НЕДВИЖИМОСТЬ

ПОЧЕМУ НА ЮГЕ РОССИИ СОКРАТИЛСЯ СПРОС НА ЖИЛЬЕ В НОВОСТРОЙКАХ 12
КАК РАЗВИВАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ КУБАНИ 14
ЧТО МЕШАЕТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ НА КУБАНИ, В АДЫГЕЕ И КРЫМУ 16



Guide

Коммерсантъ Юг России

Вторник, 25 февраля 2025
Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» **№34**

HBM группа компаний

Адрес отдела продаж:
г. Краснодар
ул. Народная, 54

Номер телефона:
*2411

СОЗДАН ДЛЯ КОМФОРТА





ВО ВСЁМ

> 5 000
парковочных мест

> 44
гектара благоустроенной территории с озеленением

> 18 000 м²
для занятий спортом

24/7
охрана и видео-наблюдение

3
детских сада

> 400
планировочных решений
\+ кладовые комнаты для хранения

1 550 мест
большая школа

Застройщик ООО "СЗ "Градстройпроект". Проектная декларация на сайте НАШ.ДОМ.РФ. Не оферта. Реклама.

НЕ БУДЕМ РАССТРАИВАТЬСЯ

РЫНОК ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЮГА РОССИИ СТОЛКНУЛСЯ С СЕРЬЕЗНЫМ СОКРАЩЕНИЕМ ПОКУПАТЕЛЬСКОЙ АКТИВНОСТИ ПОСЛЕ ПЕРЕСМОТРА УСЛОВИЙ ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ. СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ СНИЗИЛСЯ В СРЕДНЕМ НА ЧЕТВЕРТЬ. ПРИ ЭТОМ АНАЛИТИКИ НЕ ФИКСИРУЮТ ЗАМЕТНОГО СНИЖЕНИЯ ЦЕН. ВМЕСТЕ С ТЕМ ДЕВЕЛОПЕРЫ КУБАНИ И КРЫМА ПРЕДУПРЕЖДАЮТ О СОКРАЩЕНИИ ВЫВОДА НА РЫНОК НОВЫХ ЖИЛИЩНЫХ ПРОЕКТОВ. НАТАЛЬЯ РЕШЕТНЯК

Строительные предприятия юга РФ отметили снижение спроса на покупку жилья в ноябре—декабре 2024 года по сравнению с предыдущими месяцами, говорится в докладе «Региональная экономика» Банка России. «Это связано с временным исчерпанием лимитов по "Семейной ипотеке" в ноябре и высокими ставками по рыночным программам. В условиях снижения спроса и обострения конкуренции между застройщиками годовой рост цен на новое жилье продолжил замедляться. Однако девелоперы не ожидают снижения стоимости жилья из-за роста цен на строительные материалы»,— говорится в докладе.

По данным региональных управлений Росреестра, в 2024 году на рынке новостроек Краснодарского края зарегистрировано 56,44 тыс. договоров долевого участия в строительстве (ДДУ), что на 25,6% уступает показателю аналогичного периода 2023 года (75,88 тыс.). В Республике Адыгея этот показатель вырос с 3,6 тыс. ДДУ до 3,9 тыс. В Севастополе в 2024 году зарегистрировано 1,7 тыс. договоров долевого участия, в 2023 году — 1,1 тыс. Общее количество договоров долевого участия по Республике Крым, зарегистрированных в 2023 году, составляет 8,9 тыс., в 2024 году — 14,8 тыс., сообщили в региональном Госкомрегистре.

Руководитель отдела аналитики ГК «Точно» Валерия Цыганок рассказывает, что на первичном рынке недвижимости Краснодара в 2024 году заключили на 39% меньше сделок, чем в 2023 году. На это, по ее словам, повлияла совокупность различных факторов: отмена программы льготной ипотеки с господдержкой, недостаток лимитов по семейной ипотеке, рост ключевой ставки и цен на недвижимость.

В городах черноморского побережья — Сочи и Анапе — доля сделок в 2024 году снизилась на 19 и 26% соответственно. Однако благодаря высокой инвестиционной привлекательности данных локаций спрос ослабел не так ощутимо, как в Краснодаре.

Коммерческий директор Dogma Людмила Зайченко отмечает, что перераспределились инструменты покупки в структуре продаж. В частности, стали востребованы рассрочка и покупка за наличные. «Если говорить о продажах Dogma в Краснодаре, основным драйвером в 2024 году стала семейная ипотека — 61,5% покупок прошли с использованием этого инструмента. Почти 21% по итогам года пришелся на ипотеку с господдержкой, по 4% квартир приобрели за наличные и в рассрочку, а также с привлечением ИТ и военной ипотеки. Стандартной рыночной ипотекой воспользовались менее 2% покупателей»,— говорит госпожа Зайченко.

Основатель ГК «Арт Групп» Артур Мартиросян обращает внимание, что в Республике Адыгее общее количество договоров участия в долевом строительстве увеличилось: «В Адыгее отмечена самая высокая востребованность "Семейной ипотеки" среди регионов России, это связано с тем, что регион входит в список мест, где программа осталась доступной семьям с двумя несовершеннолетними детьми старше шести лет. На долю семейной ипотеки в республике приходится 47% всех сделок».



ФОТО: МАКСИМ ИММЕРГРИН

НА РЫНКЕ ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ РАСТЕТ КОЛИЧЕСТВО ПОКУПОК В РАССРОЧКУ И ЗА НАЛИЧНЫЕ

ЦЕНЫ РАСТУТ УМЕРЕННО Квадратный метр жилья в крупных городах Краснодарского края в среднем стал дороже на 5% по сравнению с 2023 годом, в Адыгее — на 33%, в Крыму цена не изменилась, в Севастополе — на 21%, сообщили «G» в пресс-службе ЦИАН.

По данным исследовательской платформы, средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке Краснодара в 2024 году составила 233 тыс. руб., за год увеличившись на 15%. В других городах региона динамика менее выраженная. В Сочи стоимость «квадрата» в новостройках составила 439 тыс. руб. (+6% год к году), в Новороссийске — 218 тыс. руб. (+6%). В Симферополе стоимость квадратного метра в среднем составила 165 тыс. руб. (+24%), в Ялте — 230 тыс. руб. (-4%), в Майкопе — 122 тыс. руб. (+15%).

По прогнозу аналитиков ЦИАН, рост стоимости «квадрата» на рынке первичной недвижимости составит 6–8% по итогам 2025 года. «Застройщики ограничены в возможности резко снизить цены для стимулирования спроса (из-за обязательств перед банками в рамках проектного финансирования и из-за растущей строительной себестоимости). Но и сохранение привычных темпов индексации цен в условиях сжимающегося спроса не позволит сохранить даже темпы продаж конца 2024 года. То есть застройщики будут продолжать индексировать цены, но одновременно с запуском скидок и проведением акций»,— отметил руководитель « ЦИАН-Аналитики» Алексей Попов.

Девелоперы называют другие цифры. По данным Людмилы Зайченко, стоимость квадратного метра в 2024 году в Краснодаре менялась вслед за ситуацией на рынке. Если в июле, сразу после окончания льготной ипотеки, она несколько снизилась, то к концу года наметился тренд на рост, и в декабре стоимость составила 156 тыс. руб. (здесь учитываются классы стандарт, комфорт и бизнес).

В 2025 году корректировка цен если и будет, то незначительная — в пределах 1–2%, благодаря маркетинговым акциям и скидкам, которыми девелоперы стимулируют спрос, отмечает госпожа Зайченко. Однако с учетом растущих цен на стройматериалы, дефицита рабочих специальностей и действующей ключевой ставки, радикального снижения стоимости квадратного метра ждать не стоит.

«ВЫВОД НОВЫХ ПРОЕКТОВ УЖЕ СОКРАТИЛСЯ, ПОСКОЛЬКУ ЗАСТРОЙЩИКИ АККУМУЛИРОВАЛИ ДОСТАТОЧНО БОЛЬШОЙ ОБЪЕМ НЕПРОДАННЫХ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ — ПОРЯДКА 70%. НОВЫЕ ПРОЕКТЫ МАССОВОГО СЕГМЕНТА, СКОРЕЕ ВСЕГО, ВООБЩЕ НЕ БУДУТ ВЫХОДИТЬ НА РЫНОК В 2025 ГОДУ»

Директор по продажам компании «Инсити девелопмент» Ксения Гагарина говорит, что на сегодняшний день средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке Краснодарского края составляет около 140 тыс. руб. В течение 2024 года мы наблюдали умеренный рост цен, который был частично нивелирован снижением активности покупателей в конце лета — начале осени. «Прирост стоимости недвижимости составил около 8% в первой половине года, после чего произошел спад на 3–4% в третьем квартале. В 2025 году можно ожидать незначительной корректировки цен на уровне 1–2%, связанной с уменьшением предложения новых объектов»,— отмечает госпожа Гагарина.

РЫНОК СУЖАЕТСЯ По данным аналитического центра ДОМ.РФ, на начало 2025 года в Краснодарском крае возводится 7,7 млн кв. м (-4% к началу 2024 года), Адыгее — 417 тыс. кв. м (+23% к началу 2024 года), Крыму — 1,4 млн кв. м жилья (+43% к началу 2024 года). Кубанские девелоперы прогнозируют дальнейшее сокращение объема новых проектов жилищного строительства.

«Вывод новых проектов уже сократился, поскольку застройщики аккумулировали достаточно большой объем непроданных квадратных метров в строящихся домах — порядка 70%. Новые проекты массового сегмента, скорее всего, вообще не будут выходить на рынок в 2025 году. С учетом низкой доступности ипотеки для покупателей, а также высоких процентных ставок на кредиты для строительства, многие застройщики заняли выжидательную позицию и прибегают к антикризисным стратегиям»,— рассказывает коммерческий директор ГК Метрикс Development Юлия Сидорова.

«Мы прогнозируем, что в 2025 году объем новых проектов сократится примерно на треть по сравнению с 2024 годом. При этом полной приостановки выхода новых проектов на рынок не ожидается — ввиду длительного и сложного процесса запуска»,— говорит Валерия Цыганок.

Людмила Зайченко считает, что на фоне сдержанного спроса девелоперы будут более взвешенно

подходить к запуску проектов, вывод новых объемов квадратных метров в реализацию снизится.

Ксения Гагарина говорит, что ключевыми факторами существенного уменьшения числа новых проектов в сегменте жилищного строительства станут замедление потребительского спроса, обусловленное ростом процентных ставок, инфляцией, а также нехватка квалифицированных кадров. «Предполагаю, что снижение объемов ввода может составить порядка 20–25%»,— прогнозирует эксперт.

В компании «Девелопмент-Юг» отмечают, что если раньше условия покупки были более выгодные и лоты распродавали быстрее, то сейчас срок реализации удлинился. Вследствие этого с запуском новых проектов девелоперы спешить не будут, а значит, и объем строительства сократится. «В целом, сравнивая с прошлыми периодами, размер рынка сопоставим с ситуацией в 2019 году. Поэтому если говорить про объемы, то они будут схожи как раз с этим периодом»,— отмечают в компании.

Директор по продажам и маркетингу крымской строительной компании ГК «Аркада» Анжелика Адамова отмечает, что, по данным Росстата, в 2023 году объем ввода жилья в Крыму снизился на 12%, а в 2024 году застройщики ввели еще на 10% меньше по сравнению с прошлым годом.

«Во-первых, себестоимость строительства продолжает расти. Цены на стройматериалы за последние два года увеличились на 15–20%, рабочая сила тоже подорожала, логистика по-прежнему сложная. Во-вторых, банки неохотно кредитуют застройщиков под разумные ставки — рынок проектного финансирования держится на уровне 15–18%, а это высокий процент, особенно для тех, кто строит крупные объекты. Девелоперы стали осторожнее. Если раньше компания могла запускать сразу несколько объектов, рассчитывая на активные продажи и дешевые кредиты, то сейчас приоритет — достроить, продать и только потом начинать новое. По моим оценкам, объем ввода жилья в 2025 году сократится на 15–20%»,— резюмирует она.

ПОКУПКИ ТЕРЯЮТ СПОНТАННОСТЬ

Основной спрос сосредоточился в сегментах семейной и военной ипотеки, увеличилось число сделок по покупке двух- и трехкомнатных квартир, рассказывает Юлия Сидорова. «Покупатели теперь приобретают квартиры в новостройках не для сохранения средств, а именно для жизни и улучшения своих жилищных условий»,— заключает она.

«Могу отметить возросшую осмотрительность среди потенциальных клиентов. Спонтанные покупки, особенно с целью инвестиций, становятся все более редкими. Наблюдается увеличение доли сделок с минимальными дополнительными инвестициями через ипотеку в пределах 2–3 млн руб. Кроме того, растет популярность компактных квартир — студий и однокомнатных жилых помещений площадью от 26 до 45 кв. м, которые занимают основную долю в структуре продаж. Это связано с тем, что покупатели стремятся минимизировать затраты на приобретение жилья, учитывая повышенную чувствительность к уровню ежемесячных платежей по ипотеке»,— говорит Ксения Гагарина.

Она добавляет, что ключевыми игроками на рынке остаются потребители, приобретающие жилье для личного использования, а не инвесторы. Это преимущественно местные жители, решившие улучшить свои жилищные условия. Доля инвестиционных покупок, по данным госпожи Гагариной, снизилась до 12% от общего объема сделок, тогда как в предыдущие годы она составляла около 18%.

Артур Мартиросян выделяет несколько ключевых тенденций: «Из-за роста ипотечных ставок покупатели стали более взвешенно подходить к выбору жилья. Сравнивают цены и условия, обращая больше внимания на детали договора и репутацию застройщика. Выросла популярность жилья, расположенного в удобной транспортной доступности от работы, школ и детских садов».

Руководитель отдела продаж ГК «Лендекс» Георгий Бурдюгов говорит, что основные покупатели — семьи, переезжающие на юг для комфортной жизни, и инвесторы, заинтересованные в сдаче жилья в аренду: «Спрос на качественные проекты в южных регионах остается стабильным».



ФОТО: КОНСТАНТИН КОКОШКИН

В НЕКОТОРЫХ ЮЖНЫХ РЕГИОНАХ КОЛИЧЕСТВО НЕПРОДАННЫХ КВАРТИР В СТРОЯЩИХСЯ ДОМАХ ДОСТИГАЕТ 70%

«ДЕВЕЛОПЕРЫ СТАЛИ ОСТОРОЖНЕЕ. ЕСЛИ РАНЬШЕ КОМПАНИЯ МОГЛА ЗАПУСКАТЬ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ОБЪЕКТОВ, РАССЧИТЫВАЯ НА АКТИВНЫЕ ПРОДАЖИ И ДЕШЕВЫЕ КРЕДИТЫ, ТО СЕЙЧАС ПРИОРИТЕТ — ДОСТРОИТЬ, ПРОДАТЬ И ТОЛЬКО ПОТОМ НАЧИНАТЬ НОВОЕ. ПО МОИМ ОЦЕНКАМ, ОБЪЕМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В 2025 ГОДУ СОКРАТИТСЯ НА 15–20%»

«Если коротко — клиенты стали разборчивее. Во-первых, ипотечников стало меньше. Два года назад сделки с привлечением заемных средств составляли 65% от всех продаж, сейчас этот показатель упал до 50%. Люди либо покупают за наличные, либо используют рассрочки от застройщиков. Во-вторых, все хотят ликвидное жилье. Симферополь, Севастополь, ЮБК — это приоритетные локации. Покупатели обращают внимание на инфраструктуру, транспортную доступность, качество строительства. В-третьих, возрос интерес к инвестиционной недвижимости. Апартаменты у моря, небольшие квартиры в курортных городах — такие объекты сейчас особенно популярны среди инвесторов, которые планируют сдавать жилье в аренду»,— говорит Анжелика Адамова.

Она добавляет, что, по данным за 2024 год, 55–60% покупателей — это жители Крыма. Примерно 25–30% клиентов — это люди с материка, в основном из Москвы, Санкт-Петербурга, Краснодара. Их стало на 10% меньше из-за закрытого аэропорта: не все готовы покупать недвижимость в регионе, куда сложно добраться. Оставшиеся 10–15% — это инвесторы.

По словам Ксении Гагариной, в Краснодарском крае традиционно наиболее привлекательными для инвесторов остаются такие города, как Краснодар, а также курортные зоны черноморского побережья — Анапа, Новороссийск и Сочи. Эти районы продолжают демонстрировать устойчивый спрос. Средняя доходность от сдачи такой недвижимости в аренду составляет около 8–10% годовых, что делает эти направления интересными для долгосрочных вложений.

«Оценивая в конце прошлого года динамику стоимости квадратного метра, заложенную в финансовой модели, мы увидели, что по всем строящимся жилым и гостиничным комплексам идем не только в графике, но и с заметным опережением — в среднем прирост составил 35–50%. Происходят, как мне кажется, важные изменения в подходе инвесторов: вместо студии в новостройке в курортном городе покупатели предпочитают приобрести номер в инвест-отеле. Это снимает головную боль с поиском арендаторов, бронированием, продвижением, клинингом, охраной. И при этом гарантирует стабильный пассивный доход, который не зависит напрямую от загрузки конкретного номера, потому что прибыль распределяется котловым методом. Это новый виток развития рынка курортной недвижимости»,— считает коммерческий директор ГК «Каскад» Алла Тишкова.

По ее словам, многие обеспокоены новостями о разливе мазута после аварии в Керченском проливе. По потоку заявок видно, что в январе многие из тех, кто рассматривал приобретение недвижимости в Анапе, взяли паузу, чтобы понаблюдать за развитием ситуации. «Возможно, часть спроса переключится на побережье Азовского моря, которое не пострадало от разлива нефтепродуктов. Тем более что там сейчас появляются новые интересные туристические локации, активно развивается инфраструктура. Современные жилые комплексы комфорт-класса в Темрюке и Тамани могут стать достойной альтернативой для тех, кто хотел бы приобрести квартиру у моря, в благоприятном южном климате»,— делится госпожа Тишкова.

Юлия Сидорова отмечает, что сегодня на рынке недвижимости совершенно по-новому выглядит Республика Адыгея, где с развитием экотуризма и началом строительства горнолыжного курорта Лаго-Наки возникла необходимость в большом количестве жилой недвижимости.

ПЕРСПЕКТИВЫ НЕОПРЕДЕЛЕННЫЕ

В 2025 году на фоне сокращения количества новых строительных проектов застройщики Крыма и Краснодарского края прогнозируют стабилизацию цен и спроса. Вместе с тем, уверена Ксения Гагарина, между застройщиками усилится конкуренция за внимание покупателя. Рост конкуренции в свою очередь приведет к увеличению маркетинговых затрат компаний и возможным акциям по стимулированию продаж, таким как скидки и специальные программы рассрочки. «Однако общая экономическая ситуация в стране, включая колебания курса валют и уровень инфляции, могут оказать дополнительное давление на рынок, что сделает точные прогнозы менее определенными»,— говорит эксперт.

В компании «Девелопмент-Юг» говорят, что снижения стоимости жилья в новостройках не ожидается и на это есть несколько причин: «Раньше новое строительство подогревал высокий спрос, простимулированный льготной ипотекой, действовали разные субсидии. Поэтому застройщики запускали больше новых проектов. Условия изменились, по тем объектам, которые еще строятся, продажи сократились на 30–40%. Зачем запускать новое строительство, если в действующем еще есть нераспроданные площади?

«ПРОЦЕНТНАЯ СТАВКА БАНКА НА БОЛЕЕ НИЗКИХ ТЕМПАХ РЕАЛИЗАЦИИ НЕ ПОЗВОЛЯЕТ СОХРАНИТЬ ДАЖЕ МИНИМАЛЬНУЮ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ. ВОТ ЕЩЕ ОДНА ПРИЧИНА, ПО КОТОРОЙ В УЖЕ ЗАПУЩЕННЫХ ПРОЕКТАХ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ СНИЖАТЬСЯ НЕ БУДЕТ. СКОРЕЕ МЫ ОЖИДАЕМ СТАБИЛИЗАЦИИ ЦЕН»

В формировании финального предложения, которое получает покупатель, участвует не только застройщик, но и банк-партнер. Он финансирует строительство, согласовывает график реализации лотов. Соответственно, у застройщиков по начатым объектам есть минимальный уровень рентабельности для успешной реализации проекта. Процентная ставка банка на более низких темпах реализации не позволяет сохранить даже минимальную рентабельность. Вот еще одна причина, по которой в уже запущенных проектах стоимость квадратных метров снижаться не будет. Скорее мы ожидаем стабилизации цен».

«Если ипотека подешевеет (а есть вероятность, что ставка в 2025 году снизится до 12–13%), многие вернутся на рынок. Если откроется аэропорт в Симферополе — начнется новый виток роста цен. Я думаю, в первой половине 2025 года рынок будет работать в режиме стабилизации, а во второй — возможен рост. Если вы ждете падения цен — его не будет. Скорее всего, через год цены станут еще выше, а хороших вариантов станет меньше»,— прогнозирует Анжелика Адамова.

Она также обращает внимание, что если строить будут меньше, а спрос рано или поздно восстановится, то к 2026–2027 году покупатели столкнутся с нехваткой предложения в Крыму. ■

ДИНАМИКА ЦЕН НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ В ГОРОДАХ И РЕГИОНАХ ЮФО В 2023–2024 ГГ.

	Ср. цена кв. м в конце 2023 года, тыс. руб.	Ср. цена кв. м в конце 2024 года, тыс. руб.	Динамика, %
Краснодарский край	183	193	+5%
Краснодар	202	233	+15%
Сочи	414	439	+6%
Новороссийск	206	218	+6%
Адыгея	120	159	+33%
Майкоп	106	122	+15%
Крым	208	209	0%
Симферополь	133	165	+24%
Ялта	240	230	-4%
Севастополь	140	170	+21%

Источник: расчеты «Циан.Аналитики»

«ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ МЫ НА ВТОРОМ МЕСТЕ ПОСЛЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»

НАЛОГОВЫЕ ОТЧИСЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ КУБАНИ ВЫРОСЛИ В 2024 ГОДУ НА 40% ГОД К ГОДУ, ПРЕВЫСИВ 30 МЛРД РУБ. ЧТО СТАЛО ДРАЙВЕРОМ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ, КАКОВА СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ И КАК РАЗВИВАЕТСЯ ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА РЕГИОНА, РАССКАЗАЛ ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ АЛЕКСАНДР НЕСТЕРЕНКО.



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГУБЕРНАТОРА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ АЛЕКСАНДР НЕСТЕРЕНКО

GUIDE: Как строительная отрасль Краснодарского края развивалась в 2024 году? Как изменились объемы налоговых поступлений и что стало драйвером роста?

АЛЕКСАНДР НЕСТЕРЕНКО: Строительная отрасль края в 2024 году продолжала активно развиваться. Драйверами роста стали инвестиции в развитие промышленного, агропромышленного, топливно-энергетического комплексов, курортно-туристической сферы, модернизация инфраструктуры.

Активно используем механизм государственно-частного партнерства. Сейчас в регионе реализуют более 80 таких проектов. Общий объем инвестиций превышает 140 млрд руб., из них 60% — частные средства. Это проекты в сфере образования, ЖКХ, транспортной инфраструктуры.

По концессии строим трамвайную линию в Краснодаре, приобретаем новые вагоны, строим школы в Новороссийске, Анапе и Армавире. Кроме того, возводим очистные сооружения в Геленджике, модернизируем системы водоснабжения и водоотведения.

Традиционно Кубань — лидер в масштабах ЮФО по объемам строительных работ и вводу жилья. По вводу жилья мы на втором месте после Московской области, по объемам — на восьмом. Доля Краснодарского края в общем объеме строительных работ по стране составляет 3,3%.

Что касается налогов, то за 2024 год предприятия строительной отрасли перечислили в консолидированный бюджет региона более 30 млрд руб. — это на 40% больше, чем за 2023 год. Средняя зарплата работников отрасли выросла на 27%, это более 80 тыс. руб.

G: С чем, на ваш взгляд, связана такая динамика и где строят наиболее активно?

А. Н.: Конечно, наиболее активно строительные работы ведутся в Краснодаре. На кубанскую столицу пришлось 30% от общего объема строительных работ в крае. Здесь возводят социальные объекты и жилые комплексы, проводят реконструкцию аэропорта, строят новый трамвайный путь, модернизируют инженерные сети и автодороги.

В крае продолжают строить новые социальные объекты, портовые сооружения, гостиничные комплексы и логистические центры.

Высокая загрузка мощностей подрядных организаций, увеличение объемов строительства улучшает финансово-экономические показатели организаций. Растет выручка, прибыль, фонд оплаты труда, что способствует росту налоговых отчислений в консолидированный бюджет края.

G: Сколько в прошлом году сдали в эксплуатацию жилья, какой это процент от ввода жилья в целом по России и ЮФО и сколько составила обеспеченность жильем населения на Кубани в сравнении с другими регионами? Достигнуты ли поставленные цели?

А. Н.: Доля края в общем объеме ввода жилья в целом по стране — 6,3%. По вводу многоквартирных домов мы на третьем месте после Москвы и Санкт-Петербурга с показателем в 6,8%. Общий объем ввода жилья — 6,7 млн кв. м. Обеспеченность кубанцев жильем на конец 2023 года — 31 кв. м на человека, это выше, чем в среднем по стране,— 28,8 кв. м на человека. По итогам 2024 года показатель достиг 32,2 кв. м на одного жителя при плановом в 31,9 кв. м.

G: Как вы оцениваете ситуацию на рынке жилой недвижимости Краснодарского края?

А. Н.: После некоторой турбулентности в течение прошлого года ситуация стабилизировалась. По состоянию на начало декабря 2024 года средняя цена 1 кв. м жилья на первичном рынке составила 129,8 тыс. руб., рост к аналогичному периоду предшествующего года — 111,6%. На вторичном рынке средняя стоимость 1 кв. м квартир достигла 92,9 тыс. руб., что на 11,7% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года.

При этом в Краснодаре, где вводят до 75% от общего объема ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, стоимость квадратного метра на первичном рынке за год выросла на 10,2% и составила 138,1 тыс. руб. На вторичном рынке средняя цена 1 кв. м квартир — 128,7 тыс. руб., или 103,5% к аналогичному периоду 2023 года.

В Новороссийске — 163,5 тыс. руб., рост 139,3% на первичном рынке, на вторичном — 114,0 тыс. руб., или 112,3% к аналогичному периоду 2023 года. В Сочи — 347,4 тыс. руб., рост 106,3% на первичном рынке, на вторичном — 341,3 тыс. руб., или 111,7% к аналогичному периоду 2023 года.

G: Что сделано для развития инженерной инфраструктуры?

А. Н.: Мы продолжаем проектирование и строительство инженерной инфраструктуры, в том числе трех крупнейших водоводов — Троицкого, Ейского и Таманского. Используем механизм инфраструктурных бюджетных кредитов, возможности национальных проектов, привлекая федеральные источники финансирования.

В 2024 году завершено строительство участка Таманского водопровода протяженностью 7,15 км, канализационных очистных сооружений в ст. Натухаевской, напорного канализационного коллектора на Высоком берегу Анапы, его протяженность — 5,7 км. Продолжаем развитие инфраструктуры на участках для многодетных семей. Построили 23,7 км сетей водоснабжения и 6 км сетей газоснабжения.

G: Как развивается социальная инфраструктура Краснодарского края? Сколько в прошедшем году сдано в эксплуатацию школ, детских садов, поликлиник и спортивных комплексов?

А. Н.: Это главная задача, которую перед строительным комплексом региона поставил губернатор Вениамин Кондратьев. Строим новые школы и детские сады, объекты физкультуры и спорта, учреждения здравоохранения. В 2024 году в крае построили 116 социальных объектов. В том числе 15 школ общей вместимостью 16 276 мест и 22 детских дошкольных учреждения на 5540 мест. В сфере спорта у нас 18 новых объектов, из них 7 центров единоборств, 11 спорткомплексов и спортзалов. Для развития системы здравоохранения построено 38 новых объектов — 10 офисов врачей общей практики, 21 фельдшерско-акушерский пункт, а также 7 поликлиник.

G: Большая работа проводится и в отношении самостроев. Расскажите, что сделано в 2024 году и какие задачи стоят в 2025-м? В каких городах и районах края больше всего таких объектов?

А. Н.: Важно выявлять такие объекты на начальном этапе. Именно муниципальный земельный контроль должен выявлять дома, строящиеся с нарушением градостроительных норм и правил. Обращаться в суд с исками о сносе или о приведении объекта в соответствие, активно работать с Росреестром и службой судебных приставов.

В прошлом году направили свыше 1,2 тыс. уведомлений о выявлении самовольной постройки. Это связано с созданием системного подхода в борьбе с самовольным строительством. Больше всего таких объектов выявили в Сочи, Краснодаре, Геленджике, Анапе, а также Туапсинском, Темрюкском и Северском районах.

G: Строительная сфера испытывает острый кадровый голод. Как вы оцениваете ситуацию и что делается для решения проблемы?

А. Н.: Действительно, вопрос кадрового обеспечения стоит достаточно остро. Сейчас почти у каждой строительной компании — нехватка рабочих и инженерно-технических специалистов. По данным центров занятости, сегодня число вакансий в строительных организациях — 15,9 тыс., это существенно больше, чем в 2023 году.

Самые востребованные специальности — арматурщики, бетонщики, сварщики, дорожные рабочие, водители и механизаторы дорожных механизмов, бульдозеристы, крановщики, каменщики, штукатуры. Не хватает техников, прорабов, инженеров, геодезистов, руководителей проектов.

Уверен, решать вопрос нужно уже сейчас и подходить к этому комплексно. С одной стороны, искать новых сотрудников. Делать это можно еще во время их обучения в институтах, колледжах и техникумах. Приглашать на практику. Это может стать стимулом, чтобы в дальнейшем молодые специалисты трудоустраивались по профессии. Привлечь будущих работников на предприятия поможет и система целевого обучения.

