



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «КРЕПОСТЬ» В КРАСНОДАРЕ ВКЛЮЧАЕТ ДОМА ОТ 70 ДО 200 КВ. М ПО ЦЕНЕ ОТ 3,5 МЛН РУБ.

ант удаленной работы на более комфортные условия. А сейчас все понимают, что, скорее всего, будут повторяться локдауны, и, на мой взгляд, интерес у жителей Краснодарского края, а также приезжих из других регионов к загородной недвижимости будет только расти», — говорит риелтор. Он также уточняет, что к квадратным метрам загородного жилья покупатели также полагаются земельный участок площадью приблизительно четыре сотки.

По словам Анны Костенко, характерно, что если дорогие квартиры в многоквартирных домах зачастую приобретаются с инвестиционными целями, то загородная недвижимость покупается для личного проживания. «Возможно, один на миллион покупателей загородки совершает сделку в целях вложения денег», — говорит руководитель АН.

ИПОТЕКА ПОДОГРЕЛА СПРОС

Гендиректор МАСОН Илья Володько считает, что причиной столь аномального роста цен на жилую недвижимость в Краснодарском крае стала программа льготной ипотеки с государственной поддержкой, которая с некоторыми корректировками продлена еще на год. Таким образом, снижение ставки по кредиту спровоцировало ажиотажный спрос, который привел к росту стоимости жилья и его дефициту. Не осталась в стороне и загородная недвижимость, ставки по ипотечным кредитам на покупку которой также были снижены в среднем до 8% годовых. Анна Костенко также отмечает интересные банковские программы для покупателей индивидуального жилья, касающиеся многодетных и молодых семей.

По данным Сбербанка, спрос на ипотечные кредиты для покупки загородного дома, дачи или земельного участка в Краснодарском крае в январе—апреле 2021 года вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в 3,5 раза. Так, за четыре месяца текущего года было выдано 2,5 тыс. кредитов на покупку «загородки» против 724-х в январе—апреле 2020-го. Сумма выданных средств выросла в четыре раза. Если за первые месяцы 2020 года банк одобрил заявки на 1,8 млрд руб., то в 2021-м — на 7,9 млрд. Краснодарский край занимает третье место по оформлению кредитов на покупку загородной недвижимости после Московской области и Москвы.

«В покупке загородной недвижимости с помощью ипотеки есть и свои тонкости. К примеру, если у клиента наличные деньги, тогда все просто: платим деньги, ждем один-два месяца и заселяемся. Если это ипотека, то люди отдают задаток, допустим, 500 тыс. руб., ждут год, пока дом построят, и только тогда идет одобрение ипотеки. Риск заключается в том, что никто не знает, что будет через год, какие будут процентные ставки и выгодна ли вообще будет эта покупка», — говорит Анна Костенко.

Банки, по словам риелтора, активно кредитуют покупателей загородной недвижимости. Единственный минус этой процедуры — необходимость до-

отмечает риелтор, начинается от 1 млн руб. за сотку.

«Более интересные и приличные участки, которые пять лет назад стоили 1 млн руб. за сотку, сейчас стоят 4–5 млн руб. Если рассматривать первую береговую линию, то стоимость может достигать 10 млн руб., как, например, в Олимпийском парке. Наиболее востребованные локации для покупки «загородки» в Сочи — это все, что находится рядом с Олимпийским парком в Сириусе. Кроме того, спросом пользуется весь Хостинский район. Основной запрос при выборе локации: чтобы путь не превышал 20 мин. до Центрального Сочи, где сосредоточены все социально значимые объекты. Под такой запрос подходят и удаленные от моря



ЦЕНЫ НА ДОМА ПЛОЩАДЬЮ 158 КВ. М В КОТТЕДЖНОМ ПОСЕЛКЕ «ИЗУМРУДНЫЙ ГОРОД» В СОЧИ НАЧИНАЮТСЯ ОТ 24,6 МЛН РУБ.

ждаться срока сдачи объекта. «Допустим, возьмем одного конкретного застройщика в Краснодаре, у которого небольшая очередь на строительство индивидуальных домов: в его случае сдачу дома можно ждать три-четыре месяца, после чего открывается ипотека. А есть коттеджные поселки, где по причине большого спроса на жилье люди ждут свои объекты годами», — рассказывает руководитель «Метражей».

МОРЕ НАМЫВАЕТ ЦЕНЫ

Активнее, чем в Краснодаре, покупатели индивидуальных жилых домов ведут себя на Черноморском побережье. Как свидетельствует руководитель отдела продаж компании «ЛЕТО Недвижимость» (Сочи) Михаил Медведев, люди приобретают дома на курорте в основном в качестве альтернативы трехкомнатным квартирам. «Во многих хороших жилых комплексах с развитой инфраструктурой стоимость таких квартир составляет уже 25–30 млн руб. За эту же стоимость можно приобрести дом 150–200 кв. м, с земельным участком примерно пять соток», — говорит риелтор.

На данный момент, по данным «ЛЕТО Недвижимости», в Сочи еще есть коттеджные поселки, дома в которых можно купить на стадии строительства. Стоимость таких объектов составляет от 100 тыс. руб. за кв. м. Если говорить про частные дома бизнес- и комфорт-класса, то средняя стоимость квадратного метра в них будет до 350 тыс. руб. Если рассматривать рынок элитной недвижимости, то такие дома уже стоят 500 тыс. — 1 млн руб. за кв. м. Средние цены на самые востребованные дома на курорте — до 200 тыс. руб. за кв. м.

