

Без размаха

По мнению специалистов, в ближайшее время игроки сочинского строительного рынка ощутят на себе влияние финансового кризиса в той же степени, что и в других регионах России. В первую очередь, отразится он на жилищном секторе – стараясь не отклониться от сроков сдачи олимпийских проектов и объектов коммерческой недвижимости, девелоперы постараются заморозить жилищное строительство, спрос на которое практически отсутствует. О реализации амбициозных проектов, рассчитанных на игры 2014 года можно говорить лишь при условии значительной финансовой господдержки. Тем же компаниям, которые не могут рассчитывать на федеральные средства, в условиях кризиса придется ориентироваться на не крупные, не требующие больших вложений проекты.

Давление на цены

Состояние, в котором пребывает в течение последних месяцев рынок жилой и коммерческой недвижимости Сочи, специалисты сегодня называют стагнацией. Количество предложений значительно превышает спрос, но при этом, по оценкам специалистов, цены на объекты чрезмерно завышены (минимальная стоимость 1 кв. м в Сочи – 80 тыс. руб. – „Ъ“). В условиях финансового кризиса и недоступности ипотеки рынок новостроек уже потерял большое количество покупателей, а высокие цены отпугнули даже тех клиентов, кто рассчитывал приобрести квартиры за собственные средства. «Спад на рынке недвижимости Сочи наблюдался еще задолго до того, как мировой кризис ликвидности затронул Россию, – говорит генеральный директор консалтинговой компании MACON Realty Group Илья Володько. – После объявления Сочи столицей Олимпиады – 2014, цены на жилье моментально „подскочили“ на 50– 100% в разных сегментах и продолжали расти до осени 2008 года несмотря на то, что на рынке уже с лета 2007 года наблюдалось серьезное сокращение числа сделок».

«Действительно, сейчас в Сочи, по данным местных риэлторов, идет критический спад сделок с недвижимостью, – говорит партнер адвокатского бюро „Юг“ Роман Домашенко. – Это касается продаж и квартир, и земельных участков, и коммерческих площадей. Высокие сочинские цены неприемлемы во время кризиса. Все берегут деньги, это первая психологическая реакция



После объявления Сочи столицей Олимпиады-2014 цены на жилье взлетели на недосягаемую высоту ФОТО ВИКТОРА ГОЛУБЕВА

на происходящее». По данным господина Домашенко, во всех сочинских недавно построенных жилых комплексах есть не проданные квартиры, в некоторых пустует до 60% жилплощадей.

Девелоперы и сегодня пытаются держать цены на прежнем уровне, но, как сообщили риэлторы, в конце концов, практически все продавцы готовы делать скидку до 30%, стремясь не упустить покупателей, которых стало немного. «После продолжительного ценового ралли, спровоцированного победой Сочи в конкурсе на проведение зимней Олимпиады 2014 года, в течение II–III кварталов 2008 года наблюдалась постепенная стабилизация стоимости квадратного метра в большинстве сегментов недвижимости города. А с осени, по нашим оценкам, даже фиксировалось незначительное (около 2–5%) снижение уровня цен», – отмечает Аналитик УК «Финанс Менеджмент» Максим Клягин. «Учитывая, что многие потенциальные покупатели сегодня заняли выжидательные позиции, продавцы будут вынуждены пойти на снижение цен, – считает господин Гончаров. – По предварительным прогнозам, темпы падения стоимости сочинской недвижимости составят 10–15% в ближайшее время, что вернет цены на естественный уровень, обоснованный реальной ситуацией на рынке». Из-за фактического отсутствия спроса господин Володько прогнозирует снижение цен на жилую недвижимость к весне 2009 года уже на 40–50% по отношению к уровню начала 2008 года.

Генеральный директор строительной компании ООО «Поликвартир Краснодар»



Компания ООО «Монолит» поздравляет строителей, всех гостей и жителей летней столицы с Новым 2009 годом!

Желает всем удачи, счастья и везения в наступающем году, богатырского здоровья и самурайской выдержки.

Лугулян Мисах Логосович,
Генеральный директор
инвестиционно-строительной компании
ООО «Монолит» (г. Сочи)