С другой стороны, важно удержать уже работающих специалистов. Для этого нужно дополнительно обучать их, использовать систему наставничества, мотивировать, оказывать меры поддержки.

Потребность в кадрах поможет компенсировать и федеральный проект «Производительность труда», который реализуется в рамках нового нацпроекта «Эффективная и конкурентная экономика».

Беседовала Маргарита Синкевич

Итоги развития стройотрасли Кубани в 2024 году

» **6,7 млн кв. м**
ввели в эксплуатацию жилья

» **116**
социальных объектов построили, из них
15 школ и **22** детских сада

» **30 млрд руб.**
налоговые отчисления

Обеспеченность кубанцев жильем

» **31 кв. м** на человека / 2023 год

» **32,2 кв. м** на человека / 2024 год

ИНВЕСТИЦИИ С ГОСУДАРСТВОМ: ПРИБЫЛЬ ВМЕСТО НАЛОГОВ

Какие госинструменты инвестирования сегодня существуют и сколько на них можно заработать

Деньги, которые не работают, обесцениваются инфляцией. Это старая аксиома. Многие понимают: чтобы сохранить капитал, он должен работать. Но сегодня растущая инфляция, иные факторы нестабильности настораживают и удерживают многих от выхода на финансовый рынок. В этой ситуации имеет смысл распоряжаться своими деньгами консервативно. Государство сейчас активно развивает различные инструменты инвестирования. И ряд инвесторов в условиях нестабильности предпочитают воспользоваться именно ими, чтобы, с одной стороны, снизить свои риски, с другой — обеспечить прибыль на уровне 21–33%. Об основных госинструментах инвестиций, их доходности и рисках рассказывает частный квалифицированный инвестор Алена Кладько.



ФОТО: ОЛЕГ ХАРСЕЕВ

Облигации Краснодарского края можно считать умеренно надежным видом вложений: за небольшой риск здесь дается неплохая премия

Открыть индивидуальный инвестиционный счет (ИИС)

«Пожалуй, каждый знает, что в России есть возможность инвестировать в акции и облигации. Но биржа работает только с профессиональными участниками рынка: обычный человек не может пойти на биржу и закупиться ценными бумагами. Получить доступ к бирже можно через профессионального посредника (брокера). И чтобы начать инвестировать в фондовый рынок, нужно открыть брокерский счет, на котором будут храниться купленные акции и облигации. Брокер берет на себя ответственность за соблюдение всех требований закона при заключении сделок, одним из которых является уплата налогов с прибыли от инвестиций в акции и облигации (НДФЛ в размере 13 или 15%). Но есть особый вид брокерского счета, где инвестор не платит налоги с прибыли, а иногда и получает налоговые вычеты от государства. Такой счет называется индивидуальным инвестиционным (ИИС). Чтобы получить выгоду по этому инструменту, нужно не снимать с ИИС деньги в течение пяти лет (в некоторых случаях трех лет). Так государство стимулирует долгосрочные инвестиции в российскую экономику»,— поясняет эксперт.

На ИИС можно заработать двумя способами: получать налоговые вычеты от государства и прибыльно вкладывать в акции и облигации.

Вычет на взнос — это возврат государством части налога (НДФЛ), ранее уплаченного гражданином с зарплаты и других официальных источников дохода. «Инвестор пополняет ИИС, например, на 50 тыс. руб., а позже государство возвращает ему 13% от этой суммы (6,5 тыс. руб.). Максимальная сумма вычета для большинства граждан — 52 тыс. руб. Чтобы ее получить, нужно пополнить ИИС на 400 тыс. руб.»,— рассказывает Алена Кладько.

Вычет на доход — это освобождение от уплаты налога на купонный доход по облигациям, а также на доход с продажи ценных бумаг. Таким образом, освободить от налога можно до 30 млн руб. прибыли инвестора.

Если инвестор работает по найму, вероятнее всего, он сможет получать вычеты и на взнос и на доход. То есть пополнения ИИС гарантируют ему 13% прибыли (от суммы до 400 тыс. руб. в год), а также освобождение от уплаты налогов. Если инвестор — предприниматель или самозанятый, для него освобождена от налога только прибыль от инвестиций в ценные бумаги.

Купить гособлигации с ИИС

На ИИС можно покупать ценные бумаги. Акции позволяют получать дивиденды и прибыль от роста стоимости самой бумаги. Облигации дают возможность получать купоны, иногда стоимость самих облигаций тоже растет.

Самым безопасным и консервативным методом вложений на российском рынке является покупка облигаций федерального займа (ОФЗ). Сейчас они приносят 17–20% годовых. Инвестор знает размер дохода по ним заранее. Выплаты купонов государством почти гарантированы.

«Вот инвестор покупает ОФЗ со своего ИИС на сумму до 400 тыс. руб. В итоге он может рассчитывать на доходность в 30–33% годовых (это купоны по ОФЗ в 17–20%, плюс налоговый вычет на взнос на ИИС в 13%). Такой доходности не даст ни один вклад. При инвестировании больших сумм, доходность будет постепенно снижаться, но будет не менее 17–20%»,— разъясняет Алена Кладько.

Эта система позволяет получать высокую доходность с минимальными рисками: вычет по ИИС гарантирован (если НДФЛ был уплачен ранее), облигации выпущены правительством, а сумма до 1,4 млн застрахована от банкротства брокера. Эти риски сопоставимы с рисками по депозитам. Даже если у инвестора нет возможности получать вычет на взнос, его доход за пять и более лет будет сильно выше, чем доход от банковских вкладов, говорит она.

Подробнее про ОФЗ

ОФЗ приносят фиксированный купонный доход. То есть инвестор заранее знает, когда и какую сумму ему выплатят, поэтому этот инструмент часто сравнивают с банковским депозитом. Вместе с тем между ОФЗ и депозитами есть существенные отличия.

Первое из них — это уровень доходности. Покупая ОФЗ в начале февраля 2025 года, инвестор может зафиксировать 17,9% годовых. В то же время 3-летний вклад в банке на три года сейчас предлагает около 10,5%. Некоторые краткосрочные вклады сегодня сопоставимы по доходности с облигациями, но в долгосрочной перспективе выгоднее окажутся ОФЗ.

Второе: достаточно низкий порог входа — купить ОФЗ можно, имея всего 750-900 руб.

Третье: ОФЗ предлагает понятный механизм досрочного снятия без потери прибыли.

Четвертое: если ОФС покупаются с ИИС, инвестор освобождается от налога на прибыль.

Если сравнивать риски между ОФЗ и депозитами, то, можно сказать, они сопоставимы. Банковские вклады на сумму до 1,4 млн руб. застрахованы государством. При банкротстве банка вкладчик получит сумму вклада, но в рамках застрахованной суммы. ОФЗ не застрахованы, но обладают минимальными рисками, так как выпускаются государством. Если обанкротится брокер, облигации не сгорят, их можно будет перевести другому брокеру.

Вступить в программу долгосрочных сбережений (ПДС)

ПДС — это, по сути, финансовый инструмент, который позволяет откладывать деньги на длительный срок, например, на пенсию или крупные покупки. Человек кладет деньги на спецсчет (можно сравнить с вкладом в банке). Но снять их оттуда раньше времени можно только с потерей части дохода. Если деньги пролежали на счету нужное количество лет, можно заработать больше, чем в банке. При этом программа предполагает софинансирование от государства в размере до 36 тыс. руб. в год и налоговый вычет на сумму до 52 тыс. руб. ежегодно.

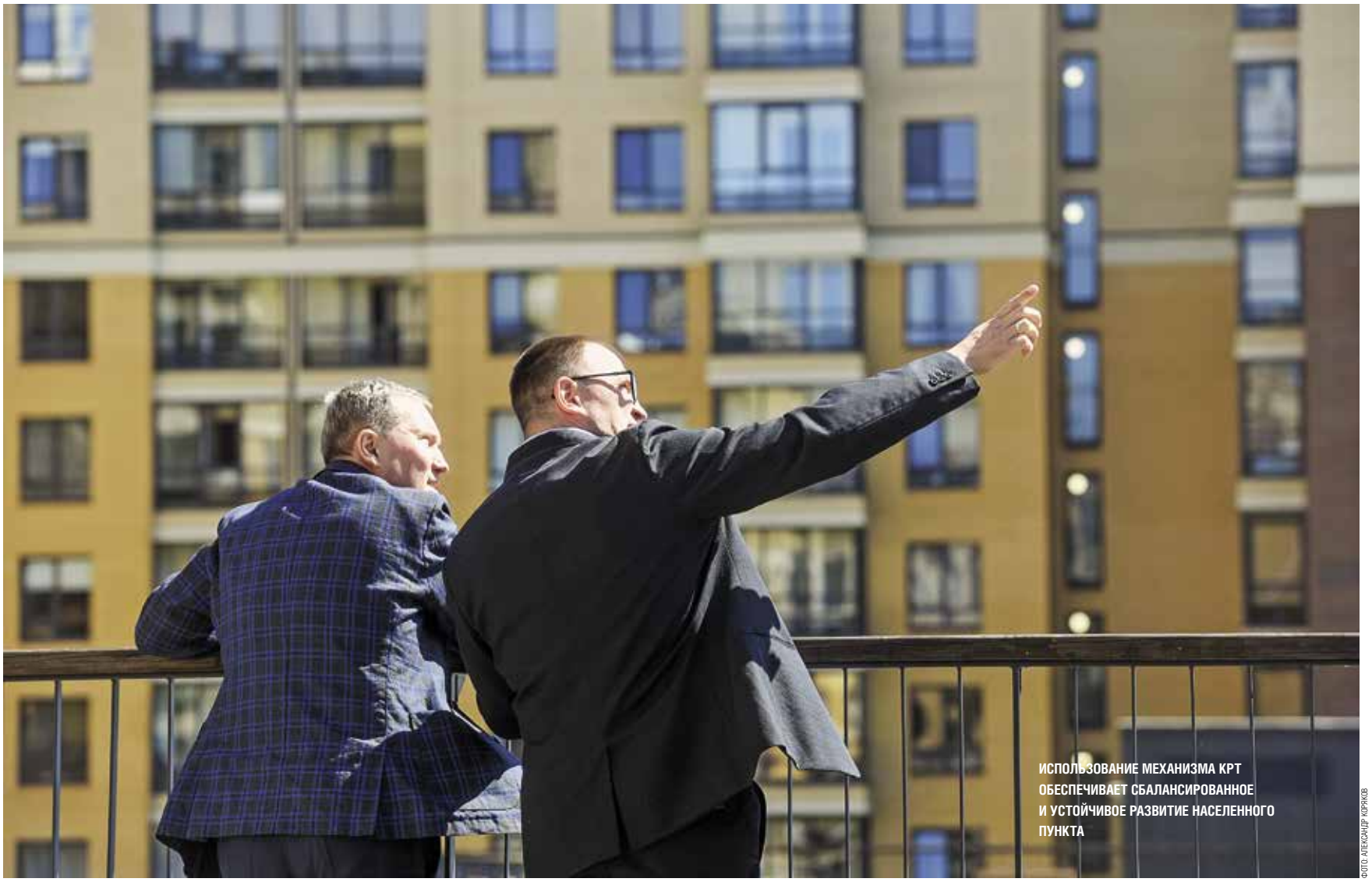
По этой программе управляющая организация вкладывает средства по заранее определенной стратегии. Она может купить акции, облигации, фонды, золото или оставить деньги на депозите. Участник программы заранее знает, куда именно будут инвестировать его деньги, и может выбрать подходящую стратегию по параметрам риска и потенциальной доходности. «Если ПДС инвестирует в акции или облигации (напрямую, без использования ПИФов) есть вероятность, что в долгосрочной перспективе доходность вкладчика окажется выше доходности вкладов. Но при этом она, с большей вероятностью, окажется сильно ниже доходности ОФЗ и тем более сбалансированного портфеля из акций и облигаций»,— отмечает эксперт.

Попробовать облигации регионов

Помимо ОФЗ, на рынке есть и облигации отдельных субъектов, выпускаемые регионами для покрытия дефицита бюджетов и финансирования местных проектов. В частности, есть и облигации Краснодарского края (эмитированы региональным минфином). На бирже сейчас можно встретить два выпуска таковых. Один из них имеет дату погашения в ноябре 2026 года и доходность в 20,78% при минимальной сумме инвестиций в 615 руб. Второй погашается в июне этого года, имеет доходность 22,55% и минимальную сумму инвестиций 245 руб.

Такие облигации интересны своим балансом риска и доходности. Сейчас ОФЗ, погашение которых планируется в 2025–2026 годах, дают 17–18% годовых. То есть получается, что облигации Краснодарского края предлагают доходность на 3–5% выше. Это существенная разница для инвестора. И конечно, это превосходит доходность банковских вкладов. Вместе с тем облигации регионов считаются менее надежными, чем ОФЗ, и большинство субъектов РФ имеют средний или низкий кредитный рейтинг. Но вот у облигаций Краснодарского края рейтинг умеренно высокий, что говорит о достаточной надежности этих бумаг, поясняет инвестор.

Департамент информационной политики Краснодарского края



ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МЕХАНИЗМА КРТ ОБЕСПЕЧИВАЕТ СБАЛАНСИРОВАННОЕ И УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

ФОТО: АЛЕКСАНДР КОРЖИК

КОМПЛЕКСЫ В КВАДРАТАХ

В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ ЗАКЛЮЧЕНО 25 ДОГОВОРОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ (КРТ) ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 940 ГА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ БОЛЕЕ 7,3 МЛН КВ. М. ТАКИЕ ДАННЫЕ ПРИВОДИТ ДЕПАРТАМЕНТ ПО АРХИТЕКТУРЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ РЕГИОНА. ОДНАКО ВЫСОКАЯ ДОЛЯ РАСХОДОВ НА ИНФРАСТРУКТУРУ, ДЛИТЕЛЬНЫЕ СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА, ТРУДНОСТИ С РАССЕЛЕНИЕМ ЖИТЕЛЕЙ ОСЛОЖНЯЮТ РЕАЛИЗАЦИЮ ТАКИХ ПРОЕКТОВ, СЧИТАЮТ ЭКСПЕРТЫ И УЧАСТНИКИ РЫНКА. АНДРЕЙ ПУГАЧЕВ

РЕГИОНЫ НА ПЕРСПЕКТИВУ Использование механизма КРТ обеспечивает сбалансированное и устойчивое развитие населенного пункта, что снижает уровень неэффективного использования территории, отмечают в департаменте по архитектуре и градостроительству Краснодарского края. Застройщикам такой механизм помогает реализовывать проекты на более предсказуемых условиях в соответствии с графиком и этапами, предусмотренными договором.

«С 2020 года региональные нормативы Краснодарского края были доработаны в части возможности реализации механизма КРТ. В том числе введено определение "озеленение территории", в рамках которого учитывается не только газон, но и высадка крупноразмерных взрослых деревьев, увеличена плотность улично-дорожной сети с 2 до 10 км/км. Нововведения в первую очередь обеспечивают возможность внесения изменений в генеральные планы, правила землепользования и застройки муниципального образования для реализации КРТ»,— пояснили в ведомстве.

Так, одним из оснований принятия решения главой местной администрации о внесении изменений в правила землепользования и застройки будет являться заключенный в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса РФ договор о комплексном развитии территории по инициативе правообладателя. Эти корректировки позволят сократить время заключения договора и его реализации.

Как считает генеральный директор MOST Development Алина Калбасова, на юге Кубань — самый перспективный регион в реализации проектов КРТ. Здесь достаточно площадок для подобных объектов, самая развитая дорожная инфраструктура и много крупных системных игроков для строительства объектов КРТ. При этом возможности Адыгеи и Крыма в этом отношении, по мнению эксперта, также довольно высоки.

На территории Адыгеи реализуют 11 договоров о КРТ: шесть — в Майкопе, четыре — в Тахтамукайском районе, один — в Адыгейске. Из них три договора — о комплексном развитии незастроенной территории и восемь — о КРТ по инициативе правообладателя. Общая площадь территории, в отношении которой заключены договора, составляет 191,31 га. Такие данные приводят в департаменте по архитектуре и градостроительству Адыгеи. Общая жилая площадь по этим договорам составляет более 1,5 млн кв. м, общая нежилая — 165 904,74 кв. м.

Как отметили в ведомстве, комплексное развитие территорий в Адыгее, его принципы и реализация являются приоритетным направлением, работа по поиску новых территорий ведется кабинетом министров республики и главами муниципалитетов на постоянной основе, в том числе при активном сотрудничестве с правообладателями земельных участков и объектов недвижимости.

В Крыму, по данным министерства жилищной политики и госстройнадзора республики, реализуются девять проектов КРТ общей площадью порядка 520 га (в том числе жилой площади — более 2,2 млн кв. м) и градостроительным потенциалом более 3,7 млн кв. м.

Как пояснили в министерстве, учитывая, что механизм комплексного развития территорий введен в градостроительное законодательство РФ сравнительно недавно, полностью реализованные проекты КРТ в 2024 году на территории Крыма отсутствуют.

Урбанист, генеральный директор градостроительного бюро Master's Plan Юлия Зубарик оценивает общий объем инвестиций в проекты КРТ на Кубани минимум в 270 млрд руб., в Адыгее — около 50 млрд руб. В Крыму эксперт отметила крупную федеральную инициативу в Большой Алуште с прогнозируемым объемом строительства 3,2 млн кв. м, из которых почти 2 млн кв. м — жилье.

По информации министерства жилищной политики и госстройнадзора республики, площадь проекта КРТ, реализуемого в селе Приветное городского округа Алушта, составляет 480,6 га, планируемая сумма инвестиций, по данным инвестора ООО «РНКБ Развитие», 275 млрд руб. При этом в ведомстве подчеркнули, что данная сумма является предварительной, так как расчет был произведен инвестором исходя из стоимости работ и затрат на материалы по состоянию на 2022 год. Предельный срок реализации проекта — 31 декабря 2032 года.

ПЕРЕВАРИТЬ ОБЪЕМЫ В Краснодаре на начало 2025 года, по данным консалтинговой компании Macon, насчитывается семь проектов с общим

заявленным объемом жилья более 500 тыс. кв. м. К этим проектам относятся «Самолет», «Парк Победы-2», «Догма парк» (девелопер — Dogma), «Родные просторы» и «Первое место» (ГК «Точно»), «Теплые края» (СК «Семья») и «Лучший» (ГК ССК). Суммарно в них строится 2,6 млн кв. м жилья, что составляет 47% возводимой в городе жилой недвижимости. В других городах Краснодарского края, а также в Крыму и Адыгее таких крупных проектов пока нет, утверждают в Macon.

Кроме того, в Краснодаре, по информации консалтинговой компании, наиболее широко представлены проекты с объемом жилья от 150 до 500 тыс. кв. м. На начало 2025 года здесь насчитывается 11 таких проектов, в рамках которых строится 1,1 млн кв. м жилья (20% от возводимого жилья в городе). Два крупных проекта строятся в Новороссийске, по одному в Анапе, Новой Адыгее, Алуште и Симферополе. По наиболее крупным объектам, от 500 тыс. кв. м жилья, заявленный размер себестоимости составляет 316 млрд руб. по строящимся и уже сданным литерам.

«У крупных проектов есть свои преимущества. Им легче аккумулировать спрос за счет огромных рекламных бюджетов. Они выигрывают в конкуренции у районов с дефицитом социальной инфраструктуры. Им проще адаптироваться под колебания спроса на рынке, выводя дополнительные литеры в период активного спроса и, напротив, притормаживая запуск новых литер в периоды спада»,— комментирует директор по исследованиям консалтинговой компании Macon Ольга Змиевская.

При этом не каждый рынок способен переварить проект объемом 500 тыс. кв. м и более. По оценкам собеседницы «G», в основном такие проекты сконцентрированы на крупнейших рынках страны с высокой емкостью спроса. Проекты же от 150 тыс. кв. м в целом могут успешно реализовываться даже в городах с населением от 250–300 тыс. человек, но требовательны к наличию емкого платежеспособного спроса.

Проекты в рамках КРТ реализуются и в относительно небольших по меркам Кубани городах. Так, ГК «Арт Групп» занимается комплексным развитием территорий в Армавире. Как рассказал основатель группы Артур Мартиросян, первый проект, который компания реализует в рамках КРТ,— клубный квартал «Кумир». Общий объем инвестиций в проект составляет 11 млрд руб. для жилых и коммерческих помещений и 1,2 млрд руб. — для социальной инфраструктуры.

По словам господина Мартиросяна, в рамках этого проекта предусмотрено строительство многоквартирных жилых домов, а также социальной инфраструктуры, детского сада и школы на территории квартала. Сроки реализации проекта установлены до 2030 года. Такие проекты имеют огромный потенциал, так как позволяют не только строить жилье, но и создавать полноценные районы с развитой инфраструктурой, убежден основатель ГК «Арт Групп».



ФОТО: АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ КРТ МОГУТ СОСТАВЛЯТЬ ОТ 4 ДО 26 ЛЕТ



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

В КРАСНОДАРЕ РЕАЛИЗУЮТ 7 ПРОЕКТОВ С ОБЩИМ ОБЪЕМОМ ЖИЛЬЯ БОЛЕЕ 500 ТЫС. КВ. М

ИГРА ВДОЛГУЮ Комплексность девелопмента жилой недвижимости по-настоящему возможна в масштабных проектах, отмечает Ольга Змиевская. По ее мнению, небольшие комплексы сложно обеспечить всей социальной и коммерческой инфраструктурой и при этом оставаться в рамках приемлемой экономической эффективности. Ввязаться в проект на 10 и более лет, как правило, готовы только крупные компании.

Сроки реализации проектов КРТ зависят от их масштаба и сложности и могут составлять от 4 до 26 лет, включая подготовительные этапы, констатирует Юлия Зубарик. Чаще всего участки определяются муниципалитетом, но вместе с тем инициаторами могут выступать и правообладатели земельных участков. Если КРТ инициируется муниципалитетом, то процесс включает в себя подготовку проекта решения, которое согласовывается с правообладателями земельных участков. После этого властями принимается соответствующее решение, проводятся торги и с победителем заключается договор.

«Если КРТ инициируется правообладателями, то процесс включает в себя заключение соглашений между правообладателями о разграничении обязанностей, а также подписание договора с местными властями. Далее осуществляется разработка и утверждение документации по планировке территорий, с обязательным проведением публичных слушаний для учета мнений общественности. На заключительном этапе, после утверждения документации, начинается реализация проектов со строгим соблюдением условий, прописанных в договорах»,— комментирует госпожа Зубарик.

Как отмечает Алина Калбасова, реализация проекта КРТ — это игра вдолгую. Многие застройщики просто не имеют подобного опыта и системного подхода к освоению территории продолжительностью 5–10 лет, особенно с учетом нестабильности ситуации в последние годы в России и в мире. Вероятно, наилучшим решением данной проблемы должно стать создание проектов на основе партнерства застройщиков с государством, что придаст уверенности девелоперам.

ДЕВЕЛОПЕРЫ ОСТОРОЖНИЧАЮТ Главные риски комплексных проектов, по мнению Ольги Змиевской, связаны с высокой долей расходов на инфраструктуру. К ней относятся не только детские сады, школы и поликлиники, но и дороги, инженерные коммуникации. Все это создает сильную финансовую нагрузку на застройщика в начале реализации проекта.

Одним из факторов, осложняющих реализацию КРТ в регионах, Алина Калбасова называет трудности с расселением местного населения, если оно проживает на территории будущего проекта в рамках КРТ. Сейчас вся ответственность за реализацию этого процесса возложена на застройщика. Как правило, часть жителей просто не хотят переезжать, а часть — пытаются выторговать себе лучшие условия, зачастую далекие от реальности. В этом случае застройщикам очень не хватает помощи муниципалитетов.

Второй проблемой при реализации таких проектов госпожа Калбасова считает непрозрачность обязательств застройщика по строительству общественных зон на территории участка КРТ. Сегодня в законодательстве нет четкого разграничения, какие объекты кроме домов должен построить застройщик, а что является задачей муниципалитета. Бывали случаи, когда застройщиков по уже построенным объектам нагружали обязательствами по созданию социальной инфраструктуры и благоустройству. Предполагается, что в поправках к закону о КРТ данное противоречие будет разрешено. Это позволит девелоперам охотнее соглашаться на реализацию таких сложных и масштабных проектов.

«В нынешних экономических реалиях застройщики проявляют осторожность при выборе объектов для КРТ, сдерживаемые такими факторами, как неопределенность условий договоров, ограниченные финансовые возможности регионов, проблемы с расселением собственников и долгие административные процедуры»,— отмечает Юлия Зубарик.

ЧЕМ ПРОЩЕ, ТЕМ БЫСТРЕЕ С 1 марта 2025 года вступают в силу важные изменения в Градостроительный кодекс РФ, касающиеся КРТ. Среди основных — одновременное проведение слушаний по генплану и планировке территории; сокращение сроков внесения изменений в градостроительную документацию; гибкость в определении границ КРТ; включение в КРТ аварийных и ветхих домов блокированной и индивидуальной застройки; обязательное планирование очередности строительства инфраструктуры.

Как отмечает гендиректор градостроительного бюро Master's Plan, благодаря изменениям в законодательстве ряд ключевых проблем уже решается. Застройщики будут обязаны вводить социальную инфраструктуру одновременно с жильем, что исключает ситуации, когда новые кварталы остаются без школ, детских садов и медицинских учреждений. Упрощение порядка внесения изменений в градостроительную документацию также создаст более комфортные условия для инвесторов.

«Эти шаги помогут повысить эффективность реализации КРТ, улучшить качество городской среды и сделать этот механизм более привлекательным как для бизнеса, так и для властей и жителей»,— отмечает Юлия Зубарик.

Артур Мартиросян законодательные изменения также оценивает положительно. Новые поправки должны упростить процедуру согласования проектов, сокращая сроки и бюрократические барьеры. Это должно ускорить реализацию проектов. Изменения по поводу обязательного обеспечения территории объектами социальной инфраструктуры в момент строительства многоквартирного дома, а не после него собеседник «G» тоже считает верным решением. По его мнению, наличие уже готовой инфраструктуры делает проекты более привлекательными для потенциальных покупателей, что повышает спрос и ускоряет реализацию.

Как считает Алина Калбасова, новое законодательство должно внести ясность в спорные вопросы между застройщиком и городом, застройщиком и местными жителями в проектах КРТ. В частности, в вопросе строительства социальной инфраструктуры законопроект позволит заранее определять, какие объекты необходимо будет строить, а какие — не указывать в проектной документации. Сегодня нередко возникает противоречие. Застройщик, заходя на объект, видит часть готовой социальной инфраструктуры на территории КРТ и не указывает ее в подготовительной документации. Однако муниципалитеты все равно заставляют застройщика такую инфраструктуру строить (порой даже задним числом), отмечает эксперт. Изменения в законодательстве как раз помогут решить данный спорный момент.

Другим положительным моментом, по мнению Алины Калбасовой, станет упрощение процедуры расселения жильцов из ветхого и аварийного жилья на территории КРТ. Сейчас без подписания согласия всех жителей это невозможно. В новом законодательстве предполагается возможность корректировки условий о сносе с учетом изменения объектов на территории КРТ. Еще одним положительным моментом в новом законе эксперт назвала пункт о гибкости границ территории КРТ. Если ранее туда попадали объекты ИЖС или блокированной застройки, их необходимо было обходить. А теперь появится возможность вовлекать в КРТ территории, занятые такими домами.

«С учетом внесения изменений в законодательство о КРТ на данный вид развития территорий будут обращать внимание все больше застройщиков»,— резюмирует Алина Калбасова. ■

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРОЕКТА КРТ — ЭТО ИГРА ВДОЛГУЮ. МНОГИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ПРОСТО НЕ ИМЕЮТ ПОДОБНОГО ОПЫТА И СИСТЕМНОГО ПОДХОДА К ОСВОЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬЮ 5–10 ЛЕТ, ОСОБЕННО С УЧЕТОМ НЕСТАБИЛЬНОСТИ СИТУАЦИИ В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ В РОССИИ И В МИРЕ

«КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ — ЛИДЕР В СТРАНЕ ПО КОЛИЧЕСТВУ ПАМЯТНИКОВ РАЗЛИЧНЫХ ЭПОХ»

НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ГЕОРГИЙ ДАВЫДЕНКО В ИНТЕРВЬЮ GUIDE РАССКАЗАЛ, ЧЕМ БОГАТА КУБАНЬ И ВО СКОЛЬКО ОБХОДИТСЯ ОХРАНА ИСТОРИЧЕСКИХ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЕЙ.

GUIDE: Расскажите о культурно-историческом богатстве Краснодарского края.

ГЕОРГИЙ ДАВЫДЕНКО: Краснодарский край является лидером в стране по количеству объектов культурного наследия (ОКН). На государственной охране состоит без малого 20 тыс. памятников различных исторических эпох от раннего палеолита до второй половины XX века. Около половины из них включены в единый государственный реестр памятников истории и культуры народов Российской Федерации.

Перечень ОКН в Краснодарском крае постоянно увеличивается. За последние три года таковыми признаны около 200 зданий. Это дома общественного, торгового и жилого назначения, построенные в конце XIX — начале XX веков. Они расположены в Ейске, Геленджике, Приморско-Ахтарске, Калининском, Новокубанском, Новопокровском, Тбилисском, Туапсинском и других районах.

Кроме того, при проведении исследований на территории края специалисты ежегодно выявляют более 100 ранее неизвестных объектов археологического наследия. К слову, абсолютное преобладание памятников археологии (а их на территории Кубани более 15 тыс.) является особенностью нашего региона.

Так, на Таманском полуострове находится один из древнейших в России памятников — ранняя палеолитическая стоянка Богатыри, она же известна как Синяя Балка. Время существования памятника — от одного до полутора миллионов лет назад. На стоянке обнаружены каменные орудия труда, а также останки таманской фауны: носорога эласмотерия, таманского слона, волка и др.

G: В каких районах больше всего культурных, архитектурных и археологических памятников?

