

СТРОЙКА ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЯ

В 2022 ГОДУ НА КУБАНИ БЫЛО ПОСТРОЕНО 7,6 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ, ЧТО НА 20,8% БОЛЬШЕ, ЧЕМ ГОДОМ РАНЕЕ. ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО В ТЕКУЩЕМ ГОДУ ТЕМПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА В РЕГИОНЕ НЕ СОКРАТЯТСЯ. ОДНАКО, ПО МНЕНИЮ АНАЛИТИКОВ, ЗАСТРОЙЩИКАМ ПРИДЕТСЯ РАЗРАБАТЫВАТЬ ЛЬГОТНЫЕ ПРОГРАММЫ ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ, ЧТОБЫ СОХРАНИТЬ ИМЕЮЩИЕСЯ ОБЪЕМЫ ПРОДАЖ.

МИХАИЛ ВОЛКОДАВ

В минувшем году в Краснодарском крае было построено 97,2 тыс. квартир общей площадью 7,6 млн кв. м. Это на 20,8% больше, чем в 2021 году, следует из данных Краснодарстата. Из общего объема жилья в эксплуатацию сданы 63,5 тыс. квартир в многоквартирных домах общей площадью свыше 3,1 млн кв. м, что обеспечило рост данного показателя на 3,8% по отношению к предыдущему периоду. Остальные жилые площади относятся к категории индивидуального домостроения.

По данным Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ), в Краснодарском крае, как и в целом по России, фиксируется уменьшение доли выводимых в продажи объектов долевого строительства из общего объема новостроек, проектные декларации по которым опубликованы в 2022 году. Также Кубань числится в аутсайдерах среди регионов РФ с высокой активностью строительства. Здесь начаты продажи только 24% квартир в проектах 2022 года (18,2 тыс. из 76,6 тыс.).

Завкафедрой ипотечного жилищного кредитования и финансовых инструментов рынка недвижимости Финансового университета Александр Цыганов поясняет, что с весны 2022 года на рынке шло замедление продаж, а у застройщиков нарастало понимание, что в этих условиях вывод на рынок излишнего количества квартир может привести к затовариванию и росту не продаж, а скидок.

ЛИХОРАДКА ОТПУСТИЛА Как отмечает коммерческий директор ГК «Европея» Руслан Сырцов, строительную отрасль в 2022 году после начала спецоперации и наложения на Россию санкций со стороны мирового сообщества серьезно лихорадило. «Произошел сбой в логистических поставках строительных материалов и оборудования. Потребовалось время на перенастройку логистических цепочек. Сейчас ситуацию на рынке можно назвать стабильной», — говорит он.

Гендиректор торговой сети «Технониколь» Анатолий Нестеров называет одним из основных вызовов прошлого года — необходимость импортозамеще-

ния некоторых стройматериалов. Однако, по словам участника рынка, большинство застройщиков с этим успешно справились. «Ситуация складывается таким образом, что часть брендов, которые ушли с российского рынка, сменили юридическое лицо и фактически продолжают поставлять продукцию. Другая же часть, которая действительно покинула страну, успешно замещена российскими аналогами», — говорит он.

О том, что сегодня строительная отрасль чувствует себя лучше, чем прогнозировалось в марте-апреле 2022 года, когда резко до 20% была поднята ключевая ставка, снизившая доступность кредитов, говорит специалист по стратегическому анализу производителя и поставщика опалубки и строительных лесов PERI Наталья Савельева. Она объясняет выправление ситуации последующей корректировкой ставки по льготной ипотеке, которая помогла поддержать продажи.

ЗАПРОС НА БЛАГОУСТРОЙСТВО Руководитель отдела первичного рынка и зарубежной недвижимости жилищного центра «Каян» Инна Грибанова рассказывает, что за несколько лет портрет покупателя квартиры в Краснодаре сильно изменился. Сейчас, по ее словам, клиент выбирает не просто квадратные метры, а в целом жизненную среду. Застройщики улавливают эти тренды и в соответствии с этим формируют свое предложение.

«Все вокруг говорят о том, как выросла цена, но мало кто упоминает, насколько выросло качество. Девелоперы региона стали уделять огромное внимание всем деталям в своем проекте: от продуманной планировки до обеспечения жилого комплекса всей необходимой инфраструктурой», — говорит руководитель отдела продаж строительной компании «Метрикс» Александр Сторчак.

По его наблюдениям, покупатели сегодня чаще отказываются от жилья на вторичном рынке, инфраструктура которого уступает окружающей среде новостроек. «Даже если сравнить проекты, между реализацией которых всего два-три года,

мы увидим огромное отставание в благоустройстве, оснащении и даже отделке от нового объекта», — добавляет господин Сторчак.

