

ки, со временем застройщики поняли, что условия едины для всех и что среда стала конкурентной. «Даже в текущих реалиях, когда затрат строители несут больше, они все равно остаются в рынке. Как к крупному, так и к мелкому застройщику мы относимся одинаково, значит, их бизнес находится в устойчивом положении», — отмечает он.

В администрации Сочи уверяют, что комплексное развитие территорий значительно выгоднее застройщику, чем просто точечный проект планировки. Этот механизм, по словам властей курорта, увеличивает технико-экономические показатели проекта примерно на 30%, в том числе за счет включения в проект государственных земель под непосредственное развитие объектов инфраструктуры.

Руководитель отдела градостроительного регулирования федерального девелопера «Неометрия» Екатерина Вострокнутова констатирует, что среди покупателей квартир сегодня растет спрос на жилые комплексы, включающие в себя инфраструктуру благоустройства: пешеходные зоны, школы и детские сады, фитнес-клубы и супермаркеты. «Одновременно с увеличением городского пространства все более актуальным становится вопрос территориальной доступности объектов инфраструктуры для населения», — говорит она.

В группе компаний «Точно» (ранее — «ЮгСтрой-Империя») «G» рассказали, что и до введения стандарта комплексного развития территорий большинство комплексов строились с социальными и коммерческими объектами и полноценной средой для жизни и отдыха будущих жильцов, поэтому новые требования почти не отразились на подходе застройщика к продукту. «Мы сфокусированы на полноценном развитии территорий, за которые беремся. Это требование времени и нормальная составляющая создания современной городской среды», — сообщила директор по маркетингу ГК Евгения Тодорова.

В группе компаний «Победа» говорят, что ситуация в отрасли рано или поздно все равно должна была вывести на тренд комплексного развития. «Модное сейчас словосочетание “сценарии жизни” привело продуктологов в девелопменте к созданию среды, в которой комфортно каждому возрасту, где житель удовлетворяет все свои потребности, и здесь никуда без социальной инфраструктуры. Уже прошли времена, когда это была “повинность”», — отмечает директор по маркетингу холдинга Ирина Дробышева.

«Необходимость комплексного освоения территории, я считаю, обязательная. Создание среды жизни, окружения людей — формирует культуру. И если раньше часто можно было услышать от девелопера, что люди не оценят предлагаемых улучшений, поломают, украдут, разобьют, то сейчас мы получаем обратную связь от жителей и видим, что люди дорожат ими. Сегодня, не соответствуя этим требованиям, уже продавать не получится», — говорит руководитель отдела продаж строительной компании «УК “ЮГ”» Алла Тишкова.

Как отмечает начальник отдела первичного рынка краснодарского жилищно-ипотечного центра «Каян» Инна Грибанова, в конкурентной борьбе за покупателя застройщики начали выдавать на рынок все более и более качественные продукты. Покупатель же, по ее словам, стал больше обращать внимание на обустройство и инфраструктуру, чем на стоимость квадратного метра. «С появлением льготных ипотечных программ фокус в принципе сместился со стоимости квадратного метра на размер ежемесячного платежа. По статистике девелоперов, 90% сделок проходит с использованием кредитных средств. Таким образом, если покупатель понимает, что его устраивает ежемесячный платеж, то за дешевые деньги банка он однозначно делает выбор в пользу комфортного жилья», — отмечает эксперт.

В то же время генеральный директор «Городского риэлторского центра» (Сочи) Юлия Усачева со ссылкой на свой опыт отмечает, что лишь 15–20% клиентов, преимущественно переезжающие в Сочи на постоянное место жительства, придают значение



высоким стандартам городской среды. Большинство же покупателей, по ее наблюдениям, редко интересуются этим вопросом.

ЦЕНА КОМФОРТА Главный архитектор Кубани Илья Поздняков отмечает, что в денежном эквиваленте себестоимость 1 кв. м жилья в новостройке, полностью обеспеченной социальной инфраструктурой, выросла примерно на 12–13 тыс. руб. за кв. м. При этом он уточняет, что это увеличение частично покрыто за счет бюджета.

«Следует учитывать, что большинство этих объектов у застройщиков выкупили муниципалитеты. Соответственно, девелоперы несли затраты только на момент строительства, и то в большинстве случаев это были кредитные деньги, потому что ситуация на рынке позволяет включать в финансирование кредитные средства, в том числе на строительство объектов социальной инфраструктуры. С учетом всех этих факторов новые требования градостроительного законодательства, безусловно, повлияли на финансовую составляющую проектов, но не критично», — рассказывает главный архитектор края.

Инна Грибанова уточняет, что за прошедший 2022 год цены на жилье в новостройках выросли в среднем на 20%. На это повлиял ряд факторов: санкции, удорожание строительных материалов, повышение спроса на жилье из-за доступных ипотечных программ с околонулевыми ставками. При этом одной из причин стали также новые градостроительные нормы, которые обязывают застройщиков реализовывать проекты только в комплексной застройке с одновременным возведением социальной инфраструктуры. Она прогнозирует, что в текущем году цены на квартиры в новостройках вырастут не менее чем на 15%, и не в последней очереди из-за повысившихся требований.