Г. Д.: Объекты культурного наследия есть во всех муниципальных образованиях края. Но самые насыщенные памятниками археологии территории — это черноморское побережье и предгорные районы края.

Особое географическое положение Кубани как «Южного коридора», соединяющего через Керченский пролив Европу и Азию, обусловило прохождение по территории края Великого Шелкового пути и Великого переселения народов. Есть памятники, связанные с историей скифов, сарматов, готов, гуннов, хазар, болгар, алан, половцев, печенегов, гузов, адыгов, тюрков и других древних племен и народов.

На азово-черноморском побережье находятся многочисленные фактории (торговые поселения), основанные выходцами из ионийских городов Малой Азии: города Горгиппия (г. Анапа), Гермонасса-Тмутаракань (станица Тамань), Фанагория (поселок Сенной).

Много памятников архитектуры в Краснодаре, Армавире, Ейске, Сочи. Авторами зданий в этих городах являются известнейшие архитекторы Василий Филиппов, Николай Малама, Николай Петин и др.

К примеру, в кубанской столице расположено 272 объекта культурного наследия и еще 433 здания являются ценными объектами историко-градостроительной среды. В Армавире — 85 и 243 соответственно.

G: Как в Краснодарском крае меняются объемы финансирования охраны ОКН в последние годы и сколько запланировано на 2025 год?

Г. Д.: Финансирование этого направления выросло в десятки раз. Так, в 2017 году на охрану ОКН направили 5 млн руб., в 2019 году — 25 млн руб., а с 2023 года ежегодно выделяется более 80 млн руб.

Однако есть разница между мерами государственной охраны объектов культурного наследия и непосредственно работами по их сохранению.

В первом случае это зона ответственности нашего управления. Государственный контроль и надзор, учет, утверждение границ территорий, зон охраны, предметов охраны, охранных обязательств — все это делается преимущественно за счет бюджетных средств. В этом году на это направят 84 млн руб., работу планируется провести в отношении 1063 ОКН.

Работы по сохранению объектов культурного наследия (разработка проектной документации, консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования) возложены на собственника такого объекта и реализуются за счет его средств.



ФОТО: УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ГЕОРГИЙ ДАВЫДЕНКО

G: Расскажите о работе управления. Что сделано в последние пять лет?

Г. Д.: Темпы и объемы работ нашего ведомства ежегодно растут. Если в 2019 году мы утвердили границы территорий 104 объектов культурного наследия, то в 2024 году — 1100; в 2019 году утверждены зоны охраны 47 ОКН, а в 2024 году — 117; в 2019 году в реестр включен один объект, а в 2024 году — 143.

Таким образом, за пять лет количество утверждаемых границ территорий памятников увеличилось в 10 раз, зон охраны — почти в 2,5 раза, а количество объектов, включаемых в реестр,— многократно.

Управление обеспечивает внесение сведений об утвержденных территориях и связанных с этим ограничениях в Единый государственный реестр недвижимости и градостроительные документы. Это значительно повышает защищенность памятников истории и культуры.

Важна и работа по контролю технического состояния объектов культурного наследия. Она начинается с осмотра памятника, составления акта технического состояния и определения плана работ по его сохранению. План работ согласовывается с собственниками памятника, а затем утверждается в составе охранного обязательства. В дальнейшем управление контролирует сроки проведения работ, установленные охранными обязательствами. В случае уклонения собственников от проведения работ понуждает их в судебном порядке, в случае злостного уклонения инициирует изъятие памятников у недобросовестных собственников.

Благодаря такой работе приведены в порядок многие здания, судьба которых долгие годы волновала не только представителей органов власти, но и жителей и гостей края. Среди них Дом врача С. Г. Михалева, Дом купца Купцова, Дом присяжного поверенного В. В. Сербина, Паровая фабрика химчистк и окрашивания одежды, Фрагмент ограды Дворца наказного атамана, Производственный корпус. Кроме того, начата реставрация Дома жилого архитектора А. П. Косякина, долгое время находящегося в удручающем состоянии и изъятого судом у недобросовестного собственника.

Много делается для того, чтобы убрать с фасадов памятников истории и культуры незаконные рекламные вывески, освободить близлежащую территорию от нестационарных торговых точек и других диссонирующих элементов — так называемого «визуального мусора».

G: Сколько в Краснодарском крае объектов культурного наследия, связанных с событиями Великой Отечественной войны? Как вы оцениваете их состояние?

Г. Д.: В Краснодарском крае находятся почти полторы тысячи объектов культурного наследия, которые увековечивают память погибших при защите Отечества. Это мемориальные комплексы, монументы, братские могилы и одиночные захоронения, памятные знаки и места, связанные с событиями Великой Отечественной войны и именами героев, участвовавших в военных действиях. К настоящему времени утверждены границы территорий более 250, зоны охраны 170, предметы охраны более 100 объектов, связанных с ВОВ.

Подавляющая часть памятных сооружений сделана из недолговечных материалов (гипс, бетон, гранитная крошка), в связи с чем все они нуждаются в бережном содержании и периодическом проведении текущего и поддерживающего ремонта, реставрационных работ. Мы контролируем техническое состояние этих объектов, определяя состав и сроки необходимых работ. Ответственность за содержание таких памятников возложена на органы местного самоуправления.

G: Как идет подготовка к празднованию 80-й годовщины Победы в Великой Отечественной войне?

Г. Д.: По поручению губернатора края Вениамина Кондратьева в регионе проводят работы по ремонту и благоустройству территорий памятников военной истории без изменения их исторически значимых особенностей.

Большой комплекс таких мероприятий удалось реализовать благодаря подпрограмме «Сохранение памяти погибших при защите Отечества 2019–2024 годы» государственной программы Краснодарского края «Региональная политика и развитие гражданского общества».

Значительно снизить временные и финансовые затраты органов местного самоуправления на приведение памятников военной истории в надлежащее состояние позволил упрощенный порядок согласования и проведения работ по содержанию объектов культурного наследия, созданных в целях увековечения памяти погибших при защите Отечества, введенный в краевое законодательство по инициативе управления.

Краснодарский край — первый регион в России, который ввел такой упрощенный порядок, что дало возможность за последние пять лет провести работы и благоустроить территории более 450 объектов военной истории, среди которых: «Мемориальный комплекс в честь воинов-земляков, погибших в годы Великой Отечественной войны» (Брюховецкий район, с. Большой Бейсуг), «Братская могила воинов, погибших в годы Гражданской и Великой Отечественной войн» (Кавказский район, ст. Темижбекская), «Мемориальный комплекс» (Новопокровский район, с. Горькая Балка), «Обелиск землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны» (Новокубанский район, х. Ляпино).

Учитывая положительный опыт Краснодарского края, в прошлом году аналогичную норму ввели в федеральное законодательство.

Также в декабре 2024 года внесены изменения в краевой закон об ОКН, предусматривающие упрощенный порядок согласования и проведения работ по благоустройству территорий объектов, увековечивающих память о событиях и участниках Великой Отечественной войны. Эти поправки существенно облегчают реализацию органами местного самоуправления запланированных мероприятий.

Беседовала Маргарита Синкевич

«Эстетика и комфорт: гармония малоэтажной архитектуры»

Группа компаний «Лендекс» — молодой девелопер, историю которого создает опытная команда профессионалов отрасли. 8 февраля «Лендексу» исполнилось два года. Группа компаний строит не просто здания, а сценарии для жизни каждого из своих клиентов, переосмысливая территорию застройки и создавая на ней пространство для жизни.





В настоящее время девелопер реализует в Краснодарском крае два уникальных жилищных проекта по принципам комплексного развития территорий — ЖК «Дзенпарк» в пригороде Краснодара и ЖК «ЭВО» в динамично развивающемся городе Новокубанск.

«Оба запущенных в реализацию проекта имеют схожие черты и характеристики — они включены в развитие агломераций: ЖК "Дзенпарк" — Краснодара, ЖК "ЭВО" — Армавира. Оба проекта находятся в удалении от промышленных и производственных объектов, вдали от шума и суеты, оба проекта развиваются по принципам комплексного развития территорий. Площадь земельных массивов под каждый жилищный проект превышает 8 га, а сами жилые комплексы обладают всей необходимой инфраструктурой: магазинами, аптеками, местами общественного питания, а также имеют в шаговой доступности объекты социального назначения — школы и детские сады»,— рассказывает президент ГК «Лендекс» Денис Бражниченко.

Загородный уют и транспортная доступность

Главной идеей реализуемых ГК «Лендекс» жилых комплексов «Дзенпарк» и «ЭВО» стал баланс городского комфорта и загородной тишины.

Комплекс состоит из десяти четырехэтажных домов, оснащенных современными лифтами комфорт-класса. На первых этажах домов размещены коммерческие помещения, что делает доступными для жителей основные виды повседневного сервиса. В пешей доступности от жилого комплекса располагается школа на 1100 мест, завершение строительства которой запланировано уже в этом году.

Ограничения по этажности соответствуют современным тенденциям: пригороды городов развиваются по принципам малоэтажного строительства. Низкая этажность создает больше открытого пространства во дворах.

Квартиры в домах имеют собственные террасы, позволяющие любоваться красотами окружающей жилой комплекс природы. На территории комплекса запланирована установка заправок для экологичного электротранспорта. ЖК соответствует всем требованиям безбарьерной среды, являющейся одним из основных трендов современного комфортного жилья, а система «Умный дом», домофон и видеонаблюдение обеспечивают жителям комфорт и безопасность проживания в «Дзенпарке».

Визитной карточкой жилого комплекса станет парковая зона, известная как «Аллея созерцания», для которой в проекте выделено почти 40% территории. Здесь будет разбит парк с множеством видов деревьев, кустарников и цветов. Создатели комплекса черпали вдохновение из японской культуры, где созерцание природной красоты считается искусством.

Зеленая зона жилого комплекса будет состоять из четырех тематических пространств: зона таяния снегов, зона клена, зона сакуры (центральная аллея) и зона луны. Благоустройство парка включает малые архитектурные формы и элементы ландшафтного дизайна. К примеру, в «зоне луны» будут проложены тропы, окруженные световыми инсталляциями, включая сферические светильники, напоминающие лунный свет.

Жители комплекса могут наслаждаться окружающей комплекс природой, слушать птиц, ощущать простор, немыслимый населению мегаполиса, и вдыхать чистый воздух. В «Дзенпарке» не нужно выбирать между преимуществами загородной жизни и городским комфортом, поскольку, попадая в безопасную и ухоженную природу, просто выходя во двор дома, жители могут без проблем и в короткие сроки добраться до города, а при необходимости и до моря.

Срок сдачи жилого комплекса «Дзенпарк» запланирован на четвертый квартал 2025 года.

«Вы видите, как сейчас, к примеру, развивается инфраструктура вокруг "Дзенпарка". Запущены Дальний Западный обход Краснодара, новая скоростная дорога на побережье Черного моря и Крыма, капитально отремонтирован въезд в Краснодар со стороны Крыма и увеличена его пропускная способность»,— рассказывает Денис Бражниченко.

Новую 119-километровую трассу от Краснодара до Тамани, которая примет растущий поток автотуристов в сторону Крыма, президент России Владимир Путин открыл 22 декабря прошлого года. Дорога давно считалась перегруженной. Сейчас время в пути от Краснодара до Крымского моста сократилось с шести до двух часов. Губернатор Краснодарского края Вениамин Кондратьев на церемонии открытия трассы даже сравнил ее со «взлеткой».

Таким образом, для жителей ЖК «Дзенпарк» открыты быстрые выезды во все стороны: по новой трассе — в сторону Крыма и Анапы, по Дальнему Западному обходу — в сторону Ростова и Москвы. А реконструированные и расширенные въезды в Краснодар позволяют без проблем добраться до центра кубанской столицы.

Комфорт плюс природа

Жилой комплекс «ЭВО» обещает стать образцом доступного комфорта для современных семей, находится в динамично развивающемся микрорайоне города Новокубанска — Капланово и является частью большой агломерации Армавира. Комплекс в стиле международного модерна с элементами скандинавского стиля возводится в соответствии с классом «Комфорт +» — образцом гармоничного малоэтажного строительства с продуманным зонированием для комфортной размеренной жизни.

Простая геометрия плавных форм создает ощущение спокойствия и неразрывной связи с природой. Экологичное благоустройство территории позволило сформировать безопасное пространство для жителей всех возрастов, которое наполняет энергией и спокойствием.

ЖК «ЭВО» являет собой новый уровень комфорта с комплексом полезных решений для будущих жителей, воплощая мечты о теплой и дружественной атмосфере добрососедства. За основу всех архитектурных решений взяты: натуральная фактура, природные мотивы, естественные цвета и экологичные материалы. Территория буквально пронизана ощущением комфортной и неспешной загородной жизни.

На территории площадью 6,6 га расположатся четыре жилых дома из семи секций каждый. Они будут оборудованы грузопассажирскими лифтами, обеспечивающими удобный доступ к каждому этажу. В квартирах жилого комплекса предусмотрены панорамные балконы, обеспечивающие неразрывную связь жителей с природой. Комплекс разместился в естественном природном ландшафте при масштабном озеленении территории. Во дворе ЖК «ЭВО» предусмотрено мультизональное благоустройство для всех сценариев жизни. Это и детские площадки, и спортивные комплексы, и места отдыха и уединения. Дворы жилого комплекса не предусматривают движение машин, что добавит уюта и безопасности.

Квартиры в «ЭВО» представлены в различных вариантах: студии, однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные. Квартиру можно выбрать с подходящим видом отделки: предчистовая или с готовым ремонтом.

В комплексе предусмотрена система «Умный дом», которая включает систему контроля и управления, а также видеонаблюдение на территории.

Важным для покупателей квартир в ЖК «ЭВО» является тот момент, что город Новокубанск вошел в перечень малых городов, где семьи с двумя несовершеннолетними детьми могут получить «Семейную ипотеку». Это делает жилой комплекс особенно привлекательным для молодых родителей.

В пешей доступности от жилого квартала будет расположена образовательная школа на 400 мест. Кроме того, застройщик займется проектированием школы, проведет государственную экспертизу и передаст проект в собственность городу.

Срок сдачи жилого комплекса «ЭВО» запланирован на четвертый квартал 2027 года.

«В наши комплексы мы максимально пытаемся заложить те принципы, с которыми пойдем дальше в любой наш проект. Мы строим не просто жилой комплекс, где человек может выполнять какие-то свои базовые функции. Он станет местом для его развития, местом, где он сможет найти свой уголок по душе, насладиться тишиной и красотой»,— резюмирует Денис Бражниченко.

ЛЕНДЕКС

дзенпарк
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЭВО
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

8 938 408 04 89

Офисы продаж:

г. Новокубанск, ул. Первомайская, 138

г. Краснодар, ул. Одесская, 26

Реклама. Застройщик: ООО СЗ «ЭВО Девелопмент». Проектные декларации на сайте наш.дом.рф: ЖК «ЭВО». Застройщик: ООО СЗ «Марьянский парк». Проектные декларации на сайте наш.дом.рф: ЖК «Дзенпарк». Ипотека предоставляется ПАО Сбербанк и др

ОТ ПЕЧАЛИ ДО РАДОСТИ

КРАСНОДАР И СОЧИ В 2024 ГОДУ ВОШЛИ В ЧИСЛО ЛИДЕРОВ ПО ТЕМПАМ РОСТА ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ. АНАЛИТИКИ ОБЪЯСНЯЮТ ЭТО УВЕЛИЧЕНИЕМ СПРОСА ПОСЛЕ ЗАВЕРШЕНИЯ ПОЧТИ ВСЕХ ЛЬГОТНЫХ ИПОТЕЧНЫХ ПРОГРАММ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ: ЛЮДИ ТЕПЕРЬ БОЛЬШЕ ЗАИНТЕРЕСОВАНЫ В ПРИОБРЕТЕНИИ ВТОРИЧКИ. РИЕЛТОРЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО ОКОЛО ДВУХ ТРЕТЕЙ ВСЕХ КЛИЕНТОВ ПОКУПАЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА НАЛИЧНЫЕ, ЧТО ЗНАЧИТЕЛЬНО УСКОРЯЕТ ВРЕМЯ ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ. ОДНАКО ЧАСТЬ ЭКСПЕРТОВ ГОВОРИТ, ЧТО ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК НА КУБАНИ НАХОДИТСЯ В ГЛУБОКОМ КРИЗИСЕ, ИЗ КОТОРОГО НЕ СМОЖЕТ ВЫБРАТЬСЯ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ. АЛЕКСАНДР ОРЛОВ

По данным портала «Мир квартир», Краснодар в 2024 году возглавил рейтинг крупных городов России по темпам роста цен на вторичном рынке жилья. Средняя стоимость недвижимости здесь достигла 7,1 млн руб., увеличившись сразу на 31,1%. При пересчете на квадратный метр этот показатель составил 138,1 тыс. руб. (+28,6%).

В рейтинг также попал Сочи: там жилье на вторичном рынке подорожало за год на 14,6%, обеспечив курорту пятое место. При этом по абсолютным показателям цен на недвижимость Сочи стабильно занимает второе место среди крупных городов РФ: при средней стоимости квартиры на «вторичке» в 12,8 млн руб. город уступает лишь российской столице (20,8 млн руб.). Стоимость квадратного метра за 2024 год в Сочи достигла 303,7 тыс., увеличившись на 20,8%.

В целом, отмечают аналитики «Мира квартир», квадратный метр квартир на «вторичке» подорожал в 68 из 70 исследованных городов. Его средняя стоимость составила 117,8 тыс. руб. (+7,9%). Средняя стоимость объекта выросла на 7,1%, до 6,3 млн руб.

«Во втором полугодии часть спроса с рынка новостроек, на котором больше нет льготной ипотеки, переместилась на "вторичку". Этот фактор вкупе с инфляцией позволил собственникам немного поднять цены. Однако спрос на недвижимость упал, и квартиру стало продать не так-то легко. Из-за этого многие владельцы снимали свои объекты с продажи. Поэтому предложение в целом по стране почти не увеличилось»,— объясняет генеральный директор портала «Мир квартир» Павел Луценко.



ФОТО: СЕРГЕЙ ВОРОЖИН

ЖИЛЬЕ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ КРАСНОДАРА ПОДОРОЖАЛО НА 31%, А СОЧИ — НА 14,6%

«ЛЮДИ С НАЛИЧКОЙ — ЭТО БЫСТРЫЕ СДЕЛКИ» Почти полное сокращение льготных ипотечных программ оказало наибольшее влияние на вторичный рынок жилья на Кубани, говорят эксперты. По словам директора по продажам компании «Этажи» в Краснодаре Егора Карпанова, сейчас около 60–65% сделок совершаются за наличные.

«Люди с наличкой — это быстрые сделки. Сейчас основа продаж всех крупных агентств недвижимости — это именно вторичный рынок»,— отмечает он.

Такого же мнения придерживается независимый эксперт рынка недвижимости Вадим Камалов. Он обращает внимание, что, когда ставки по ипотеке были более подъемными, покупатели могли себе позволить приобретать жилье на этапе стройки и снимать квартиры в ожидании ее завершения. Однако сейчас таких клиентов практически не осталось.

«Люди предпочитают покупать жилье и сразу же жить в нем, потому что из-за роста цен и процентных ставок сумма платежа по ипотеке выросла кратно»,— добавляет господин Камалов.

Кроме того, по его словам, на привлекательности стоимости объектов «вторички» сказывается рост цен на стройматериалы и значительное увеличение стоимости проведения ремонта в новостройках. Эксперт уверен, что такая ситуация продлится на рынке еще около двух лет, пока Банк России не начнет смягчать денежно-кредитную политику.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ПОЙМАЛ РАВНОВЕСИЕ В 2025 году эксперты ждут стабилизации на рынке вторичного жилья Краснодарского края. В «Мире квартир» отмечают, что за первый месяц года в столице Кубани цены на жилье выросли лишь на 2,3% за объект и на 1% — за «квадрат». В Сочи темпы оказались еще более скромными — 0,7 и 0,5% соответственно. Гендиректор портала Павел Луценко говорит, что цена квартиры в целом по стране поднялась лишь в 49 из 70 крупных городов РФ, а стоимость квадратного метра — в 47. Более чем в 20 муниципалитетах цены в январе снизились.

«ВО ВТОРОМ ПОЛУГОДИИ ЧАСТЬ СПРОСА С РЫНКА НОВОСТРОЕК, НА КОТОРОМ БОЛЬШЕ НЕТ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ, ПЕРЕМЕСТИЛАСЬ НА "ВТОРИЧКУ". ЭТОТ ФАКТОР ВКУПЕ С ИНФЛЯЦИЕЙ ПОЗВОЛИЛ СОБСТВЕННИКАМ НЕМНОГО ПОДНЯТЬ ЦЕНЫ. ОДНАКО СПРОС НА НЕДВИЖИМОСТЬ УПАЛ, И КВАРТИРУ СТАЛО ПРОДАТЬ НЕ ТАК-ТО ЛЕГКО. ИЗ-ЗА ЭТОГО МНОГИЕ ВЛАДЕЛЬЦЫ СНИМАЛИ СВОИ ОБЪЕКТЫ С ПРОДАЖИ»

«Это происходит от нехватки спроса из-за слишком высоких процентных ставок по ипотеке. Предложение за месяц сократилось на 22% — многие продавцы решают сдавать жилье, ведь ставки по аренде сейчас активно растут. Такая ситуация сохранится и в ближайшие месяцы»,— говорит господин Луценко.

Вадим Камалов уверен, что вторичный рынок на Кубани поймал равновесие и предпосылок для роста цен нет. «Денег в экономику уже не вкидывается так много, как это было совсем недавно. Сейчас, можно сказать, все стабилизировалось. И власти тоже не заинтересованы в росте цен, поэтому спрос искусственно снижается, предложение при этом растет. Вследствие этого рыночные законы начинают работать: когда возникает избыток предложения, цена снижается»,— констатирует собеседник «G».

Егор Карпанов («Этажи») также полагает, что в 2025 году спрос и продажи на вторичном рынке Кубани останутся на уровне прошлого года. Однако он не исключает его незначительного снижения, если все же будет расширена программа сельской ипотеки, позволяющей брать более выгодные кредиты на строительство и покупку частных домов, которые традиционно пользуются большим спросом в Краснодарском крае.

Серьезной стагнации на рынке господин Карпанов в ближайшие годы не ждет. Он обращает внимание на большое количество денег, скопившихся на депозитах у россиян (по данным ЦБ РФ, на фоне высоких ставок по вкладам объем средств граждан в банках превысил 50 трлн руб.). Когда же сроки депозитов будут подходить к концу, вкладчики начнут выводить свои сбережения именно в недвижимость, считает директор по продажам компании «Этажи» в Краснодаре.

«Кроме того, стоит отметить, что в 2000–2015 годах была высокая рождаемость, поэтому в ближайшие 15 лет с клиентами у нас проблем не будет. Молодежь подрастает, активно переезжает, женится-разводится, решает жилищные вопросы. А в Краснодарском крае, как мы знаем, хотят жить очень многие»,— добавляет он.

«ГЛУБОКИЙ СПАД» Впрочем, не все участники рынка позитивно оценивают состояние рынка вторичной недвижимости в Краснодарском крае. Директор по исследованиям консалтинговой компании Macon Ольга Змиевская заявила, что еще с 2023 года «вторичка» переживает глубокий спад: несмотря на сокращение программ льготной ипотеки, условия покупки жилья в новостройках по-прежнему остаются более выгодными.

«Этот разрыв был и ранее, но с повышением ставки ЦБ увеличился. В 2024 году, когда ключевая ставка перевалила за 20%, ипотека вне "семейной" и IT-программ фактически перестала существовать»,— комментирует она.

По словам госпожи Змиевской, если на первичном рынке в 2024 году спрос в Краснодаре сократился на 38%, то на вторичном речь идет о падении в несколько раз.

«Цены стагнируют, собственники просто не могут продать свои квартиры по приемлемой стоимости, сроки экспозиции находятся на максимальных отметках. Продаются квартиры с существенным дисконтом. Но, разумеется, на него идут лишь в исключительных случаях, хотя бы потому, что зачастую деньги от продажи квартиры идут на приобретение другой недвижимости»,— подчеркивает представитель компании Macon.

Эксперт также обращает внимание, что из-за отсутствия покупателей многие собственники вынуждены снимать объявления с продажи. По ее мнению, это и привело к росту средней цены — владельцы недорогих объектов просто отказались от их продажи.

«На медленное восстановление вторичный рынок может рассчитывать лишь тогда, когда ставка ЦБ опустится хотя бы до 15%. Более активный рост будет после того, как ставка вернется к уровню 8–10%. Но, исходя из официальных заявлений и прогнозов ЦБ, в перспективе 2025 года такого послабления не случится. Соответственно, пока рынок будет стагнировать, а показатели спроса останутся на дне»,— резюмировала Ольга Змиевская. ■

«ЦЕНЫ СТАГНИРУЮТ, СОБСТВЕННИКИ ПРОСТО НЕ МОГУТ ПРОДАТЬ СВОИ КВАРТИРЫ ПО ПРИЕМЛЕМОЙ СТОИМОСТИ, СРОКИ ЭКСПОЗИЦИИ НАХОДЯТСЯ НА МАКСИМАЛЬНЫХ ОТМЕТКАХ. ПРОДАЮТСЯ КВАРТИРЫ С СУЩЕСТВЕННЫМ ДИСКОНТОМ. НО, РАЗУМЕЕТСЯ, НА НЕГО ИДУТ ЛИШЬ В ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ СЛУЧАЯХ, ХОТЯ БЫ ПОТОМУ, ЧТО ЗАЧАСТУЮ ДЕНЬГИ ОТ ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ ИДУТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ ДРУГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»

Итоги 2024 года: новые достижения ССК

Группа компаний ССК завершила 2024 год с впечатляющими результатами, укрепив свои позиции в числе ведущих девелоперов России. В течение года компания ввела в эксплуатацию 161 тыс. кв. м жилья, что стало очередным шагом в развитии качественной и доступной жилой недвижимости в стране.





Компания успешно завершила строительство двух жилых комплексов — «Открытие» и «Дом на Луговой», обеспечив комфортное жилье для сотен семей. Также ССК выдала ключи новоселам следующих объектов:

- 21–25 литеры ЖК «Дыхание»;
- 2 и 3 литеры ЖК «Сегодня»;
- 11 и 14 литеры ЖК «Фонтаны».

В июне и феврале минувшего года сотни краснодарских семей получили свои квартиры в ЖК «Сегодня»[1]. Это дома с оборудованной зоной для отдыха с детьми, занятий спортом и площадками для игр. Для владельцев новых квартир дали концерт и разыграли призы в лотерее.

Еще три литера ЖК планируют достроить в 2025 году. Всего здесь будут жить более 1,5 тыс. семей. Также на территории комплекса появится детский сад на 250 мест.

В продаже в ЖК «Сегодня» более 300 квартир. Среди особенностей проекта можно выделить безбарьерную среду, уникальную лаунж–зону, большие наземный и подземный паркинги. Комплекс «Сегодня», расположенный в микрорайоне ТРЦ «Красная Площадь» со всей развитой инфраструктурой рядом, станет идеальным местом для жизни. В архитектуре сочетаются современные технологии и уникальный дизайн, создавая гармоничную атмосферу и комфорт для жильцов. Каждая квартира имеет свое особое настроение за счет обилия планировок и просторных комнат, которые позволяют максимально полезно использовать пространство.

Также ключи в ушедшем году получили новоселы ЖК «Дыхание»[2]. Комплекс находится вдали от городской суеты, однако уже полностью автономен: есть свой детский сад, строится школа и еще два дошкольных учреждения. На территории комплекса есть все необходимое для комфортной жизни: развитая инфраструктура, большое количество детских и спортивных площадок.

Всего в ЖК «Дыхание» заселены уже 80% домов. Полностью сдадут комплекс во втором квартале 2025 года.

Одной из главных особенностей ЖК «Дыхание» является обилие спортивных зон, предназначенных специально для жителей комплекса. Любители активного отдыха смогут заниматься пляжными видами спорта, большим теннисом на специальных кортах, фитнесом на воркаут-площадке и боксом на профессиональном ринге.

В сентябре ССК вручила ключи новоселам 14 литера ЖК «Фонтаны»[4] в Краснодаре. Дома здесь построены по самым современным стандартам качества: удобные планировки квартир, дизайнерские входные группы, коммерческие блоки на первом этаже, площадки для игр и занятий спортом во дворе.

ЖК «Фонтаны» полностью сдадут в четвертом квартале 2026 года. Двор в комплексе выполнен по оригинальному авторскому



дизайн-проекту, в котором все элементы образуют неповторимую яркую картину ландшафтного дизайна. Жильцам доступен многоуровневый паркинг, а из панорамных окон квартир открывается вид на реку Кубань.

«Фонтаны» предлагают разнообразный выбор планировок, чтобы каждый мог найти идеальный вариант в соответствии со своими потребностями и предпочтениями. От просторных однокомнатных до семейных квартир, каждое жилище спроектировано с учетом современных стандартов комфорта и функциональности.

Также в минувшем году ССК завершила строительство ЖК «Открытие»[6] и ЖК «Дом на Луговой»[5].

Комплекс «Открытие» состоит из двух 19-этажных домов и находится в живописном, тихом и уютном районе. На всей территории комплекса созданы зеленые зоны, где можно прогуляться или провести время на свежем воздухе. Здесь можно насладиться природой, ароматом цветов и пением птиц, а также отдохнуть после тяжелого рабочего дня вместе с соседями или близкими. Кроме того, в пешей доступности находится вся необходимая коммерческая инфраструктура.

ЖК «Дом на Луговой» расположен в поселке Яблоновском. Из этого экологичного и спокойного района можно за 15 минут добраться в яркий и шумный центр Краснодара. Во дворе комплекса благоустроены зоны для отдыха, спорта и детских игр. В пешей доступности у жителей большая школа и набережная реки Кубань.

