

ПОРТ ЗАРАСТАЕТ ЖИЛЬЕМ

В 2021 ГОДУ ОБЪЕМ ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ЖИЛЬЯ В НОВОРОССИЙСКЕ ПРЕВЫСИЛ ПЛАНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПОЧТИ НА 40%. ОДНАКО УЧАСТНИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ОТМЕЧАЮТ НЕСТАБИЛЬНОСТЬ СИТУАЦИИ В 2022 ГОДУ. ЕСЛИ В НАЧАЛЕ ВЕСНЫ НАБЛЮДАЛСЯ ВСПЛЕСК ПРОДАЖ, ТО УЖЕ В АПРЕЛЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ОТМЕЧАЛИ ОТЛОЖЕННЫЙ СПРОС НА ЖИЛЬЕ. С НАЧАЛА ЛЕТА СПРОС НА НЕДВИЖИМОСТЬ ПОСТЕПЕННО ВОССТАНАВЛИВАЕТСЯ, НО ПОКА ОСТАЕТСЯ НЕВЫСОКИМ — ПО СРАВНЕНИЮ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА СПРОС НИЖЕ ПОЧТИ В ДВА РАЗА. В СВЯЗИ С ЭТИМ ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ СНИЖЕНИЕ СТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ В НОВОРОССИЙСКЕ. МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ

ПОСТРОИЛИ И ПЕРЕСТРОИЛИ В 2021 году в Новороссийске введено в эксплуатацию 484 тыс. кв. м жилья (в том числе объектов индивидуального жилищного строительства), что на 38,5% больше, чем годом ранее. Показатель значительно превысил плановый — 278 тыс. кв. м по региональному проекту «Жилье». Об этом рассказали в администрации города. До конца 2022 года планируется ввести в эксплуатацию 282 тыс. кв. м. Из них 154 тыс. кв. м уже введено в строй в первом полугодии текущего года.

Кроме того, с начала года выдано 24 разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, объектов коммерческого назначения, линейных и муниципальных объектов.

Самыми крупными, по данным мэрии, являются строительные объекты ООО «ЮгСтройИмпериял» общей площадью 71,1 тыс. кв. м, Группы компаний Dogma — 55,5 тыс. кв. м, ООО СЗ «Ромекс Девелопмент ЮГ» — 38,8 тыс. кв. м, ООО СЗ «Вита Строй Девелопмент» — 5,2 тыс. кв. м. Их запускат в эксплуатацию до конца года.

Новороссийск является одной из самых популярных локаций не только для туризма, но и для постоянного проживания, утверждает генеральный директор федерального девелопера «Неометрия» (реализует ряд строительных проектов в городе) и инвестиционной компании Alias Group Надежда Барачина. «Город входит в тройку крупнейших населенных пунктов Краснодарского края: численность населения постоянно растет и уже превышает 500 тыс. человек. Бизнес-климат Новороссийска с годами улучшается, здесь сосредоточены крупные производства, а также увеличивается количество представительств крупных российских компаний», — подчеркивает госпожа Барачина.

В первом полугодии 2022 года федеральный девелопер «Неометрия» сдал объекты недвижимости в Новороссийске общей площадью более 42 тыс. кв. м.

По мнению руководителя отдела маркетинга ГК «Дарстрой» Маргариты Кикаловой, Новороссийск привлекает прежде всего сочетанием рекреационных богатств с развитой городской инфраструктурой. «С одной стороны — это курортный город с шаговой близостью моря, с другой — развитый экономический центр черноморского побережья, который уже много лет демонстрирует устойчивую динамику роста. Данные факторы оказывают позитивное влияние на обеспеченность рабочими местами, появляются новые современные объекты инфраструктуры, соответственно, развивается рынок недвижимости», — говорит госпожа Кикалова.

ПОКУПАТЕЛИ ЗА СТАНДАРТ И КОМФОРТ Надежда Барачина отмечает снижение темпов роста цен в новостройках Новороссийска в 2022 году. Так, по итогам июля средняя стоимость квадратного метра жилья, по данным руководителя «Неометрии», составила 138,7 тыс. руб. против январских 129,5 тыс. руб. Недвижимость стандарт-класса сегодня стоит до 121 тыс. руб. за кв. м, прирост с начала года — 6,8%. В комфорт-классе динамика роста составила 9,4%. Сейчас стоимость квадратного метра составляет до 142,9 тыс. руб., уточняет госпожа Барачина.

