

КУРОРТЫ ТОНУТ В ДЕНЬГАХ

СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ НА ЧЕРНОМОРСКОМ ПОБЕРЕЖЬЕ ДОСТИГЛА ПИКОВЫХ ЗНАЧЕНИЙ. СПРОС НА НЕГО НЕ СНИЖАЕТСЯ, А ДЕФИЦИТ СВОБОДНЫХ ОБЪЕКТОВ РАСТЕТ. СОСТОЯТЕЛЬНЫЕ ГОСТИ ИЗ КРУПНЫХ РОССИЙСКИХ ГОРОДОВ, ОТКРЫВ ДЛЯ СЕБЯ В ПАНДЕМИЮ РУССКИЙ ЮГ, СМЕТАЮТ НА РЫНКЕ ВСЕ СЕГМЕНТЫ — ОТ «ЭКОНОМА» ДО «ЭЛИТКИ». ДМИТРИЙ МИХЕЕНКО

Предыдущий «ковидный» год отметился взрывным ростом цен на курортное жилье. Россияне в условиях экономического кризиса прибегли к своему излюбленному методу сохранения денежных сбережений — покупке недвижимости. Немалую роль в этом сыграла программа льготной ипотеки, когда у жителей страны появился платежеспособный спрос. Более того, многие люди, перешедшие на работу в home-офис, поняли, что работать удаленно гораздо приятнее, сидя на берегу Черного моря, нежели в пыльном мегаполисе. Да и в целом значительная часть россиян, имеющих достаток выше среднего и лишенных возможности оставить свои деньги на зарубежных курортах, впервые открыла для себя отечественный юг со всеми его прелестями и недостатками.

ЦЕНА ДОСТИГЛА ПИКА По данным компании Golden Brown Group, в Анапе стоимость нового жилья выросла за минувший год на 20% и составила 60–80 тыс. руб. за 1 кв. м. В Геленджике рост цен на первичном рынке жилья также составил около 20%, превысив 120 тыс. руб. за 1 кв. м. В Новороссийске и Туапсе цены в настоящее время находятся на уровне 60–80 тыс. руб. за «квадрат», поскольку это портовые города с соответствующим качеством прибрежной зоны. Самая дорогая недвижимость — в Сочи. С начала года стоимость новостроек на курорте, согласно данным экспертов, поднялась в среднем на 40% и находится на уровне 250 тыс. руб. за 1 кв. м. В Сириусе, который вышел из состава Сочи в подчинение федерального центра, цены еще выше — в среднем по 450 тыс. руб. за 1 кв. м (рост за год на 50–60%), а в некоторых проектах — даже по 700 тыс. руб. за «квадрат».

«Пандемия подогрела интерес покупателей к недвижимости в Сочи, поскольку стремительное закрытие международных границ на неопределенный срок наглядно показало, как быстро можно потерять доступ к своим зарубежным активам. Многие россияне после этого решили обзавестись недвижимостью на российском курорте, чтобы перестраховаться и иметь возможность в любое время уехать поближе к морю», — комментирует генеральный директор Golden Brown Group Татьяна Бураляковская.

Сегодняшний уровень цен на курортах Краснодарского края достигает своих пиковых значений, уверена генеральный директор Nedvex Юлия Галимова. По ее данным, квартира в Сочи в проектах комфорт- или бизнес-класса, строящихся по ФЗ-214 на финальном этапе, обойдется покупателю от 250 тыс. руб. за кв. м, а стоимость «квадрата» в элитных жилых комплексах, в том числе апартаментных, — от 400 до 700 тыс. за кв. м.

Госпожа Галимова отмечает, что, как правило, рост цены следует за спросом. Так, по словам эксперта, с сентября по декабрь 2020 года количество сделок на первичном рынке недвижимости Сочи выросло по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вдвое, а если конкретнее, то на 53%. В конце 2020 года на пике спроса ежемесячно в олимпийской столице реализовывалось примерно 50–55 тыс. кв. м жилья. В апреле 2021 года было реализовано 60 тыс. кв. м жилья. По итогам месяца количество сделок на первичном рынке выросло относительно марта на 80% и побило рекорд осенних показателей 2020 года.

РОСТ ВО ВРЕМЯ ДЕФИЦИТА С 1 июля в Сочи вступает в силу двухгодичный мораторий на выдачу разрешений на строительство, что в свою очередь остановит появление на курорте новых жилых объектов. По словам экспертов, такое решение администрации вкупе с высоким спросом на жилье уже сказывается на стоимости недвижимости, и застройщики, мотивируя грядущим дефицитом, повышают цены. В некоторых проектах, по данным риелторов, и вовсе отмечены случаи, когда девелоперы останавливали продажи лотов, возобновляя их с более высокими ценниками.

По данным Nedvex, текущий объем проектов у крупных застройщиков Сочи, на которые уже получены разрешения и которые сейчас находятся на стадии строительства, составляет порядка 1 млн кв. м. Общий объем проектов, которые находятся на очереди на получение разрешающих документов, достигает 600 тыс. за кв. м.

«Сейчас на рынке спрос очень высокий, а предложение продолжает сильно сокращаться по причине введенных ограничений на застройку, которые связаны с тем, что генплан города до сих пор не у-

твержден, а строительство новых инженерных сетей и объектов социальной инфраструктуры не успевает за потребностью города. Такая ситуация может сыграть на руку крупным застройщикам, поскольку из-за дефицита предложения стоимость жилья растет очень быстро», — говорит Юлия Галимова.

