СФО итоги года

Квадраты идут на рекорд

Рекордный объем построенного жилья ожидается в регионах Сибири по итогам 2023 года. За 11 месяцев в округе введено на 10,6% больше, чем годом ранее. В Новосибирской области этот показатель с января по ноябрь оказался выше прошлогоднего на 29%, в Томской области введено на 43% больше жилплощади, чем год назад. Аналитики объясняют эту динамику тем, что в преддверии роста ключевой ставки спрос на новостройки увеличился. Продление программы льготной ипотеки также способствовало поддержке жилищного сектора. Впрочем, девелоперы с осторожностью говорят о новых проектах на 2024 год.

ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

За 11 месяцев текущего года объем жилищного строительства в регионах Сибири вырос почти на 11% – до 8,4 млн кв. м жилья

— Строительство —

Оптимистичные ожидания

С начала 2023 года по ноябрь объем жилищного строительства в регионах Сибири увеличился на 10,6% — до 8,4 млн кв. м жилья, следует из данных Росстата. Рост обеспечили в основном Новосибирская и Иркутская области, Красноярский край, на которые совокупно приходится 62% введенной жилплощади, или 4,8 млн кв. м. По данным министерства строительства Новосибирской области, за 11 месяцев 2023 года в регионе введено в эксплуатацию более 2,6 млн кв. м жилья, что на 29% выше уровня аналогичного периода 2022 года. Это рекордные показатели для региона, сообщили „Ъ-Итоги года“ в ведомстве.

Как уточнили в министерстве экономики Красноярского края, с начала года по декабрь в регионе ввели в эксплуатацию 1,2 млн кв. м жилья, это на 11% больше аналогичных показателей прошлого года. В Иркутской области за 11 месяцев 2023-го введено в эксплуатацию на 11,7% больше, чем за этот же период 2022 года — всего более 1,2 млн кв. м жилья. В Томской области введено на 43% больше жилья, чем в аналогичный период прошлого года (461 тыс. кв. м). В Кузбассе прирост ввода нового жилья составил 9,1% за 11 месяцев, показатель вырос до 722 тыс. кв. м. И только в Омской области введено в эксплуатацию на 3% меньше жилья, чем год назад, — 646 тыс. кв. м.

Эти цифры гарантируют успешное завершение года строительной отраслью. В Новосибирской области ожидают роста объемов ввода жилплощади на 29% — до 2,8 млн кв. м (в 2022 году — 2,2 млн кв. м). В Кузбассе превышение введенного жилья по итогам 2023 года составит 14% — его площадь достигнет 900 тыс. кв. м (против 790 тыс. кв. м в прошлом году), сообщили „Ъ-Итоги года“ в региональном минстрое. В 2023 году Томская область намерена ввести на 41% больше жилплощади — 500 тыс. кв. м (в 2022-м — 354 тыс. кв. м). Минстрой Омской области по итогам года прогнозирует ввод жилья в объеме 698,91 тыс. кв. м, что на 0,5% больше, чем годом ранее (в 2022 году — 695,5 тыс. кв. м). О том, что в России в 2023 году ввод жилья достигнет рекордных 104–105 млн кв. м (в 2022-м — 102,7 млн кв. м), в ноябре заявлял глава Минстроя Ирек Файзуллин на встрече с президентом России.

Эксперты полагают, что ускорение ввода в эксплуатацию домов связано с приближающимся очередным финалом льготной ипотеки на новостройки. В преддверии завершения или изменения условий льготной ипотеки с июля 2024 года девелоперы сейчас стремятся заключить как можно больше договоров долевого участия на начальных этапах строительства дома, полагает президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков. Субсидирование застройщиком процентной ставки сегодня варьируется от степени готовности объекта — чем ближе дом к завершению, тем меньше готов доплачивать девелопер за ипотеку. По мнению директора группы компаний «Стрижи» (Новосибирск) Игоря Белокобыльского, рост объемов ввода жилья связан с тем, что застройщики адаптировались к новым условиям проектного финансирования и увеличили число новых проектов. Независимый аналитик строительного рынка Сергей Николаев полагает, что на динамику также повлияло увеличение ввода проблемных ранее домов.

Индивидуально каждому

Драйвером роста в строительной отрасли регионов Сибири последние несколько лет является сегмент индивидуального жилья. В ноябре 2023 года объем ввода этой категории продемонстрировал рост на 45% — до 4,4 млн кв. м. С начала года это лучший результат. Ранее существенный прирост в ИЖС фиксировался лишь в январе (+43%, что могло объясняться переносом ввода с 2022 года), далее объемы росли планомерно.

