

ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В ГОРОДЕ-КУРОРТЕ АНАПА

Девелоперские проекты на сегодняшний день создают предпосылки для формирования нового облика городского пространства и обустройства общественных территорий. Компетенции девелоперов позволяют реализовывать сложные строительные объекты мирового уровня, поднимая статус нашего государства. Бизнес всегда идет рука об руку с государством и, так или иначе, решает задачи, связанные с формированием современного общества.

Мы видим, как меняется облик Москвы с новой программой реновации, как быстро подхватывают эти тренды регионы. И сегодня мы хотели бы рассказать о нашей деятельности в разрезе градостроительных задач и повышения инвестиционной привлекательности южного региона.



Нашей компании принадлежит большой земельный актив, по состоянию на 20 апреля 2018 г. - 1542 га. И это позволяет нам заниматься комплексным освоением территории. Комплексное освоение территории невозможно без создания комфортной окружающей среды с необходимыми объектами социальной инфраструктуры, инженерными сооружениями, рекреационными зонами, что, в свою очередь, влияет на создание новых рабочих мест, развитие туристической отрасли и т.д.

Благовещенская

Виноградный

Школьн

Гостагаевская

Витязево

A-290

Цыбанобалка

Воскресенский

Натухаевская

Анапская

A-290

Победа

Анапа

Су-Псех

Раевская

Сукко

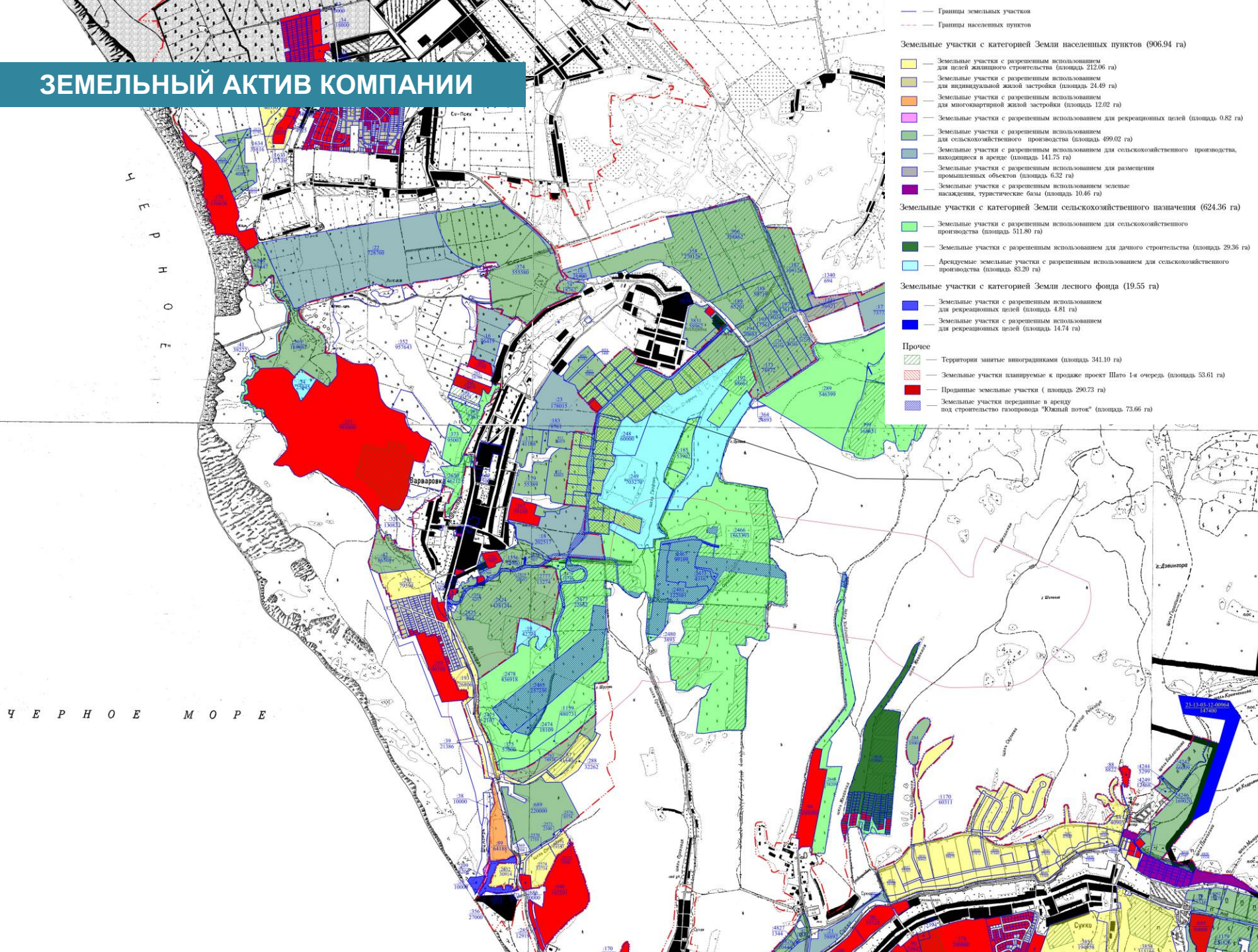
Большой
Утриш

Государственный
природный
заповедник
Утриш

ЗЕМЕЛЬНЫЙ АКТИВ КОМПАНИИ

ЧЕРНОЕ МОРЕ

ЧЕРНОЕ МОРЕ



- Границы земельных участков
 - Границы населенных пунктов
- Земельные участки с категорией Земли населенных пунктов (906.94 га)**
- Земельные участки с разрешением использованием для целей жилищного строительства (площадь 212.06 га)
 - Земельные участки с разрешением использованием для индивидуальной жилой застройки (площадь 24.49 га)
 - Земельные участки с разрешением использованием для многоквартирной жилой застройки (площадь 12.02 га)
 - Земельные участки с разрешением использованием для рекреационных целей (площадь 0.82 га)
 - Земельные участки с разрешением использованием для сельскохозяйственного производства (площадь 499.02 га)
 - Земельные участки с разрешением использованием для сельскохозяйственного производства, находящиеся в аренде (площадь 141.73 га)
 - Земельные участки с разрешением использованием для размещения промышленных объектов (площадь 6.32 га)
 - Земельные участки с разрешением использованием зеленые насаждения, туристические базы (площадь 10.46 га)
- Земельные участки с категорией Земли сельскохозяйственного назначения (624.36 га)**
