

У ДЕВЕЛОПЕРОВ ВСЕ СТАБИЛЬНО С НАЧАЛА 2023 ГОДА В НОВОРОССИЙСКЕ ВВЕЛИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ НА 21% БОЛЬШЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ЧЕМ В АНАЛОГИЧНОМ ПЕРИОДЕ ПРОШЛОГО ГОДА, ЧТО СВЯЗАНО С ВЫСОКОЙ АКТИВНОСТЬЮ ДЕВЕЛОПЕРОВ В ПОСЛЕДНИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ. ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ, ЧТО В УСЛОВИЯХ ОГРАНИЧЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА В НОВОРОССИЙСКЕ ПРОДОЛЖИТ РАСТИ. МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ

ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ — В ЛИДЕРАХ

В Новороссийске за первые шесть месяцев 2023 года ввели в эксплуатацию 178,6 тыс. кв. м жилой недвижимости, что на 21% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. В первом полугодии 2022 года в эксплуатацию сдали 147,5 тыс. кв. м. Об этом «G» сообщили в пресс-службе администрации города.

По данным мэрии, в январе—июне 2023 года в эксплуатацию ввели 41,1 тыс. кв. м в объектах индивидуального жилищного строительства — на 13,8 тыс. кв. м больше, чем в прошлом году. В многоквартирных жилых домах в эксплуатацию сдали 137,6 тыс. кв. м жилой площади. Это на 17,3 тыс. кв. м превышает аналогичный показатель 2022 года. До конца года планируется ввести в эксплуатацию еще 45,7 тыс. кв. м жилья в многоквартирных домах (МКД).

Основные объемы ввода в эксплуатацию МКД, по данным администрации Новороссийска, обеспечены за счет жилых комплексов ЖК «Черноморский-2» (застройщик АО «Пик-Кубань», общая площадь 12,1 тыс. кв. м); ЖК «Аврора-2» (застройщик ООО СЗ «Аврора», общая площадь 49 тыс. кв. м); ЖК «Клевер» (застройщик ООО СЗ «Новоград-Юг», общая площадь 25,7 тыс. кв. м) и др.

Так, компания DOGMA в этом году завершила строительство жилого комплекса «Арена». Комплекс включает четыре многоквартирных дома (монолит-кирпич), детские площадки, поле для мини-футбола, шестиуровневую парковку.

По мнению коммерческого директора ГК DOGMA Павла Петрова, Новороссийск — это перспективный город для жизни у моря. «Здесь огромный порт, туризм, виноделие, различное производство. В городе много возможностей для развития бизнеса. Это давно заметили люди из разных регионов России. Статистика продаж нашего жилого комплекса «Арена» очень показательна: около 70% квартир приобретали не местные жители», — отмечает Павел Петров.

Международный эксперт по рынку недвижимости, совладелица Rella Real estate и основатель «Академии для брокеров в Дубай» Нина Суворова напоминает, что по итогам прошлого года Новороссийск оказался в тройке лидеров в России (вместе с Краснодаром и Сочи) по вводу жилья в эксплуатацию. Город активно застраивается современными жилыми комплексами, и это вполне оправданно, считает эксперт. «Свою роль играет климат: близость к морю, отсутствие сильных холодов в зимние месяцы, обилие солнечных дней. Также очень важно, что активно развивается инфраструктура: строятся новые дороги, железнодорожные соединения, что особенно важно в связи с ограничением авиасообщения», — отмечает госпожа Суворова.

ПОКУПАТЕЛИ ЕДУТ СО ВСЕЙ РОССИИ

За первое полугодие 2023 года объем строительства многоквартирного жилья в Новороссийске вырос на 5% — до 415 тыс. кв. м. Об этом «G» сообщили в консалтинговой компании MACON.

«При этом за прошлый 2022 год он упал на 41%. На пике девелоперской активности в 2019 году в городе строилось свыше 800 тыс. кв. м. «Облака» (СК «Неометрия»), «Кутузовский» (АО МПК «Краснодарская-1»), «Черноморский-2» (ГК «ПИК») — все это крупные комплексы, лидеры продаж в первом



полугодии текущего года. Суммарно на них приходится более 60% сделок», — говорит директор по исследованиям консалтинговой компании MACON Ольга Змиевская.

Представители федерального девелопера «Неометрия» сообщили, что компания недавно завершила реализацию ЖК «Малина». В данный момент идет строительство второй и третьей очередей ЖК «Облака». «Этот комплекс пользуется большим спросом у местных жителей, особенно у семейной аудитории, а также популярен у россиян, переезжающих в Новороссийск из других регионов России. Одной из отличительных особенностей жилого комплекса является уникальная концепция двора в стиле «активити-парка». На территории ЖК интересно проводить время жителям всех возрастов: детям, взрослым и людям пенсионного возраста», — рассказывает коммерческий директор федерального девелопера «Неометрия» Ольга Нарт.

