



ОДИН ИЗ САМЫХ ДОРОГОСТОЯЩИХ ЖК СОЧИ — КОМПЛЕКС АПАРТАМЕНТОВ GRAND ROYAL RESIDENCE НА ПЕРВОЙ БЕРЕГОВОЙ ЛИНИИ

Сейчас рынок арендного жилья уже перегрет, поскольку большинство отелей и апарт-отелей уже выкуплено и забронировано, считают эксперты Nedvex. Сегодня, по данным компании, по сравнению с позапрошлым годом цена за аренду объекта выросла на 50–100% в зависимости от сезона, местоположения и ценового сегмента.

Эксперт на рынке сочинской недвижимости Кирилл Флутков сообщает, что спрос на аренду жилья в Сочи растет начиная с ноября прошлого года. Так, например, если февраль, по его словам, вырос по отношению к январю всего на 0,7%, то март к февралю — уже на 22,69%.

«Важной особенностью рынка аренды Сочи является сезонность. Часто людей, снимающих жилье на долгий срок, выселяют под высокий сезон для заселения краткосрочных по более высоким ставкам. Ставки растут, но месяц на месяц не приходится. Если май дождливый, то ставки снижаются, а если май солнечный, то растут», — говорит господин Флутков. По его словам, наиболее востребованными объектами аренды являются небольшие квартиры-студии на первой береговой линии.

Борис Борискин, генеральный директор компании Skolkovo Realty, рассказывает, что сегодня в Сочи остается считанное число свободных объектов со ставками от 20 тыс. руб. в сутки. Их число, по его данным, не превышает 40–50 единиц. В этом ценовом сегменте предлагаются объекты площадью от 100 кв. м, в пешей доступности от моря, с хорошим дизайнерским ремонтом и хорошей придомовой инфраструктурой.

«С конца марта мы фиксируем планомерный рост ставок на посуточную аренду в Сочи в высокобюджетном сегменте. Мы проанализировали динамику изменения ставок за сутки в апреле и отметили, что средний прирост только за один месяц составил 3,1 тыс. руб. При этом максимальный прирост достиг отметки в 6 тыс. руб. за сутки», — рассказал господин Борискин.

ОТ «БЮДЖЕТА» ДО «ЭЛИТКИ» Покупатели жилья в Сочи прежде всего предпочитают квартиры и апартаменты в надежных проектах с видом на море, считает Татьяна Бурлаковская. По ее данным, растет спрос на большие площади от 100 кв. м и выше. Также очень востребованы индивидуальные дома. «Мы и раньше видели, что многие клиенты переезжают в Сочи из Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбург и других городов, но после начала

пандемии эта тенденция лишь усилилась. Люди теперь стремятся поменять климат на более теплый, особенно в условиях, когда многие зарубежные курорты все еще недоступны», — говорит эксперт.

По мнению Ильи Володько, несмотря на то что Сочи, Анапа, Геленджик и другие населенные пункты на побережье воспринимаются в первую очередь как города для отдыха, там продолжают пользоваться спросом абсолютно все сегменты недвижимости. Наиболее востребованным форматом жилья, по данным собеседника, является жилье стандарт-класса, при этом данного сегмента в Сочи, например, почти не осталось, а спрос на него достаточно большой. «И не только потому, что в него дешевле инвестировать и нужен меньший бюджет, но и потому что большое количество людей планирует переезд в Сочи на постоянное место жительства, и этим людям не нужно какое-то премиальное жилье, им нужно жилье для жизни. Этот спрос достаточно существенен, а предложения нет», — рассказывает господин Володько.

По словам гендиректора Masop, и в комфорт-сегменте, и в бизнес-классе спрос достаточно высокий, просто у каждого сегмента жилья разные категории покупателей. Такие форматы жилья приобретают россияне с достаточно высоким уровнем заработка, которые таким образом хотят инвестировать свои деньги либо купить квартиру для отдыха, поскольку это у них уже второе, третье или четвертое жилье. А люди, которые обладают меньшими ресурсами и которые также хотят либо инвестировать, либо переехать на постоянное место жительства в Сочи, ориентируются на более дешевые предложения и также подогревают спрос в своем сегменте.

Как отмечает Татьяна Бурлаковская, в последние полтора года в Сочи также растет спрос на апарт-отели под управлением гостиничных операторов, в том числе международных. Это, по ее словам, объясняется двумя причинами: первая — у подобных проектов высокая инвестиционная привлекательность, как при сдаче в аренду, так и при перепродаже по мере роста цены апартаментов ближе к окончанию строительства, вторая — часто эти объекты появляются на месте бывших советских санаториев, расположенных в выгодных локациях у побережья. Таких участков в свободном доступе уже нет.