Другое значимое достижение компании в ушедшем году — запуск продаж премиального ЖК «Резиденция морей»[3] в Новороссийске. Это первый проект ССК в городе-герое. Комплекс находится в Южном районе на территории в 14 га. Здесь появятся девять домов переменной этажности — 8–18 этажей.

Благодаря удачному расположению жилого комплекса из всех окон его квартир будет открываться вид на море и горы, а до лучших в городе пляжей Мысхако можно добраться всего за семь минут.

Дворы ЖК «Резиденция морей» будут закрыты от машин. Они реализуются с помощью сложной геопластики, которой разделены зоны отдыха, игровые площадки и территория для спорта. Также прямо во дворе предусмотрено два бассейна: протяженный — для длинных заплывов и тренировок и детский — с разными уровнями глубины.

Покупателям доступны более 600 квартир. Полностью комплекс сдадут в 2026 году.

В 2025 году компания продолжит реализацию амбициозных проектов в четырех регионах России и шести городах: Краснодаре, Калининграде, Анапе, Майкопе, Ростове-на-Дону и Новороссийске. В активной стадии проектирования и строительства находится порядка 7 млн кв. м жилой недвижимости, включая жилые микрорайоны, гостиничные комплексы, социальные объекты, торговые центры, парки и храмы.

С момента основания в 2012 году ССК построила более 1,5 млн кв. м жилья, введено в эксплуатацию 20 жилых комплексов и 85 домов, в которых проживает свыше 88 тыс. семей. Сегодня компания реализует 13 жилых и два гостиничных комплекса.

ГК ССК уверенно входит в ТОП-10 крупнейших застройщиков России по объему текущего строительства и в ТОП-3 по Краснодарскому краю.

Эти достижения стали возможны благодаря слаженной работе более 3 тыс. специалистов по всей стране — профессионалов в сфере девелопмента, ритейла и автомобильного бизнеса. Компания продолжает следовать своим принципам: создавать комфортные, современные и качественные жилые пространства, обеспечивая высокий уровень жизни для тысяч семей по всей стране.

Как отмечал на ежегодной планерке компании гендиректор компании Александр Мелишев, за шесть лет ССК добилась выдающихся успехов. Застройщик вышел за пределы домашнего региона и начал развитие в Ростовской и Калининградской областях, а также в республике Адыгея.

«Кроме того, наша стратегия содержала целый ряд целей, касающихся развития качества и сервиса для наших клиентов. Компания внедрила множество инноваций в этих областях, однако работа над качеством и сервисом — это постоянный процесс совершенствования. Поэтому мы объявили 2025 год годом качества и сервиса во всех службах и бизнес-единицах группы. Весь наступивший год мы будем трансформировать наши бизнес-процессы и ставить перед собой задачи, где в фокусе внимания наш клиент и его потребности»,— рассказал Александр Мелишев.

Компания ставит перед собой большие задачи на 2025 год. В ССК направят фокус внимания на точки роста, будут совершенствовать продукт и обслуживание клиентов и работать над устойчивым развитием всех направлений бизнеса.

ССК

8 800 333 32 37

Главный офис:
г. Краснодар, ул. Фадеева, 212

---

[1] ЖК Сегодня (Краснодар) ООО СЗ «АТЛАНТСТРОЙ». [2] ЖК Дыхание (Краснодар) ООО СЗ «Новосфера». [3] ЖК Резиденция морей (Новороссийск) ООО СЗ «ССК Новороссийск». [4] ЖК Фонтаны (Краснодар) ООО СЗ «Краснодарское Строительное Объединение». [5] ЖК «Дом на Луговой» (Яблоновский) ООО СЗ «КСИ». [6] ЖК Открытие ООО СЗ «СпецСтройПроект». Застройщики входят в ГК "ССК". С проектными декларациями можно ознакомиться на сайте https://наш.дом.рф/. Реклама. https://www.sskkuban.ru/

ИННОВАТОРАМ — В ПОМОЩЬ

О том, какую поддержку получают новаторские проекты с коммерческим потенциалом, какие существуют программы для развития молодежного инновационного предпринимательства на Кубани и какие проекты в приоритете, рассказала исполнительный директор Фонда развития инноваций Краснодарского края Ольга Лукашева.

В 2024 году Фонд развития инноваций Краснодарского края оказал более 4 тыс. услуг. Среди них консультации, в том числе в сфере интеллектуальной собственности (услуги патентного поверенного), сопровождение проектов, семинары, хакатоны, акселерационные программы, а также услуги по участию в конгрессно-выставочных мероприятиях.

В рамках проекта «Воронка инновационных стартапов» (ВИС) проведено девять хакатонов и четыре акселератора. Кроме того, проведено три конференции и 64 семинара. В 2024 году Фонд принял участие в пяти конгрессно-выставочных мероприятиях, в рамках которых был оказаны услуги по участию в выставках 21 субъекту инновационной деятельности. В декабре прошла программа обучения «Школа трекеров», по итогам которой сертификаты о прохождении курса получили 48 участников.



ФОТО: ПРЕДОСТАВЛЕНО ФОНДОМ РАЗВИТИЯ ИННОВАЦИЙ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Исполнительный директор Фонда развития инноваций Краснодарского края Ольга Лукашева

Инновации с потенциалом

«Основная цель нашего Фонда — содействие в развитии инновационных проектов, имеющих потенциал коммерциализации, на территории Краснодарского края. Для достижения указанной цели мы оказываем различную поддержку. Одним из видов такой поддержки является сопровождение инновационного проекта. Оно включает в себя оказание информационных, консалтинговых услуг, способствующих продвижению наукоемкой продукции на внутренние и зарубежные рынки, выбора механизма привлечения финансирования, патентования, организация корпоративных связей по интересам, сопровождение для подготовки инновационного проекта к возможности привлечения финансирования, предоставляемого федеральными институтами развития. Сейчас становится все более актуальным получение статуса малой технологической компании (МТК). Компании, попавшие в реестр МТК, могут претендовать на особые меры налоговой, финансовой и других мер государственной поддержки. Фонд оказывает услуги по сопровождению в получении статуса МТК»,— рассказала исполнительный директор Фонда развития инноваций Краснодарского края Ольга Лукашева.

По ее словам, обратиться в Фонд за получением услуг могут субъекты инновационной деятельности, которые реализуют или планируют реализовать на Кубани инновационный проект, зарегистрированные на территории региона. Это субъекты МСП, соответствующие критериям ФЗ №209; физические лица, применяющие специальный налоговый режим «налог на профессиональный доход», а также физлица, заинтересованные в введении предпринимательской деятельности в сфере инноваций.

Ускориться за десять недель

Акселерационные программы — одно из важных направлений работы краевого Фонда развития инноваций. Это десятинедельная программа, которая направлена на ускорение бизнес-процессов инновационного стартапа. Как рассказала Ольга Лукашева, она состоит из стартового обучения, диагностической сессии и расширенной программы.

Цель программы — развитие участников акселерационной программы в сфере инновационной деятельности. Сюда входит коммерциализация проекта, знакомство с методологиями создания и развития технологического стартапа, тестирования гипотез, экономикой проекта. Также сюда включена экспертная поддержка в вопросах создания, развития и продвижения инновационного проекта; обучение навыкам публичной презентации инновационного проекта.

По словам исполнительного директора Фонда развития инноваций Краснодарского края, в 2024 году проведено четыре акселерационные программы. По итогам прошлого года в акселерационных программах приняли участие 202 проекта. Общая выручка за десять недель четырех акселерационных программ превысила 29 млн рублей.

«Стартап как диплом»

«С 2022 года Фонд реализует межвузовскую акселерационную программу "Стартап как диплом" для обучающихся в вузах, целью которой является развитие молодежного инновационного предпринимательства, содействие в коммерциализации разработок, занятости выпускников высших учебных заведений Краснодарского края»,— комментирует Ольга Лукашева.

Программа стала уникальной практикой на цифровой платформе региональных практик устойчивого развития «Смартека» Агентства стратегических инициатив. Программа была презентована и получила высокую оценку Московского международного салона образования, Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, а также других регионов.

За три года программу завершили 74 проекта из шести вузов Краснодарского края. 16 проектов привлекли по 1 млн рублей федеральных грантовых средств по грантовой программе «Студенческий стартап».

«В 2025 году Фонд развития инноваций Краснодарского края продолжает оказывать услуги инноваторам региона: консультации, сопровождение проектов. Планируется провести шесть хакатонов, четыре акселерационные программы, одна из которых "Стартап как диплом". Будут проведены семинары, конференции. Фонд организует участие в рамках коллективного стенда в четырех конгрессно-выставочных мероприятиях. Запустим программу"Школавенчурногоинвестора"»,— поделилась ближайшими планами Ольга Лукашева.

Бизнес-стартапы, реализованные при поддержке и участии Фонда развития инноваций Краснодарского края

Применение новых полимерных технологий при реализации проекта капельной оросительной системы

Артем Вербицкий, выпускник краевой акселерационной программы «Стартап как диплом» 2022 года, защитил выпускную квалификационную программу как бакалавр с проектом «Цех экструзии» — производство и развитие ассортимента полимерной продукции. Разработано и освоено в опытно-промышленном масштабе производство полиэтиленовых средств поверхностного полива сельскохозяйственных культур и систем ирригации. Выполнен рециклинг полиэтилена.

В 2022 году команда проекта успешно завершила акселерационную программу Фонда развития инноваций Краснодарского края «Стартап как диплом». За время акселератора проект заработал более 1,3 млн руб., а также привлек 10 новых клиентов.

Со вторым проектом — «Использование технологии SmartMole's для адаптивного управления капельным поливом яблоневого сада» — Артем Вербицкий стал участником акселерационной программы «Стартап как диплом» 2024 года уже в магистратуре. Вошел в топ-50 лучших стартап-проектов Всероссийского конкурса выпускных квалификационных работ в формате «Стартап как диплом» в 2024 году.

EyeTech

Программно-аппаратный комплекс EyeTech, разработанный Кириллом Аксеновым, предназначен для автоматизированного скрининга и диагностики офтальмологических заболеваний с использованием передовых технологий искусственного интеллекта. Это решение включает в себя возможность интеграции с офтальмологическим оборудованием, а также автоматизированный анализ изображений ОКТ и глазного дна для диагностики распространенных заболеваний глаз на ранней стадии.

Аппаратная часть данного решения включает портативную фундус-камеру для получения изображений переднего отрезка глаза и глазного дна с последующим анализом данных. Она обладает встроенными технологиями искусственного интеллекта, автофокусировкой и высоким качеством изображения, возможностью работать без сети и делать первичный скрининг. При содействии Фонда развития инноваций Краснодарского края проект получил грант Фонда содействий инновациям (ФСИ) — 4 млн рублей в рамках конкурса «Старт», компания получила статус МТК, пройдена акселерационная программа 2003 года. Проект был представлен на Международной выставке инноваций HI-TECH и на Международном форуме «БИОПРОМ: промышленность и технологии для человека» в 2024 году.

AVALIN

AVALIN — интерактивная программа, каталог объектов, где в режиме реального времени можно погрузиться в любой комплекс, строящийся в России. Проект был разработан Владиславом Маторкиным в рамках хакатона. Совместно с инвестором создана инновационная компания. Проект вышел на международный уровень.

Инновационный подход заключается в создании интерактивного touch-стола с самым обширным каталогом 3D-туров по объектам недвижимости. Этот подход позволяет потенциальным покупателям виртуально ознакомиться с инфраструктурой района, рассмотреть любую квартиру и оценить вид из окна будущего жилья еще на этапе котлована.

Департамент информационной политики Краснодарского края

ПРИРОДА ПРОСЫПАЕТСЯ ДЛЯ ПУТЕШЕСТВИЙ

Где можно интересно отдохнуть в марте

Посещение Краснодарского края в марте имеет множество преимуществ. Это время года может быть особенно привлекательным для туристов, так как в начале весны на Кубани обычно устанавливается мягкая и теплая погода. Температура обычно колеблется от +10 до +20 градусов, что создает комфортные условия для путешествий. Кроме того, март — это не самый высокий туристический сезон. Вы сможете насладиться туристическими объектами без большого количества людей, что сделает вашу поездку более спокойной и уютной. Март — отличное время для знакомства с историческими памятниками и природными достопримечательностями региона. Ведь самое главное — природа пробуждается, и вы сможете увидеть яркие краски первых весенних цветов и свежие зеленые луга.



ФОТО: ПРЕСС-СЛУЖБА АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Park Home под Новороссийском заработал год назад и уже стал популярным местом у гостей курорта и местных жителей

Арт-терапия Park Home

Семейный парк ландшафтной арт-терапии Park Home находится под Новороссийском, в районе хутора Семигорского. Месторасположение выбрано не случайно: на этой территории с 1913 года до Великой Отечественной войны находился санаторий «Лучезарный», который специализировался на ландшафтной терапии. Парк заработал весной прошлого года и за это время стал популярным местом у гостей и жителей Краснодарского края.

В парке расположены: поле с коллекцией пряных трав, там произрастают растения более пятидесяти наименований, цветочный центр, источник минеральной воды, пасека, реликтовый «Белый лес», «Дорога желаний», наполненная уникальными арт-объектами. Обустройство туристических маршрутов проводят с учетом сохранения исторического наследия. На территории парка сохранили пешеходные тропы и дорожки времен санатория. Для удобства посетителей установили скамейки, беседки и качели, обустроили зону общепита с лежаками и внедрили навигационную систему. В эколавке на территории Park Home туристы смогут найти согревающие чаи и травяные сборы, которые были выращены на местных полях.

Для любителей активного отдыха обустроено девять пеших маршрутов различного уровня сложности, некоторые выходят далеко за пределы парка и составляют более 20 километров по протяженности. Живописный пеший круговой маршрут начинается с изучения основных локаций семейного ландшафтного арт-парка, продолжается по восстановленному терренкуру начала XX века, а завершается проходом по территории парка вдоль фермы с альпаками, фудкорта и садового центра.

Кроме того, здесь обустроены два велосипедных маршрута.

Идея проекта принадлежит семье, родители и дети которой объединились в своем желании показать свой край с исторической и уникальной природной стороны.

«Мы приглашаем вас в уютный уголок природы, где члены семей разных возрастов найдут для себя много интересного и увлекательного, получат заряд энергии и новых впечатлений, познакомятся с местными историями и легендами, увидят большое разнообразие цветов и растений, попробуют продукцию локальных брендов, а также насладятся невероятными видами, открывающимися с территории парка»,— сообщается на официальных страницах парка в соцсетях.

Сочинский дендрарий

Это одно из самых чудесных мест нашего края, любимых и туристами и местными жителями. Это уникальный ботанический сад, который привлекает удивительными ландшафтами, богатым разнообразием растений и живописными аллеями. Тысячи туристов ежегодно приходят сюда, чтобы познакомиться с уникальными растениями, привезенными со всего мира, и полюбоваться прекрасными пейзажами.

Посещение этого парка в марте будет отличным вариантом для любителей природы и спокойного отдыха — в Сочи начинается настоящее весеннее пробуждение природы. В парке можно увидеть, как распускаются первые цветы и листочки, а также насладиться свежим воздухом и умеренными температурами и просто отдохнуть от городской суеты.

В это время года поток гостей еще не так велик, как в летние месяцы. Это позволяет «услышать» тишину и сделать красивые фотографии без многочисленных туристов на заднем плане. Дендрарий славится своим разнообразием флоры. Даже в марте здесь можно увидеть множество экзотических вечнозеленых растений, которые являются гордостью этого парка.

Дендрарий в Сочи имеет богатую и интересную историю. Созданный в конце XIX века, он стал не только образцом ландшафтного дизайна, но и важной научной базой для изучения и сохранения редких растений. Сергей Худеков, инициатор проекта, задумал создать место, где будут собраны экзотические виды со всего мира.

Со временем он преобразился в настоящий ботанический сад, где можно найти множество уникальных деревьев и кустарников. Учитывая разнообразие климата Черноморского побережья и его благоприятные условия для роста различных видов растений, парк стал идеальной площадкой для акклиматизации многолетников и экзотов.

«На площади в 46,4 га собраны деревья и кустарники, привезенные из самых разных уголков планеты. На сегодняшний день в живой коллекции парка более 1800 видов и форм, в том числе 66 из них — дубы, 74 — сосны, 54 — пальмы и огромное количество редких экзотов»,— сообщается на официальном сайте парка.

Этот парк в Сочи представляет собой уникальное место, где сочетаются субтропические леса различных континентов и местные кавказские растения. Расположенный по обе стороны Курортного проспекта, парк разделен на две части: верхнюю с историческим центром и нижнюю — более компактную, но не менее живописную.

Верхняя часть парка включает ландшафтные отделы, представляющие флору Восточной Азии, Северной Америки, Австралии и Новой Зеландии. Здесь живут попугаи, страусы, павлины, лебеди и нутрии. Нижняя часть славится цветущими растениями, бамбуковыми зарослями, розариями и каскадами прудов, где обитают утки, лебеди и пеликаны.

В центре парка находится вилла «Надежда», построенная основателем парка Сергеем Худековым. Сегодня в этом здании регулярно проводятся творческие вечера, выставки и концерты. Главной особенностью парка остаются его растения: несмотря на то, что многие экземпляры давно прижились на сочинской земле, некоторые из них продолжают жить по своему распорядку, цветут и плодоносят в соответствии с сезоном своих родных мест. Это делает парк круглый год похожим на настоящую сказку.

Горный парк «Олимп» в Геленджике

Еще одним в списке самых замечательных мест Геленджика и всего Черноморского побережья является парк семейного отдыха и развлечений «Олимп». Здесь каждый сможет найти большое разнообразие развлечений на любой вкус. Путешественников ждут детский городок, аттракционы, сеть кафе и высокогорный ресторан, а также концертные выступления, бесплатный автобус до Поклонного Креста, развлекательные программы и мероприятия для детей и взрослых и, конечно, главный аттракцион парка — канатная дорога.

«Канатная дорога — это захватывающий дух незабываемый получасовой полет над живописными горами Маркотхского хребта. Только на "Олимпе" для гостей, поднявшихся по канатной дороге на его вершину, в летний период бесплатно проводятся шоу-вечеринки и детские развлекательные программы»,— указано на сайте парка.

Это пассажирская подвесная канатная дорога с двухместными креслами открытого типа. Канатная дорога австрийской фирмы имеет протяженность 1150 метров, высота подъема 420 метров. Высшая точка Маркхотского хребта на смотровой площадке 640 метров над уровнем Черного моря. Во время 15-минутного подъема гости Геленджика смогут парить над землей и любоваться великолепной панорамой окрестностей города.

Со смотровых площадок «Олимпа» туристам откроется незабываемая картина прекрасной Геленджикской бухты, Кавказских гор и панорамы Большого Геленджика. Только на «Олимпе» работает единственное в России колесо обозрения, расположенное на высоте 640 м над уровнем моря.

Для отдыхающих с детьми здесь же работает парк живой природы «Зов Джунглей» — удивительный зоопарк, где дети и взрослые могут на близком расстоянии наблюдать и общаться с животными. Питомцев можно трогать, кормить и фотографировать на память.

Изюминкой зоопарка является контактная территория «Вольер с птицами», которая приятно удивляет туристов разнообразными видами птиц, в частности попугаев. Здесь увеличили видовой состав существующих животных, коллекция дополнилась журавлями, павлинами пеликанами, фазанами, страусами эму. Также в зоопарке вы сможете увидеть гималайского медведя, козочек, кроликов, нутрий, обезьян, индийскую корову зебу, енотов, морских свинок, лемура, шиншилл., а также птиц: пеликанов, уток, журавлей, павлинов, цесарок, голубей и попугаев. Экзотариум порадует гостей многообразием рептилий: здесь проживают жаба-рогатка, анаконды, удавы, сетчатый питон (8 м длиной), гигантские шпороносные черепахи, игуаны, каймановая черепаха, красноухая черепаха, бородатая агама, геккон Токи, нильский крокодил, ящерица фельзума, мадагаскарские тараканы и хамелеон.

«В ЭТОМ ГОДУ ПОСТАВЛЕН НОВЫЙ РЕКОРД ПО ВВОДУ ЖИЛЬЯ В КРЫМУ»

МИНИСТР ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ И ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ НИКИТА ТАРАСОВ В ИНТЕРВЬЮ GUIDE РАССКАЗАЛ О СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ПОЛУОСТРОВА, А ТАКЖЕ О КРУПНЕЙШИХ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТАХ СТРОЙОТРАСЛИ.

GUIDE: Как развивается строительная отрасль Крыма?

НИКИТА ТАРАСОВ: В последние 10 лет этот процесс идет стремительно. Если в 2015 году доля строительства в ВРП республики составляла 2,1%, то в 2022-м — 9,5%, что в 4,5 раза больше.

В январе—сентябре 2024 года крымские предприятия выполнили строительных работ на 86,4 млрд руб., или 85,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду прошлого года. В том числе работы, выполненные хозяйственным способом, составили 836,5 млн руб., или 274% по отношению к аналогичному периоду 2023 года.

Наибольшие объемы строительства пришлись на Симферополь — 66,8%. Еще 19,7% выполнили предприятия Алушты, Евпатории, Феодосии и Ялты.

G: Сколько жилья ввели в эксплуатацию в прошлом году в сравнении с 2023 годом?

Н. Т.: Несмотря на внешние негативные факторы, в Крыму сохранилась положительная динамика по увеличению объемов ввода жилья в эксплуатацию и обновлен рекордный показатель 2023 года. В прошлом году в республике введено 1,24 млн кв. м общей площади жилых домов, из которых 329 тыс. кв. м — в многоквартирных жилых домах.

G: Какой это процент от ввода жилья в целом по России и ЮФО и сколько составила обеспеченность жильем населения Крыма в сравнении с другими регионами?

Н. Т.: Это 9,2% от значения по Южному федеральному округу и 1,2% от значения по стране в целом. В прошлом году соотношение составляло 8,4 и 1,1% соответственно. Такие ежегодные объемы ввода в эксплуатацию жилья позволят также повысить обеспеченность населения Крыма жильем, которая в настоящее время меньше, чем в среднем по России.

В 2023 году средняя обеспеченность крымчан жильем была 21,4 кв. м против значения 28,5 кв. м в среднем по стране и 27,9 кв. м по ЮФО. Мы видим устойчивую положительную динамику: в 2014 году этот показатель составлял 15,4 кв. м на человека. Ожидаем, что по итогу 2024 года он вырастет до 22 кв. м, а к 2030 году достигнет не менее 25,5 кв. м на человека. Это, конечно, все равно меньше общероссийского планового показателя, но для сокращения этого отставания делается все возможное.

G: В каких городах строят больше всего?

Н. Т.: В настоящее время больше всего многоквартирных домов строится в Симферополе, Евпатории, Саки, Судаке. При этом также динамично застраиваются Ялта, Керчь, Алушта, Феодосия. Запущены крупные проекты по комплексному развитию территорий. К примеру, в с. Приветное городского округа Алушта планируется построить 1,9 млн кв. м жилья.

В 2023 ГОДУ СРЕДНЯЯ ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ КРЫМЧАН ЖИЛЬЕМ БЫЛА 21,4 КВ. М ПРОТИВ ЗНАЧЕНИЯ 28,5 КВ. М В СРЕДНЕМ ПО СТРАНЕ И 27,9 КВ. М ПО ЮФО. МЫ ВИДИМ УСТОЙЧИВУЮ ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ: В 2014 ГОДУ ЭТОТ ПОКАЗАТЕЛЬ СОСТАВЛЯЛ 15,4 КВ. М НА ЧЕЛОВЕКА



ФОТО: МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ И ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

МИНИСТР ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКИ И ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА РЕСПУБЛИКИ КРЫМ НИКИТА ТАРАСОВ

Перед Республикой Крым стоит амбициозная задача по увеличению объема ввода жилья в эксплуатацию до 1,5 млн кв. м в год к 2030 году.

G.: Как в 2024 году изменилось соотношение спроса и предложения на рынке жилья Крыма?

Н. Т.: В целом рынок жилой недвижимости является конкурентным, и, согласно действующему законодательству Российской Федерации, цены на жилую недвижимость не подлежат государственному регулированию.

Значительный рост цен на новостройки в последние годы обусловлен высоким спросом, поддержанным ипотечным кредитованием, в первую очередь льготным. Государственные программы льготного ипотечного кредитования были существенной мерой по обеспечению доступности жилья для граждан и улучшению их жилищных условий в Крыму. В прошлом году большинство ипотечных жилищных кредитов в республике выдано именно в рамках таких госпрограмм. Это позволило гражданам по итогам 2024 года приобрести более 270 тыс. кв. м жилья.

Сейчас ситуация с заемным финансированием непростая, что неизбежно влияет на отрасль жилищного строительства. Так, в настоящее время фиксируется ужесточение условий для заемщиков со стороны банков. Часть банков предоставляет условия с размером минимального первоначального взноса только на объекты, реализуемые в рамках проектного финансирования,— то есть для конкретных жилых комплексов, возведение которых поддерживает банк, что сильно сужает диапазон выбора для покупателя. Некоторые банки повысили размер первоначального взноса до 50,1%.

Несмотря на высокие объемы ввода МКД, приобретение недвижимости на полуострове доступно ограниченному кругу семей с уровнем доходов выше среднего.

В ПРОШЛОМ ГОДУ БОЛЬШИНСТВО ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ В РЕСПУБЛИКЕ ВЫДАНО ИМЕННО В РАМКАХ ТАКИХ ГОСПРОГРАММ. ЭТО ПОЗВОЛИЛО ГРАЖДАНАМ ПО ИТОГАМ 2024 ГОДА ПРИОБРЕСТИ БОЛЕЕ 270 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ

G: Что делается для повышения доступности жилья в Крыму?

Н. Т.: В целом наш полуостров привлекателен для жизни. Ежегодно растет спрос со стороны жителей других регионов России. При этом с целью обеспечения доступности жилья с нашей стороны продолжается реализация одного из наиболее востребованных форматов — строительство стандартного жилья, стоимость которого на 20% ниже средней рыночной цены на аналогичное жилье.

Право на приобретение такой квартиры имеют медицинские работники, педагоги, работники культуры и спорта, многодетные и молодые семьи, а также инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, и др. Некоторые категории граждан могут получить субсидию за счет средств бюджета республики в размере до 30% стоимости стандартного жилья.

СПРАВКА

Стандартное жилье в Крыму — это жилье, строящееся на земельных участках, предоставляемых в безвозмездное пользование некоммерческим организациям для жилищного строительства. Право на приобретение такого жилья имеют граждане, постоянно проживающие на территории республики и имеющие обеспеченность общей площадью жилых помещений не более 18 кв. м в расчете на гражданина и каждого члена его семьи (не более 32 кв. м на одиноко проживающего гражданина).

В Саки такой дом на 198 квартир ввели в эксплуатацию в 2023 году, а в октябре прошлого года досрочно завершен 174-квартирный дом. В 2025 году стандартное жилье продолжают строить в пгт Гвардейское Симферопольского района. Это 197-квартирный дом, ввод в эксплуатацию которого запланирован на 2026 год.

G: Как меняется облик Крыма в последние годы?

Н. Т.: Архитектурный облик меняется в лучшую сторону, в частности это касается строящихся объектов капитального строительства. Локомотивом в том числе послужила комплексная работа соответствующих исполнительных органов республики в сфере градостроительства и архитектуры, а также изменения, внесенные в Градостроительный кодекс Российской Федерации в 2022 году. Так, в соответствии со статьей 40.1 ГрК РФ архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства нужно согласовать с уполномоченным органом местного самоуправления.

Много работы проводится для создания комфортной среды для жителей и гостей Крыма. Строим газопроводы и водопроводные сети, трансформаторные подстанции и автомобильные дороги, школы и детские сады, предприятия и торговые центры, склады и гостиницы.

G.: Как развивается курортная недвижимость республики?

Н. Т.: Доля курортной недвижимости в общих объемах строительства Крыма составляет 20% (на основании выданных разрешений на строительство) и 12% (на основании выданных разрешений на ввод объектов в эксплуатацию).

В сфере курортного строительства реализуется ряд масштабных инвестиционных проектов, таких как федеральный круглогодичный курорт «Золотые пески России» (в Сакском районе и Евпатории Республики Крым в рамках федерального проекта «5 морей и озеро Байкал» в составе национального проекта «Туризм и индустрия гостеприимства») и семейный курорт «Крымская Ривьера» (в Саки).

Есть и другие проекты. К наиболее крупным можно отнести развитие кластера «Арт-Таврида» (АНО «ЦРКИ»), предполагающее строительство около 2,4 млн кв. м — общежития для участников, экспертов, гостей и организаторов проекта. В пгт Приморский Феодосии создают жилищно-рекреационный комплекс (ООО «Славянский дом»), включающий 142 тыс. кв. жилья и 34 тыс. кв. м нежилой недвижимости.

Также отмечу проекты по комплексному развитию территорий у оз. Мойнаки в Евпатории (ООО «СДК» и ООО «СЗ «Славянский дом»), где построят 138,9 тыс. кв. м жилья и 100,06 тыс. кв. м апартаментов, в с. Приветное городского округа Алушта, 1-й этап (ООО РНКБ Развитие) — 3,2 млн кв. м (1,9 млн кв. м жилой застройки и 1,3 млн кв. м нежилой), а также строительство жилого квартала «Новый Судак» с многоквартирными жилыми домами со встроенно-пристроенными помещениями и объектами социальной инфраструктуры (ГК Интерстрой) — 260 тыс. кв. м жилья.

Реализация всех этих проектов сделает Крым еще более привлекательным и комфортным для жителей и гостей полуострова.

Беседовала Маргарита Синкевич

Место для счастливых историй

«Народные кварталы» — новый жилой район в Краснодаре с акцентом на комфорт и уют

В апреле 2024 года группа компаний «НВМ» — один из крупнейших застройщиков Кубани — начала возводить новый жилой район на Западном обходе Краснодара, который получил название «Народные кварталы». Сейчас это — один из наиболее востребованных проектов в городе, в котором комфорт сочетается с современными решениями, а каждый квадратный метр продуман до мелочей.



