1. Краснодар

Обзор подготовлен на основе исследования, проведенного **ООО «Информ-оценка»**. При составлении обзора использованы материалы открытых источников информации, в частности:

1. https://ru.wikipedia.org;
2. https://gks.ru;
3. https://krasnodar.cian.ru/commercial/;
4. https://idem-regions.ru/krasnodar/;
5. https://www2.colliers.com/ru-ru;
6. https://trans.ru/news/v-krasnodare-nachalos-stroitelstvo-odnogo-iz-krupneishih-logisticheskih-tsentrov-wildberries;
7. https://trans.ru/news/pochta-rossii-postroit-logisticheskii-tsentr-v-krasnodare;

1.1. Рынок жилой недвижимости в г. Краснодар

Анализ в данном разделе проведен на базе ЕМИСС на основе данных Росстата, а также ЕИСЖС.

Предложение на рынке новостроек региона Краснодарский край задают застройщики. Общий объем ведущегося жилищного строительства на декабрь 2021 года составляет в регионе 7459 тыс. кв.м., из которого 5435 тыс. кв.м. (73% объёма) приходится на региональный центр - Краснодар.

Плановые сроки ввода в эксплуатацию всего объема отслеживаемого возводимого жилья в городе Краснодар (7459 тыс.кв.м.) распределены следующим образом:

- 2021 год - 195 тыс.кв.м.;
- 2022 год - 1601 тыс.кв.м.;
- 2023 год - 1559 тыс.кв.м.;
- 2024 год - 1162 тыс.кв.м.;
- 2025 год - 534 тыс.кв.м.;
- 2026 год - 234 тыс.кв.м.;
- 2028 год - 9 тыс.кв.м.;
- 2029 год - 58 тыс.кв.м.;
- 2030 год - 25 тыс.кв.м.;
- 2031 год - 61 тыс.кв.м.

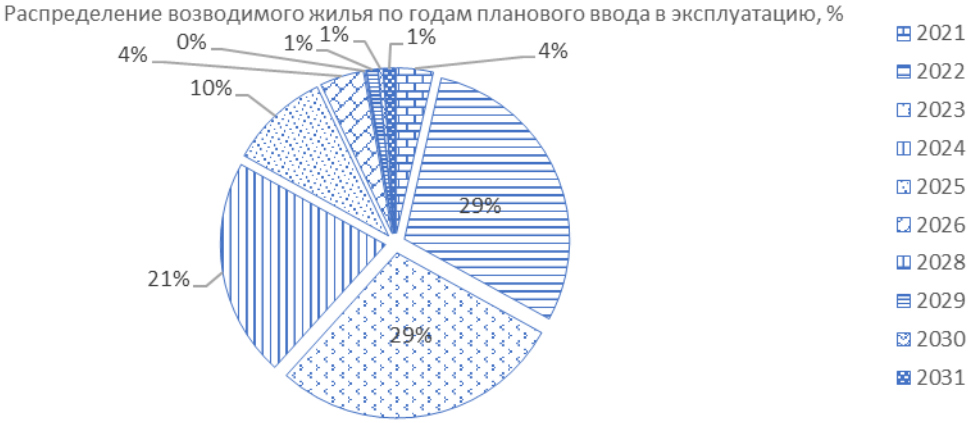

Рисунок 1. Распределение возводимого жилья по годам планового ввода в эксплуатацию в % от общего отслеживаемого жилья, возводимого в городе Краснодар по состоянию на декабрь 2021 года. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

По данным деклараций, опубликованных в ЕИСЖС, заявленная стоимость 1 кв.м., включая проданное и не проданное жильё (как аналог сметной стоимости) на территории Краснодарский край составляет 71680 руб.

Инвестиции как объем привлечения средств в жилищное строительство по территории Краснодарский край составляет 181404 млн. руб.

Из заявленного объема строительства 7459 тыс. кв.м., на декабрь 2021 года оказались ликвидными и проданы 2531 тыс. кв.м. или 34% объема возводимого жилья.

Часть объема застройщики не выставляли в продажу; на долю жилья, по которому не открыты продажи, приходится 1999 тыс. кв.м. или 27% объема возводимого объема.

Часть объема возводимого жилья, в т.ч. с завершением строительства в последующие годы, застройщики не смогли продать; на долю не проданной площади приходится 2930 тыс. кв.м. или 39% от объема всей возводимой площади. Для этой части можно провести ранжирование по уровню ликвидности:

- 2132 тыс.кв.м. или 39% от площадей в продаже оказались с минимальной ликвидностью, в них продано 7% площадей;
- 455 тыс.кв.м. или 8,3% от площадей в продаже оказались с ликвидностью меньше среднего, в них продано 31% площадей;
- 638 тыс.кв.м. или 11,7% от площадей в продаже оказались со средней ликвидностью, в них продано 49% площадей;
- 710 тыс.кв.м. или 13%от площадей в продаже оказались с ликвидностью выше среднего, в них продано 70% площадей;
- 1525 тыс.кв.м. или 27,9% от площадей в продаже оказались с высокой ликвидностью, в них продано 94% площадей.

Продажи остались не открытыми для 1 тыс. кв.м. из 195 тыс.кв.м., запланированных к вводу в 2021 году.

По данным деклараций, продажи реализованного жилья за 2021 год по территории Краснодарский край прошли в среднем по 66709 руб./кв.м.

Объем привлеченных денежных средств для возведения этих объектов составил 17708 млн. руб.

Остались не проданными 36 тыс. кв.м. (или 18%) жилья из продаваемого объёма, заявленного к вводу в эксплуатацию в 2021 году.

Для проданных объектов со сроком ввода в эксплуатацию декабрь 2021 года характерна следующая картина ликвидности как распределения по уровню реализации площадей в доме из общего объема 266 тыс.кв.м.:

- дома, в которых продано до 20% площадей имеют совокупную площадь 1 тыс. кв.м. (0,2% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 21 до 40% площадей имеют совокупную площадь 3 тыс. кв.м. (1% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 41 до 60% площадей имеют совокупную площадь 6 тыс. кв.м. (2% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано от 61 до 80% площадей имеют совокупную площадь 10 тыс. кв.м. (4% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года);
- дома, в которых продано более 80% площадей имеют совокупную площадь 246 тыс. кв.м. (93% от планового ввода в эксплуатацию 2021 года).

В четверку лидеров по не проданному жилью (возводят в совокупности 23 тыс.кв.м.) входят девелоперы:

- ЮгСтройИмпериал, с объемом строительства 8 тыс.кв.м.;

- Наш город, с объемом строительства 7 тыс.кв.м.;
- Южный город, с объемом строительства 4 тыс.кв.м.;
- Восток инвест строй, с объемом строительства 4 тыс.кв.м.

Объем ввода за 2021 год зафиксирован на уровне 6283 тыс.кв.м., что на 23% больше объема ввода 2020 года, а за четыре последних периода рост ввода жилья составил 36%.

