СТРОИТЕЛЬСТВО

ПОЧЕМУ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ПРОДОЛЖАЮТ СНИЖАТЬСЯ ТЕМПЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ / 11
ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР КУБАНИ ИЛЬЯ ПОЗДНЯКОВ — О СТРОИТЕЛЬСТВЕ «НОВОГО ЦЕНТРА» КРАСНОДАРА / 12
ЧЕМ ГРОЗИТ ЖИТЕЛЯМ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ПРОСРОЧКА ПО ИПОТЕКЕ / 26
ПОЧЕМУ ИНВЕСТОРЫ ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ В ГОСТИНИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ЧЕРНОМОРСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ / 32
ВО СКОЛЬКО ОБХОДИТСЯ АРЕНДА ЖИЛЬЯ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ / 38



Guide

Среда, 31 июля 2024 №135
(№7825 с момента возобновления издания).
Цветные тематические страницы
№9–48 являются составной частью газеты
«Коммерсантъ» (зарегистрировано в Роскомнадзоре
ПИ №ФС77-64424 31 декабря 2015 года).
Распространяется только в составе газеты

Коммерсантъ
Кубань – Черноморье

ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ URBAN
U
2024

ЯБЛОНЕВЫЙ
ПРОЕКТ-НАСЛЕДИЕ

2024
REAL ESTATE PROPERTY AWARDS
НОМИНАНТ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: КОМФОРТ-КЛАСС



ЕДИНСТВЕННЫЙ И УЖЕ СТАВШИЙ ЛЕГЕНДАРНЫМ
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ЯБЛОНЕВЫЙ»
В Г. МАЙКОП ОТ ГК «ПОБЕДА»!

Масштабный проект квартальной застройки, который стал новым центром притяжения в долине яблонь. Проект - наследие «Яблоневый» состоит из 16 домов переменной этажности. В архитектурном облике зданий квартала воплотились современные градостроительные тенденции. Сочетание различных тонов в цветовом фасадном решении, витражное остекление входных групп, французские балконы создадут стильный и элегантный внешний вид нового микрорайона.

ПОБЕДА
ГРУППА КОМПАНИЙ

г. Майкоп, Республика Адыгея,
ул. К. А. Васильева, 2/1,
тел: 8 861 202 98 31

Реклама. Застройщик ООО СЗ КСК, входящий в состав ГК ПОБЕДА. ЖК Яблоневый действительно единственный жилой комплекс, возводимый на территории города Майкопа группой компаний ПОБЕДА. Проектная декларация опубликована на сайте наш.дом.рф. Не оферта.

ДЕВЕЛОПЕРЫ УХОДЯТ В ПРИГОРОД

ТЕМПЫ ВВОДА ЖИЛЬЯ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ПРОДОЛЖАЮТ СНИЖАТЬСЯ. В РЕГИОНЕ ВСЕ БОЛЬШЕ СТРОИТСЯ ЧАСТНЫХ ДОМОВ И МЕНЬШЕ — МНОГОКВАРТИРНЫХ. ЭКСПЕРТЫ И УЧАСТНИКИ РЫНКА СЧИТАЮТ, ЧТО ИНТЕРЕС ДЕВЕЛОПЕРОВ СМЕЩАЕТСЯ В СТОРОНУ ПРИГОРОДА, ГДЕ МОЖНО СОЗДАВАТЬ ПРОЕКТЫ, КОТОРЫЕ СОВМЕЩАЮТ В СЕБЕ ПЛЮСЫ И ИЖС, И ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ. АЛЕКСАНДР ОРЛОВ

В Краснодарском крае в январе—мае 2024 года организации всех форм собственности построили 28,1 тыс. квартир общей площадью 2,4 млн кв. м. Это на 17,6% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, следует из данных Краснодарстата.

За этот же период сданы в эксплуатацию 15,1 тыс. квартир общей площадью 671,9 тыс. кв. м. Темпы ввода многоквартирного жилья за год снизились почти на 40%. Основную долю введенного жилья составляют частные дома — 1,7 млн кв. м за первые пять месяцев.

Несмотря на снижение показателей, Кубань сохраняет второе место в России по объему построенного жилья, уступая лишь Московской области. Доля кубанского строительного рынка составляет 5,5% от общероссийских объемов. По итогам 2024 года власти Краснодарского края планируют ввести в эксплуатацию 6,4 млн кв. м жилой недвижимости. Замдиректора департамента строительства Кубани Евгений Чеботарев рассчитывает, что задача будет выполнена.

СТАВКИ ВЛИЯЮТ НА РАЗМЕР По словам экспертов и участников рынка недвижимости, опрошенных «G», в последние годы наблюдаются серьезные изменения предпочтений покупателей и их поведения. Если раньше покупатель в основном выбирал квартиру по стоимости, а остальные факторы не играли большой роли, то сейчас очень многое зависит от ежемесячного ипотечного платежа, говорит PR-специалист ГК «Метрикс Development» Марина Нестеренко.

«Покупатель обязательно обращает внимание на дом, придомовую территорию и функциональность планировки. Стали популярны дома с меньшим количеством этажей — от 3 до 10 — и с небольшим количеством квартир. Вероятно, это связано с тем, что люди хотят приватности и минимум соседей рядом»,— полагает она.

Что касается типов жилья, то госпожа Нестеренко говорит, что в Краснодаре востребованы практически все форматы: студии (25–30 кв. м), однокомнатные (31–45 кв. м) и двухкомнатные (48–65 кв. м) — в числе лидеров. Трех- и четырехкомнатные тоже приобретают, но не настолько часто. На черноморском побережье больше всего в ходу студии площадью 17–30 кв. м, добавляет представитель ГК «Метрикс Development».

Вице-президент по коммерции ГК «Лендекс» Светлана Заяц обратила внимание на закономерность, что при снижении ипотечных ставок растет спрос на большеформатное жилье. С отменой льготных программ, увеличением ставок покупатели, наоборот, возвращаются к студиям, однокомнатным и небольшим двухкомнатным квартирам.

МИНИМУМ БЕСПОЛЕЗНОГО Госпожа Заяц согласна, что с каждым годом покупатели становятся все более требовательными и обращают внимание не только на сам жилой комплекс, но на репутацию застройщика, объекты, которые он возвел, отзывы жильцов. Она выделяет три фактора, которые можно назвать приоритетными при выборе будущего жилья. Первый — эргономичность и минимальное количество «бесполезной» площади.

«Увеличенные площади кухонь-гостиных, большие панорамные окна, которые делают квартиру светлее. Комнаты современной квартиры должны быть более квадратные для удобной расстановки мебели. Высота потолков — не менее 2,7 м, причем чем выше, тем лучше для потребителя»,— говорит вице-президент ГК «Лендекс».

Второй фактор — растущий спрос на квартиры с ремонтом. Госпожа Заяц подчеркивает, что эта тенденция будет только укрепляться, поскольку с высокими ставками по ипотеке девелоперам придется конкурировать не только с другими застройщиками, но и с вторичным рынком недвижимости.

Важным критерием при выборе недвижимости, по словам Светланы Заяц, остается инфраструктура. При этом сейчас речь идет не просто о благоустройстве дворовой территории, а о гораздо более серьезных проектах вокруг жилых комплексов.

«Не просто озеленение, а ландшафтный дизайн с высадкой теневых крупномеров. Зоны барбекю с продуманной инфраструктурой. Если детские площадки, то в разрезе с возрастными предпочтениями детей, особенностями их возрастного развития»,— добавляет она.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ Тренды в сфере строительных материалов развиваются не так быстро, говорят эксперты и участники строительного сектора. Новые технологии задействованы в основном для сохранения энергоэффективности здания и применяются в многослойных вентилируемых фасадах и коммуникациях, говорит Марина Нестеренко.

«Застройщики все так же активно используют технологию строительства монолит-кирпич как самую прочную и надежную. Исходя из этого, самые используемые материалы — бетон, арматура, кирпич, газосиликатный блок»,— отмечает она.

Одним из ключевых изменений она называет использование российских материалов и смещение фокуса в импорте на такие страны, как Киргизия, Турция, Иран, Китай.

По словам эксперта в сфере строительного рынка Михаила Говорова, девелоперы в последнее время все активнее внедряют BIM-технологии (Building Information Modeling — создание цифровой модели будущего дома), что позволяет улучшить качество проектирования и строительства, повысить эффективность и снизить издержки.

«Это не просто трехмерные модели зданий, а полноценные информационные системы, которые позволяют интегрировать данные о геометрии, материалах, стоимости, графике строительства и эксплуатации. Их главные преимущества — повышение точности, сокращение времени и затрат на проектирование и строительство, улучшение качества и надежности проектов, упрощение управления ими, возможность создания более устойчивых и энергоэффективных зданий»,— подчеркивает он.

РАСТУЩИЙ ИНТЕРЕС ДЕВЕЛОПЕРОВ К ЭКОЛОГИЧЕСКИМ СТАНДАРТАМ И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ СТИМУЛИРУЕТ ИХ ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЭКОЛОГИЧЕСКИ ЧИСТЫЕ МАТЕРИАЛЫ И ТЕХНОЛОГИИ, КОТОРЫЕ СНИЖАЮТ ЭНЕРГОПОТРЕБЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРУЮТ ВОЗДЕЙСТВИЕ НА ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

Также господин Говоров обращает внимание, что растущий интерес девелоперов к экологическим стандартам и энергоэффективным решениям стимулирует их использовать экологически чистые материалы и технологии, которые снижают энергопотребление и минимизируют воздействие на окружающую среду.

ГРАНИЦЫ РАЗМЫВАЮТСЯ

Что касается прогнозов о дальнейшем развитии рынка недвижимости, то эксперты сходятся во мнении, что он все больше будет смещаться в пригород.

«В условиях растущего интереса к загородной жизни и удаленной работе наблюдается значительный рост спроса на коттеджные поселки и таунхаусы. Люди стремятся к более экологичной и спокойной жизни вне городской суеты»,— отметил в беседе с «G» Михаил Говоров.

С ним согласна Марина Нестеренко («Метрикс Development»). Она отмечает, что благодаря проектам комплексного освоения территории застройщики уже сейчас создают целые районы со всей необходимой инфраструктурой. Для жизни в таких мини-городах уже становится неважно, как близко находится центр мегаполиса, подчеркивает PR-специалист строительной компании.

«В проектах наблюдается снижение этажности, поэтому будет появляться больше объектов, которые совмещают в себе плюсы и от ИЖС, и от многоквартирного дома. Думаю, что уже скоро увидим много новых, современных проектов по всей территории Краснодарского края и Республики Адыгея»,— добавляет госпожа Нестеренко.

«Раньше четко соблюдались границы так называемой классности жилья, и каждому типу соответствовали определенные параметры в квартирографии, благоустройстве, архитектуре. Но сейчас эти границы размыты, и зачастую застройщику необходимо продумывать и вкладываться именно в будущий образ жизни своего покупателя — чтобы жилой комплекс был конкурентоспособным»,— отмечает вице-президент ГК «Лендекс» Светлана Заяц. ■



ФОТО: КОНСТАНТИН КОКОШКИН

КУБАНЬ СОХРАНЯЕТ ВТОРОЕ МЕСТО В РОССИИ ПО ОБЪЕМУ ПОСТРОЕННОГО ЖИЛЬЯ

«НОВЫЙ РАЙОН КРАСНОДАРА ПРИЗВАН РАЗГРУЗИТЬ ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР»

ПОСЛЕДНИЕ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ НА КУБАНИ ВЫДАЮТСЯ ПРИ УСЛОВИИ НАЛИЧИЯ УТВЕРЖДЕННОГО ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ (КРТ). ЕГО СУТЬ В ТОМ, ЧТОБЫ ПОМИМО ЖИЛЫХ ДОМОВ В ЗОНЕ НОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОЯВЛЯЛИСЬ ШКОЛЫ, ДЕТСКИЕ САДЫ, ОБЪЕКТЫ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, ЗЕЛЕНЫЕ ЗОНЫ И ПРОЧЕЕ. О ТОМ, КАК ПРОЕКТЫ КРТ ПРИЗВАНЫ УЛУЧШИТЬ ЖИЗНЬ КРАСНОДАРЦЕВ, А ТАКЖЕ О ПРОРАБОТКЕ СТРОИТЕЛЬСТВА НОВОГО ЭТАЛОННОГО РАЙОНА В СЕВЕРО-ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА И БУДУЩЕМ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА КРАСНОДАРА — GUIDE РАССКАЗАЛ ГЛАВА ДЕПАРТАМЕНТА ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ИЛЬЯ ПОЗДНЯКОВ.

GUIDE: Краснодарский край в недавнем прошлом пережил строительный бум, что во многом было связано с бесконтрольным строительством жилья. Сейчас в регионе реализуются проекты комплексного развития территории. Какие результаты можно ждать от новой стратегии жилищного строительства?

ИЛЬЯ ПОЗДНЯКОВ: В первую очередь реализация комплексного развития территории помогает снять скопившееся напряжение от бесконтрольной застройки. Каждый проект КРТ на 100%, а чаще — с профицитом обеспечивает жилую застройку всеми необходимыми объектами социальной инфраструктуры. Это поликлиники, школы, детские сады, спортивные площадки, ФОКи и так далее. Помимо этого в КРТ зачастую закладываются дополнительные условия: в Краснодаре, например, подписано два договора КРТ, которые предполагают строительство трамвайных линий в отдаленные районы города. Отмечу, что трамвайные пути обеспечат транспортной доступностью не только новые жилые комплексы, но и, соединяясь с существующими трамвайными ветками, пройдут мимо уже сложившейся застройки. Поэтому если резюмировать, то проекты комплексного развития территории позволят создать благоприятную среду для жизни новых микрорайонов и улучшить условия жизни уже существующих. В других городах Краснодарского края ситуация обстоит схожим образом.

G: Разработка концепции комплексного развития территории лежит на застройщике или на муниципалитете?

И. П.: Сами концепции разрабатываются в зависимости от типа комплексного развития территории. Есть проекты КРТ, инициированные органами власти,— в этом случае концепцию разрабатывают органы власти. Есть проекты КРТ, инициированные правообладателями,— в таком случае инициаторы готовят концепцию, после чего обсуждают ее с властями города и органами исполнительной власти субъекта. Поэтому отчасти это плод коллективного творчества, только в первом случае больше ресурсов и времени тратит муниципалитет или субъект, а во втором — инициатор или инвестор, который готовит проект концепции и проект договора.

G: Насколько, по-вашему, важен единый архитектурный стиль для городов Краснодарского края? Каких архитектурных принципов, на ваш взгляд, стоило бы им придерживаться?

И. П.: Если честно, я не верю в единый стиль города как некой единой градостроительной единицы, потому что город слишком большой. Скорее всего, придать городу какой-то единый стиль просто невозможно. Сейчас федеральные органы власти дали нам такой инструмент, как согласование архитектурно-градостроительного облика,— механизмы его описаны, а нашим ГКУ КК «Институт развития градостроительства и городской среды Краснодарского края» разработаны подробные методические рекомендации, описывающие регламенты для муниципалитетов.



Локально для каждой территории можно установить дополнительные требования, помимо высотности, процента застройки и озеленения. Это может быть высота первого этажа, процент остекления и так далее. У нас разработаны рекомендации по цветовой гамме, которые помогают городу защититься от необоснованно ярких или неожиданных цветов. Например, в Краснодаре есть ряд домов, которые выбиваются из общего контекста. Вышеописанные механизмы как раз созданы, чтобы таких объектов в городском строительстве не допускать. Безусловно, инициатива в руках у каждого города, так как мы уже создали все условия для ее реализации.

В новых правилах землепользования и застройки мы настоятельно рекомендуем закладывать такие требования, особенно по знаковым территориям, таким как деловые, культурные и туристические маршруты, набережные и прочие территории, объединенные восприятием в короткий отрезок времени. Но говорить, что у нас весь город будет в стиле «модерн» или «конструктивизм», это уже перебор. Тем более, поверьте моему опыту, единый стиль не является гарантией того, что пространство будет выглядеть хорошо и гармонично. В едином стиле тоже можно сделать плохо.

G: В Краснодаре, а также ряде других городов края остро стоит вопрос транспортной доступности. Особенно это касается ряда отдаленных микрорайонов. В чем, по-вашему, причина таких серьезных пробок прежде всего в краевом центре и как можно решить эту проблему?

И. П.: Простого ответа на этот вопрос нет. Но причина вполне понятна — последние 15 лет, не считая последних пяти, город активно рос, прибавляя в количестве квартир и жителей, не вкладываясь в развитие инфраструктуры. Благодаря неуправляемому строительному буму население Краснодара выросло почти в два раза, а инфраструктура осталась прежней. Сейчас мы пожинаем плоды этой интенсивной строительной деятельности в виде автомобильных пробок, дефицита социальных объектов и зеленых зон, дефицита инженерной инфраструктуры и так далее. В таких сложных условиях отраслевыми департаментами прорабатываются различные решения проблем. Одно из них — сокращение напряженности благодаря развитию рельсового транспорта на дорогах, которое условно можно поделить на две части.

Первая часть — развитие городской электрички или надземного метро. Совместный проект с РЖД обсуждается уже не первый год и, надеюсь, в ближайшее время войдет в более активную стадию реализации. В итоге мы получим в центре Краснодара практически замкнутый маршрут, который в двух направлениях сможет обеспечить движение электричек с интервалом 10–15 минут.

Вторая часть — развитие трамвайной сети. Сейчас заключена концессия на строительство трамвайной ветки по Западному обходу. Кроме того, недавно обсуждалась возможность строительства подземного трамвая, соединяющего исторический центр Краснодара (начиная от железнодорожного вокзала, далее — по улице Красной) с северо-восточной частью (по улице 40-летия Победы и далее). Насколько этот проект реально реализуем, вопрос сложный, но тем не менее город и край инициируют эти проекты с целью снятия напряжения с городских улиц за счет развития общественного транспорта.

G: Власти Краснодара неоднократно говорили о возможности строительства нового центра города в его северо-восточной части. Предполагалось, что в новый центр переедет какая-то часть административных учреждений. Насколько, по-вашему, данная идея реализуема и что бы она могла принести полезного городу?

И. П.: Я бы не стал называть это новым центром. Скорее это новый район Краснодара. Однако он будет более сбалансированным, нежели районы, которые были стихийно построены в последние десятилетия.

Если мы посмотрим на проекты комплексной застройки, которые реализуются отдельными девелоперами, мы увидим, что они, безусловно, стали лучше. В 2021 году у нас обновились нормативы градопроектирования, которые, как я уже говорил, предполагают строительство локальных жилых массивов, где люди обеспечены социальными объектами первой ступени (школы, детские сады, поликлиники, ФОКи и так далее). Но в таких районах не строятся крупные городские аттракторы, которые могли бы создать интерес для туристов и жителей других микрорайонов.

Идея создания нового района в северо-восточной части Краснодара как раз базируется на том, что кроме жилых домов и стандартного набора соцобъектов первой ступени обслуживания там может



появиться большое количество знаковых объектов, связанных с культурой, образованием, медициной, спортом и бизнесом. Это крупные спортивные объекты, медицинский кластер на площади 50 га, деловой квартал и технопарк. В концепции заложена сеть широких связанных бульваров, которые будут соединять пешеходными зонами и веломаршрутами всю территорию нового района. В новом районе планируется разбить два больших парка площадью более 50 га каждый. К примеру, зеленая часть известной многим жителям Краснодара Чистяковской рощи или Краснодарского дендрария тоже составляет около 50 га.

В новом районе закладывается строительство трех театров, музея, большой дворец технического творчества молодежи, образовательный кластер со студенческими кампусами и лабораториями. Таким образом, проработана полноценная городская среда, при которой жилые дома будут занимать не более 35% от всей территории. Все остальное — инфраструктура, так как важно создать не еще один спальный микрорайон Краснодара, а полноценный район, который разгрузит город.

Сейчас все едут в исторический центр, потому что он насыщен такими объектами, а новые кварталы, которые были реализованы на периферии города, их лишены, поэтому людям приходится ехать через весь город, чтобы погулять, сходить в филармонию, в театр, посетить другие культурные заведения. Резюмируя — новый район призван разгрузить и исторический центр в том числе.

G: А что касается переезда в новый район администрации края?

И. П.: Безусловно, и этот вопрос прорабатывается. Дело в том, что сейчас администрация Краснодарского края является одним из крупнейших центров притяжения, поскольку одних работников там порядка 7 тыс. Департаменты краевой администрации разбросаны по всему городу, и краевые власти по большей части арендуют для них помещения, что также не очень хорошо в плане расходования бюджетных средств.

Кроме того, в администрацию края едут на прием, как правило, не жители самого Краснодара, а главы и сотрудники муниципальных образований со всего края либо крупные инвесторы. Поэтому одна из идей — разгрузить исторический центр Краснодара и перенести органы исполнительной власти региона в новый район, где они будут располагаться более компактно. Тем более что рядом находится аэропорт и выезд на федеральную трассу. Заявителям уже не нужно будет стоять в пробках, добираясь в краевую администрацию через весь город. Это отчасти снимет нагрузку с перегруженных улиц краевой столицы.



ФОТО: АЛЕКСАНДР МИРАДЖИЕВ

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР КУБАНИ НЕ ИСКЛЮЧАЕТ, ЧТО БОЛЬШИНСТВО ВЕДОМСТВ КРАЕВОЙ АДМИНИСТРАЦИИ МОЖЕТ ПЕРЕЕХАТЬ В НОВЫЙ РАЙОН, ГДЕ ОНИ БУДУТ РАСПОЛАГАТЬСЯ КОМПАКТНО, А ПОСЕТИТЕЛЯМ МИНИСТЕРСТВ И ДЕПАРТАМЕНТОВ НЕ ПРИДЕТСЯ ЕХАТЬ НА ПРИЕМ ЧЕРЕЗ ВЕСЬ ГОРОД

G: Несколько лет назад в Краснодаре были утверждены границы исторического поселения. На ваш взгляд, остались ли в городе объекты, которые стоит сохранять? Есть ли будущее у исторического центра в туристическом плане?

И. П.: Конечно, есть. Есть и история, и объекты, которые нужно сохранять. Если бы их не было, такой документ, как предмет охраны исторического поселения, никто бы не утвердил. Этот документ прошел историко-культурную экспертизу и получил положительные заключения от независимых экспертов. Поэтому, бесспорно, исторический центр существует не просто так. Жаль, что таких ограничений не было установлено ранее и за период высокой градостроительной активности в нем успели появиться высотные дома. Их соседство с двухтрехэтажными кирпичными зданиями, на мой взгляд, недопустимо.

Регламент исторпоселения содержит критерии для возможной реновации центра. Мы обязательно когда-нибудь к ней придем, но для этого должны созреть и инвесторы, и жители. Возможно, перенос части нагрузки с исторического центра в новый район города этот процесс немного ускорит. Город довольно сложная структура, и все процессы в нем плотно взаимосвязаны, поэтому не исключаю, что ряд градостроительных решений, принятых сегодня, позволит приступить к реновации более эффективным и щадящим способом. Опять же отмечу, что она возможна только в рамках действующих регламентов исторического поселения.

G: Что вы имеете в виду под реновацией исторического центра?

И. П.: Реновация — это демонтаж ветхих или аварийных зданий и сооружений с возведением на их месте новых объектов в рамках установленных градостроительных регламентов. Новые объекты должны отвечать современным требованиям и вызовам. Кроме того, я бы добавил к новым объектам новые сети, новые функции, обновленную городскую среду.

В частности, регламент исторического центра Краснодара сложился благодаря объектам культурного наследия, а также ценным градоформирующим объектам. Ценные и градоформирующие объекты должны сохраниться, а новая застройка — гармонично их дополнить, несмотря на то что ее параметры не такие, какими бы их хотел видеть наш строительный сектор.

G: У Краснодара есть ряд очевидных географических преимуществ. Это прежде всего река Кубань с ее затонами, целая цепочка Карасунских озер, ряд других водоемов. Насколько, по-вашему, эти преимущества сейчас задействованы в жизни города?

И. П.: Я думаю, что было бы хорошо связать Карасунские озера едиными вело-пешеходными неразрывными маршрутами, чтобы люди могли комфортно перемещаться от одного объекта к другому с помощью средств индивидуальной мобильности или пешком. Ведь там не такие большие расстояния. Насколько мне известно, город движется в этом направлении. Осталось эти планы воплотить. Когда появится такая общая связующая инфраструктура, эти рекреационные зоны наполнятся новой жизнью, а люди станут чаще гулять и кататься на велосипеде.

G: Многие называют Краснодар большой станицей из-за внушительного объема частного сектора, в том числе в центре города. Как по-вашему, Краснодар будущего — это высотный мегаполис или малоэтажный город?

И. П.: Краснодар очень разный, и, я думаю, очень разным он и останется. Если мы говорим про наш новый микрорайон, то, безусловно, он не будет малоэтажным. Там не будет двух-трехэтажных зданий, но и 24-этажных домов, которые мы видим в новых спальных микрорайонах, там тоже не будет. Как я уже говорил, в крае приняты новые нормативы градпроектирования, которые «опустили» высотные дома по этажности, и сейчас определили предельную этажность — девять этажей. Понятно, что многие объекты сегодня еще достраиваются по старым разрешениям, но на новые объекты данные нормативы уже действуют. Единственное, что допускается, это устройство высотных доминант, но их количество тоже ограничено. Более того, в концепции, которую мы прорабатывали, в новом районе люди не должны чувствовать давление высоток, поэтому там есть локации, где ограничение на высотность составит шесть этажей, например административный центр района.

Объекты, которые будут строиться на периферии, тоже должны иметь пониженную этажность, но при этом мы хотим выделить деловой центр, где допускаем возникновение определенной архитектурной доминанты всего района. Но это один-два локальных объекта, которые будут своего рода символами новой территории и визуальными ориентирами.

Беседовал Дмитрий Михеенко



ОДНИМ ИЗ РЕШЕНИЙ ТРАНСПОРТНОЙ ДОСТУПНОСТИ КРАСНОДАРА ИЛЬЯ ПОЗДНЯКОВ ВИДИТ СОЗДАНИЕ ВЕТКИ ПОДЗЕМНОГО ТРАМВАЯ ОТ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ВОКЗАЛА В СЕВЕРО-ВОСТОЧНУЮ ЧАСТЬ ГОРОДА

СТРОЙКА В ЦИФРАХ



ФОТО: КОНСТАНТИН КОКОШКИН

2,4 МЛН КВ. М жилья введено в строй на Кубани за пять месяцев 2024 года



ФОТО: ИРИНА БУЖОР

2,4 МЛН РУБ. стоит в среднем квадратный метр элитной недвижимости в Сочи



ФОТО: ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

157,4 ТЫС. РУБ. — установленная Минстроем РФ средняя стоимость квадратного метра жилья в Краснодарском крае



ФОТО: ИГОРЬ ИВАНКО

1 ТЫС. человек воспользовалась на Кубани с начала текущего года IT-ипотекой



ФОТО: ЕКАТЕРИНА ЯКЕЛЬ

35% составила доля элитной и премиальной недвижимости в строящихся проектах Сочи



ФОТО: КОНСТАНТИН КОКОШКИН

1,7 МЛН КВ. М из общего объема введенного в строй жилья в Краснодарском крае с января по май текущего года относится к категории ИЖС



ФОТО: АЛЕКСЕЙ СМЫШЛЯЕВ

21,4 ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ в среднем стоит аренда однокомнатной квартиры в Краснодаре



ФОТО: ГЛЕБ ЩЕЛКУНОВ

178 МЛРД РУБ. составляет объем работ, выполненных в Краснодарском крае по виду деятельности «строительство» в январе–мае 2024 года



ФОТО: ЭМИН ДЖАФАРОВ

1,5 ТЫС. ГА составит площадь застройки нового района на северо-востоке Краснодара



ФОТО: ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

3,97 МЛН РУБ. — средний размер ипотечного кредита в Краснодарском крае



ФОТО: ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

0,52% составляет доля просроченной ипотечной задолженности в Краснодарском крае на 1 июня 2024 года



ФОТО: ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

59,5 ТЫС. РУБ. В МЕСЯЦ получает среднестатистический строитель в Краснодарском крае



ФОТО: ЕКАТЕРИНА УКЕЛЬ

31% ПОКУПАТЕЛЕЙ жилой недвижимости в Сочи — жители Москвы

ЖК «Светский лес»: новый центр Сочи

Федеральный девелопер ТОЧНО активно реализует в центре курорта масштабный проект бизнес-класса





В Центральном районе Сочи федеральный девелопер ТОЧНО реализует самый масштабный для курорта строительный проект бизнес-класса — ЖК «Светский лес». Жилой комплекс располагается на территории в 23 гектара в окружении лесов, гор и непосредственной близости к морю. Продажи лотов в четвертом литере стартовали еще в апреле текущего года, сегодня застройщик приступил к реализации квартир в первом, втором и третьем литерах «Светского леса». Проект возводится в рамках комплексного развития территории: помимо жилых домов на территории ЖК появятся школа, детский сад, собственная набережная, парковка, а также торгово-развлекательная галерея с именитыми брендами.

Уединение и доступность

В Центральном районе Сочи реализуется эксклюзивный жилой проект бизнес-класса «Светский лес». Застройщиком выступает федеральный девелопер ТОЧНО. ЖК расположен на редкой для курорта равнинной территории, без сильных перепадов ландшафта, что является одним из главных преимуществ данного жилого комплекса, поскольку большинство жилых проектов в Сочи находятся в гористой местности и имеют большой перепад высот. Общая площадь застройки составляет 22,9 гектара.

Жилой комплекс «Светский лес» призван стать одним из самых привлекательных мест для проживания на Черноморском побережье. ЖК предполагает обилие зеленых зон и прогулочных аллей, а также разнообразные детские и спортивные площадки для активностей на свежем воздухе. «Светский лес» станет естественным продолжением крупнейшего экологического и природного заповедника — Сочинского национального парка, где произрастает свыше 2,2 тыс. видов растений, треть из которых реликтовые, а пятая часть занесена в Красную книгу.