Архитектура, комфорт, природа

«Народные кварталы» — это жилой район комфорт-класса общей площадью 70 га. Здесь планируется возвести стильные дома переменной этажности. Такой подход позволяет создать разнообразный архитектурный облик и открывает перспективы для формирования необычных общественных пространств. Комбинация зданий также способствует созданию разнообразных форм и линий, что придает комплексу игривость и динамичность, визуально разбавляя монотонность и создавая интересный контраст.

Изысканная подсветка будет эффектно выделять дома на фоне окружения в ночное время. Система светильников и светофильтров охватывает не только фасады, но и двор с газонами и пешеходными дорожками, обеспечивая комфортную освещенность в любом месте прилегающей территории.

Особое внимание в «Народных кварталах» уделено озеленению: проект предусматривает благоустроенные прогулочные зоны, аллеи и скверы, что создаст благоприятную среду для отдыха и прогулок жителей. Будущие дворы будут украшать десятки видов цветов, деревьев и кустарников, обеспечивая экологичную среду для жизни. Зоны отдыха, скамейки и продуманный ландшафтный дизайн позволят жильцам наслаждаться природой, не выезжая за территорию района.

Кроме того, уже в 2026 году на Западном обходе появится полноценный парк площадью 38,5 га, что сделает этот район еще более привлекательным.

Жилье под любой запрос

Для будущих жильцов подготовлено около 400 различных планировочных решений квартир. Такое разнообразие дает возможность выбрать оптимальный вариант под любые потребности — от компактных студий для молодых специалистов до просторных трехкомнатных квартир для больших семей. Проектом также предусмотрены кладовые комнаты для хранения — таким образом в квартирах не будет ничего лишнего.

Особое внимание уделено зонированию: квартиры спроектированы так, чтобы максимально разграничить общественные и приватные зоны. Например, в семейных планировках спальни отделены от гостевых зон, что создает дополнительный комфорт для всех жильцов.

Такое разнообразие решений делает «Народные кварталы» привлекательным вариантом как для молодых семей, так и для инвесторов, желающих приобрести ликвидную недвижимость с возможностью дальнейшей аренды или перепродажи.

«Независимо от того, какой тип квартиры вам нравится, в нашем жилом комплексе вы найдете уютный уголок, который подойдет именно вам. Мы стремимся предоставить разнообразные варианты жилья, чтобы каждый клиент мог насладиться комфортом и удобствами, которые предлагает наш комплекс»,— отмечают представители застройщика.

Квартиру в «Народных кварталах» можно приобрести в трех вариантах отделки:

- Черновая — для покупателей, которые хотят взять ремонт полностью в свои руки и воплотить собственное видение интерьера.
- White Box* — промежуточный этап между черновой и чистовой отделкой. Стены подготовлены под покраску, проведены коммуникации, а пол и потолок выровнены. Этот вариант подходит для тех, кто хочет быстро приступить к финальному оформлению интерьера, оставляя выбор стиля за собой.
- Ремонт «под ключ». Такая квартира будет уже полностью готова к заселению: не нужно беспокоиться о выборе материалов, дизайне или строительных работах.

Безопасная и активная жизнь для всей семьи

«Народные кварталы» создаются с прицелом на семейный комфорт. В рамках проекта предусмотрено строительство трех детских садов и школы на 1550 мест. Это позволит жителям района не беспокоиться о поиске образовательных учреждений для своих детей. Близость школ и садов обеспечит удобную логистику, сократит время на дорогу до минимума и повысит уровень безопасности. Не нужно никуда выезжать и стоять в знаменитых краснодарских пробках.



Кроме того, на территории жилого района будут обустроены современные детские площадки, где малыши смогут безопасно играть, а родители — спокойно отдыхать.

Безопасность в «Народных кварталах» — одно из приоритетных направлений. Здесь этот вопрос решается комплексно: на территории района установлена система видеонаблюдения 24/7, а также организована охрана. Это дает чувство защищенности для жителей и их семей.

Кроме того, в фокусе внимание застройщика — развитие пространств для занятий спортом. В «Народных кварталах» предусмотрено 180 тыс. кв. м для занятий спортом. Это не просто стандартные спортивные площадки во дворах, а полноценные многофункциональные зоны для тренировок, воркаут-зоны и велодорожки. Для любителей активного образа жизни будут оборудованы беговые маршруты, а также площадки для командных видов спорта.

Перспективы района

Район Западного обхода — один из самых динамично развивающихся в Краснодаре. Он станет отличным выбором для тех, кто ищет не просто квартиру, а качественную городскую среду, где можно реализовать свои желания и создать комфортное будущее для семьи.

Здесь есть вся инфраструктура для комфортной жизни: школы, детские сады, магазины, аптеки, банки, рестораны, спортивные комплексы и другие объекты, которые позволяют удовлетворить любые повседневные потребности.

В ближайшее время здесь начнется строительство новой трамвайной ветки и параллельное расширение автомобильной части Западного обхода, что позволит улучшить транспортную доступность района.

Стоит отметить, что уже сейчас от будущего района «Народные кварталы» можно за 20 минут доехать до Ботанического сада им. Косенко (одного из самых уютных парков города), за 25 минут — до исторического центра Краснодара. Всего в пяти минутах езды расположены выставочный центр «Экспоград» и ТРЦ «Красная площадь», в 10 минутах — многофункциональный спортивный комплекс «Баскет-холл». Также всего за 5–15 минут можно доехать сразу до нескольких крупных медицинских центров.

Надежный застройщик, проверенные решения

Группа компаний «НВМ» — один из крупнейших застройщиков в Краснодарском крае, успешно работающий на строительном рынке с 2011 года. Почти за 15 лет она зарекомендовала себя как надежный девелопер, ориентированный на создание комфортного и доступного жилья.

За эти годы ГК «НВМ» построила девять коттеджных поселков и жилых комплексов, обеспечив жильем более 6 тыс. семей. Среди реализованных проектов компании — жилые комплексы «История», «Новые сезоны», а также коттеджные поселки «Южная столица» и «Изумрудный город».

Общий объем сданной недвижимости превышает 450 тыс. кв. м. Компания обладает собственными производственными мощностями, включая бетонный, асфальтовый и кровельный заводы, что позволяет контролировать качество материалов на всех этапах строительства.

Каждый проект «НВМ» отличается сочетанием современных технологий и уникального архитектурного облика. Компания уделяет особое внимание созданию комфортной среды для жизни, включая озеленение территорий, строительство школ и детских садов, а также обустройство спортивных и детских площадок. Все объекты сдаются точно в срок, потому что «НВМ» ценит свою репутацию и стремится оправдывать ожидания клиентов.

НВМ
группа компаний

***2411**

Адрес отдела продаж:
г. Краснодар, ул. Народная, 54

gk-nvm.ru

Застройщик ООО «СЗ "Градстройпроект"». Проектная декларация на сайте НАШ.ДОМ.РФ. Не оферта. Реклама. * Предчистовая отделка

NEDVEX

Строим бескомпромиссные проекты для отдыха и инвестиций

СКАНИРУЙТЕ QR-КОД И ПОЛУЧИТЕ КАТАЛОГ
ОБЪЕКТОВ NEDVEX С АКТУАЛЬНЫМИ ЦЕНАМИ
И ПЛАНИРОВКАМИ

РЕКЛАМА

8 495 275 21 20 MONE@NEDVEXHOTELS.RU MONEHOTEL.RU УЛ. ЛЕНИНА, 217А, СОЧИ

МОНЕ

КУРОРТНЫЙ ОТЕЛЬ

- ДИЗАЙНЕРСКИЕ НОМЕРА
- ВСЕСЕЗОННЫЙ БАССЕЙН
- ДЕТСКИЙ КЛУБ
- ПАРКОВАЯ ЗОНА 1.6 ГА

БРОНИРУЙТЕ НА САЙТЕ

СКИДКА 20% НА ПРОЖИВАНИЕ ПО ПРОМОКОДУ SPRING20



СРОКИ АКЦИИ С 15.02.25 ПО 15.06.2025

РЕКЛАМА ООО «ГОСТИНИЧНЫЙ ОПЕРАТОР НЕДВЕКС», УЛ. ЛЕНИНА 217/А, ПОМЕЩ. 5/1, ОГРН 1212300031888



Для тех, кто хочет быть в центре

«ИНСИТИ девелопмент» возводит в центре Краснодара жилой дом бизнес-класса

Федеральный девелопер реализует в Краснодаре строительство уникального жилого комплекса класса бизнес — «Дом Эндемик», расположенный по шоссе Нефтяников. С греческого «эндемик» означает «местный», также к эндемикам относятся редкие и исчезающие виды флоры и фауны, что применимо и к строительному объекту: во-первых, на сегодняшний день — это один из немногих строящихся домов бизнес-класса в центре Краснодара, а во-вторых, «Дом Эндемик» смело можно назвать редким краснодарским видом жилой недвижимости.

«Несмотря на центральную локацию, "Дом Эндемик" остается жилым объектом в его классическом звучании: самобытным, уютным и безопасным. Закрытая территория, престижное месторасположение, повышенный комфорт и выразительный дизайн изящно подчеркивают высокий статус его резидентов»,— говорит директор «ИНСИТИ девелопмент» Артем Кислица.

ЖК «Дом Эндемик» включает в себя пять подъездов, его высотность колеблется от 7 до 12 этажей. Один из подъездов дома полностью состоит из помещений коммерческого назначения. Архитектура комплекса бизнес-класса выполнена в европейском стиле. В доме всего 234 квартиры.

Кроме того, в состав комплекса входит многофункциональное четырехэтажное здание, на цоколе и первых двух этажах которого располагаются коммерческие помещения, а на третьем, четвертом этажах и эксплуатируемой кровле находится дополнительный паркинг, что особенно актуально для жилого дома в центре перегруженного автотранспортом Краснодара.

В настоящее время степень готовности проекта ЖК «Дом Эндемик» составляет 60–70%.



Директор «ИНСИТИ девелопмент»
Артем Кислица

Объект расположен на двух земельных участках (участок с домом и участок с парковкой).

Ранее на этом месте жилой комплекс возводил другой застройщик, но «ИНСИТИ девелопмент» выкупила проект, полностью перестроила и модернизировала его. Как утверждают в компании застройщика, участие в проекте абсолютно безопасно для инвесторов, поскольку прошлых дольщиков на объекте нет.

Квартиры и коммерческие помещения будут продаваться по договорам долевого участия (ДДУ), а после постановки объекта на кадастровый учет — по договорам купли-продажи (ДКП), строго в соответствии с ФЗ 214. Парковки также планируют реализовывать с использованием механизма ДДУ — со стартом продаж застройщик начал принимать брони, а с 1 марта 2025 года начнется продажа по договорам долевого участия. В офисе продаж «ИНСИТИ девелопмент» отмечают, что парковку в «Доме Эндемик» могут приобрести только резиденты данного дома.

Директор «ИНСИТИ девелопмент» Артем Кислица: «Старт продаж ЖК «Дом Эндемик» был объявлен в начале декабря 2024 года. Ввод дома в эксплуатацию запланирован на первый квартал 2026 года».

Для тех, кто хочет быть в центре

Напомним, что ЖК «Дом Эндемик» находится в центре Краснодара, на шоссе Нефтяников, вблизи знаменитого кинотеатра «Аврора». В непосредственной близости от жилого комплекса располагается все, что нужно для комфортной жизни. В частности, это два детских сада (№164 и №122), три гимназии (№23, №33 и «ИМСИТ»), медицинские центры «Евромед» и клиника Глазуновой, спортзал Orange Fitness и заправка «Лукойл», Финансовый университет при правительстве РФ и филиал академии ФК «Краснодар». В районе множество кафе и ресторанов. Резиденты «Дома Эндемик» могут совершать прогулки и пробежки по бульварной части улицы Красной, в Чистяковской роще или по Офицерскому и Дальнему скверам.

«Локация, где построен "Дом Эндемик",— настоящий центр активной и успешной жизни. Развитая инфраструктура района открывает доступ к основным транспортным развязкам города, а близость к деловым, торговым и культурным центрам делает жизнь резидентов нашего ЖК насыщенной и комфортной»,— отмечает директор «ИНСИТИ девелопмент» Артем Кислица.

Комфорт и эстетика на долгие годы

«Дом Эндемик» рассчитан на небольшое количество квартир. Всего 234 квартиры в жилом комплексе создают эксклюзивное сообщество успешных людей. Ценность личного пространства — в абсолютном приоритете.

Не секрет, что в Краснодаре стоит остро вопрос с парковками. А в центре — особенно. Подробнее о решении вопроса с парковками рассказывает директор «ИНСИТИ девелопмент» Артем Кислица: «Внутренняя инфраструктура жилого комплекса включает в себя многоуровневую парковку на 85 машиномест, а также плоскостную и гостевую парковки — на 65 машино-мест. Машино-места на многоуровневой парковке будут продаваться только собственникам квартир, а





плоскостная парковка — будет сдаваться в аренду».

Коммерческие помещения в цокольных этажах самого дома, а также территорию в здании с многоуровневой парковкой (цоколь, первый и второй этажи) планируется использовать для размещения магазинов, кафе и офисных помещений. Сервисная компания будет располагаться во втором подъезде дома. Ее функционал будет заключаться в обслуживании всего жилого комплекса. В частности, резидентам «Дома Эндемик» будут доступны услуги сервис-администратора, консьерж-сервис, который предусмотрен в каждом подъезде, услуги сантехника, электрика и озеленителя. Предусмотрена также уборка территории и мест общего пользования, а также круглосуточная охрана.

Во дворе комплекса расположены детские и спортивные площадки с современными экологичными и технологичными решениями. На всей территории «Дома Эндемик» выполняется дизайнерское озеленение «Четыре сезона» с благоустроенными местами для спокойного отдыха.

Элегантная архитектура формирует изысканную геометрию дома. Семиэтажный первый подъезд дома отведен под коммерческие и офисные помещения, жилая часть дома — каскадные подъезды с переменной этажностью.

В ЖК «Дом Эндемик» представлены просторные студии площадью 49 кв. м, а также однокомнатные (от 46 до 69 кв. м), двухкомнатные (от 73 до 90 кв. м) и трехкомнатные (106 кв. м) квартиры. На каждом этаже представлено не более шести квартир, что обеспечивает максимальные приватность и комфорт резидентам.



Безопасность и передовые технологии

Внешний вид ЖК «Дом Эндемик» будет полностью соответствовать его высокому статусу. Вентилируемый фасад обеспечат декоративный облицовочный камень, клинкерная плитка, керамогранит, металлические ламели и стекло. Также в отделке фасада будут применены современные технологичные материалы. Чтобы не портить внешний вид дома, кондиционеры будут установлены в холодные кладовые или навесные корзины. Это, по мнению архитекторов объекта, позволит сохранить эстетический облик фасада дома. Также предусмотрены единые дренажные системы на фасаде под сток кондиционеров.

«Премиальная высококачественная отделка "Дома Эндемик" как внутри, так и снаружи — залог комфорта и эстетики на долгие годы»,— говорят в отделе продаж «ИНСИТИ девелопмент».

Территория жилого комплекса «Дом Эндемик» будет полностью закрытой, что гарантирует безопасность для жителей и гуляющих во дворе детей. По периметру ЖК установлен металлический решетчатый забор, а между территорией дома и ТЦ «Ньютон» — глухой забор.

«Интеллектуальные системы управления домом, высококлассные сервисы, круглосуточное видеонаблюдение, вход в подъезды по системе Face ID — это все будет доступно резидентам "Дома Эндемик". Камеры видеонаблюдения охватывают входные группы, дворовую территорию и парковку. Система Face ID позволяет идентифицировать собственников без применения ключей, а также определять номера машин при их заезде на территорию ЖК. Наблюдение за территорией ведется круглосуточно, работает ЧОП»,— говорит директор «ИНСИТИ девелопмент» Артем Кислица, добавляя, что для безопасности жителей дома также установлена адресная пожарная сигнализация.

Во всех подъездах сделан дизайнерский ремонт и удобная навигация. Предусмотрены администратор-сервис и консьерж-сервис. В каждом из подъездов работают два лифта — грузовой и пассажирский — категории «бизнес», бренда «МЕТЕОР» (бывшая компания OTIS).

Квартиры в доме сдаются в предчистовой отделке. Это делает возможным объединение планировок квартир, поскольку в некоторых смежных из них стены — не несущие конструкции. Перепланировка осуществляется под ответственность собственника. Ремонты от застройщика в доме не предусмотрены.

Все фасадные остекления лоджий и окон выполняются алюминиевым профилем. Установлены металлопластиковые окна с открыванием и функцией проветривания (в помещениях с выходом на лоджии). Также установлены металлопластиковые балконные двери.

В квартирах с панорамным остеклением выполняется металлическое ограждение лоджий. Металлическая входная дверь оборудована системами повышенной безопасности. Кроме того, учтена возможность установки видеодомофона.

Во всех квартирах установлены «умные» счетчики, которые передают данные об использованных коммунальных ресурсах в сервисную компанию, это происходит дистанционно.

Стоимость квартир в ЖК «Дом Эндемик» начинается от 11,2 млн руб. Денежные средства покупателей жилья в объекте бизнес-класса поступают на эскроу-счета. Инвесторам также доступна ипотека (ПАО «Совкомбанк». Генеральная лицензия на осуществление банковских операций Банка России №963 от 5 декабря 2014 года) либо же 100% оплата за счет собственных средств. Возможно приобретение квартир с государственным субсидированием. Предусмотрена также рассрочка от застройщика на индивидуальных условиях и на небольшой срок.

Реклама. Застройщик ООО СЗ «ИНСИТИ-ПОБЕДА». Проектная декларация на сайте https://дом.рф/ Застройщик: ООО «СЗ «ИНСИТИ-ПОБЕДА»», проектная декларация размещена на сайте Наш.дом.рф. Проектное финансирование осуществляет Совкомбанк

ДЕВЕЛОПЕРЫ ИЩУТ МЕСТА

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ЗА ПРЕДЕЛАМИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ РАБОТАЮТ 13 КУБАНСКИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ. ИХ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ, КРОМЕ КУБАНИ, ОХВАТЫВАЕТ 14 РЕГИОНОВ. ВОСЕМЬ ДЕВЕЛОПЕРОВ СТРОЯТ В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ПЯТЬ — В АДЫГЕЕ, ПО ДВА — В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ И КРЫМУ. ПРИ ЭТОМ ЗАСТРОЙЩИКИ ПРОДОЛЖАЮТ ОСВАИВАТЬ ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ И В РОДНОМ РЕГИОНЕ. АНДРЕЙ ПУГАЧЕВ



ФОТО: ВЛАДИМИР КРАСОВ

ЗА ПРЕДЕЛАМИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ РАБОТАЮТ 13 КУБАНСКИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

Из всех региональных девелоперов именно краснодарские компании чаще всего ведут деятельность за пределами своего региона. В начале 2025 года компания Macon насчитала 13 краснодарских застройщиков, которые строят объекты в других субъектах РФ. По количеству таких девелоперов Краснодар обгоняют только Москва (20 компаний) и Санкт-Петербург (17 девелоперов).

Директор по исследованиям консалтинговой компании Macon Ольга Змиевская выделяет несколько причин, по которым застройщикам выгодно работать в других регионах.

Во-первых, активное экономическое развитие южного региона создает условия для устойчивого роста строительного бизнеса. Так, три компании из Краснодара входят в топ-10 крупнейших застройщиков РФ, в топ-50 их насчитывается восемь. Рост бизнеса со временем требует диверсификации, в том числе и региональной.

Во-вторых, в соседних регионах появилась потребность в жилье, которую не смогли восполнить местные игроки. Именно так произошел выход краснодарцев на рынок Ростовской области, Адыгеи и Крыма.

В-третьих, развитие удаленных форматов работы и стандартизация строительных процессов позволили существенно облегчить процесс управления уделенными проектами.

Как отмечает владелица агентства недвижимости Madary и «Школы недвижимости» Марина Маньянова, из-за активного строительства последние 10 лет свободной под застройку земли в Краснодаре становится все меньше. И местные строительные компании это отчетливо понимают. Поэтому выходят за пределы региона.

По оценкам госпожи Маньяновой, активной зоной застройки является Адыгея. Республику можно разделить на несколько строительных кластеров. Это район новой Адыгеи как продолжение самого Краснодара, курортная зона в районе Майкопа и в районе плато Лаго-Наки. Причем план развития курорта Лаго-Наки привлекает компании в сегменте как индивидуального строительства, так и многоквартирного, отмечает эксперт.

ВПИСАТЬСЯ В РЫНОК При выходе на другие территории есть определенные сложности. Как отмечает Ольга Змиевская, в новом регионе могут отличаться градостроительные нормативы, спрос, продукт. От нового игрока требуется налаживать связи со смежными бизнесами: договариваться о взаимодействии с агентствами недвижимости, маркетинговыми и рекламными агентствами, поставщиками и подрядчиками. Также необходимо подобрать и обучать персонал на новом месте.

«Первичный рынок в разных регионах имеет свою специфику. Например, есть города с преобладанием комплексных проектов (Екатеринбург) и, наоборот, точечных (Пермь). Даже города с населением от одного миллиона человек сильно разнятся по девелоперской активности и уровню цен. К примеру, в Казани 1 кв. метр стоит более 200 тыс. руб., тогда как в Воронеже и Волгограде — около 110 тыс. руб.»,— рассказывает госпожа Змиевская.

Так, ГК «Вектор», помимо Краснодарского края (Анапа), ведет проекты в Московской области. В компании считают, что регион обладает большим инвестиционным потенциалом. Привлекательным для застройщиков в ГК «Вектор» считают и Крым. Государство активно инвестирует в республику, стремительно развивается и туристический кластер полуострова, отмечают в компании.

«Московский рынок отличается высоким уровнем конкуренции на одно рабочее место, поскольку столица является точкой притяжения для многих жителей России. Анапа — все же больше туристический город»,— комментирует бренд-менеджер группы компаний «Вектор» Владислава Носова.

По ее словам, на курорте пользуется спросом инвестиционная недвижимость. К этому сегменту собеседница издания относит не только номера в гостиницах, но и апартаменты, и квартиры. Не все туристы отдают предпочтение отелям, и инвесторы все чаще обращают внимание на жилую недвижимость. Тем более Анапа давно зарекомендовала себя как город для семейного отдыха.

ГК «Каскад» занимается строительством жилых и гостиничных комплексов на Кубани (Анапа, Темрюкский район, Таманский полуостров), а также в Карачаево-Черкесии — в поселке Архыз рядом с горнолыжным курортом. Компания рассматривает и другие регионы с курортной направленностью, где недвижимость имеет большой инвестиционный потенциал.

«В новом регионе сеть деловых контактов и связей приходится выстраивать заново. Однако требования везде в принципе схожи и обоснованны. Специфика курортной недвижимости в горах отличается от приморских городов, но их объединяет инвестиционная составляющая. Есть определенные сложности, связанные с открытием удаленных офисов продаж и набором сотрудников в небольших городах. Но мы успешно справляемся»,— рассказывает коммерческий директор ГК «Каскад» Алла Тишкова.

ГК «Метрикс Development» работает в Краснодарском крае, а также охватывает еще один южный регион — Республику Адыгея. Как рассказали в пресс-службе девелопера, в Краснодаре у них два крупных проекта по 8 га каждый: жилой комплекс, включающий дома от 16 до 24 этажей комфорт-класса, и экоквартал из 26 трехэтажных домов в черте города. Два крупных проекта в Туапсинском районе: клубная резиденция на площади 5,5 га и гостиничный комплекс площадью 4,9 га. В Майкопе компания реализует масштабный проект на 16 га — жилой комплекс бизнес-класса из 14 домов. Южное направление в компании считают привлекательным с точки зрения инвестиций в недвижимость. Особенно это относится к новым локациям, которые только начинают набирать популярность.

НЕ КУБАНЬЮ ЕДИНОЙ Расширяя географию присутствия, кубанские застройщики продолжают реализовывать проекты в Краснодарском крае. Как отмечает Владислава Носова, из-за кризиса 2024 года большой потенциал роста получит Анапа. Планируется полностью переоборудовать береговую линию, а на пляжи завезут кварцевый песок, обладающий массой положительных свойств. Мероприятия, направленные на восстановление инфраструктуры пляжей, и проект Новой Анапы открывают большие перспективы для строительного бизнеса. Кроме того, активно развивается рынок готовых апартаментов под ключ. «На данный момент мы занимаемся разработкой двух новых проектов, потому что Анапа сегодня входит в топ-5 лучших территорий для инвестиций»,— прокомментировала Владислава Носова.

Алла Тишкова среди перспективных направлений отмечает Архыз. Горнолыжный курорт с каждым годом набирает популярность и войдет в единый туристический кластер с Красной Поляной в Сочи. Уже ведется строительство скоростной трассы, утвержден проект строительства аэропорта. По мнению эксперта, еще одна перспективная туристическая локация, которая показывает динамичный рост,— станица Голубицкая в Краснодарском крае, где ощущается дефицит качественных объектов размещения.

В ГК «Метрикс Development» большие перспективы видят в развитии Майкопа. В пресс-службе девелопера отметили, что это еще одна южная столица и туристический центр. Недвижимость здесь будет активно расти в цене. На черноморском побережье Краснодарского края в компании считают перспективным Туапсинский район. Строительство новой скоростной автотрассы Джубга — Сочи принесет дополнительную популярность этому направлению. С появлением новой транспортной инфраструктуры активно будет развиваться побережье Азовского моря.

Как отмечает Ольга Змиевская, факторы, на которые необходимо обращать внимание при выборе того и или иного региона,— это в первую очередь уровень цен, конкуренция, емкость спроса и параметры продукта. Многое зависит от политики самого застройщика и от реализуемого проекта. ■

«Вектор нашего дальнейшего движения обозначают партнеры»

Президент «Ромекс Group» Алексей Прокопенко — о реализации проектов коммерческой недвижимости и выходе в новые регионы

Емкий строительный рынок Краснодарского края позволил компаниям региона вырасти в девелоперов федерального уровня. Именно краснодарские компании проявляют наибольшую активность по выходу в другие субъекты РФ. Группа компаний «Ромекс» по объему строительства коммерческой недвижимости входит в топ-5 крупнейших девелоперов в стране и на сегодня реализовала уже 50 проектов в девяти российских регионах. Президент «Ромекс Group» Алексей Прокопенко рассказал о самых крупных проектах компании, принципах работы с заказчиками и взаимодействии с властями, а также поделился планами выхода в новые регионы.

— В каких регионах сегодня работает «Ромекс Group»?

— Помимо работы в Краснодарском крае, мы реализуем инвестиционные проекты в Адыгее, на Ставрополье, в Татарстане, Башкортостане, Дагестане, Саратовской и Ярославской областях, а также в Кирове и Екатеринбурге. Политика властей этих регионов позволяет выстраивать долгосрочные партнерские отношения и успешно реализовывать крупные инвестиционные проекты.

Среди наших реализованных проектов — сеть торговых центров площадью более 500 тыс. кв. метров, 16 складских комплексов класса А, гостиничная, выставочная, медицинская недвижимость. Всего в период с 2003 по 2023 год мы построили более 1,5 млн кв. метров коммерческой недвижимости. Например, в Краснодаре компания построила несколько многопрофильных медицинских центров клиники «Екатерининская», включая первый на Кубани частный роддом. В Саратове мы реализовали федеральный проект по строительству онкологического диспансера площадью 52 тыс. кв. метров. Объем инвестиций в проект составил более 6 млрд рублей.

В Республике Адыгея наша компания построила три распределительных центра для российского ритейлера X5 Group и один для e-commerce ритейлера OZON, а также реализует проект многофункционального парка «Ромекс-Теучежский». X5 Group — один из наших крупнейших клиентов. По его заказу мы реализовали в общей сложности 10 объектов.

— Давние партнерские отношения вашу компанию связывают и с Ozon. Сколько объектов для маркетплейса включает сейчас ваш портфель?



— Действительно, по объему площадей Ozon также является одним из самых крупных наших клиентов. На сегодня наш портфель проектов для маркетплейса включает в себя пять объектов в четырех регионах общей площадью более 390 тыс. «квадратов». В 2024 году для нашего постоянного клиента мы начали строить в Адыгее логистический центр площадью более 104 тыс. кв. метров. Инвестиции в проект составят 8 млрд руб., еще около 2,5 млрд планирует вложить сам маркетплейс. Завершить строительство логоцентра мы планируем в первом квартале 2026 года.



Многофункциональный парк «Ромекс-Теучежский», республика Адыгея

Также мы строим для Ozon логистические центры в Татарстане и Дагестане. В начале июля прошлого года открыли третью очередь логистического центра в городе Зеленодольске. Третья очередь логоцентра занимает территорию в 10,3 га. Объем инвестиций составил 2,8 млрд руб. Общая площадь здания около 47 тыс. кв. м. Сейчас строим четвертую очередь площадью более 86 тыс. кв. метров, стоимость которой оцениваем в 7,1 млрд руб. Завершить строительство мы планируем в первом квартале 2027 года.

Масштабный проект логоцентра для Ozon реализуем также в Махачкале. Площадь объекта составит более 125 тыс. «квадратов». Для Дагестана это будет один из самых крупных проектов в регионе. Завершить строительство мы планируем в начале 2026 года. Когда такая компания, как Ozon, работает с нами уже седьмой год и заказывает нам объекты в новых регионах, для нас это является показателем качества нашей работы.

Отмечу, что мы сопровождаем проекты на всех этапах реализации — от маркетинговых исследований и проектирования до строительства и управления. В этом одно из наших основных преимуществ. У нас самые короткие сроки реализации проекта. Уже через два-три месяца после сдачи объекта наши клиенты начинают операционную деятельность. Сегодня в нашем управлении находится порядка 30 объектов коммерческой и промышленной недвижимости, а общая площадь обслуживаемых объектов превышает 1 млн кв. метров.

— Отличаются ли условия работы в зависимости от региона?