По мнению генерального директора консалтинговой компании Масоп Ильи Володько, мораторий на выдачу разрешений на строительство в Сочи будет способен навести там порядок на рынке недвижимости, но в случае, если за это время в строительной отрасли курорта «будут выстроены понятные правила игры».

«Дело в том, что мораторий был озвучен еще весной этого года, а вводится только с 1 июля. Это означает, что какие-то разрешения все-таки могли быть выданы про запас на ближайшие два года. Следовательно, какое-то количество объектов все же появится, и рынок не окажется совсем пустым. Вторых, мораторий не относится к объектам реконструкции, а у нас на рынке курортной недвижимости очень много объектов, относящихся не к новому строительству, а к реконструкции существующих санаториев, пансионатов и прочих зданий. Если разрешение на реконструкцию этих объектов будет продолжаться выдаваться, то рынок переживет этот двухгодичный период. Пока будут распродаваться остатки и реализовываться те проекты, которые начнутся до 1 июля. Поэтому я думаю, что какого-то тотального дефицита и связанных с ним проблем не будет», — говорит гендиректор Масоп.

По словам господина Володько, рассчитывать, что за счет ограничений цена на недвижимость в ближайшие годы на побережье вырастет еще больше, не стоит. Он прогнозирует максимальный рост в ближайшие пару лет всего на 15–20%.

Директор агентства недвижимости «Этажи» в Краснодаре Вадим Камалов отмечает, что спрос на курортное жилье связан с тем, что после «пандемийного» года различные компании начали практиковать удаленную работу, и многие поняли, что лучше трудиться не в пыльных мегаполисах, а возле моря. «Это, как правило, обеспеченные люди, у которых были деньги, и они достаточно быстро выбрали все предложение, которое было на курорте. Естественно,

это вызвало повышение цены. Люди начали быстро скупать все имеющиеся в Сочи квартиры, чтобы успеть до повышения цен», — рассказал риелтор.

По словам экспертов, наиболее очевиден дефицит жилья в поселке Сириус. Там практически нет новой недвижимости, есть только вторичное жилье. При этом спрос на недвижимость постоянно растет. Главным образом, по утверждению Татьяны Бураляковской, покупателей привлекает возможность сделать на федеральной территории постоянную регистрацию, так как она дает различные привилегии. По прогнозам компании Golden Brown Group, в течение 2021 года рост цен на жилье в данной локации продолжится, чему способствуют масштабные планы федерального правительства по развитию Сириуса и острый дефицит ликвидных проектов на этом субрынке.

НЕРЕГУЛИРУЕМАЯ АРЕНДА По данным Golden Brown Group, с начала 2021 года средняя ставка аренды жилья в Сочи выросла примерно на 20% и составила 25 тыс. руб. в месяц. Рост, по словам аналитиков, связан все с тем же ажиотажным спросом на отдых в Сочи, поскольку некоторые зарубежные курорты, включая Турцию, все еще закрыты для россиян.

В настоящее время на рынке посуточной аренды Сочи сдается порядка 2,5 тыс. объектов, говорят в инвестиционной компании Garnet. Средняя ставка за сутки на данный момент составляет 6,44 тыс. руб. Самый широкий выбор объектов представлен в сегменте 1-комнатных квартир. Здесь экспонируются 803 объекта. Средняя ставка для таких объектов составляет 2,78 тыс. руб. за сутки. При этом самые доступные варианты можно снять от 800 руб. за сутки, а самые дорогие — за 35 тыс. руб. «При этом самые бюджетные ставки предлагаются с определенными условиями. Например, не менее семи суток съема, таким образом, если объект будет снят на четыре дня, то стоимость за сутки для арендатора будет выше», — комментирует совладелец инвестиционной компании Garnet Екатерина Сивова. Самая дорогая квартира, которая сейчас сдается в краткосрочную аренду, по информации эксперта, имеет ставку в 55 тыс. руб. Это 3-комнатный объект в одном из лучших комплексов Сочи.

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВ. М НОВОГО ЖИЛЬЯ В КУРОРТНЫХ ГОРОДАХ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

по данным компании Golden Brown Group, май 2021

СОЧИ	250 ТЫС. РУБ.	↗ РОСТ ЗА ГОД — 40%
СИРИУС	450 ТЫС. РУБ.	↗ РОСТ ЗА ГОД — 50–60%
ТУАПСЕ	60–80 ТЫС. РУБ.	↗ РОСТ ЗА ГОД — 20%
ГЕЛЕНДЖИК	120 ТЫС. РУБ.	↗ РОСТ ЗА ГОД — 20%
НОВОРОССИЙСК	60–80 ТЫС. РУБ.	↗ РОСТ ЗА ГОД — 20%
АНАПА	60–80 ТЫС. РУБ.	↗ РОСТ ЗА ГОД — 20%

НЕДВИЖИМОСТЬ

ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В СОЧИ ЗА КВ. М

по данным gosrealty.ru, май 2021

КВАРТИРЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ	163,1 ТЫС. РУБ.
НОВОСТРОЙКИ	208,9 ТЫС. РУБ.
ДОМА	31,5 ТЫС. РУБ.
ЗЕМЛЯ	1,4 МЛН РУБ. ЗА СОТКУ
ОФИСЫ	145,3 ТЫС. РУБ.
ТОРГОВЫЕ ПЛОЩАДИ	133,5 ТЫС. РУБ.