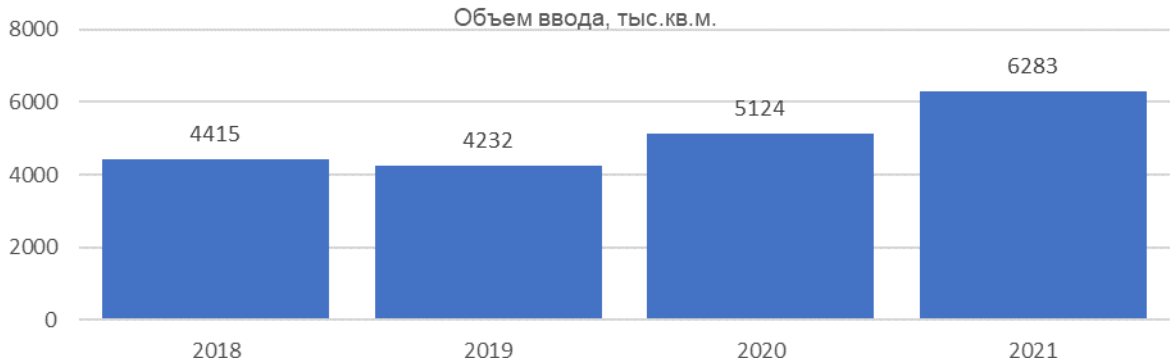

Рисунок 2. Динамика объема ввода жилья в эксплуатацию по региону Краснодарский край за период 2018-2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Для финансирования приобретения жилья в регионе Краснодарский край в 2021 году использовались ипотечные жилищные кредиты.

Объем выдачи ипотечных жилищных кредитов на декабрь 2021 году увеличился по сравнению с точкой декабрь 2020 года на 2,2 млрд.руб. и составил 13,6 млрд.руб. Всего за период январь 2021 - декабрь 2021 по региону Краснодарский край выдано ипотечных жилищных кредитов на сумму 119,1 млрд.руб.

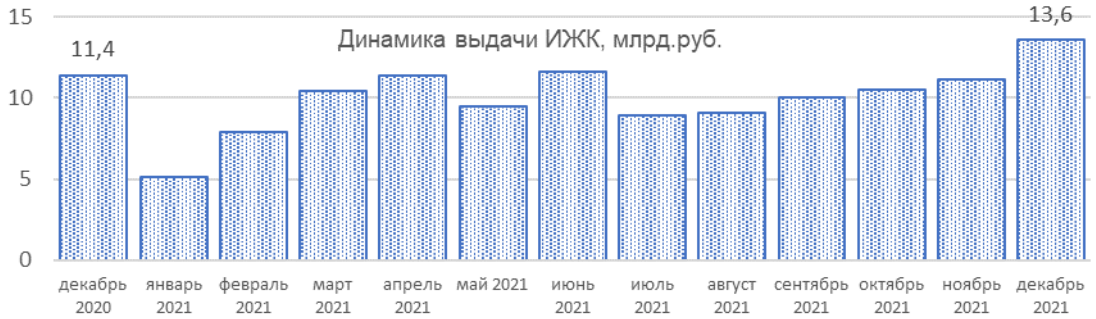

Рисунок 3. Динамика объёмов выдачи ипотечных жилищных кредитов за период декабрь 2020-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

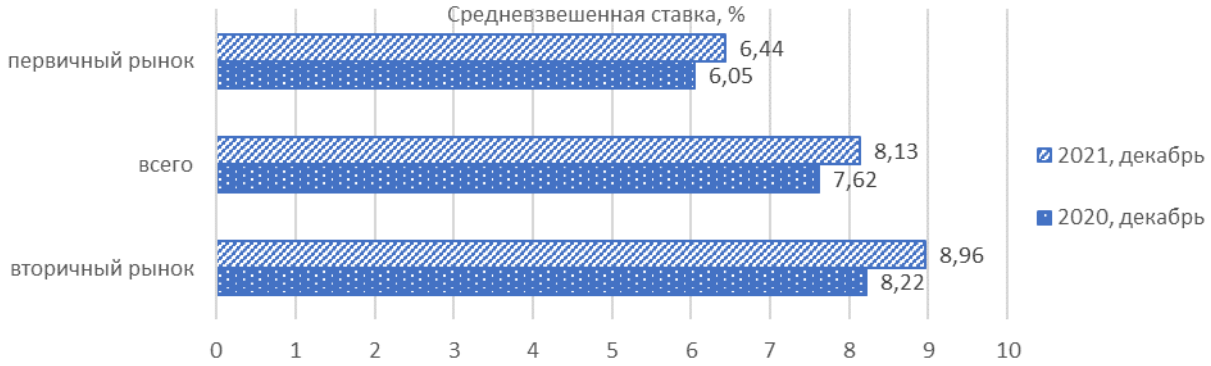

Рисунок 4. Динамика ставки ипотечных жилищных кредитов за период 2020, декабрь-2021, декабрь. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средневзвешенная фактически использованная ставка ипотечных жилищных кредитов увеличилась с 7,62% до 8,13%., в том числе:

- по первичному рынку ставка увеличилась с 6,05% до 6,44%;
- по вторичному рынку ставка увеличилась с 8,22% до 8,96%.

По этим условиям по территории Краснодарский край выдан за период январь 2021 - декабрь 2021 выдано кредитов 44812 шт. на общую сумму 119152 млн.руб.

На первичный рынок за год пришлось 9814 ипотечных жилищных кредита, на вторичный - 34998.

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении с 21,6% до 25,1%.

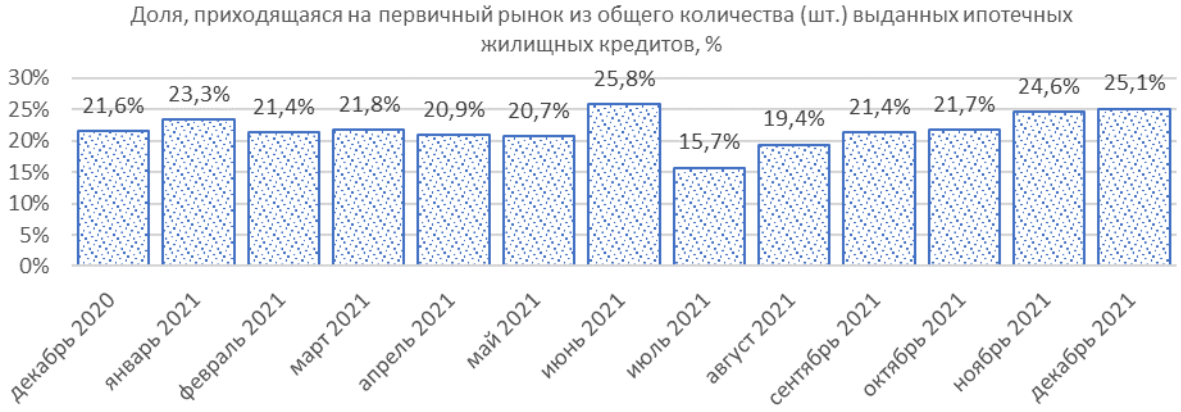

Рисунок 5. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в натуральном выражении (шт.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке увеличилась в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении с 26,9% до 32,1%.

Рисунок 6. Доля выданных кредитов для приобретения недвижимости на первичном рынке в общем объёме ипотечных жилищных кредитов в денежном выражении (руб.) за период декабрь 2020 - декабрь 2021, %. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021 увеличилась с 2325 тыс.руб. до 2992 тыс. руб.

