



ФОТО: ЭМАН ДЖАХОНОВ

Директор компании «Этажи» в Краснодаре Вадим Камалов подтвердил, что еще два года назад, когда «Этажи» начинали работать в Новороссийске, застройщиков в этом городе было немного, либо они работали не по ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве», а по разным «серым» схемам. «Мы, как федеральная компания, обратили внимание краснодарских застройщиков на то, что в Новороссийске довольно привлекательная средняя стоимость квадратного метра (около 55 тыс. руб.), выше, чем в Краснодаре. Кроме того, там достаточно высокий спрос на жилье, связанный с тем, что люди активно переезжают в Новороссийск из холодных регионов страны. Конечно, Новороссийск отличается от курортов черноморского побережья, однако это южный город и расположен он тоже у моря», — рассказал господин Камалов.

Другой особенностью города, по словам эксперта, является большой военный гарнизон. Многие военные после окончания службы остаются там жить. У военных стабильные зарплаты, у многих довольно высокие. «Там достаточно много моряков, получающих зарплаты в долларах, а это валюта, как мы знаем, сильно выросла по отношению к рублю, и их платежеспособность также повысилась. Все это и формирует платежеспособный спрос на покупку жилья в городе», — считает Вадим Камалов. Он обратил внимание на то, что в Новороссийске давно работает один из крупных

**«НОВОРОССИЙСК — ДОСТАТОЧНО КРУПНЫЙ ГОРОД С ОЧЕНЬ РАЗВИТОЙ ЭКОНОМИКОЙ. ЗДЕСЬ КРУПНЫЙ БИЗНЕС, СВЯЗАННЫЙ С ПОРТОВОЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ, ОГРОМНОЕ КОЛИЧЕСТВО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ И ИХ СОТРУДНИКОВ, ЗАНЯТЫХ В ДОСТАТОЧНО РЕНТАБЕЛЬНЫХ СЕКТОРАХ ЭКОНОМИКИ. СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНЫХ ПЛАТ ТАКЖЕ ВЕСЬМА ВЫСОКИЙ, ОСОБЕННО ПО СРАВНЕНИЮ СО МНОГИМИ ДРУГИМИ ГОРОДАМИ КРАЯ»**

федеральных застройщиков «ПИК», а за такими крупными игроками всегда подтягивают и другие участники рынка, которые видят, что спрос на рынке есть. За счет массового выхода на этот рынок строительных компаний в городе резко выросло количество сделок по покупке жилья в новостройках, хотя раньше на местном рынке недвижимости преобладала «вторичка».

Помимо этого, краснодарские застройщики, пришедшие на этот рынок, начали работать по ценам ниже новороссийских, что вызвало ажиотажный спрос на квартиры. «Например, в соседнем Геленджике средняя стоимость квадратного метра составляет 80 тыс. руб., а в Новороссийске — 55 тыс. руб. Хотя море в обоих городах одно и то же. Конечно, у Новороссийска есть своя специфика, это портовый город. Однако при желании можно уехать в расположенное рядом Абрау-Дюрсо или тот же Геленджик, где есть все прелести курорта», — отметил господин Камалов.

В компании «Неометрия» пояснили, что инвестиционная привлекательность Новороссийска с каждым годом растет, в том числе для застройщиков. «Притягательность города связана в первую очередь с общими позитивными тенденциями развития территории, повышением транспортной доступности, высоким уровнем качества жизни и ведения бизнеса», — рассказали представители застройщика. Новороссийск, в частности, является единственным городом на побережье, который не так сильно зависит от сезона. Также в городе немало вузов, а удобное географическое положение позволяет ездить по всем другим курортам Кубани.

#### ДЕВЕЛОПЕРЫ СМОТРЯТ НА ВОДУ

Как и в целом по Краснодарскому краю, строительный рынок Новороссийска имеет ряд застарелых проблем, связанных с нарушением градостроительных правил либо несовершенствами самих ПЗЗ. В последние два месяца краевые власти не раз подвергли критике градостроительную политику многих муниципальных образований региона, включая Краснодар, Анапу (там своей должности лишился мэр Юрий Поляков), Горячий Ключ и Новороссийск. В августе по поручению губернатора Кубани Вениамина Кондратьева туда были направлены рабочие комиссии для проведения

проверки. В сентябре после долгой разработки был принят генеральный план Краснодара, в связи с чем губернатор заявил, что по такой же схеме, с привлечением общественности и акцентом на объекты социальной инфраструктуры и зеленые зоны, будут переработаны (либо созданы новые) генеральные планы и градостроительные документы других муниципальных образований Краснодарского края, особенно в прибрежной части.