Около 15 минут на автомобиле отделяет «Светский лес» от линии сочинских пляжей. Из района, где будет расположен комплекс, удобно выехать на дублер Курортного проспекта и объездную дорогу, чтобы без сложностей добраться до аэропорта, железнодорожного вокзала, Олимпийского парка или на курорты Красной Поляны. В непосредственной близости от комплекса находятся известные природные достопримечательности — Ореховский водопад, гора Пикет и Пластунский минеральный источник. Активный отдых жителям ЖК обеспечат находящиеся по соседству база с вертолетной площадкой, картодром, прогулки на лошадях и джипинг.

«Жители "Светского леса" смогут наслаждаться тишиной и уединением, находясь в непосредственной близи от городской инфраструктуры. Здесь любой найдет себе отдых по вкусу: активный или спокойный, вне зависимости от возраста и увлечений»,— комментируют в ГК ТОЧНО.

> *При возведении ЖК бизнес-класса «Светский лес» используется механизм комплексного развития территории. Эксклюзивный жилой проект предполагает строительство семи домов переменной этажности — от 11 до 20 этажей. Квартиры площадью от 26 до 89 кв. м с готовой отделкой будут иметь правильную геометрию и панорамные окна. Безопасность территории комплекса обеспечит круглосуточная охрана и видеонаблюдение. В резиденцию интегрируют элементы системы «Умный дом». Реализация первой очереди проекта — второе полугодие 2026 года, полная готовность — 2028 год.*

Удачная локация и изысканная архитектура

Концепция жилого комплекса «Светский лес» предполагает строительство курортной резиденции и формирование альтернативного центра Сочи. В перспективной локации будут созданы точки притяжения, которые соответствуют современным трендам.

ЖК «Светский лес» будет состоять из семи домов переменной этажности (от 11 до 20 этажей), образующих улицу вдоль реки. Предполагаемая численность жителей — более 7 тыс. человек.

Квартиры — площадью от 26 до 89 кв. м и трехметровыми потолками — будут иметь панорамные виды на лес, горы и реку. Все жилые помещения продаются с готовой отделкой, при въезде владельцам остается сделать чистовой ремонт. «Мы избавили резидентов "Светского леса" от нефункциональных квадратных метров, разработав планировки правильной геометрии. Помещения легко зонировать, удобно расставить мебель, организовать зоны хранения»,— говорят в пресс-службе девелопера.

Архитектурный стиль «Светского леса» отличается изяществом и функциональностью. Фасады зданий ЖК органично вписываются в окружающий ландшафт, а панорамные окна позволяют наслаждаться видами на горы, реку и город прямо из интерьеров квартир. Внутреннее оформление холлов также выполнено в современном стиле с использованием высококачественных материалов и инновационных технологий.

Группа компаний ТОЧНО традиционно уделяет особое внимание благоустройству и рекреационной составляющей жилого комплекса. Благоустройство территории «Светского леса», в частности, продумано до мелочей. Здесь будут созданы ухоженные парки и сады с экзотическими растениями, где жители и гости смогут прогуляться и насладиться красотой природы.

Инфраструктурой обеспечен

При возведении комплекса используется механизм комплексного развития территории, который предполагает возведение не просто жилых домов, но и всей необходимой инфраструктуры.

Отличительная черта «Светского леса» — наличие собственной прогулочной набережной протяженностью 1,2 км. Вдоль нее протянется зеленая прогулочная аллея, наполненная зонами активного и тихого отдыха. Шумные и спокойные локации будут располагаться так, чтобы не мешать друг другу.

В новом жилом комплексе планируется обустроить площадки для различных видов спорта, открыть фитнес-клуб со SPA-центром и бассейном. Кроме того, проектом предусмотрены приватные зоны барбекю, торгово-развлекательная галерея площадью 10 тыс. кв. м с различными кластерами, состоящими из именитых сетей и брендов, а также подземный и наземный паркинги на 2,8 тыс. машино-мест. Жилой комплекс будет иметь закрытую приватную территорию, при этом для гостей «Светского леса» планируется свободный доступ в торгово-развлекательные галереи, но не во дворы домов.

Приоритетом для девелопера «ТОЧНО» является строительство социальных объектов, без появления которых невозможна реализация концепции комплексного развития территории. В жилом комплексе «Светский лес» будет построена инновационная школа на 1510 человек, а также детский сад на 510 мест, который станет третьим по величине в Краснодарском крае.

Безопасность жителей также является приоритетом федерального девелопера: территория комплекса круглосуточно находится под охраной и видеонаблюдением. Кроме того, застройщик планирует интегрировать в резиденцию элементы системы «Умный дом». Видеонаблюдение позволит владельцам жилых помещений контролировать происходящее в них из любой точки мира. Контроль доступа face-ID и touch-ID избавит жителей от непрошеных гостей и необходимости носить ключи.

Сумма инвестиций в проект составила 42,5 млрд руб. Партнером в части проектного финансирования выступил банк «Сбер».

Планируемый срок реализации первой очереди ультрасовременного жилого комплекса «Светский лес» — второе полугодие 2026 года, полная готовность проекта — 2028 год. Сделки по приобретению квартир осуществляются с использованием эскроу-счетов в соответствии с ФЗ-214.

Группа компаний ТОЧНО — федеральный девелопер, входит в топ-10 крупнейших строительных компаний РФ, включен в список системообразующих предприятий Российской Федерации.

> *ГК ТОЧНО — идеологический лидер по комплексному развитию территорий. ГК включает в себя производство строительных материалов, собственный парк специализированной строительной техники, сервисную компанию, сеть фитнес-клубов и различные сервисы для создания современной инфраструктуры жилых комплексов.*

ЖК «Светский лес» расположен по улице Орджоникидзе, 24

Тел.: +7 (862) 555 28 99

Реклама. 0+.
«Светский Лес» — Застройщик ООО СЗ НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ. Застройщик входит в ГК ТОЧНО. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте https://наш.дом.рф.
https://tochno.life/



СВЕТСКИЙ ЛЕС

РЕЗИДЕНЦИЯ В СОЧИ

Старт продаж Новые дома

Выберите свою видовую квартиру на tochno.life

8 800 50 50 300

ТОЧНО

*ЗАСТРОЙЩИК ООО «СЗ «НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ» ИНН 2366034887, ПОД БРЕНДОМ «ТОЧНО». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ. ПОДРОБНАЯ ИНФОРМАЦИЯ НА САЙТЕ TOCHNO.LIFE И ПО ТЕЛЕФОНУ 8(861)2051559. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ПУБЛИЧНОЙ ОФЕРТОЙ.

Реклама



КРАСНОДАР ПО-НОВОМУ

В СТОЛИЦЕ КУБАНИ ЗАПУСКАЮТ ПРОЕКТ РАЗВИТИЯ СЕВЕРО-ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ. НОВЫЙ МИКРОРАЙОН СТАНЕТ СОВРЕМЕННЫМ ГОРОДОМ В ГОРОДЕ С ТЕАТРАМИ И ПАРКАМИ, ДЕЛОВЫМ, МЕДИЦИНСКИМ, ТОРГОВЫМ, СПОРТИВНЫМ И ДРУГИМИ КЛАСТЕРАМИ. ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА ДАСТ КУБАНСКОЙ СТОЛИЦЕ НОВОЕ РАЗВИТИЕ И ПОЗВОЛИТ РЕШИТЬ РЯД ДАВНО НАЗРЕВШИХ ПРОБЛЕМ. ОДНИМ ИЗ ГЛАВНЫХ РИСКОВ УЧАСТНИКИ РЫНКА СЧИТАЮТ ОТСУТСТВИЕ ДЕНЕГ. МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ

К реализации концепции комплексного развития северо-восточной части кубанской столицы приступят в 2024 году. Строительство «нового Краснодара» может занять 20 лет. Об этом рассказал руководитель департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края Илья Поздняков.

Как сообщалось, в районе поселка Знаменский и Новознаменского жилого района, по сути, появится новый современный город на 220 тыс. человек — с развитой социальной и инженерной инфраструктурой, парками и бульварами, деловыми и административными кварталами. Общая площадь застройки составляет 1,5 тыс. га. «Мы проектируем и будем строить Новый Краснодар — и по форме, и по содержанию. Подобных проектов в современной истории края еще не было»,— оценил проект глава Кубани Вениамин Кондратьев.

«Разработана детальная концепция территории. Она длительное время трансформировалась, мы провели много обсуждений и с профессиональным сообществом, и с общественниками, и с предпринимателями»,— рассказал Илья Поздняков. В концепции предусмотрено строительство квартала районной администрации, торговых центров, образовательных и реабилитационных учреждений, медицинского и делового кластеров, цирка и театра современного искусства, здания Кубанского казачьего хора, аквапарка и др. По данным Ильи Позднякова, трассу М-4 «Дон» трансформируют в эстакаду. Также рассматривается возможность строительства метро.

Все опрошенные «G» эксперты концепцию развития северо-восточной части кубанской столицы оценивают высоко. Так, советник по инвестициям в недвижимость юга России Евгений Ткачев называет проект «новым стандартом комплексного развития территорий» и отмечает, что воплощение концепции сделает Краснодар полицентричным городом. Он допускает, что это поможет решить целый ряд давно назревших проблем, включая автомобильные пробки на дорогах кубанской столицы.

С экспертом соглашается генеральный директор консалтинговой компании MACON Илья Володько. «Бурное жилищное строительство в течение последних 15 лет происходит довольно хаотично, способствуя росту проблем с транспортной, инженерной и социальной инфраструктурой. Выделение под развитие отдельной обширной территории позволяет сформировать комплексный градостроительный план ее развития, учитывающий как текущие городские проблемы, так и в принципе ключевые современные тенденции в урбанистике»,— отмечает Илья Володько.

Директор департамента маркетинга и рекламы ГК «Лендекс» Александр Цюрюмов считает, что формирование на северо-востоке делового кластера приведет к оттоку людей из «старого» Краснодара, это положительно скажется на благополучии горожан: появятся новые рабочие места и возможности для самореализации, а транспортные артерии города, в первую очередь Уральская и Северная улицы, дополнительной нагрузки не испытают.

«Новый город, построенный с учетом уже прошлого опыта, без промахов в градостроении из эпохи "становления Краснодара", звучит очень привлекательно»,— говорит эксперт.

При этом место реализации проекта обладает всеми необходимыми для развития города ресурсами. «Новый микрорайон расположен в 25 км от центра Краснодара. Северо-восточная часть кубанской столицы — главный резерв для развития города. Там есть необходимый земельный банк для создания комфортной жизни горожан. Создание так называемой альтернативы историческому центру, создание новых точек экономического роста, новых рабочих мест в медицинском, образовательном, спортивном и туристическом кластерах — все это позволит организовать полностью автономный микрорайон с крайне удобной транспортной доступностью. Рядом аэропорт, трасса М-4 "Дон", железнодорожное сообщение, это то, чем другие микрорайоны не могут похвастаться»,— поясняет Евгений Ткачев.

Самой сложной, но при этом одной из самых значимых эксперты считают транспортную составляющую проекта. «Очень важное значение будут иметь транспортные развязки, которые соединят старый и новый город. Только при их реализации Новый Краснодар будет иметь свою привлекательность для жителей и инвесторов. В противном случае это будет еще один микрорайон с транспортным коллапсом»,— отмечает заместитель директора по первичному рынку КАЯН Инна Грибанова.

На этом же акцентирует внимание директор департамента аналитики федерального девелопера «Неометрия» Ксения Рысенко. «В этой части города единственная доступная транспортная артерия — М-4 "Дон", и трафик на ней достаточно серьезный. Безусловно, строительство новой дороги станет



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРА

В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ КРАСНОДАРА С ПОЯВЛЕНИЕМ НОВОГО РАЙОНА БУДЕТ БОЛЬШЕ МЕСТА ДЛЯ ТУРИСТИЧЕСКИХ И РЕКРЕАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА ГК «ТОЧНО»

ПОСЕЛОК ЗНАМЕНСКИЙ УЖЕ ОСВАИВАЕТСЯ КРАСНОДАРСКИМИ ДЕВЕЛОПЕРАМИ. НА ФОТО ПАРК В ЖИЛОМ РАЙОНЕ РОДНЫЕ ПРОСТОРЫ, ПОСТРОЕННОМ ГК «ТОЧНО»

сильной частью проекта. Если ее пропускная способность и расположение будут корректно рассчитаны и спроектированы, жилье в северо-восточной части города станет интересным для приобретения, при этом сейчас там цена низкая и есть потенциал для развития и роста»,— считает эксперт.

СРОКИ И СУММЫ МОГУТ ИЗМЕНИТЬСЯ Как сообщил Илья Поздняков, срок реализации всей концепции нового Краснодара — около 20 лет, включая театры, музеи и прочие объекты. В оценке этого утверждения мнения экспертов несколько разделились. «Срок абсолютно реалистичен и подразумевает ввод около 0,5 млн кв. м жилья ежегодно, что в лучшие годы составляет чуть больше 15% от совокупного объема сдачи жилья в городе. Власти не собираются форсировать проект, и это лишь подчеркивает серьезный уровень отношения к нему и детальность проработки»,— считает Илья Володько.

Ведущий аналитик Freedom Finance Global Наталья Мильчакова считает, что сроки реализации проекта можно сократить. «Сочи претерпел очень серьезную реконструкцию перед зимней Олимпиадой-2014. На реконструкцию городской инфраструктуры, строительство современной туристической инфраструктуры и одновременно на строительство олимпийских объектов потратили в общей сложности 1,5 трлн руб. Но провели все эти масштабные работы всего за семь лет»,— напоминает эксперт.

Инна Грибанова допускает, что с учетом текущих геополитических условий сроки могут затянуться. «К тому же снижение покупательского спроса в связи с ростом ипотечных ставок может притормозить запуск девелоперами новых комплексов в ближайшей перспективе, что, в свою очередь, тоже может негативно сказаться на сроках реализации концепции Нового Краснодара»,— считает руководитель.

При этом в оценке рисков эксперты сходятся. Практически единственным опрошенные участники рынка считают госфинансирование. Как поясняет Илья Володько, объем необходимых инвестиций для реализации проекта значителен, а большая часть объектов инфраструктуры (социальной, транспортной, инженерной), по крайней мере на начальных этапах, должна быть реализована за счет бюджетных средств.

«Реализация проекта потребует значительных инвестиций, которые могут исчисляться десятками миллиардов рублей. Вопрос наличия таких ресурсов у властей и бизнеса Кубани является ключевым. В данном случае успешное партнерство между государственными органами и частными инвесторами, а также привлечение федеральных средств могут стать решающими факторами для реализации проекта»,— считает руководитель краснодарского агентства недвижимости «Свои на юге» Наталия Старунская.

Как пояснял Илья Поздняков, самое сложное — сформировать финансовую модель, чтобы иметь возможность по окончании срока реализации видеть число объектов, которые предусмотрены. «Жилая функция составляет порядка 35%. Застройка будет осуществляться в рамках комплексного развития территории (КРТ) через единого оператора. Срок реализации всей концепции — около 20 лет, включая театры, музеи и прочие объекты»,— рассказывал чиновник.

Одним из основных вариантов застройки, по словам главы департамента, может стать формирование лотов региональным оператором и их последующая продажа инвесторам через аукцион. Средства от этого направят на развитие нового района. В условия покупки лота регоператор может заложить строительство тех или иных объектов.

«РАЗВИТИЕ НОВЫХ ДЕЛОВЫХ И АДМИНИСТРАТИВНЫХ КВАРТАЛОВ ОТКРОЕТ ДВЕРИ ДЛЯ ПРИТОКА ИНВЕСТИЦИЙ, СОЗДАСТ МНОЖЕСТВО РАБОЧИХ МЕСТ И УСИЛИТ ЭКОНОМИЧЕСКУЮ АКТИВНОСТЬ РЕГИОНА. КУЛЬТУРНЫЕ ОБЪЕКТЫ, ТАКИЕ КАК МУЗЕЙ СОВРЕМЕННОГО ИСКУССТВА ИЛИ ПЕШЕХОДНАЯ ТОРГОВАЯ УЛИЦА, НЕСОМНЕННО, СТАНУТ НОВЫМИ ТУРИСТИЧЕСКИМИ МАГНИТАМИ, ПОВЫСИВ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ СТОЛИЦЫ КУБАНИ ДЛЯ ГОСТЕЙ И ЖИТЕЛЕЙ»

С учетом долгосрочности проекта (скорость инфляции год от года меняется, а вместе с ней и стоимость стройматериалов) эксперты затрудняются в оценке его стоимости. «Мы бы не исключили сумму 3–4 трлн руб. Возможно, что под какую-то часть проекта, например строительство метро или автомобильных дорог, можно будет получить средства из федерального бюджета или из ФНБ. Возможно также, что власти города привлекут к участию в проекте крупных частных инвесторов, у которых уже есть опыт реализации проектов подобного масштаба»,— допускает Наталья Мильчакова.

Какова бы ни была стоимость, деньги будут, уверен Александр Цюрюмов, в первую очередь потому, что спрос на рынке недвижимости кубанской столицы стабилен, а значит, проект интересен застройщикам. «Мы постоянно растущий в плане населения регион, а с Новым Краснодаром мы станем еще привлекательнее. Что касается ресурсов для реализации, во-первых, за период бума продаж и льготных ипотечных программ девелоперы и банки хорошо заработали, соответственно, это приличные вливания в бюджет. Поэтому, уверен, в заведомо убыточные истории ни один банк не пойдет, и экономика будет сходиться»,— считает Александр Цюрюмов.

Евгений Ткачев добавляет, что важно уже сейчас начинать строительство указанных в проекте медицинских, спортивных, образовательных кластеров. «Это поможет сделать Новый Краснодар более привлекательным для его будущих жителей, что, как следствие, приведет к стабильным продажам недвижимости у девелоперов. Район, где есть вся необходимая социальная инфраструктура и нет транспортных проблем, быстро обрастет коммерческими объектами»,— утверждает эксперт. Он не исключает, что некоторые составляющие концепции будут реализованы по концессионным соглашениям.

«Для минимизации рисков необходимо тщательно планировать каждый этап проекта, привлекать опытных специалистов и использовать передовые технологии. Важно также учитывать мнение и интересы местных жителей, чтобы избежать социальных конфликтов и обеспечить поддержку общественности»,— добавляет Наталия Старунская.

МАГНИТ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ Эксперты утверждают, что в процессе реализации проекта стоимость квадратного метра в северо-восточной части Краснодара будет расти, а значит, покупать недвижимость там сейчас выгодно. Евгений Ткачев напоминает, что застройка микрорайона началась более трех лет назад, девелоперы возводят такие жилые комплексы, как «Родные просторы», «Первое место», «Друг», «Смородина» и др.

По словам Ксении Рысенко, проекты девелоперов дали толчок развитию инфраструктуры в этой части города, в результате там уже сейчас отмечается существенный рост цен на ИЖС. Эксперт также обращает внимание на то, что концепция развития северо-восточной части — первый комплексный проект такого масштаба в Краснодаре. «Все запланированные властями социальные, рекреационные и инфраструктурные объекты, конечно, добавят локации престижа и ценности. Соответственно, спрос и цена на квартиры в этом районе в перспективе будут расти. Отмечу, что все это возможно при условии успешной реализации проекта, пока район недостаточно хорошо развит»,— говорит Ксения Рысенко.

«Развитие новых деловых и административных кварталов откроет двери для притока инвестиций, создаст множество рабочих мест и усилит экономическую активность региона. Культурные объекты, такие как музей современного искусства или пешеходная торговая улица, несомненно, станут новыми туристическими магнитами, повысив привлекательность столицы Кубани для гостей и жителей»,— считает коммерческий директор ООО «СЗ Екатеринодаринвест-Строй» Андрей Инвияев. По его мнению, проект особенно привлекателен для инвесторов в сферах недвижимости, строительства, торговли и услуг.

Александр Цюрюмов считает, что особенно проект интересен для производственников и логистических компаний, так как Новый Краснодар окажется в сердце транспортных развязок. «А также для ритейла (от крупного до среднего), так как порядка 800 тыс. кв. м планируется реализовать коммерческой недвижимости. Для граждан, которые инвестируют в недвижимость, есть два пути: флиппинг и долгосрочная аренда и заработок на росте капитализации активов, вот конкретно в таком случае это будет оправданно, так как срок реализации 20 лет может отпугивать флипперов»,— добавляет эксперт.

Для более детальной оценки инвестиционной привлекательности проекта конкретики, по мнению эксперта, пока не хватает. «Проект пока только обретает форму, бизнес-инфраструктура тоже имеет пока только очертания. Все будет зависеть от грамотности этапов реализации и плавного внедрения всех необходимых инфраструктурных моментов, тогда и бизнес сможет заходить в ногу с развитием проекта, а не ждать его финальной стадии»,— отмечает Александр Цюрюмов.

СИЛА ПРИТЯЖЕНИЯ Директор по развитию федеральной сети агентств недвижимости «Аякс» Кирилл Леусенко обращает внимание на то, что современные девелоперские проекты, реализуемые на окраинах Краснодара с 2019 года, превращают тот или иной микрорайон в точку притяжения не только для краснодарцев, но и для жителей близлежащих населенных пунктов.

«Люди с удовольствием приезжают погулять в Немецкой деревне или на набережной в Юбилейном. Как только проект запускается, как только начинается стройка, не только жилые комплексы, а все вокруг начинает развиваться: инфраструктура и благоустройство, культура и здравоохранение, туристическая привлекательность города. Я уверен, люди в Новый Краснодар потянутся»,— считает Кирилл Леусенко.

С экспертом соглашается Инна Грибанова. Она уверена, что концепция нового города сделает Краснодар еще более привлекательным для переезда из других регионов, особенно если учесть расположение нового микрорайона — вдоль дороги к морю.

Наталья Мильчакова отмечает, что туристическая привлекательность Краснодара ниже, чем Сочи, так как столица Кубани выхода к морю не имеет. Поэтому для краевого центра особенно важно привлекать туристов другими способами: новыми достопримечательностями, проведением в городе спортивных и иных соревнований общероссийского или даже международного масштаба, гастрономическим, в том числе винным, туризмом, чистой экологией и т. д. «Проект Нового Краснодара можно было бы дополнить строительством большого числа зарядных станций для электромобилей и, возможно, предусмотреть субсидии жителям города на приобретение произведенных в России электромобилей. Можно было бы объявить Краснодар "зеленым городом" и работать активнее над проектами сокращения углеродных выбросов, как это происходит сегодня в курортных городах Китая. Так что, на наш взгляд, у этого проекта в принципе есть хороший потенциал для реализации»,— считает эксперт. ■



Проект Archivista

Другой взгляд на архитектуру

Директор проектного бюро ARCHIVISTA (входит в структуру инвестиционного холдинга Alias Group) Маргарита Авдышева — об успехах и достижениях компании, архитектурном облике Сочи, отношении к типовой застройке, а также секретах профессиональной преемственности



Офис Archivista

Проектное бюро полного цикла ARCHIVISTA осуществляет комплексную деятельность — от градостроительных концепций до проектирования объектов недвижимости различного функционального назначения. Команда специалистов (дизайнеры, архитекторы, инженеры, конструкторы, генпланисты, визуализаторы, градостроители и другие) имеет опыт в реализации крупнейших проектов, разрабатывает комплексные оригинальные решения, создает уникальные, неповторимые в своей стилистике объекты недвижимости и сопровождает все стадии работы над ними. О том, как удалось собрать команду высококвалифицированных профессионалов, чего уже удалось достичь проектному бюро, а также о планах на будущее — рассказывает директор ARCHIVISTA Маргарита Авдышева.

— Проектное бюро ARCHIVISTA уже несколько лет на рынке. Каких ключевых успехов удалось достичь за годы деятельности?

— Изначально для нас было важно сформировать портфель качественных проектов и заработать репутацию профессионалов, которые способны работать с широким кругом задач. И за несколько лет присутствия на рынке нам удалось значительно укрепить свои позиции.

Сегодня компания работает более чем над 20 проектами, их общая площадь составляет 2 млн кв. м. При этом мы стали одним из первых бюро, взявших на себя реализацию масштабных задач в рамках градостроительства: разработали проект комплексного развития территории, а также запроектировали объекты, входящие в сам проект КРТ в Сочи. Это дало нам ценный опыт, который мы планируем использовать в дальнейшей работе.

— Какие были сложности и нюансы при реализации проекта комплексного развития территории в Сочи?

— В Сочи особенно важно было учитывать обеспеченность территорий объектами социальной инфраструктуры — детскими садами, школами, спортивными комплексами, поликлиниками и т. д.

Кроме того, в Сочи существует специфика при проектировании дорог и транспортных развязок. Поскольку территория города ограничена сложным рельефом и сложившейся застройкой, необходимо кропотливо работать с местностью и учитывать все детали. В частности, мы обращаем внимание на такие нюансы, как расчет трафика, установка светофоров или даже лифтов для автомобилей.

Чтобы получился привлекательный и востребованный продукт, нужно соблюсти баланс колористических и стилистических решений. Это, что называется, работа с контекстом — местностью, рельефом, природой.

Черноморское побережье отличается замечательными природными условиями, и их необходимо учитывать для создания безопасной и комфортной среды.

— Работая в Сочи, как Вы относитесь к его архитектурному наследию?

— Сочи является одним из красивейших городов страны, здесь находится множество памятников архитектуры. Конечно, сегодня облик курорта стремительно меняется, и важно находить баланс между старой и новой архитектурой. Мы понимаем, что несем ответственность как перед будущими жителями конкретного объекта, так и перед всем городом. И во многом определяем то, как Сочи будет выглядеть через десятилетия.

Реклама



Директор
проектного бюро ARCHIVISTA
Маргарита Авдышева

Справка о компаниях:

ARCHIVISTA *— проектное бюро полного цикла. Осуществляет комплексную деятельность от градостроительных концепций до проектирования объектов недвижимости различного функционального назначения. Команда специалистов (дизайнеры, архитекторы, инженеры, конструкторы, генпланисты, визуализаторы, градостроители и другие) имеет многолетний опыт реализации крупных проектов, разрабатывает комплексные оригинальные решения, создает уникальные, неповторимые в своей стилистике объекты недвижимости и сопровождает все стадии работы над ними.*

Alias Group *— инвестиционный холдинг, объединяет активы из различных секторов экономики, активно расширяет партнерский портфель, используя собственный и привлеченный капиталы. Количество сотрудников, занятых в деятельности холдинга, более 1,5 тыс. человек. Alias Group динамично развивается, масштабирует бизнес на территории РФ и выходит за ее пределы. Бюджет портфеля активов достигает 70 млрд руб., бюджет проектов в разработке — 100 млрд руб.*

ARCHIVISTA
в telegram

Офис: г. Краснодар,
Кубанская набережная, 196

— Какие проекты у вас в работе в настоящее время?

— В портфеле есть ряд объектов жилой недвижимости и социальной инфраструктуры. Однако в настоящий момент основной акцент в работе мы делаем на проектировании гостиничных комплексов и санаториев на черноморском побережье.

— Насколько высока конкуренция в вашем бизнесе?

— Если смотреть на рынок по стране в целом, то конкуренция, безусловно, достаточно высока. Однако в основном она характерна для этапа концептуального проектирования. В стадиях работы с экспертизой, взаимодействия с государственными органами, авторским надзором и сопровождением девелопера — ситуация, как показала практика, иная. Не все участники рынка могут эффективно выполнять эти функции, однако у ARCHIVISTA есть такие компетенции, благодаря чему многие заказчики обращаются именно к нам.

Большинство проектов мы реализуем на территории Краснодарского края. Нам есть что показать и предложить рынку, поэтому ARCHIVISTA чувствует себя в этом регионе достаточно комфортно, однако мы амбициозны и стремимся выходить в новые субъекты РФ.

— Проектное бюро ARCHIVISTA входит в структуру инвестиционного холдинга Alias Group и часть заказов выполняет для бизнес-единиц холдинга. Расскажите об этих и других сторонних заказах.

— Безусловно, основной объем работы у нас связан с задачами компаний, входящих в структуру инвестиционного холдинга Alias Group, хотя и с ними мы взаимодействуем на рыночных условиях. Помимо этого, у бюро много сторонних коммерческих проектов.

— Многие отрасли испытывают кадровый голод. Ваша ниша — очень «штучная», где берете таланты? Как вы удерживаете людей в команде?

— Команда — наше главное богатство и конкурентное преимущество. Важнейшим пунктом нашей стратегии развития является создание устойчивого HR-бренда. Благодаря привлекательным условиям и репутации бюро в профессиональном сообществе нам удается привлекать лучших специалистов в отрасли.

Также мы многое делаем для того, чтобы нашим сотрудникам было комфортно внутри компании. Для создания благоприятной атмосферы проводим корпоративные мероприятия, оказываем поддержку в сложных жизненных ситуациях. Обучаем сотрудников на постоянной основе за счет организации.



Офис Archivista



Офис Archivista

Комфортная рабочая среда — важный аспект для творческих команд. Недавно мы переехали в новую локацию, и могу без лишней скромности сказать, что это самый современный офис в Краснодаре. Прекрасный вид, гармонично выстроенное пространство, продуманные коммуникационные связи — все это вдохновляет и мотивирует наш коллектив.

Также мы плотно работаем с вузами, берем на стажировку студентов. Нас часто приглашают оценивать работы будущих выпускников профильных учебных заведений. В 2023 году холдинг Alias Group инициировал проект по популяризации профессии архитектора в гимназии №36 в Краснодаре, в разработке которого участвовали специалисты ARCHIVISTA. Помимо этого, мы достаточно активно ведем себя в студенческой среде и готовы брать и обучать талантливых молодых людей для того, чтобы в будущем они пополнили ряды компании. Скажу честно, многие боятся брать стажеров и тратить на них время. Но опыт прошлых лет показывает, что мастерами архитектуры специалисты становились именно благодаря наставничеству. Мы не боимся работать с молодежью — будущими архитекторами, конструкторами и дизайнерами.

