

СФЕРА С ПОНЯТНЫМИ ПЕРСПЕКТИВАМИ

В 2023 ГОДУ НА ЮГЕ РОССИИ ЗАСТРОЙЩИКИ АДАПТИРОВАЛИСЬ К НОВЫМ ЭКОНОМИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ И СМОГЛИ СОХРАНИТЬ УСТОЙЧИВЫЕ ТЕМПЫ РАЗВИТИЯ. ТАК, В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ ЗА ДЕСЯТЬ МЕСЯЦЕВ УВЕЛИЧИЛСЯ НА 3,3%. В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ, КОТОРЫЙ ЗАНИМАЕТ ВТОРОЕ МЕСТО В СТРАНЕ, УВЕЛИЧИВАЕТСЯ КОЛИЧЕСТВО ПРОЕКТОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (КРТ) И РАСТЕТ ДОЛЯ НОВЫХ ОБЪЕКТОВ КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. КРУПНЫЕ ЮЖНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ, ЧТОБЫ ОСТАВАТЬСЯ «В ТРЕНДЕ», СТАРАЮТСЯ ЗАПУСКАТЬ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ КРТ, ОСВАИВАТЬ ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НИШИ И НАНИМАТЬ КВАЛИФИЦИРОВАННЫЙ ПЕРСОНАЛ. АНАСТАСИЯ НАЗАРОВА

Согласно информации Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ), с января по октябрь 2023 года в Ростовской области введено 2,3 млн кв. м жилья. Это на 3,3% (74,3 тыс. кв. м) больше, чем за 10 месяцев 2022 года. По объему введенного жилья Дон занимает десятое место среди всех субъектов России. Всего же в 2023 году в регионе планируется ввести 2,9 млн жилых «квадратов» (на 7% выше прошлогоднего итога). Сегодня, по данным ЕРЗ, строительством жилья в Ростовской области занимаются более 250 компаний. Наиболее крупные из них — МСК, ГК «Галактика», ГК «ЮгСтройИнвест», ГК «Альянс», СК10 и др. Для сравнения, на Кубани за минувшие десять месяцев было введено в эксплуатацию 5,8 млн кв. м жилья. Это на 9,1% (или 583,4 тыс. кв. м) меньше, чем за прошлогодние январь-октябрь. При этом среди 85 регионов РФ край занимает второе место по объемам ввода жилья по итогам 10 месяцев 2023 года. Возведением многоквартирных домов (МКД) в Краснодарском крае занимаются более 100 компаний. Наиболее крупные из них — СИК «Девелопмент-Юг», Dogma, ГК «Точно», Федеральный девелопер «Неометрия», «Объединение застройщиков ВКБ-Новостройки» и др.

Многие из опрошенных ВГ представители отрасли отметили, что на Юге России основным драйвером развития рынка жилищного строительства остается льготная ипотека. При этом увеличение Центробанком ключевой ставки во второй половине года (с 7,5% до 15%) не оказало негативного влияния на первичный рынок жилой недвижимости.

Так, в пресс-службе «Неометрия» заметили, что рост ключевой ставки привел к повышенному спросу на покупку жилья. «С августа по сентябрь мы зафиксировали всплеск потребительского интереса. Октябрь и ноябрь тоже характеризуются высоким спросом», — поделились наблюдениями представители девелопера. По данным аналитиков компании, сегодня объем возводимого жилья, например, в Ростове-на-Дону вырос до 2,4 млн кв. м., что на 18% больше, чем в декабре 2022 года. Объем строительства в Новороссийске составил 496 тыс. кв. м жилья — это на 8% ниже прошлогодних показателей. А вот в Сочи, наоборот, возвели жилых площадей на 5% больше, чем годом ранее, взяли планку в 1 млн кв. м. «В Краснодаре показатель составил 6,3 млн кв. м жилой недвижимости, что на 13% меньше, чем в конце прошлого года», — подытожили аналитики «Неометрии».