— Не сказал бы, что есть какие-то серьезные отличия. Вопрос только в оперативности взаимодействия с властями регионов и скорости реализации проектов. В каждом регионе сегодня есть Корпорации развития, у которых есть информация о наличии земельных участков в муниципальной собственности, их оснащенности инфраструктурой, о том, какие у них разрешенные виды использования. По этим и другим вопросам мы взаимодействуем с администрацией. Как правило, региональные власти охотно идут нам навстречу и предлагают различные варианты размещения и реализации объектов. Регионы заинтересованы в привлечении крупных инвесторов, потому что это не только вложения, но и новые рабочие места. Любой склад E-commerce в регионе — это минимум 2 тысячи рабочих мест. Склад оператора food-ритейла — 500 рабочих мест.



Оптово-распределительный центр Озон в г. Благовещенске, республика Башкортостан

— Какие меры поддержки региональные власти оказывают инвесторам?

— Довольно популярная мера — предоставление земельного участка без проведения торгов при реализации масштабных инвестиционных проектов, когда объем вложений составляет не менее 50 млн рублей. Кроме того, власти предоставляют налоговые преференции для особо значимых инвестпроектов. После введения объекта в эксплуатацию инвестор, реализовавший масштабный проект, может получить льготный процент по налогу на имущество, льготную ставку от 13 до 16% — по налогу на прибыль в зависимости от условий конкретного региона, возмещения затрат на инфраструктуру объекта. Для любого девелопера это очень серьезная поддержка.

— Как принимаются решения по выходу в тот или иной субъект?

— Мы работаем по системе Build-to-rent и строим комплексы по техническим заданиям заказчиков с последующей сдачей готовых объектов в долгосрочную аренду. То есть регион выбирают наши клиенты. Именно они обозначают вектор нашего дальнейшего движения. Заказчикам необходимы такие локации, которые снизят их транспортные и логистические затраты при обеспечении продукцией своих покупателей. Мы идем вслед за своими заказчиками. По количеству запросов по выходу в другие регионы лидирует Татарстан. Республика очень удобно расположена между Востоком и Западом нашей страны и поэтому так привлекает наших клиентов.

— Где вашей компании работается проще всего?

— Показателем комфортности работы в том или ином регионе является количество реализованных и запланированных объектов. Сейчас во многих регионах очень хорошо отработаны многие аспекты взаимодействия с государственными структурами, действует принцип «одного окна», отлажена работа с государственными преференциями, которые выделяются девелоперам для реализации проектов. Отлажена работа с постановлением №1704, по которому региональные власти могут направлять бюджетные средства на возмещение затрат по строительству инфраструктуры в рамках реализации инвестпроектов, а инвесторы — получать до 100% субсидий на создание инфраструктуры и налоговых льгот. Поэтому все регионы нашего присутствия комфортны для работы девелопера и стараются максимально облегчить нам работу по реализации инвестиционных проектов.

— Какие у компании планы на 2025 год?

— Сложно строить глобальные планы с высокой ключевой ставкой Центробанка. Тем не менее мы не останавливаемся в своем развитии и в будущее смотрим с оптимизмом. Повторюсь, что вектор нашего движения в регионы формируют заказчики. И сейчас наш вектор нацелен на Дальний Восток, Санкт-Петербург, Ставропольский край, где компания планирует реализовать крупные инвестиционные проекты на рынке коммерческой недвижимости.

Реклама

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

РОМЕКС GROUP

СЛЕДУЕМ ЗА РЕЖИССЕРОМ

Какие локации Краснодарского края попали в кино

Кубань была популярным местом для киносъемок и в советское время, и в современных реалиях. Ведь регион славится своими живописными пейзажами, разнообразием природных локаций и уникальной архитектурой. Это делает его идеальным для создания фона в различных кинематографических произведениях. Многие известные фильмы и сериалы, такие как «Бриллиантовая рука», «Кубанские казаки», «Брестская крепость», «Сваты», «Горько!», «Девятаев» и множество других, были сняты именно здесь. Где-то в кадре мы видим роскошную природу, а где-то появляются вполне узнаваемые локации кубанских городов и станиц: стадион «Краснодар» в фильме «Тренер» и одноименный парк в сериале «Два холма», краснодарский Дом книги в фильме «В моей смерти прошу винить Клаву К.», геленджикская бухта в сериале «Ищейка» и прочие. Места, показанные в кино, как правило, популярны среди туристов, которым интересно своими глазами увидеть декорации к понравившимся фильмам, посидеть в кафе и попробовать то, что ели герои, да и просто прогуляться, чтобы прочувствовать атмосферу. К тому же в таких популярных для кинематографистов местах высок шанс самому стать свидетелем, а то и участником съемочного процесса.



ФОТО: АДМИНИСТРАЦИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Многие известные фильмы и сериалы были сняты на Кубани

«Бриллиантовая рука»

Один из культовых советских фильмов — «Бриллиантовая рука» — был частично снят в Краснодарском крае, что добавило южного колорита этой непревзойденной комедии. Съемки затронули несколько живописных мест на побережье Черного моря.

Наверное, самый опознаваемый туробъект в кинокартине — здание Морского вокзала в Сочи — именно отсюда герой Никулина отправился в путешествие. С целью напоминания о съемках в 2010 году у морвокзала появился памятник семье Горбунковых, а неподалеку расположились и незадачливые контрабандисты — Геша и Лелик. Скульптурная композиция расположена не на пьедестале, поэтому бронзовые фигуры даже не всегда заметны — найти их легко по туристам, стоящим в очереди, чтобы сфотографироваться с героями любимой комедии. К этим памятникам обычно приводят экскурсантов и рассказывают забавные истории о съемках.

Белой скалой, куда в итоге приехали герои на рыбалку, стала известная природная достопримечательность Туапсинского района — скала Киселева. Она находится в 4 км от города на мысе Кадош и поражает своим величественным видом: гладкая отвесная стена, обращенная к морю, поднимается на 46 метров. На вершине и склонах скалы произрастают пицундская и крымская сосна и даже встречаются редкие орхидеи. Добраться до этой достопримечательности можно пешком вдоль берега моря или проделать часть пути на машине или автобусе и прогуляться по сосновому лесу парка Кадош, а потом спуститься на пляж.

Оценить красоту и масштаб природной достопримечательности удобно с моря. В курортный сезон к скале организуют экскурсии на теплоходах и катерах из Туапсе несколько раз в день. Путешествовать по воде легче и приятнее, чем спускаться по тропам, которые могут представлять опасность для неподготовленных туристов.

«Мистический» эпизод, где герой Андрея Миронова шел по воде с трусами на палке, отсняли в районе Суджукской косы под Новороссийском — в память об этом прямо в водах Цемесской бухты расположился памятник Геше Козодоеву. Именно там между островком Суджук и берегом проходит то ли природная, то ли рукотворная отмель. Ежегодно немало отдыхающих пробуют найти и повторить этот путь по воде, но ради безопасности можно просто прогуляться по живописной косе и комфортно отдохнуть на благоустроенном пляже, вспоминая любимые кадры.

Однако есть версия, что Новороссийск не имел отношения к всенародно любимой комедии — сцену на «необитаемом острове» и бег по воде снимали в окрестностях детского лагеря «Орленок». Секрет трюка — в наличии каменистой гряды под водой. Так что для себя определить, где же все-таки снималась эта сцена, можно, посетив оба места и пересмотрев фильм.

«Старшая дочь»

Сериал «Старшая дочь» снимался в Краснодаре в 2014–2015 годах, выбор локации сыграл важную роль в создании атмосферы, соответствующей сюжетной линии. Режиссер Гузель Киреева отметила позитивную и уютную атмосферу Краснодара — это стало важным фактором при выборе места съемок.

Семья главных героев фильма обосновалась в центре города — на улице Красноармейской, 1. Режиссер подчеркнула, что это лучший двор, который она видела: аккуратный, с детской площадкой и статуей. Один из персонажей, помогающий в расследовании, «проживает» тоже в центре — в многоэтажке по адресу: Пушкина, 5.

Краснодар с его живописными улицами, исторической архитектурой и разнообразными ландшафтами стал идеальным фоном для развития событий в картине. Фанаты сериала могут пройти по улицам, где снимали сцены, и вспомнить самые эмоциональные моменты. Съемки велись на улице Красной, на Кубанской набережной, в краевой больнице, частных дворах и в станице Старокорсунской.

Местные жители и природа добавили особый колорит в картину, который усиливает эмоции и переживания героев. Съемки также способствовали привлечению местных талантов и специалистов, что позволило более глубоко погрузиться в особенности региональной культуры. Таким образом, город не просто стал местом действия, но и важным элементом художественного высказывания фильма.

Растущая популярность Краснодара как места для киносъемок привела к появлению пеших экскурсий, на которых, в том числе, рассказывают о «кинематографической» стороне города.

«Горько!» и «Горько!–2»

Комедию «Горько!» и ее продолжение Жора Крыжовников снимал на небольшой территории. Съемки киноленты велись в трех локациях: в Геленджике, Новороссийске и в селе Дивноморское. Практически все уличные сцены снимали в Геленджике, сцены у моря — в Дивноморском, а в Новороссийске — сцены в порту. Причем комедия «Горько!» была снята в рекордно короткие сроки — всего за 23 смены. Нужно сказать, что в Геленджике очень много снимают, так что съемочную группу в курортный сезон даже не заметили, и она получила письменное разрешение на съемку в последний съемочный день.

Фильм снимали в реально существующих заведениях: местные жители узнали по интерьеру, что киношная свадьба проходила в ресторане, который находится на Мысхакском шоссе в Новороссийске, место, где продавали кольца,— настоящий свадебный салон, на экране также засветились геленджикский ЗАГС, автовокзал, жилые дома на Тонком мысу. По всем этим местам можно прогуляться, побывав в Геленджике, сделать памятные фотографии и таким образом окунуться в атмосферу курортного городка на Юге России.

В 2014 году в Геленджике, в живописных окрестностях местной достопримечательности — горы Шахан, начались съемки продолжения комедии «Горько!–2». В этой картине можно оценить красоту не только моря и прибрежной полосы, но и великолепие Большого Кавказского хребта. Кстати, на гору Шахан ведут несколько маршрутов. Можно отправиться пешком от скал Монастыри по маркированной тропе, дорога займет примерно 12 км. Путь достаточно сложный, временами с крутыми глинистыми подъемами. Также можно выйти из станицы Эриванской или поселка Возрождение, но крутых подъемов и спусков и здесь не удастся избежать. На легковом автомобиле добраться до вершины невозможно.

Многочисленные турфирмы в Геленджике предлагают отправиться к вершинам на внедорожниках. По дороге вам покажут дольмены, водопады, а эмоции от созерцания гор и лесов будут незабываемы. Однако выбирая джип-туры, обращайтесь к проверенным организаторам, которые смогут обеспечить не только яркие впечатления, но и безопасность.

«Грозовые ворота»

Также на границе Геленджика и Абинского района, на юго-восточном склоне горы Абин, были отсняты сцены фильма о чеченской войне «Грозовые ворота» (2006 год). Съемочная группа работала в районе долины реки Жане, а также в Адербиевке, Прасковеевке, поселках Светлом и Темная Щель. Фанаты многосерийного фильма и туристы, приезжающие в эти окрестности, не могут упустить шанса посмотреть, где велись съемки многосерийного фильма. Создатели фильма оставили крепость, служившую декорацией к фильму. И теперь это место является одной из популярных достопримечательностей курорта. Издалека сооружение выглядит как развалины средневекового замка, однако вблизи видно, что никакой исторической ценности в здании нет — это просто стилизованный новодел. Но впечатление он производит. Псевдокрепость находится на высоте 740 м над уровнем моря, и с расположенной рядом смотровой площадки открываются потрясающие виды на Маркотхский хребет. Здесь можно сфотографироваться не только на фоне величественных вершин и бескрайнего неба, но и в военной форме — ее выдают напрокат. Также для удобства туристов работает кафе. Облик средневековой на вид крепости на горе Абин, на фоне прекрасных гор надолго останется в памяти каждого путешественника.

Эту достопримечательность можно посетить самостоятельно, либо же в организованных турах по геленджикским природным объектам.

Департамент информационной политики Краснодарского края

КЛУБНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ «ЕВРОПА»

ЕВРОПА

Готовые апартаменты
для инвестиций в Анапе

АПАРТАМЕНТЫ СДАНЫ

На территории резиденции:

- Два бассейна
- Закрытый пляж
- Teen-зона
- Спа-комплекс и термальная зоны
- Ресторан

7 (800) 775 43 28
анапа-европа.рф

Реклама. Застройщик АО УК ЮГ.
Проектная декларация на сайте наш.дом.рф.
Не оферта

ЖЕЛЕЗОБЕТОННЫЕ ДОВОДЫ

ЗА 11 МЕСЯЦЕВ 2024 ГОДА КУБАНСКИЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ ОТГРУЗИЛИ ПРОДУКЦИИ ПОЧТИ НА 116 МЛРД РУБ., ЧТО НА 27% БОЛЬШЕ, ЧЕМ ЗА АНАЛОГИЧНЫЙ ПЕРИОД ПРЕДШЕСТВУЮЩЕГО ГОДА. РОСТ РЫНКА В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ МОЖЕТ БЫТЬ СВЯЗАН С УДОРОЖАНИЕМ ПРОДУКЦИИ: ПРОИЗВОДИТЕЛИ ПЕРЕКЛАДЫВАЮТ В СТОИМОСТЬ ТОВАРОВ РАСТУЩИЕ ЗАТРАТЫ НА СЫРЬЕ И ЛОГИСТИКУ. ПО МНЕНИЮ ЭКСПЕРТОВ, В БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ РЫНОК ПЕРЕОРИЕНТИРУЕТСЯ НА ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ КОМПЛЕКТУЮЩИЕ, ЧТО ПОЗВОЛИТ СНИЗИТЬ ЗАТРАТЫ. АНДРЕЙ КУЦЕНКО

ОТГРУЗИЛИ НА МИЛЛИАРДЫ Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в действующих ценах в категории «Производство прочей неметаллической минеральной продукции» в Краснодарском крае за январь—ноябрь 2024 года составил 115,9 млрд руб., или 127% к аналогичному периоду прошлого года. Такие данные «G» предоставили в Краснодарстате.

В министерстве промышленной политики Краснодарского края добавляют, что в категории «Добыча прочих полезных ископаемых» за 11 месяцев прошлого года товаров отгрузили на 8,8 млрд руб., что на 18,7% больше, чем годом ранее. «Положительное изменение объемов отгруженной продукции отрасли напрямую связано с увеличением объемов дорожного, гражданского и промышленного строительства на Кубани и в соседних регионах»,— поясняют в ведомстве.

Так, объемы производства ООО «ПОЛИПЛАСТ-Юг» в 2024 году выросли примерно на 30–40% по сравнению с 2023 годом, сообщает директор по развитию направления «Сухие строительные смеси» компании Алексей Вахрушев.

Промышленные предприятия края производят практически всю линейку продукции для строительства и реконструкции зданий. К основным из них относятся газобетонные блоки, тарированный цемент, кирпич, железобетонные изделия, железобетонные шпалы, гипсовые изделия, сухие бетонные смеси, изделия из бетона, стеновые материалы.

Среди наиболее крупных предприятий Кубани в министерстве назвали ОАО «Новоросцемент», ОАО «Верхнебаканский цементный завод», ООО «Атакайцемент», ООО «Выбор-С», ООО «Кнауф Гипс Кубань», ООО «Губский кирпичный завод», ООО «Главстрой-Усть-Лабинск», АО «Славянский кирпич», ЗАО «ОБД» и ООО «ПОЛИПЛАСТ-Юг».

ЦЕНЫ ПОШЛИ В РОСТ По данным Краснодарстата, в декабре 2024 года индекс цен на строительные материалы на Кубани по отношению к декабрю 2023 года составил 105,54%. Согласно статистике, больше всего подорожали плиты древесностружечные, ориентированно-стружечные — на 17,83%, кирпич красный — на 16,87%, стекло оконное листовое — на 14,23%, пиломатериалы — на 11,31%, рубероид — на 9,78%, еврошифер — на 9,4%.

Стоимость продукции АО «Славянский кирпич» выросла на 11% год к году. «Кирпич — это не только глина, это еще и пигмент, поддон, упаковка, комплектующие, расходные материалы и обслуживание оборудования, энергоресурсы, оплата труда. Как и для любого другого товара, цена кирпича подвержена воздействию рыночных факторов. Стоимость любой позиции действующего ассортимента зависит не только от спроса и предложения на рынке строительных материалов, но и от колебания цен на энергоресурсы, упаковочные материалы, от инфляции»,— поясняет заместитель генерального директора АО «Славянский кирпич» по маркетингу, PR и ВЭД Игорь Слупский.

Собственник ГК «Славянский ДворЪ», генеральный директор ООО «Идеал-Керамика» Сергей Слепуха говорит, что реализуемая его компанией продукция (керамическая плитка, керамогранит, сантехника) в сравнении с 2023 годом подорожала в среднем на 20–30%.



ФОТО: ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ КРАСНЫЙ КИРПИЧ ПОДОРОЖАЛ НА 16,87%

По мнению ведущего эксперта УК «Финам Менеджмент» Дмитрия Баранова, рост стоимости строительных материалов в Краснодарском крае в минувшем году обусловлен рядом причин. «Во-первых, непростой экономической ситуацией, ростом стоимости различных товаров и услуг, изменением курсов валют. Во-вторых, возможно, что объемы производства стройматериалов не покрывают потребностей рынка, это приводит к повышенному спросу на них, а значит, и к росту цен»,— допускает эксперт.

Директор по развитию направления «Сухие строительные смеси» ООО «ПОЛИПЛАСТ-Юг» Алексей Вахрушев связывает удорожание стройматериалов с ростом стоимости сырьевых компонентов, таких как цемент и песок.

Сергей Слепуха обращает внимание на увеличившиеся транспортные расходы, которые влияют на конечную стоимость продукции. «Есть страны, с которыми мы работаем в евро, и есть страны, с которыми мы работаем в долларе. Из-за высокого курса евро и доллара поднялась стоимость морского фрахта. Это, естественно, сказывается на конечной стоимости продукции»,— разъясняет он. Также Сергей Слепуха добавляет, что удорожание логистики произошло из-за роста стоимости автозапчастей и ГСМ (горюче-смазочных материалов).

«Основной проблемой можно назвать растущую загрузку транспортных коммуникаций в округе, все больше грузов направляют в южные порты страны и вывозят из них, округ является важной частью международного транспортного коридора Север — Юг, в ЮФО приезжает все больше людей, все это влияет на объемы перевозки в нем, и если не принимать никаких мер, то могут начаться проблемы с трафиком. Увеличится время перевозки и людей, и грузов, что отрицательно скажется на социально-экономической обстановке, может привести к различным ограничениям в транспортной сфере, которая может затронуть и промышленность строительных материалов. Поэтому, чтобы этого не произошло, необходимо развивать транспортную сферу в округе, строить больше дорог, увеличивать провозные и пропускные способности всех видов транспорта»,— говорит Дмитрий Баранов.

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН (ТАРИФОВ) НА СТРОЙМАТЕРИАЛЫ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ В ДЕКАБРЕ 2024 ГОДА В СРАВНЕНИИ С ДЕКАБРЕМ 2023 ГОДА

Наименование видов и групп товаров и услуг	Индексы цен (тарифов) отчетного месяца, в %
Строительные материалы	105,54
Пиломатериалы	111,31
Доска обрезная, куб. м	105,71
Плиты древесностружечные, ориентированно-стружечные, кв. м	117,83
Цемент тарированный, 50 кг	108,63
Еврошифер, 10 кв. м	109,40
Гипсокартон, кв. м	108,27
Стекло оконное листовое, кв. м	114,23
Кирпич красный, 1000 шт.	116,87
Рубероид, 10 м	109,78
Металлочерепица, кв. м	101,02
Ламинат, кв. м	99,22
Линолеум, кв. м	105,84

Источник: Краснодарстат

ЧТО ДАЛЬШЕ В министерстве промышленной политики рассказали об инвестиционных проектах, которые реализуются в Краснодарском крае. Так, в Северском районе АО «Краснодарский завод промышленных минералов» реализует проект «Строительство технологической линии производства органобентонита суспензионным методом для модернизации процесса его получения и импортозамещения поставок структурообразователей органических сред». В Гулькевичском районе АО «Блок» строит фабрику по производству инертных материалов. В Мостовском районе ООО «Строительная компания ЕСК» реализует инвестиционный проект «Строительство завода по добыче и переработке ПГС», а в Курганинском районе ООО «Выбор-С» — проект «Строительство 2-й линии завода по производству тротуарной плитки и элементов благоустройства».

Вместе с тем на территории муниципального образования Крыловский район ООО «Главстрой-Усть-Лабинск» планирует реализацию инвестиционного проекта «Завод по производству газобетонных изделий мощностью 450 тыс. м3/год».

Доцент Финансового университета при Правительстве РФ Петр Щербаченко ближайшие перспективы развития рынка строительных материалов в Краснодарском крае связывает с несколькими тенденциями. «Во-первых, продолжится процесс импортозамещения и переход на отечественные комплектующие, что позволит снизить издержки и сдержать рост себестоимости продукции. Во-вторых, перспективным представляется выпуск инновационных материалов, например, деревянных конструкций и современных изоляционных материалов. В России спрос на деревянные домокомплекты для ИЖС вырос в прошлом году на 15%»,— считает эксперт.

Алексей Вахрушев прогнозирует рост спроса продукцию для частного домостроения, а также стройматериалы, необходимые для строительства складских и производственных комплексов. ■

ПРАКТИЧНОСТЬ В ДЕТАЛЯХ

В МИНУВШЕМ ГОДУ РАСХОДЫ ПРИОБРЕТАТЕЛЕЙ ЖИЛЬЯ НА ВНУТРЕННИЕ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ ВЫРОСЛИ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ В 1,5–2 РАЗА. ПОДОРОЖАЛИ КАК УСЛУГИ МАСТЕРОВ, ТАК И СТРОЙМАТЕРИАЛЫ. В ДИЗАЙНЕ ИНТЕРЬЕРОВ УКРЕПЛЯЕТСЯ ТРЕНД НА МИНИМАЛИЗМ И ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ. КЛИЕНТЫ ВСЕ ЧАЩЕ ДЕЛАЮТ ВЫБОР В ПОЛЬЗУ ПРАКТИЧНЫХ И ДОЛГОВЕЧНЫХ РЕШЕНИЙ. МИХАИЛ ВОЛКОДАВ

ЗОЛОТЫЕ РУКИ Согласно открытым данным Краснодарстата, на Кубани стоимость ремонта жилья в 2024 году выросла в среднем на 15% год к году.

Однако опрошенные «G» участники рынка заявляют, что многие работы подорожали более ощутимо. «Цены выросли минимум в полтора раза. Если стоимость стандартного ремонта год назад была 16–17 тыс. руб. за кв. м, то сейчас это 21–25 тыс. руб.»,— рассказывает дизайнер, сооснователь компании «ГОСТИин. Управление недвижимостью» Жанна Рафальская.

По словам основателя ремонтно-строительной компании Reco Дмитрия Дашко, штукатурные и малярные работы подорожали год к году на 30–40%. Главной причиной, по мнению эксперта, стал рост стоимости гипсовых и шпаклевочных смесей, а также нехватка опытных рабочих. Сантехнические работы обойдутся на 20–25% дороже, чем год назад. Это связано с увеличением стоимости оборудования и компонентов, таких как трубы и фитинги.

«Стоимость укладки плитки выросла в 1,5–2 раза. Например, если ранее мастер брал 1–1,5 тыс. руб. за кв. м, то сейчас цены начинаются от 2 тыс. руб. Электромонтаж: рост составил 15–20%. Специалистов на рынке хватает, однако подорожание кабельной продукции и фурнитуры сказалось на итоговой стоимости. Поклейка обоев, покраска стен: рост цены на 25–30%. Обои и краски также подорожали, что напрямую влияет на стоимость работ. Укладка напольных покрытий выросла в цене на 25–35%. Более всего это затронуло паркет и инженерную доску, для которых требуются специалисты высокой квалификации»,— поясняет Дмитрий Дашко.

Об удорожании говорят также девелоперы, которые дополнительно к ремонтам занимаются обеспечением объектов бытовой техникой. «После анализа стоимости строительных материалов, мебели и техники, весной 2024 года мы установили цену на ремонтные работы с учетом строительных материалов 26 тыс. руб. за кв. м, а ремонт и полное обустройство с мебелью и техникой (РМТ) — 68 тыс. руб. за кв. м. К сентябрю стоимость этих услуг достигла 29 тыс. руб. и 80 тыс. руб. соответственно, а к началу 2025 года — 34 тыс. руб. и 93 тыс. руб. Таким образом, за 2024 год ремонтные работы подорожали на 23,5%, а стоимость мебели и бытовой техники, устанавливаемых нашими подрядчиками,— на 28,8%»,— рассказывает директор ООО «СЗ "АгойПарк"» Иван Каширский.

Жанна Рафальская рассказывает, что быстрее всего цены на комплектующие и бытовую технику росли в конце года. «Мы обустраиваем квартиры под аренду. Это быстрый процесс — порядка двух недель. И я помню, как в декабре ставишь на бронь холодильник и видишь, что через два дня цена уже выросла на 3 тыс. руб.»,— отмечает она.

«На момент заказа нами дизайн-проектов в начале 2024 года стоимость услуг дизайнеров интерьера за 1 кв. м проектируемого объекта варьировалась от 2,5 тыс. до 5 тыс. руб. за кв. м. На сегодняшний день цена составляет уже от 6 тыс. руб. за кв. м»,— рассказывает Иван Каширский.

По словам Дмитрия Дашко, услуги дизайнеров за последний год подорожали на 20–30%. Но спрос на них остается стабильным среди тех, кто выбирает самостоятельный ремонт. «Услуги дизайнеров помогают оптимизировать бюджет, особенно за счет скидок у партнеров на отделочные материалы. И они часто окупаются благодаря оптимизации закупок и экономии времени»,— отмечает он.



ФОТО: АО «КОММЕРСАНТЪ»

СТОИМОСТЬ УКЛАДКИ ПЛИТКИ ЗА ГОД ВЫРОСЛА В 1,5–2 РАЗА

ИМПОРТОЗАВИСИМОСТЬ ОСТАЕТСЯ ВЫСОКОЙ По расчетам Дмитрия Дашко, стоимость отделочных материалов значительно возросла в 2022–2024 годах. Керамическая плитка подорожала на 50–70%, металлические изделия — на 80–100%, древесные материалы — на 150–200%, особенно фанера и строительный брус. Краски, лаки выросли в цене на 60–80%, а обои — на 30–50%, в зависимости от бренда и материалов.

Основными причинами удорожания эксперт называет сложности с поставками сырья, зависимость от импортного оборудования и инфляцию. При этом дефицит популярных строительных материалов, таких как газоблоки, приводил к формированию очередей у застройщиков. Это затрудняло завершение объектов в срок и дополнительно увеличивало конечные расходы.

Высокую динамику роста цен на отделочные материалы управляющий партнер IPM Consulting Анастасия Владимирова объясняет тем, что, несмотря на развитие вектора на замещение импорта, в целом в ряде сегментов зависимость от поставок из-за рубежа остается достаточно высокой.

«Причина достаточно проста. Несмотря на то, что и до 2022 года большая часть доступной для потребителей продукции уже изготовлялась на локализованных в России производствах, все эти предприятия технологически и логистически связаны с зарубежными. Даже при условии, что основное сырье для смеси, будь то глина или гипс, поставляется из России, применяемые для изготовления смеси полимеры почти всегда привозят из-за рубежа, причем чаще всего это Европа. Соответственно, снижение курса рубля и усложнение логистических цепочек существенно влияет на стоимость конечного продукта. Обслуживание зарубежного оборудования и обновление программного обеспечения также влечет существенные издержки»,— поясняет она.

При этом госпожа Владимирова отмечает рост розничного рынка отделочных и строительных материалов в связи с «переездом» розницы в онлайн. «В прошлом году онлайн показал рекордно высокую долю продаж отделочных и строительных материалов — порядка 11% всех продаж, а таких показателей не было даже в пандемию. Думаю, что этот процесс получит дальнейшее развитие. И за счет ужесточения конкуренции на маркетплейсах цены на материалы будут расти чуть медленнее»,— добавляет эксперт.

СДЕЛАТЬ САМОМУ ИЛИ СЭКОНОМИТЬ Вопрос выбора между жильем с отделкой от застройщика и самостоятельным ремонтом остается ситуативным решением, зависящим от ряда факторов: целей собственника жилья и бюджета покупателя. Например, ремонт от застройщика подойдет тем, кому нужно скорее въехать в ипотечную квартиру, купленную на последнее, а также тем, кому нужно быстрее сдать недвижимость в аренду, чтобы отбивать инвестиции. Удобно это и приобретателям недвижимости из других регионов. Они также с удовольствием заказывают меблировку жилья и оснащение его бытовой техникой. Правда, иногда качество отделки от застройщика оставляет желать лучшего.

Делать же ремонт под себя предпочтительнее в связи возможностью выбора качественных материалов и долговечных решений. «Выбор застройщика с проверенной репутацией может стать компромиссным вариантом: некоторые застройщики сейчас предлагают отделку высокого качества, используя относительно хорошие материалы»,— советует Дмитрий Дашко.

Если для клиента важно получить качественный ремонт с материалами высокого класса и при этом сэкономить, то ремонт от застройщика — отличное решение, минус только в том, что проект будет стандартизированный, дополняет Иван Каширский. «Если же клиент желает добавить индивидуальности и воплотить в жизнь собственный дизайн-проект, то, конечно, лучше заняться отделкой самостоятельно или с привлечением собственной бригады мастеров, но такой ремонт, по нашему мнению, обойдется несколько дороже»,— отмечает эксперт.