Самые высокие объемы ИЖС зафиксированы в Иркутской области (20% всего ввода в СФО), Новосибирской области (17%), Красноярском (13,5%) и Алтайском краях (11%). В крупных агломерациях наиболее распространен формат коттеджных поселков, в отдаленных от центра территориях среди населения популярно проживание в собственном доме.

Интерес к сегменту вызван как пандемией, так и льготными программами. Свою роль сыграла в том числе программа бесплатной газификации. Впрочем, эксперты отмечают, что интерес к загородному жилью растет в связи с трендом на экологичность. «Самым бурным спрос на загородные дома был во время пандемии, и сейчас он тоже высокий. У людей произошла переоценка своих условий проживания. Никто не хочет остаться в четырех стенах на длительный период. Еще одним толчком к увеличению спроса стала сельская ипотека. Динамика объема продаж по загородной недвижимости увеличилась на 5–10% относительно прошлого года. Люди меняют свой образ жизни. Если у семьи появляются средства, они приобретают готовый дом с круглогодичным проживанием»,— отмечает эксперт агентства недвижимости «Жилфонд» Александр Зверев.

Угнаться за ажиотажем

Ужесточение ипотечных условий (повышение первоначального взноса, отмена скидок на формальные условия льготных программ), вызвавшее ажиотажный спрос на новостройки, также привело к индексации цен. В надежде заработать на ситуации «пока все не отменили» застройщики повысили прайсы на лоты.

Так, по данным Росстата, стоимость первичного жилья в Сибири в третьем квартале 2023 года в сравнении с тем же периодом 2022-го выросла на 12% — до 106,4 тыс. руб. за 1 кв. м. Самое дорогое жилье сегодня продается в Республике Тыва, где цена 1 кв. м в новом доме составила 123 тыс. руб., чуть меньше в Новосибирской области — 115 тыс. руб., по 108 тыс. руб. в Красноярском крае и Иркутской области. Самые демократичные цены в Республике Хакасия (87 тыс. руб. за 1 кв. м) и Алтайском крае (98 тыс. руб.).

Без повторений

В 2024 году количество новых проектов, а значит, и предложений на первичном рынке жилья Сибири может сократиться. По словам Сергея Николаева, причиной тому может стать продолжающийся тренд на высокие ставки по ипотеке. Между тем ипотечный рынок сейчас формирует около 90% спроса на жилье. По среднесрочному прогнозу Банка России, в 2024 году ключевая ставка будет двузначной — в среднем за год 12,5–14,5%. «Таких проектов не так много, поэтому количество стартов и нового предложения может сократиться. Рекордный объем ввода жилья уже состоялся. Ничего похожего в ближайшие годы не повторится, что связано с ухудшением экономики»,— считает эксперт.

Участники рынка ожидают, что ажиотажный спрос, который наблюдался на первичном рынке жилья в 2023 году, в следующем году закончится. По прогнозу Игоря Белокобыльского, и продажи, и объемы ввода жилья сократятся. Уже сегодня застройщики меньше заявляют о реализации новых проектов. Ранее курирующий строительную отрасль вице-премьер Марат Хуснуллин заявил в ходе публичного интервью генеральному директору ТАСС Андрею Кондрашову в рамках Московского урбанистического форума о том, что предполагаемый объем ввода жилья в 2024–2025 годах вызывает беспокойство у правительства России. «Сейчас нас беспокоит уже не этот год, сейчас беспокоимся за 2024-й и за 2025-й, и здесь ключевой вопрос — каким образом будет развиваться ипотека как основной финансовый инструмент»,— отметил он.

Лолита Белова

Группа компаний «КПД-Газстрой» продолжает развивать микрорайон Чистая Слобода и возводит новые ЖК на правом берегу Новосибирска

КПД ГАЗСТРОЙ
ПЕРВЫЕ ПО НАДЕЖНОСТИ

ГК «КПД-Газстрой» — одна из крупнейших строительных компаний Сибири. Основные направления деятельности — развитие собственных девелоперских проектов, управление жилым фондом, производство материалов для дорожного и крупнопанельного строительства.

Предприятие основано на базе завода «ЖБИ-3», отсчитывающего более 70 лет со дня создания. В 2023 году группе компаний «КПД-Газстрой» исполнился 21 год. За это время было выпущено более 1 млн изделий для зданий, дорог и мостов, построено 77 домов, более 17 500 семей в Новосибирске получили ключи от своих новых квартир.

КАКИЕ ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ РЕАЛИЗОВЫВАЕТ ГК «КПД-ГАЗСТРОЙ»

С 2007 года группа компаний развивает жилой микрорайон **Чистая Слобода** в Ленинском районе Новосибирска. Более 70 домов были сданы точно в срок или с опережением графиков.

