

Жить бы в Сочи

Спрос на недвижимость на курорте стабильно растет

По итогам первого полугодия 2020 года первичный рынок жилой и коммерческой недвижимости Сочи сохраняет высокую инвестиционную привлекательность. Эксперты также отмечают рост спроса на апартаменты — с начала года он увеличился более чем на 30%. Среди преимуществ приобретения жилья на курорте эксперты называют постоянно растущие цены, значительную емкость спроса и высокую доходность при сдаче недвижимости в аренду.

В первом полугодии 2020 года первичный рынок жилой и коммерческой недвижимости Сочи сохранил высокую инвестиционную привлекательность. «Если говорить о спросе, то в целом за этот период мы видим здоровый рост интереса к коммерческой недвижимости. Самый дорогой квадратный метр зафиксирован в Сочи», — говорит руководитель направления коммерческой недвижимости «Альянс» Владимир Кравченко.

Эксперты отмечают, что основными преимуществами рынка недвижимости в Сочи являются постоянно растущие цены и значительная емкость спроса, а также благоприятная конкурентная среда. Кроме того, они предупреждают о приближении ситуации к дефициту предложения. «Объем предложения на рынке курортной недвижимости с каждым годом будет сокращаться, а значит, и выбор ликвидной недвижимости. Во-первых, скажется дефицит земли под застройку, особенно в центральном районе Сочи, во-вторых, к этому приведет политика властей Краснодарского края, которые отдают предпочтение проектам комплексного освоения территории», — говорит господин Кравченко.

По данным компании Masop, с 2018 года объем возводимого жилья в Сочи характеризуется отрицательной динамикой. Это говорит о том, что купить недвижимость в Сочи с каждым годом будет все труднее, а цены на нее продолжат стабильно расти.

Директор агентства коммерческой недвижимости «ЧФК-Недвижимость» Владимир Жаринов также отмечает, что Сочи является круглогодичным курортом, где отсутствуют сезонные колебания. «Среди преимуществ приобретения недвижимости в Сочи — понятная схема купли-продажи и налогообложения. Развитие удаленного режима работы привлекает людей для проживания в тропическом климате. Сочи и раньше был популярен среди обеспеченных россиян, однако если до пандемии это были в основном невыездные госслужащие и «санкционные» бизнесмены, то теперь круг покупателей стал намного шире», — говорит господин Жаринов. По его словам, за последние полгода резко увеличилось количество запросов на приобретение жилья именно для постоянного проживания, особенно со стороны жителей городов-миллионников. При этом выбор апартаментов достаточно широк и удовлетворяет самые разные запросы. Интересной тенденцией эксперты считают постепенный отказ россиян от приобретения зарубежной недвижимости. «В связи с прошедшими ограничениями на выезд за границу, которые связаны с коронавирусной пандемией и возможностью повторения сценариев запретов на выезд в дальнейшем, зажиточные россияне стали рассматривать (и приобретать) недвижимость на курортах РФ. Сочи, с его развитой и привлекательной инфраструктурой, близостью к горнолыжным курортам, благоприятным климатом — одно из лучших мест в РФ», — говорит Владимир Жаринов.

Кроме того, аналитики считают, что нестабильная политическая ситуация в мире, введение санкций, скачки в экономике европейских стран повышают риски приобретения недвижимости за рубежом.

По словам Владимира Кравченко, зарубежная недвижимость имеет низкую доходность — 3–4% годовых в валюте. «Весьма веро-



ятно, что рублевая инфляция будет обгонять 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. У такой недвижимости порог входа очень высокий, а сейчас в связи с ростом курса в валюте у населения стало меньше денег. Кроме того, прибрежных городов в России не так много. Всегда будут те, кто предпочитает отдыхать на родине, поэтому всегда будет спрос на недвижимость в Сочи», — говорит господин Кравченко. Он также отмечает постоянное улуч-



шение инфраструктуры в курортных городах и то, что Сочи постепенно выходит на международный уровень сервиса. «Я говорю 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. Недвижимость, приобретенная сегодня, в течение пяти-десяти лет обрстет торговыми центрами, ресторанами и спортивными площадками. Ее стоимость существенно (возможно, в несколько раз) возрастет».