Кроме того, в 2024 году ARCHIVISTA стала партнером акселератора «БизнесКуб», в котором принимают участие студенты Кубанского государственного университета. Благодаря образовательному интенсиву они смогут изучить основы предпринимательства и пройдут обучение под руководством наставников. Самые талантливые из них по итогам программы получат стажировку в Alias Group, в том числе в проектном бюро ARCHIVISTA.

— Какова основная философия и подход вашего бюро к проектированию?

— В основе нашей философии — постоянный поиск свежего взгляда на архитектуру. Способность видеть с неожиданной стороны даже то, к чему, казалось бы, все уже привыкли. Поэтому мы используем самые современные технологии и не боимся заходить в новые для себя направления. В частности, недавно ARCHIVISTA выполнила проект Центра обработки данных. Мы работали в данном направлении впервые, но я считаю, что мы успешно справились с этой задачей.

— Какие современные технологии, по вашему мнению, наиболее влияют на архитектурную практику?

— Сегодня строительная отрасль очень быстро цифровизируется и переходит на применение BIM-технологий. Наше бюро старается быть на передовой этого процесса. Что касается искусственного интеллекта, то он широко используется там, где необходимо в короткие сроки создавать большие объемы информации. Но, конечно, является лишь инструментом для наших специалистов, у которых есть собственное видение того или иного проекта.

Если нам, к примеру, нужно создать текст для буклета или сгенерировать изображения, мы обращаемся к нейросети. Однако если поставить вопрос: «Может ли искусственный интеллект заменить живого архитектора, конструктора или дизайнера?», то наш ответ: «Однозначно нет!»

Безусловно, мы приобретаем и используем новые программы. Работаем с поставщиками, изучаем инновационные материалы и оборудование. Но при этом важно, чтобы и девелопер был готов внедрять все эти ноу-хау в строительстве. Мы постоянно находимся в диалоге с производителями и, если видим реально достойный продукт, то по согласованию с заказчиком закладываем его в проект.

— Каковы подходы бюро к массовому строительству? Можно ли сказать, что подход застройщиков к архитектурному облику жилых комплексов, коммерческих сооружений в последние годы начал меняться?

— К абсолютно типовой застройке относимся отрицательно. Ее можно стандартизировать по каким-то критериям, но важно, чтобы она сохраняла свою индивидуальность.

С другой стороны, застройка в черте города не должна конфликтовать сама с собой. Идеальный вариант, когда проекты разных застройщиков дополняют друг друга, имеют какие-то общие, уместные в каждом конкретном контексте компоненты. Однако, повторюсь, не следует строить абсолютно одинаковые дома. Никто не отменял борьбу за клиента, а победит в ней тот, кто представит качественный и интересный продукт.

— Как вы масштабируетесь, в каких регионах, есть ли планы выходить на федеральный уровень?

— Такие планы, безусловно, есть — в данный момент мы серьезно прорабатываем полноценный выход компании на рынок московского региона. Безусловно, это определенный вызов, поскольку конкуренция в столице высокая и для нас это новый рынок.

Помимо этого, ARCHIVISTA постоянно открывает для себя новые сферы деятельности. В частности, ландшафтный и интерьерный дизайн. Для нас важно предоставлять заказчикам широкий перечень возможностей, при этом являясь экспертами в каждом из направлений нашей деятельности.

Для реализации этих целей мы постоянно ищем квалифицированных специалистов со всей России. За последний год в несколько раз увеличилось количество сотрудников. Все они высококлассные профессионалы и креативные личности. Уверена, что с такой командой мы сможем реализовывать еще больше знаковых для рынка проектов.

Реклама

БЛАГО У СТРОИТЕЛЕЙ

СТОИМОСТЬ ОЗЕЛЕНЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ ПОКАЗЫВАЕТ ЕЖЕГОДНЫЙ РОСТ. ЗА ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ ИЗ БЮДЖЕТОВ ВСЕХ УРОВНЕЙ НА СОЗДАНИЕ ПАРКОВ И СКВЕРОВ БЫЛО НАПРАВЛЕНО 13,2 МЛРД РУБ., В 2024 ГОДУ ЗАПЛАНИРОВАНО 4,4 МЛРД РУБ. НО, ПО СЛОВАМ ЭКСПЕРТОВ, МЕНЯЕТСЯ НЕ ТОЛЬКО СТОИМОСТЬ РАБОТ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ГОРОДСКИХ ПРОСТРАНСТВ, НО И ТРЕНДЫ. АНДРЕЙ УЛЬЧЕНКО



ФОТО: АНТОН НОВОДЕРЕЖКИН

С 2019 года, когда стартовал проект «Формирование комфортной городской среды» национального проекта «Жилье и городская среда», в Краснодарском крае было благоустроено 1,3 тыс. общественных территорий. По данным министерства ТЭК и ЖКХ края, на эти цели из бюджетов всех уровней (федерального, регионального и муниципального) за все время направлено 13,2 млрд руб.

«В этом году мы благоустраиваем 104 общественные территории. Уже все муниципалитеты приступили к реализации проектов. На объектах демонтируют старые покрытия, оборудование, идут другие подготовительные работы к проведению комплексных обновлений зеленых зон»,— сообщили «G» в ведомстве.

Всего в 2024 году на эти цели будет потрачено 4,4 млрд руб. Общая площадь благоустройства составит более 1,3 млн кв. м. Среди знаковых проектов текущего года — реконструкция пешеходной зоны по ул. Ленина до Геленджикского проспекта в Геленджике. Территория площадью 7,9 тыс. кв. м будет обустроена за 51 млн руб. Стоимость благоустройства сквера Памяти героев-танкистов в Краснодаре составляет более 171 млн руб. Его площадь — 41,2 тыс. кв. м. В 164 млн руб. обойдется бюджету благоустройство территории площадью 20,9 тыс. кв. м в Курганинске.

Как рассказали в мэрии Анапы, стоимость благоустройства во многом зависит от проектных решений, целей, земельного участка и его функционального назначения, материалов. Стоимость работ может составлять 20–120 млн руб. за 1 га.

«Стоимость благоустройства территории имеет тенденцию к росту как минимум в соответствии с уровнем инфляции, а также в связи со значительным развитием коммерческих организаций, осуществляющих разработку и производство малых архитектурных форм, и, как следствие, увеличением их стоимости ввиду использования более сложных архитектурных и инженерных решений, применения более качественных материалов»,— пояснили в мэрии города-курорта.

В администрации Новороссийска сообщили, что с 2021 года на 13–15% подорожали саженцы древесно-кустарниковых растений. «Это происходит по причине увеличения цен на содержание растений в питомниках и стоимости их механизированной обработки, а также по причине прекращения импорта из-за рубежа. При высоком спросе отмечается недостаток предложения»,— заключили в мэрии.

«ЗЕЛЕНЫЙ» БИЗНЕС ПОШЕЛ В ГОРУ Нацпроекты положительно влияют на бизнес, занимающийся озеленением и благоустройством, рассказала руководитель проектов в бюро территориального развития ATLAS Елена Трубина. «Повышение спроса, возможность прогноза и планирование объемов стимулируют рост производства, улучшение качества, расширение ассортимента и создание новых рабочих мест»,— отметила эксперт.

На развитии бизнеса в области благоустройства положительным образом сказывается и развитие строительной отрасли. По словам коммерческого директора завода малых архитектурных форм «Новалур» Арсения Киселева, качественное благоустройство сегодня становится неотъемлемой частью новых проектов как жилой недвижимости, так и коммерческой. «Важная составляющая благоустройства — озеленение, на закупку и высадку саженцев уходит 25–30% бюджета благоустройства. Наиболее популярны клены, липы, адамовы деревья, гибискус. Также спросом пользуются катальпы, груши, вишни. Все чаще в проектах благоустройства появляются и такие плодовые деревья, как яблони, хурма. Хвойные деревья, привычные для парков средней полосы и севера, на юге остаются экзотикой и встречаются штучно, да и то в больших проектах»,— отметил эксперт. Он также уточнил, что саженцы дорожают каждый год, в 2024 году цены выросли примерно на 15% и в целом остаются чувствительными к колебаниям цен на удобрения.

По словам Елены Трубиной, стоимость благоустройства варьируется в зависимости от сложности проекта: от экономкласса до люкса, с разной плотностью посадки и качеством материалов. «Средняя стоимость озеленения (мягкие покрытия) составляет 3,1 тыс. руб. за 1 кв. м, а твердых покрытий — 4,2 тыс. руб. за 1 кв. м для уровня эконом и комфорт, без учета индивидуальных малых архитектурных форм. Выбор местных растений, адаптированных к климату региона, помогает сократить затраты на уход и повысить их выживаемость. Вложения в системы автоматического полива снижают трудозатраты в перспективе, хоть и увеличивают смету на старте»,— рассказала она.

Ведущий ландшафтный архитектор Бюро А4 Полина Витальева пояснила, что стоимость благоустройства сильно зависит от статуса территории, балансодержателя и заказчика. «Для публичной территории экономкласса бюджет озеленения составит не менее 37,6 млн руб. на 1 га. В комфорт-классе стоимость реализации составит не менее 70 млн руб. на 1 га благоустройства, а в бизнес-классе — от 120 млн руб. Стоимость значительно поднялась за последние годы как из-за большего внимания к качеству озеленения и дорожных покрытий, так и из-за внешних экономических факторов»,— сообщила госпожа Витальева.

ЗЕЛЕНЫЕ ТРЕНДЫ Основатель Архитектурной мастерской DA Максим Долгов оценивает озеленение краевой столицы как недостаточное. «К сожалению, в Краснодаре процент озеленения города низкий, порядка 6–7% от всей территории. Ситуация с озеленением в городе улучшается, но медленнее, чем хотелось бы, особенно это касается старых многоэтажных кварталов. На новые микрорайоны власти обратили внимание, разработали нормативную базу и гораздо требовательнее подходят к вопросам озеленения. Также активно ведутся работы по реконструкции скверов и набережных»,— отметил эксперт.

Он также указал на то, что новые зеленые зоны в городах Краснодарского края отличаются современным, продуманным ландшафтным дизайном, который все чаще визуально сочетается с расположенной вокруг архитектурой. «Озеленение жилых комплексов стало более качественным, в премиальных жилых и коммерческих проектах используют тропические растения, пальмы, высаживают более взрослые дорогие деревья, организуют многоуровневые объемные клумбы»,— сообщил господин Долгов.

Тренды в благоустройстве городских пространств включают адаптацию к изменениям экологии и климата, внедрение устойчивых решений, использование переработанных материалов, вертикальное озеленение и зеленые крыши, рассказала Елена Трубина.

СТОИМОСТЬ БЛАГОУСТРОЙСТВА ЗАВИСИТ ОТ СТАТУСА ТЕРРИТОРИИ, БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЯ И ЗАКАЗЧИКА

«Один из подходов — возвращение к природе, предполагающее восстановление местных экосистем вместо урбан-территорий. Для этого подбираются специфические виды растений и создаются ландшафтные решения, способствующие развитию местной флоры и фауны. Специалисты из разных областей участвуют в этих проектах для создания сбалансированных и устойчивых экосистем в городских условиях. Такой подход улучшает качество городской среды и способствует экологической осознанности жителей»,— отметила эксперт.

По мнению Полины Витальевой, основные тенденции в благоустройстве общественных пространств — работа с рельефом. «К примеру, учебно-тренировочная база футбольного клуба "Краснодар" в Адыгее представляет собой каскад террас, скамеек и ступеней, спускающихся по береговому склону. Что создает связь здания с окружающим ландшафтом»,— пояснила она.

Современные зеленые зоны сложно представить без уличной мебели и малых архитектурных форм, сообщил Максим Долгов. «Они помогают организовать ландшафт, делают его частью архитектурной композиции. Благоустройство зеленых зон и дворовых территорий на юге имеет свою специфику. В жарком южном морском климате предпочтение в материалах отдается архитектурному бетону и лиственнице. Все металлические элементы должны проходить процесс холодной оцинковки для защиты от ржавчины. В южных городах чаще организованы спортивные зоны на открытом воздухе, основную часть уличных тренажеров, столов для настольного тенниса и для тегбола мы отгружаем именно в ЮФО»,— рассказал эксперт. ■



ФОТО: ПЕТР СМЫШЛЯЕВ

ПАРК «КРАСНОДАР» ПОЯВИЛСЯ ВОЗЛЕ СТАДИОНА ОДНОИМЕННОЙ ФУТБОЛЬНОЙ КОМАНДЫ, КОТОРУЮ СОЗДАЛ ОСНОВАТЕЛЬ И БЫВШИЙ РУКОВОДИТЕЛЬ СЕТИ МАГАЗИНОВ «МАГНИТ» СЕРГЕЙ ГАЛИЦКИЙ. НА ДЕНЬГИ БИЗНЕСМЕНА И БЫЛ ОБУСТРОЕН ПАРК, СТАВШИЙ ОДНОЙ ИЗ ВИЗИТНЫХ КАРТОЧЕК КРАСНОДАРА



ФОТО: ЕВГЕНИЙ ГАРАНЖИН

ПАРК «КРАСНОДАР» ЗАНИМАЕТ ПЛОЩАДЬ БОЛЕЕ 143 ГЕКТАРОВ



ФОТО: ЕВГЕНИЙ КИСЕЛЕВ

ДВА ГОДА НАЗАД В ЦЕНТРЕ ПАРКА ПОЯВИЛСЯ ОБЪЕКТ СОВРЕМЕННОГО ИСКУССТВА — ИНСТАЛЛЯЦИЯ ABSTRACTA ОТ ИТАЛЬЯНСКОГО ХУДОЖНИКА ЭДУАРДО ТРЕСОЛЬДИ



ФОТО: МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ

В ПАРКЕ «КРАСНОДАР» НАХОДИТСЯ САМЫЙ БОЛЬШОЙ ЯПОНСКИЙ САД, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ЗА ПРЕДЕЛАМИ ЯПОНИИ

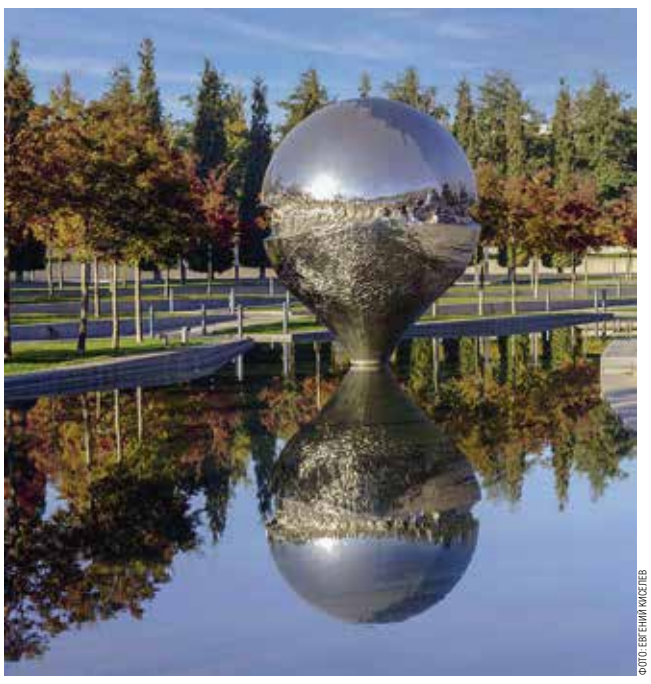


ФОТО: ЕВГЕНИЙ КИСЕЛЕВ

АРТ-ОБЪЕКТ «ПЕРЕВЕРНУТАЯ КАПЛЯ» (ОНА ЖЕ «ГАЛОЧКА PIN») СТАЛА ОДНИМ ИЗ ЗНАКОВЫХ ОБЪЕКТОВ ПАРКА



ФОТО: МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ

ВЕСНОЙ В ПАРКЕ ЦВЕТЕТ ДЕКОРАТИВНАЯ СЛИВА «НИГРА»

«С "КРАСНОДАРОМ" У МЕНЯ СЛУЧАЙНО ВЫШЛО»

ПАРКУ «КРАСНОДАР» В ЭТОМ ГОДУ ИСПОЛНЯЕТСЯ СЕМЬ ЛЕТ. ЕГО КОНЦЕПЦИЮ В 2017 ГОДУ РАЗРАБОТАЛО НЕМЕЦКОЕ БЮРО GMP INTERNATIONAL. ПАРК СТАЛ ОТРАЖЕНИЕМ ЦЕННОСТЕЙ И ИДЕЙ БИЗНЕСМЕНА СЕРГЕЯ ГАЛИЦКОГО И «МЕСТОМ СИЛЫ» ЮЖНОГО ГОРОДА. РУКОВОДИЛ ПРОЕКТОМ ДИРЕКТОР И АРХИТЕКТОР РОССИЙСКОГО ОФИСА GMP ARCHITECTS ИГОРЬ МАРКОВ. СВОИМ ВЗГЛЯДОМ НА ОБЩЕСТВЕННОЕ ПРОСТРАНСТВО ОН ПОДЕЛИЛСЯ С GUIDE.

GUIDE: В своих интервью, рассказывая о создании парка «Краснодар», вы говорили, что вашей задачей было создать некий манифест. Какое определение парку вы бы дали сейчас?

ИГОРЬ МАРКОВ: Заказчик хотел создать парк в южном стиле, абсолютно непохожий на другие проекты. В итоге мы создали микрокосмос, самодостаточное пространство, парк-интроверт, который сосредоточен на себе, находясь в мегаполисе. Думаю, манифестом и мечтой для своего времени парк и остался. Ну и, конечно, это наследие, которое прекрасно выполняет возложенную на него функцию — рекреационная зеленая зона.

G: Вы ожидали, что парк завоюет такую любовь жителей всей страны?

И. М.: Первоначально и во время работы над проектом — нет. Но по мере завершения работ, перед открытием парка и стадиона у меня появилось чувство, что мы сделали нечто особенное.

G: Насколько знаковым проект стал лично для вас, для вашей карьеры?

И. М.: Лично для меня он примечателен тем, что была уникальная возможность создавать такие вещи, которые в другой ситуации и с другим заказчиком создать было бы невозможно. Сергей Галицкий был готов к экспериментам и постоянно сам повышал планку. Мы приходили к нему с идеей и думали: ну вот сейчас нам скажут, что дорого. Но в итоге слышали: «Ребят, а давайте еще что-нибудь сверху». Работая над проектом парка «Краснодар», я получил творческое удовлетворение. Что касается карьеры… Это имело значение только в плоскости приобретения уникального опыта и знаний в области проектирования и строительства.

G: В этом году парку «Краснодар» исполняется семь лет. Когда вы последний раз были в нем? Можете поделиться своими ощущениями от атмосферы, «прижились» ли скрытые смыслы, которые вы вкладывали в создание этого места?



ФОТО: ИЗ ЛИЧНОГО АРХИВА ИГОРЯ МАРКОВА

И. М.: Я не был в парке уже года три, но каждый день слежу в социальных сетях за его жизнью и его изменениями. Скрытых смыслов в парке не было, они все открытые. Насколько их прочли посетители парка… Автор пишет только половину книги: другую половину пишет читатель. Посетители по-своему интерпретируют объекты в парке.

G: Хотелось бы вам что-то изменить, доработать в парке сейчас?

И. М.: Многое. Чем мы сейчас и занимаемся. Я продолжаю работать над объектами новой очереди парка и уже занимаюсь реконструкцией первых очередей парка. Недавно переделали площадь трех фонтанов.

G: Назовите самое нестандартное архитектурное решение в парке?

И. М.: В этом парке столько разных идей, что на их основе можно было выполнить еще несколько ландшафтов. К примеру, водные глади имеют двойное назначение в зависимости от времени года. Парк сценографичен, это театр, где посетители проходят определенный путь.

G: Над какими проектами вы работаете сейчас?

И. М.: Над разными, в том числе и ландшафтными. По образованию и опыту работы я архитектор. С парком у меня случайно вышло.

G: Чем современное проектирование парков отличается от проектирования, скажем, начала двухтысячных годов? На что сегодня есть запрос?

И. М.: Озеленение и благоустройство, наконец, приобрели ценность в глазах людей, проектировщиков и инвесторов. Это самое большое отличие от начала двухтысячных годов.

G: Россия сильно отстает от мировых архитектурных трендов?

И. М.: В России проблема не в отставании, а в сравнительно небольшой емкости архитектурно-строительного рынка. Это и является, на мой взгляд, источником всех других, серьезных и не очень, проблем.

G: О каких проблемах вы говорите?

И. М.: Сравнительно невысокой конкуренции. Высокая конкуренция дала бы обилие действительно новых и смелых архитектурных идей.

G: Тренды благоустройства общественных пространств быстро меняются. Как создать объект, который не потеряет актуальность в будущем?

И. М.: Качество объекта, на мой взгляд, зависит не от его соответствия какому-то очередному «модному изму», а от чего-то более тонкого и с трудом улавливаемого. Это нечто большее и комплексное, чем просто функция или эстетика, кто бы что под этими определениями ни понимал. Ответ на этот вопрос лежит в области искусства.

G: Парк «Краснодар» пример такой архитектуры? Он долго будет оставаться модным?

И. М.: Парк «Краснодар» не модный — он интересный. Это залог его долгой жизни.

G: Насколько сегодня парк «Краснодар» вписывается в контекст столицы Кубани, которая за несколько последних лет превратилась в город-миллионик и стремительно застраивается?

И. М.: Парк «Краснодар» со стадионом не вписывается в контекст. Он его создает. Мы намеренно не стали интегрировать парк в городскую среду, а задали новый ориентир для нее.

G: Парк «Краснодар» — это самый дорогой парк в России?

И. М.: Скорее всего, да. По слухам, парк «Краснодар» на начальном этапе создания стоил €400 за квадратный метр, другие проекты стоили в то время €60 за «квадрат». Смета парка «Зарядье» в Москве мне не известна.

Беседовала Наталья Решетняк

«РАБОТАЯ НАД ПРОЕКТОМ ПАРКА "КРАСНОДАР", Я ПОЛУЧИЛ ТВОРЧЕСКОЕ УДОВЛЕТВОРЕНИЕ. ЧТО КАСАЕТСЯ КАРЬЕРЫ… ЭТО ИМЕЛО ЗНАЧЕНИЕ ТОЛЬКО В ПЛОСКОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ УНИКАЛЬНОГО ОПЫТА И ЗНАНИЙ В ОБЛАСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА»



В КОНЦЕ МИНУВШЕГО ГОДА В ПАРКЕ «КРАСНОДАР» ПОЯВИЛАСЬ НОВАЯ ЭКСПОЗИЦИЯ — «СОЛНЕЧНАЯ СИСТЕМА»



ФОТО: ЕВГЕНИЯ КИСЛЯЕВ

ОДИН ИЗ СИМВОЛОВ ПАРКА «КРАСНОДАР» — СКУЛЬПТУРНАЯ ГРУППА «ВНУТРЕННИЙ РЕБЕНОК», СОЗДАННАЯ АМЕРИКАНСКИМ СКУЛЬПТОРОМ КЕНОМ КЕЛЛЕХЕРОМ



В ТЕМНОЕ ВРЕМЯ СУТОК ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ВОДОЕМ ПАРКА ПРИТЯГИВАЕТ СВЕТЯЩИМИСЯ ЛОТОСАМИ

БИОГРАФИЯ

ИГОРЬ МАРКОВ — художник-архитектор.
Родился 27 сентября 1973 года в Ленинграде.

ОБРАЗОВАНИЕ

Санкт-Петербургский государственный академический институт живописи, скульптуры и архитектуры имени И. Е. Репина (1991–1997)

СПИСОК ПРОЕКТОВ

- ФРГ, Берлин, Якоб-Кайзер-Хаус, офис работников Бундестага. Строение 4 и 8 (в качестве архитектора)
- Италия, Римини, Новая выставка в Римини. Интерьеры общественных зон (в качестве архитектора)
- ФРГ, Берлин, Олимпийский стадион. Реконструкция (в качестве архитектора)
- ФРГ, Франкфурт-на-Майне, Вальдштадион (в качестве архитектора)
- Экспо-центр в п. Шушары г. Санкт-Петербург (ГАП, проектирование, координация проекта)
- Конгрессно-выставочный центр Expoforum. Санкт-Петербург (ГАП, проектирование, координация проекта) и другие.

ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

2023 г.— внештатный архитектор, ИП Игорь Марков
2022–2023 гг.— gmp-Architekten, von Gerkan, Marg und Partner
2015–2022 гг.— gmp International (Москва)
2013–2015 гг.— gmp-Architekten, von Gerkan, Marg und Partner
2010–2013 гг.— nps tchoban voss GmbH &Co
2008–2010 гг.— mzp Markov Zolyom planungs GmbH
2005–2008 гг.— nps tchoban voss GmbH &Co.
1998–2004 гг.— gmp-Architekten, von Gerkan, Marg und Partner

ЖИЛЬЕ УХОДИТ С МОЛОТКА

РОССИЙСКИЕ БАНКИ СТАЛИ ЧАЩЕ ИЗЫМАТЬ ИПОТЕЧНЫЕ КВАРТИРЫ ИЗ-ЗА ПРОСРОЧКИ ПЛАТЕЖЕЙ. ДАННЫХ ОБ ОБЪЕМАХ ИЗЪЯТИЙ ПО РЕГИОНАМ НЕТ, ОДНАКО, ПО ИНФОРМАЦИИ БАНКА РОССИИ В ЮЖНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ (ЮФО), ПРОСРОЧЕННАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ИПОТЕЧНЫМ ЖИЛИЩНЫМ КРЕДИТАМ ЗА ГОД ВЫРОСЛА В 1,5 РАЗА. ЖИЛЬЕ, ИЗЪЯТОЕ КАК ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ, А ТАКЖЕ В РАМКАХ БАНКРОТСТВА ИЛИ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА, ЧАЩЕ ВСЕГО РЕАЛИЗУЕТСЯ С ТОРГОВ С ДИСКОНТОМ, ЧТО НА ПЕРВЫЙ ВЗГЛЯД ДЕЛАЕТ ЕГО ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ. ОДНАКО ЭКСПЕРТЫ ПРЕДУПРЕЖДАЮТ О РИСКАХ ПОКУПКИ ТАКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МИХАИЛ ВОЛКОДАВ

Объем погашения просроченной ипотеки путем изъятия и продажи квартир на торгах в России за последние пять лет увеличился в три раза. Об этом сообщает издание «Банки.ру» со ссылкой на подсчеты коллекторов. Так, в 2023 году кредиторы реализовали залоговых квартир на сумму свыше 22,2 млрд руб., что в 1,4 раза больше, чем в 2022-м (15,85 млрд руб.), в 1,3 раза — по сравнению с 2021-м (17,5 млрд руб.) и в 2,6 раза — по отношению к 2019 году (8,4 млрд руб.). Статистика по регионам отсутствует. Также известно, что совокупный портфель просроченной ипотечной задолженности уверенно растет, и, по данным Банка России по состоянию на 1 июня, в РФ он превысил 66,8 млрд руб., а в ЮФО достиг почти 3,9 млрд руб. По сравнению с прошлым годом этот показатель на юге вырос почти в 1,5 раза. Косвенно это может говорить также о росте объемов продаж ипотечного жилья за долги.

Председатель совета Союза арбитражных управляющих «Национальный центр реструктуризации и банкротства» Валерия Герасименко поясняет, что заложенная (ипотечная) недвижимость может попасть на аукцион при ее реализации в судебном или внесудебном порядке залоговым кредитором. Также она может быть продана на банкротных торгах. Помимо этого через электронные торговые площадки реализуется и незаложенная недвижимость, реализуемая приставами в ходе исполнительного производства, либо недвижимость, распродаваемая в рамках процедуры банкротства.

«На торгах продается самая разная недвижимость: от дачных домов и квартир (в том числе находящихся за рубежом) до огромных производственных комплексов. В случае с физическими лицами обычно реализуются дачные дома, земельные участки и квартиры. У юридических лиц это офисные нежилые помещения, земельные участки, права аренды и производственные комплексы»,— рассказывает она.

ВЫГОДА С РИСКОМ Отвечая на вопрос, стоит ли приобретать недвижимость, изъятую за долги, эксперты не дают однозначных ответов. «С одной стороны, такие объекты обычно предлагаются по цене ниже рыночной, что привлекает покупателей. Средний дисконт на такую недвижимость может составлять 10–30% от рыночной стоимости.

ВАЛЕРИЯ ГЕРАСИМЕНКО: «ТОРГИ ОТМЕНЯЮТ НЕЧАСТО. ПРИЗНАНИЕ ИХ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ ВОЗМОЖНО ТОЛЬКО ПРИ НАЛИЧИИ КАКОГО-ТО ДЕЙСТВИТЕЛЬНО СЕРЬЕЗНОГО НАРУШЕНИЯ. РИСК УТРАТИТЬ ИМУЩЕСТВО НЕ ТО ЧТОБЫ ВЫСОК, НО ВОТ РИСК ОКАЗАТЬСЯ ВТЯНУТЫМ В МНОГОЛЕТНИЕ ПРОЦЕССЫ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО СУЩЕСТВУЕТ»



ФОТО: ИЛЛЮСТРАЦИЯ

НА ТОРГАХ ПРОДАЕТСЯ САМАЯ РАЗНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ОТ ДАЧНЫХ ДОМОВ И КВАРТИР ДО ОГРОМНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ КОМПЛЕКСОВ

С другой стороны, ее покупка сопряжена с определенными рисками. Риелторы, как правило, неохотно занимаются залоговым жильем из-за высокого уровня рисков и сложностей, связанных с такими сделками. Во-первых, процесс покупки может быть долгим и запутанным, во-вторых, существует риск утраты недвижимости или вовлечения в длительные судебные разбирательства»,— рассказывает руководитель краснодарского агентства недвижимости «Свои на юге» Наталия Старунская.