Руководитель отдела маркетинга СЗ «АН Инвестиции» Мария Хлебникова советует перед принятием решения сначала ответить себе на ряд вопросов. Во-первых, следует оценить свои ресурсы и понять, готовы ли вы потратить время, силы и нервы на ремонт и есть ли у вас опыт и знания в этой сфере.

Во-вторых, нужно определиться с приоритетами и понять, что важнее — скорость заселения или индивидуальный дизайн; подумать, как могут измениться ваши предпочтения через некоторое время. Предложение застройщика надо внимательно изучить, по возможности проверить, какие материалы он использует.

При этом, предостерегает Жанна Рафальская, самостоятельный ремонт не значит экономный. «Очень много времени вы потратите на выбор материалов, потому что начнете углубляться в разные аспекты: какие есть обои, какого цвета, где бы найти подешевле. Будете ездить это все выбирать, вникать в тонкости работы с подрядчиками, с материалами, изучать варианты дизайна. И когда вы начнете делать ремонт, все равно придется еще что-то докупать, потому что постоянно не хватает то затирки, то плитки, то обоев. Могу сказать, что, посчитав все эти трудозатраты, придете к тому, что экономнее взять подрядчика, заплатить ему за комплекс работ и получить хороший результат»,— делится опытом она.

В числе ключевых тенденций на рынке Дмитрий Дашко отмечает рост спроса на капремонт, обусловленный увеличением популярности вторичного жилья в условиях снижения продаж в новостройках. Отчасти с этим же связан тренд на минимализм и функциональность. Клиенты сегодня выбирают практичные и долговечные решения, которые требуют меньшего ухода. Вместе с тем возрос спрос на натуральные материалы, такие как дерево, камень, а также на энергосберегающие технологии, добавляет эксперт. По его мнению, в 2025 году рынок будет адаптироваться к текущей экономической ситуации. ■

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН (ТАРИФОВ) НА РЕМОНТ ЖИЛЬЯ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ В ДЕКАБРЕ 2024 ГОДА

Наименование услуги	К предыдущему месяцу	К декабрю 2023 года
Ремонт жилищ	99,35	115,29
Выполнение обойных работ, 10 кв. м	100,00	116,96
Выполнение работ по облицовке кафельной плиткой, кв. м	100,00	124,20
Установка пластиковых окон, кв. м	101,09	110,44
Установка натяжного потолка, кв. м	91,47	97,47

Источник: Краснодарстат

КОМФОРТ И ЭРГОНОМИКА

МЕБЕЛЬНЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ЗА 11 МЕСЯЦЕВ 2024 ГОДА ПРОИЗВЕЛИ ТОВАРОВ НА 9,3 МЛРД РУБ., ЧТО ПОЧТИ НА 16% БОЛЬШЕ АНАЛОГИЧНОГО ПОКАЗАТЕЛЯ ПРЕДШЕСТВУЮЩЕГО ГОДА. НЕСМОТРЯ НА ХОРОШИЕ ПОКАЗАТЕЛИ, УЧАСТНИКИ РЫНКА ОТМЕЧАЮТ СОКРАЩЕНИЕ СПРОСА. ЭТА ТЕНДЕНЦИЯ СВЯЗАНА СО СНИЖЕНИЕМ ПОКУПАТЕЛЬСКОЙ СПОСОБНОСТИ, ПОВЫШЕНИЕМ СТОИМОСТИ ПРОДУКЦИИ, А ТАКЖЕ КРИЗИСОМ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ-ЗА СОКРАЩЕНИЯ ОБЪЕМОВ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ. ДЛЯ СОХРАНЕНИЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ БИЗНЕС ТРАНСФОРМИРУЕТ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ПРОЦЕССЫ И СТРАТЕГИИ. МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ



ЗАПРОС НА УНИКАЛЬНОСТЬ Объем отгрузки товаров мебельных предприятий Краснодарского края за 11 месяцев 2024 года в денежном выражении вырос на 15,6% год к году — до 9,3 млрд руб. Такие данные GUIDE предоставили в министерстве промышленной политики региона.

По данным ведомства, мебельная отрасль региона включает более 200 предприятий (145 из них представлены на Промышленном портале Краснодарского края), где работают свыше 3 тыс. работников. Большинство производителей — это предприятия малого бизнеса с численностью штата до 100 человек. На долю крупных и средних компаний приходится 1,5% от общего числа субъектов отрасли.

Управляющий собственник компании «Мануфактура мебели Rigida» Ирина Колесникова среди главных тенденций на рынке мебели называет рост интереса к экологичности: потребители отдают предпочтение товарам из экологически чистых и переработанных материалов. Используется переработанный пластик, бамбук, дерево.

Еще одной востребованной категорией товаров, по словам эксперта, стала «умная», или смарт-мебель — это современный тренд в мебельной индустрии, представляющий эффективные решения, которые позволяют экономить жилое пространство. Это, к примеру, столы и стулья со встроенными портами для зарядки и с полной интеграцией для домашних офисов или кровати-трансформеры, которые могут мониторить режим сна или служить одновременно зоной для хранения вещей.

«По-прежнему актуальны минимализм и функциональность. Простота линий, отсутствие лишних деталей и функциональность остаются в тренде. Минималистичный дизайн помогает интегрировать технологии в мебель так, чтобы они не нарушали общую эстетику пространства. Несмотря на преобладание нейтральных оттенков, дизайнеры играют с яркими цветами и контрастными элементами. Комфорт и эргономика выходят на первый план, предлагая удобные и анатомически правильные модели мебели. Наконец, гибкость и мобильность становятся важными характеристиками, так как современный образ жизни требует легко перемещаемых элементов интерьера»,— рассказывает эксперт.

Также, добавляет Ирина Колесникова, популярность набирает индивидуализация и кастомизация, когда клиенты могут выбирать материалы, цвета и размеры мебели под свои нужды.

Операционный директор федеральной мебельной компании Е1 Алексей Голованов отмечает повышение спроса на уникальность продукта, в связи с чем компания расширяет сегменты и многообразие заказных изделий и масштабирует данный проект не только в собственных каналах продаж, но и в каналах продаж партнеров. «Если ранее спросом всегда пользовались древесные декоры и значительную долю занимали темные цвета, то сейчас мы видим быстрый рост популярности на полутона и светлые оттенки. В настоящее время они занимают 95% потребительских предпочтений в нашем ассортиментном портфеле»,— рассказывает Алексей Голованов.

Эксперт добавляет, что активнее всего растет канал онлайн-продаж. «Если пять лет назад их суммарный объем в нашей компании составлял менее 5%, то сейчас это уже 40%. Также мы видим увеличение потребностей покупателей в уменьшении сроков доставки»,— отмечает эксперт.



НАИБОЛЬШУЮ ЗАВИСИМОСТЬ ОТ ИМПОРТА ЭКСПЕРТЫ ОТМЕЧАЮТ В СФЕРЕ ФУРНИТУРЫ, ОБОРУДОВАНИЯ И ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

ФОТО: ДМИТРИЙ ЛЕБЕДЕВ

ЗАТРАТЫ ВЫРОСЛИ О росте в 2024 году объемов производства заявили все опрошенные «G» эксперты. Руководитель ООО «ЮгСпецМебель» Георгий Харин отмечает, что Краснодарский край является популярным туристическим и курортным регионом с большим спросом на мебель со стороны отелей, ресторанов и частных лиц. «Развитие социальной инфраструктуры, включая строительство большого количества школ и детских садов, стимулирует рост спроса на мебель кубанских производителей»,— говорит эксперт.

И все же темпы роста замедляются. К примеру, федеральная мебельная компания Е1 в прошлом году увеличила отгрузку товаров на 5% в сравнении с 2023 годом. «Мы считаем такие показатели неуспешными, так как обычно наш рост составлял от 15 до 40%»,— уточняет операционный директор компании Алексей Голованов.

Замедление темпов роста эксперт связывает, во-первых, со снижением покупательской способности, увеличением стоимости потребительских кредитов, во-вторых — с удорожанием сырья и материалов, необходимых для производства мебели. «Это отражается на стоимости продукции, что также снижает покупательскую активность и заинтересованность»,— поясняет Алексей Голованов.

По словам Ирины Колесниковой, стоимость продукции Мануфактуры мебели Rigida за последний год увеличилась примерно на 10–15%. Ирина Колесникова объясняет это ростом цен на сырье, фурнитуру и комплектующие. «Удорожание логистики, энергетических ресурсов и индексация заработной платы также повлияли на конечную цену продукции. Кроме того, сказываются реалии кадрового голода, которые обязывают компании увеличивать фонд заработной платы. Ко всему, в усло-



ФОТО: ЕВГЕНИЙ РАЗУМНЫЙ

В ТРЕНДЕ МИНИМАЛИЗМ И ФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ

ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН (ТАРИФОВ) НА МЕБЕЛЬ ПО КРАСНОДАРСКОМУ КРАЮ В ДЕКАБРЕ 2024 ГОДА, ДАННЫЕ КРАСНОДАРСТАТА

Наименование видов и групп товаров и услуг	Индексы цен (тарифов) отчетного месяца, в %	
	к предыдущему месяцу	к декабрю предыдущего года
Мебель	100,78	105,81
Шкаф для платья и белья, шт.	100,85	98,25
Стол обеденный, шт.	102,38	105,89
Диван-кровать, шт.	101,63	106,13
Кресло мягкое, шт.	101,86	109,50
Кровать для новорожденных, шт.	98,32	100,15
Шкаф-вешалка для прихожей, шт.	100,94	106,89
Шкаф навесной кухонный (полка), двухстворчатый, шт.	99,80	111,75
Стол рабочий кухонный, шт.	101,40	105,48
Стул с мягким сиденьем, шт.	101,67	106,32
Табурет для кухни, шт.	100,14	103,85
Зеркало навесное для ванной комнаты, шт.	101,10	116,06
Матрас для взрослых, шт.	98,52	101,13
Матрас детский, шт.	100,83	108,53
Набор корпусной мебели, комплект	100,12	105,45

Источник: Краснодарстат

виях импортозависимости и колебаний курса валют возникла необходимость искать новые поставки и замену импортным материалам, что также влияет на затраты»,— рассказывает руководитель.

Согласно открытым данным Краснодарстата, индекс потребительских цен на мебель в декабре 2024 года по отношению к аналогичному месяцу 2023 года составил 105,8%. При этом некоторые позиции подорожали более значительно, например, навесные зеркала для ванной комнаты (на 16%) и мягкие кресла (на 9,5%).

Ирина Колесникова отмечает, что повышение ключевой ставки ЦБ затруднило доступ к заемным средствам не только для потребителей, но и для бизнеса. «Это привело к росту затрат на обслуживание кредитов и ухудшению условий инвестирования в развитие»,— констатирует эксперт.

ПРОЦЕСС ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ ИДЕТ МЕДЛЕННО Кроме снижения покупательской способности и повышения себестоимости продукции из-за роста затрат, среди острых проблем отрасли Ирина Колесникова называет увеличение производственных расходов из-за инфляции и роста цен на энергоресурсы, дефицит качественного отечественного сырья и материалов, зависимость от импорта, особенно в сфере фурнитуры, оборудования и отделочных материалов.

«Импортозависимость частично удалось преодолеть, но процесс идет медленно. Сложности связаны с ограниченным ассортиментом и качеством отечественной продукции, а также необходимостью перенастройки производственных процессов»,— поясняет эксперт.

Половина парка технологического оборудования федеральной мебельной компании Е1 является европейским. «Мы испытываем затруднения в увеличившихся сроках доставки запчастей и в увеличении их стоимости. Мы скорректировали наши закупки оборудования в пользу китайских и российских производителей, и с каждым годом влияние описанной проблемы будет снижаться. Во всех компонентах сырья мы отказались от поставок из Европы, либо локализовали поставщиков внутри России, либо перевели их на поставки из Китая»,— утверждает Алексей Голованов.

По словам операционного директора, наибольшие сложности компания испытала при работе над крупным инвестиционным проектом по вводу в эксплуатацию линии окутывания мебельной продукции. Его реализовывали совместно с несколькими европейскими компаниями, и инвестиции были сделаны еще в 2021 году. Завершить проект планировали к концу 2022 года. «В силу того, что коды данного оборудования являются подсанкционными, мы завершили поставку необходимых компонентов линии с опозданием на два года и столкнулись с трудностью привлечения на обслуживание европейских специалистов для ввода ее в эксплуатацию и наладки. Мы вынуждены были научиться делать самостоятельно то, чему должны были научить нас европейские партнеры. Но сейчас мы завершаем данный проект»,— рассказывает Алексей Голованов.

СОГЛАСНО ОТКРЫТЫМ ДАННЫМ КРАСНОДАРСТАТА, ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН НА МЕБЕЛЬ В ДЕКАБРЕ 2024 ГОДА ПО ОТНОШЕНИЮ К АНАЛОГИЧНОМУ МЕСЯЦУ 2023 ГОДА СОСТАВИЛ 105,8%. ПРИ ЭТОМ НЕКОТОРЫЕ ПОЗИЦИИ ПОДОРОЖАЛИ БОЛЕЕ ЗНАЧИТЕЛЬНО, НАПРИМЕР, НАВЕСНЫЕ ЗЕРКАЛА ДЛЯ ВАННОЙ КОМНАТЫ (НА 16%) И МЯГКИЕ КРЕСЛА (НА 9,5%)

Не менее остро строит проблема дефицита кадров. «Не хватает специалистов-станочников, операторов ЧПУ (числового программного управления), технологов. Мебельная промышленность нуждается в популяризации рабочих специальностей среди молодежи, а также в создании центров подготовки и повышения квалификации для специалистов мебельной индустрии»,— подчеркивает Георгий Харин.

Главной же угрозой для мебельной промышленности Краснодарского края эксперты называют сокращение объемов ипотечного кредитования из-за завершения действия льготных программ и повышения ключевой ставки. Это привело к падению объемов продаж жилой недвижимости.

«Снижение покупок мебели на территории Краснодарского края в четвертом квартале было одним из самых существенных. Это в том числе связано с тем, что рынок недвижимости региона был одним из самых емких и быстрорастущих, и в период изменения ключевой ставки этот фактор стал наиболее отрицательным. Мебельная отрасль сильно зависима от роста или падения рынка недвижимости. Есть фактор отставания снижения объемов продаж мебельной отрасли от снижения продаж девелоперов — как правило, на три-шесть месяцев. Мы ощущаем это влияние с конца 2024 года и прогнозируем, что в ближайшее время оно будет усиливаться»,— говорит Алексей Голованов.

Для преодоления трудностей, по мнению Ирины, требуется активизировать локальное производство комплектующих и материалов, усилить государственную поддержку посредством субсидирования, предоставления льготных кредитов и налоговых преференций, а также уделить внимание развитию кадрового потенциала и внедрению образовательных программ для подготовки квалифицированных специалистов.

КОНЦЕПЦИЮ СКОРРЕКТИРОВАЛИ Чтобы поддержать спрос, участники рынка трансформируют стратегии и бизнес-процессы. Так, в федеральной мебельной компании Е1 в прошлом году запустили производство распашных шкафов, и уже сейчас в ассортиментном портфеле эта продукция превышает 10% от объемов продаж Е1. «Мы видим, что в низком ценовом сегменте спрос увеличился, а в среднем — сохранился на прежнем уровне»,— рассказывает Алексей Голованов.

В 2024 году мануфактура мебели Rigida закрыла розничные салоны и сконцентрировалась на производстве нестандартной мебели и проектном оснащении (изготовлении мебели по проекту дизайнера и реализации самого проекта под ключ с учетом пожеланий заказчика), что позволило увеличить прибыль в три раза по сравнению с 2023 годом.

«Концентрация на узком сегменте рынка помогла снизить издержки и повысить эффективность, увеличивая прибыль от каждого проекта. Растущий спрос на комплексное оснащение офисов и общественных пространств дал возможность предлагать клиентам полный цикл услуг. Расширение географии деятельности, в частности выход на рынок Москвы и Подмосковья в 2024 году, также способствовало привлечению новых заказчиков и участию в крупных проектах. Эти изменения стратегии позволили значительно улучшить финансовые результаты и обеспечить стабильный рост прибыли»,— отмечает Ирина Колесникова.

ОПТИМИЗМА ХВАТАЕТ По мнению Ирины Колесниковой, перспективы развития мебельной промышленности в Краснодарском крае в значительной степени определяются несколькими ключевыми факторами. Во-первых, рост локального производства сырья и снижение зависимости от импорта создают более устойчивую основу для производителей, позволяя им быть менее подверженными внешним экономическим колебаниям.

Во-вторых, поддержка внутреннего спроса через государственные программы и инициативы по стимулированию потребления способствует увеличению объемов продаж и укреплению рынка.

В-третьих, внедрение новых технологий становится важным шагом к снижению затрат и повышению качества продукции, что, в свою очередь, позволяет компаниям быть более конкурентоспособными.

Наконец, увеличение объемов экспортных поставок открывает новые рынки сбыта, что дает возможность расширить бизнес и диверсифицировать источники дохода. Все эти факторы в совокупности создают благоприятные условия для роста и развития отрасли в будущем.

«Несмотря на текущие сложности, регион имеет потенциал для развития за счет выгодного географического положения, развитой логистики и растущего интереса к отечественной мебели, особенно на фоне роста цен на импортные товары»,— резюмирует эксперт.

С этим соглашается Георгий Харин. «Продукция местных производителей пользуется спросом на рынках стран СНГ, Юго-Восточной Азии и Ближнего Востока. Региональные власти поддерживают производителей через программы финансирования и участия в международных выставках, что также благоприятствует развитию бизнеса»,— заключает эксперт. ■

«НЕСМОТРЯ НА ТЕКУЩИЕ СЛОЖНОСТИ, РЕГИОН ИМЕЕТ ПОТЕНЦИАЛ ДЛЯ РАЗВИТИЯ ЗА СЧЕТ ВЫГОДНОГО ГЕОГРАФИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ, РАЗВИТОЙ ЛОГИСТИКИ И РАСТУЩЕГО ИНТЕРЕСА К ОТЕЧЕСТВЕННОЙ МЕБЕЛИ, ОСОБЕННО НА ФОНЕ РОСТА ЦЕН НА ИМПОРТНЫЕ ТОВАРЫ»

СТАВКА НА МОЛОДЕЖЬ

В КОНЦЕ ПРОШЛОГО ГОДА КОЛИЧЕСТВО ВАКАНСИЙ ДЛЯ СТРОИТЕЛЕЙ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ И АДЫГЕЕ СОКРАТИЛОСЬ. ЭКСПЕРТЫ СВЯЗЫВАЮТ ЭТО С ОХЛАЖДЕНИЕМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ПРИ ЭТОМ КАДРОВЫЙ ГОЛОД ОСТАЕТСЯ ОДНОЙ ИЗ ГЛАВНЫХ ПРОБЛЕМ ОТРАСЛИ. В БОРЬБЕ ЗА СПЕЦИАЛИСТОВ ЗАСТРОЙЩИКИ ПОВЫШАЮТ ЗАРПЛАТЫ И СОЗДАЮТ УСЛОВИЯ, ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ДЛЯ МОЛОДЕЖИ. МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ

КВАЛИФИКАЦИИ НЕ ХВАТАЕТ В Краснодарском крае в декабре 2024 года количество вакансий в профобласти «Строительство и недвижимость» сократилось на 9% год к году. Об этом GUIDE рассказали в пресс-службе сервиса по поиску работы Head Hunter.

По данным аналитиков рекрутингового ресурса, индекс конкуренции в этой сфере на Кубани впервые за 1,5 года поднялся выше четырех резюме на вакансию и составил 4,3 (в декабре 2023 года — 3). Такая же ситуация в Адыгее. В декабре в республике впервые почти за два года индекс поднялся, достигнув 4,1 (число вакансий осталось на прежнем уровне, а количество резюме увеличилось на 56%). В декабре 2023 года этот показатель составлял 2,7.

Снижение напряженности на рынке труда эксперты связывают с экономическими факторами. «Отмена льготных ипотечных программ и повышение ключевой ставки по кредитам повлекли неопределенность на рынке недвижимости, в связи с чем многие строительные компании приостановили запуск новых проектов. Это затрудняет создание новых рабочих мест и приводит к естественному снижению текучести кадров в отрасли»,— поясняет руководитель управления персоналом и коммуникацией ГК «Метрикс Development» Елена Теленьга.

При этом дефицит кадров в отрасли сохраняется (4,4 резюме на вакансию — нижняя граница нормы). По итогам года сфера строительства в Краснодарском крае возглавила топ сфер, где было опубликовано больше всего вакансий. «Число предложений трудоустройства в отрасли в 2024 году увеличилось на 19% по сравнению с 2023 годом. Соискательская активность год к году выросла на 5%»,— рассказывает региональный представитель «Авито Работы» в ЮФО Дмитрий Телегин

Главной причиной, по словам экспертов, остается демографическая яма 90-х годов. «Ощущается нехватка высококвалифицированных инженеров, проектировщиков и опытных рабочих. Среди причин кадрового голода в строительной сфере именно нашего региона можно отметить быстрое развитие отрасли в последние десятилетия и высокий спрос на новостройки»,— отмечает коммерческий директор ГК «АльфаСтройИнвест» Юрий Балабанов.

Квалифицированных профессионалов — единицы, и это касается не только узконаправленных специалистов, подчеркивает коммерческий директор ГК «НОСТА» Виталий Каревский. «Яркий пример — сложности с подбором руководителя. При выходе в новые регионы и запуске проектов мы всегда начинаем с поиска кандидата на эту позицию, что само по себе является непростой задачей. Мы столкнулись с серьезной проблемой подбора руководителя колл-центра. На первый взгляд, работа отдела кажется простой: сотрудники следуют скриптам и выполняют стандартные задачи. Однако создать эффективную систему, отладить процессы, управлять командой и поддерживать высокий уровень сервиса — это серьезная управленческая задача. Мы рассчитывали, что специалист с опытом в строительной сфере быстрее вникнет в специфику, но на практике оказалось, что найти компетентного руководителя, способного выстроить слаженную работу внутри отдела, крайне сложно»,— рассказывает руководитель.

«ОЩУЩАЕТСЯ НЕХВАТКА ВЫСОКОКВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНЖЕНЕРОВ, ПРОЕКТИРОВЩИКОВ И ОПЫТНЫХ РАБОЧИХ. СРЕДИ ПРИЧИН КАДРОВОГО ГОЛОДА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ ИМЕННО НАШЕГО РЕГИОНА МОЖНО ОТМЕТИТЬ БЫСТРОЕ РАЗВИТИЕ ОТРАСЛИ В ПОСЛЕДНИЕ ДЕСЯТИЛЕТИЯ И ВЫСОКИЙ СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ»



ФОТО: ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

НА КУБАНИ ОЖИДАНИЯ И СРЕДНЯЯ ПРЕДЛАГАЕМАЯ РАБОТОДАТЕЛЯМИ НА HH.RU ОПЛАТА ТРУДА В ДЕКАБРЕ 2024 ГОДА СОВПАЛИ, ДОСТИГНУВ 100 ТЫС. РУБ.

Он добавляет, что дефицит специалистов наблюдается и в отделе маркетинга. «Профессия "продуктолог" относительно новая для рынка, и найти готовых специалистов с необходимым опытом практически невозможно. Поэтому мы сами инвестируем в обучение и растим кадры внутри компании»,— говорит Виталий Каревский.

По словам Елены Теленьги, ситуация с кадрами усложнилась в связи с введенным в 2025 году запретом на привлечение иностранных работников по патентам.

«На строительных площадках многих застройщиков работало приличное количество иностранных граждан. Введенное ограничение, безусловно, усложнит наем рабочих и сузит воронку желающих трудоустроиться. Строительные компании будут вынуждены привлекать соискателей из других сфер, а сложность условий на стройплощадке будет играть не в пользу девелоперов. Для привлечения работников компаниям придется повышать заработную плату, а это может серьезно повлиять на себестоимость строительства и ценник для конечного покупателя»,— поясняет руководитель.

ПРИВЛЕЧЬ ЗАРПЛАТОЙ По словам Дмитрия Телегина, размер предлагаемой оплаты труда является одним из основных методов привлечения соискателей. Так, в ходе одного из опросов «Авито Работы» жители Кубани в 69% случаев выбирали размер зарплаты, отвечая на вопрос о том, что для них является наиболее важным при поиске трудоустройства.

На Кубани ожидания и средняя предлагаемая работодателями на hh.ru оплата труда в декабре 2024 года совпали, достигнув 100 тыс. руб. При этом средняя зарплата, обозначенная в вакансиях, выросла год к году на 10%, а желаемая для соискателей — почти на 20%.

«Повышать оплату труда необходимо, чтобы соответствовать рыночным условиям и привлекать квалифицированные кадры. Например, зарплата инженеров в нашей компании за последний год увеличилась на 10–15%, в зависимости от уровня квалификации и опыта»,— рассказывает Юрий Балабанов.

В связи с ростом цен на потребительскую корзину регулярно пересматривают оплату труда в ГК «Метрикс Development». Например, у инженера ПТО заплата увеличилась на 20% — до 145 тыс. руб. в январе 2025 года.

В Адыгее средняя оплата труда увеличилась год к году на 35%, достигнув 75,9 тыс. руб. Ожидаемая зарплата составила 85,3 тыс. руб., что на 6,6% больше, чем годом ранее.

Больше всего предлагают агентам по недвижимости: 244,2 тыс. руб. в Краснодарском крае и 107,5 тыс. в Адыгее. Однако аналитики уточняют, что работодатели указывают в вакансиях максимально возможные доходы в месяц при успешном закрытии сделок. В топ-3 самых высокооплачиваемых специалистов на Кубани также входят главный инженер проекта (138,8 тыс. руб.) и руководитель строительного проекта (135,2 тыс. руб.), а в республике — водитель (188,9 тыс. руб.) и прораб, мастер СМР (100 тыс. руб.).

Дмитрий Телегин считает, что зарплатная гонка, характерная для нескольких последних лет, замедляется и компании все чаще применяют и другие методы привлечения персонала. Например, расширяют бонусные и льготные корпоративные программы. «Это медицинское и пенсионное страхование, помощь с арендой жилья и ипотекой, путевки на отдых и санаторное лечение, служебный транспорт, бесплатное питание и т. д. Кроме того, для людей важны гибкость графика, комфортные и безопасные условия труда, возможности повышать квалификацию и продвигаться в карьере, что также внедряется в компаниях»,— рассказывает эксперт.

ДЕЛО В ВОЗРАСТЕ

В условиях дефицита кадров участники рынка создают условия, привлекательные для молодых сотрудников. «Мы разработали для сотрудников систему лояльности: льготное проживание в отелях нашей сети, посещение фитнес-клубов, программы здоровья и спорта, а также — материальную помощь при покупке недвижимости. К тому же мы организовываем для детей наших сотрудников экскурсии по знаковым местам города Сочи, поездки в другие города РФ, обучающие тренинги. Это особенно актуально для молодежи, которую таким образом мы стараемся мотивировать выбирать нас»,— рассказывают в пресс-службе ГК «ДЕСО». В компании 60% сотрудников — это люди до 35 лет.

В ГК «АльфаСтройИнвест» молодежь составляет 25% штата. По словам Юрия Балабанова, требования к уровню подготовки специалистов значительно выросли, особенно в области владения современными технологиями и программным обеспечением. Условия труда также улучшаются: внедряются новые стандарты безопасности, автоматизация процессов и более гибкие графики работы.

«Мы активно инвестируем в обучение, проводим внутренние тренинги и мастер-классы, внедряем программы повышения квалификации. Также уделяем внимание стажировке молодых специалистов, что позволяет им приобретать навыки под руководством опытных наставников. Кроме того, у нас действует бонусная программа "Амбассадор", которая предоставляет возможность попробовать себя в сфере недвижимости, не покидая текущую профессию. Это помогает привлекать людей из разных сфер»,— рассказывают в ООО «ОБД-Инвест».

В строительной компании «НВМ» работают 304 человека, из них в возрасте до 35 лет (включительно) — 107 сотрудников, что составляет 35%. На начало 2025 года средний возраст работников — 38 лет.

«Молодые сотрудники часто привносят свежие идеи и современные подходы к решению задач, что способствует инновационному развитию нашей компании. Они более открыты к внедрению новых технологий и методик работы, легче осваивают новые инструменты и технологии»,— рассказывает директор по персоналу ГК «НВМ» Ольга Устинова.

По мнению эксперта, молодые сотрудники повышают конкурентоспособность компании на рынке, так как они лучше понимают потребности и ожидания современных клиентов. Это помогает привлекать новых клиентов и партнеров, которые ценят сотрудничество с молодыми и динамичными компаниями, утверждает Ольга Устнова.

Выпускников учебных заведений без опыта работы активно привлекают в ГК «НОСТА». Доля молодых сотрудников в компании достигает 65,22%. Однако сегодня понятие «молодежь» меняется:

появляются различные поколения с разными подходами к работе (зумеры, миллениалы и др.), отмечает Виталий Каревский. Например, растет число кандидатов, ожидающих высокую зарплату уже на старте, удаленный формат работы и минимальную нагрузку. «В социальных сетях формируется иллюзия легкого успеха без серьезных профессиональных усилий. Такие соискатели не готовы инвестировать время в обучение и адаптироваться к реальным требованиям рынка, что делает их менее конкурентоспособными»,— рассказывает Виталий Каревский.

Но есть и другие — молодые специалисты, которые действительно стремятся к профессиональному росту. Они понимают, что успешная карьера требует навыков, опыта и постоянного развития. «Эти люди готовы учиться, осваивать новые компетенции и применять их на практике. Они проявляют инициативу, быстро адаптируются к задачам и ориентированы на результат. Именно таких сотрудников мы готовы развивать, предоставляя им возможности обучения, наставничества и карьерного роста внутри компании»,— отмечает эксперт.