- Земельные участки с разрешением использованием для сельскохозяйственного производства (площадь 511.89 га)
 - Земельные участки с разрешением использованием для дачного строительства (площадь 29.36 га)
 - Арендные земельные участки с разрешением использованием для сельскохозяйственного производства (площадь 83.20 га)
- Земельные участки с категорией Земли лесного фонда (19.55 га)**
- Земельные участки с разрешением использованием для рекреационных целей (площадь 4.81 га)
 - Земельные участки с разрешением использованием для рекреационных целей (площадь 14.74 га)
- Прочее**
- Территории защиты виноградниками (площадь 341.10 га)
 - Земельные участки планируемые к продаже проект Шаго 1-я очередь (площадь 53.61 га)
 - Продажные земельные участки (площадь 290.73 га)
 - Земельные участки переданные в аренду под строительство газопровода "Южный поток" (площадь 73.66 га)

РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г.-К. АНАПА

В течение последних лет объем ввода жилья в г.-к. Анапа постепенно возрастал, делая его привлекательным для девелоперов федерального уровня.

По состоянию на март 2018 года объём вводимого жилья в г.-к. Анапа составляет 688 939 кв.м. или 15 514 квартир. По отношению к концу прошлого года показатель изменился незначительно (положительная динамика составила 2%). Если говорить в целом, то на текущий момент значение девелоперской активности является достаточно высоким (в расчете на 1 чел. постоянного населения возводится почти 4 кв.м.).

По сравнению с другими городами РФ, данный показатель является очень высоким.

Объемы ввода жилья в г.-к. Анапа, 2007-1Q2018

Период	Общий объем ввода жилья, тыс. кв. м	Динамика, %	Объем ввода многоквартирного жилищного строительства			Объем ввода индивидуального жилищного строительства		
			Значение, тыс. кв. м	Динамика, %	Доля, % от общего объема ввода жилья	Значение, тыс. кв. м	Динамика, %	Доля, % от общего объема ввода жилья
2007	153,6	x	62,7	x	40,8%	90,9	x	59,2%
2008	187,1	+21,8% ↑	26,9	-57,1% ↓	14,4%	160,2	+76,3% ↑	85,6%
2009	218,8	+17,0% ↑	27,3	+1,7% ↑	12,5%	191,5	+19,5% ↑	87,5%
2010	231,8	+5,9% ↑	52,2	+90,9% ↑	22,5%	179,6	-6,2% ↓	77,5%
2011	236,8	+2,2% ↑	66,2	+26,7% ↑	27,9%	170,7	-5,0% ↓	72,1%
2012	266,6	+12,6% ↑	123,5	+86,7% ↑	46,3%	143,1	-16,2% ↓	53,7%
2013	271,0	+1,7% ↑	57,6	-53,4% ↓	21,2%	213,5	+49,2% ↑	78,8%
2014	291,6	+7,6% ↑	64,8	+12,6% ↑	22,2%	226,8	+6,3% ↑	77,8%
2015	293,5	+0,6% ↑	120,2	+85,4% ↑	40,9%	173,3	-23,6% ↓	59,1%
2016	342,9	+16,8% ↑	134,4	+11,8% ↑	39,2%	208,5	+20,3% ↑	60,8%
2017*	н/д	н/д	234,9	+74,8% ↑	н/д	н/д	н/д	н/д
1Q2018*	н/д	н/д	84,8	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д