Валерия Герасименко, напротив, считает, что такие объекты стоит приобретать, как раз по соображениям умеренных юридических рисков. «Практически полностью исключается возможность оспаривания покупки без оспаривания торгов. Покупатель по умолчанию считается добросовестным, а цена — рыночной. Обычно возможность приобретения имущества с дисконтом перевешивает риски»,— говорит она. Среди проблемных моментов приобретения недвижимости на торгах она выделяет также то, что ознакомление с имуществом может быть затруднено, а получение полной информации иногда невозможно. Также на торговых площадках высокая конкуренция за счет профессиональных участников, которые специализируются на поиске ценных активов.

Если непосредственными участниками торгов будут выявлены нарушения процедуры, они могут оспорить их в суде. Это может повлечь отмену торгов, недействительность сделки и необходимость повторной реализации предмета торгов. Признать торги недействительными, проведенными со злоупотреблением возможно при доказанности злого умысла, фальсификации и подтасовки документов и фактов, рассказывает представитель Краснодарского регионального отделения Ассоциации юристов России Дарья Кривинцова. Вместе с тем оспаривание стоимости объекта более затруднительно, так как цена формируется в результате открытой процедуры торгов, которая находится под наблюдением оператора электронной торговой площадки и ФАС.

Валерия Герасименко добавляет, что оспаривания торгов возрастают, если имущество продается против воли владельца и при его сопротивлении.

Полностью исключить риски невозможно, но минимизировать их она рекомендует следующим образом.

«Сначала надо понять, кто реализует имущество. Если это внебанкротные торги, организуемые, например, банком, то при признании торгов недействительными шансы вернуть потраченные на покупку деньги максимальные, потому что у банка обычно средства есть. С банкротами не все так однозначно, так как к моменту признания торгов недействительными денежные средства могут быть распределены. Кроме того, если это банкротные торги, имеет смысл заглянуть в карточку арбитражного дела и посмотреть, насколько это вообще "конфликтная" процедура. Если там рассматривается множество жалоб на арбитражного управляющего, то торги также могут быть оспорены»,— поясняет эксперт.

Во-вторых, надо оценить торги на предмет очевидных нарушений и оснований для оспаривания. Например, если цена слишком низкая, то правильным будет проверить, имели ли место ранее публичные торги по продаже этого имущества. Если оно сразу реализовалось по цене, которая вам кажется заниженной, то шанс на то, что такие торги будут оспариваться, действительно есть. Но вероятность тоже не слишком существенная, так как судебная практика исходит из того, что рыночная стоимость определяется именно на публичных торгах.

Есть риски на оспаривание, если в торгах участвовали другие лица, чьи заявки были отклонены. Имеет смысл также проверить, соответствует ли описание имущества тому, что оно собой представляет. Поскольку если имущество окажется более ценным, это тоже может стать основанием для оспаривания, резюмирует Валерия Герасименко. ■

«Образцово»: новый «город в городе» в Краснодаре

В столице Кубани строится комфортный и экологичный жилой комплекс

Группа компаний «ИНСИТИ» реализует в Краснодаре новый проект — микрорайон «Образцово», общей площадью 52 га.

«Образцово» — исключительное место для жизни вблизи центра города.

Комплекс состоит из 18 домов разной этажности. Дворы приятно удивят жителей тем, что это — территория, свободная от машин. Все автомобили будут парковаться по внешнему периметру дома, а внутридворовое пространство станет зоной комфорта и безопасности, особенно для детей. Придомовое пространство нового микрорайона зонировано на детские, игровые и универсальные спортивные площадки для игровых видов спорта.

Достопримечательностью микрорайона, безусловно, станет уникальное парковое пространство площадью в четыре гектара, которое поделено на зоны отдыха по интересам всех жителей.

Одновременно со строительством домов в районе «Образцово» выполняется реконструкция автомобильной дороги. Также ведется проектирование долгожданной именно в этой части Краснодара трамвайной линии в направлении поселка Индустриальный. Отметим, что трамвайные пути будут проходить вдоль всего микрорайона, что увеличит его транспортную доступность.

Группа компаний «ИНСИТИ» — холдинг, воплощающий в жизнь комплексные проекты по созданию жилых микрорайонов с учетом особенностей темпа жизни современных горожан, их ожиданий и амбиций. Наряду с жилой недвижимостью, застройщик возводит современные социальные объекты, занимается благоустройством придомовых территорий в соответствии с последними стандартами безопасности, эргономичности и визуального оформления, создает удобную инфраструктуру и парковые зоны, органично вписывая их в городскую среду. «ИНСИТИ» — более 12 лет в девелопменте, свыше 40 объектов жилой недвижимости построены и сданы в срок, около 20 тыс. семей отметили новоселье в домах компании.

В «Образцово» каждый из домов находится в шаговой доступности от четырех детских садов и одной из самых больших школ в ЮФО на 1875 мест в смену.

Вблизи комплекса находятся Краевая клиническая больница, знаменитый парк Галицкого и стадион «Краснодар». Полчаса составит расстояние до центра Краснодара, а до трассы М-4 «Дон» — всего 15 минут.

Все дома «Образцово» отличаются просторными светлыми холлами с дизайнерским ремонтом. Для молодых мам и любителей передвигаться на велосипедах и самокатах обустроены специальные боксы для хранения колясок и мелкого транспорта. Консьерж-сервис обеспечит порядок и безопасность в каждом подъезде.

В коридорах общего пользования выполнена чистовая отделка. В каждом подъезде функционирует три лифта — два пассажирских и один грузовой. Все зоны общественного пользования оборудованы камерами круглосуточного видеонаблюдения.



«В нашем микрорайоне предусмотрено все для полноценной жизни. Многим жителям даже не придется выезжать за пределы "Образцово", чтобы добраться до работы, отвести ребенка в садик или школу. Вся необходимая инфраструктура для учебы и работы уже строится высокими темпами»,— рассказали в ГК «Инсити».

В нескольких кварталах нового микрорайона обустроят дворы-стилобаты: двухуровневые конструкции, где на первом этаже находиться крытая парковка, а на втором — полноценный закрытый двор.

«Территория с ландшафтным дизайном объединяет в единую концепцию все пространство двора. Wi-Fi точки позволят находится постоянно на связи и в интернет-пространстве»,— комментируют в ГК «ИНСИТИ».

На первых этажах новых многоэтажных домов предусмотрены коммерческие помещения. Жители будут иметь возможность, не выходя из своего двора, в любой момент воспользоваться широким выбором бытовых услуг и необходимыми продуктовыми, хозяйственными и другими магазинами.

Застройщик планирует в 2024 и 2025 годах сдать в новом микрорайоне четыре детских сада — три сада на 350 мест и один сад на 250 мест. А в школе уже в 2025 году прозвенит по-настоящему Первый звонок! Муниципальная поликлиника на 400 мест в смену — наряду с другими соцобъектами позволит жителям получать все необходимые услуги буквально в пяти минутах от дома.

Жилой фонд микрорайона представлен студиями, 1- и 2-комнатными квартирами с функциональными планировками, высотой потолков не менее 2,74 м и большими видовыми балконами со специальным пространством для климатической техники.

Для владельцев авто здесь построят четыре многоуровневых паркинга, гостевые и подземные парковки. Такое количество паркомест решит проблему с парковками.

На детских площадках «Образцово» размещено специальное спортивно-игровое оборудование для самых маленьких и активных жителей микрорайона. Здесь малыши смогут развивать моторику и укреплять здоровье. Для детей разных возрастов предусмотрены современные безопасные игровые площадки с использованием высококачественных экологически чистых материалов, а также экогородки, специализированные площадки для групповых занятий, кроссфита, воркаута и амфитеатр для проведения мероприятий.



Парк «Флагманский» влюбит в себя каждого, кто посетит его,— будь то житель микрорайона или его гость. Зеленая зона, площадью 42 тыс. квадратных метров, где с удовольствием можно проводить время с семьей и друзьями. Здесь расположены детские городки, летний кинотеатр, плоский фонтан, различные арт-локации, велодорожки, площадка для выгула собак, даже футбольное поле.

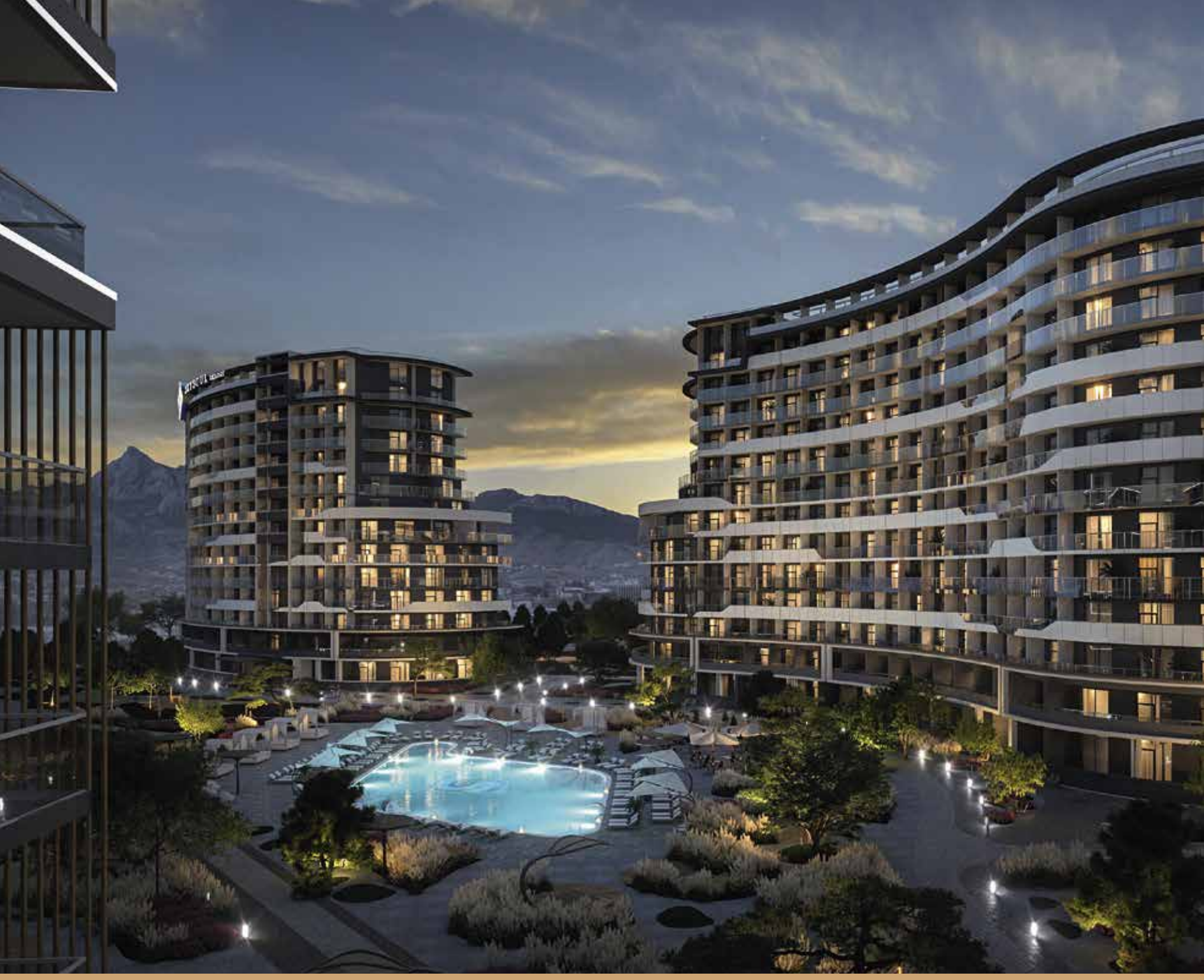
Для любителей экстремальных видов спорта, особенно популярных в Краснодаре, построен один из самых больших памп-треков в городе. Памп-трек площадью 1,5 тыс. кв. м, безусловно, станет местом сбора для всех любителей покататься на велосипедах, самокатах, скейтах и роликах.

Во всех своих объектах ГК «ИНСИТИ» реализует программу — «Любимый спорт в своем дворе», где все спортзоны оснащены профессиональным экологичным и безопасным покрытием. И новый район — не исключение. Для любителей индивидуальных видов спорта обустроены зоны для воркаута, занятий йогой и уличные тренажеры, а для игровых видов оборудованы универсальные площадки для футбола, баскетбола и волейбола.

На детских площадках «Образцово» размещено специальное спортивно-игровое оборудование для самых маленьких и активных жителей микрорайона. Здесь малыши смогут развивать моторику и укреплять здоровье. Для детей разных возрастов предусмотрены современные безопасные игровые площадки с использованием высококачественных экологически чистых материалов, а также экогородки, специализированные площадки для групповых занятий, кроссфита, воркаута и амфитеатр для проведения мероприятий.

Для своих жителей застройщик на регулярной основе организовывает бесплатные мастер-классы с участием спортсменов-профессионалов.

Реклама. Застройщик ООО СЗ «ИНСИТИ-СТРОЙ»
Проектная декларация на сайте наш.дом.рф
https://incitystroy.ru/



SKYSOUL
RESORT

skysoul.ru
8 (978) 100-55-55

- Первая береговая линия
- 80% номеров с видом на море
- Четырехэтажный SPA-комплекс
- Обширная всесезонная инфраструктура
- Собственный ТЦ
- Авторская архитектура

Реклама. Проектная декларация на сайте **наш.дом.рф. Застройщик** ООО «СЗ «ДК «СКГ»



НОВАЯ ДОМИНАНТА ЛЕЧЕБНОГО КУРОРТА ПРЕМИУМ-КЛАССА

Санаторно-курортный комплекс ПТИЦА — это уникальный комплекс, включающий в себя номерной фонд и собственный санаторный корпус, соединяющий в себе проживание, оздоровление и отдых сервиса 5*.

В непосредственной близости к Черному морю, ПТИЦА ставит новый акцент, создавая мощный центр притяжения в экологичной локации бальнеологического курорта САКИ.

ПТИЦА — это новый взгляд на комфортную среду, в центре которой находится человек, его физическое и ментальное здоровье.

ПТИЦА
САНАТОРНО-КУРОРТНЫЙ КОМПЛЕКС

птица-курорт.рф
8 (978) 000-15-00

Реклама. Проектная декларация на сайте **наш.дом.рф. Застройщик ООО «СЗ «Атлант»**

С размахом

Строящиеся комплексы ПТИЦА и Skysoul Resort зададут новый стандарт отдыха в Крыму



Проекты курортных комплексов ПТИЦА* в городе Саки и Skysoul** Resort в Коктебеле, реализуемые сегодня крымскими застройщиками, претендуют на то, чтобы стать новыми доминантами премиального отдыха на полуострове.

Место, куда захочется вернуться

Санаторно-курортный комплекс ПТИЦА уровня 5* возводится в экологичном месте западного Крыма — в городе Саки. Он известен мощной бальнеологической базой — местные грязи и рапа помогают излечиться от многих недугов. Здравница строится на первой линии. В девелоперской компании «СЗ "Атлант"» рассказывают, что при выборе локации руководствовались близостью красивейших природных и историко-культурных объектов полуострова.

Среди них Сиваш — самое большое из соленых озер Крыма. Оно известно розовым оттенком воды. В своих высокоминерализованных иловых отложениях оно имеет больше ценных аминокислот и биогенных стимуляторов, чем в легендарном Мертвом море. Его полезные микроэлементы оказывают противовоспалительное, антибактериальное и обезболивающее действие. Озеро Лебедей является излюбленным местом зимовки этих птиц. Расположенное неподалеку античное поселение Карат-Тобе, которое в IV в. до н. э. было основано древними греками как форпост у Каламитского залива, является еще одним центром притяжения туристов (сегодня это музей под открытым небом).

От железнодорожного вокзала до ПТИЦЫ можно добраться за 25 минут, от федеральной трассы «Таврида» — за полчаса. Путь же на автомобиле от Крымского моста занимает всего три часа.

Выразительные решения — насыщенная функциональность

Название проекта обусловлено необычностью архитектурного решения — застройкой территории корпусами переменной этажности с террасами и эксплуатируемой кровлей, которые с высоты напоминают белую птицу, величественно распахнувшую крылья. В здравнице будет порядка 1,3 тыс. номеров под любой сценарий отдыха: от эргономичной студии до роскошного пентхауса. При этом 90% номеров видовые.

Санаторий с круглогодичными программами оздоровления на основе местных лечебных факторов расположится непосредственно на территории комплекса. Это первая здравница в Крыму с передовыми медицинскими технологиями.

ПТИЦА планирует предоставлять программы лечения с применением сакских грязей, а также минеральные ванны с термальной водой из источников, разнообразные виды душей, качественную диагностику, физиопроцедуры (гало- и озонотерапию), лечебную физкультуру и массажи. Сакская соленая вода поможет в лечении гастритов, язвы желудка, заболеваний печени и желчного пузыря, ожирения, ее также используют для ингаляций, полосканий и орошений. Общее лечение охватывает широкий спектр заболеваний, включая проблемы опорно-двигательной системы, половые мужские и женские гинекологические заболевания, кожные неврологические и сердечно-сосудистые заболевания, заболевания дыхательных путей, проблемы пищеварения и обмена веществ.

Мы предлагаем гостям размещение в комплексе апартаментов, расположенном в шаговой доступности с полным спектром активного отдыха: велосипедные, парусные и пешие прогулки, гребля на каяке, катание на водных горках.

На территории возводится SPA-центр почти на 2 тыс. кв. м и круглогодичный открытый бассейн с соленой водой площадью 700 кв. м. Комплекс будет оборудован игровыми пространствами и зонами для активности гостей самых разных возрастов. В санаторно-курортном комплексе предусмотрено создание так называемой «Долины тишины», зоны сна у моря, соляной пещеры и открытого кинотеатра. На 16-м этаже возводится ресторан с панорамным остеклением и видом на море. И конечно, концепция комплекса подсказала создание парка птиц, где можно будет полюбоваться ими и насладиться их пением.

Полет ПТИЦЫ вдохновит Крым

Ожидается, что данный проект с мощной инфраструктурой грязелечебного курорта не только усилит туристический кластер крымского побережья Черного моря, но и поспособствует созданию рабочих мест, поможет достигнуть роста туристической привлекательности республики, стимулирует инвестиции в экономику полуострова. Увеличение потока туристов поддержит гостиничный и ресторанный бизнес, создаст спрос на культурные и развлекательные мероприятия, тем самым развивая транспортную и социальную инфраструктуру. В долгосрочной перспективе это приведет к устойчивому развитию региона и повышению уровня жизни населения.

В связи с этим, по решению Министерства экономики РФ, ПТИЦА внесена в реестр проектов, которые финансируются по льготной ставке, что способствует обеспечению его дополнительной поддержки и повышению конкурентоспособности на рынке.

Проектное финансирование и комплексное банковское обслуживание застройщику обеспечивает Сбербанк. Предполагается, что общий объем вложений в проект составит по меньшей мере 16,7 млрд руб. Кроме того, компании Группы Сбер и партнеры банка предоставят девелоперу услуги цифровизации, страхования, что позволит обеспечить интегрированный подход к финансовому и банковскому обслуживанию проекта, его успешную реализацию.

Проект стал финалистом престижной федеральной премии Urban Awards, выявляющей самые качественные проекты в области строительства и территориального развития, в номинациях «Лучший региональный комплекс премиум-класса», «Лучшая курортная недвижимость премиум-класса», «Лучшие городские пространства, созданные застройщиками», а также вошел в число самых ярких объектов года. Кроме того, ПТИЦА стала финалистом международной премии «Рекорды недвижимости» в номинации «Премьера года премиум-класса».



У подножия потухшего вулкана

Туристическо-рекреационный комплекс Skysoul Resort задуман как оазис уюта, где прекрасно все: от неповторимой природы до воспоминаний о посещении этого места свежего воздуха. Маленьких гостей нашего комплекса ждут игровые зоны, детские клубы, мультиигровой парк с мини-гольфом и скалодром.

В комплексе разместится SPA-центр с восемью типами банных пространств, где будут внедрены современные методы оздоровления, три бассейна (один из которых с соленой водой), спортплощадки, теннисные корты, фитнес-залы и амфитеатр для концертов и кинопоказов на свежем воздухе. Маленьких гостей нашего комплекса ждут игровые зоны, детские клубы, мультиигровой парк с мини-гольфом и скалодром.

Прогулочная зона детально проработана ландшафтными дизайнерами, она станет прекрасным местом для утренних и вечерних променадов. Если же оставленные дела требуют контроля, к услугам гостей предоставляется коворкинг-пространство на берегу моря. «Наш подход заключается в комплексном развитии территории и предоставлении нашим гостям всех необходимых условий для комфортного и качественного отдыха. Наша миссия включает в себя развитие инфраструктуры, создание условий для оздоровления, досуга и развлечений»,— отмечает управляющий партнер Skysoul Resort Алексей Шацких.

Комплекс строится по 214-ФЗ. Он предусматривает строительство девяти корпусов различной этажности на 2,5 тыс. номеров, 70% из которых с видом на море. Каждый номер будет иметь балкон, а некоторые корпуса — панорамные лифты с выходом на эксплуатируемые кровли. Покупателям доступны разные планировочные решения — от студий до номеров с большими террасами.

В 2024 году комплекс стал победителем Urban Awards в четырех номинациях. Он был признан наиболее привлекательным инвестиционным проектом, лучшим в части организации стрит-ритейла, создании городских общественных пространств, а также в отделке.

---

* ПТИЦА — Застройщик ООО «СЗ «Атлант»
** Skysoul — Застройщик ООО «СЗ «ДК «СКГ»
Проектные декларации на сайте https://наш.дом.рф/

Реклама

«Градостроительный потенциал российских регионов очень велик»

Директор департамента развития инвестиционного холдинга Alias Group Виктория Костикова рассказала о подходах к анализу проектов, подборе земельных участков и градостроительном потенциале регионов

— Расскажите о деятельности инвестиционного холдинга Alias Group.

— Alias Group — инвестиционный холдинг, который объединяет активы из различных секторов экономики и расширяет партнерский портфель, используя собственный и привлеченный капиталы. Бюджет портфеля активов достигает 70 млрд руб., бюджет проектов в разработке — около 100 млрд руб.

Компания динамично развивается, масштабирует бизнес на территории РФ и выходит за ее пределы. Присутствует в семи городах и реализует двенадцать направлений деятельности, в числе которых — архитектура, сервисные и логистические услуги, бьюти-индустрия, страхование, информационные технологии, медицина, HoReCa, социальная деятельность. Ключевое направление — девелопмент, основной актив — федеральный девелопер «Неометрия».

— Вы возглавляете департамент развития Alias Group. Каковы его ключевые задачи?

— Главная задача — обеспечение постоянного притока новых проектов компании. Это позволяет поддерживать целевой уровень текущего строительства согласно утвержденной стратегии развития, усиливать перспективные направления деятельности холдинга и осваивать новые сегменты.

Также важными составляющими работы департамента являются оценка градостроительного потенциала отобранных участков, формирование концепций будущих проектов, изучение целевых рынков сбыта, проведение инвестиционного анализа, оценка рисков и т. д. Одна из важнейших целей, к которой мы стремимся,— рост стоимости компании.

Если говорить о конкретных результатах работы департамента, то можно отметить, что только за прошедшие два года была значительно расширена география присутствия компании. Земельный банк пополнился 130 га новых качественных участков под развитие в Краснодаре, Ростове-на-Дону, Москве, Сочи и на черноморском побережье. Этого удалось добиться благодаря введению инноваций в процесс подбора участков и анализа рынка, а также взаимодействию с органами власти и финансовыми институтами.

Только за прошедшие два года объем информации, анализируемой специалистами департамента, вырос вдвое: изучены более 50 тыс. га земель в разных регионах страны, подготовлено более 200 экспресс- и 80 комплексных бизнес-планов.

«Неизменный принцип компании — гибкость»

— В чем заключается стратегия развития холдинга, насколько часто в нее вносятся корректировки?

— Стратегия Alias Group основана на базовых принципах и подходах, которые на глобальном уровне определяют основные направления деятельности и характер бизнес-процессов. Однако существует другой уровень, подразумевающий большую гибкость при принятии решений, важных на коротком промежутке времени. Ситуация в экономике постоянно меняется, и для успешного ведения бизнеса важна способность оперативно оценивать потенциальные проекты.



Директор департамента развития инвестиционного холдинга Alias Group Виктория Костикова

В частности, наш департамент отвечает за выработку стратегии развития компании на целевых и новых рынках. Он управляет земельным банком холдинга, разрабатывает бизнес-планы и отвечает за инвестиционную модель Alias Group.

«Мы заняли проактивную позицию при поиске участков»

— Как за последние годы изменился инструментарий департамента, какие подходы и программные решения сегодня применяются?

— Если раньше мы в основном рассматривали входящие предложения, то в последние годы компания перешла в проактивную позицию и самостоятельно ищет земельные участки и проекты. Мы рассматриваем площадки, взаимодействуем с собственниками, предлагаем свои варианты того, как можно использовать тот или иной актив. Это важная работа, поскольку практически все земельные участки сегодня находятся у кого-то в собственности.

В данный момент мы используем порядка 20 каналов поиска земельных активов. В том числе через проектные бюро, банки, кадастровых инженеров, агентства по привлечению инвестиций в том или ином регионе. Иначе говоря, мы не находимся в ожидании хороших вариантов, а ищем их самостоятельно.

Бизнес-процессы департамента оцифрованы, каждая площадка проходит через ряд этапов, заводится карточка с информацией, к которой имеют доступ различные службы.

Гордость нашей компании — то, что мы способны верхнеуровнево оценить любой участок всего за два часа. Понять его экономику, доходную и расходную части. Это помогает в ситуациях, когда необходимо быстро принять решение, чтобы позднее приступить к более глубокой проработке проекта.

— Для решения этих задач необходимы профессионалы широкого профиля — как вы решаете кадровый вопрос?

— В нашем департаменте работают специалисты разного профиля. Есть люди, задействованные в переговорах и поиске земельных активов. Другой важный блок — отдел аналитики, занимающийся анализом перспектив девелоперского направления и других бизнесов холдинга, а также разработкой необходимой методологии.

Разумеется, найти таких специалистов на рынке — задача непростая. И, как правило, мы выращиваем их сами, они развиваются вместе с компанией. Например, есть примеры того, как мы взяли человека на позицию младшего аналитика, прямо с университета, и всего через год он вырос до аналитика.

Каждый сотрудник периодически проходит оценку, мы понимаем, какие скиллы у специалиста уже развиты, а какие еще нужно прокачивать. Кроме того, создается индивидуальный план развития, по которому человек начинает двигаться дальше.

Особенно хочется отметить то, что мы стараемся создавать максимально комфортный климат в коллективе и предоставлять большие карьерные возможности. И были случаи, когда сотрудники возвращались к нам после ухода в другие компании — просто потому, что у нас им было приятнее работать, здесь у них было больше перспектив.

«Главное — предложить конкурентоспособный продукт»

— Сегодня президентом РФ поставлена задача по выходу на объемы ввода 120 млн квадратных метров жилья к 2030 году. Насколько, по вашим оценкам, еще велик градостроительный потенциал городов юга России? Какие еще регионы перспективны с этой точки зрения?

— Одной из важнейших задач для государства сегодня является улучшение демографической ситуации в стране. При этом спрос на жилье в России все еще очень велик, о переизбытке предложения речи не идет. Соответственно, сокращения объемов строительства не предвидится.

Особенно востребована будет недвижимость в хороших локациях. И даже если в регионе возводятся миллионы квадратных метров жилья, это вовсе не означает, что туда не нужно приходить с новыми проектами. Главное, тщательно проанализировать ситуацию на рынке и предложить конкурентоспособный продукт.

Мы видим большие градостроительные перспективы в курортных территориях — не только Краснодарском крае и Адыгее, но и Ставропольском и Алтайском краях, Калининградской области и т. д. В ближайшем будущем будет реализовываться государственный проект «Пять морей», подразумевающий развитие туристических кластеров в ряде регионов. Так что большие перспективы есть не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и во многих других субъектах РФ.

— Вы упомянули курортную недвижимость. Что важно учитывать при реализации проектов в этом сегменте?

— Прежде всего необходимо учитывать текущий турпоток, а также перспективы на будущее, исходя из действующих на территории государственных программ, политики местной администрации и т. д. Второй этап — оценка того, какие ниши в этой локации уже заняты, а какие еще свободны. Например, в Ставропольском крае сейчас слабо представлена недвижимость бизнес-класса, и это окно возможностей.

Также мы оцениваем локацию с позиции будущих покупателей — чем она способна их привлечь, каковы ее плюсы и минусы. Разумеется, учитывается и фактор дефицита земельных участков. Например, в Сочи, согласно действующему генеральному плану, есть не так много территорий, предназначенных для строительства жилья.

— Сегодня отчетливо виден тренд на строительство в рамках комплексного развития территорий. Каковы требования к участкам, которые осваиваются с применением этого механизма?

— В первую очередь нужно понимать, что КРТ подразумевает определенный объем земли для строительной, социальной и другой инфраструктуры. К примеру, под школы и детские сады требуется минимум 3 га. Соответственно, минимальная площадь участка под комплексное развитие должна составлять порядка 10 га.

Другой важный вопрос — это транспортная доступность и окружение. Найти площадки в центральной части города сегодня трудно. И нужно понимать, по какому сценарию будут жить покупатели квартир в новом микрорайоне. Что у них будет в шаговой доступности, куда и за какое время они смогут доехать на автомобиле или общественном транспорте.

Для нас важно создавать самодостаточные проекты, которые будут дополнять собой городские территории и формировать максимально комфортные условия для жизни.