Эксперт отмечает, что Новороссийск — не очень большой, но самодостаточный и экономически активный город. В нем хорошо развита социальная инфраструктура, создана благоприятная среда для развития бизнеса. «Жители города, как правило, не стремятся куда-либо переезжать, а стараются улучшить свои жилищные условия. Также мы видим большой приток клиентов из разных регионов России», — рассказывает госпожа Нарт. Эксперты «Неометрии» прогнозируют рост популярности Новороссийска, в том числе как курортного города.

РЫНОК СОКРАЩАЕТСЯ

В администрации города сообщили, что в прошлом году разрешения на строительство многоквартирных домов не выдавались из-за ужесточения законодательства в части выдачи разрешений на строительство МКД: на территории города Новороссийска такое строитель-

ство должно осуществляться исключительно с договором о комплексном развитии территории (КРТ).

В компании MACON говорят о снижении в последние годы девелоперской активности, что отражается на числе сделок с новостройками. «Пик спроса пришелся на 2020 год, когда было продано 8,2 тыс. квартир. В 2021 году число сделок сократилось на 16%, а в 2022 году еще на 62%, до 3,1 тыс. ед. В первом полугодии 2023 года продано 1,4 тыс. квартир, что на 17% меньше аналогичного периода прошлого года», — отмечает Ольга Змиевская.

По оценкам экспертов ГК DOGMA, рынок недвижимости Новороссийска по сравнению с прошлым годом сократился на 30%. «Мы наблюдаем органическое падение спроса в связи с уменьшением объема остатков недвижимости в первичке. Ранее мы отмечали динамику продаж в 300 квартир в месяц, сейчас это около 200 квартир в месяц», — говорит Павел Петров.

ИНВЕСТИРОВАТЬ ВЫГОДНО

По данным аналитиков консалтинговой компании MACON, средняя цена квадратного метра жилья на первичном рынке Новороссийска в середине 2023 года составила 144 тыс. руб.

«В 2022 году цены в новостройках города выросли на 7,5%, в первом полугодии 2023 года — на 3,4%. Самый активный рост цен в Новороссийске был в 2021 году, когда стоимость квадрата увеличилась на 75%», — рассказывает Ольга Змиевская.

По словам эксперта, самый дорогой район — Центральный, где средняя стоимость квадратного метра составляет 158 тыс. руб. В остальных районах средние цены сопоставимы: в Южном — 131 тыс. руб., в Приморском и пригороде — 129 тыс. руб. за квадратный метр.

«Пока в городе действуют жесткие ограничения на выход новых проектов, конкуренция на рынке

ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В НОВОРОССИЙСКЕ ЗА ПОЛГОДА ВЫРОС НА 5%

будет низкой. Старые проекты постепенно достраиваются, а новые если и будут выходить, то в небольшом объеме. Соответственно, предложение будет в постоянном дефиците, что благоприятно скажется на ценах, которые продолжают умеренный рост», — прогнозирует Ольга Змиевская.

По словам Ольги Нарт, в разных проектах динамика стоимости может отличаться в зависимости от концепции и стадии реализации: чем продуманнее концепция и выгоднее локация, тем быстрее будет расти цена. «Многие люди рассматривают Новороссийск в том числе как место, откуда можно быстро добраться до других курортов — в первую очередь Геленджика и Абрау-Дюрсо. Это повышает спрос на недвижимость и не может не отражаться на цене квадратного метра», — добавляет госпожа Нарт.

По мнению основателя агентства недвижимости M3 Estate Армена Давояна, Новороссийск привлекателен тем, что это прибрежный город, при этом, в отличие от Сочи, цена квадратного метра жилья сопоставима с краевой столицей, а город не перенаселен. «Стоимость жилья привлекает инвесторов, в том числе из других городов. Доля покупателей из других регионов в нашей компании достигает 45%», — говорит эксперт.

Он уверен, рынок недвижимости Новороссийска будет активно развиваться и дальше, спрос будет только расти в силу выгодного расположения города и его привлекательности для инвесторов. Ко всему, отмечает Армен Давоян, положительное на рост цены влияет и дефицит предложения в соседних городах черноморского побережья. «Мы прогнозируем, что к концу 2023 года средняя стоимость квадратного метра класса комфорт достигнет 170–175 тыс. руб.», — резюмирует эксперт. ■