Кирилл Флутков отмечает высокий спрос на коттеджи в олимпийской столице. Катализатором этого, по его словам, стало в первую очередь желание сохранить деньги. Так, в сегменте частных домов

в Сочи 311 объектов продаются, согласно данным компании Skolkovo Realty, по цене выше 100 млн руб. Самый дорогой коттедж оценивается в 1,6 млрд руб. Его площадь составляет почти 1,3 тыс. за кв. м.

По данным Бориса Борискина, по итогам первого квартала 2021 года спрос на покупку элитных объектов недвижимости в Сочи оказался на 55,7% выше, чем в первом квартале 2020 года. Так, в первом квартале текущего года запросов на покупку недвижимости поступило на 46,3% больше, чем в первом квартале 2020 года.

В апреле 2021 года на рынке недвижимости Сочи, по информации Skolkovo Realty, экспонируется почти 19 тыс. объектов. При этом только 33 объекта имеют стоимость квадратного метра выше 1 млн руб. Самые дорогие апартаменты города сейчас продаются за 780 млн руб. Этот бюджет позволит приобрести 400-метровый пентхаус с видом на Черное море.

РАСТИ УЖЕ НЕКУДА Цены на сочинское жилье в течение 2021 года вырастут еще минимум на 30%, считает Татьяна Бурлаковская. Это, по ее словам, связано с тем, что ситуация с международными границами и пандемией по-прежнему туманная и неизвестно, когда зарубежные курорты снова будут свободно принимать российских туристов. «Безусловно, спрос будет расти по мере приближения высокого сезона, а вместе с ним будут расти и ставки. Традиционно пик наступает с середины июня, а самые высокие ставки — в июле-августе. Также спрос будет расти в том числе из-за того, что закрыли Турцию, и Танзанию, поссорились с Эмиратами. Сейчас те, кто раньше ездил в Таиланд или в Турцию не могут куда поехать, только внутри России», — говорит эксперт рынка.

Юлия Галимова отмечает, что цены на жилье в сегменте «комфорт» уже достигли своего пика. В уже сданных и полностью распроданных домах комфорт-класса, по ее данным, цена квадратного метра достигает 400–450 тыс. руб. «Рост цен на жилье возможен в сегменте элитной недвижимости и в еще не реализованных объектах по ФЗ-214, которые находятся на финальном этапе строительства, где текущая стоимость жилья варьируется от 250–300 тыс. руб. за кв. м», — говорит генеральный директор Nedvex.

По мнению риелторов, спрос на недвижимость в Сочи будет высоким до осени. Далее ожидается открытие других стран. Уже сейчас известно об открытии Испании и Греции. «Расти рынку Сочи просто некуда. Он находится на пике», — говорят участники рынка. ■



ЕКАТЕРИНА СИВОВА, СОВЛАДЕЛЕЦ ИНВЕСТИЦИОННОЙ КОМПАНИИ GARNET

Одной из главных причин роста цен на недвижимость в Сочи является закрытие границ. Сейчас у россиян фактически не осталось альтернатив для поездок в другие страны. При этом даже «другой» российский юг, а именно Крым, не дотягивает по уровню предоставляемого сервиса. Рекреационная инфраструктура в этом регионе развивается, но не такими темпами, как в Сочи. Спрос на элитную недвижимость в Сочи есть, но он весьма ограничен. Это связано с тем, что люди, обладающие приличным бюджетом, как правило, реализуют его на территории других стран. Таким образом, спрос на высокобюджетное жилье возникает у тех, кто обладает достаточными средствами, но ограничен в передвижениях за пределами России.



КИРИЛЛ ФЛУТКОВ, ЭКСПЕРТ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ СОЧИ

Наиболее востребованными объектами сегодня являются небольшие квартиры-студии на первой береговой линии. Все-таки в Сочи едут ради моря. Спрос на коттеджи в Сочи, учитывая факторы 2020 года, повышенный, но не ажиотажный. Элитные дома продаются как в тяжелые времена для страны, так и в хорошие. Катализатором спроса является желание сохранить деньги: кто-то покупает студию за 5 млн рублей, а кто-то особняк за 500 млн рублей с видом на море. Также у меня были случаи, когда из-за отсутствия возможности уехать на отдых в другую страну люди покупали дома в Сочи. А многие покупают что-то и в Сочи, и в Карелии, и на Байкале.



БОРИС БОРИСКИН, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ SKOLKOVO REALTY

По итогам первого квартала 2021 года спрос на покупку элитных объектов недвижимости в Сочи оказался на 55,74% выше, чем в первом квартале 2020 года. Этот рост укладывается в общий тренд рынка жилья города-курорта. Так, в первом квартале текущего года число запросов на покупку недвижимости оказалось на 46,3% выше, чем в первом квартале 2020 года. В апреле 2021 года на рынке недвижимости Сочи экспонируется почти 19 тыс. объектов. При этом только 33 объекта имеют стоимость квадратного метра выше 1 млн рублей. Самые дорогие апартаменты в городе сейчас — это 400-метровый пентхаус с видом на море, он продается за 780 млн рублей.