Alias Group в Telegram

С предложениями по земельным участкам можно написать в Telegram

Реклама



В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ДО КОНЦА 2025 ГОДА ПЛАНИРУЮТ ПОСТРОИТЬ 48 ВЫСОКОКЛАССНЫХ ОТЕЛЕЙ

ФОТО: ВАЛЕРИЯ ЛЕВИТИНА

ИНВЕСТИЦИИ ТЯНУТСЯ К «ЗВЕЗДАМ»

ПО ОФИЦИАЛЬНЫМ ДАННЫМ, В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ В 2024 И 2025 ГОДУ ПЛАНИРУЮТ ПОСТРОИТЬ 48 ОТЕЛЕЙ СТОИМОСТЬЮ ПОЧТИ 500 МЛРД РУБ. В ОСНОВНОМ РЕЧЬ ИДЕТ О ЧЕТЫРЕХ- И ПЯТИЗВЕЗДНЫХ ГОСТИНИЦАХ. АНАЛИТИКИ И ЭКСПЕРТЫ РЫНКА СЧИТАЮТ, ЧТО РОСТ ВНУТРЕННЕГО ТУРИЗМА ОТКРЫВАЕТ ВСЕ НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА ГОСТИНИЧНЫХ УСЛУГ, А СООТВЕТСТВЕННО, ИНВЕСТИРОВАНИЕ В ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЪЕКТЫ СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫМ. НАТАЛЬЯ РЕШЕТНЯК

В Краснодарском крае до конца следующего года планируют построить 48 отелей, доложил губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев президенту РФ Владимиру Путину в марте этого года. Инвестиции в проекты составляют порядка 500 млрд руб. Практически все строящиеся отели — четырех- или пятизвездные.

«Мы к концу следующего года получим примерно плюс 30 тыс. номеров»,— сказал господин Кондратьев.

Губернатор также отметил, что с 2020 года инвестиции в строительство отелей и гостиниц в регионе увеличились в 20 раз.

На протяжении последних четырех лет власти Кубани и отраслевые эксперты в один голос заявляют, что на черноморских курортах России дефицит отелей премиум-класса. Объекты востребованы туристами, которые ранее предпочитали отдых за рубежом. По словам вице-президента Альянса туристических агентств, директора сети турагентств «Розовый слон» Алексана Мкртчяна, сегодня в Краснодарском крае не хватает около 200 высокозвездных отелей, работающих по системе «все включено» (по последним данным кубанского минкурортов, в регионе работают 285 гостиниц и отелей, имеющих категории «четыре и пять звезд»).

Инвестор курорта Miracleon (Анапа) Валерий Димоев говорит, что среди туристов востребованы отели, работающие по системе «ультра все включено» с насыщенной анимационной программой, спа-центрами и собственными пляжами. «Основная масса отдыхающих выбирает отдых в наших отелях за счет большой обустроенной всем необходимым территории, удобного расположения, открытых подогреваемых бассейнов и качественного сервиса. Также в этом сезоне спа-центры курорта работают 24/7, а в отеле Fioleto Family Resort Ultra All Inclusive Anapa Miracleon 4* добавились номера для проживания с животными. В мае 2024 года открылся отель совершенно нового формата FЮNF Luxury Resort & Spa Anapa Miracleon 5*. Для привлечения туристов стоит расширять спектр услуг и уделять внимание качеству обслуживания»,— отмечает эксперт.

Начальник отдела развития гостиничной компании Alean Collection Ольга Прохорова считает, что сложившийся рынок региона в своей массе ориентирован на средний ценовой сегмент, однако потребности туристов уже давно превосходят эту планку. «Инвесторам стоит уделить внимание строительству гостиничных комплексов категорий "четыре и пять звезд". Это повлечет за собой стабильно хорошую загрузку и высокий тариф на проживание с высоким средним чеком на дополнительные услуги, что в совокупности даст более быструю окупаемость для инвестора»,— отмечает госпожа Прохорова.

Региону, бесспорно, нужны интересные инвестиционные концепции, способные стать точками притяжения круглогодичного отдыха для туристов, считает советник по инвестициям в недвижимость юга России Евгений Ткачев. «Так, например, в Анапе, с учетом роста количества отдыхающих и семейной ориентации отдыха этого курорта, необходимо создание молодежного креативного кластера с внедрением концепции сервисных апартаментов. Также на побережье будет актуальна реализация проектов санаториев для реабилитации ветеранов СВО»,— высказал мнение господин Ткачев.

ВЫГОДНОЕ ВЛОЖЕНИЕ Для роста рынка гостиничных и туристических услуг в Краснодарском крае есть огромный потенциал, говорит ведущий аналитик Freedom Finance Global Наталья Мильчакова. «По итогам летнего сезона 2024 года Краснодарский край, как ожидают местные власти, примет 11 млн туристов, что может превысить туристический поток 2023 года на 22%. Это причерноморский регион с субтропическим климатом, и, соответственно, в России и ближнем зарубежье всегда будут желающие отдохнуть в теплом климате на морском побережье. Значит, есть потенциал для того, чтобы увеличивать номерной фонд гостиниц. Местные власти неоднократно заявляли в последние два года о том, что на Кубани недостаточно четырехзвездных

и пятизвездных отелей, доля которых в совокупном номерном фонде гостиниц края не превышает 6% и должна быть увеличена примерно в 1,5 раза»,— говорит эксперт.

В то же время, отмечает госпожа Мильчакова, если не считать международный курорт Сочи, остальные курорты Краснодарского края посещают в основном россияне со средними и невысокими доходами, чаще всего на несколько дней или на неделю. И это значит, что у таких туристов были бы востребованы недорогие гостиницы, но удобные для краткосрочного отдыха, экскурсионных поездок или занятий зимними видами спорта.

«У инвестирования в гостиничную отрасль на Кубани высокий потенциал, так как Краснодарский край уверенно входит в тройку лидеров по посещаемости в России после Москвы и Санкт-Петербурга. Не так давно президент РФ объявил о старте программы "Пять морей", которая в том числе предполагает развитие туристической отрасли черноморского побережья, это можно считать позитивным знаком, говорящим о готовности правительства содействовать инвесторам и девелоперам»,— говорит Ольга Прохорова.

Спрос на летний отдых в Анапе растет, констатирует господин Димоев. Все большее количество российских туристов выбирают отечественный отдых. В основном отдых в отелях группы выбирают для себя семьи с детьми или большие компании — таких бронирований сейчас основной процент. Также многие отдыхающих едут в Анапу парами. Гости приезжают практически изо всех уголков страны.

«Исходя из этих факторов и того, что мы наблюдаем рост бронирований каждый год, инвестирование в строительство отелей на Кубани — наиболее выгодное вложение, если мы говорим о туристическом бизнесе»,— говорит инвестор Miracleon.

ОКУПАЕМОСТИ ТРИ ГОДА ЖДАТЬ

По мнению Натальи Мильчаковой, стоимость строительства отелей окупается не слишком быстро и зависит от разных факторов, в том числе от загрузки отеля. Но сроки окупаемости в гостиничном бизнесе три-пять лет, если это отель среднего ценового сегмента, в России вполне реалистичны (хотя бывают случаи, когда очень дорогие отели, в том числе на курортах, окупаются примерно 10 лет и больше).

Идеальным сроком окупаемости инвестиций в курортную недвижимость раньше считался промежуток времени до 10 лет, говорит Евгений Ткачев. Но в связи с высоким темпом роста стоимости недвижимости и сопутствующих процессов сейчас этот срок, по его словам, увеличился до 13–15 лет.

«Мы стремимся к полной окупаемости каждого из наших объектов за 7–10 лет. В первую очередь за счет того, что строительством занимаемся самостоятельно, а также эффективно управляем и совершенствуем уже функционирующие объекты каждый год»,— рассказывает Валерий Димоев.

Ольга Прохорова говорит, что на фоне повышенного интереса отдыхающих к Краснодарскому краю объекты среднего и экономсегментов отбивают инвестиции в горизонте 8–10 лет: «Гостиничная компания Alean Collection работает с более дорогими в инвестиционном отношении гостиничными продуктами: несмотря на более продолжительный период окупаемости, в итоге они дают больший возврат на инвестиции благодаря профессиональному управлению и нашей экспертизе в этой узкой нише».

Наталья Мильчакова считает, что строить отели с нуля иногда выгоднее, чем обновлять старые, особенно если речь идет о старых советских гостиницах, пансионатах и санаториях, которые современным требованиям уже не соответствуют, но при условии, что в городе несложно найти привлекательный земельный участок под будущий отель. «Если сложно, то могут быть нестандартные решения в виде переделки под гостиницы или апартаменты бывших промышленных предприятий либо освоение территории, на которой располагалось промышленное предприятие»,— отмечает эксперт.

«Все зависит от стоимости отеля — как готового нового, так и старого советского. Рынок продажи готовых больших отелей очень специфичен, разброс цен огромен. При этом, выбирая строительство нового отеля, инвестор может создать продукт, максимально подходящий под актуальные на сегодняшний день запросы гостей»,— рассуждает директор департамента развития гостиничной компании Alean Collection Олег Михайлов.

Ольга Прохорова добавляет, что в целом реновация старых объектов по расходам примерно равна строительству новых: «Принимая решение в этом направлении, стоит оценить имидж самой локации: сколько добавочной стоимости старый объект может дать новому имени, как хорошо развита инфраструктура вблизи такой гостиницы и есть ли наработанные связи, которые помогут продвигать объект в дальнейшем. Безусловный плюс строительства отеля с нуля — отсутствие необходимости приспосабливаться к особенностям объекта и возможность реализовать инновационные планы и технологии. Но однозначного ответа нет: в гостиничной компании Alean Collection мы придерживаемся индивидуального подхода».

«ИНВЕСТОРАМ СТОИТ УДЕЛИТЬ ВНИМАНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВУ ГОСТИНИЧНЫХ КОМПЛЕКСОВ КАТЕГОРИЙ "ЧЕТЫРЕ И ПЯТЬ ЗВЕЗД". ЭТО ПОВЛЕЧЕТ ЗА СОБОЙ СТАБИЛЬНО ХОРОШУЮ ЗАГРУЗКУ И ВЫСОКИЙ ТАРИФ НА ПРОЖИВАНИЕ С ВЫСОКИМ СРЕДНИМ ЧЕКОМ НА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ»

Инвестор курорта Miracleon выбирает строительство новых отелей с нуля по нескольким причинам. «Во-первых, у компании есть собственные стандарты качества, которые должны быть соблюдены при строительстве каждого из объектов. Именно поэтому строительство тщательно отслеживается на всех этапах. Для нас эффективнее строить с нуля, так как мы гарантируем качество продукта, который потом умело и эффективно продаем. Во-вторых, нам важно иметь возможность вносить коррективы, ведь хорошие идеи приходят иногда в те моменты, когда строительство уже идет. В целом каждый из наших объектов — колоссальный труд всей команды курорта Miracleon, и мы стараемся вкладывать туда все силы и идеи каждого из членов коллектива»,— говорит Валерий Димоев.

По словам руководителя гостиничного направления ГК «Метрикс Development» Ивана Скрипниченко, строить отели с нуля с привлечением к проектированию гостиничного оператора значительно легче, чем что-либо реконструировать, тем более из советской эпохи: «Главный вопрос в том, что свободных земельных участков, которые находятся в топовых локациях, в адекватной удаленности от моря и пригодны для строительства отелей, не так много. Поэтому инвесторы часто идут в реконструкцию советского курортного комплекса или санатория. Но любая реконструкция сложнее, чем строительство с нуля, особенно если это памятник архитектурного наследия регионального или иного значения. Несомненно, такие проекты обладают своей определенной исторической ценностью, что может в определенной мере повысить привлекательность проекта, но затраты на реконструкцию могут превышать бюджет строительства нового отеля».

ДЛЯ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ

Сегодня предложение апартаментов в России все еще не способно полноценно закрыть растущий спрос целевой аудитории. В первом квартале 2024 года доля сделок с участием апартаментов составила 24%, что на 8% больше, чем в четвертом квартале 2023 года, приводит данные коммерческий директор девелопера курортной недвижимости FIVE Елена Кабешева. По ее словам, сегмент остается одним из наиболее инвестиционно привлекательных в девелопменте. И даже сегодня, в период экономической турбулентности, спрос на такие активы растет опережающими темпами.



ФОТО: ИРИНА БУЖОР

ПОПУЛЯРНОСТЬ ОТЕЛЕЙ, РАБОТАЮЩИХ ПО СИСТЕМЕ «ВСЕ ВКЛЮЧЕНО» И «УЛЬТРА ВСЕ ВКЛЮЧЕНО», ЕЖЕГОДНО РАСТЕТ

«У формата есть будущее в любом крупном городе с высокой курортной, деловой или событийной активностью. Апартаменты привлекают отдыхающих, спортсменов, студентов, тех, кто нуждается в медицинских услугах и оздоровлении. В зависимости от региональных особенностей, инфраструктура будет моделироваться по-разному, но всегда закроет большинство "болей" аудитории. Что касается экономических показателей, учитывая текущую ставку по проектному финансированию, даже самый высокоприбыльный проект может стать убыточным. На это влияют высокая ставка кредитования, снижение покупательской способности и удорожание реализации проектов при отсутствии мер поддержки»,— говорит эксперт.

Отвечая на вопрос, насколько курортам нужны такие объекты, госпожа Кабешева говорит, что совмещение в одном проекте сервисных апартаментов и классического отеля под управлением крупного гостиничного бренда в последнее десятилетие стало обычной мировой практикой. Продуманная территория и качественное обслуживание привлекают частных инвесторов, которые приобретают такие активы, чтобы передать в управление и получать стабильный доход. Поэтому, по ее словам, без сомнений можно сказать, что сервисные апартаменты и апарт-отели — флагманский продукт для курортных зон по всему миру.

Однако, отмечает Елена Кабешева, рынок сервисных апартаментов, не успев продемонстрировать преимущества во всей красе, рискует уйти в стагнацию. «Учитывая ставки на проектное финансирование, реализация проектов высокого уровня скоро может стать невозможной. Инвестиционно емкие проекты могут не выдержать испытания подъемом процентной ставки по плате за кредит. В подобных рыночных условиях, когда инвестор направляет деньги в банк под 16–18% годовых, а параллельно банк выдает кредиты на реализацию инвестпроекта (которая по длительности составляет от трех лет и выше) под 20–21%, в первую очередь страдает недвижимость»,— резюмирует представитель девелопера FIVE.

Строительство отелей, гостиниц и сервисных апартаментов на Кубани переживает сейчас свой ренессанс со стороны предложения, считает Евгений Ткачев: «Девелоперы все более активно возводят объекты туристической инфраструктуры в курортных городах черноморского побережья Краснодарского края. Кажется, что инвестирование в такого рода объекты — очень прибыльная идея, ведь, если верить рекламе у застройщиков, в год чистыми можно зарабатывать 1,6–2 млн руб. Однако сказать, что продажи этого вида недвижимости бьют рекорды, мы не можем».

По данным эксперта, сейчас покупка апартаментов в ипотеку со ставкой 16–19% «не слишком воодушевляет инвесторов», а покупка за наличные носит скорее частный характер. ■

«БЕЗУСЛОВНЫЙ ПЛЮС СТРОИТЕЛЬСТВА ОТЕЛЯ С НУЛЯ — ОТСУТСТВИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПРИСПОСАБЛИВАТЬСЯ К ОСОБЕННОСТЯМ ОБЪЕКТА И ВОЗМОЖНОСТЬ РЕАЛИЗОВАТЬ ИННОВАЦИОННЫЕ ПЛАНЫ И ТЕХНОЛОГИИ»



ФОТО: ИРИНА БУЖОР

С 2020 ГОДА ИНВЕСТИЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВО ОТЕЛЕЙ И ГОСТИНИЦ НА КУБАНИ ВЫРОСЛИ В 20 РАЗ

ОТДЫХ С ВИДОМ НА ГОРЫ

Что посмотреть и где остановиться туристу в Апшеронском районе

Июль и август — традиционно самые жаркие месяцы на Кубани. В это время столбик термометра нередко преодолевает границу в 40 градусов тепла. В такие дни прекрасная альтернатива пляжному отдыху — путешествия по предгорью и горам, где все дышит прохладой и свежестью. Богатый выбор маршрутов по таким местам есть в Апшеронском районе Краснодарского края. Это направление для путешествий все чаще выбирают как любители активного отдыха, так и те, кто предпочитает расслабиться в бассейне или насладиться размеренной прогулкой под пение птиц в тенистом лесу.



ФОТО: МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ

Гуамское ущелье

Гуамское ущелье

Путешествуя по Апшеронскому району, можно не только развеяться, получить новые впечатления и опыт, но и зарядиться энергией природы, вдоволь насладиться чистотой горного воздуха. Давно известные смыслы о том, что «природа — это лучшее лекарство для ума и тела» или что «человек может жить без природы, но только на природе он оживает», здесь постигаются с особой глубиной. В реестре маршрутов Краснодарского края на долю Апшеронского района приходится 16 маршрутов и троп самой разной сложности и протяженности.

Одно из самых известных и посещаемых направлений — Гуамское ущелье. Здесь царит особая атмосфера, погрузиться в которую может любой желающий независимо от возраста — для комфорта гостей по узкоколейной дороге курсирует экскурсионный поезд. Редкое место может похвастать таким удобным и колоритным транспортным средством. Дорога пролегает по самой кромке обрыва, отчего порой кажется, что вагончики парят в воздухе, и тогда, как говорится, дух захватывает. С одной стороны над путешественниками нависают живописные скалы хребта Гуама, с другой — открываются чудесные виды на горную реку Курджипс. Каждый ракурс здесь достоин кисти художника, бурлящие потоки воды то приближаются, то убегают вдаль красивыми изгибами, а берега утопают в густой зелени. Путешествие не только радует глаз, но и дарит много новых познаний, так как в поезде звучит голос гида, который рассказывает о богатой истории, а также флоре и фауне Гуамского ущелья.

В прошлом году вход в каньон обновили, оборудовали просторные кассы и перрон, благоустроили широкий бульвар, где установили лавочки и фонарные столбы, заасфальтировали подъездные пути и парковку, выложили плиткой пешеходную зону. Гулять здесь стало еще более приятно и комфортно.

В окрестностях теснины есть богатый выбор средств размещения. Так, популярностью пользуется отель «Добрыня». Здесь есть все, чтобы провести незабываемые романтические выходные вдвоем или приятно отдохнуть большой и дружной семьей. К услугам гостей комфортабельные номера, два подогреваемых бассейна с детской зоной и гидромассажем, два банных комплекса на компанию из восьми и шестнадцати человек.

Туристам нравится просторная прогулочная зона, выложенная плиткой, обустроенная лавочками, красивыми газонами, скульптурами сказочных героев и уютными беседками.

Всего в пяти минутах ходьбы от Гуамского ущелья находится «Куршевель». «Гостевой дом сочетает в себе уют домашнего очага и комфорт современной обстановки. Его архитектура и интерьер выполнены в уникальном стиле Альпийского гестхауса. Во дворе есть столики, а для любителей шашлыка или посиделок — беседки для большой компании и мангал. По периметру гостевого дома расположена освещенная парковка с системой видеонаблюдения для автомобилей наших гостей»,— говорится на официальном сайте компании. Также в «Куршевеле» есть финская сауна и кафе с богатым меню из самых разнообразных блюд.

Уютно расположиться с компанией друзей или семьей и пожарить шашлыки на берегу реки, наслаждаясь шумом бурлящего потока, можно и в мангальной зоне «Гуамки». Отель находится у самого входа в ущелье и напоминает сказочный замок. Декоративная разноцветная подсветка делает его особенно красивым в вечернее время. Не случайно многие выбирают это место для того, чтобы отметить праздник, к примеру, свадьбу или день рождения. Вместительное кафе, где повара готовят вкуснейшие блюда, позволяют принять до 60 человек.

Мезмай

Другое магнетически притягательное место в Апшеронском районе — поселок Мезмай у подножия Лагонакского хребта.

Здесь можно посетить этнографический музей-мастерскую. Его коллекция насчитывает более дух тысяч раритетных экспонатов и фотографий, связанных с ремеслами народов Краснодарского края. Особое внимание уделено кузнечному и деревообрабатывающему ремеслам.

Кстати, совсем скоро, в начале августа, в поселке Мезмай в шестнадцатый раз пройдет фестиваль, в ходе которого состязаться в мастерстве будут кузнецы и гончары со всей России. Подготовительные работы в самом разгаре. Гостей ждет много интересного, включая выставки и мастер-классы.

Окрестности поселка богаты достопримечательностями, а потому приезжать сюда и открывать для себя все новые и новые красоты можно снова и снова. Долгое время многие уголки Апшеронского района Кубани были труднодоступны, в связи с чем природа здесь цивилизацией практически не тронута, что делает эти места еще более привлекательными.

Фантастические виды на долину реки Курджипс, леса и хребты плато Лаго-Наки открываются со смотровой площадки «Орлиная полка» на скале Ленина, названной так потому, что с определенного ракурса она напоминает профиль народного вождя. Склоны горы местами покрыты дубово-грабовым или буковым лесом с примесью клена, липы и с подлеском из азалии, лещины, кизила.

Чтобы добраться к «Орлиной полке», которая находится на высоте 1000 метров над уровнем моря, придется приложить немало усилий, но полученные в итоге впечатления и эмоции того стоят. Турист проходит по своего рода тоннелю в скале, только вместо стены с одной стороны — обрыв с головокружительным видом на Мезмайскую котловину с высоты птичьего полета. А вот на смотровую площадку «Михайлов камень» добраться легче, хотя пейзаж отсюда открывается не менее впечатляющий.

В Апшеронском районе Краснодарского края есть много мест, овеянных легендами. Самые известные: водопады Алебастровый, Лунный, Университетский, Чинарский, Исиченко и др. Тропы к этим уникальным природным достопримечательностям пролегают среди многовековых, полностью заросших мхом самшитовых рощ.

Остановиться можно в одной из многочисленных туристических баз, гостиниц и отелей. Так, популярностью пользуется база отдыха «Горная Кубань – Мезмай», расположенная на высоте 800 м над уровнем моря. Просторная территория, утопающая в зелени, деревянные срубы и беседки, баня — все максимально приближено к природе. Ничто не мешает наслаждаться чистым воздухом, наполняющим энергией и силой тело и дух. Снять можно как отдельный номер, так и коттедж или домик.

Баня есть и в гостевом доме «Берлога». Туристам предлагают комфортабельные номера с живописными видами на лес и горы. «В доме на первом этаже находится наш импровизированный “кинотеатр”, отделяемый от основного зала плотными шторами. Здесь можно устроиться большой компанией за просмотром любимого фильма»,— говорится на сайте гостиницы. Приятно провести время за обедом посетители любят и на примыкающей к дому террасе.

На берегу реки расположилась гостиница «Мезмай». Здесь предлагают остановиться в номерах класса «стандарт» и «комфорт», где предусмотрено все необходимое для удобства постояльцев, включая кондиционер, холодильник, телевизор и многое другое. В отеле есть баня на дровах, общая кухня, мангальная зона, но главным преимуществом «Мезмая» является очень уютный каминный зал, где особенно приятно проводить время в кругу семьи и друзей.

К слову, в Апшеронском районе услуги по размещению гостей предоставляют около 70 организаций, которые единовременно могут принять почти 2,4 тыс. человек. Выбор есть на любой вкус и кошелек.

Перечислить все достопримечательности Апшеронского района Краснодарского края сложно. Здесь можно посетить хранящие многовековые тайны пещеры, увидеть серые разрушенные скалы самой удивительной формы и текстуры, полюбоваться цветущими альпийскими лугами на фоне белоснежных гор, искупаться в термальных бассейнах, сплавиться на рафтах по горной реке. Эти места прекрасны и магнетически притягательны в любое время года. Гостей здесь всегда ждет радушный прием и море незабываемых впечатлений.

Департамент информационной политики Краснодарского края

ПОДСЕЛИ НА «КРЕДИТКИ»

НА КУБАНИ В МАЕ ТЕКУЩЕГО ГОДА БАНКИ ВЫДАЛИ ПОЧТИ 90 ТЫС. НОВЫХ КРЕДИТНЫХ КАРТ. ТЕМПЫ ВЫДАЧИ РАСТУТ НА ПРОТЯЖЕНИИ НЕСКОЛЬКИХ МЕСЯЦЕВ, ЭТА ТЕНДЕНЦИЯ НАБЛЮДАЕТСЯ И В ДРУГИХ РЕГИОНАХ РФ. В 2023 ГОДУ В РОССИИ БЫЛ БУМ ОФОРМЛЕНИЯ КРЕДИТОК, ИЗ-ЗА ТОГО ЧТО ПОЛУЧИТЬ ИХ СТАЛО ПРОЩЕ, ЧЕМ ОБЫЧНЫЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КРЕДИТЫ. ЭКСПЕРТЫ, ОПРОШЕННЫЕ «G», ТАКЖЕ ГОВОРЯТ, ЧТО ЭТО ГОРАЗДО БОЛЕЕ УДОБНЫЙ И ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ ИНСТРУМЕНТ, ОДНАКО В БУДУЩЕМ ЖДУТ, ЧТО ВЫДАЧУ КРЕДИТНЫХ КАРТ МОГУТ УЖЕСТОЧИТЬ, ЧТОБЫ НЕ ДОПУСТИТЬ «ПУЗЫРЯ». АЛЕКСАНДР ОРЛОВ

В Краснодарском крае в мае 2024 года выдали 88,1 тыс. новых кредитных карт. Это на 0,3% больше, чем в апреле текущего года, следует из данных Национального бюро кредитных историй (НБКИ). Выдача кредиток растет в регионе, пусть не быстрыми темпами, но уже несколько месяцев подряд: в апреле к марту прирост составил 2,9%. По числу выданных карт Кубань занимает третье место в России, уступая только Москве и Подмосковью — 157,6 тыс. и 123,3 тыс. новых кредитных карт, выданных в мае.

По информации НБКИ, всего в России в последний месяц выдали 2,3 млн кредиток — на 0,5% больше, чем месяцем ранее. При этом объем лимитов по кредитным картам, выданным в мае 2024 года, снизился по сравнению с апрелем (–2,9%) и составил 234,9 млрд руб. (в апреле 2024 года — 242 млрд руб.).

По данным Объединенного кредитного бюро, в Краснодарском крае объем кредитных лимитов составил 10,4 млрд руб., средний лимит по кредитке — 124 тыс. руб.

Среди топ-30 регионов по числу выданных кредитных карт наибольший рост их получения зафиксирован в Дагестане (+7,9% к апрелю 2024 года), Башкирии (+2,8%) и Татарстане (+2,5%). Максимальное сокращение отмечено в Воронежской (–4%) и Кемеровской (–3,6%) областях, в Пермском крае (–3,3%).

ТРЕНД НА «ОМОЛОЖЕНИЕ» Рекордным по объемам выдачи кредитных карт в России стал 2023 год, когда банки впервые в истории выдали больше кредиток, чем займов наличными. По данным Банка России, за весь прошлый год число новых пользователей кредитных карт выросло на 6,6 млн человек.

«Рост выдачи кредитных карт связан с тем, что этот инструмент является хорошей альтернативой потребительским кредитам без обеспечения. Кредитные карты после ужесточения требований банков к заемщикам получить у банка проще, чем одобрение необеспеченного кредита или даже микрозайма в МФО»,— заявила «G» ведущий аналитик Freedom Finance Global Наталья Мильчакова.

Она также отметила, что лимитом кредитной карты проще управлять, внося ежемесячно минимальный платеж или даже несколько большую сумму — в отличие от потребительского кредита или микрозайма, где сумма ежемесячного платежа строго фиксирована. Кроме того, держателю кредитной карты не нужно оформлять ее страхование и платить за нее — в отличие от потребительского кредита, где страхование обязательно либо процентная ставка вырастет сразу на несколько пунктов, добавила госпожа Мильчакова.

«Интерес к кредитным картам растет благодаря развитию онлайн-сервисов, которые позволяют оформить кредитку удаленно за несколько минут, а также за счет регулярного улучшения условий для клиентов. В их числе — длительный срок беспроцентного периода, повышенный кешбэк, отсутствие ежемесячных платежей, возможность снимать в банкоматах наличные средства»,— рассказал вице-президент, единый бизнес-лидер ВТБ и банка «Открытие» в Краснодарском крае Сергей Кадакин.

По его словам, на Кубани выдача кредитных карт за первое полугодие 2024 года выросла на 20% и составила 45 тыс. штук.

«ИНТЕРЕС К КРЕДИТНЫМ КАРТАМ РАСТЕТ БЛАГОДАРЯ РАЗВИТИЮ ОНЛАЙН-СЕРВИСОВ, КОТОРЫЕ ПОЗВОЛЯЮТ ОФОРМИТЬ КРЕДИТКУ УДАЛЕННО ЗА НЕСКОЛЬКО МИНУТ, А ТАКЖЕ ЗА СЧЕТ РЕГУЛЯРНОГО УЛУЧШЕНИЯ УСЛОВИЙ ДЛЯ КЛИЕНТОВ»

«Дорогие покупки, когда погасить заем предполагается в течение трех-четырех месяцев, целесообразнее профинансировать за счет средств на кредитной карте и погасить задолженность без переплат в течение беспроцентного периода. Также кредитная карта позволяет эффективно управлять своими средствами»,— добавил господин Кадакин.

Начальник управления розничных продуктов банка «Кубань кредит» Олеся Новакович также обратила внимание, что кредитная карта — более удобный продукт в плане возобновления лимита, что стало актуально на фоне введенных ЦБ РФ макропруденциальных лимитов.

«В случае с займами наличными каждый раз необходимо подавать новую заявку в банк на получение ссуды. Карты же восполняемы, до окончания срока их действия возобновлять лимит можно неоднократно. Кроме того, если вы зарекомендовали себя дисциплинированным плательщиком, банк может повысить кредитный лимит по вашему запросу»,— прокомментировала она.

По словам госпожи Новакович, в последнее время наблюдается тенденция к омоложению пользователей кредитных карт. Этому способствует растущая технологичность продукта, возможность заказать карту онлайн, без похода в отделение банка. В 2023 году резко выросла доля выданных кредитных карт гражданам моложе 25 лет, добавила она.