В департаменте строительства Краснодарского края заявляют, что практика точечной застройки в регионе уже переломлена и сейчас жилье практически везде возводится одновременно с социальными объектами. Власти отмечают, что сегодня застройщики реализуют проекты с уже готовой социальной инфраструктурой, используя во взаимодействии с муниципалитетами существующие механизмы, в том числе и практику приобретения объектов у девелоперов в муниципальную собственность.

ИПОТЕЧНЫЙ СТИМУЛЯТОР По мнению участников рынка, главным драйвером жилищного строительства в минувшем году стали льготные ипотечные программы. В обозримом будущем, отмечают эксперты, они останутся определяющим фактором развития отрасли.

«На текущий момент программа льготной ипотеки продлена до 1 июля 2024 года, также увеличилась аудитория семейной ипотеки — теперь ее могут получить все семьи, у которых есть два и более ребенка возрастом до 18 лет. Тем самым программа станет более доступной для многодетных семей. Кроме того, разработан ряд адресных государственных программ, предлагаемых отдельным категориям покупателей. Среди них — ипотека для IT-специалистов, военная ипотека и так далее. Таким образом, все имеющиеся государственные ипотечные программы поддержат спрос на жилье и, как следствие, строительную отрасль в целом», — считает коммерческий директор федерального девелопера «Неометрия» Ольга Нарт.

Вместе с тем, отмечает она, в 2023 году, как и в минувшем, ситуация на рынке новостроек будет находиться под влиянием внешних факторов, а клиент будет остро реагировать на любые изменения. Ключевыми при принятии решения о покупке будут два момента: общий бюджет сделки и размер ежемесячного платежа.

«В связи с инфляцией и ростом цен на стройматериалы маржа застройщиков тоже снизилась. Они, скорее всего, будут пытаться компенсировать потери, что вызовет некоторый рост цен на новостройки. Однако пространства для резкого повышения у них нет — тогда продажи совсем остановятся. Поэтому им придется задействовать и инструменты для их стимуляции. В первую очередь, конечно, им на руку играет льготная ипотека, которая сохранится в 2023 году, хоть и на уровне 8%, а не 7%, как раньше», — полагает Наталья Савельева.

Она отмечает, что компромиссная мера между позицией ЦБ и сторонниками стимулирования строительства уже не сможет привести к росту продаж, но останется поддерживающим фактором. Собственные программы, несомненно, тоже будут разрабатываться — скорее всего, это будут скидки на низколиквидные объекты, добавляет она.

КУДА УВОДЯТ ТРЕНДЫ В департаменте строительства Кубани одной из основных проблем, которые тормозят развитие жилищного строи-



ФОТО: ВИКТОР КОСТАВ

У ЗАСТРОЙЩИКОВ СЛОЖИЛОСЬ ПОНИМАНИЕ, ЧТО В НОВЫХ УСЛОВИЯХ ВЫВОД НА РЫНОК ИЗЛИШНЕГО КОЛИЧЕСТВА КВАРТИР МОЖЕТ ПРИВЕСТИ К ЕГО ЗАТОВАРИВАНИЮ

тельства в крае, видят недостаточное обеспечение территорий, предназначенных под жилищное строительство, коммунальными сетями. В связи с этим власти планируют сконцентрироваться на строительстве водоводов и сетей водоотведения, очистных сооружений, электроподстанций, проведении мелiorативных мероприятий в зонах подтопления, а также на стимулировании индивидуального жилищного строительства. На эти цели планируется направить порядка 1 млрд руб.

Директор агентства недвижимости «Аякс» Александр Кутченко считает, что текущий год будет проходить в ситуации борьбы застройщиков за клиентов. «Застройщики креативные, они будут много работать над тем, чтобы придумывать программы для покупателей жилой недвижимости. Кто это делает активно и эффективно, у тех будут увеличиваться продажи, а те, кто просто ждет клиента из банка, окажутся в сложных условиях», — считает он.

Руслан Сырцов из ГК «Европея» предполагает, что внимание девелоперов в ближайшей перспективе сместится в сторону внедрения более удобных финансовых или сервисных инструментов для реализации уже имеющейся у клиентов недвижимости для приобретения нового жилья. «Чем активнее и лучше будет помогать с продажей застройщик, тем быстрее у него будут проходить сделки и тем больше будет продаж», — говорит он.

ЛЮДИ СПУСКАЮТСЯ НА ЗЕМЛЮ По данным Краснодарстата, в минувшем году на Кубани на треть выросли объемы жилья, построенного индивидуальными застройщиками жилых домов. В совокупности площадь возведенных объектов ИЖС составила 4,4 млн кв. м, то есть больше половины от общего объема введенного жилья в крае.

В краевом департаменте строительства этот тренд связывают с упрощением процедуры регистрации ранее возведенных домов, проведением мероприятий по обеспечению газоснабжением населенных пунктов, реализацией федеральной программы комплексного развития сельских территорий и открытием льготной семейной ипотеки на покупку земельных участков, что повышает интерес