О необходимости усилить контроль за строительной сферой заявлял и мэр Новороссийска Игорь Дяченко. По его словам, нередко на землях лесного фонда или сельхозназначения вырастают целые жилые микрорайоны, не обеспеченные ни коммунальной, ни социальной, ни дорожной инфраструктурой. В результате, по его словам, люди остаются без элементарных благ цивилизации и одновременно с этим наносится вред экосистеме региона. «Губернатор дал распоряжение разобраться с выдачей разрешений на строительство в таких зонах, остановить застройку там, где это возможно, и снести все незаконно возведенные объекты», — сказал господин Дяченко.

Также Новороссийск является одним из крупных городов Краснодарского края, где остро стояла проблема долгостроев и обманутых дольщиков, однако в последние годы для достройки большинства из них были найдены инвесторы. Как сообщил первый вице-губернатор Андрей Алексеенко, всего в 2020 году в регионе планируется завершить строительство 119 проблемных домов (более 14 тыс. квартир). С начала года уже введены в эксплуатацию 37 таких объектов (более 30%) общей площадью полмиллиона квадратных метров. Больше всего — в Краснодаре, Анапе и Новороссийске. Одним из последних введенных в строй проблемных объектов в Новороссийске стал ЖК «Суворовский», который возводила обанкротившаяся компания «Кубаньжилстрой». Сдать жилой комплекс в эксплуатацию изначально планировалось еще в 2015 году.

Вадим Камалов считает, что рост строительного сектора Новороссийска выгоден всем, поскольку эта отрасль сегодня является локомотивом экономики края и приносит немало поступлений в региональный бюджет. «Однако в целом губернатор ведет правильную политику, вводя ограничения на строительство в прибрежной зоне. Ее не нужно застраивать высотками, и тому есть ряд объек-

#### КРАСНОДАРСКИЕ ЗАСТРОЙЩИКИ, ПРИШЕДШИЕ НА РЫНОК, НАЧАЛИ РАБОТАТЬ ПО ЦЕНАМ НИЖЕ НОВОРОССИЙСКИХ, ЧТО ВЫЗВАЛО АЖИОТАЖНЫЙ СПРОС НА КВАРТИРЫ

тивных причин. Тем не менее многие застройщики до сих пор пытаются выжать из проекта все, строя высотные здания там, где этого делать нельзя», — говорит эксперт.

В частности, Вадим Камалов обратил внимание на проблемы с водой, которые десятилетиями не удается решить в Новороссийске. По его мнению, это будет важным сдерживающим фактором строительства на территории города, в первую очередь высотного, поскольку при слабом давлении обеспечить водой верхние этажи затруднительно. Соответственно, спрос на такие объекты будет снижаться. Идею с обеспечением жилых комплексов собственными цистернами господин Камалов также считает не очень удачной, поскольку тогда на плечи управляющей компании ложится обязанность по соблюдению санитарных норм в условиях жаркого климата.

#### ВСЕ ТОЛЬКО НАЧИНАЕТСЯ

Эксперты полагают, что рынок недвижимости Новороссийска в ближайшие годы ждут большие темпы роста, что обусловлено объективными факторами, не зависящими от изменений в градостроительной политике региона.

По мнению Вадима Камалова, рост строительной активности в Новороссийске — дело не 2–3 лет, а скорее, 5–10. «Город растет, развивается, в нем довольно много ветхого жилого фонда, который рано или поздно придется расселять. Миграционный поток в город также не ослабевает, люди понимают, что жить на берегу моря лучше и комфортнее, чем где-нибудь в Сибири или на Урале. Поэтому, думаю, что в ближайшее время рынок в Новороссийске будет активен», — прокомментировал господин Камалов.

Илья Володько также считает, что спрос на жилье в городе будет оставаться стабильно высоким благодаря накопившейся внутренней потребности, а также активной миграции. «Неудивительно, что мы видим рост рынка жилья в Новороссийске. Я склонен думать, что это устойчивая тенденция, подогреваемая развитой экономикой. Так что это не локальный скачок, а яркий и вполне понятный тренд», — резюмировал Илья Володько. ■