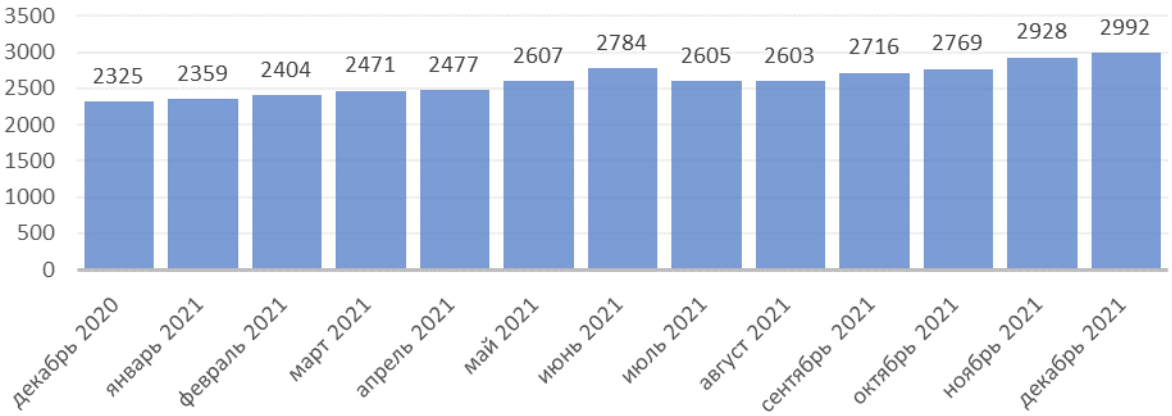

Рисунок 7. Средняя сумма ипотечного жилищного кредита за период декабрь 2020 - декабрь 2021, тыс.руб. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За период декабрь 2020 - декабрь 2021 средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости возрос с 17,4 до 20,5 года.

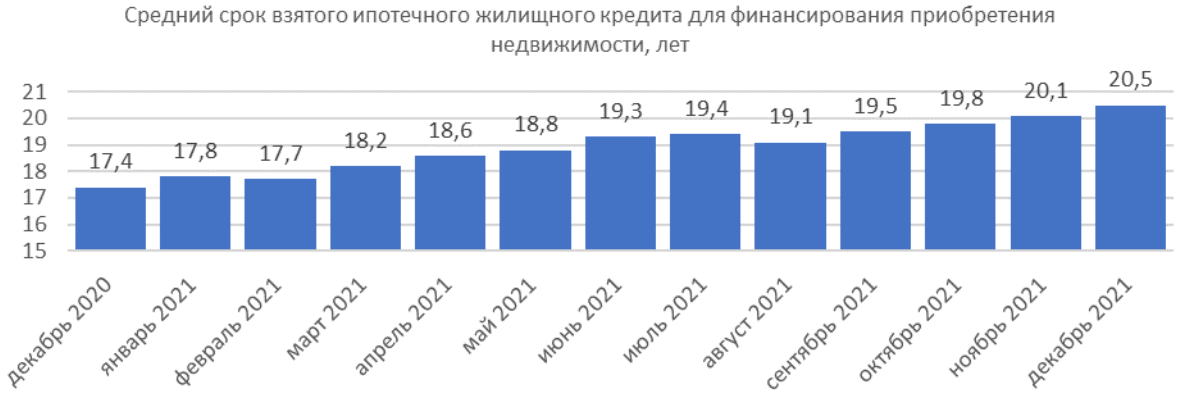

Рисунок 8. Средний срок взятого ипотечного жилищного кредита для финансирования приобретения недвижимости за период декабрь 2020 - декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок на первичном рынке по договорам долевого участия с уплатой взносов в компенсационный фонд (31,09% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Краснодар) зафиксированы в диапазоне 2-3 млн.руб.

На втором месте по числу сделок (24,23% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 3-4 млн.руб.

На третьем месте (16,11% от числа сделок) - объекты с ценами 4-5 млн.руб.

В совокупности на эти три категории пришлось 71,43% всего первичного рынка по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 на территории Краснодар.

Рисунок 9. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по стоимости жилья (млн.руб.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Краснодар. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (20,68% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Краснодар) зафиксированы в диапазоне 60-70 руб./кв.м.

На втором месте по числу сделок (19,92% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 70-80 тыс.руб./кв.м.

На третьем месте (14,55% от числа сделок) - объекты с ценами 80-90 тыс.руб./кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 55,15% всего первичного рынка по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.)за период январь-декабрь 2021 по территории Краснодар.

Рисунок 10. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по удельной цене сделок (тыс.руб./кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Краснодар. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Наиболее ликвидные объекты, по которым прошел максимум сделок (20,98% от общего числа за период январь-декабрь 2021 по территории - Краснодар) зафиксированы в диапазоне 35-40 кв.м.

На втором месте по числу сделок (11,78% от общего числа) зафиксированы в диапазоне 30-35 кв.м.

На третьем месте (9,13% от числа сделок) - объекты с ценами 60-65 кв.м.

В совокупности на эти три категории пришлось 41,89% всего первичного рынка по площади (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории Краснодар.

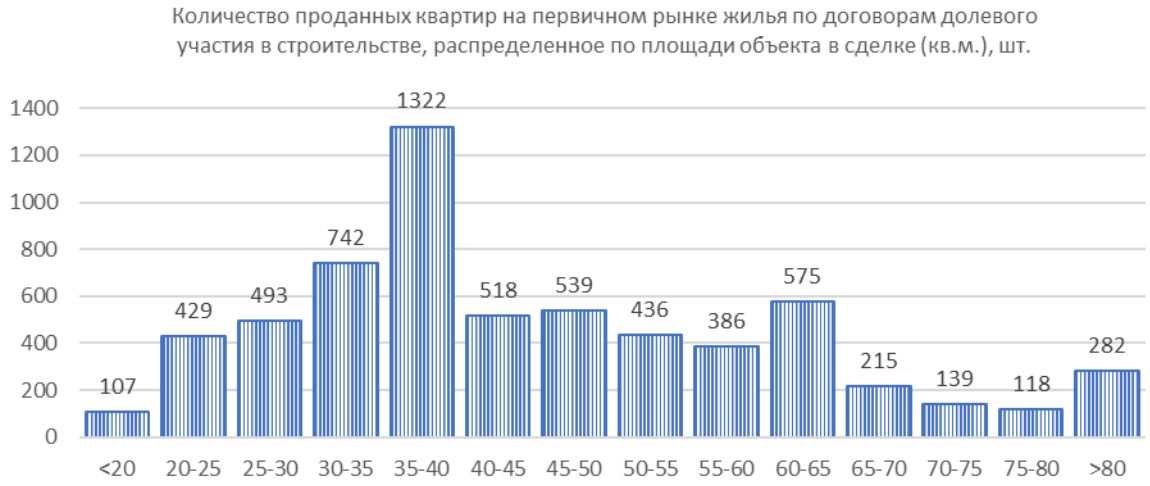

Рисунок 11. Структура сделок на первичном рынке жилья по договорам долевого участия в строительстве, по площади объекта в сделке (кв.м.) за период январь-декабрь 2021 по территории - Краснодар. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

За январь-декабрь 2021 по городу Краснодар медианное значение удельной цены проданной на первичном рынке квартире по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) составила 77,10032 тыс.руб./кв.м. при медианной площади 40,7 кв.м. и медианной общей стоимости объекта 3,33025 млн.руб.

