

# ИНВЕСТИЦИИ В МЕТРЫ

## КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ ЗАНИМАЕТ ВТОРОЕ МЕСТО СРЕДИ РЕГИОНОВ РФ ПО ОБЪЕМУ МНОГОКВАРТИРНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТУПАЯ ТОЛЬКО МОСКВЕ. СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ КУБАНИ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА УВЕЛИЧИЛАСЬ В 2,5 РАЗА, КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ ПРОДОЛЖАЮТ ДОРОЖАТЬ И В ТЕКУЩЕМ ГОДУ. ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ НАИБОЛЕЕ ВЫГОДНЫМИ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ КУРОРТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ И КВАРТИРЫ В КУБАНСКОЙ СТОЛИЦЕ.

МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ

**ОБЪЕМЫ РАСТУТ** По данным на начало апреля 2023 года, в Краснодарском крае строится 8,5 млн кв. м многоквартирного жилья. Это на 10% больше, чем год назад. Об этом «G» сообщила директор по исследованиям консалтинговой компании Масоп Ольга Змиевская.

«Краснодарский край занимает второе место среди регионов РФ по объему многоквартирного строительства. Уступает он только Москве, где строится в 1,8 раза больше. За последний год край обогнал Московскую область и Санкт-Петербург. Объем строительства там сократился, тогда как на Кубани, напротив, вырос», — отмечает госпожа Змиевская.

По словам эксперта, в прошлом году в Краснодарском крае введено в эксплуатацию 2,6 млн кв. м, что сопоставимо с уровнем 2021 года. В I квартале 2023 года сдано 0,5 млн кв. м. При этом более половины (57%) возводимого жилья приходится на пять крупных компаний.

Основатель и владелец инвестиционного агентства недвижимости, действующий инвестор, специалист рынка ценных бумаг и недвижимости Татьяна Бунегина рост объемов строительства на Кубани связывает в первую очередь с внутренней миграцией и популяризацией переезда на юг граждан из северных регионов России. «Увеличение объемов также связано с ростом онлайн-торговли и расширением складских площадей в Краснодарском крае. Только под нужды Wildberries в начале 2023 года был сдан в эксплуатацию распределительный центр на 5 тыс. рабочих мест, в строительство которого инвестировано 3,75 млрд руб. Развитие региона влечет за собой и рост инвестиций», — отмечает госпожа Бунегина.

Ольга Змиевская подчеркивает, что центром девелоперской активности выступает Краснодар, на долю которого приходится 71% строительства края. «Город является крупнейшей агломерацией, экономическим центром региона, генерирует основной поток мигрантов. Другой центр — прибрежная зона. Здесь объем строительства сократился за последние несколько лет по причине жестких ограничений на застройку. Основной объем застройки формирует Сочи, далее — Новороссийск, Анапа. Остальные локации существенно уступают по объему возводимого жилья», — поясняет эксперт.

По данным аналитиков Масоп, объем строительства в Краснодаре за последние три года вырос на 15%. Прирост главным образом обеспечили крупные комплексные проекты, в которых были заложены очередные литеры, но при этом не все из них поступили в продажу. В Сочи объем строительства упал на 13%, в Анапе и Новороссийске — сократился в два раза.

**С КАЖДЫМ ГОДОМ ДОРОЖЕ** По данным Ольги Змиевской, в Краснодарском крае оборот на первичном рынке жилья в 2022 году увеличился по сравнению с 2021 годом на 20% и составил 256 млрд руб. При этом количество сделок год к году сократилось на четверть — до 41 тыс.

Рост рынка в денежном выражении эксперты связывают с ростом стоимости квадратного метра. В течение 2020–2022 годов квадратный метр жилья на первичном рынке Кубани интенсивно дорожал. За три года цены выросли в среднем в 2,5 раза. «Максимальных значений стоимость жилья на первичном рынке достигала в ноябре и декабре



ФОТО: DOGMA.RU

минувшего года — более 150 тыс. руб. за кв. м. Это было связано с включением дополнительных опций в стоимость ипотеки, помимо самого жилья — субсидирование ставки и/или ремонта квартиры. Это выгодно в долгосрочной перспективе — для клиента платежи фиксированы и комфортны, они не зависят от колебаний инфляции или стоимости отделочных материалов», — поясняет директор СК «ЕкатеринодарИнвест-Строй» Елена Николаева.

