



ДМИТРИЙ МИХЕЕНКО
РЕДАКТОР GUIDE «НЕДВИЖИМОСТЬ»

Покупать или подождать?

На рынке жилья вопрос «покупать сейчас или подождать?» существует столько же, сколько существует сам рынок. Всякий раз аналитики говорят нам о том, что цены на квадратные метры сейчас либо находятся на своем минимуме в данном историческом контексте, либо завышены, но обстоятельства намекают, что рост еще будет, — поэтому в любом случае, если у вас есть деньги на покупку объекта недвижимости, нужно совершать сделку прямо сейчас. На самом деле история показывает, что в современной истории России еще не было периода, когда субъект экономической деятельности был бы на 100 процентов уверен в завтрашнем дне. Отсюда и соответствующая модель поведения: действовать здесь и сейчас. А здесь и сейчас мы имеем выросшие в разы цены на жилую недвижимость в Краснодарском крае по сравнению с периодами двух- и трехлетней давности и отсутствие платежеспособного спроса среди местного населения. Стройку спасает два фактора: две трети покупателей жилья на Кубани — жители богатых северных и столичных регионов; недвижимость юга России — отличный способ вложить деньги. Это подстегивает девелоперов начинать новые проекты, но утверждения аналитиков о том, что спрос на них будет, звучат после начала военной операции на Украине уже не так уверенно.

Одно, пожалуй, можно сказать точно — дешеветь жилье на Кубани не будет. В настоящий момент рост стоимости жилых квадратов сдерживает отсутствие повального, как год назад, спроса. С другой стороны, себестоимость стройки растет — это и удорожание импортных составляющих, и спекуляция отечественных поставщиков (как в случае с арматурой), и высокие ставки проектного финансирования, а в контексте задержки ввода объектов в эксплуатацию из-за выстраивания новых логистических цепочек — еще и переплата за пользование деньгами банка.

Отсюда вывод, что если есть деньги на покупку квартиры — логично, что сделать это нужно прямо сейчас, поскольку застройщики спят и видят, как они будут иметь возможность вывести свои объекты на существующую годами ранее маржу. А если денег нет, то остается наблюдать за метаморфозами регионального рынка недвижимости и за тем, как не горит вечерами свет в высотках бизнес- и премиум-класса, где квартиры и апартаменты почти полностью стали инвестициями неуверенных в завтрашнем дне граждан.

ТРЕНД НА НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ

СТРОИТЕЛЬНЫЙ РЫНОК КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ЗАМЕР В ОЖИДАНИИ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОГО СПРОСА. ЦЕНЫ НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, ВЫРОСШИЕ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ ПОД ДЕЙСТВИЕМ ПРОГРАММ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ, ДОСТИГЛИ, ПО СЛОВАМ АНАЛИТИКОВ, СВОИХ МАКСИМАЛЬНЫХ ЗНАЧЕНИЙ И ПОКА НЕ ИМЕЮТ ПЕРСПЕКТИВ К РОСТУ. ЗАСТРОЙЩИКОВ, С ОДНОЙ СТОРОНЫ, СКОВЫВАЕТ ОПАСЕНИЕ НЕ РЕАЛИЗОВАТЬ УЖЕ ПОСТРОЕННЫЕ «КВАДРАТЫ» ПО ДЕКЛАРИРУЕМОЙ СТОИМОСТИ, А С ДРУГОЙ — ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТРАСЛИ СТАВИТ ИХ ПЕРЕД НЕОБХОДИМОСТЬЮ В УЩЕРБ МАРЖЕ СТРОИТЬ СОЦИАЛЬНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ. ЭКСПЕРТЫ КОНСТАТИРУЮТ СМЕЩЕНИЕ СПРОСА В ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ. ДМИТРИЙ МИХЕЕНКО



По данным консалтингового агентства Masop, в Краснодаре на начало второго полугодия текущего года строится 4,4 млн кв. м многоквартирного жилья. На протяжении последних трех с половиной лет этот объем почти не менялся. По площади возводимого жилья город уступает только крупным агломерациям Москвы и Санкт-Петербурга. Основу рынка, по словам аналитиков, формируют крупные комплексные проекты, среди которых: микрорайон «Самолет» на Западном обходе города, микрорайон «Родные просторы» в поселке Знаменском, жилые комплексы «Достоиние», «Славянка», «Губернский» и другие.

«Всего в Краснодаре насчитывается порядка 30 таких жилых комплексов, в сумме они формируют 60% предложения. Рынок характеризуется преобладанием объектов стандарт- и комфорт-классов, высокой степенью концентрации (на четырех ведущих застройщиков приходится 51% строительства) и полным соответствием квартирограммы проектов потребительскому спросу», — рассказал «Недвижимости» генеральный директор Masop Илья Володько.

ЦЕНЫ ПРЕДЕЛЬНОЙ ВЕЛИЧИНЫ

Средняя стоимость 1 кв. м жилой недвижимости в Краснодаре в июле 2022 года составляет 133 тыс. руб., сообщают в Masop. С начала года цена на новое жилье в краевом центре выросла на 7,8%, а по итогам прошлого года — в 1,8 раза. Текущая стоимость самого недорогого жилья стандарт-класса — 118 тыс. руб. за кв. м, комфорт — 135 тыс. руб., бизнес — 210 тыс. руб.

По данным федерального девелопера «Неометрия», в Краснодарском крае средняя стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке (по итогам июня 2022 года) составила 115 тыс. руб. По сравнению с январем текущего года цена выросла на 2–5%.

Как рассказал «Недвижимости» руководитель отдела продаж СК «ЮгСтройИмпериял» Михаил Федоров, по Краснодару и Черноморскому побережью разброс цен идет от 100 до 300 тыс. руб. за кв. м. Но поскольку 97% сделок — это ипотека, каждый застройщик, по словам эксперта, применяет свои инструменты: закладывает скидки, акции и т. д.

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В КРАСНОДАРЕ ЗА ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2022 ГОДА СОСТАВИЛО 11,5 ТЫС. ЕД., ЧТО НА 14% НИЖЕ, ЧЕМ ВО ВТОРОМ ПОЛУГОДИИ 2021 ГОДА, И НА 39% НИЖЕ, ЧЕМ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021 ГОДА

«Если мы смотрим на "голую" цену квадратного метра, то она может быть, например, 150 тыс. руб. у одного застройщика и 120 тыс. руб. — у другого. Но на выходе цена за квартиру, где стоимость "квадрата" 150 тыс. руб., для клиента может быть ниже — все зависит от инструментов продаж, используемых застройщиком. Акции, скидки, распродажи, черные пятницы — это и есть движущая сила рынка недвижимости, сейчас он полностью построен на этих инструментах. Что касается динамики поднятия цены, по сравнению с прошлым годом она выросла от 30 до 80% за квартиру», — говорит представитель застройщика.

Число сделок за первое полугодие текущего года экспертами Masop оценивается в 11,5 тыс. ед., что на 14% ниже значения второго полугодия 2021 года и на 39% ниже первого полугодия 2021 года.

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