Удельная цена объекта в течение этого периода возросла с 60 тыс.руб./кв.м. до 108,9 тыс.руб./кв.м.

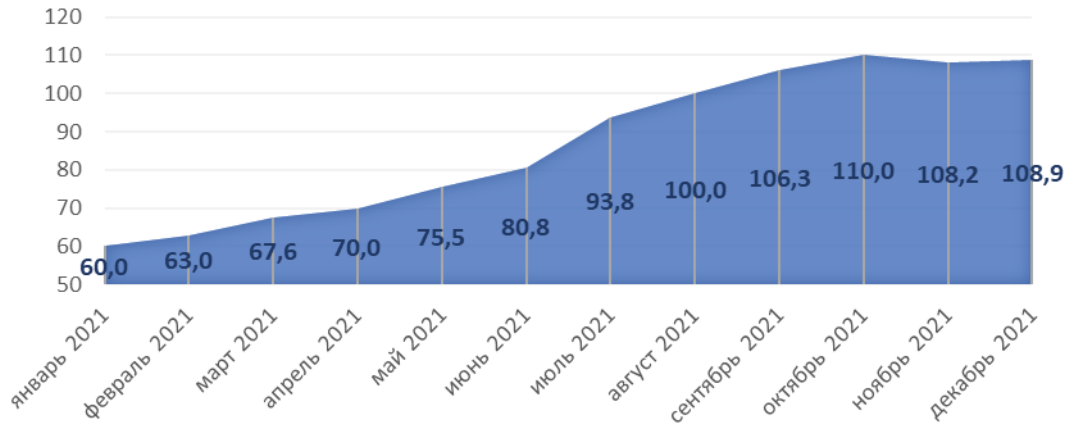

Рисунок 12. Динамика медианной удельной цены объекта (тыс.руб./кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Краснодар за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная площадь объекта (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Краснодар снизилась с 41,55 кв.м. до 37,2 кв.м.

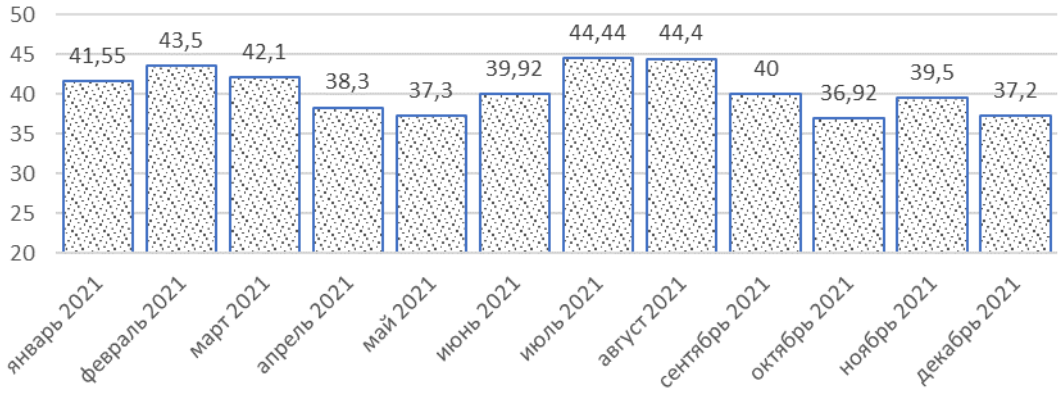

Рисунок 13. Динамика медианной площади объекта (кв.м), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за по городу Краснодар за период январь-декабрь 2021. (Источник: данные ЕИСЖС; графика Информ-оценка)

Медианная общая стоимость объекта за (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) за январь-декабрь 2021 по городу Краснодар возросла с 2,63млн.руб. до 4,44 млн.руб.

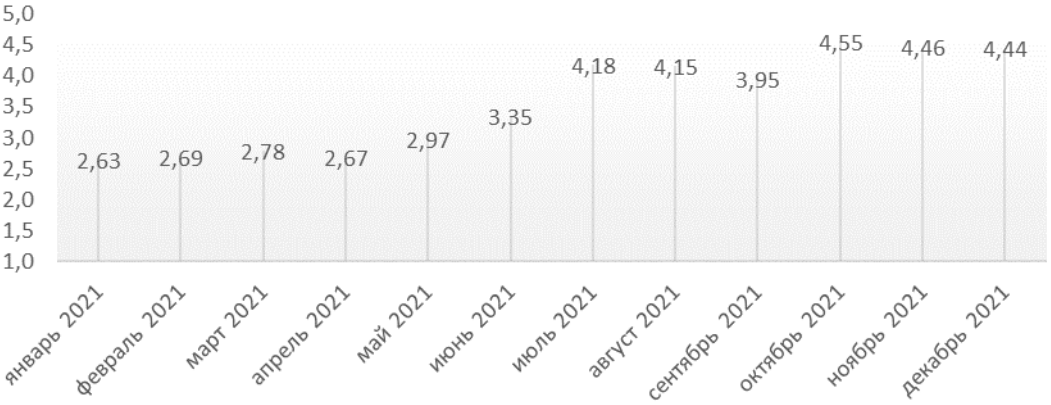

Рисунок 14. Динамика медианной общей стоимости объекта (тыс.руб.), проданного по договору долевого участия в строительстве (ДДУ с уплатой взносов в компенсационный фонд) по городу Краснодар за период январь-декабрь 2021.

1.2. Рынок офисной недвижимости в г. Краснодар

Большое количество вариантов использования офисно-торговой недвижимости повышает спрос и ликвидность объектов.

Волны пандемии для спроса на офисно-торговую недвижимость имели последствия:

1. Организации были принуждены настоятельной рекомендацией выгнать до 50% сотрудников на «удалёнку». Снижение штата в офисе на 50% позволило в среднем высвободить около 20% территории офисов. Второе полугодие 2021 года отмечено переездами. Снижение потребности в площадях оживило специфический спрос на рынке аренды: арендаторы стали одновременно освобождать занимаемые площади, занимая немного меньшие. От этого явления произошло оживление на рынке, немного поднявшее арендные ставки, но сократившее итоговые чеки сделок. Повысилась ликвидность небольших офисов для занятия компаниями, ранее претендовавшими на большие помещения. Общее сокращение потребности в площадях на рынке офисной недвижимости подобным образом, сократило спрос на возведение новых объектов;

2. Вынужденная организация офисов на дому подняла спрос на реализацию формата «е-витрина + dark-kitchen + доставка». Возможность подключения к «сервисам витрин» - Яндекс.еда, Сбермегамаркет, Level Kitchen, и других, - сформировали спрос на помещения, работающие как фабрики-кухни, или для расширения объемов производства «еды с доставкой» для существующих офлайн-заведений.
3. Несколько локдаунов за два года изменило отношение потребителей, ранее использовавших преимущественно офлайн-торговлю, к сектору e-commerce. Продавцы известной покупателю типовой продукции стали переходить на принятие формата «е-витрина + dark-store + доставка». Это вызвало бум спроса объекты последней мили для организации пункта выдачи заказов. В краснодарской агломерации наблюдается самая высокая по России плотность пунктов выдачи заказов – 1,13 на 1000 жителей, при среднем среди городов-миллионников показателе 0,63. Для относительно небольших объектов критерием ликвидности выступает выполнение требований к организации пункта выдачи заказов (ПВЗ).