**«ГОРОД ЯВЛЯЕТСЯ КРУПНЕЙШЕЙ АГЛОМЕРАЦИЕЙ, ЭКОНОМИЧЕСКИМ ЦЕНТРОМ РЕГИОНА, ГЕНЕРИРУЕТ ОСНОВНОЙ ПОТОК МИГРАНТОВ. ДРУГОЙ ЦЕНТР — ПРИБРЕЖНАЯ ЗОНА»**

Это подтверждает и заместитель коммерческого директора системы онлайн-бронирования квартир Нмаркет.ПРО Андрей Гарифуллин. Он отмечает, что в настоящее время тенденция удорожания сохраняется. Так, средняя цена предложения за кв. м в новостройках Краснодара в I квартале 2023-го составила 130,8 тыс. руб. против 72,6 тыс. руб. в аналогичном периоде прошлого года.

«На текущий момент динамика цен на недвижимость в Краснодаре выровнялась. Рост к концу I квартала 2023 года составил 7%. При этом площадь нереализованных остатков в корпусах на стадии строительства составляет 83% от общего объема. Исходя из средних темпов продаж в предыдущие 12 месяцев, оценочные сроки реализации этих остатков для Краснодара составят свыше пяти лет. К этому привел постепенный отказ застройщиков от нулевых ставок. В среднем рынок потерял пятую часть ипотечных заемщиков, также отразилось и общее падение спроса на недвижимость», — комментирует господин Гарифуллин.

В целом эксперты оценивают первичный рынок Краснодара как стабильный. «Несмотря на нестандартные внешние факторы, на рынке нет недостатка ни в новых проектах, ни в клиентах. В результате текущие условия комфортны для игроков: цены сравнительно высокие и нет острой необходимости их снижать, при должном уровне качества строительства», — считает Елена Николаева. Она добавляет, что в марте 2023 года по отношению к февралю число сделок СК «ЕкатеринодарИнвест-Строй» по Краснодару увеличилось на 92,4%. «Клиенты быстрее принимают решение о покупке из-за ожидаемого роста ипотечных ставок», — поясняет руководитель.

«Инвестировать в недвижимость выгодно, а в Краснодарском крае особенно. Геополитическая ситуация способствовала увеличению спроса на курортную недвижимость России. Образование и развитие новых курортных зон увеличивают инвестиционную привлекательность строительной отрасли региона: недвижимость растет в цене от старта до сдачи, плюс курортные зоны растут в цене со сдачей каждого нового объекта. Жилье на Кубани покупает вся Россия, включая новые территории», — утверждает руководитель отдела продаж ООО «ГК "Метрикс Development"» Александр Сторчак.

С экспертом соглашается Татьяна Бунегина. «С появлением возможности оформить сделку дистанционно инвестирование в недвижимость только набирает популярность. Квартиры и дома в Краснодарском крае все чаще приобретают жители других городов России для собственного переезда на время или ПМЖ либо для сдачи в аренду», — отмечает эксперт.

**ИНВЕСТИЦИОННО ПРИВЛЕКАТЕЛЕН**

Татьяна Бунегина утверждает, что наиболее привлекательны для инвесторов Краснодар — как

**КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ ЗАНИМАЕТ ВТОРОЕ МЕСТО СРЕДИ РЕГИОНОВ РФ ПО ОБЪЕМУ МНОГОКВАРТИРНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (НА ФОТО ЖК ГК DOGMA)**

динамично развивающийся центр региона с большим количеством рабочих мест и мягким климатом; Сочи — как быстро растущий город-курорт, привлекательный для инвестиций в инфраструктуру и объекты отдыха; Новороссийск — как крупнейший морской порт и транспортный узел, особо значимый для экспорта и импорта страны.

Так, по данным Nedvex Group, на сегодняшний день 80% недвижимости в Сочи приобретается в инвестиционных целях. «Инвестиции в элитную недвижимость в Сочи наиболее выгодны среди других регионов, поскольку за последние три года цены на недвижимость Сочи выросли на 187,9%. В апреле 2020 средневзвешенная цена на новостройки Сочи была 154,6 тыс. руб. за кв. метр, а в апреле 2023 этот показатель достиг 445,1 тыс. руб.», — комментирует генеральный директор Nedvex Юлия Хлуднева.

По словам эксперта, 2021 год оказался ажиотажным для инвесторов — большинство объектов покупалось для последующей перепродажи. «Сегодня же инвесторы делают свой выбор в пользу бизнеса, который основывается на сдаче жилья в аренду. Во-первых, это выгодно. Приобретая квартиру в ипотеку с последующей ее сдачей в аренду, клиент покрывает свой ежемесячный платеж. Во-вторых, доходность от одного объекта элит-класса в Сочи может достигать 18% годовых. В-третьих, покупая недвижимость в Сочи, клиент покупает готовый бизнес, который не требует лишних усилий: управление номером ложится на отельера, а инвестор просто получает свой доход», — объясняет госпожа Хлуднева.

Татьяна Бунегина отмечает, что стоимость квадратного метра в первом квартале 2023 года на