, из-за трудности зонирования и нерационального распределения пространства. Квартиры с большой площадью — из-за роста цен и повышения ключевой ставки на такие квартиры спрос не будет высоким. Квартиры без отделки тоже теряют популярность, что прослеживается уже несколько последних лет, так как цены на услуги по ремонту и стройматериалы высокие. Покупатель видит ощутимую выгоду при покупке квартиры с ремонтом от застройщика», — заключает господин Петров.

«Высоким спросом пользуются однокомнатные квартиры и студии. Однако здесь необходимо отметить, что покупатели, приобретающие недвижимость для себя, также довольно часто выбирают именно однокомнатные квартиры в качестве первого собственного жилья, квартиры для детей или родителей», — отмечают в СК «Неометрия».

Денис Веснин говорит, что в приморских городах популярностью пользуются квартиры, которые подходят под длительную и посуточную аренду. В большинстве случаев это студии и однокомнатные квартиры. «А вот в Геленджике отмечается

ЖИЛОЙ МИКРОРАЙОН РОДНЫЕ ПРОСТОРЫ НА ОКРАИНЕ КРАСНОДАРА — НА СЕГОДНЯШНИЙ ДЕНЬ САМЫЙ КРУПНЫЙ ПРОЕКТ КОМПЛЕКСНОЙ ЗАСТРОЙКИ НА КУБАНИ

острый дефицит двухкомнатных квартир. Многие семьи рассматривают покупку квартиры для жизни у моря и сталкиваются с тем, что квартиры в достойных жилых комплексах уже распроданы, а новые дома не строятся в условиях моратория. Поэтому те инвесторы, которые вложились в двухкомнатные квартиры, продают их с большим плюсом. Такая же ситуация сложилась с трехкомнатными квартирами в Сочи», — отмечает брокер.

Кроме того, по его словам, любопытно наблюдать, как происходит подмена понятий. Традиционно двухкомнатной считалась квартира, в которой есть кухня и две полноценные комнаты. Сейчас же мы часто слышим термин «евродвушка»: это квартира, в которой большая кухня (чтобы поместилось дополнительное спальное место) и одна комната. Нередко такие квартиры называют двухкомнатными, чтобы позиционировать их в более выгодном свете. В условиях дефицита полноценных двухкомнатных квартир они также пользуются спросом. В 2022 году, по мнению Дениса Веснина, просядут продажи квартир большой площади, от 90 кв. м. «Их перевесят достойные предложения в сегменте загородной недвижимости. Люди будут выбирать жизнь в собственном доме вместо покупки 100-метровой квартиры в многоэтажке. Этому также будут способствовать комфортные ипотечные программы под покупку и строительство загородного дома. Новый для нашего края формат коттеджных поселков будет постепенно завоевывать интерес определенного сегмента покупателей», — считает господин Веснин.

САМЫМИ ВОСТРЕБОВАННЫМИ ОБЪЕКТАМИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ЯВЛЯЮТСЯ ЭРГОНОМИЧНЫЕ КВАРТИРЫ В ПРОЕКТАХ С РАЗВИТОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ. ПРИ ЭТОМ КВАРТИРЫ ПЛОЩАДЬЮ ОТ 90 КВ. М СТРЕМИТЕЛЬНО ТЕРЯЮТ ПОПУЛЯРНОСТЬ

ДЕФИЦИТ УДЕРЖИТ ЦЕНЫ Краснодарский край занял четвертое место в рейтинге регионов по объему жилого строительства в январе 2022 года, говорится в исследовании Единого ресурса застройщиков. Общая площадь жилых единиц составила 7,8 млн кв. м. В регионе строятся 690 домов. Средняя площадь жилых помещений составила 45,8 кв. м. Стоимость одного «квадрата» в кубанских новостройках в среднем составляет 86,2 тыс. руб. (по другим оценкам, цена давно превышает 100 тыс. руб.). В 2022 году стоимость квадратного метра еще подрастет за счет ряда факторов.

«В нынешних реалиях мы не прогнозируем скачкообразных изменений цен, которые обычно

подогреваются факторами внешней среды. Как, например, карантин или ипотека с господдержкой. При этом Краснодарский край и Краснодар — это такая локация, где история не знает случаев снижения цен на недвижимость. А учитывая рост цен на строительные материалы и рабочую силу, появление объектов инфраструктуры и благоустройства, соблюдение ответственным девелопером вновь принятых законов, предъявляющих более высокие требования к качеству при строительстве жилой недвижимости, — можно смело говорить, что стоимость жилья планомерно повышается. Такой стабильный прогноз роста цен всегда будет гарантом успешных вложений, как для частного лица, так и для инвесторов», — говорит Станислав Николенко.