Объекты ТЦ и ТРЦ, столкнувшиеся с ограничениями из-за введения QR-кодов, стали пользоваться спросом скорее не как места покупок, а места «выхода в свет». Ритейлеры, которые смогли переформатировать свой бизнес на «е-витрина + dark-store + доставка» - сместили свой спрос в сторону небольших складов. Строительство нового торгового центра в районе Россинского скорее покрывает местную потребность в торговых площадях для возводимых жилых кварталов и не является показателем повышения спроса на объекты такого формата.

В городе функционирует по разным классификациям от 14[1] до 63[2] объектов, которые могут позиционироваться на рынке как бизнес-центры.

Наибольшее количество офисных центров сосредоточено в Западном и Центральном округах.

Офисных центров, сертифицированных РГУД как класс А – нет[3]. К офисным центрам высшего класса относятся: БЦ Сенат, БЦ Голд, БЦ SAS, БЦ Олимпик Плаза, БЦ Сбербанк, МКЦ Кристалл, БЦ Самсон, ТЦ Центр Города (ЖК Большой), AVM-Orsetto, СБС MegaMoll, ТЦ Уровни, ТЦ Галактика.

Более 4,9 млрд руб. направят на строительство восьми новых школ в Анапе, Новороссийске, Краснодаре и Динском районе. Средства будут выделены из федерального и регионального бюджетов в пропорции 3,6 и 1,3 млрд руб. соответственно. "При поддержке правительства России в регионе построим восемь новых школ, рассчитанных на более чем восемь тысяч учеников в одну смену. Их проекты одобрили на федеральном уровне", - сообщил глава региона Вениамин Кондратьев. Количество школьников в Краснодарском крае увеличилось на 20 тысяч человек. Образовательные учреждения планируют построить и открыть в 2022 году. Кроме того, учитывая высокий миграционный поток, власти Кубани готовят заявку, в которую планируют включить проекты еще более 20 школ. Согласно постановлению губернатора Кубани, уже в 2021 году на строительство школ Новороссийск получит 589,5 млн руб., Краснодар — 470,4 млн руб., Анапа — 362,8 млн руб., Динской район — 139,4 млн руб. (Коммерсантъ-Краснодар 03.09.21)

[1] https://cremap.pro/krasnodar/rent/office/
[2] https://2gis.ru/krasnodar/search/Бизнес-центры%20(деловые%20центры)/rubricId/13796
[3] https://rgud.ru/proekty/klassifikatsiya-biznes-tsentrov/klassif/

1.3. Социально-экономическое описание[4]

Краснодар - город, расположенный на правом берегу реки Кубани, в 120 км от пос. Джубга (Чёрное море), и 1,3тыс.км. к югу от Москвы. Административный центр Краснодарского края. Имеется железнодороженое сообщение, аэропорт (KRR). Метро нет. Вместе с прилегающими сельскими населёнными пунктами образует муниципальное образование город Краснодар со статусом городского округа. Крупный экономический, финансовый и культурный центр Северного Кавказа и Южного федерального округа, центр историко-географической области Кубань[5].

Спрос на коммерческую недвижимость Краснодара в 1 квартале 2021 года по сравнению с 4 кварталом 2020 года разрезе купли-продажи возрос на 2%, а по аренде на 25%, по данным Авито Недвижимости[6].

АДМИНИСТРАТИВНОЕ ДЕЛЕНИЕ

Город имеет четыре административных округа: Карасунский, Прикубанский, Центральный и Западный.

ДЕМОГРАФИЯ[7]

Численность постоянного населения в 2021 году, согласно информации, опубликованной на сайте Росстата, составила 948827 человек, что больше на 1.74% уровня 2020 года.

УРОВЕНЬ ЗАРАБОТНОЙ ПЛАТЫ[8]

Среднемесячная заработная плата в среднем за январь-октябрь 2021 составила 39911руб. (104,2% от средней заработной платы по федеральному округу).

Сумма возросла на 6,01% от средней заработной платы за период январь-октябрь 2020 года.

В то же время размер заработной платы по региону Краснодарский край составил 73,2% от средней заработной платы по России.

Рис. 1. Динамика численности населения.

Рис. 2. Динамика средней заработной платы. *(* оценка средней заработной платы за январь-октябрь 2021 года)*

[4] https://ru.wikipedia.org
[5] https://rtvi.com/wiki/city_krasnodar/
[6] https://shopandmall.ru/analytics/v_pervom_kvartale_2021_goda_interes_k_arende_kommercheskoy_nedvizhimosti_vyros_na_24_
[7] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/MZmdFJyI/chisl_MO_Site_01-01-2021.xlsx
[8] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/wh2stUhI/t2.xlsx

ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ[9]

Объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) по субъекту Краснодарский край за январь-сентябрь 2021 года составил 221207,5млн. рублей (107,3% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 37,9% от размера инвестиций в основной капитал по Федеральному округу или 2,1% от совокупных инвестиций в основной капитал по России за январь-сентябрь 2021 года.

СТРОИТЕЛЬСТВО[10]

В Краснодарском крае за январь-ноябрь 2021 года ввод жилых домов составил 5645,4 тыс. кв.м. (129,4% к соответствующему периоду предыдущего года).

Вклад субъекта составил 52,8% от объёма ввода жилья по Федеральному округу или 6,9% от совокупного ввода в эксплуатацию жилья по России за январь-ноябрь 2021 года.

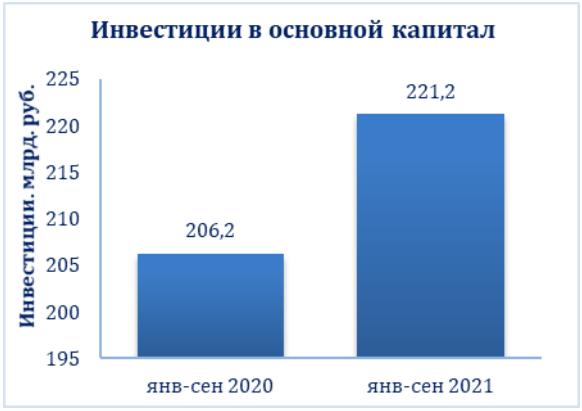

Рис. 3. Инвестиции в основной капитал.

Рис. 4. Ввод жилья в эксплуатацию.

Состав девелоперов.

В первую десятку застройщиков региона, по объему возводимых объектов региона, входят[11]:

СК ЮгСтройИмпериал , Краснодарский край;
ГК ССК , Краснодарский край;
AVA Group , Краснодарский край;
DOGMA , Краснодарский край;
ГК ЮСИ , Ставропольский край;
Неометрия , Краснодарский край;
Объединение застройщиков ВКБ-Новостройки , Краснодарский край;
Метрикс Development , Краснодарский край;
Ромекс Девелопмент , Краснодарский край;
ГК ЕкатеринодарИнвест-Строй , Краснодарский край.