Источник: официальные данные органов государственной статистики

* - оценка компании MACON



Инвестиционная привлекательность сегмента МЖС (малоэтажное жилое строительство) г-к. Анапа оценивается как достаточно высокая. Наиболее активный рост объемов строительства наблюдался с 2012 г. по 2015 г. С тех пор положительная динамика сохраняется (ее приостановка имела место лишь в 2015 году по большей части ввиду неблагоприятных факторов). В 2017 году было начато строительство 8,1 тыс. квартир, что примерно на 1/3 превышает показатели по итогам 2016 года. В течение 1-го квартала 2018 г.

Локальный рынок пополнился 79 тыс. кв.м. жилья или 2,0 тыс. квартир. Это ниже среднеквартальных объемов закладки в 2017 г., однако, некоторое падение девелоперской активности характерно для первых месяцев года. По состоянию на март 2018 года основной объем возводимого жилья в г.-к. Анапа приходится на эконом-класс. В последние годы девелоперская активность в сегменте оставалась достаточно высокой (более 60% от объема нового строительства). На сегодняшний день средний класс занимает 40% от совокупного объема МЖС, в стадии строительства находятся более 15 комплексов. В более дорогих сегментах девелоперская активность остается на сравнительно низком уровне.

Структура возводимого жилья в г.-к. Анапа по классам, 03.2018

Класс	12.2017	Структура	03.2018	Структура	Динамика, %
эконом-	374 077	53,1%	372 624	54,1%	-0,4%
средний	264 740	37,6%	275 785	40,0%	+4,2%
бизнес-	65 439	9,3%	40 530	5,9%	-38,1%
элитный	0	0,0%	0	0,0%	×
ИТОГО:	704 255	100%	688 939	100,0%	×

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г.-к. Анапа компании МАСОН

Структура предложения по типам квартир на рынке Анапы характеризуется компактностью представленных предложений. В квартирограммах объектов всех классов преобладают 1-комнатные квартиры, в то время как низколиквидные - 3-комнатные и более квартиры - занимают минимальную долю. Студии также являются достаточно распространёнными, они составляют практически 20 % от общего числа строящихся на локальном рынке квартир.

Структура возводимого жилья в г.к. Анапа по типам квартир в разрезе классов, 03.2018

Тип квартиры	Показатель	эконом-класс	средний класс	бизнес-класс	ИТОГО:
студии	Количество, ед.	1 582	1 269	176	3 027
	Доля, % от общего объема предложения в классе	18,7%	20,4%	20,8%	19,5%
1-комн.	Количество, ед.	4 551	3 343	448	8 342
	Доля, % от общего объема предложения в классе	53,9%	53,7%	52,8%	53,8%
2-комн.	Количество, ед.	1 945	1 432	208	3 585
	Доля, % от общего объема предложения в классе	23,0%	23,0%	24,5%	23,1%
3-комн.	Количество, ед.	301	166	16	483
	Доля, % от общего объема предложения в классе	3,6%	2,7%	1,9%	3,1%
4-комн. и более	Количество, ед.	64	13	0	77
	Доля, % от общего объема предложения в классе	0,8%	0,2%	0,0%	0,5%
ИТОГО:	Количество, ед.	8 443	6 223	848	15 514

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г.к. Анапа компании МАСОН

На март 2018 года средняя площадь квартир составляет 44 кв.м. что является сравнительно низким показателем. Традиционно в разрезе классов наиболее компактные предложения представлены в эконом и среднем классах. Однако и в бизнес-классе встречаются новостройки с небольшим размером квартир. Средневзвешенная стоимость 1 кв.м. на март текущего года в объектах первичного рынка г.к. Анапа составляет 56 527 руб. по отношению к концу 2017 г. Показатель вырос на 2,5 %. Основной причиной является повышение цен в большей части реализуемых объектов.