ФОТО: ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

ПО КОЛИЧЕСТВУ ВЫДАННЫХ КРЕДИТНЫХ КАРТ КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ ЗАНИМАЕТ ТРЕТЬЕ МЕСТО В РОССИИ

«Сегодня типичный заемщик выглядит так. Большинство — мужчины, средний возраст — 35 лет. Более половины имеют среднее образование, состоят в браке, официально трудоустроены, их доход — средний и выше среднего»,— прокомментировала начальник управления розничных продуктов банка «Кубань кредит».

РИСКИ ЕСТЬ, НО НЕВЫСОКИЕ Тем не менее высокий спрос на кредитные карты несет определенные риски, отмечают эксперты и участники банковской сферы. Наталья Мильчакова из Freedom Finance Global главным фактором называет возможность формирования кредитного пузыря, то есть высокое количество просроченных и непогашенных платежей.

«Этому может способствовать высокая закредитованность россиян, которые, как правило, кроме одной-двух кредитных карт еще обслуживают, допустим, ипотеку, автокредит или потребительский кредит либо микрозаем, а то и все вместе. В некоторых регионах закредитованность заемщиков доходит до 80%»,— допускает она.

Просрочкам по кредитным картам может способствовать низкая финансовая грамотность населения, уверенность в том, что по кредитным картам якобы отсутствуют проценты, либо незнание того, что кредитная карта, даже если она не используется, все равно отражается в кредитной истории.

Тем не менее риски просрочек по кредитным картам не так высоки, как по необеспеченным кредитам, добавляет эксперт.

«Многие оформляют новые карты, но при этом большое число россиян также закрывают старые, в которых уже нет необходимости. Поэтому на самом деле пугающие цифры роста выдачи кредитных карт на 10–15% в год не учитывают темпов закрытия кредиток. Тем более что в кредитной истории закрытие карты отражается не сразу, а только через 45 дней после того, как клиент написал в банк заявление об отказе ее использования»,— говорит госпожа Мильчакова.

«ВЫДАЧА НОВЫХ КРЕДИТНЫХ КАРТ В ЦЕЛОМ ВЫРАСТЕТ НА 10–15% ПО ИТОГАМ 2024 ГОДА, ОДНАКО ЗА ВЫЧЕТОМ ЗАКРЫТЫХ КАРТ ЧИСТЫЕ ТЕМПЫ РОСТА МОГУТ ОКАЗАТЬСЯ ВДВОЕ, А ТО И ВТРОЕ НИЖЕ, ЧЕМ В 2023 ГОДУ»

На текущий момент не наблюдается увеличения просрочек по картам, но кредитная нагрузка на заемщиков продолжает возрастать, что в будущем может сказаться на качестве банковского портфеля, добавляет Олеся Новакович («Кубань кредит»).

«Эти риски могут быть купированы превентивными мерами регулятора и повышением благоприятности экономических условий»,— комментирует она.

ЖДИТЕ УЖЕСТОЧЕНИЯ Эксперты, опрошенные «G», сходятся во мнении, что темпы выдачи кредитных карт как в России в целом, так и в Краснодарском крае продолжат расти.

«В условиях сохранения в текущем году подхода Банка России в части макропруденциальных мер, тенденция к росту в сегменте выданных кредитных карт будет сохраняться, с постепенным выравниванием по мере насыщения рынка. Дальнейшие тенденции во многом будут определяться жесткостью регуляторного давления и динамикой реальных доходов населения»,— считает Олеся Новакович.

Наталья Мильчакова полагает, что выдача новых кредитных карт в целом вырастет на 10–15% по итогам 2024 года, однако за вычетом закрытых карт чистые темпы роста могут оказаться вдвое, а то и втрое ниже, чем в 2023 году.

«В будущем, в течение трех-пяти лет, ужесточатся и требования к заемщикам по кредитным картам, поскольку ЦБ не хочет допустить пузыря в банковском секторе. Кредитную карту станет получить значительно труднее, так же как сегодня уже очень непросто получить необеспеченный кредит. Возможно, банки будут более активно практиковать такой инструмент, как карты рассрочки в партнерстве с определенными магазинами, маркетплейсами или иными предприятиями, входящими в их экосистемы, и меньше выдавать классические кредитные карты с льготным периодом»,— считает она. ■

В ТЕСНОТЕ И В ОБИДЕ

В КОНЦЕ МАЯ СЧЕТНАЯ ПАЛАТА ПРЕДЛОЖИЛА ИСКЛЮЧИТЬ МАЛОГАБАРИТНЫЕ КВАРТИРЫ ИЗ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ С ГОСПОДДЕРЖКОЙ В РАМКАХ ПРЕДСТОЯЩЕГО ИЗМЕНЕНИЯ УСЛОВИЙ ИХ ВЫДАЧИ. С 1 ИЮЛЯ ЗАВЕРШИЛАСЬ ПРОГРАММА ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ. ВСЕ ЭТИ ФАКТОРЫ ОКАЗАЛИ СУЩЕСТВЕННОЕ ВЛИЯНИЕ НА ЦЕНЫ И СПРОС НА РЫНКЕ МАЛОГАБАРИТНОГО ЖИЛЬЯ. ОДНАКО, ОТМЕЧАЮТ ОПРОШЕННЫЕ «G» ЭКСПЕРТЫ, ТАКОЙ ФОРМАТ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ НАИБОЛЕЕ ВОСТРЕБОВАННЫХ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ. ВЯЧЕСЛАВ РЫЖКОВ

По данным за май 2024 года, доля ипотеки на рынке малогабаритного жилья в Краснодарском крае составила 86,4%. На большие площади доля ипотеки меньше, например, на трехкомнатные квартиры она составляет 75%, рассказал «G» директор департамента маркетинга и рекламы ГК «Лендекс» Александр Цюрюмов. Основной пласт в ипотечных сделках составляют программы с господдержкой. Вместе с тем однокомнатные квартиры остаются самым востребованным форматом жилья в Краснодарском крае, отмечает руководитель агентства недвижимости «Свои на юге» Наталия Старунская.

«Сегодня в Краснодарском крае самый востребованный формат жилых помещений — однокомнатные квартиры. Их покупают студенты и небольшие семьи. Также это самый выгодный вариант для сдачи в аренду. Многие застройщики предлагают малометражные квартиры и студии для привлечения покупателей с ограниченным бюджетом»,— рассказала госпожа Старунская.

Руководитель проектов ГК «Метрикс Development» Александр Сторчак также отмечает, что квартиры-студии чаще всего покупают для сдачи в аренду, для студентов или людей преклонного возраста. Кроме того, добавляет эксперт, студия — это экономия на коммунальных платежах, а убирать такую квартиру проще. При этом господин Сторчак обратил внимание, что спрос на квартиры-студии снизился благодаря льготным ипотечным программам. Клиенты выбирают квартиру с комфортным ипотечным платежом, если им комфортно платить за квартиру большей площади, они выберут ее, заявил спикер.

«Студии часто покупали по льготной ипотеке для подрастающих детей или чтобы перевезти родителей поближе. Немного реже такие квартиры берут в рассрочку в связи с небольшим общим чеком покупки»,— добавил Александр Сторчак.

Эксперт обратил также внимание, что цена квадратного метра квартиры-студии традиционно выше, чем на крупногабаритные квартиры. Все потому, что ее дороже построить — завести инженерные сети одинаково дорого как в 25 кв. м, так и в 50 кв. м жилого пространства.

По мнению господина Цюрюмова, на Кубани превалирует в спросе все же жилье большей площади. К примеру, рассказал директор департамента маркетинга и рекламы ГК «Лендекс», за май было продано 25 тыс. кв. м жилья площадью 35–38 кв. м, в то время как продажи лотов площадью 20–25 кв. м составили 4,7 тыс. кв. м.



ФОТО: ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ САМЫЙ ВОСТРЕБОВАННЫЙ ФОРМАТ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ — ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ

ЗАСТРОЙЩИК НЕ ПРОТИВ Говоря об инициативе Счетной палаты исключить малогабаритные квартиры из ипотечных программ с господдержкой, эксперты отмечают, что девелоперы подобного шага не испугаются, а некоторые даже будут рады. При наличии ипотечных программ для квартир большой площади с комфортным платежом для покупателя застройщики с удовольствием будут проектировать жилые комплексы без маленьких студий, с квартирами от 37 кв. м и больше, считает Александр Сторчак.

«Нужно также учитывать, что не все покупатели могут содержать большую квартиру в силу своих доходов и физических возможностей. Немаловажен фактор функциональности планировки при любой площади. Есть множество примеров, когда 25 "квадратов" были более функциональны, чем 40»,— добавил эксперт.

Александр Цюрюмов, в свою очередь, заметил, что отсутствие льготных программ не особо пугает девелоперов: малогабаритное жилье в среднем составляет около 20% от всего объема лотов. Возможно, отсутствие господдержки и отразится на продажах, однако этот сегмент не относится к локомотивам продаж и спроса, говорит эксперт.

«Но осмелюсь предположить, что в условиях повышенных ставок по ипотеке покупатели могут переориентироваться в сторону меньших площадей, ежемесячные платежи за которые смогут потянуть. После 1 июля (день отмены льготной ипотеки.— «G») суммы выплат не очень радуют. Поживем — увидим»,— добавил господин Цюрюмов.

ВВЫСЬ И ВШИРЬ В конце мая также стало известно, что несколько регионов РФ готовят меры по ограничению строительства квартир площадью менее 28 кв. м. Руководитель проектов ГК «Метрикс Development» считает, что и для Краснодарского края такой сценарий может быть вероятен. Малогабаритные квартиры-студии, предназначенные для аренды, могут переместиться в апартаментные комплексы, а в жилых комплексах квартиры увеличатся в площадях, считает эксперт.

«Очень большие "однушки" вряд ли появятся, ведь, как ни крути, они остаются квартирами с одной спальней при любой площади. Сейчас покупатели выбирают квартиры с просторными кухнями-гостиными, гардеробными и спальнями 10–12 кв. м. Изменился образ жизни городского человека, а с ним и предпочтения в недвижимости. За последние годы была тенденция увеличения габаритов квартир благодаря льготной ипотеке. Если не появятся лояльные ипотечные предложения, то квартиры начнут мельчать»,— заметил господин Сторчак.

Александр Цюрюмов считает, что возможность ограничения малогабаритного строительства на Кубани зависит от рынка. Спрос и предложение, обращает внимание эксперт, всегда «ходят за руки».

«В Москве, например, спрос на малогабаритку был из-за цены, так как золотой квадратный метр не позволял многим жителям и релокантам приобрести жилье по адекватной для жителя региона цене, поэтому появились такие предложения. Да, конечно, доходило до абсурда и микроквартир, и даже это не останавливало ни потребителя, ни девелопера, поэтому пришлось вмешиваться и запрещать»,— объяснил спикер.

В Краснодарском крае, заявил господин Цюрюмов, спрос пока в сегменте 35 кв. м и более, причем в пять раз выше, чем лоты по 20–25 кв. м. В этой связи, по мнению эксперта, ограничение региону пока не грозит.

НАЙТИ СЕБЕ МЕСТО В случае отказа от строительства малогабаритного жилья или его ограничения покупателям с низкой платежеспособностью необходимо предложить альтернативу, считает Александр Сторчак. Здесь может помочь социальное жилье, то есть жилые комплексы хорошего качества с функциональными планировками, но без роскоши, заявил эксперт.

Александр Цюрюмов считает, что покупатели с низкой платежеспособностью могут затаиться до лучших времен. При этом аренда уже начала подниматься в цене, поэтому на сцену спроса неожиданно может вырваться вторичное жилье, которое, если будет в приемлемом ценовом диапазоне, как раз может стать хорошей альтернативой для своей группы покупателей с определенной платежеспособностью, заметил спикер.

«Инвесторы всегда используют волнения рынка и колебания для укрепления своих позиций, поэтому да, сбыт студий и однушек не угаснет. При определенном соотношении цен аренды, первичного жилья и вторичного, покупатель сможет лавировать в зависимости от предпочтений и платежеспособности»,— резюмировал представитель ГК «Лендекс».

Александр Сторчак обратил внимание, что цены на вторичном рынке отстают от первичного. Когда у застройщиков не останется недорогих лотов, покупатели с небольшим бюджетом переключатся на вторичный рынок. Соответственно, с повышением спроса и стоимость на вторичном рынке подрастет, считает эксперт. Но все же, по словам спикера, ключевую роль в формировании ценника играет процентная ставка по ипотеке. ■

Комфортное жилье как вклад в будущее

Обзор проектов от Метрикс Development

Победитель федеральной премии Urban в номинации «Девелопер года» в 2022 и 2023 годах — Группа компаний «Метрикс Development» на протяжении 11 лет выводит на рынок перспективные и конкурентные жилые комплексы. Проекты застройщиков, входящих в группу компаний, неоднократно завоевывали различные отраслевые премии федерального уровня и входили в топы. Сегодня в процессе строительства находится семь абсолютно разных по концепции объектов от «Метрикс Development».

Современный неоклассицизм

Эко-квартал Nova Vita, расположенный в северной части Краснодара по ул. Лодыгина, 6, представляет собой малоэтажный жилой комплекс, сочетающий в себе многоквартирный дом с преимуществами ИЖС. В архитектуре объекта преобладает неоклассицизм с использованием современных материалов и решений. Эко-квартал Nova Vita — это трехэтажные дома с панорамным остеклением и богатой квартирографией. В их планировочных решениях учтены требования рынка, поэтому там преобладают квартиры с просторной кухней-гостиной, гардеробной, широкими комнатами и маленьким количеством соседей на этаже. В широких зеленых дворах-патио есть все для игр, спорта и отдыха. Для самых маленьких жителей внутри квартала Nova Vita строится детсад на 150 мест.

Брутально-масштабный ЖК

Жилой комплекс «Славянка», расположенный в Краснодаре по улице Заполярной, состоит из 10 высокоэтажных домов. Несмотря на мягкое название, застройщик называет его брутально-масштабным. В районе ЖК «Славянка» все находится возле домов: это яркие детские площадки, спортивные тренажеры, беговые дорожки, магазины, бытовые сервисы и пункты выдачи заказов маркетплейсов. В жилом комплексе реализуются студии прямоугольных планировок, однокомнатные и двухкомнатные квартиры. В настоящее время проект находится на стадии завершения (достраивается последний дом и многоуровневая парковка), но предложения еще в наличии.

Комфорт и природа

Клубная резиденция Botanica Hills — это современный жилой комплекс на черноморском побережье Краснодарского края. Объект расположен на равнине между гор в курортном поселке Небуг Туапсинского района, в массиве зеленого леса, на берегу реки. ЖК имеет свою благоустроенную набережную. Четыре дома каскадной посадки от 9 до 18 этажей дают 80% видовых квартир. Панорамные остекления лоджий увеличивают уровень инсоляции в квартирах. Дворовое пространство между домами занято детскими площадками, а открытые бассейны и спортплощадки вынесены по периметру жилого комплекса. Подземная и гостевая (по периметру ЖК) парковки освобождают двор от машин, делая его более безопасным. Для удобства жильцов от дома до пляжа будет курсировать шаттл.

ЖК на другом берегу

Жилой комплекс «Ритм» расположен в адыгейском поселке Яблоновский, что находится на левом берегу реки Кубань, в 10 минутах езды от Краснодара. Комплекс состоит из пяти десятиэтажных одноподъездных домов и двухуровневой парковки-стилобата. Дома расположены таким образом, чтобы максимально оптимизировать придомовое пространство и наполнить площадки детским и спортивным инвентарем, а также местами для отдыха. В домах «Ритма» нет квартир-студий, только одно-, двух- и трехкомнатные квартиры. Функциональные планировки дают возможность использовать все пространство в квартирах, а лоджии с панорамным остеклением можно использовать как рабочий кабинет или место для отдыха.

«Город в городе»

Семейный квартал «Звезды» в Майкопе находится на границе старого города и строящегося нового микрорайона. Он гармонично впишется в новую историю столицы Адыгеи благодаря концепции «Город в городе». Проект стартовал в марте этого года и уже получил награду от Единого реестра застройщиков как самый масштабный проект в Майкопе, а также вышел в финал премии Urban как самый инвестиционно привлекательный.

В «Звездах» сочетаются все популярные тренды строительства: современный стиль, комбинированные фасады, панорамное остекление, грамотная квартирография, подземный паркинг и двор без машин. Квартал состоит из домов переменной этажности (от 5 до 13 этажей), детского сада, поликлиники, МФЦ, пункта полиции, магазинов, кафе и прочих объектов сервиса. Проект включает в себя четыре урбан-блока, расположенных более чем на 16 га земли. Семейный квартал представлен большим ассортиментом квартир от студий до больших четырехкомнатных — с двумя санузлами, мастер-спальней и гардеробной.

Виллы на Пхукете

В 2023 году ГК «Метрикс Development» вышла на международный уровень и приступила к реализации комплекса вилл Proxima Villas на острове Пхукет (Таиланд). Современная архитектура 14 роскошных вилл сочетается с тропической зеленью и высокими технологиями. Виллы специально разработаны с акцентом на энергоэффективность, что позволяет снизить расходы и обеспечить экологически чистое проживание. Площадь объектов — от 271 до 307 кв. м, в каждом из них по три спальни, бассейн, сад и парковочное место. Виллы продаются под ключ — с отделкой и меблировкой. На сегодняшний день в продаже осталось семь лотов.*

Апартаменты морской волны

Комплекс апартаментов Vega Condominium на острове Пхукет состоит из четырех корпусов. Их архитектура передает красоту морских волн в каждой линии и изгибе фасада, который, в свою очередь, создает игру света на поверхности воды, а палитра природных оттенков воплощается в каждом углу кондоминиума.

Комплекс предлагает жилые площади с доступом к спортзалу, детским и взрослым бассейнам, лаундж-зоне на крыше с домашним кинотеатром, детской игровой комнате, коворкингу и ресторану итальянской кухни. На выбор покупателя предлагаются апартаменты-студии или однокомнатные апартаменты с отделкой и меблировкой.

Принимая во внимание растущий спрос на жилье на Пхукете, Proxima Villas и Vega Condominium становятся привлекательным вариантом для инвестиций в недвижимость.*

«Небольшой обзор проектов группы компаний "Метрикс Development" показывает, что застройщик планомерно растет, расширяет географию присутствия, предоставляет покупателям качественные во всех смыслах, инвестиционно-стабильные проекты в разных географических локациях. Выбирая "Метрикс Development", вы получаете не только комфортное жилье, но и вклад в свое будущее»,— говорят в Группе компаний.

Реклама. Эко-квартал Nova Vita. Застройщик ООО «СЗ «Метрикс Прогресс», проектные декларации на сайте: наш.дом.рф. ЖК «Славянка». Застройщик ООО «КГИС», проектные декларации на сайте: наш.дом.рф. Клубная резиденция Botanica Hills. Застройщик ООО «СЗ «Метрикс Небуг», проектные декларации на сайте: наш.дом.рф. ЖК «Ритм». ООО «СЗ «Метрикс Мега», проектные декларации на сайте: наш.дом.рф. ЖК Звезды Застройщик ООО «СЗ «Метрикс Майкоп», проектные декларации на сайте: наш.дом.рф.
* Proxima Villas — Виллы Проксима. * Vega Condominium — Кондоминиум Вега.
* Денежные средства физических лиц (участников долевого строительства) для строительства жилья не привлекаются
Все застройщики входят в ГК «Метрикс Development»

Получить консультацию по объектам можно по телефону

+7 938 40-51-752



Эко-квартал Nova Vita, г. Краснодар



Жилой комплекс «Славянка», г. Краснодар



Клубная резиденция Botanica Hills, пос. Небуг



Жилой комплекс «Ритм», пос. Яблоновский



Семейный квартал «Звезды», г. Майкоп



Комплекс вилл Proxima Villas, остров Пхукет (Таиланд)



Комплекс апартаментов Vega Condominium, остров Пхукет (Таиланд)

ПО ПРАВИЛАМ СЪЕМА

УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМОВ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ ЖИЛЬЯ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ НЕ ПОСПЕВАЕТ ЗА СПРОСОМ, ЧТО СТИМУЛИРУЕТ РОСТ ЦЕН. УЧАСТНИКИ РЫНКА ЗАЯВЛЯЮТ ОБ УДОРОЖАНИИ АРЕНДЫ В СРАВНЕНИИ С ПРОШЛЫМ ГОДОМ ПОЧТИ НА ТРЕТЬ, А В НЕКОТОРЫХ СЛУЧАЯХ И НА 50%. ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ТЕНДЕНЦИЯ СОХРАНИТСЯ. МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ

В Краснодарском крае долгосрочная аренда однокомнатной квартиры, по данным на май 2024 года в сравнении с маем предшествующего, подорожала на 28,19%, а двухкомнатной — на 28,52%. Об этом «G» рассказали в Краснодарстате.

Согласно статистике, в мае однокомнатную квартиру на Кубани можно было снять (в среднем) за 22,3 тыс. руб. в месяц (в мае 2023 года — за 17,4 тыс. руб. в месяц, в мае 2022 года — за 16,1 тыс. руб.), а двухкомнатную — за 28,5 тыс. руб. (в мае 2023 года — за 22,4 тыс. руб., в мае 2022 года — за 22,1 тыс. руб.).

Дороже всего аренда жилья обойдется в Сочи: «однушки» — 54,8 тыс. руб. в месяц (май 2023 года — 29,6 тыс. руб., май 2022 года — 34,4 тыс. руб.), «двушки» — 62,3 тыс. руб. (44,4 тыс. руб. и 63,7 тыс. руб. соответственно).

Аренда однокомнатной квартиры в Краснодаре в среднем стоит 21,4 тыс. руб. (в мае 2023 года — 18,7 тыс. руб., в мае 2022 года — 16 тыс. руб.), в Армавире — 13,4 тыс. руб. (10,7 тыс. и 9,7 тыс. руб. соответственно), в Ейске — 13,9 тыс. руб., (11,4 тыс. и 10,6 тыс. руб.), в Новороссийске — 25,7 тыс. руб. (21 тыс. и 17,9 тыс. руб.), в Туапсе — 18 тыс. руб. (17,2 тыс. и 15,4 тыс. руб.).

Стоимость аренды двухкомнатных квартир достигает в Краснодаре 27 тыс. руб. (в 2023 году — 24,3 тыс. руб., в 2022 году — 21,3 тыс. руб.), в Армавире — 17,8 тыс. руб. (12,8 тыс. и 11,6 тыс. руб. соответственно), в Ейске — 21,7 тыс. руб. (14,5 тыс. и 13,5 тыс. руб.), в Новороссийске — 34,1 тыс. руб. (23,5 тыс. и 20,1 тыс. руб.), в Туапсе — 23,8 тыс. руб. (21,8 тыс. и 20 тыс. руб.).

«Стабильно растущий спрос на аренду квартир на Кубани не мешает поднимать ее стоимость. Ценовая политика очень сильно зависит от локации и уровня жилищного комплекса. В частности, в Краснодаре есть огромный выбор недвижимости: от эконом- до бизнес-класса, в связи с чем очень легко удовлетворить любой запрос. Наибольшей популярностью пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры. При этом в Краснодарском крае спрос стабилен на аренду всех видов площадей, включая дома»,— прокомментировала старший специалист офиса партнера компании «Аякс» Леся Вайтес.

Исполнительный директор AS.Realty Кирилл Павлючук уточняет, что соотношение спроса и предложения, а также изменение стоимости аренды в каждом отдельном городе имеет свои особенности. «Например, в Краснодаре цены на аренду квартир повысились более ощутимо, чем в малых городах, к примеру, таких, как Тимашевск или Анапа. Наибольший спрос на аренду жилья в регионе наблюдается на квартиры в новостройках, малокомнатное жилье и квартиры, близкие к центру города»,— отмечает эксперт.

Особую популярность квартир финансовый консультант, основатель и владелец инвестиционного агентства недвижимости Bestate Татьяна Бунегина объясняет их ценовой доступностью в сравнении с домами или коттеджами. Эксперт обращает внимание, что стоимость сдачи комнат осталась на уровне предыдущего года. «Это говорит о том, что изолированное и более комфортное проживание пользуется большим спросом, чем размещение в комнатах по соседству с хозяевами жилья или другими туристами»,— констатирует Татьяна Бунегина. Она допускает, что подорожание аренды жилья приведет к изменению предпочтений некоторых клиентов в пользу более дешевых вариантов размещения.



ФОТО: АЛЕКСАНДР КАЗАКОВ

АРЕНДА ОДНОКОМНАТНОЙ КВАРТИРЫ В КРАСНОДАРЕ В СРЕДНЕМ СТОИТ 21,4 ТЫС. РУБ., ДВУХКОМНАТНОЙ — 27 ТЫС. РУБ.

«Множество людей стремятся переехать, но высокие процентные ставки по ипотечным кредитам делают аренду более привлекательным вариантом. Поэтому потенциальные покупатели предпочитают дождаться благоприятного момента для ипотечного кредитования с более выгодными условиями. В результате высокий спрос на арендуемую недвижимость стимулирует рост цен. Попросту говоря, наблюдается мощный рост стоимости и спроса»,— говорит генеральный директор ООО «Роял Реал Эстейт» Виталий Москалев.

СТАВКИ ПОДРОСЛИ По словам руководителя отдела аренды ЖИЦ «Каян» Алексея Еременко, в Краснодаре в зависимости от площади жилья, его расположения, комплектации и состояния цена аренды квартиры год к году выросла на 15–30%. «Например, самая простенькая, скромная однокомнатная квартира, без свежего ремонта, с элементарным набором мебели и бытовой техники (не в центральных районах кубанской столицы), ранее сдаваемая по цене 11–14 тыс. руб., вновь возвращается на рынок недвижимости и предлагается к сдаче уже по цене 15–19 тыс. руб., а однокомнатные квартиры в хорошем состоянии после ремонта, с более современными планировками и более приличным по состоянию и качеству набором мебели и бытовой техники, ранее сдаваемые по 16–20 тыс. руб., теперь выставлены по 20–25 тыс. руб. в месяц»,— рассказывает эксперт.

Он связывает удорожание среди прочего с сокращением количества сдаваемого жилья, которое, по наблюдениям Алексея Еременко, началось еще с конца 2022-го — начала 2023 года. «Объем предложения на рынке долгосрочной аренды сократился практически в два раза, что и спровоцировало рост цен»,— считает эксперт.

Среди главных причин сокращения предложения на рынке жилья в Краснодаре Алексей Еременко называет высокие ставки по ипотеке. «Мало кто из инвесторов хочет оформлять ипотеку при ставке 16%, а именно такие условия сейчас у банков на покупку готового жилья на вторичном рынке. Месячный платеж по такой ипотеке по размеру ежемесячной выплаты никак не сравним с месячной арендной платой данного жилья, и, как следствие, такое инвестирование крайне невыгодно. Это, в свою очередь, подводит инвесторов либо к решению отказаться от покупки и дальнейшей сдачи жилья, либо к повышению месячной арендной ставки»,— поясняет эксперт. Кроме того, на сокращение предложения, по мнению Алексея Еременко, повлияло возвращение в город релокантов, покинувших страну после объявления частичной мобилизации, а также уход собственников в краткосрочную аренду в связи с ростом популярности внутреннего туризма.

Эксперт рекомендует выбирать жилье в Краснодаре для долгосрочной аренды в начале лета, когда в кубанской столице происходит отток людей. Одни уезжают на сезонные заработки, в первую очередь на черноморское побережье, другие — в отпуск и на каникулы. «Многие, особенно семьи с детьми, уезжают в свои родные города, стани-

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН НА АРЕНДУ КВАРТИР У ЧАСТНЫХ ЛИЦ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
по данным Краснодарстата

	Май 2023 г. к маю 2022 г.	Май 2024 г. к маю 2023 г.
Аренда однокомнатной квартиры	106,52	128,19
Аренда двухкомнатной квартиры	102,40	129,52

СРЕДНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ НА АРЕНДУ КВАРТИР У ЧАСТНЫХ ЛИЦ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ
по данным Краснодарстата

	Май 2022 г.	Май 2023 г.	Май 2024 г.
Аренда однокомнатной квартиры	16 054,34	17 440,29	22 314,09
Аренда двухкомнатной квартиры	22 135,94	22 396,44	28 488,95

цы, деревни, поселки. Разъезжаются по домам и студенты. Таким образом, в городе освобождается приличное количество квартир, выбор жилья на интернет-площадках значительно насыщается, рынок жилья становится большим и конкурентным. В этот период цена на долгосрочную аренду жилья начинает понемногу падать. Ситуация продлится по крайней мере до начала августа»,— поясняет Алексей Еременко.

По словам эксперта, это прекрасное время, чтобы улучшить свои жилищные условия: снять квартиру ближе к работе, выбрать жилье в лучшем состоянии за те же деньги или найти квартиру подешевле.

«Сезон сдачи долгосрочного жилья в Краснодаре начинается в августе и длится по октябрь. Так, с начала августа в город приезжают абитуриенты, поступающие в краснодарские вузы, колледжи, техникумы, а ближе к концу августа город наполняется студентами второго курса и старше. В это время цена на аренду недвижимости взлетает до своего годового максимума»,— отмечает Алексей Еременко.

СДАЕТСЯ МНЕ Спрос на краткосрочную аренду жилья на курортах Кубани ежегодно растет. Об этом «G» рассказали участники рынка. «Если сравнивать с прошлым летом, он выше примерно на 30–40%. Сочи занимает второе место после Санкт-Петербурга по числу бронирований среди всех российских городов, обгоняя Москву. Также в топ-10 городов входят Геленджик и Анапа»,— отмечает генеральный директор российского сервиса онлайн-бронирования жилья «Суточно.ру» Юрий Кузнецов.

По наблюдениям эксперта, популярность набирают квартиры (в первую очередь однокомнатные) и апартаменты. Юрий Кузнецов среди преимуществ такого выбора называет больший комфорт и приватность. При этом аренда квартир и апартаментов обходится дешевле номеров в гостиницах примерно на 20%. «Их часто арендуют семьи и компании, так как там обычно не требуется доплата за каждого проживающего. Во многих квартирах выполнен дизайнерский ремонт, есть кухонные зоны, микроволновая печь, стиральная машина, дополнительные спальные места. В квартиру удобно заказывать доставку продуктов и готовую еду»,— рассказывает Юрий Кузнецов.