К началу 2022 года средняя окупаемость квартиры, сдаваемой в аренду в г. Краснодар составила 17,5 лет (SRG) [12].

В городе и крае развивается инфраструктурное строительство.

[9] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/XRTXfLUx/inv-reg21.xls
[10] https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OfeLLlCY/jil-dom-oper.xls
[11] https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/krasnodarskiy-kray?topType=0&date=220101
[12] https://rg.ru/2022/01/16/reg-urfo/zarabatyvat-na-arende-kvartir-stanovitsia-nevygodno.html

В Краснодаре планируют начать строить спорткомплекс на ул. Вавилова, 37. Строительством спорткомплекса займется подрядная организации. Заработает он в 2023 году. Все занятия для жителей будут бесплатными. Он займет площадь более 1,1 га. (kuban24.tv 16.09.21).

В Краснодаре планируют проложить трубопроводы бытовой напорной канализации от жилого комплекса "Немецкая деревня" до улицы Калинина. Заказчиком работ выступает ООО "Объединенный водоканал". Объявлен тендер на строительные работы. Исполнителю предстоит построить три канализационных коллектора – два протяжённостью 3500 метров и 5000 в одну нитку и один протяженностью 150 метров в две нитки. Функциональное назначение объекта - отвод бытовых вод. Строительство планируется завершить за полгода. Начальная цена контракта составляет 272 млн рублей (INFOLine, ИА (по материалам компании) 06.09.21)

В Краснодарском крае уровень газификации значительно превышает средний по стране, на текущий момент он достиг 84,5%, в то время как общероссийский показатель - 70,1%. Ежегодно на Кубани прокладывают около 1 тыс. км газопроводных сетей в рамках региональной Программы газификации ЖКХ, промышленных и иных организаций Краснодарского края, рассчитанной на 2019-2023 годы. Получено свыше 17 тысяч заявок. Но подача заявки не означает автоматическое включение в программу догазификации. ГРО, владеющая газораспределительной сетью, должна выполнить необходимые расчеты и составить график строительства газопроводов. Подключение будет бесплатным до границ земельного участка граждан, в границах земельного участка - за счет личных средств. Сейчас в регионе работают порядка 400 мобильных выездных пунктов приема заявок для удобства жителей и 58 стационарных центров, расположенных в офисах газораспределительных организаций и поставщика газа. Завершить работы по догазификации запланировано до конца 2022 года. В 2020 году администрацией края и ПАО "Газпром" утверждена Программа развития газоснабжения и газификации Краснодарского края на период 2021-2025 годов. Включены в указанную программу мероприятия, связанные с реконструкцией 21 станции за счет инвестиций ПАО. Кроме этого, в рамках программы "Газпром" запланировал строительство объектов газоснабжения. Это порядка 257 км межпоселковых газопроводов и 300 км распределительных внутрипоселковых газопроводов, что позволит создать техническую возможность газификации порядка 13 муниципальных районов края. Реализация мероприятий позволит обеспечить регион дополнительными объемами поставки природного газа не менее 1,1 млрд м3 /год, что, в свою очередь, позволит обеспечить газом 92 населенных пункта и 285 тыс. новых потребителей (население) и более 1 тыс. промышленных предприятий, коммунально-бытовых и социально значимых объектов. В 2021 году предусмотрено техперевооружение 7 ГРС в Динском районе (ГРС Медведовская и ГРС с. Первореченского), Кореновском районе (ГРС Новоберезанская и ГРС ст. Платнировской), Славянском (ГРС х. Забойский), Отрадненском (ГРС ст. Отрадной) и Новокубанском районе (ГРС ст. Советской). В 2022 году запланировано перевооружение 7 ГРС. На 2023- 2024 годы - еще 7 ГРС. (yugtimes.com 08.09.21)

По оценке дом.рф, на 1 декабря 2021 г. в субъекте Краснодарский край объем строительства составил 7698 тыс.кв.м [1]. Доля многоквартирного жилищного строительства с использованием счетов эскроу по состоянию на 01.12.2021 составляет 70.6%.

Краевые власти рассказали, как идет работа над проектом еще одного микрорайона в Краснодаре.

В 2019 году в Краснодаре представили проект нового микрорайона возле поселка Знаменского. На территории 1,5 тыс. га собираются построить медицинский и промышленный кластеры. В последний должна войти новая ТЭЦ.

Новый микрорайон рассчитан почти на 200 тыс. жителей. Планируется, что там построят 25 школ и 68 детских садов, а 25% всей территории предоставят под зеленые насаждения, парки, скверы и зоны благоустройства. Микрорайон с остальной частью города свяжет дорога, которая будет идти от трассы М4 "Дон" до улицы Тихорецкой.

7 сентября вице-губернатор Кубани Андрей Алексеенко рассказал в своем инстаграме, что проектом занимается НИИ перспективного градостроительства. Накануне прошло совещание участием проектировщиков, городских служб и ресурсоснабжающих организаций.

«Здесь планируется создание в полном смысле суперсовременной по применяемым решениям платформы, на которой будет строиться Краснодар будущего. По сути, сегодня идёт планирование нового Краснодара на 50 лет вперёд», — сказал Алексеенко. При этом сейчас Краснодар не рассчитан на еще один микрорайон. Так, специалисты выяснили, что потребность района в воде составит 110 тыс. кубометров в сутки. В генплане города есть водозабор на 40 тыс. кубометров, поэтому нужно строить еще один. По водоотведению требуемый ресурс — 80 тыс. кубометров в сутки, а практически весь запас существующих сооружений уйдет на медицинский кластер и новые высотки. Значит, в городе будут либо строить новые очистные, либо реконструировать старые. Что касается газоснабжения, то власти планируют запитывание от существующих газопроводов и строительство газопровода высокого давления. А чтобы обеспечить новый район электричеством (потребуется 280 мегаватт), будут проектировать пять подстанций и переустраивать существующую линию, объяснили в пресс-службе краевой администрации. Гендиректор консалтинговой компании MACON Илья Володько дал комментарий «Деловой газете. Юг» по поводу развития северо-восточной части города. По его мнению, процесс может занять порядка 10-15 лет. «Если все будет последовательно реализовываться, то в перспективе 10-15 лет мы увидим, что территория будет достаточно активно развиваться. Территории в районе Западного обхода потребовалось около 15 лет для развития. Еще в 2005 году она была невостребованной, но ровно через 15 лет, мы увидели, что район изменился достаточно существенно, поэтому для развития северо-восточной части города, думаю, потребуется аналогичный срок», — считает эксперт. Участник движения «Городские решения» Мирослав Валькович заявил, что сначала нужно проработать вопрос с транспортной инфраструктурой и коммуникациями. «Вполне логично начинать с коммуникаций, потому что у нас есть граничащие с этим новым микрорайоном поселки Российский, Индустриальный, которые уже сейчас испытывают проблемы с коммуникациями. Второй момент — транспортная ситуация, в восточном направлении и так сейчас трафик затруднен. Нужно решать сразу транспортный вопрос, в том числе за счет общественного транспорта. Трамвайные и троллейбусные линии уже сейчас надо проектировать», — отметил Валькович. По его мнению, решить проблему с логистикой поможет реализация проекта «Наземка» с использованием городской электрички. (Юга.ру 08.09.21)

1.4. Рынок земельных участков г. Краснодар

Спрос и ликвидность на краснодарском рынке земельных участков зависит от возможности его использования с минимальным количеством времени и дополнительных доплат за подключение к коммунальным сетям.

