

У самого Черного моря

Спрос на недвижимость на черноморском побережье вырос более чем на 40%



В первом полугодии 2020 года спрос на инвестиционные квартиры в Анапе вырос на 42%. Эксперты отмечают, что основными преимуществами рынка недвижимости на курорте являются высокие цены на аренду квартир и значительная емкость спроса, а также благоприятная конкурентная среда.

Инвестиции в отдых

Если рассматривать город-курорт Анапа, то недвижимость здесь более интересна с инвестиционной точки зрения, чем в других городах Краснодарского края, утверждают эксперты.

«Инвестиции концентрируются там, где растет спрос. С этой точки зрения Анапа, где за полгода число сделок выросло на 42%, намного привлекательнее, чем другие районы, где спрос за этот же период сократился на семь и более %», — отмечает эксперт рынка недвижимости Геннадий Суслов. По его словам, квартира, сдаваемая в аренду, обеспечивает владельцу небольшую, но стабильную доходность. «Квартира «работает» на своего владельца постоянно. «Максимальная доходность от сдачи в аренду однокомнатных квартир (наиболее подходящий формат) может составить 12–13% годовых. В среднем же аренда принесет от 6% до 10%. Объект относительно недалеко от центра, с хорошей транспортной доступностью, близостью к морю, в развитом и обжитом районе всегда найдет своего арендатора», — говорит эксперт.

В Анапе цены на квартиры поднялись на 2,2%. Это усредненные данные. Стоимость некоторых объектов выросла на 15%. То есть те, кто проанализировал рынок и выбрал квартиру в удачном перспективном месте, смогли получить заметную прибыль. И даже те покупатели, кто совершенно не разбирается в недвижимости, все равно остались в выигрыше.

Аналитики считают, что в последующие два-три года цены на недвижимость в Краснодарском крае будут расти еще более высокими темпами. Жилье на Кубани дорожает, несмотря на снижение цен в других курортных регионах. Дело в том, что в регионе сохранились заводы, которые строят промышленные дома. Они позволяли снизить цены строительства. Их влияние на рынок со временем уменьшится.

«Внесла свои коррективы и пандемия. Спрос на недвижимость на побережье вырос в том числе из-за закрытия границ. Своя квартира у моря — это возможность приехать в любой момент и не переживать из-за карантина, отсутствия мест в отелях, отмены авиaperелетов и так далее», — говорят эксперты.

Ваша перспектива

«В целом, для того, чтобы вкладывать деньги в недвижимость, не нужно иметь специальных навыков. Необходимо лишь выбрать квартиру или участок в «правильном месте» с хорошей инфраструктурой», — говорит Геннадий Суслов.

Одно из таких «правильных» мест — это район вдоль побережья Черного моря, села Варваровка и Сукко. Здесь свои проекты ре-

ализует Управляющая компания «Перспектива».

В собственности и управлении компании земельный актив свыше 1,3 тыс. га земель населенных пунктов, сельскохозяйственного и рекреационного назначения. В портфеле УК «Перспектива» — успешно реализованные проекты в области курортно-рекреационной, жилой и коммерческой недвижимости, агропроизводства, а также социальные и инфраструктурные объекты.

Проекты компании отличает выгодное географическое положение. Земли, коттеджные поселки и зоны жилой застройки расположены на черноморском побережье рядом с заповедником «Утриш» и долиной Сукко, недалеко от Абрау-Дюрсо, в районе с особым микроклиматом. Природный потенциал экологически чистого региона обеспечива-

ет УК «Перспектива» — надежный застройщик и партнер. Компания реализует девелоперские проекты полного цикла: от бизнес-идеи, проекта и привлечения финансирования до ввода в эксплуатацию, организации продаж и управления действующими объектами. Собственная ресурсоснабжающая организация позволяет компании не зависеть от проблем городской инженерной инфраструктуры.

«Что принес 2020 год, так это глобальную переоценку ценностей: многие вещи, кажущиеся простыми и доступными, в одночасье перестали таковыми быть. Сегодня наш покупатель понимает, что выгоднее и безопаснее иметь квартиру у моря в своей стране, чем гадать, что в следующий раз помешает поездке за границу — санкции, пандемия или колебания валют. И даже если



Земли, коттеджные поселки и зоны жилой застройки расположены на черноморском побережье рядом с заповедником «Утриш» и долиной Сукко, недалеко от Абрау-Дюрсо, в районе с особым микроклиматом

ет устойчивые конкурентные преимущества. В 2020 году спрос на земельные участки компании существенно возрос.

