

СПЕЦИФИКА НАСТРОЙКИ

2022 ГОД МОЖЕТ СТАТЬ ВЫЗОВОМ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ЮГА РОССИИ. ПОВЫШЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ БАНКА РОССИИ В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ СНИЗИЛО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ БОЛЬШИНСТВА ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ, А РОСТ ЦЕН НА МАТЕРИАЛЫ ПРИВЕЛ К УВЕЛИЧЕНИЮ СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И, КАК СЛЕДСТВИЕ, ПОВЫШЕНИЮ ЦЕН НА КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, СЕЙЧАС НАИМЕНЕЕ УЯЗВИМЫ ЗАСТРОЙЩИКИ, У КОТОРЫХ ЕСТЬ СОБСТВЕННАЯ ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И НЕТ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПОСТАВЩИКОВ СЫРЬЯ И МАТЕРИАЛОВ ИЗ НЕДРУЖЕСТВЕННЫХ СТРАН. НАТАЛЬЯ ВАСИЛЬЕВА



ФОТО ЕВГЕНИЯ ГЛАВЕНКО

В 2021 ГОДУ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПОСТРОИЛИ ПОРЯДКА 2,7 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ

ГЛАВНЫЙ ДРАЙВЕР — ИПОТЕКА

2021 год стал в России рекордным по объемам ввода жилья: компании построили 92,6 млн кв. м — на 18,7% больше планового значения и почти на 13% выше позапрошлого года. На юге — два традиционных лидера: Краснодарский край и Ростовская область. Так, на Кубани в 2021 году ввели в эксплуатацию 6,2 млн кв. м (на 37% больше позапрошлого года показателя). На Дону в прошлом году построили около 2,7 млн кв. м жилья.

По оценкам гендиректора консалтинговой компании MACON Ильи Володько, сейчас в пересчете на одного человека в Краснодарском крае строится 1,35 кв. м, в Ростовской области — 0,56 кв. м. «Девелоперская активность на Кубани традиционно выше за счет серьезного миграционного потока со стороны жителей других регионов России и наличия сегмента курортной недвижимости, которая приобретается для временного проживания или инвестиций», — пояснил эксперт.

В 2021 году компании объединения «ВКБ-Новостройки» сдали на юге 591014 кв. м жилья (для сравнения: в 2020-м они построили 483224 кв. м). Львиная доля от прошлогодних объемов (476272 «квадратов») — в Краснодарском крае. Остальные 114742 кв. м — площади объектов в Ростовской области. Как сообщили в компании, в 2022 году «ВКБ-Новостройки» планирует сдать 531780 кв. м жилья.

По информации с сайта ГК «ЮгСтройИнвест», в 2021 году она сдала в эксплуатацию 550 тыс. кв. м жилых площадей, продолжая застраивать микрорайоны Губернский (в Краснодаре) и Вересаево (в Ростове-на-Дону). В текущем году «ЮгСтройИнвест» планирует начать строительство нового микрорайона на левом берегу Дона. По информации из открытых источников, на участке в 40,8 га восточнее стадиона «Ростов Арена» ГК намерена построить 13 домов высотой от 14 до 24 этажей.

Еще одна группа компаний «Интеко» в 2021 году ввела в Ростове в эксплуатацию 112 тыс. кв. м жилья. Планы на 2022 год — ввод в южной столице не менее 140 тыс. кв. м жилой недвижимости, сказали в пресс-службе ГК. В частности, на участке площадью 34 га в Левенцовском районе Ростова-Дону компания строит ЖК «5 элемент». В проекте «Интеко» запланировано возведение 26 корпусов от 7 до 25 этажей. В общей сложности в этих высотках будет около 10 тыс. квартир общей площадью 342 тыс. кв. м. На территории «5 элемента» уже построены два детсада на 410 мест. Завершить проект компания намерена в 2025 году.

В строительной компании «Неометрия» ВГ рассказали, что в 2021 году объемы введенного жилья были на 55% больше, чем в 2020-м. А в первом квартале текущего года прирост составил 44% в сравнении с прошлогодними январем — мартом. Сей-

час СК строит жилые объекты в Краснодаре, Сочи, Новороссийске и Ростове-на-Дону. К концу 2022 года в указанных городах «Неометрия» намерена сдать в эксплуатацию почти 150 тыс. кв. м жилья.

