

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Вниз по трамплину

ОЛИМПИЙСКАЯ СТОЛИЦА

По мере приближения Олимпиады в Сочи происходит коррекция спекулятивного роста цен на рынке недвижимости, который случился сразу после того, как город официально объявили олимпийским. Иссяк энтузиазм инвесторов и покупателей, а цены на жилье медленно идут вниз. После Игр интерес к городу упадет еще сильнее, хотя обвала цен, скорее всего, ждать не стоит.

Зарвались

Уже никто не отрицает слабый спрос на сочинское жилье. Продавцов на рынке больше, чем покупателей. Причин этому несколько. Прежде всего рынок насыщен новым предложением, много домов находится в стадии реализации, причем дорогих объектов, которые были согласованы или выведены еще в докризисный период. По словам генерального директора компании «Метриум Групп» Марии Литвиненко, эта недвижимость была рассчитана на высокий инвестиционный спрос со стороны москвичей, а также жителей богатых сырьевых регионов, протестированный в первую очередь проведением Олимпиады. Действительно, по данным Welhome, большая часть покупателей, приобретающих недвижимость на Красной Поляне, — это люди, постоянно проживающие в Москве или Московской области: их доля в общем объеме спроса составляет около 60%. Также в качестве покупателей недвижимости на Красной Поляне и в Сочи довольно активно присутствуют жители сырьевых регионов РФ, в большинстве случаев городов Сибири, Дальнего Востока и Урала. На их долю приходится еще порядка 10% от общего объема спроса. Интерес таких покупателей был быстро удовлетворен или сошел на нет вместе с олимпийской эйфорией. До определенного времени было модно инвестировать в со-

чинскую недвижимость, но лобой модный тренд рано или поздно идет на спад. Местные жители чаще всего не в состоянии приобрести жилье по существующим ценам.

Для того чтобы повышать темпы реализации, застройщики вынуждены переходить в ценовую конкуренцию — другими словами, демпинговать. По данным «Метриум Групп», цены на сочинскую недвижимость понизились за последний год на 7–10%. По некоторым объектам недвижимости эксперты DreamTeamRealty наблюдают падение цен более чем на 10%. «Замечу, что мы оперируем ценами, не только открыто публикуемыми в рекламе и в риэлторских базах данных, но и негласными цифрами, которые продавцы не готовы по тем или иным причинам публиковать в СМИ, но называют в приватной беседе с потенциальными покупателями. Очень часто размер скидок достигает даже беспрецедентных для рынка недвижимости 20%», — уверяет генеральный директор агентства DreamTeamRealty Александр Дьяченко. Эксперты компании PennyLaneRealty говорят, что на практике продается практически только самый нижний сегмент, то есть объекты в ценовых пределах до 3–5 млн руб. По словам президента Gordon Rock Станислава Зингеля, в настоящий момент можно с уверенностью сказать, что Сочи стал первым российским горо-



Сочинские риелторы больше рассчитывают на патриотичных покупателей, чем на качество своего продукта

дом, в некоторой степени повторяющим избитый путь перегретых рынков курортной недвижимости Болгарии и Испании.

Местные риэлторы видят картину иначе. «Снижение средней цены может быть связано с увеличением доли жилья экономкласса и ростом объема предложения проектов на начальной стадии строительства. Цены не падают и не растут», — утверждает заместитель гендиректора сочинского агентства «Винсент недвижимость» Борис Лебедев. — «Надувание пузыря и рост цен приводит к снижению спроса, а для нас важнее количество сделок, а не цена квадратного метра. Вообще, подход «падение», «цены просядут» нам не близок, так как мы не видим в этом проблемы. Чем ниже стоимость, тем доступнее жилье для простых людей — это же хорошо, нет? Но снижения стоимости реально нет».