По данным сервиса бронирования «Суточно.ру», средняя стоимость аренды жилья на курортах Краснодарского края этим летом составляет 5,4 тыс. руб. за сутки. Прирост за год составил около 15%. Самые высокие ставки в Сочи — в среднем 5,7 тыс. руб. за сутки (+11%). В Геленджике арендная ставка — 5,6 тыс. руб. за сутки (+19%), в Лазаревском — 4,4 тыс. руб., в Анапе и Новороссийске — 4 тыс. руб. (+17% и +25%), в Витязево — 3,9 тыс. руб. (+22%), в Ейске — 3,2 тыс. руб. (+14%).

Основатель и генеральный директор российского сервиса бронирования жилья для отдыха «Твил.ру» Сергей Черепахин среди самых популярных направлений для летнего отпуска на Кубани кроме упомянутых Сочи, Анапы и Геленджика назвал и Ейск. «Удорожание жилья привело к тому, что туристы ищут более экономные направления для отдыха в Краснодарском крае. Так, мы наблюдаем, что спрос на жилье в Сочи незначительно снизился (9%) на фоне роста популярности таких направлений, как Анапа, где популярность отдыха выросла на 10%, и Ейск, где рост составил 12%»,— отметил Сергей Черепахин.

Доцент Финансового университета при правительстве РФ Петр Щербаченко обращает внимание на высокие сезонные колебания на рынке аренды жилья на морском побережье, когда стоимость аренды одной и той же квартиры летом и зимой может меняться на десятки тысяч рублей. В первую очередь, по словам эксперта, это касается Сочи.

«Количество предложений арендных квартир на курортах постоянно увеличивается, поскольку доля инвестиционных покупок здесь гораздо выше, чем в других городах. Миграция населения в Краснодарский край в ближайшие годы останется высокой»,— считает Петр Щербаченко.



ФОТО: АЛЕКСАНДР МАЗИКИН

В КРАСНОДАРЕ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ СОКРАТИЛСЯ ПРАКТИЧЕСКИ В ДВА РАЗА

С экспертом соглашается Виталий Москалев. По его наблюдениям, объем предложения на рынке аренды жилья на побережье действительно увеличивается, но от роста спроса отстает. Виталий Москалев считает, что тенденция увеличения популярности внутрироссийского отдыха, а значит и краткосрочной аренды жилья в Краснодарском крае, усилится еще и в связи с санкциями, введенными в июне против Московской биржи. «Возникают проблемы с конвертацией долларов, курс уже не рыночный. Соответственно, рассчитать затраты на поездку за рубеж стало еще труднее, чем прежде: непонятно, по какому курсу удастся разменять валюту в других странах. Поэтому все больше людей решат не рисковать и провести отпуск в России»,— прогнозирует гендиректор компании.

Директор по развитию сети апарт-отелей Yes Антон Агапов добавляет, что растет и деловая активность региона. «Уже не первый год Краснодар считается одним из лидеров делового туризма в России. Свыше 1,5 млн человек в год посещают регион с бизнес-целью, а это значит, что рынок краткосрочной аренды здесь максимально востребован»,— отмечает эксперт.

ДОХОДНЫЕ МЕТРЫ Сфера недвижимости в Краснодарском крае характеризуется высокой активностью, утверждает Татьяна Бунегина. По словам эксперта, значительную долю предложений формируют инвесторы, которые приобретают квартиры с целью их последующей сдачи внаем. Татьяна Бунегина уточняет, что важную роль в обороте арендных квартир играют также агентства и частные лица, но именно инвесторы выступают драйвером рынка, предлагая жилье, оптимизированное под нужды временного проживания.

«Окупаемость таких инвестиций зависит от различных факторов, включая первоначальную стоимость объекта, текущие арендные ставки, а также размеры налогов и затрат на обслуживание недвижимости. В среднем инвестиции в квартиры на Кубани окупаются за 8–12 лет. Этот срок может варьироваться в зависимости от места, состояния объекта и способности владельца привлекать арендаторов. Например, квартиры в центральных курортных районах или в непосредственной близости от пляжей окупаются быстрее за счет более высоких арендных ставок и большей загрузки в течение года»,— поясняет эксперт.

Татьяна Бунегина утверждает, что инвестиции в арендную недвижимость на Кубани — актив с относительно долгосрочной перспективой возврата, но с потенциалом для стабильного и предсказуемого дохода, что делает их привлекательными для инвесторов, стремящихся к диверсификации своих портфелей и минимизации рисков.

«Если мы говорим о долгосрочной аренде, то это стабильность, но износ квартиры выше, чем при посуточной сдаче. Краткосрочная аренда намного рентабельнее, то есть доход больше»,— добавляет Леся Вайтес. Последнюю, по словам эксперта, все чаще выбирают люди, которые в городе проездом или в командировке. «Не всегда отели находятся в необходимых локациях (а вот квартиры там есть всегда). В связи с высоким спросом именно на такой вид аренды на рынке появилась услуга доверительного управления, где специалист полностью обеспечивает загруженность гостей и чистоту в квартире, а сам собственник только получает доход»,— заключает Леся Вайтес.

По мнению Татьяны Бунегиной, рынок аренды жилья в Краснодарском крае ждет стабильное развитие. Эксперт связывает это с ежегодно растущим в регионе миграционным притоком населения. «Увеличение числа мигрантов, студентов и рабочих, выбирающих Кубань для жизни и работы, напрямую влияет на спрос в сегменте аренды. Эти группы населения часто ищут временное или долгосрочное жилье, что поддерживает высокую активность рынка»,— говорит Татьяна Бунегина. Она добавляет, что привлекательности региона для проживания и отдыха способствует улучшение транспортной доступности, а также строительство новых социальных объектов.

Эксперт уверена, что качество жилья на рынке будет повышаться. «Современные арендаторы все более требовательны к условиям проживания. Улучшение качества и комфортности жилья становится критичным фактором, заставляющим владельцев недвижимости инвестировать в ремонт и современное оборудование своих объектов, чтобы оставаться конкурентоспособными на рынке»,— заключает Татьяна Бунегина. ■

СРЕДНИЕ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ЦЕНЫ НА АРЕНДУ КВАРТИР У ЧАСТНЫХ ЛИЦ ПО ГОРОДАМ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
по данным Краснодарстата

	Май 2022 г.	Май 2023 г.	Май 2024 г.
КРАСНОДАР			
Аренда однокомнатной квартиры	16 018,41	18 700,85	21 401,81
Аренда двухкомнатной квартиры	21 253,15	24 289,37	26 954,74
АРМАВИР			
Аренда однокомнатной квартиры	9 668,31	10 657,63	13 360,28
Аренда двухкомнатной квартиры	11 589,53	12 778,37	17 787,31
ЕЙСК			
Аренда однокомнатной квартиры	10 576,41	11 369,52	13 928,20
Аренда двухкомнатной квартиры	13 531,15	14 531,65	21 729,95
НОВОРОССИЙСК			
Аренда однокомнатной квартиры	17 900,64	20 987,23	25 866,59
Аренда двухкомнатной квартиры	20 141,18	23 518,98	34 143,27
СОЧИ			
Аренда однокомнатной квартиры	34 369,53	29 550,43	54 774,75
Аренда двухкомнатной квартиры	63 714,44	44 435,97	62 328,87
ТУАПСЕ			
Аренда однокомнатной квартиры	15 392,27	17 183,54	18 046,94
Аренда двухкомнатной квартиры	19 970,92	21 778,24	23 842,74

«ИННОПРОМ» РАСШИРИЛ СПИСОК КУБАНСКИХ ПРОМПАРКОВ И ПРОМТЕХНОПАРКОВ

На международной выставке в Екатеринбурге были заключены ключевые соглашения по развитию промышленной инфраструктуры региона

Международная промышленная выставка «Иннопром» прошла в Екатеринбурге с 8 по 11 июля. Ее главная тема — «Технологическое партнерство: формируя образ будущего». Девятнадцать промышленных предприятий и разработчиков Кубани представили свою продукцию на стенде Краснодарского края. Его организовали Фонд развития промышленности региона при поддержке Кубанского научного фонда. Общая площадь стенда составила 250 квадратных метров.

Среди участников выставки — Южный завод тяжелого станкостроения, Абинский ЭлектроМеталлургический завод, ТД «МТЗ-Северо-Запад», «БСП Глобал», Краснодарский компрессорный завод и др.



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Стенд Краснодарского края

Инвестиции в органобентонит

В рамках выставки подписано соглашение о создании уникального для России и стран СНГ производства органобентонита. Новую линию развивают на площадке промпредприятия в Северском районе. Инвестиции в проект составят 245 млн руб.

«Сегодня более десятка направлений применения органобентонита: начиная от нефтесервисной отрасли и заканчивая косметической промышленностью. В конце 2022 года завод начал выпуск небольших партий этой функциональной добавки упрощенным способом. Запустили собственными силами. Сейчас, в том числе с поддержкой края, приобретаем оборудование для новой суспензионной линии, чтобы увеличить мощность производства»,— рассказал представитель инвестора Виктор Богушевич.

Органобентонит применяется при нефтегазодобыче в качестве добавки при производстве растворов на углеводородной основе. Позволяет ускорить прохождение скважин при бурении, охлаждает и смазывает бур. Также этот продукт применяется в производстве лакокрасочных материалов. Общий объем рынка органобентонита в 2023 году составил порядка 5,5 тыс. тонн. Проект носит стратегический характер, так как российский рынок полностью зависим от импорта органобентонита, который ввозится на 95% из Китая.

Выпуск органобентонита планируют осуществлять с использованием бентонитового сырья с собственных месторождений, а также отечественных и зарубежных модификаторов. К 2026 году намерены выйти на проектную мощность линии в 1,8 тыс. тонн продукции ежегодно. К 2030 году будут выпускать уже 3,6 тыс. тонн продукции в год.

На поддержку проекта направили более 35 млн рублей краевых субсидий. Профинансировали часть затрат предприятия на создание импортозамещающего производства.

Поддержка кооперации и развитие инфраструктуры

Краснодарскому краю окажут поддержку в развитии промышленной инфраструктуры — соответствующее соглашение о сотрудничестве с Ассоциацией кластеров, технопарков и ОЭЗ (АКИТ РФ) России подписали на стенде Краснодарского края в рамках международной промышленной выставки «Иннопром-2024» в Екатеринбурге.

«Сотрудничество в рамках соглашения с Краснодарским краем открывает новые возможности для реализации комплекса мер, способствующих созданию промышленной инфраструктуры в регионе, развития межрегиональных и межотраслевых связей. На сегодняшний день в ЮФО создано порядка 11 индустриальных парков и промтехнопарков, которые соответствуют федеральным требованиям. Из пяти действующих на юге страны промышленных кластеров четыре — межрегиональные, в которые вошли два и более региона. Стоит отметить, что Краснодарский край является лидером в ЮФО по количеству созданных индустриальных парков и промышленных кластеров, их четыре, и все они межрегиональные»,— сообщил директор АКИТ РФ Михаил Лабудин.

Он также добавил, что в регионе в процессе создания еще один межрегиональный кластер, в который войдет предприятие Запорожской области. Ассоциация готова оказывать методологическую поддержку предприятиям промышленных кластеров, индустриальных парков и промтехнопарков региона, что, несомненно, скажется на укреплении инвестиционных возможностей и инвестиционной привлекательности края в целом.

Соглашение предполагает сотрудничество в сфере продвижения потенциала промышленных кластеров, индустриальных парков и промтехнопарков Краснодарского края, организации совместных совещаний, конференций и иных мероприятий по развитию таких площадок.

Всего в Краснодарском крае действуют семь промпарков и один промтехнопарк, аккредитованные в Минпромторге России, а также четыре межрегиональных кластера, в которых участвуют предприятия региона. В процессе создания еще 15 таких площадок.

Сегодня в крае существует широкий круг преференций для управляющих компаний и резидентов промпарков и промтехнопарков: льготы по налогам, субсидии из федерального и регионального бюджетов, льготные займы Фонда развития промышленности Кубани. Одна из мер — компенсация из бюджета региона резидентам промпарков и промтехнопарков до половины их затрат на аренду земель и производственных площадей при условии создания новых рабочих мест. Также управляющие компании таких площадок могут в этом году компенсировать до 90% затрат на создание объектов инфраструктуры.

«Юг» станет межрегиональным

Более 650 миллионов рублей инвестируют в создание межрегионального агропромышленного машиностроительного кластера «Юг». Соглашение было подписано с компанией «Промагротехнологии».

Инвестор разрабатывал проект в команде с минпромом и Фондом развития промышленности региона в рамках методической программы «PROКЛАСТЕРЫ». Ее проводит Минпромторг России совместно с Институтом экономики знаний при поддержке Ассоциации кластеров, технопарков и объединенных экономических зон России.

В состав кластера войдут четыре краевых производителя и одно предприятие Запорожской области. Его запуск позволит создать импортозамещающие производства в отрасли машиностроения, выпускать новые виды продукции, а также организовать 220 новых рабочих мест.

«Мы создаем кластер для производителей высокотехнологичной сельскохозяйственной техники и комплектующих к ней, эти компании связаны кооперационными цепочками. Участники кластера уже выпускают культиваторы различной модификации, бороны дисковые, плуги. Продукция нашего кластера с легкостью заменит иностранные аналоги. Например, стойки, "лапы" для сельхозорудий, гидроцилиндры поставлялись из-за рубежа. Теперь всю эту продукцию будут выпускать участники кластера»,— рассказала представитель инвестора Галина Марачкова.

Реализовать проект намерены в течение двух лет. Специализированная организация уже занимается подготовкой кадров, в том числе рабочих специальностей. В планах организовать практическое обучение студентов краевых колледжей, а затем трудоустроить выпускников на предприятиях кластера.

В Кропоткине выпустят плуги

Промтехнопарк в отрасли сельхозмашиностроения будет развиваться в Кропоткине, соответствующее соглашение было подписано на полях форума с компанией «ПРОМТЕХНО». На его территории уже работают два предприятия. В рамках программы развития модернизируют имеющиеся на земельном участке здания производственного и коммерческого назначения. Здесь разместят высокотехнологичные импортозамещающие производства. Помимо выпуска запасных частей и комплектующих, будут изготавливать культиваторы, плуги и оборудование для обработки культур удобрениями.

В рамках реализации инвестиционного проекта планируется реконструкция имущественного комплекса, в том числе строительство новых литеров. Площадь производственных помещений составит 9 тыс. кв. м. Кроме того, на территории технопарка также будет создана лаборатория и конгрессно-выставочный зал.

Проект планируют реализовать в течение пяти лет. Общий объем инвестиций — 4 млрд рублей. В результате планируется создать 450 новых рабочих мест. Предприятием получено заключение Минпромторга РФ о подтверждении производства промышленной продукции на территории Российской Федерации.

Вагоны отправят в парк

На базе армавирского завода по производству грузовых вагонов произойдет расширение уже имеющихся производственных площадей и объектов инфраструктуры. Соглашение, подписанное с ООО «Индустриальный парк "Русская промышленная корпорация"», предусматривает развитие производства лакокрасочной продукции и металлоконструкций. Помимо уже выпускаемой линейки, планируют изготавливать железнодорожные тележки — один из важнейших видов комплектующих при производстве вагонов, краски и другую продукцию. Для этого привлекут резидентов.

Объем инвестиций составит 1,8 млрд рублей. Запуск промпарка позволит создать более 190 рабочих мест. Будут реконструированы объекты для размещения резидентов, модернизированы инженерные коммуникации и дороги.

«Намерены реализовать проект в течение пяти лет. Это обеспечит локализацию производства железнодорожных вагонов. Добьемся этого за счет привлечения резидентов, которые производят продукцию, используемую при изготовлении вагонов, и размещения других вспомогательных производств»,— сообщил представитель инвестора Вилорик Борисов.

Департамент информационной политики Краснодарского края

Алексей Фомин:

«Весь комплекс строительных работ мы выполняем самостоятельно»

Генеральный директор ООО «Ромекс Кубань» — о преимуществах компании и основных направлениях деятельности

Компания «Ромекс Кубань» по объему строительства складской недвижимости входит в топ-5 крупнейших федеральных девелоперов в стране. Но только коммерческой недвижимостью ее деятельность не ограничивается. Компания строит крупные жилые комплексы, социальные объекты. О реализованных проектах, работе в российских регионах и дальнейших планах рассказал в преддверии Дня строителя генеральный директор ООО «Ромекс Кубань» Алексей Фомин.

— Сколько складских комплексов и в каком объеме реализовала ваша компания?

— На сегодня мы построили уже 15 складских комплексов общей площадью 586 тыс. кв. м в девяти регионах России. В различных стадиях реализации находится еще шесть объектов общей площадью 625 тыс. кв. м. Из них 140 тыс. кв. метров мы сдадим в 2024 году. Строительство логистических центров — это основное направление нашей деятельности. Мы работаем по системе Build-to-rent: реализуем комплексы по техническим заданиям заказчиков с последующей сдачей готовых объектов в долгосрочную аренду. Например, в Республике Адыгея наша компания построила уже пять таких проектов. А общий наш объем инвестиций в республику составил 9,6 млрд руб.

— В какие регионы компания вышла со своими проектами?

— Помимо Краснодарского края и уже упомянутой Адыгеи, это Ставропольский край, Татарстан, Башкортостан, Саратовская и Ярославская области, Киров, Екатеринбург. Политика властей этих регионов позволяет выстраивать долгосрочные партнерские отношения и успешно реализовывать крупные инвестиционные проекты. В Республике Татарстан мы реализовали четыре масштабных проекта при активном содействии органов власти. Крупный проект общей стоимостью 6 млрд руб. реализуем в Уфе. В 2024 году подписали инвестиционное соглашение о строительстве логистического центра Ozon в республике Дагестан. Общая площадь комплекса составляет 125 тыс. кв. м. Это будет один из самых масштабных проектов для региона.

— В начале июля «Ромекс» открыла третью очередь логистического центра, построенного для Ozon в городе Зеленодольске республики Татарстан. Расскажите об этом проекте подробнее.

— Ozon — один из крупнейших наших заказчиков по объему площадей. Третья очередь логоцентра занимает территорию в 10,3 га.



Объем инвестиций составил 2,8 млрд руб. Общая же площадь здания составит около 47 тыс. кв. м. На сегодня это самый крупный объект в пуле зеленодольских площадок маркетплейса. На открытии объекта мы уже анонсировали строительство четвертой очереди площадью 86 000 кв. м, стоимость которой оцениваем в 7,1 млрд руб. Завершить строительство мы планируем в первом квартале 2027 года.

— С Ozon вашу компанию связывают партнерские отношения с 2018 года. Сколько объектов за эти годы вы реализовали для маркетплейса?

— На сегодня портфель проектов для Ozon включает в себя четыре объекта в трех регионах общей площадью более 320 тыс. «квадратов». Интересно, что первый совместный проект открылся именно в Зеленодольске. Первая очередь логистического центра открылась в 2020 году, а ее площадь была 37 тыс. кв. м. Вторую очередь площадью 35,1 тыс. кв. м мы открыли в ноябре 2023-го. В процессе реализации находятся еще пять проектов для маркетплейса в пяти регионах, а их общая площадь превышает 500 тыс. «квадратов».

Все эти объекты мы адаптируем под растущие требования заказчика. Делаем, например, встроенные антресоли, мультитемпературные режимы в складских помещениях. Когда такая компания, как Ozon, работает с нами уже шестой год и заказывает нам все новые объекты, для нас это является показателем качества нашей работы.

> *Наша компания не занимается точечной застройкой, чтобы максимально увеличить продаваемую площадь. Мы стремимся создать все условия для максимально комфортного проживания собственников жилья*

— С какими крупными компаниями вы работаете еще?

— Одним из наших крупнейших заказчиков также является компания X5 Group. Сегодня реализуем для нее объект большого мультитемпературного склада в Новороссийске на 46 тыс. кв. м. Также мы вышли на договоренности по строительству для компании еще одного складского комплекса в Адыгейске. Ранее реализовали для нее крупный логистический центр в городе Невинномысске Ставропольского края. В общей сложности для X5 Group мы построили 10 объектов.

— Помимо коммерческих объектов «Ромекс» реализует объекты жилищного строительства, а также социальные объекты...

— Совершенно верно. Объем жилой недвижимости, которую мы ввели в эксплуатацию, составляет порядка 420 тыс. кв. м. Это объекты в Краснодаре, Анапе, Новороссийске, где мы недавно сдали пять литеров жилого комплекса. В NEO-квартале «Красная Площадь» в Краснодаре достраиваем еще около 200 тыс. «квадратов».

В Краснодаре, на улице Конгрессной, на территории жилого комплекса реализовали два социальных объекта. Это самая большая в ЮФО школа на 1875 мест, ставшая первым крупномасштабным проектом среди общеобразовательных учреждений в Краснодарском крае. Кроме того, в 2023 году мы ввели в эксплуатацию детский сад на 280 мест.

> *Когда такая компания, как Ozon, работает с нами уже шестой год и заказывает нам все новые объекты, для нас это является показателем качества нашей работы*

В Новороссийске наша компания выступила генподрядчиком и построила школу на 1550 мест. Сейчас ведем строительство детсада на 350 мест, который планируем сдать в эксплуатацию в этом году.

Также в рамках комплексного развития территории построили зеленый сквер на площади 6 гектаров. Компания не занимается точечной застройкой, чтобы максимально увеличить продаваемую площадь. Мы стремимся создать все условия для максимально комфортного проживания собственников жилья. И сквер — один из таких объектов. Другой объект — здание храма, которое мы сейчас активно строим на территории нашего жилого комплекса в Краснодаре. Более того, для нашего партнера — клиники «Екатерининская» — в NEO-квартале «Красная Площадь» весной этого года мы построили новую многопрофильную клинику семейного формата. Медицинское учреждение занимает площадь более 3 тыс. кв. м и ежегодно сможет принимать более 50 тыс. пациентов.

— Крупный социальный проект компания также реализует в городе Саратове. Что это за объект?

— В Саратове мы строим современный онкологический центр площадью 52 тыс. кв. метров. Это объект федерального значения. По нашей информации, в России сегодня работает два таких центра. Объект находится на финишной стадии и в этом году вводится в эксплуатацию.

— Как вы считаете, в чем преимущество вашей компании, которое позволяет реализовывать крупные коммерческие проекты?

— Наше основное преимущество в том, что весь комплекс работ с момента заключения договора с арендатором до момента реализации проекта и запуска в эксплуатацию мы выполняем самостоятельно. В итоге объекты готовы всего за 12 месяцев, а уже через два-три месяца после сдачи объекта наши клиенты начинают операционную деятельность. То есть у нас самые короткие сроки реализации проекта.

— Сказались ли на работе вашей компании санкции, связанные с ограничением импорта продукции в нашу страну?

— Мы заменили некоторых поставщиков материалов и оборудования. Плюс у нас есть ряд российских производителей, с которыми мы работаем. Немного увеличились сроки доставки материалов на строительные площадки. Но это практически никак не влияет на сроки сдачи объектов в эксплуатацию. Поэтому могу сказать, что в силу специфики нашей деятельности большого влияния эти ограничения не оказали.

— Какие планы по дальнейшему развитию компании?

— Планы дальнейшего развития у нас достаточно амбициозные. Не было и года, чтобы мы не увеличивали объемы строительства вне зависимости от ситуации на рынке. Например, в 2016 году мы ввели в эксплуатацию 50 тыс. кв. м складских комплексов. А сегодня, повторюсь, на разных стадиях реализации у нас уже 625 тыс. «квадратов». Рост — более чем в 10 раз. И мы намерены продолжать интенсивное развитие.

— Что бы вы пожелали в преддверии Дня строителя специалистам отрасли и своим коллегам?

— Сейчас нет сложностей с объемами строительства. Основная трудность — дефицит кадров. Поэтому специалистам хочу пожелать профессионализма, а строительным компаниям — сохранить своих профессионалов, увеличить их количество и совершенствоваться.

г. Краснодар, ул. Дзержинского, 100, тел. +7 (861) 258-36-61
info@romexgr.ru, romexgr.ru

РОМЕКС GROUP

Реклама

«В Ростове-на-Дону нет аналогов этому проекту»

Дом-резиденция «Собрание» от ГК «Альянс» стал победителем 16-й федеральной премии Urban



Расположенный в самом центре Ростова-на-Дону дом-резиденция «Собрание» от группы компаний «Альянс» стал победителем 16-й федеральной премии Urban в номинации «Лучший региональный жилой комплекс элит-класса». Итоги конкурса были подведены 20 июня в Сочи. К отбору проектов привлекли 74 эксперта, конкурс проходил в 61 номинации. О том, что для девелопера означает признание профессионалов рынка и в чем заключается уникальность «Собрания»,— рассказывают соучредители ГК «Альянс» Виталий Финенко и Георгий Глонти.



Виталий Финенко



Георгий Глонти

— Почему для застройщиков и архитекторов так важна эта премия?

Виталий Финенко: Urban — это независимая премия федерального масштаба. Ключевое слово здесь — «независимая»: мы не знаем, кто нас оценивает, а комиссия никогда не видела нас. Поэтому это как экзамен — здесь невозможно что-то подтасовать, чтобы выдать премию тому, кому нужно. Здесь оценивается только продукт, как на слепой дегустации. Поэтому застройщики и архитекторы эту премию так высоко ценят именно за непредвзятость.

— Как вы оцениваете своих конкурентов, проекты которых были представлены на премии Urban?

Георгий Глонти: Мы считаем, что в этом году конкурировали с очень серьезными проектами. Все они выполнены на высоком уровне. Поэтому мы всегда смотрим на наше окружение, черпаем интересные решения и учимся чему-то новому.

— Назовите ключевые тенденции рынка жилой недвижимости, которые были отмечены на премии Urban?

В. Ф.: Покупатели стали более требовательными, и четырьмя стенами больше никого не удивишь. Отсюда и появляются тенденции: застройщики стали уделять больше внимания ценности проектов для жителей и города, комфортности среды, которую они формируют, архитектуре. В премиум-сегменте, в котором выступали мы, можно отметить растущий интерес к жилью площадью более 100 кв. м.

— Застройка Ростова-на-Дону отвечает этим трендам?

Г. Г.: Мы не можем говорить за все проекты Ростова-на-Дону, но скажем про себя. Мы считаем, что в данный момент попадаем в тренды благодаря нашему подходу к проектированию и строительству. Все основные тенденции в девелопменте сегодня сосредоточены вокруг потребностей и комфорта покупателей, и это первое, что мы берем во внимание при работе над проектами. Сюда входит и внутренняя инфраструктура для будущих резидентов, и консьерж-сервис, и благоустройство внутреннего двора, и варианты планировок — все заточено на то, чтобы жильцы могли получить повседневную жизнь без компромиссов.

— Расскажите подробнее о вашем проекте. Как пришла идея создать жилой комплекс такого уровня в центре Ростова-на-Дона? Насколько известно, ему нет аналогов в городе?

В. Ф.: В этом вопросе и прозвучало 50% ответа — в Ростове-на-Дону нет аналогов этому проекту. И мы это прекрасно понимали. Общаясь с жителями города, мы уловили запрос на такую недвижимость. Кроме того, подобные проекты уже давно реализуются в соседних регионах — в том же Краснодаре есть похожий жилой комплекс, и цена никого из покупателей не отпугнула. Наоборот, проект построили, и он получился очень достойным.

— Кто архитектор проекта?

Г. Г.: Главный архитектор наших проектов — Ольга Анатольевна Лапшина, руководитель архитектурного бюро «Архилайн», которое входит в состав ГК «Альянс».

— Внешне дом-резиденция «Собрание» выглядит очень презентабельно, а как организовано пространство внутри?

В. Ф.: Внутри мы тоже все продумали до мелочей. В доме-резиденции будет три лобби, через которые можно попасть в здание. Одно из них — гранд-лобби, где жильцы смогут заказать услуги консьерж-сервиса (например, заказать клининг или отдать вещи в химчистку). Также в доме собственникам будут доступны фитнес-зал, библиотека, бьютиковоркинг, детский игровой клуб и ресторан с отдельным залом только для резидентов.

Что касается жилых пространств, покупателей ждут как классические варианты квартир, так и такие уникальные лоты, как квартиры с террасами и двухуровневые пентхаусы. Площадь варьируется от 51 до 141 кв. м. Для тех, кто желает еще больше расширить пространство, есть возможность персонального объединения квартир.

— Что собой представляет дворовая территория?

В. Ф.: Двор-сад комплекса будет радовать взгляд в любое время года. Прогулочные аллеи, фонтан, зеленые комнаты и водопад возле библиотеки позволят забыть о шуме большого города. Здесь продумана каждая деталь: мягкие зоны отдыха с дизайнерской мебелью, подвесные ручьи и фонтаны, авторские арт-объекты, активные зоны с детскими и спортивными площадками в удалении от окон, чтобы ничто не нарушало покой жителей комплекса.

— Почему вы выбрали сегмент элитной недвижимости?

Г. Г.: Мы специализируемся на сегменте элитной недвижимости, потому что хотим создавать качественный продукт, который действительно соответствует заявленному классу. Например, в доме-резиденции «Собрание» продумано двухуровневое очищение воды, профессиональная шумоизоляция, рекуперация воздуха и многое другое. При таком подходе у нас нет возможности конкурировать в сегменте эконом, где крупные федеральные игроки могут позволить себе демпинг за счет более низкой себестоимости строительства.

— Дом-резиденция «Собрание» расположен в историческом центре Ростова-на-Дону. С какими градостроительными трудностями пришлось столкнуться при реализации этого проекта? Применялись ли какие-то особенные решения?

В. Ф.: Мы потратили много ресурсов на обеспечение безопасности окружающих зданий. Поскольку проект будет расположен в окружении семи архитектурных памятников, было проведено много подготовительных мероприятий, чтобы наше строительство не повлияло на состояние соседних зданий.