Средневзвешенная стоимость 1 кв. м на первичном рынке МЖС г.к. Анапа в разрезе классов, 01.2018-03.2018

Класс	01.2018	03.2018	Динамика, %
эконом	42 943	42 282	-1,5% ↓
средний	48 993	49 852	+1,8% ↑
бизнес	83 263	75 898	-8,8% ↓
элитный	195 000	222 774	+14,2% ↑
ИТОГО:	55 138	56 527	+2,5% ↑

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г.к. Анапа компании МАСОН

Средние бюджеты покупки квартир на первичном рынке МЖС г.к. Анапа в разрезе классов, 03.2018

Класс	Средний бюджет покупки, млн. руб.			
	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.
эконом	1,28	1,63	2,42	3,54
средний	1,53	2,15	3,17	3,90
бизнес	2,70	3,64	4,74	6,76
элитный	х	х	12,6	30,8
ИТОГО:	1,72	2,31	3,52	5,65

Источник: собственная база объектов первичного рынка МЖС г.к. Анапа компании МАСОН

В разрезе сегментов стоимость 1 кв. м распределяется следующим образом:

Эконом-класс
42 282 руб.

Средний класс
49 852 руб.

Бизнес-класс
75 898 руб.

Элитный класс
222 774 руб.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОЛИТИКА КОМПАНИИ: КОТЫ

Наша компания ориентирована на строительство прибрежных жилых районов комфорт-класса с интегрированной социально-коммерческой инфраструктурой, доступных для широких слоев населения России и повышающих инвестиционную привлекательность Краснодарского края.

В самой Анапе и ее окрестностях очень мало проектов градостроительного масштаба. Люди хотят приехать на отдых и иметь все услуги на расстоянии вытянутой руки, чтобы рядом находились магазины, развлечения, пляжи. Именно с этой точки зрения мы создавали жилой комплекс «Резиденция Утриш». Наши покупатели квартир - это жители экономически благополучных регионов, в процентном соотношении это выглядит так:



Сейчас проект завершен и многие люди не только приезжают в него на летний сезон, но сдают квартиры в аренду. В связи с этим у нас появилась идея предложить услугу – сдача квартир в аренду, тем самым сняв с собственника все организационные вопросы по этому поводу.

РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ





Самым главным достоинством КОТов является, пожалуй, единый проект развития целого микрорайона или квартала. И в этом проекте подсчитаны необходимые мощности инженерных сетей и коммуникаций для запроектированного количества жилья. Просчитаны и запланированы необходимые объекты социальной и торговой инфраструктуры, призванные полностью покрыть потребности будущего населения квартала. Проложены дороги, способные обеспечить отличное транспортное сообщение как внутри микрорайона, так и между ним и соседними кварталами.



Жители в правильно организованном и построенном КОТе имеют возможность не только работать недалеко от дома, но и полноценно отдыхать и развлекаться в пределах своего квартала. И не важно, будет то поход в кино, шопинг или прогулка по парку. Дети в КОТах посещают школу или детский сад, находящиеся в непосредственной близости от их дома.



Кластер 4

Кластер 3

Кластер 5

Кластер 2

Кластер 1

В 2016 году наша компания начала строительство нового жилого комплекса, который представляет собой полноценный объект КОТ. Территория комплекса разделена на несколько кластеров. В настоящее время возводится первый кластер, в котором расположены объекты жилой недвижимости и необходимая инфраструктура, которая будет создаваться «с нуля».

В рамках проекта второго кластера на площади 3,5 га планируется размещение апартаментов, ресторана, кафе, бара, фитнес-клуба, открытых бассейнов, спортивных и детских площадок. В третьем кластере (9,2 га) планируется размещение жилых домов переменной этажности до 2-4-6 этажей и торгово-общественного центра.





По своему формату - это мини-город с красивой архитектурой, в которой продумано все. Данный проект является инновационным во всем: там применяется современный подход к планированию территории, зонированию пространства, используются новейшие строительные решения.

Реализация этого туристическо-жилого кластера решит много важных задач: обеспечит комфортным и доступным жильем широкую аудиторию с разным уровнем дохода, удовлетворит существующие потребности населения ближайших населенных пунктов и всего региона в необходимых объектах социальной инфраструктуры, обеспечит дополнительными рабочими местами. Мы следим за тенденциями в мире и участвуем в формировании трендов. Внедряя идею развития комфортной среды, мы находимся в постоянном поиске строительных «фишек».





Анализируя все вышесказанное, можно сказать, что КОТы сегодня – правильный и нужный выбор застройщиков. Но, чтобы достичь европейского уровня комплексной застройки территорий, надо приложить еще немало усилий. И прежде всего, создать условия для оптимального взаимодействия муниципальных властей и застройщиков, чтобы развитие кварталов действительно осуществлялось комплексно, и, главное, последовательно.

Со своей стороны, мы выражаем активную готовность участвовать в мероприятиях, направленных на развитие и укрепление позиций Краснодарского края, как инвестиционно привлекательного региона.



Анаполис

резиденция



ПЕРСПЕКТИВА

Управляющая компания

**121353 Россия, г. Москва,
ул. Беловежская, д. 4 В
Тел.: +7 (495) 740-16-45**