Отвечая на вопрос, как поток инвестиций в недвижимость влияет на ее цену и доступность для людей, действительно нуждающихся в жилье, Станислав Николенко говорит, что это далеко не единственный индикатор ценообразования: «Здесь несколько составляющих, такие как проектное финансирование, себестоимость строительства (работ и стройматериалов). Сегодня застройщик не требует от покупателя оплаты полной стоимости одновременно, поэтому доступность жилья в первую очередь определяется условиями ипотечных программ. Поэтому фактор доступности определяется не только ценой квадратного метра, а соразмерностью доходов потребителя, доступностью банковских продуктов, доступностью ипотечного кредитования и самим продуктом, который выберет потребитель».

Денис Веснин констатирует, что в 2021 году сразу несколько факторов разогнали цены на рынке: «Несомненно, активные действия инвесторов стимулируют рост цен, это неизбежно. Есть много ситуаций, когда промедление в принятии решения оборачивалось для семьи необходимостью увеличивать бюджет покупки с помощью ипотеки и других инструментов. Но нужно отметить, что появляются предложения субсидированной ипотеки, ипотеки без первоначального взноса, индексация суммы материнского капитала и дополнительные субсидии для многодетных семей. Все это помогает людям приобрести подходящее жилье».

В 2022 году эксперт прогнозирует, что рост цен на недвижимость на Черном море продолжится. Он не будет столь стремительным, как в прошлом году, но тенденция сохранится. «Сейчас, в межсезонье, мы наблюдаем относительную стагнацию, на рынке спокойно. Но это временное явление. С приходом сезона будет расти спрос, а за ним — и цены. Стоимость квадратного метра в Сочи и Геленджике, на мой взгляд, сейчас на максимуме, но в условиях дефицита объектов снижаться не будет. В Новороссийске и Анапе ценам еще есть куда расти», — отмечает брокер.

«Прямой зависимости ценообразования от инвестиций в недвижимость нет. На увеличение стоимости жилья в 2021 году повлиял целый ряд факторов. Во-первых, сильно подорожали строительные материалы. В Краснодарском крае, например, рост цен составил от 20 до 120% на отдельные категории строительных материалов. Во-вторых, свою роль сыграло увеличение тарифов на грузоперевозки стройматериалов. Важный момент — на большинстве рынков в сфере девелопмента мы не наблюдаем переизбытка предложения, наоборот, есть некий дефицит. Так, ограничительные меры на строительство в отдельных городах Краснодарского края приводят к постепенному сокращению предложений в новостройках», — рассуждает Надежда Барачина. Она также считает, что в ближайшее время снижения стоимости на рынке жилья не прогнозируется, поскольку себестоимость остается высокой и продолжает показывать положительную динамику. «В Краснодарском крае ситуация с ценами на строительные материалы такая же сложная, как и по всей России. Отдельные виды товаров стоят даже дороже, чем в других регионах страны. Поэтому мы пока не видим предпосылок для снижения себестоимости и, как следствие, снижения цен на недвижимость», — заключает госпожа Барачина. ■

ТОП-15 ЗАСТРОЙЩИКОВ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ*

- 1 **СК «ЮгСтройИмпериял»**
строится 1,14 млн кв. м
- 2 **ГК «ССК»**
строится 841,7 тыс. кв. м
- 3 **AVA Group**
строится 593,7 тыс. кв. м
- 4 **Dogma**
строится 528 тыс. кв. м
- 5 **«Неометрия»**
строится 389,7 тыс. кв. м
- 6 **Объединение застройщиков «ВКБ-Новостройки»**
строится 352,7 тыс. кв. м
- 7 **СИК «Девелопмент-Юг»**
строится 310,6 тыс. кв. м
- 8 **ГК «Екатеринодар-Инвест-Строй»**
строится 284 тыс. кв. м
- 9 **«Метрикс Development»**
строится 255,6 тыс. кв. м
- 10 **«Ромекс Девелопмент»**
строится 199,3 тыс. кв. м
- 11 **ГК «АльфаСтройИнвест»**
строится 177,5 тыс. кв. м
- 12 **СК «Семья»**
строится 175,5 тыс. кв. м
- 13 **ГК «Европея»**
строится 173,9 тыс. кв. м
- 14 **СК «Гарантия»**
строится 166,8 тыс. кв. м
- 15 **ГК «Дарстрой»**
строится 148,4 тыс. кв. м

* по данным Единого ресурса застройщиков, по объему текущего строительства на 1 февраля 2022 года