Практически все опрошенные ВГ эксперты в качестве драйвера роста назвали ипотеку и прежде всего льготные программы кредитования жилья. Так, заместитель генерального директора ООО «ВКБ-Новостройки» Марина Караулова сообщила, что ипотека остается самым популярным способом приобретения жилья. «За первые два месяца 2022 года доля покупок квартир в ипотеку у застройщиков объединения составляла 83%, — уточнила госпожа Караулова. — В марте спрос на ипотеку сократился ввиду увеличения ключевой ставки. Но чтобы для наших клиентов покупка квартиры была посильной уже сейчас, «ВКБ-Новостройки» подготовило к запуску собственную (ипотечную) программу, в рамках которой ее участники смогут выбирать комфортный ежемесячный платеж».

По словам гендиректора СК «Неометрия» Надежды Барачиной, ипотека по-прежнему остается основным способом оплаты (62% всех проданных квартир). «В марте 2022 года мы совершили в четыре раза больше сделок с квартирами, чем в феврале, — уточнила топ-менеджер. — Доля тех, кто приобрел жилье за собственные средства, тоже довольно высокая — 34%. Для сравнения: в 2021 году 78,4% лотов от общего числа объектов «Неометрии» было продано с использованием ипотечных программ».

Алексей Зорькин, директор филиала «Магистрат-Дон» (входит в ГК «Интеко»), сообщил, что и у них в структуре сделок ипотека занимает лидирующие позиции. «В 2021 году показатель составил 72%, — констатировал господин Зорькин. — Пиковые показатели зафиксированы в марте 2022 года в период изменений условий по ипотечным ставкам. Остается востребованной рассрочка. Например, у нас сейчас действуют такие условия: минимальный первоначальный взнос — 20%, остаток — до конца строительства».

ПРОЦЕНТЫ ДАВЯТ НА ОБЪЕМЫ

Эксперт обратил внимание, что ставки по новым условиям программы ипотеки с господдержкой стали выше, но при этом увеличились лимиты. «На наших объектах практически любая квартира может быть приобретена по условиям новых лимитов на кредит до 6 млн руб., — добавил Алексей Зорькин. — Кроме того, сохранились условия по программе «Семейная ипотека» со ставкой 5%, у нас есть программы субсидирования ипотечной ставки от застройщика. Все это позволяет нивелировать негативное влияние возросшей ставки».

«Рост процентов по кредитам компенсировала программа господдержки, которая была пролонгирована, — уверен директор департамента продаж МСК Сергей Тарашвили. — С одной стороны, ипотечная ставка выросла до 12%, с другой — эти условия распространяются не на 3 млн руб. из общей стоимости квартиры, как было ранее, а на 6 млн руб. Это делает новые условия более выгодными для тех, кто берет жилье для семьи». Господин Тарашвили рассказал, что у них действует программа субсидирования, которая позволяет приобрести квартиру в ипотеку «по процентной ставке до 1%». Такая мера, пояснил спикер, сможет сохранить спрос на прежнем уровне.

«У нас налажена система корпоративного финансирования. Мы работаем с ведущими банками РФ как в ключе финансирования строительства, так и по программе эскроу. Господдержка, снижение ставок за счет бюджетных программ — это те меры, которые существенно улучшают положение в строительной отрасли (в нынешней ситуации). Кроме того, МСК — один из немногих застройщиков, имеющих помимо заемных собственных средства и средства инвестора. Это позволяет нам более уверенно чувствовать себя в текущих условиях», — резюмировал Сергей Тарашвили

Среди кредитных организаций — участников программы льготной ипотеки есть два южнороссийских банка («Центр-инвест» и «Кубань Кредит»). По словам начальника управления розничного кредитования ПАО КБ «Центр-инвест» Николая Парамонова, в 2020 году был рекордный спрос: банк выдал 7,8 тыс. ипотек на 16 млрд руб. «В 2021-м спрос несколько снизился — до 6,3 тыс. договоров, — добавил банкир. — Однако из-за роста стоимости жилья общая сумма выданных кредитов практически не изменилась и составила 15,6 млрд руб.».

Господин Парамонов добавил, что в январе — марте 2022 года выдача ипотек снизилась на 40%. При этом в банке ожидают восстановление спроса «вслед за нормализацией рыночных условий и дальнейшим снижением (ЦБ РФ) ключевой ставки».

Для «Кубань Кредита» 2021 год был рекордным по ипотечному кредитованию в сегменте строящегося жилья, сообщила руководитель профильного направления департамента розничного бизнеса банка Ксения Соболева, общий объем составил 5,3 млрд руб., на 42% больше, чем в 2020 году.

«В первые три месяца 2022 года банк сохранил высокие темпы ипотечного кредитования и даже обновил в марте собственный рекорд — порядка 780 млн руб. за месяц, — уточнила госпожа Соболева. —