По мнению руководителя отдела продаж группы компаний «Альянс» Татьяны Богуш,



ВСЕГО В 2023 ГОДУ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПЛАНИРУЕТСЯ ВВЕСТИ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ 2,9 МЛН ЖИЛЫХ «КВАДРАТОВ». ЭТО НА 7% ВЫШЕ ПРОШЛОГОДНЕГО ИТОГА

застройщики адаптировались к новым условиям, наладили производственные процессы таким образом, чтобы более оперативно отвечать на спрос со стороны будущих собственников — быстрее передавать им ключи от новых и современных квартир. В текущем году ГК завершила строительство ЖК «Измаильский экоквартал». За 2023 год группа ввела в эксплуатацию вторую и третью очередь комплекса. А это почти 23 тыс. кв. м. Ключи получили 319 семей.

Сегодня в регионах Юга скопилась большая доля непроданного жилья. По оценкам отраслевых экспертов, на крупных региональных рынках доля такой недвижимости доходит до 47% от общего количества выставленных на продажу новых жилых площадей. Например, в Краснодарском крае к сентябрю 2023 года непроданными были 3,9 млн кв. м, а на Дону — 1,3 млн «квадратов». Впрочем, сами игроки рынка уверены, что подобная статистика может отражать ситуацию у отдельных СК, но не характеризует уровень спроса на рынке в целом. «Перед девелоперами не стоит задача реализовать жилье любой ценой, — пояснили, в частности, в пресс-службе «Неометрии». — У каждой компании есть свои стратегия и планы продаж, каждый застройщик сам

определяет, как и на каких условиях предоставлять свои объекты».

КРТ И ИЖС — НОВЫЕ ТРЕНДЫ

С тех пор как в декабре 2020 года Госдума РФ приняла закон (№ 494-ФЗ) о комплексном развитии территорий (КРТ), количество таких проектов на Юге заметно выросло. Застройщики и ранее осваивали территории с применением комплексного подхода. Однако законодательное утверждение правил КРТ сделало применение механизма более урегулированным.

Например, в Ростове-на-Дону ГК «ЮгСтройИнвест» первой приступила к реализации проекта комплексного развития территории. Группа строит жилой комплекс «61 квартал», который состоит из пяти дворов-кластеров. Школа, детский сад, спорткомплекс и прогулочная аллея — все на одной территории. Планируется, что первые жители таких домов получат ключи от квартир уже в 2024 году. В июне текущего года компания объявила о старте продаж другого комплекса в рамках масштабного проекта КРТ — умного квартала «Полет», на территории старого аэропорта Ростова-на-Дону. «Площадь территории — 367,8 га. Объем строительства жилищного фонда — 1,5 млн кв. м. Сумма инвестиций составит

порядка 132 млрд руб.», — уточнили ВГ в пресс-службе ГК «ЮгСтройИнвест».

В следующем году количество проектов КРТ в Ростовской области увеличится. По данным донского минстроя, в регионе приступят к реновации сразу четырех зон в центре южной столицы. Их общий градостроительный потенциал составляет в 100,8 тыс. кв. м. Объем капиталовложений в такие проекты пока не определен.

Татьяна Богуш рассказала, что в 2024 году застройщик планирует начать реализацию нового масштабного проекта в зеленой части Ростова-на-Дону. Пока в компании не раскрыли деталей проекта, но отметили, что в новом комплексе будут применены все актуальные стандарты строительства.

В то же время в Краснодарском крае, по информации консалтинговой компании MACON, идет реализация сразу 29 проектов КРТ. 24 из них находятся в столице Кубани, три — в Новороссийске и два — в Анапе. Здесь в 2023 году началась разработка масштабного проекта создания нового курорта. «Комплексное развитие новой туристической территории предусматривает создание инженерной и транспортной инфраструктуры, которой будут пользоваться, в том числе, и сами жители →