Кроме того, важной задачей было вписать дом-резиденцию в архитектурную среду. На наш взгляд, архитекторам это удалось: здание выглядит гармонично и не выбивается из окружения ни высотностью, ни цветовой гаммой, потому что всё это бралось во внимание при проектировании.

— Ваши проекты выделяются на фоне проектов других ростовских девелоперов. А в чем, по-вашему, их главное отличие?

Г. Г.: Думаем, наше главное отличие — отзывчивость к потребностям людей при проектировании во всех деталях: от планировок до внутренней инфраструктуры. В строительстве мы используем премиальные материалы, технологии, которые позволяют делать жизнь резидентов комфортнее даже в мелочах, и подход к проектированию, который учитывает удобство жителей не только в своих квартирах, но и во всех пространствах общего пользования.

Также мы считаем своей миссией заботиться об архитектурном облике города и создавать в нем новое архитектурное наследие.

— Каких принципов вы придерживаетесь в работе?

В. Ф.: Быть честными перед покупателями.

— Кто сегодня основной покупатель недвижимости премиум-сегмента?

В. Ф.: Наши резиденты — это сильное, достойное общество, состоящее из людей, которые разделяют принципы премиального уровня сервиса и хотят удовлетворить свои высокие запросы к жизни.

— Насколько элитная недвижимость интересна с точки зрения инвестиций?

Г. Г.: В нашем проекте заложен рост стоимости — мы стартовали с уровня 290 тыс. руб. за кв. м, сегодня средняя цена — 400 тыс. руб. По нашим прогнозам, после сдачи дома во втором квартале 2026 года стоимость составит свыше 580 тыс. руб. за 1 кв. м.

Но кроме того, дом-резиденция «Собрание» может стать инвестицией в нечто большее. Потому что дома, которые мы строим, рассчитаны более чем на 50 лет. И именно здесь можно создать свое родовое гнездо, которое станет семейной реликвией.

— Вы планируете и дальше развиваться в сегменте элитного жилья?

В. Ф.: Да. Мы не планируем прекращать свою деятельность, а продолжаем работу над текущими проектами и создаем новые, о которых расскажем позже.

Реклама















КУРОРТУ ВЫПИСАЛИ «ПРЕМИУМ»

ТРЕТЬ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ В СОЧИ ОТНОСЯТСЯ К СЕГМЕНТУ ЭЛИТНОГО И ПРЕМИАЛЬНОГО ЖИЛЬЯ. АКЦЕНТ НА ДОРОГУЮ ЗАСТРОЙКУ КУРОРТА СМЕСТИЛСЯ С ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНА В АДЛЕРСКИЙ. В ЧИСЛЕ ПОКУПАТЕЛЕЙ «ЭЛИТКИ» ПОЯВИЛАСЬ НОВАЯ КАТЕГОРИЯ КРИПТОИНВЕСТОРОВ. ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО СПРОС НА ТАКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В ОЛИМПИЙСКОЙ СТОЛИЦЕ БУДЕТ ТОЛЬКО РАСТИ, СООТВЕТСТВЕННО, РАСТИ БУДУТ И ЦЕНЫ НА НЕЕ. ДМИТРИЙ МИХЕЕНКО

Доля элитных и премиальных строительных проектов в Сочи к 2024 году достигла почти 35%, тогда как в Москве она не превышает 22%, отмечают эксперты премии Urban. По их данным, с 2020 года объем предложения в высокобюджетных классах утроился и достиг 3,4 тыс. лотов. Их совокупная площадь равна 163,6 тыс. кв. м. Пять лет назад этот показатель балансировал на уровне 54,3 тыс. кв. м. Удельный вес дорогого и сверхдорогого жилья в структуре сочинской экспозиции за пятилетие прибавил 15,5 процентного пункта, занимая теперь треть рынка.

Как отмечает учредитель и CEO проектов Urban Ольга Хасанова, среди наиболее существенных внутренних факторов, повлиявших на бурное развитие высокобюджетного сегмента в Сочи,— резкий рост вложений в новостройки с дорогим и сверхдорогим предложением, выход на рынок курорта застройщиков из федерального топ-100, запуск ряда масштабных комплексов, а также смещение интереса от реконструкции к новому строительству и переключение географических приоритетов с ограниченного для застройки Центрального района на Адлерский.

«К внешним факторам можно отнести значительный приток состоятельных туристов, как проживающих сезонно, так и постоянно работающих удаленно. Сочи во многом стал безальтернативным по уровню и разнообразию возможностей российским курортом, который во многом сместил в приоритетах обеспеченных людей такие лидирующие туристические направления, как Турция, Индонезия, Таиланд, ОАЭ и другие»,— комментирует госпожа Хасанова.

ЭЛИТАРНОСТЬ РАСТЕТ ВМЕСТЕ С ЦЕННИКОМ

По словам заместителя генерального директора, коммерческого директора девелопера курортной недвижимости Five Елены Кабешевой, на протяжении последних лет Сочи уверенно входил в тройку городов-лидеров вместе с Москвой и Санкт-Петербургом, где в наибольшем объеме представлена элитная недвижимость. Поэтому, отмечает эксперт, вполне закономерно, что теперь курорт обогнал столицу по доле проектов премиум- и элитклассов.

«Сочи был и остается наиболее развитой курортной локацией России. Инфраструктура города качественно изменилась за последние три года. Международные мероприятия, которые здесь проводятся, подтвердили статус города как центра не только рекреационного, но и делового туризма. Прибавить к этому природные возможности, субтропический климат — и мы получим объективную картину привлекательности курортной столицы России для высокобюджетной недвижимости, которая по-прежнему является самым устойчивым, а потому и востребованным активом»,— говорит госпожа Кабешева.

Развитие проектов недвижимости в Сочи обусловлено новым генеральным планом и комплексным подходом к застройке, считает заместитель коммерческого директора федерального девелопера «Неометрия» Анна Сапегина. Это, по ее словам, положительно отражается на развитии всего города.

«Сочи — ключевой город юга России с точки зрения хорошо развитой городской инфраструктуры и лидерства среди курортных направлений. Многие покупатели выбирают жилье именно здесь с целью постоянного или сезонного проживания, другие же рассматривают лоты как хорошую инвестицию»,— говорит представитель «Неометрии».

По данным экспертов Urban, после 2020 года застройщики в Сочи наиболее активно стали наращивать объемы предложения с высоким ценником. Если пять лет назад совокупная стоимость всех объектов элит-, премиум- и бизнес-класса в Сочи оценивалась, по информации аналитиков премии, в 22,1 млрд руб., то теперь эта сумма в 6,7 раза больше — 148,4 млрд руб. На рубеже 2019–2020 годов в олимпийской столице было всего четыре новостройки, где средний прайс превышал отметку 500 тыс. руб. за кв. м. Сейчас 31 объект. Причем, отмечают аналитики Urban, в 16 случаях средняя цена квадратного метра выходит за пределы 1 млн руб. Кроме того, расширился и круг проектов, в которых средний метраж продаваемых лотов составляет 50+ кв. м: вместо 11 их стало 15.

Руководитель отдела продаж Grand Royal Residence Юрий Логачев констатирует, что график роста цен на недвижимость Сочи за последние несколько лет показывает непрерывный рост не только стоимости, но и ценности объектов строительства. Так, по его словам, в 2022 году основная доля сделок приходилась на бизнес- и комфорткласс, тогда как сейчас на рынке Сочи лидирует элит- и бизнес-сегменты. «При этом сумма сделок в элитклассе естественно превышает сумму сделок в бизнес- и комфортсегментах вместе взятых, несмотря на меньшее количество сделок»,— говорит господин Логачев,

По данным экспертов премии Urban, доля готового жилья в Сочи на фоне его общего роста увеличилась с 30,8% в 2020 году до 34% в 2024-м. В то же время проекты реконструкции потеряли в значимости, отмечают аналитики. Это, по их словам, обусловлено дефицитом подходящих зданий в топовых локациях, эксплуатационными ограничениями, трудностями в согласовании и дополнительными финансовыми издержками. Так, пять лет назад реконструированные комплексы генерировали 36,2% высокобюджетного предложения на территории Сочи, летом 2024-го — менее 5%. На этом фоне строящиеся дома и гостиничные корпуса вышли в лидеры по объему — 61,4% лотов (плюс 28,4 процентного пункта к показателям 2020 года).

Эксперты отмечают, что на протяжении последнего пятилетия в Центральном районе Сочи емкость рынка недвижимости увеличилась в 1,7 раза, в Лазаревском — в 2,3 раза, в Хостинском — в 3,5 раза, в Адлерском — в 9,8 раза. Соответственно, объем предложения на первичном рынке Адлерского района в общегородской картине вырос с 8,6 до 26,9%. По этому показателю адлерские новостройки обошли проекты на территории Центрального района Сочи, чей вес с 2020 по 2024 год упал на 20 процентных пунктов — до 23,9%.

«Больше всего дорогой и сверхдорогой недвижимости по-прежнему сосредоточено в границах Хостинского района — 43% (плюс 4 п. п. за пять лет). Лазаревский район продолжает оставаться периферийным в плане современного девелопмента. Его доля стала еще меньше (на 2,3 п. п.) и держится на уровне 6,2%»,— говорят аналитики Urban.

По мнению гендиректора санатория «Кристалл» (принадлежит Группе «ЛСР») Бориса Анкудинова, Хостинский район — один из самых перспективных в городе, несмотря на то что он долго находился в тени Адлера и Центрального Сочи.

ФЕДЕРАЦИЯ ЕДЕТ В СОЧИ

Доля федеральных застройщиков на рынке недвижимости Сочи за последние пять лет выросла с 0 до 23%, констатируют эксперты Urban. В то же время, по словам экспертов, активизировались и ведущие игроки рынка регионального уровня, нарастив свою долю в сочинских проектах в 2,5 раза.

«Сочи традиционно был городом среднего размера компаний, которые занимались среднего мас-



ФОТО: ДМИТРИЙ МИХЕЕНКО

В ХОСТИНСКОМ РАЙОНЕ СОЧИ ДЕВЕЛОПЕР ЛСР СТРОИТ НОВЫЙ САНАТОРИЙ «КРИСТАЛЛ» — ПЕРВЫЙ В РОССИИ САНАТОРИЙ С НУЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 25 ЛЕТ



ФОТО: АЛЕКСЕЙ КУДЕНКО

УЧАСТНИКИ РЫНКА ПРИЗНАЮТ, ЧТО СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА В НАИБОЛЕЕ ЗНАКОВЫХ ОБЪЕКТАХ СОЧИ НАЧИНАЕТСЯ ОТ 4 МЛН РУБ.

штаба проектами. В 2020-м они обеспечивали четыре пятых (79,8%) от общего предложения в верхних сегментах. Спустя пять лет их консолидированная доля опустилась до одной трети (32,5%)»,— комментируют эксперты Urban.

В первую очередь, по мнению аналитиков, это связано с экспансией компаний, которые входят в первую сотню общероссийского рейтинга по объему текущего строительства. По состоянию на середину лета 2024 года они взяли под контроль 23,2% первичного предложения.

Коммерческий директор «Сочиойлстрой» Владимир Белобров считает, что толчок для роста и модернизации рынка недвижимости Сочи дали постоянно растущий турпоток и беспрецедентное по масштабу развитие рекреационной инфраструктуры курорта после Олимпиады-2014. «В совокупности с возможностью реализации комплексных проектов разного формата, в том числе санаторно-курортного, и уникальными природными условиями это сделало Сочи, наряду с двумя российскими столицами, самой привлекательной локацией для девелоперских компаний разного уровня»,— говорит господин Белобров.

Эксперты отмечают, что пять лет назад ведущим игрокам регионального уровня принадлежало 14,3% высокобюджетных лотов, сегодня — 35,1% (в 2,5 раза больше). Аналитики также констатируют, что одной из характерных особенностей сочинского рынка является обилие индивидуальных предпринимателей, которые демонстрируют завидную устойчивость и гибкость, а это, в свою очередь, помогло им не только сохранить свою нишу, но и успешно конкурировать с системообразующими компаниями. Удельный вес поставляемого мелкими бизнесменами от строительства предложения за пять лет увеличился в полтора раза — до 9,2%.

«Сочи в девелоперском сообществе считался сложным рынком со своей региональной спецификой, из-за чего крупные федеральные игроки избегали выхода на него. Однако Олимпиада-2014 и последующее бурное развитие рынка, в том числе появление проектов мирового уровня, успешно конкурирующих за состоятельных клиентов с топовыми туристическими столицами, изменило эту парадигму. Выход федеральных игроков и укрупнение региональных компаний с богатой экспертизой способствует качественному развитию рынка, повышению стандартов строительства и оказания услуг, а также неизменно высокому спросу»,— говорит Ольга Хасанова.

По данным экспертов Urban, вместе с большими игроками в Сочи появились и большие проекты, которые стали мощными точками концентрации дорогой недвижимости. Так, к июлю 2024 года в новостройках курорта с общей площадью жилья 50+ тыс. кв. м собрано 41,5% предложения. Еще 20,9% высокобюджетных лотов концентрируются в комплексах с 30–50 тыс. кв. м жилой площади. Ранее эта пропорция измерялась 5,8%. Вклад проектов, вмещающих по 20–30 тыс. кв. м жилья, составлял 4% в 2020 году и составляет 6,9% в 2024-м. Все прочие типы новостроек вместе формируют 30,7% экспозиции. Между тем пять лет назад на долю малых (5–10 тыс. кв. м жилья) и сверхмалых (до 5 тыс. кв. м жилья) проектов приходилось 37% всей выборки, констатируют эксперты Urban. Тогда основой рынка, по их словам, выступали новостройки, жилая площадь которых варьировалась от 10 тыс. до 20 тыс. кв. м. Из их фондов набиралось больше половины (53,2%) лотов для сочинского рынка.

«Мы наблюдаем позитивные тенденции на рынке высокобюджетной недвижимости. Этому способствует качество предоставляемых услуг, повышение уровня сервиса и внимание к потребностям клиентов. С учетом стратегии генерального плана при реализации новых проектов в Сочи будет сделан упор на комплексный подход в застройке территорий и сохранение экологической уникальности региона. Мы ожидаем, что популярность недвижимости в Сочи сохранится на высоком уровне, при этом ключевыми критериями выбора жилья будут комфорт, качество и индивидуальный подход»,— говорит Анна Сапегина.

В ближайшее десятилетие Сочи ожидает серьезная инфраструктурная и логистическая трансформация, которая привлечет в город больше инвестиций, а также крупных игроков с масштабными проектами, считает Елена Кабешева. «Крупные девелоперы увидели в Сочи потенциал. И это закономерно. Будущее Сочи связано именно с комплексными проектами, которые будут драйверами развития территории»,— говорит коммерческий директор Five.

По словам Юрия Логачева, туризм после Олимпиады стал на новый уровень и город утвердил себя как круглогодичный курорт. В связи с этим, по мнению эксперта, стремление россиян купить в Сочи недвижимость и участки земли выросло значительными темпами вместе с ценами за квадратный метр. «Территориальная зажатость Сочи между морем и горами, а также хаотичная застройка города стали причиной введения моратория на строительство в 2021 году. Это позитивно сказалось на качестве проектов, определив основные критерии элитной недвижимости в городе: историческая ценность, локация и грамотное использование потенциала территории, в том числе инфраструктурное наполнение. Особенность элитного жилья, в том числе и в Сочи, в том, что его передают по наследству, что им владеют десятилетиями и оно не теряет своей ценности, что возможно при высоком качестве продукта»,— резюмировал руководитель отдела продаж Grand Royal Residence.

ЦЕНЫ БУДУТ РАСТИ По данным аналитического центра Macon и департамента аналитики «Неометрии», за первые шесть месяцев текущего года в Сочи заключили более 1,9 тыс. сделок с жилой недвижимостью и почти 1 тыс. покупок — на рынке апарт-отелей и отелей. В то же время, по словам Анны Сапегиной, с учетом нового генплана развития курорта, подразумевающего сохранение аутентичности города и его природного разнообразия, ожидается изменение объемов ввода нового жилья.

«Мы понимаем, что ввиду инвестиционной привлекательности и развития инфраструктуры региона интерес к недвижимости сохранится, в результате чего стоимость жилья продолжит расти. Так, за полгода цена за квадратный метр увеличилась во всех классах жилой недвижимости, наибольший прирост зафиксирован в квартирах сегмента бизнес. Это подтверждает тот факт, что покупатель жилья в Сочи — требовательный клиент, желающий получать комфортные и качественные услуги и сервис»,— говорит госпожа Сапегина.

По ее словам, в сравнении с итогами конца 2023 года в начале июля текущего года стоимость одного квадратного метра жилой недвижимости в Сочи в сегменте комфорт выросла почти на 9% и составила 414 тыс. руб., в бизнес-сегменте увеличение практически на 20% — 1 кв. м можно приобрести за 880 тыс. руб. Если рассматривать элитную недвижимость, то в этом классе повышение составило порядка 1% — средняя цена квадратного метра достигла 2,4 млн руб.

Что касается динамики цен на лоты в апарт-отелях и отелях, то здесь, по данным Macon и «Неометрии», прирост стоимости на уровне 27,3%: если в декабре 2023 года «квадрат» можно было купить за 836 тыс. руб., то в июле текущего года этот показатель составляет чуть более 1 млн руб.

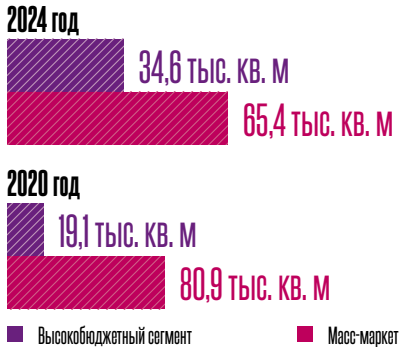
«Инвестиционная привлекательность города и проектов у моря растет, это подтверждается повышенным интересом покупателей из других регионов, например Москвы и Санкт-Петербурга. Мы ожидаем, что в целом спрос на недвижимость в Сочи останется на высоком уровне, при этом ключевыми критериями выбора будут качество и комфорт»,— добавила Анна Сапегина.

СТРОЙКА И КРИПТА СКУПАЮТ КУРОРТ Аналитики девелопера Five, проанализировав портрет покупателя элитной курортной сочинской недвижимости в 2024 году, пришли к выводу, что владельцы криптовалюты составляют 10% от общего показателя. По словам экспертов, в период максимального роста стоимости биткоина в 2021 году цифровые инвесторы начали массово переводить накопленную прибыль в квартиры в Москва-Сити, а сегодня наблюдается переход покупателей из столицы в Сочи, что связано с появлением и активным развитием элитного сегмента в курортной локации, а также с повышением инвестиционной привлекательности лотов в связи с ростом внутреннего туризма.

«В течение года процент аудитории, владеющей такими активами, демонстрирует существенный прирост. Законом о цифровых финансовых активах и цифровой валюте закреплено право россиян держать средства в криптовалюте, но запрещено ее использование для оплаты товаров или услуг. После получения дохода на бирже цифровая валюта переводится в физическую и инвестируется в менее волатильные активы, такие как недвижимость»,— говорит Елена Кабешева.

Так, по данным исследования Five, в 2024 году большинство покупателей «элитки» в Сочи — семейные состоятельные мужчины в возрасте 40–60 лет (60%). География включает в себя жителей Москвы (31%), Сочи (16%), Новосибирска (13%) и других регионов России. Чаще всего элитную курортную недвижимость покупают представители сферы строительства (21%), рынка криптовалют (10%) и добывающей отрасли (10%), сегмента HoReCa (6%) и услуг для бизнеса (6%). ■

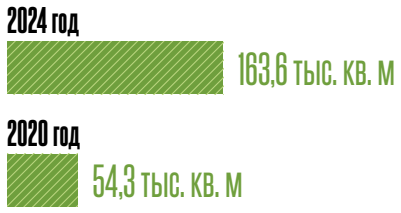
Структура предложения на сочинском рынке недвижимости



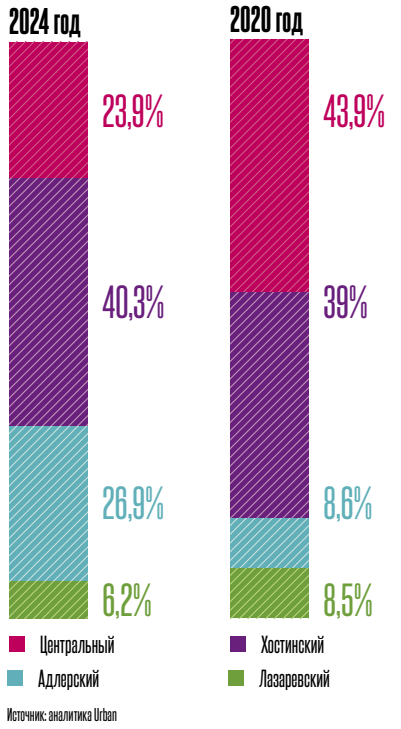
Суммарная стоимость предложений на первичном рынке Сочи



Объем предложений на первичном рынке Сочи



Распределение объектов высокобюджетной недвижимости по районам Сочи



Источник: аналитика Urban

ОТ СЕРТИФИКАТА ДО УПАКОВКИ

О том, как производители сельхозпродукции и промышленных товаров могут сэкономить деньги на разработке и выпуске первой партии этикеток, а также при получении разрешительной документации на продукцию, рассказала руководитель Инжинирингового центра Краснодарского края Татьяна Ермоленко

— Инжиниринговый центр (ИЦ) региона оказывает разнообразные услуги субъектам МСП: от разработки проектов по цифровизации бизнеса до специальной оценки условий труда на предприятиях. По какому принципу отбирались эти услуги, сколько они стоят для бизнеса? И кто ваши клиенты?

— Мы исходим из потребностей наших клиентов, проводим опросы предпринимателей, изучаем рынок, но также основываемся на соответствующем приказе Минэкономразвития России, регулирующем нашу деятельность.

Получатели наших услуг — субъекты малого и среднего предпринимательства, зарегистрированные на территории Краснодарского края и осуществляющие деятельность в области промышленного и сельскохозяйственного производства. Простыми словами, это предприниматели и предприятия, имеющие собственное производство в крае. А в рамках нашего нового направления — конструкторских услуг — к нам могут обратиться как самозанятые, так и физические лица, но на общих условиях прайс-листа.

В числе самых популярных у предпринимателей мер поддержки — услуга сертификации, поскольку производителям необходима разрешительная документация при реализации своей продукции. Наш центр оказывает содействие в получении сертификатов, деклараций, свидетельств о государственной регистрации, паспортов безопасности, а также в проведении исследований и испытаний производимой продукции. Также популярностью пользуются услуги по составлению технико-экономического обоснования инвестиционного проекта и услуга по разработке и изготовлению первой партии упаковки продукции.

Наш центр оказывает поддержку с привлечением организаций-партнеров, и у каждой услуги есть предельно допустимая стоимость, которую нельзя превышать, за исключением конструкторских услуг. Услуги оказываются на условиях софинансирования: 20% стоимости оплачивает предприниматель, 80% — Инжиниринговый центр в качестве господдержки. К примеру, общая стоимость услуги по испытаниям и сертификации какой-либо продукции составляет 100 тысяч рублей: 20 тысяч из них оплачивает предприниматель, 80 тысяч — ИЦ. Тем самым центр способствует снижению издержек предприятий при выходе на рынки сбыта, благодаря реализации на территории Краснодарского края национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы».

— Расскажите о предварительных итогах работы Инжинирингового центра в первом полугодии 2024 года. Сколько услуг было оказано субъектам МСП, есть ли динамика по сравнению с прошлым годом?



ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО ПРЕСС-СЛУЖБОЙ ЦЕНТРА «МОЙ БИЗНЕС»

Открытие конструкторского центра для предприятий легкой промышленности

— В первом полугодии субъекты МСП получили 193 услуги с помощью нашего центра. Для сравнения: за этот же период прошлого года — 81 услугу. Цифры говорят за себя, с каждым годом мы растем, о нас все больше узнают предприятия. С появлением новых запросов предпринимателей появляются и новые услуги. Так, новым направлением господдержки стали конструкторские услуги для отрасли легкой промышленности. В данном направлении каждая новая услуга — вызов. За период реализации к нам обращались за оцифровкой лекал для швейных изделий, мебельной обивки и даже мягких игрушек.

Субъектам МСП Краснодарского края услуга оказывается на льготных условиях, для индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, не являющихся субъектами МСП, самозанятых и физических лиц — на общих условиях прайс-листа. Данная услуга востребована среди производителей одежды, мебельной обивки, автомобильных чехлов и аксессуаров, детских игрушек и других швейных изделий, а также нужна швейным мастерским и ателье. Обратиться за услугой смогут и частные лица для личного использования лекал. Оказываем ее совсем недавно, но уже оказано 50 услуг для субъектов МСП.

В Краснодарском крае Инжиниринговый центр работает с 2018 года, а с 2019 года — в составе Центра «Мой бизнес» в рамках реализации нацпроекта «Малое и среднее предпринимательство»

— Вы упомянули конструкторские услуги по оцифровке, разработке и печати комплектов лекал для легкой промышленности. Это направление в деятельности ИЦ новое. Оно появилось в апреле. Расскажите об услуге. Востребована ли она в отрасли?

— Да, с октября 2023 года по март 2024 года Инжиниринговым центром проделана большая работа для открытия данного направления: проведены подбор, закупка и пусконаладка специализированного оборудования и программного обеспечения САПР (система автоматизированного проектирования) для оказания конструкторских услуг по оцифровке, разработке и печати комплектов лекал для предприятий легкой промышленности. Разработана нормативная документация, и сформирован прайс по данным услугам, принят в штат центра инженер-конструктор.

— Около полутора лет назад появилась услуга разработки дизайна и выпуска упаковок или этикеток продукции. Кто оказался вашими клиентами? Помимо разработки дизайна, вы предлагаете выпуск пробной партии упаковок, где вы ее заказываете?

— Услуга появилась в сентябре 2022 года и оказывается компаниями-партнерами, которые прошли конкурсный отбор. Большое количество звонков поступает в Инжиниринговый центр от предпринимателей разных сфер деятельности, но мы можем оказать услуги только предпринимателям производственного сектора. Как я уже сказала, это малые и средние предприятия АПК и промышленности. Услуга включает в себя разработку уникального дизайна упаковки с использованием фирменных элементов, а также изготовление первой партии упаковки продукции. Также предприятия получают разработанный макет упаковки, который могут использовать в дальнейшем при обращении в типографию для создания нового тиража.

К примеру, мы помогали разрабатывать упаковку для производителей постельного белья, этикетки и наклейки для различной пищевой и химической продукции. Ждем в центре не только предпринимателей за получением данной услуги, но и партнерские организации для оказания услуг. В настоящее время мы активно ведем поиск партнеров, которые изготавливают упаковку из полиэтилена, чтобы наши клиенты могли получить более широкий спектр услуг.

— Какие товары могут быть сертифицированы с помощью вашего центра? Сколько времени это обычно занимает? И насколько такая услуга облегчает работу субъектов МСП?

— В числе получателей данной услуги производители и предприниматели различных сфер производств. В том числе разрешительную документацию получают и на продовольственные товары, и на упаковочную продукцию, и на мебель, и на бытовую химию, и, конечно, на швейные изделия.

Получение разрешительной документации на детские товары сложнее и дольше, чем, например, на пищевую продукцию. В среднем на данную услугу уходит от 1 до 3 месяцев в зависимости от вида продукции. Получение свидетельства Госрегистрации — одна из самых долгих процедур в рамках этой меры поддержки и может занимать до полугода.

— Как можно получить ваши услуги предпринимателям? Имеет ли значение «стаж» работы предприятия?

— «Стаж» работы компании для нас не важен, для нас важно, чтобы предприниматель фактически осуществлял производство и имел на руках уже готовый произведенный продукт, соответствовал требованиям, о которых я уже говорила, и чтобы предприниматель верно заполнил и предоставил пакет документов, подтверждающий его деятельность.

Для получения услуг Инжинирингового центра можно подать пакет документов одним из удобных способов, а именно: направить на электронную почту ИЦ rce@gfkuban.ru, оставить заявку на сайте https://moibiz93.ru/ или предоставить в офис ИЦ по адресу: г. Краснодар, ул. Северная, 405, оф. 104.

В любом случае при сборе и подаче пакета документов на услугу специалисты центра консультируют наших предпринимателей, чтобы наше взаимодействие было простым и комфортным.

Более детально со всеми услугами центра можно ознакомиться на сайте Центра «Мой бизнес» Краснодарского края в разделе Инжинирингового центра, а также можно получить консультацию по телефону: 8 (861) 991-49-87.

Департамент информационной политики Краснодарского края

РОМАНТИК

СЕРВИСНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ BY SAMSON

8 800 700 30 56

romantik-arkhyz.ru

СЕРВИСНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ

НА КУРОРТЕ АРХЫЗ

ДО **25%** ДОХОДНОСТЬ

ОТ **9,5** МЛН РУБ.

МЕЧТЫ ВЕДУТ К ВЕРШИНАМ · МЕЧТЫ ВЕДУТ К ВЕРШИНАМ ·



Предложение ограничено. Не является публичной офертой и индивидуальным инвестиционным предложением. Расчет доходности произведен исходя из среднегодовой загрузки равной 61%. Реальная доходность может отличаться. ООО «Архыз-1650». Объект сдан в эксплуатацию, проводятся ремонтные работы. Подробнее на сайте http://romantik-arkhyz.ru. Реклама.

8 861 204 17 67

Реклама. Застройщик ООО СЗ «ИНСИТИ-СТРОЙ».
Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. https://incitystroy.ru/



Микрорайон «ОБРАЗЦОВО» —

место, в котором хочется отдыхать, мечтать, работать и процветать. Одним словом - жить!

- 4 детских сада
- школа
- поликлиника
- парк

инсити девелопмент