Чистая Слобода — семейный микрорайон, город в городе со всей необходимой инфраструктурой. Природа за окном, места для спорта и отдыха, современные игровые площадки, школы и детские сады, организации сферы услуг и службы доставки, спортивные и торговые центры — все, что нужно современному жителю, в шаговой доступности. В течение всего дня здесь курсирует бесплатный автобус: от новых домов микрорайона до конечной остановки муниципального транспорта, откуда до ближайшей станции метро «Площадь Маркса» — 20 минут.

В 2021 году в Калининском районе Новосибирска стартовал новый масштабный проект ГК «КПД-Газстрой» в сегменте жилья комфорт-класса — **ЖК «Тайгинский парк»**. Здания здесь возводятся по монолитно-каркасной технологии домостроения. Ее специфика и преимущество — в разнообразии планировочных, архитектурных и дизайнерских решений. Они почти не имеют ограничений. Отсюда — широкий диапазон квартир с сотней вариантов размеров и расположения комнат, холлов и оконных проемов.

Первое, что привлекает внимание в «Тайгинском парке», — необычная архитектура. Дома здесь переменной этажности — это популярный тренд в современном домостроении. Блок-секции разной высотности повышают инсоляцию внутри помещений и на придомовых территориях, а также создают «видовое разнообразие» — выбрать обзор из окна можно на любой вкус.

Вокруг жилого комплекса сформированы транспортная и социальная инфраструктуры, обеспечен комфортный доступ жителей к ключевым магистралям города. Вблизи расположены социальные объекты, а также крупный торгово-развлекательный комплекс.

Местом притяжения жителей и гостей станет собственный парк с набережной и озером площадью 2,5 га. На территории запроектированы пешеходный бульвар, гриль-площадки с беседками, теннисный корт, каток, сиреневый сад, спортивные и игровые зоны, коворкинг, сцена для проведения праздников, а также набережная со смотровыми площадками. Проект благоустройства ЖК «Тайгинский парк» награжден серебряным дипломом XII Российской национальной премии по ландшафтной архитектуре, дипломом финалиста премии в области жилой городской недвижимости Urban Awards.

В 2022 году девелопер приступил к развитию территории на границе Калининского района Новосибирска. «Душевный район» — под таким лозунгом строится новый жилой комплекс. **Околица** — это не только дома и дворы, значительную часть территории здесь занимает березовая роща — источник свежего воздуха, место для приятных прогулок и занятий спортом. Не нужно куда-то ехать, рощу видно прямо из окон.

В шаговой доступности от жилого комплекса вся инфраструктура города — спортивные и торговые центры, различные секции для детей и взрослых, организации сферы услуг и службы доставки. Район Околица сочетает в себе необходимую инфраструктуру и близость к природе, о чем еще мечтать современному жителю?

ПОДВОДИМ ИТОГИ УХОДЯЩЕГО ГОДА

• В 2023 году ГК «КПД-Газстрой» увеличила объемы строительства. За год было сдано более 119 000 кв. м жилья. Ключи от своих новых квартир получили более 2 500 новоселов!

• Сделали покупку недвижимости более доступной в непростой экономической ситуации. И заняли 1-е место в Новосибирской области по количеству зарегистрированных договоров долевого участия за первые 10 месяцев 2023 года.

• Получили диплом I степени «За достижение высокой эффективности и конкурентоспособности в строительстве и промышленности строительных материалов» в XXVII Всероссийском конкурсе на лучшую строительную организацию, предприятие строительных материалов и стройиндустрии.

• Второй год подряд ГК «КПД-Газстрой» становится победителем главного отраслевого конкурса министерства строительства НСО. И получает звание лучшей строительно-монтажной организации в Новосибирской области.

• Получили золотой знак «Надежный застройщик России-2023» — главную федеральную общественную награду за высочайшие достижения в области соблюдения законных прав и интересов участников долевого строительства.

У группы компаний «КПД-Газстрой» впереди много интересных и масштабных проектов. В 2024 году компания планирует отпраздновать 1 млн кв. м построенного жилья!

Вы можете приехать на экскурсию в микрорайон Чистая Слобода, ЖК «Тайгинский парк» и район Околица. Оценить инфраструктуру, благоустройство и демоквартиры. Такси по городу — за счет застройщика.

Тел. +7(383)373-68-40.
kpdgazstroi.ru

ЖК «Тайгинский парк»

Микрорайон Чистая Слобода

Район Околица

Реклама. Застройщик — ООО «СЗ КПД-Газстрой», проектные декларации на сайте наш.дом.рф.