По данным агентства недвижимости Gordon Rock, в феврале средняя стоимость квартир

в Сочи составила 68 396 руб. за 1 кв. м, что на 7,28% меньше, чем год назад. Причем отрицательная динамика стоимости квадратного метра в равной степени касается как первичной недвижимости, так и рынка вторички, где средневзвешенная стоимость жилья составила в феврале 75 942 руб. за 1 кв. м. Новостройки в это же время стоили 59 411 руб. за 1 кв. м. «Это на 15,47% меньше, чем год назад», — говорит господин Зингель. — «Индивидуальные жилые дома подешевели с начала года на 0,74%, до 20 569 832 руб. за объект. Год назад их стоимость была на 2,15% больше».

С земельными участками дела обстоят не намного лучше. Средняя стоимость земли для индивидуального жилищного строительства, садоводства и ведения сельского хозяйства в феврале составила 620 464 руб. за сотку, что на 0,25% больше, чем месяцем ранее (данные Gordon Rock). Однако год назад аналогичная площадь земли стоила на 8,16% дороже. По информации Knight Frank, только за последние полгода цена сотки уменьшилась на 9%, до \$23 тыс.; рублевая динамика,

правда, была менее драматична — 4,5%. Аналитики Penny Lane Realty полагают, что в ситуации стагнации рынка уже возведенного и даже отделанного под Олимпиаду жилья активности на рынке земли не стоит ожидать еще лет пять-семь. «Вероятно, понижательный тренд сохранится и в 2013-м, но вряд ли по итогам года снижение превысит 10%», — прогнозируют аналитики KnightFrank. Рынок земли Сочи серьезно подорожал, как и рынок жилья, после резко активизировавшегося олимпийского строительства и теперь расплачивается за необоснованно взлетевшие цены. «Но даже при самом пессимистичном сценарии стоимость сотки земли в Сочи не опустится ниже 550 тыс. руб. через год. В лучшем случае данное значение составит более 600 тыс. руб.», — считает господин Зингель. Причина — ограниченное предложение. По словам господина Лебедева, подходящей земли для строительства частного дома в равном месте (проблема для Сочи, в отличие от других городов) с коммуникациями и подъездом не так много, поэтому о резком падении говорить нельзя.

Город для патриотов

Будущее рынка недвижимости Сочи очень зависит от Олимпиады-2014. А это уравнение со многими неизвестными. Всех, кто вложил в этот регион, сейчас беспокоит, что будет с городом после Игр. Понятно, что произойдет резкое падение интереса к городу. А еще? Возможно, транспортный коллапс, коммунальные катастрофы и подпорченная экология? Эта неизвестность толкает цены вниз. Скорее всего, Сочи вернется к статусу города-курорта федерального уровня. Но после завершения Олимпиады курортная привлекательность снизится. Сочи уже воспринимается у российского населения все-таки как дорогой курорт. Проблемы с инфраструктурой, ухудшение экологии, тарифная политика авиакомпании привели к тому, что за последние несколько лет курортная столица России теряет поток лояльных отдыхающих. Исправить данный тренд возведенные объекты курортной инфраструктуры вряд ли смогут. Ведь никто по большому счету не понимает, что будет дальше со всей этой инфраструктурой. «Насколько построенные спортивные сооружения в Сочи будут способствовать увеличению туристического потока после Олимпиады, сегодня сказать трудно. Состоятельные россияне ездят в Европу не только ради спорта, но и смены обстановки, престижа, покупок — всего того, что сложно получить в Сочи», — говорит управляющий партнер компании EVANS Анна Левитова. Сейчас в Сочи строится очень много жилья, гостиниц, различной коммерческой инфраструктуры, но проблема в том, что спрос на российских курортах в любом случае ограничен, поскольку вся эта инфраструктура сезонного характера. Проблема Сочи в том, что ему не хватает дополнительно го драйвера спроса, который ставит всю эту инфраструктуру работать круглогодично. Подобранные перспективы грозят ова-

лом рынка недвижимости. Но эксперты не спешат делать апокалиптические прогнозы.