РИЕЛТОРЫ УТВЕРЖДАЮТ, ЧТО ЛИШЬ 15–20% ПЕРЕЕЗЖАЮЩИХ В СОЧИ НА ПОСТОЯННОЕ МЕСТО ЖИТЕЛЬСТВА ЛЮДЕЙ ПРИДАЮТ ЗНАЧЕНИЕ ВЫСОКИМ СТАНДАРТАМ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

В администрации Краснодара высказали мнение, что рост стоимости жилья в новых жилых комплексах города обусловлен в большей степени увеличением затрат на строительные материалы и комплектующие вследствие общемировой конъюнктуры цен. Также увеличение стоимости напрямую зависит от логистических цепочек, которые в настоящее время изменены в связи с недружественным отношением транзитных стран и стран, где производятся эти материалы, считают в мэрии.

«С учетом того, что на сегодня маржинальность застройщика напрямую связана с проектным финансированием, получить кредитные средства на строительство могут только те девелоперы, чья маржа составляет не менее 20%, а застройщиков с такими показателями в России очень мало. Если добавить к этому обязательную необходимость благоустройства и возведения социальной инфраструктуры, то показатель рентабельности может стать еще ниже. Во избежание этого девелоперы продолжают поднимать цены», — говорит госпожа Грибанова.

Ирина Дробышева подчеркивает, что возводимые в рамках КРТ соцобъекты хотя и увеличивают себестоимость жилья, выгода от таких решений практически всегда все равно превышает затраты. «Мы проводили исследование потребителей перед созданием нашего очередного проекта, и везде мы слышим, что люди между проектом “пустым” и проектом с полной социальной инфраструктурой выберут второй. Да, чуть дороже, как правило, плюс 10–12 тыс. за кв. м в классе “комфорт”, но это другие сценарии жизни, где ты не встаешь в пять утра,

чтобы отвезти ребенка в сад или школу, и не стоишь в пробке на выезде из двора по 30 минут», — рассказывает она.

С ней согласен и директор ООО «Алькасар», входящего в группу компаний «Метрикс Development», Андрей Зубреев. Дополнительно он обращает внимание на то, что ликвидность таких объектов значительно возрастает.

Екатерина Вострокнутова из «Неометрии» считает, что комплексное развитие территории следует рассматривать как партнерский механизм, в рамках которого власти могут оказывать застройщикам поддержку и даже принять на себя часть обязательств по строительству объектов инфраструктуры, что сделает стоимость жилья более доступной для населения, поскольку сократятся расходы, заложенные в формирование его инвентарной стоимости.

Евгения Тодорова («Точно») отмечает, что все участники рынка понимают, что строительство полноценной современной городской среды не может стоить столько же, сколько строительство квадратных метров, не обеспеченных никакой инфраструктурой. В этой связи девелоперы рассматривают на партнерство с органами власти, поскольку жилье с комфортной инфраструктурой не может быть сверхдоступным и дешевым.

«Строительство полноценной современной городской среды не должно быть задачей только самих девелоперов. Необходимо заключать партнерские программы между застройщиками, банками и органами власти, которые позволят сохранить доступность полноценного комфортного жилья для большинства граждан», — говорит госпожа Тодорова.

ШКОЛА НА ВЫКУП По информации краевого департамента строительства, на Кубани реализуется механизм возведения жилья вместе с социальной инфраструктурой при помощи субсидирования и последующего выкупа объектов у инвесторов. В таких случаях возведение соцобъектов обеспечивается за счет краевого и местных бюджетов, также для этого привлекаются федеральные средства в рамках нацпроектов.

Отвечая на вопрос об опыте реализации такого механизма, вице-мэр Краснодара Владимир Архипов рассказал «G», что эта система работает в городе с 2013 года. За это время за счет бюджетов всех уровней через госпрограмму развития общественной инфраструктуры в муниципальную собственность были приобретены 22 детских сада и четыре школы на общую сумму свыше 7 млрд руб. В дальнейшем градостроительную политику города планируется реализовывать путем заключения договоров о комплексном развитии территории.

В администрации Новороссийска сообщили, что практика выкупа возведенных застройщиками соцобъектов начала внедряться в городе с 2015 года. Сейчас это происходит через установление соглашений с бизнесом при выставлении площадок под застройку на аукционы, в рамках концессионных соглашений либо договоров о КРТ. Средства на выкуп объектов также привлекаются через госпрограмму. В частности, за счет выделенной субвенции в 2022 году город купил здание под детский сад на ул. Южной, еще один планируется приобрести в селе Борисовка.

По данным главного архитектора города Екатерины Степаненко, в 2022 году власти Новороссийска подписали два крупных соглашения по комплексному развитию, в рамках которых к 2027 году всего будет построено пять детских садов, две школы, две поликлиники и два сквера. Она также добавила, что местные власти возлагают большие надежды на подобные инструменты КРТ, позволяющие решать социальные вопросы.

В сочинской мэрии “Ъ-Кубань”, отвечая на аналогичный вопрос, сообщили, что в настоящее время порядок выкупа соцобъектов в городе пока не определен, однако администрация курорта разрабатывает порядок управления муниципальным имуществом, в котором будет учтен этот вопрос. ■