— На мой взгляд, влияние на покупательский спрос оказала пандемия, — считает руководитель отдела продаж земельных активов УК «Перспектива» Екатерина Алейникова. — Рост количества сделок за 9 месяцев 2020 года, по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, составил 31%. Причем, если раньше большую часть сделок мы оформляли в расрочку, то сейчас преобладает стопроцентная оплата. Это говорит о том, что люди стремятся вложить деньги, а земля у моря — актив, который никогда не обесценится. Отдельный сегмент покупателей — частные застройщики, которые приобретают сразу по 20–30 участков для дальнейшей перепродажи с подрядом или уже готовыми коттеджами.

эта поездка состоится, своя квартира у моря простаивать не будет — ее всегда можно сдать в туристический сезон или межсезонье. Объем предложения на рынке курортной недвижимости с каждым годом будет сокращаться, а значит, и выбор ликвидных квартир. Во-первых, скажется дефицит земли под застройку, во-вторых, к этому приведет политика властей Краснодарского края, которые отдают предпочтение проектам комплексного освоения территории», — говорит коммерческий директор УК «Перспектива» Анна Гончарова.

Где купить, там и окупится

Аналитики уверяют, что зарубежная недвижимость сейчас имеет очень низкую доходность — 3–4% годовых в валюте. «Не исключено, что рублевая инфляция будет обгонять



Анна Гончарова
коммерческий директор УК «Перспектива»

валютный доход владельца. Кроме того, высоки расходы на специалистов по налогам и юриспруденции, которые требуются для оформления инвестиционных сделок за рубежом. Наконец, обесценивание рубля практически закрывает доступ на европейский рынок жилья», — говорит гендиректор консалтинговой компании «Советник» Максим Орешин.

«У такой недвижимости порог входа очень высокий, а сейчас в связи с ростом курса в валюте у населения стало меньше денег. Кроме того, подумайте вот о чем. Российская Федерация — огромная страна. А прибрежных городов в ней не так много. Несмотря на аккуратных уборщиц и пирамиды Египта, всегда будут те, кто предпочитает отдыхать на родине. Всегда будут те, кто хочет жить на берегу моря и не желает изучать иностранный язык и вникать в нюансы законов других стран. Поэтому всегда будет спрос на недвижимость Анапы, Сочи и Севастополя. Иногда он будет чуть падать, иногда повышаться. В любом случае вы можете быть уверены: вложения сохранятся. Ваш домик на берегу моря не сделает из вас долларового миллионера, но как минимум вы спасете накопления от инфляции. Как максимум у вас появится хороший источник пассивного дохода», — считает господин Орешин.

Кроме того, эксперты отмечают постоянное улучшение инфраструктуры в курортных городах. «Мы говорим и о дорогах, и о больницах, и о заведениях для отдыха. Пока еще далеко до курортов уровня Лазурного берега. Но для инвесторов такая ситуация более выгодная. Земельный участок, приобретенный сегодня, в течение пяти-десяти лет обрастет торговыми центрами, ресторанами и спортивными площадками. Его стоимость существенно (возможно, в несколько раз) возрастет».

Таким примером, в частности, служит курортная резиденция «Анаполис», которая расположена в селе Варваровка на первой береговой линии Черного моря. Жилой комплекс находится рядом с заповедником «Утриш» среди реликтовых можжевеловых лесов. С одной стороны, это единственный, экологически чистый район, с другой — в центре города, в аэропорт, на вокзал можно добраться в течение получаса.

Проект включает в себя строительство 29 жилых домов, связанных единой архитектурной и инженерной концепцией, пять инфраструктурных объектов, создание рекреационных объектов и элементов благоустройства.

Ближайшие населенные пункты — села Варваровка и Сукко. Здесь есть детские сады, школы, медицинские учреждения, магазины, кафе.

На территории жилого комплекса есть все, что необходимо для жизни и отдыха: детские и спортивные площадки, два открытых бассейна, один из которых включает и чашу для купания детей, площадки для выгула собак.