По мнению эксперта, в настоящий момент цены вновь начали расти, в ближайшей перспективе прогнозируется их дальнейшее повышение из-за увеличения себестоимости строительства.

НОВОРОССИЙСК ЯВЛЯЕТСЯ ОДНОЙ ИЗ САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ ЛОКАЦИЙ НЕ ТОЛЬКО ДЛЯ ТУРИЗМА, НО И ДЛЯ ПОСТОЯННОГО ПРОЖИВАНИЯ

От главного конкурента — Сочи — Новороссийск выгодно отличается в плане доступности жилья. «Если стоимость квадратного метра жилой площади в Сочи может достигать 500 тыс. руб., то средняя стоимость однокомнатной квартиры комфорт- и бизнес-класса в Новороссийске и Туапсе — от 140 тыс. руб. за кв. м», — рассказывает руководитель отдела продаж «ЮгСтройИмпериял» Паруйр Варданян.

Жилье в Новороссийске покупают не только для комфортного проживания, но и для инвести-

рования. Господин Варданян считает, что наиболее выгодно вкладываться в сегмент бизнес-класса, комфорт и комфорт+. «При этом бизнес-класса на данный момент в Новороссийске практически нет, потому что ЖК с такими квартирами уже достроены и распроданы, а новые разрешения на строительство, в соответствии с мораторием, сейчас не выдаются», — утверждает застройщик.

По словам Надежды Барачиной, наиболее востребованы сегодня в Новороссийске новостройки стандарт- и комфорт-классов. На них приходится основной объем спроса и предложения. «Покупатели отдают предпочтение объектам недвижимости с приватной придомовой территорией, собственной развитой инфраструктурой жилого комплекса, удобными планировочными решениями, подземным паркингом и пр. Особой популярностью пользуются лоты с балконами, лоджиями и террасами, откуда открывается прекрасный вид на море и горы», — рассказывает собеседник Guide.

Как сообщал «Ъ-Кубань», в ноябре прошлого года в Новороссийске приостановили до конца 2022 года выдачу разрешений на строительство, что связано с отсутствием утвержденного нового генплана города. Планируется, что до конца этого года документ будет принят. Необходимость в разработке нового генплана возникла после выявления нарушений градостроительных норм властями региона. Губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев заявил в ноябре 2021-го, что большинство из 88 возводимых многоквартирных домов в Новороссийске строят без учета необходи-



мой инфраструктуры. Также господин Кондратьев год назад раскритиковал муниципальные власти за допущение нарушений при застройке муниципальных земель.

МЕТАМОРФОЗЫ РЫНКА Эксперты отмечают, что за прошедший год рынок недвижимости Новороссийска существенно изменился. «Если сравнивать данные первого полугодия 2022 и 2021 годов, то видна следующая картина: объемы строительства новых многоквартирных домов сократились почти на 26% — до 589,3 тыс. кв. м. В то же время ввод в эксплуатацию объектов недвижимости увеличился почти в три раза и составил 103,9 тыс. кв. м. Причина проста: в настоящее время завершается реализация тех проектов, строительство которых стартовало в период 2019–2020 гг.», — рассказывает Надежда Барачина.

При этом она подчеркивает, что выросла себестоимость строительства. Это следствие повышения цен на строительные материалы. «Однако про кризис говорить не стоит — на рынке остаются работать отечественные производители, а также компании из дружественных государств, с которыми взаимодействуют российские девелоперы», — говорит госпожа Барачина.

По данным департамента аналитики федерального девелопера «Неометрия», за первое полугодие 2022 года в Новороссийске было продано 1,6 тыс. квартир.

В текущем году, по словам экспертов, ситуация на рынке недвижимости постоянно меняется. Застройщики и риелторы утверждают, что в начале весны произошел бум продаж. «Резкое увеличение активности на рынке недвижимости в марте было вызвано нестабильной внешнеполитической ситуацией, непредсказуемостью курса рубля и резким изменением ставок», — поясняет Паруйр Варданян.



ФОТО: МАКСИМ БЕСОЛЫП