Высоки спрос на жильё демонстрируют приезжие, выкупающие в жилых новостройках 15% предложения. Немаловажными факторами привлечения частных инвесторов в Краснодар является двухчасовая доступность Черного моря и Парк Галицкого, который, с одной стороны, заслуженно считается лучшим в России, а с другой – продолжает расширяться, занимая новые территории. На динамику спроса повлияло ужесточение правил выдачи разрешений на строительство. Количество предложения квартир на рынке за последние 1,5-2 года резко уменьшилось, а спрос остался повышенным. Высокую ликвидность демонстрируют земельные участки, подходящие под требования для многоэтажной застройки.

Снижение ставок на ипотеку повысило спрос на покупку жилья с использованием ипотечных кредитов, который продолжился до третьего квартала 2021 года включительно. Покупатели жилья уже два года оперируют не ценами на квартиры, а размером ежемесячного платежа. При снижении ставки по ипотеке в формуле расчета стоимости застройщики за константу приняли доход покупателя (аннуитетный платеж), и при снижении процентной ставки вполне логично возросла цена продажи недвижимости. Спрос не прекращался, поэтому цены на жильё стали расти; на рынке жилья проявился эффект товаров Гиффена.

Земельные участки, позиционируемые для производственно-складской застройки, предлагаются в городской черте в тех местах, где трудно получить разрешение на многоэтажное жилое строительство. Такие объекты доходят до продажи, если предложение ниже, чем у объектов, обладающих хорошей доступностью (см. Фактор «Транспортная доступность магистралей»). Часто такие участки позиционируются на рынке объектов капитального строительства, и спрос на них - при сопоставимых ценах - низкий.

За пределами городской черты или в действующих промзонах на границе города пользуются спросом земельные участки при наличии возможности подключения к коммуникациям, и отсутствие ограничений на использование со стороны третьих лиц.

Понижению спроса застроенных земельных участков со строениями под снос, содействует юридическая непрозрачность истории земельного участка и его владельцев. Корпоративные споры могут привести к судебным решениям, в результате которых возможно оспаривание прошлых сделок. Поэтому при оценке ликвидности земельных участков под редевелопмент речь идет о скидках, компенсирующих возможные затраты при возникновении описанных рисков.

1.5. Рынок торговой недвижимости в г. Краснодар

В Краснодаре насчитывается 32 торговых центра[13]. Общая площадь всех торговых центров (GBA) 1,18млн.кв.м, полезная площадь (GLA) 0,81млн.кв.м.

Обеспеченность качественными торговыми площадями в г. Краснодар 794кв.м. на 1000 чел.

Точки концентрации торговых функций – моллы в разный районах города - OZMall и “МЕГА“ (оба – с выходами к автомобильным трассам), “Галерея Краснодар”, “Красная Площадь”.

[13] https://shopandmall.ru/torgovye-centry?market_name=&city%5B279%5D=on&city%5B279%5D=on&sizeMin%5B0%5D=on&sizeMax%5B0%5D=on&build1=on&build2=on

Таблица 1. Наиболее посещаемые и популярные торговые центры Краснодара[14]

Название торгового центра	Общая площадь, м²	Торговая площадь, м²	Фотография	Дата ввода в эксплуатацию	Адрес
Торговый центр OZ MALL	227 000	163 000		2012	жилой массив Пашковский, ул. Крылатая, 2
Галерея «Краснодар»	145 000	64 000		2008/2013	ул. В. Головатого, 313
ТРЦ «СБС Мегамолл»	178 000	126 000		2002	ул. Уральская, 79/1
Торговый комплекс «Сити Центр»	21 000	13 500		2004	ул. Индустриальная, 2
Торгово-развлекательный центр «Красная Площадь»	180 000	142 000		2003/2006/2011	ул. Дзержинского, 100
Торгово-развлекательный комплекс «Галактика»	112 650	80 000		2010	ул. Уральская, 98/11
ТРЦ «Мега Адыгея-Кубань»	124 700	101 300		2008	ул. Тургеневское шоссе, 27

1.6. Рынок производственно-складской недвижимости в г. Краснодар

По данным Colliers на рынке города Краснодар в 2021 году наблюдается 78 тыс.кв.м. спроса производственно-складской недвижимости; уровень вакантности производственно-складской недвижимости 8,4% [13]. Средние ставки аренды на качественные склады по

[14] https://www.malls.ru/rus/malls/?city=25&space=&open=1&action=

городу Краснодар составили 4600 руб./кв.м. в год без НДС и OPEX, что соответствует 106% от среднероссийского показателя. К числу ключевых региональных сделок в сфере использования индустриальной недвижимости можно отнести операцию Ozon в сфере Онлайн-ритейл по BTS-аренде, площадью 72900кв.м. в Республике Адыгея (в зоне влияния Краснодара) в комплексе СК «Ромекс-Теучежский» [13].

В пределах краснодарской агломерации рынок складов высокого качества стал развиваться с постройки складских комплексов A2logistic и ЕвраАзЭс в 2012 году[15]. Растущий спрос на производственно-складскую недвижимость высокого качества, возникший к 2020 году был материализован. Инвестиции в строительство коммерческих объектов составили 8,3 млрд.руб., которые конвертированы в том числе в возведенную к концу 2021 года производственно-складскую недвижимость.

Высокую ликвидность объектов в продаже и аренде демонстрируют объекты, в основном сосредоточенные на северо-востоке города, в непосредственной близости от магистрали М4, по дуге огибающей Краснодар с севера, через восток, на юг. Для наиболее ликвидных объектов срок экспозиции составляет около месяца. Наибольшую ликвидность показывают объекты недвижимости, имеющие максимальный набор признаков из списка:

Масштаб объекта

Удельный показатель стоимости ликвидной площади объекта не линеен. Спрос и ликвидность различается в зависимости от масштаба объекта. Можно выделить несколько сегментов по площади производственно-складской недвижимости.