По словам Владимира Жаринова, в коммерческой недвижимости открылась новая ниша для инвестиций — это апартаменты. По мнению экспертов, это более выгодное вложение, нежели приобретение квартиры.

Отличительной чертой апартаментов является высокий уровень внутреннего сервиса, предлагаемого их владельцам. Это весомый плюс в вопросе того, стоит ли покупать апартаменты вместо квартиры. Во многих комплексах и апарт-отелях владельцам не нужно переживать по поводу уборки, паркинга и прочих бытовых моментов. В отдельных домах круглосуточно работает консьерж-сервис, специалисты которого всегда готовы прийти на помощь.



«Первый вариант уместен в тех случаях, когда человек хочет получить большую выгоду за короткий временной промежуток. Второй — для людей, предпочитающих получать стабильный пассивный доход. Кроме того, во втором случае всегда сохраняется возможность продать апартаменты. Учитывая факт постоянного роста цен, выгода становится очевидна», — отмечают эксперты.

Цена аренды также постоянно растет. Для сдачи лучше покупать апартаменты, расположенные в популярных у отдыхающих локациях: на берегу моря, в горах, в центре города. Такая недвижимость популярна не только в высокий сезон, но и в межсезонье. Ответ на вопрос о том, стоит ли инвестировать в апартаменты — будет положительным в любом случае. «Даже

если перед вами не стоит цель преумножения своих доходов, у вас будет своя собственная недвижимость в Сочи, куда вы сможете приезжать для того, чтобы абстрагироваться от всех забот, насладиться отдыхом и гармонией с окружающим миром», — говорит Владимир Жаринов.

Одним из самых интересных объектов с точки зрения вложений эксперты называют апартаменты «Sanremo». Главное преимущество отеля «Sanremo» — расположение на первой линии побережья Черного моря и наличие чистого галечного пляжа всего в нескольких метрах от отеля.

Площадь номеров составляет от 33 до 180 м². Открытый бассейн, уникальный модный ресторан, который входит в Топ-5 ресторанов Сочи, — вот неполный список преимуществ «Sanremo». Отель находится рядом с основными достопримечательностями курорта, до которых можно добраться пешком. В каждом из 30 просторных номеров отеля гостей ожидает панорамный вид на море, а также бесплатный высокоскоростной доступ Wi-Fi в Интернет.

«В «Sanremo» загрузка составляет 85% за год, что является высоким показателем в этом бизнесе. Нарботанная за семь лет клиентская база и положительные отзывы гостей из всех уголков страны позволяют рассчитывать доходность и снижают риски вложения», — говорит Владимир Жаринов. Эксперт отмечает, что компания — отельер с большим и успешным опытом ведения бизнеса обеспечивает высокую доходность. Уникальность предложения ограничена количеством (всего 30 апартаментов).

«Есть управляющая компания, которая берет на себя задачи обслуживания, клининга, заселения, контроля проживания, осуществления текущего ремонта. Это отнимает много времени и ресурсов при сдаче в аренду своей квартиры. И это очень привлекательно для покупателей не из Сочи, ведь, если у тебя квартира, надо кого-то нанимать для управления недвижимостью. И апартаменты — это готовый бизнес», — говорит Владимир Жаринов.

Сочинские апартаменты — это совершенно особенный сегмент, который одинаково хорошо подходит и для отдыха, и для инвестиций. Основные особенности апартаментных комплексов в курортном городе — это расположение в лучших районах, первоклассный сервис, престиж, охрана и безопасность.

«Цена недвижимости в Сочи постоянно растет — это уже всем известная аксиома. Для апартаментов это особенно актуально. Расположенные в лучших районах, апарт-отели всегда пользуются спросом», — отмечает господин Кравченко. По его словам, заработать на апартаментах можно двумя способами: вложить деньги в объект и перепродать дороже, сдавать свою недвижимость в аренду и получать ежемесячный доход.

8 800 700 1 800

sanremo.bsfc.com

Основной офис:
г. Краснодар, ул. Красная 108

Дополнительный офис:
г. Сочи, ул. Черноморская (Хостин),
д. 13 к. Г