В ГК «ДАРСТРОЙ» сотрудники в возрасте до 25 лет составляют 7% штата. «Для молодых людей сейчас очень важно наслаждаться жизнью, и работу они тоже видят частью этого удовольствия. Выход на рынок труда поколения Z и пандемия существенно повлияли на правила игры между работодателями и работниками. Мы видим, что сильно поменялись приоритеты молодежи в выборе профессии, графика и условий труда. Чаще молодое поколение выбирает для себя сферы занятости, такие как IT-технологии, консалтинг, банкинг, ведение блога в социальных сетях и т. д., предпочитая удаленный формат работы»,— комментирует бизнес-партнер по работе с персоналом компании Анна Шангина.

По этим причинам сокращается доля молодежи и в «Метрикс Development». Средний возраст сотрудника на текущий момент — 37 лет, в прошлом году он был 36 лет. Если говорить более детально, то только 20% сотрудников «Метрикс Development» — в возрасте до 30 лет (2% — до 23, 18% — от 23 до 30 лет).

«Поколение зумеров имеет свои особенности и требования: работа на удаленке или гибкий график, меньше офиса, меньше контроля, больше свободы в работе — мы не сильно ориентируемся на такие запросы»,— говорит Елена Теленьга.

БЛИЖЕ К СТУДЕНТУ В пресс-службе министерства образования, науки и молодежной политики региона отмечают рост популярности строительных специальностей у абитуриентов. По данным ведомства, в Краснодарском крае в настоящее время такие профессии осваивают 11 тыс. студентов, что почти на 16% больше, чем годом ранее. Занятость выпускников 2023 года по программам строительного профиля составляет 97,2%, а 2024 года — 97,5%.

На Кубани кадры для строительной отрасли готовят 37 колледжей и техникумов в 25 муниципальных образованиях по 12 профессиям и 13 специальностям. Самые крупные из них — Краснодарский монтажный техникум, Новороссийский колледж строительства и экономики, Пашковский сельскохозяйственный колледж, Крымский индустриально-строительный техникум, Краснодарский архитектурно-строительный техникум.

В вузы на строительные направления подготовки в 2024 году поступили 1073 человека — вдвое больше, чем в предшествующем году. Выпускниками в 2023/24 учебном году стали 733 человека, ожидаемый выпуск 2024/25 учебного года составляет 726 человек.

Высшее профессиональное образование по данному направлению можно получить в Кубанском государственном технологическом университете и его филиалах в Армавире и Новороссийске, а также в Кубанском государственном аграрном университете им. И. Т. Трубилина.

«Для обеспечения практического обучения студентов системы среднего профессионального образования заключены договоры с 243 работодателями на прохождение практики студентов и их трудоустройство. 148 предприятий принимают участие в разработке основных профессиональных образовательных программ»,— рассказали в пресс-службе министерства образования, науки и молодежной политики региона.



ФОТО: АЛЕКСАНДР МИРИДОНОВ

НА КУБАНИ КАДРЫ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ ГОТОВЯТ 37 КОЛЛЕДЖЕЙ И ТЕХНИКУМОВ

В ведомстве добавили, что в 2025 году на базе Кореновского политехнического техникума начнет работу образовательно-производственный центр «СтройИнновации» федерального проекта «Профессионалитет». В него в качестве сетевых партнеров войдут Горячеключевской технологический техникум и Краснодарский монтажный техникум. Опорными работодателями станут ООО «Главстрой-Регионы» и ООО «Юг Строй Интерьер».

С участием работодателей разработают образовательные программы по четырем профессиям и двум специальностям: мастер общестроительных работ; мастер отделочных строительных и декоративных работ; строительство и эксплуатация зданий и сооружений; электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования (по отраслям); эксплуатация и обслуживание электрического и электромеханического оборудования (по отраслям); сварщик ручной и частично механизированной сварки (наплавки).

В 2025 году планируется первый набор кластера по программам «Профессионалитет» в количестве 500 человек. Главный результат — трудоустройство выпускников по программам «Профессионалитет» не ниже 85%. Кроме этого, под заказ опорных работодателей будут разработаны программы профессионального обучения и дополнительного профессионального образования строительного профиля.

Опрошенные «G» работодатели считают, что важно усиливать популяризацию строительных профессий среди молодежи, а также приводить учебные программы в соответствие с уровнем развития рынка, включая IT-технологии.

Анна Шангина добавляет, что необходимо внедрение льгот для сотрудников строительной отрасли по аналогии с IT-сектором.

По мнению Ольги Устиновой, важно мотивировать компании привлекать и обучать молодых специалистов. Это можно сделать через инструмент субсидий и налоговые льготы. ■

СПЕЦИАЛИСТЫ ПО УРОВНЮ ДЕФИЦИТНОСТИ, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, ДЕКАБРЬ 2024 ГОДА

Специализация	hh индекс
Агент по недвижимости	0.8
Слесарь, сантехник	2.1
Электромонтажник	2.8
Сварщик	2.9
Монтажник	3.2
Маляр, штукатур	3.6
Машинист	5.1
Инженер ПТО, инженер-сметчик	5.2
Разнорабочий	5.6
Водитель	6.7
Инженер-конструктор, инженер-проектировщик	7.3
Геодезист	8.1
Прораб, мастер СМР	8.8
Главный инженер проекта	12.8

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ЗП (МЕДИАНА) ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД В КРАСНОДАРСКИМ КРАЕ ПО СЛЕДУЮЩИМ ПРОФРОЛЯМ

Специализация	Медиана
Инженер ПТО, инженер-сметчик	103 800
Машинист	117 900
Водитель	118 700
Прораб, мастер СМР	119 400
Геодезист	132 100
Руководитель строительного проекта	135 200
Главный инженер проекта	138 800
Агент по недвижимости	244 200
Слесарь, сантехник	63 100
Разнорабочий	64 600
Электромонтажник	74 800
Монтажник	85 200
Маляр, штукатур	87 600
Инженер-конструктор, инженер-проектировщик	90 600

СПЕЦИАЛИСТЫ ПО УРОВНЮ ДЕФИЦИТНОСТИ, РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ, ДЕКАБРЬ 2024 ГОДА

Специализация	hh индекс
Слесарь, сантехник	0.9
Агент по недвижимости	1.1
Электромонтажник	2.4
Маляр, штукатур	3.5
Сварщик	3.5
Машинист	3.7
Инженер ПТО, инженер-сметчик	6.9
Разнорабочий	6.9
Инженер-конструктор, инженер-проектировщик	9.8
Руководитель строительного проекта	29.0
Прораб, мастер СМР	37.0

Источник: hh.ru

ПРЕДЛАГАЕМЫЕ ЗП (МЕДИАНА) ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД В РЕСПУБЛИКЕ АДЫГЕЕ ПО СЛЕДУЮЩИМ ПРОФРОЛЯМ

Специализация	Медиана
Водитель	188 900
Разнорабочий	59 200
Слесарь, сантехник	57 600
Агент по недвижимости	107 500
Электромонтажник	53 300
Автослесарь, автомеханик	80 000
Монтажник	72 900
Машинист	63 200
Инженер ПТО, инженер-сметчик	80 000
Прораб, мастер СМР	100 000
Инженер-конструктор, инженер-проектировщик	75 000

Источник: hh.ru

НА ПУТИ К МОРЮ

В КРЫМУ, КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ И АДЫГЕЕ В 2024 ГОДУ ОТРЕМОНТИРОВАЛИ 600, 370 И 48,8 КМ ДОРОГ СООТВЕТСТВЕННО. ПРИ ЭТОМ ЕСЛИ НА КУБАНИ ОБЪЕМЫ В СРАВНЕНИИ С 2023 ГОДОМ СОКРАТИЛИСЬ ВДВОЕ, В АДЫГЕЕ — НА 40%, ТО НА ПОЛУОСТРОВЕ ВЫРОСЛИ В 60 РАЗ. СРЕДИ ГЛАВНЫХ ПРОБЛЕМ ОТРАСЛИ ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ НЕСООТВЕТСТВИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ДОРОГ ИНТЕНСИВНОСТИ АВТОМОБИЛЬНЫХ ПОТОКОВ, А ТАКЖЕ НЕДОСТАТОК ПАРКОВОК. НЕОБХОДИМА НЕ ПРОСТО РЕКОНСТРУКЦИЯ СТАРЫХ ДОРОГ, А СОЗДАНИЕ НОВЫХ ТРАНСПОРТНЫХ КОРИДОРОВ И ПАРКОВОЧНЫХ МЕСТ. ТАТ ГАСПАРЯН



ФОТО: ВИКТОР КОРОТАЕВ

В КРЫМУ В 2024 ГОДУ ОТРЕМОНТИРОВАЛИ 313 ДОРОГ ПРОТЯЖЕННОСТЬЮ ОКОЛО 600 КМ И ПОСТРОИЛИ ОКОЛО 117 КМ НОВЫХ

РАБОТЫ ЕЩЕ МНОГО В Краснодарском крае в 2024 году отремонтировали 370 км дорог, что вдвое меньше, чем годом ранее. Об этом GUIDE сообщили в министерстве транспорта и дорожного хозяйства региона. В ведомстве уточнили, что в рамках нацпроекта «Безопасные качественные дороги» отремонтировали свыше 120 км региональных трасс, а также более 115 км дорог в четырех городских агломерациях: Армавирской, Краснодарской, Сочинской и Новороссийской. Одним из главных событий прошлого года стало открытие движения по новой трассе от краевой столицы к Крымскому мосту.

«Общая сумма затрат на выполнение работ по строительству и реконструкции автодорог регионального значения Кубани в 2024 году составила 11,9 млрд руб. Объем финансирования в сравнении с 2023 годом сократили на 4%»,— рассказывают в минтрансе региона. В рамках госпрограммы «Развитие сети автомобильных дорог Краснодарского края» ежегодно выполняются работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту, содержанию и ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций на автодорогах.

В Адыгее в 2024 году к федеральным нормативам привели 18 участков региональных автомобильных дорог общей протяженностью 48,8 км (для сравнения, в 2023 году отремонтировали 82 км) и по четыре участка улично-дорожной сети в Майкопской и Яблоновской городских агломерациях.

«Кроме того, отремонтировали один из самых протяженных мостов в республике — мост через реку Ходзь в Кошехабльском районе. Также запущены в тестовом режиме два Автоматических пункта весового и габаритного контроля (АПВГК)»,— рассказывают в министерстве строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства республики. В прошлом году в Адыгее завершили второй этап строительства автодороги «Даховская — Дегуагская поляна» в Майкопском районе.

В Крыму в 2024 году отремонтировали 313 дорог протяженностью около 600 км и построили около 117 км новых, сообщает глава республики Сергей Аксенов.

«В 2023 году построили и реконструировали около 10 км дорог. Такая разница связана в первую очередь с тем, что в 2024 году были сданы объекты, которые начинали строить в 2022 и 2023 годах. Но и темпы дорожного строительства тоже увеличились»,— поясняет господин Аксенов.

В Крыму самые крупные объекты дорожной сети — Крымский мост и трасса «Таврида», отмечает глава республики. Он добавляет, что важными проектами, реализованными в прошлом году, являются автодороги «Симферополь — Евпатория — Мирный на участке Скворцово — Евпатория» с обходом озера Сасык-Сиваш, дороги в обход Симферополя на участке «Донское — Перевальное» (завершен первый этап), реконструкция шоссе Героев Сталинграда с подъездом к железнодорожной станции Керчь-Южная.

«Если в 2014 году доля крымских дорог в нормативном состоянии составляла всего 15% от общей протяженности дорожной сети, то в 2024 году этот показатель достиг 63%. С одной стороны, большой прогресс. С другой, понятно, что работы еще очень много. Кстати, в период с 2015 года на развитие транспортной отрасли было выделено порядка 450 млрд руб. Ее финансирование в сравнении с 2014 годом выросло более чем в семь раз»,— подчеркнул Сергей Аксенов.

КОМФОРТ И БЕЗОПАСНОСТЬ В ПРИОРИТЕТЕ В Краснодарском крае реализуется более 50 объектов строительства и реконструкции дорог и сооружений на них, сообщают в министерстве транспорта и дорожного хозяйства края.

В Адыгее с начала года дорожные строители отремонтировали два участка региональных автодорог в Красногвардейском районе и три участка дорог в Майкопе, рассказали в министерстве строительства республики.

«В этом году продолжим строительство автомобильной дороги "Гузерипль — плато Лаго-Наки" в Майкопском районе, которая ведет к популярным туристическим объектам. Помимо этого, планируется отремонтировать 25 объектов региональной дорожной сети общей протяженностью более 70 км»,— добавляют в минстрое Адыгеи.

По словам Сергея Аксенова, в Крыму в рамках госпрограммы РФ «Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя» и национального проекта «Инфраструктура для жизни» в этом году построят 70 км автодорог и отремонтируют 428 км.

«Всего в ближайшие пять лет в Крыму планируем построить, реконструировать и отремонтировать 1,3 тыс. км дорог. Также завершится строительство второго этапа юго-восточного обхода Симферополя (трасса "Донское — Перевальное")»,— говорит Сергей Аксенов.

В 2026 году в республике будет построена дорога в объезд Международного детского центра «Артек» и завершена работа по обустройству инженерной защиты дороги «Бахчисарай — Ялта». В 2027 году планируется также завершить строительство обхода Алушты через село Изобильное и автомобильной дороги «Льговка — Грушевка — Судак».

«В рамках поручения президента продолжается работа по строительству съездов с трассы "Таврида" к морскому побережью, в том числе строительство и реконструкция дороги "Белогорск — Приветное" протяженностью более 32 км. Проект будет реализован в 2025–2028 годах»,— уточняет глава Крыма.

Среди других важных проектов в Крыму, реализуемых в рамках поручения президента,— реконструкция автодороги «Судак — Новый Свет» протяженностью около 6,5 км. Сроки реализации — с 2025 по 2027 год. Еще один объект, значимый для развития инфраструктуры туризма,— строительство и реконструкция дороги для туристического комплекса «Золотые пески России» в Евпатории. Это более 18 км автодорог. Проект будет реализован с 2025 по 2026 год.

НАГРУЗКА РАСТЕТ Для администрации Краснодарского края сохранение и развитие сети автомобильных дорог является одной из первостепенных задач, отмечают в минтрансе региона.

«Основным и наиболее актуальным в настоящее время проблемным вопросом в дорожной отрасли Краснодарского края с учетом географического положения, его экономического и курортного потенциала является несоответствие технико-эксплуатационных характеристик существующей сети автодорог регионального значения края фактически сложившейся интенсивности и составу транспортных потоков, развитию и интенсивной застройке новых районов в крупных населенных пунктах»,— рассказывают в минтрансе Кубани.

В ведомстве уточняют, что для решения этих вопросов в регионе строят обходы населенных пун-

РЕМОНТ ДОРОГ НА ЮГЕ РОССИИ В 2023–2024 ГОДАХ

Краснодарский край		Адыгея		Крым	
2023	760 км	2023	82 км	2023 год	10 км
2024	370 км	2024	48,8 км	2024 год	600 км



ФОТО: ВИКТОР КОРОТАЕВ

НА СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЮ АВТОДОРОГ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ КУБАНИ В 2024 ГОДУ НАПРАВИЛИ 11,9 МЛРД РУБЛЕЙ

ктов в составе автодорог, являющихся наиболее загруженными транспортными направлениями, для вывода транзитного потока автотранспорта за пределы жилой застройки.

Также необходимо продолжить работу по строительству и реконструкции подъездов к населенным пунктам, прежде всего к Краснодару. Это необходимо для обеспечения беспрерывного и безопасного движения автотранспорта с фактической и перспективной интенсивностью движения, с параллельной реализацией мероприятий по обеспечению полноценной транспортной доступности отдельных районов краевого центра.

«Для решения проблем в дорожной сфере Кубани требуется выполнять капитальный ремонт и реконструкцию мостовых сооружений в целях предотвращения повреждения и разрушения их конструктивных элементов и, как следствие, создания возможных аварийных ситуаций и нарушения транспортной связности муниципальных образований края. Нужно проводить еще ремонт, капремонт и реконструкцию сети автодорог для обеспечения их нормативного технического и транспортно-эксплуатационного состояния с учетом фактора негативного воздействия тяжеловесного и крупногабаритного автотранспорта»,— рассказывают в минтрансе края.

В минстрое республики Адыгея говорят, что проблем при проведении дорожных работ не возникало, напротив, благодаря заблаговременной контрактации и благоприятным погодным условиям Адыгея успешно и с опережением на год выполнила работы в рамках реализации дорожного нацпроекта.

«Климат республики позволяет начинать дорожный сезон рано, что в свою очередь способствует выполнению дорожных работ раньше запланированного срока. За достижение наилучших показателей по итогам реализации дорожного нацпроекта Адыгея оказалась в десятке регионов-лидеров и была награждена дипломами правительства РФ и "Золотыми катками". Награда стала для республики пятой»,— отметили в министерстве строительства республики.

НУЖНЫ НОВЫЕ ТРАНСПОРТНЫЕ КОРИДОРЫ

Генеральный директор компании «Мой Автопрокат» (сеть автопрокатов в России и за рубежом) Дмитрий Матвеев среди важных проблем дорожной отрасли в южных регионах отмечает узкие дороги в старых районах курортных городов, в исторических (а значит, пользующихся популярностью у туристов) частях населенных пунктов. Узкие дороги, по его словам, как правило, окружены старинными зданиями и постройками, где недостаточно или вовсе нет парковочных мест.

Кроме того, он напоминает о сезонном увеличении количества машин в летний период, в праздники и длинные выходные. «Это означает не только заторы и большее число аварий, но и приводит к быстрому износу дорожного полотна»,— добавляет господин Матвеев.

Южные города стоят на холмах, говорит спикер, по этой причине исторически вдоль дорог возводились подпорные стены. И какие-то из этих сооружений были выстроены более ста лет назад. «У них давно истек срок годности. Кроме того, они просто не рассчитаны на большую нагрузку от современного количества автомобилей и от тяжелогрузов. Как результат, из-за сильных ливней и оползней то и дело проваливаются не только подпорки, но и сами дороги»,— отмечает эксперт.

«НЕОБХОДИМО ПЕРЕСАЖИВАТЬ ТУРИСТА И МЕСТНОГО ЖИТЕЛЯ НА ОБЩЕСТВЕННЫЙ ТРАНСПОРТ. ЧЕМ ХУЖЕ В ГОРОДАХ С ОБЩЕСТВЕННЫМ ТРАНСПОРТОМ (ИЗНОШЕННЫЙ АВТОПАРК, ВРЕМЯ ОЖИДАНИЯ НА ОСТАНОВКАХ ОТ 40 МИНУТ ДО ЧАСА), ТЕМ БЫСТРЕЕ РАСТЕТ КОЛИЧЕСТВО ЛЕГКОВЫХ АВТОМОБИЛЕЙ. УВЕЛИЧЕНИЕ МАШИН ВЕДЕТ К ПЕРЕГРУЗКЕ ДОРОГ И ПРОБКАМ»

По его мнению, требуется не просто реконструировать старые дороги и инфраструктуру, а создавать новые транспортные коридоры и парковочные места. Кроме того, добавил Дмитрий Матвеев, не стоит забывать и о дорогах, которые ведут к достопримечательностям и пляжам. Также необходимо проверить все подпорные стены и составить график по их капитальному ремонту, как в 2022 году поступили в Ялте.

«Необходимо пересаживать туриста и местного жителя на общественный транспорт. Чем хуже в городах с общественным транспортом (изношенный автопарк, время ожидания на остановках от 40 минут до часа), тем быстрее растет количество легковых автомобилей. Увеличение машин ведет к перегрузке дорог и пробкам, а также к переполненным автотранспортом спальным районам городов, проблеме с нехваткой паркомест. Про загрязнение окружающей среды я вообще молчу»,— считает эксперт.

Если власти хотят, чтобы владелец машины пересел на общественный транспорт, низкой стоимости проезда недостаточно, отмечает Дмитрий Матвеев. Автобус, по его словам, должен быть относительно новым, не грязным, иметь четкое расписание и добираться из точки А в точку Б быстрее, чем автомобиль.

«После появления трассы "Таврида" я все чаще вижу автодома в Крыму. Они абсолютно актуальны для южной полосы России, которая огромна, но для того чтобы путешествия в домах на колесах стали более популярными, нужно развивать инфраструктуру»,— добавляет эксперт.

Постоянный рост внутреннего туризма в России, особенно в Крыму, Адыгее и на курортах Краснодарского края, которые в 2024 году приняли свыше 19,5 млн туристов, значительно увеличил нагрузку на автомобильные дороги в пиковый сезон, напоминает гендиректор MAD Architects Мария Николаева.

Согласно официальным данным, турпоток в России будет ежегодно расти на 10–15%, добавляет руководитель. В рамках Единого плана по достижению национальных целей предполагается, что к 2030 году количество туристов достигнет 140 млн человек в год. Такой стремительный рост, по мнению госпожи Николаевой, требует значительных инвестиций и модернизации транспортной инфраструктуры, которая играет ключевую роль в обеспечении устойчивого развития туристической отрасли. На развитие транспортной инфраструктуры юга России, а именно ремонт существующих и создание новых дорог, в 2023–2025 годах уже был выделен бюджет в размере 150 млрд руб., говорит спикер.

«Качество дорог действительно улучшилось, но для комфортного перемещения туристов, путешествующих на легковом автомобиле или трейлере, этого недостаточно. Сегодня наблюдается нехватка объектов придорожной инфраструктуры: автокемпингов, пунктов питания и заправок. Туристам часто приходится отклоняться от основного маршрута, ведущего к пункту назначения, чтобы найти придорожный сервис, направляясь в ближайшие города»,— подчеркивает Мария Николаева.

По ее словам, для многих путешественников поездка на автомобиле — это неотъемлемая часть путешествия, и она не должна омрачаться плохим сервисом, сложной навигацией или нехваткой парковочных мест: «Сегодня архитекторы уделяют особое внимание разработке удобных маршрутов, созданию комфортных зон отдыха и придорожных объектов. Эти объекты не только выполняют практические функции, но и гармонично вписываются в окружающий ландшафт, подчеркивая уникальность местности. Эти объекты становятся своего рода достопримечательностями, побуждая туристов возвращаться и вновь выбирать этот маршрут»,— резюмирует эксперт. ■

ГОСЗАКУПКИ В СФЕРЕ ДОРОЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Краснодарский край

» 2023
1103 тендера на сумму
116,2 млрд руб.

» 2024
1086 тендеров на сумму
39,9 млрд руб.

Адыгея

» 2023
45 тендеров на сумму
1,5 млрд руб.

» 2024
82 тендера на сумму
5,1 млрд руб.

Крым

» 2023 год
318 тендеров на сумму
53,5 млрд руб.

» 2024 год
441 тендер на сумму
34,5 млрд руб.

По данным единой информационной системы (ЕИС)
Предоставлено: эксперты РТС-тендер

«УМЕНЬШЕНИЕ ЗАКУПОК ОТ ГОДА К ГОДУ НЕ СВИДЕТЕЛЬСТВУЕТ О СНИЖЕНИИ ОБЪЕМОВ РАБОТ ИЛИ ЗАИНТЕРЕСОВАННОСТИ В РАЗВИТИИ ДОРОГ В РЕГИОНАХ, Т. К. В РАМКАХ КОНТРАКТОВ 2023 ГОДА МОГУТ БЫТЬ ПРЕДУСМОТРЕНЫ РАБОТЫ НА НЕСКОЛЬКО ЛЕТ»,— ПРОКОММЕНТИРОВАЛ ЭКСПЕРТ РТС-ТЕНДЕР

IX ЕЖЕГОДНАЯ ПОЛЕВАЯ ВЫСТАВКА-ДЕМОНСТРАЦИЯ

10-11 июня

23 ГА – ПЛОЩАДЬ ЭКСПОЗИЦИИ

РЕКЛАМА
0+

ДЕНЬ ДОНСКОГО ПОЛЯ

50 ДЕМПОКАЗОВ ВСЕГО ЦИКЛА С/Х РАБОТ

200+ УЧАСТНИКОВ

DON-POLE.RU

350+ ЕДИНИЦ С/Х ТЕХНИКИ

ВЫГОДНЫЕ ЦЕНЫ
от дилеров техники только на выставке!



РОЗЫГРЫШ ЦЕННЫХ ПРИЗОВ СРЕДИ ПОСЕТИТЕЛЕЙ*

БОЛЬШАЯ ПРАЗДНИЧНАЯ ПРОГРАММА ДЛЯ ВСЕЙ СЕМЬИ!

ОРГАНИЗАТОР: ДОН ЭКСПО ЦЕНТР

ОФИЦИАЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА: МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПОНСОР РОСТСЕЛЬМАШ

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР Альтаир

Ростовская область, Зерноградский район, п. Экспериментальный

DON-POLE.RU

(863) 268-77-94

ФГБНУ «АНЦ «ДОНСКОЙ»

ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ. НЕОБХОДИМА КОНСУЛЬТАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТА



ЗНАК КАЧЕСТВА:

клиника «Кивач» аккредитована ACQH**

Клиника «Кивач» прошла международную аккредитацию ACQH (Accreditation Center for Quality in Healthcare), став единственным санаторно-курортным комплексом в России, получившим международную сертификацию, и единственным медицинским учреждением на Северо-Западе России, официально аттестованным по международной модели. К международной аккредитации «Кивач» готовился три года — три года кропотливой работы, в которую были вовлечены сотрудники каждого подразделения карельской здравницы.**

Сертификация

Аттестовывать клинику приезжали международные специалисты, которые в течение трех дней досконально изучали и проверяли процессы предоставления медицинских услуг. Работа оценивалась по 91 стандарту, в числе которых было 404 элемента сертификации. Далее результаты очной проверки отправлялись экспертам ассоциации для детального изучения и подведения итогов.

«Международные эксперты, в том числе из ОАЭ (Объединенных Арабских Эмиратов) и США (Соединенных Штатов Америки), несколько раз тщательно перепроверяли результаты, полученные при очной проверке. В итоге клиника "Кивач" получила 97% соответствия — что, безусловно, позволяет нам гордиться и претендовать на звание лидера отрасли по качеству и безопасности медицинских услуг на международном уровне. Это очень высокая планка, которой мы должны и будем соответствовать в нашей ежедневной деятельности»,— рассказала генеральный директор клиники Александра Улич.

От идеи к результату

В 2019 году после получения звания «Признанное совершенство 5 звезд» по международной модели EFQM*** руководство клиники приняло решение выходить на применение в «Кивач» общепризнанных международных стандартов с высоким уровнем организации процессов, ведь их совершенствование — это в первую очередь повышение эффективности работы клиники в целом и улучшение качества лечения и обслуживания пациентов.

На тот момент большинство процессов предоставления услуг не были полноценно прописаны, преимущественно они оставались у людей в головах, и задача подготовки состояла в том, чтобы проанализировать, обобщить и унифицировать накопленный практический опыт работы «Кивача». Ведь международная аккредитация — это в первую очередь налаживание всех операционных процессов, которые есть внутри предприятия. В результате чего реализуется один из критериев качества — стабильность. Каждый сотрудник компании в любой момент времени должен выполнять свою работу одинаково хорошо.

Вторая составляющая аккредитации — это безопасность. И здесь речь идет не только про безопасность медицинской деятельности, но и безопасность всех процессов, происходящих в клинике: от зданий и сооружений, систем доступа, информационной безопасности до оказания услуг питания.

«Самым сложным было не разработать и унифицировать регламенты и процессы, а донести их до каждого сотрудника, чтобы каждый человек "пропитался" культурой управления качеством, чтобы каждый на своем месте был мотивирован и понимал важность этих изменений. И результат превзошел наши ожидания. Получение международной аккредитации вывело клинику на новый уровень»,— подытожила генеральный директор клиники Александра Улич.







KIVACH CLINIC*

ГЛАВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА:

Очищение организма
Комплексная диагностика
Снижение веса
Управление возрастом
Медицинская косметология

Клиника «Кивач»: 186202, Республика Карелия, Кондопожский р-н, с. Кончезеро

8 (800) 100-80-30

/kivachclinic

12+

*Клиника «Кивач». **Центр аккредитации по качеству в здравоохранении. ***Европейский фонд управления качеством.

Реклама. Лицензия ЛО41-01175-10/00347497 от 4 марта 2020 г. Не является публичной офертой.

ИПОТЕКА
на выгодных условиях

5,99%
ставка



Хорошо жить у моря!

Еще лучше у двух морей!



ПРОСТОРЫ
КРЫМА

8 861 205 45 67

пгт. Приморский, г. Феодосия

РЕКЛАМА. ФЗ 214. ЗАСТРОЙЩИК ООО «СЗ» ПРОСТОРЫ КРЫМА». ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ОПУБЛИКОВАНА НА САЙТЕ НАШ.ДОМ.РФ. НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОФЕРТОЙ. ПСК 5,99% - 9,982%. ИПОТЕКА С ГОСПОДДЕРЖКОЙ ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ СЕМЬЯМ С ОДНИМ РЕБЕНКОМ ДО 6 ЛЕТ, С ДВУМЯ ИЛИ БОЛЕЕ ДЕТЬМИ МЛАДШЕ 18 ЛЕТ, А ТАКЖЕ ДЛЯ СЕМЕЙ С РЕБЕНКОМ-ИНВАЛИДОМ. ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ПРОГРАММЫ ДО 31 ДЕКАБРЯ 2030 ГОДА. МИНИМАЛЬНАЯ СУММА КРЕДИТА - 300 ТЫС. РУБ. МАКСИМАЛЬНАЯ СУММА КРЕДИТА - 6 МЛН. РУБ. СРОК КРЕДИТА - ОТ 12 МЕСЯЦЕВ ДО 30 ЛЕТ. ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС - ОТ 20,1%. ИПОТЕКУ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ПАО СБЕРБАНК ГЕН. ЛИЦЕНЗИЯ № 1481 ОТ 11.09.2015. ПОДРОБНОСТИ В ОТДЕЛЕ ПРОДАЖ. *РЯДОМ ЧЁРНОЕ МОРЕ - 1400 МЕТРОВ И АЗОВСКОЕ МОРЕ - 25 КМ.