1. При площади производственно-складской недвижимости более 100000кв.м., спрос в регионе сосредоточен не в спекулятивных сделках (объекты, построенные для сдачи в аренду или продажи), а в формате отношений built-to suit (строительство под заказ, адаптированное под потребности заказчика). Это соответствует тенденциям в других миллионниках. При необходимости приобретения объекта подобного масштаба наиболее ликвидный спрос перемещается на рынок земельных участков.
2. Спрос и покупка местных производственно-складских площадей 30000.100000кв.м. формируется у федеральных брендов: и бенефициары-покупатели и бенефециары-продавцы могут быть располагаются за пределами края, используя местные операционные активы. Ликвидность зависит от степени подготовленности объекта к переходу управления и прав.
3. Площадь 5000-10000кв.м. Этот размер используется для локализации поставщиков для нужд курортов Черноморского побережья, где спрос высок, а предложения площадей практически нет. Спрос формируют покупатели всех секторов материальной поставки из всех регионов России. Этот формат относится к ликвидным, а предложение – среднее.
4. Площадь 200-1000кв.м. Спрос формируют небольшие производственно-торговые предприятия для хранения партий материалов и готовой продукции формата «е-витрина + dark-store + доставка» для обеспечения нужд промежуточной поставки – при поставках партиями. Повышенным спросом пользуется недвижимость, предполагающая возможность дополнительных компонент, обычно присущих ТЦ и ТРЦ – доступность общественным транспортом, скоростной интернет, бесперебойное энергоснабжение.
5. Площадь до 60 кв.м. Спрос формируют местные предприниматели, выступающие в качестве организаторов доставки «последней мили» для e-commerce. Ликвидность перетекает в офисно-торговую недвижимость в части организации пункта выдачи заказов: спрос повышен и возникает на функцию склада временного хранения малой вместимости.

[15] https://logistics.ru/skladirovanie/rynok-skladskoy-nedvizhimosti-krasnodara

Транспортная доступность автомагистралей

Большое количество объектов расположено на периферии города. Город-миллионник не имеет ни метро, ни широких улиц. Этот факт приводит к увеличению внутригородских пассажиропотоков и использованию личного транспорта. Проезд к «старой» большой производственной зоне в районе станции Краснодар-сортировочный не разнесён. Поэтому большую ликвидность имеют объекты в районе М4.

Свежий объект

Свежий объект, возведенный с применением современных архитектурно-планировочных решений и строительных технологий предполагает заложенную при проектировании приспособленность объекта к нагрузкам на пол или основание; возможность относительно лёгкого исполнения современных противопожарных предписаний; минимальные риски коммунальных аварий. Как правило, новые объекты возведены на окраинах с высокой ликвидностью и транспортной доступностью.

Место для разворота длинномеров и рампы

Приветствуется возможность разворота длинномеров внутри объекта. Удельные затраты на грузоперевозки снижаются при использовании транспорта большой вместимости. Этот фактор повышает ликвидность при работе совместно с другим компонентом – наличие рампы. Такой набор необходим для использования в жестком графике обработки грузов, с высоким оборотом транспорта. Большинство новых объектов имеет не только эти факторы, но и температурные демпферы. Это скорее показывает минимальный уровень ликвидного объекта.

Высота внутренних помещений

Для складов - высота внутренних помещений 8 метров и более. Это формирующее спрос пожелание в отношении складов вызвано необходимостью и возможностью устройства многоярусного складирования на минимальной территории, и априори предполагаемое использование современных ричтраков для ускорения погрузки-разгрузки-перемещения, и имеющих «потолок подъёма» 3-12м. Для ликвидного объекта в Краснодаре этот фактор скорее является само собой разумеющимся.

Прозрачность юридической истории

Чистота истории и минимальное количество переходов прав собственности. Это фактор-катализатор для финансирования сделки банком. Понятная история переходов снижает риски для использования объекта в качестве залога для банковского финансирования сделки купли-продажи. Причем фактор двухкомпонентный: с одной стороны необходимо соответствие фактического состояния объекта разрешительным документам на возведение и эксплуатацию объекта, а с другой – юридически прозрачных прав как на сам объект, так и на используемые для его эксплуатации коммуникации всех типов. Ликвидность повышается при одновременном наличии обоих компонентов. Как правило, этот фактор присутствует у новых объектов и повышает их ликвидность.

Снижение влияния фактора железнодорожного сообщения на спрос.

Улучшение качества автомагистрали М4 «Дон» позволило существенно сократить риски автомобильных грузоперевозок. Автомобильные грузоперевозки также более гибкие для быстрого реагирования на конъюнктуру рынка. Ликвидность на производственно-складские объекты с железнодорожной веткой сохраняется для производств, сообщающихся с другими (дальними) регионами. Спрос не уходит совсем, но снижается.

В 2021 году в Краснодарском крае по состоянию на начало августа были в реализации 400 крупных инвестпроектов на сумму более 2,2 триллиона рублей. Пандемия коронавируса не сказалась на объемах инвествложений в региональную экономику. Так, за первые 7,5 месяцев были заключены 76 соглашений стоимостью 194,5 млрд рублей. В перспективе это обеспечит жителям Кубани 12 тыс. рабочих мест. В качестве одной из задач на 2021 год поставлено привлечение в регион не менее 480 миллиардов рублей. Также, по данным профильного ведомства, за это время планируется реализовать 80 крупных инвестпроектов в различных сферах на сумму свыше 100 миллионов рублей. Наибольшая активность инвесторов в сферах - транспортировка и хранение, обрабатывающие производства и сельское хозяйство. В целом по итогам 2021 года в экономику края рассчитывают привлечь более 530 млрд рублей. В число наиболее крупных инвестпроектов, которые реализуются в Краснодарском крае в 2021 году, вошли: строительство нового аэропорта в Краснодаре на площади 80 тысяч квадратных метров — объем частных инвестиций составит 20 млрд рублей; строительство IT-парка в регионе к 2025 году — объем частных инвестиций составит 300 млн рублей, появится 125 новых рабочих мест. По данным департамента инвестиций и развития малого и среднего предпринимательства, за последние 5 лет иностранный капитал суммарно превысил отметку в 5 млрд долларов. Для жителей региона было создано около 1,5 тысячи рабочих мест. По состоянию на весну 2021 года в активной стадии реализации находились 10 проектов, в которые было вложено 24 млрд рублей частных инвестиций. По состоянию на 2021 год для бизнесменов, вкладывающих частные средства для развития проектов в крае, действует льготный режим по налогам на прибыль и имущество. Также инвесторы на Кубани имеют возможность получать землю без торгов. Всего прямых и косвенных мер поддержки в этой области сейчас порядка 50, и уже в следующем году это число увеличится. В мае 2021 консалтинговая компания Strategy Partners презентовала Концепцию по привлечению инвестиций в Краснодарский край, которая создавалась с начала года. В документе прописан план по внедрению частных средств в 3 направлениях: промышленность, туризм и IT-сфера (newkuban.ru).

В строительство объектов по обращению с твердыми коммунальными отходами в Краснодарском крае планируют вложить порядка 10 млрд рублей. Реализацию проектов обсудили генеральный директор публично-правовой компании «Российский экологический оператор» (ППК РЭО) Денис Буцаев и вице-губернатор Кубани Александр Трембицкий. Краснодарский край имеет потенциал достижения и перевыполнения показателей федерального проекта, не дожидаясь 2030 года. К этому времени в России на сортировку должен будет отправляться весь объем ТКО, а захоронение снизиться в два раза. Российский экологический оператор готов выступить в качестве партнера в рамках оказания существующих мер поддержки. Общая сумма необходимых инвестиций по объектам в Краснодарском крае составит более 10 миллиардов рублей. Участники совещания обсудили и работу региональных операторов. На сегодняшний день на Кубани они обслуживают 7 из 11 зон. Две организации не приступили к работе, еще две предстоит определить. Полный переход на работу с региональными операторами планируют завершить в 2022 году. (INFOLine, ИА (по материалам Администрации Краснодарского края) 10.09.21).