По словам аналитика УК «Финанс Менеджмент» Максима Клягина, в целом снижение цен на жилье скорее будет носить умеренный характер, так как других туристско-рекреационных городов с сопоставимым уровнем развития инфраструктуры на Черноморском побережье не появится еще довольно долго. И именно в Сочи продолжат концентрироваться все основные инвестиционные потоки, финансовые и human-ресурсы. «Обвала цен не будет. Не было масштабных покупок квартир с инвестиционно-спекулятивными целями. Большинство покупок делали конечные пользователи. Все риски давно известны, оценены и заложены в цены. Сейчас в Сочи объем предложения вырос, а покупателей стало не настолько больше — заметьте, не меньше, а не настолько больше, насколько выросло предложение. Естественно, происходит детерминация. Более качественные и интересно расположенные объекты в цене растут, худшие объекты распродаются по минимальным ценам», — уверяет господин Лебедев.

В «Метриум Групп» уверены, что роста цен на жилье в Сочи точно не будет. Лучшие проекты покажут стабильность, худшие проекты, в которых есть проблемы с финансированием и сроками строительством, — отрицательную динамику: там возможно падение цен на 10–15%. Несмотря на довольно большой объем предложения, качественных проектов, которые действительно интересны покупателям и которые находятся на высокой стадии строительства, не так много. Роста цен по ним, конечно, нет, но тем не менее продажи идут.

Таким, по словам госпожи Литвиненко, относятся ЖК, расположенные на первой линии от воды с собственной охраняемой территорией и собственной курорт-

ной инфраструктурой рекреационного характера, например проекты компании MR Group «Королевский парк» и «Актер Гэлакси». Эксперты Knight Frank выделяют комплекс Karat Apartments. В «Винсент недвижимости» отмечают комплекс «Идеал Хаус» и «Королевский парк». «Инвесторам стоит сделать акцент на тех жилищных комплексах, которые предполагают оптимальные условия для круглогодичного пребывания в городе. Такой тип недвижимости будет более пригоден и для личного использования, и для сдачи в аренду приезжим туристам. Практически всегда это будут объекты высшего ценового сегмента рынка, что существенно увеличивает начальную стоимость инвестиций и срок их окупаемости», — резюмирует господин Зингель. Другими словами, о покупке инвестиционного жилья в Сочи речи пока не идет.

Остается открытым вопрос о будущих покупателях стагнирующей сочинской недвижимости. Здесь у аналитиков есть предложения, а у риэлторов — надежда. Участники рынка не скрывают, что рассчитывают на определенную категорию людей, которые уже являются постоянной покупательской аудиторией элитной недвижимости юга России. «Это люди, которые не могут выезжать за границу либо по долгу службы, либо исходя из особенностей своего менталитета, либо по возрасту. Им намного комфортнее купить квартиру в Сочи, либо другом российском курортном городе Черноморского побережья. Все новые объекты и рассчитаны в первую очередь на таких людей», — говорит госпожа Литвиненко. Кроме того, есть настоящие и потенциальные участники «списка Магницкого» и тысячи госслужащих, которые хотели бы избежать «пехтинга». Все они люди, как правило, состоятельные и, вероятно, поддержат недвижимость Сочи на олимпийском уровне.

Ольга Говердовская

Литератор.

элитный квартал

Для тех, кто богат не только деньгами...

Хамовники. Закрытая территория

Низкая этажность 3-7 этажей

Пентхаусы. Каминь. Террасы

Огромный подземный паркинг

Квартиры с собственным садом

В МАРТЕ ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ!

ДЕВЕЛОПМЕНТ

(495) 725-5555

www.literator-hals.ru

Группа ВТБ

РЕКЛАМА

ОАО «Галс-Девелопмент» С проектной декларацией вы можете ознакомиться на сайте: www.literator-hals.ru