Тем не менее, как отмечают эксперты рынка курортного жилья, те участки, что год-два назад стоили 400–500 тыс. руб. за сотку, сейчас продаются за 1 млн руб. за сотку. Есть, по словам Михаила Медведева, предложения по 500–700 тыс. руб. за сотку, но это максимально отдаленные районы, куда нужно еще закладывать дополнительные вложения в развитие инфраструктуры: на коммуникации, свет, газ, воду. Цена хорошего земельного участка, как

районы, например, поселки «Черешня» и «Верхневеселое» в Адлерском районе. Это самые топовые локации для приобретения именно частной недвижимости», — рассказал Михаил Медведев.

ЗАСТРОЙЩИКИ ПРЕДПОЧИТАЮТ НАЛИЧКУ

Несмотря на то, что спрос на землю у моря был всегда, в 2020 году покупательская активность в данном сегменте выросла в разы. По словам коммерческого директора УК «Перспектива» (реализует земельные активы на черноморском побережье) Анны Гончаровой, стабильно высокий спрос на рынке загородной недвижимости в Сочи фиксировался на протяжении последних полутора лет. И это самая востребованная локация среди покупателей земли и загородной недвижимости в Краснодарском крае.

«К июню текущего года на рынке наблюдается некоторое затишье, мы связываем это с фактором сезонности. Наплыв туристов в локацию происходит в июле, и появляется очень много желающих совместить отдых с покупкой земли для будущего переезда. Восстановление рынка прогнозируем к июлю, пик спроса, по нашим расчетам, придется на август–сентябрь», — говорит госпожа Гончарова.

По словам собеседницы, в проектах «Перспективы» доля ипотечных сделок ничтожна мала. Это связано с тем, что стоимость земельного участка на побережье, по сравнению с бюджетом покупки квартиры в той же локации, позволяет обходиться без кредитов. Кроме того, льготных ипотечных программ для покупки земли на побережье нет, на обычных же условиях такую ипотеку одобряют единицы банков. На сегодняшний день минимальная стоимость участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства на побережье Черного моря, в проектах компании составляет 1,9 млн руб.

По словам Михаила Медведева, банки выдают кредиты на покупку курортного жилья достаточно охотно. Единственный момент — отличаются условия по первоначальному взносу, который для домов значительно выше, чем по квартирам. Так,

размер первоначального взноса при ипотеке на частные дома составляет от 40–50% (есть некоторые банки, которые предлагают от 15–20%), первоначальный взнос на квартиры — от 10%.

«Нужно учитывать, что большинство коттеджных поселков в Сочи строится и реализуется по предварительному договору, то есть далеко не все можно купить в ипотеку на стадии строительства. Застройщики предпочитают наличные и не желают связываться с ипотекой», — говорит собеседник «ЭР».

Сейчас, по словам эксперта по загородной недвижимости в Сочи, гораздо выгоднее купить именно частный дом, чем, например, трехкомнатную квартиру такой же площади. При этом у частных домов есть большой ряд преимуществ: своя территория, возможность провести время в тишине и спокойствии с семьей, есть дома со своей зоной барбекю и бассейном.

НЕ ЖИЛЬЕМ ЕДИНЫМ

Сегодня безусловным трендом на рынке загородной недвижимости в Краснодарском крае является комплексная застройка коттеджными поселками, считает Вадим Камалов. Это, по его словам, связано с тем, что людям в первую очередь нужна социальная и транспортная инфраструктура. Поэтому риелторы видят повышенный покупательский спрос на те объекты загородной недвижимости, где предусмотрена комплексная застройка, которая включает различные торговые объекты, школы, детские сады и так далее.

Как говорит Михаил Медведев, коттеджные поселки в Сочи в большинстве своем представляют собой дома, выполненные в едином архитектурном стиле на общей территории, где сегодня многие застройщики внедряют практику предоставления коммерческих площадей для салонов, магазинов и социально важных подразделений. Отсутствие и удаленность жилых домов от детских садов и школ является, тем не менее, главной проблемой ряда объектов загородной недвижимости в олимпийской столице.

«Основные проблемы в части инфраструктуры многих коттеджных поселков — это отсутствие магазинов, спа- и косметических салонов, не всегда есть управляющая компания, которая может заняться вашим домом на время вашего отъезда. Но, опять же, многие застройщики в Сочи начинают располагать поселки рядом с общеобразовательными учреждениями, чтобы дети могли сами добираться до места учебы», — говорит господин Медведев.

Что касается проблем с подключениями, то, по словам Анны Костенко, крупные застройщики коттеджных поселков на Кубани лишены таких трудностей, поскольку они согласуют все инфраструктурные нюансы еще на стадии проекта. Если говорить о малогабаритных застройщиках, у которых нет соответствующих связей, то у них, по словам риелтора, зачастую возникают сложности с подведением и подключением необходимой для жизни инфраструктуры.

Среди наиболее ярких примеров загородных поселков в Краснодаре на сегодняшний день эксперты «Экономики региона» называют ЖК «Ближний», ЖК «Золотой город», ЖК «Изумрудный город», ЖК «Крепость», ЖК «Виктория» и ЖК «Загород». Что касается Сочи, то это коттеджные поселки «Ахштырь», «Зеландия», «Парк Видный» и «Горки 11». ■

«ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ В ЧАСТИ ИНФРАСТРУКТУРЫ МНОГИХ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ — ЭТО ОТСУТСТВИЕ МАГАЗИНОВ, СПА-И КОСМЕТИЧЕСКИХ САЛОНОВ, НЕ ВСЕГДА ЕСТЬ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ, КОТОРАЯ МОЖЕТ ЗАНЯТЬСЯ ВАШИМ ДОМОМ НА ВРЕМЯ ВАШЕГО ОТЪЕЗДА»