

РАЗДЕЛИЛИСЬ ПО «КВАДРАТАМ»

ПОРЯДКА 40% СДЕЛОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КУБАНИ ОБЕСПЕЧИВАЮТ ИНВЕСТОРЫ, КОНСТАТИРУЮТ БРОКЕРЫ И ЗАСТРОЙЩИКИ РЕГИОНА. САМЫМИ ПОПУЛЯРНЫМИ ОБЪЕКТАМИ ДЛЯ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ ЯВЛЯЮТСЯ КОМПАКТНЫЕ КВАРТИРЫ НА ПОБЕРЕЖЬЕ И В КРАЕВОМ ЦЕНТРЕ. У КУБАНСКИХ НОВОСТРОЕК НЕ СТАНОВИТСЯ МЕНЬШЕ ПОКУПАТЕЛЕЙ — СПРОС ПО-ПРЕЖНЕМУ ПРЕВЫШАЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ДЕФИЦИТ ОБЪЕКТОВ НЕ ПОЗВОЛИТ ЦЕНАМ НА ЖИЛЬЕ ОСТАНОВИТЬСЯ, А ТЕМ БОЛЕЕ УПАСТЬ, ОДНАКО БЫСТРЫХ СВЕРХДОХОДОВ КВАРТИРНЫМ ИНВЕСТОРАМ, ВЕРОЯТНО, ЖДАТЬ НЕ СТОИТ. НАТАЛЬЯ РЕШЕТНЯК



ЭКСПЕРТЫ НЕ ВИДЯТ ПРЕДПОСЫЛОК
ДЛЯ СНИЖЕНИЯ СЕБЕСТОИМОСТИ
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ И, КАК СЛЕДСТВИЕ,
СНИЖЕНИЯ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ

НЕЗЫБЛЕМЫЙ АКТИВ В 2021 году в Краснодарском крае было продано более 150 тыс. квартир и домов. Значительный процент в этой цифре приходится на инвестиционные объекты, рассказывает частный брокер по продаже недвижимости на Черноморском побережье, инвестиционный консультант Денис Веснин.

«В 2021 году многим инвесторам повезло купить квартиры по относительно приемлемым ценам первого полугодия. Так, в Сочи инвесторы совершили около 50% от общего числа сделок, в Геленджике и Анапе около 30%, в Новороссийске около 20%», — говорит эксперт.

По его словам, в данный момент наиболее популярные города для инвестиций — Новороссийск и Краснодар. Цена за квадратный метр в целом по краю существенно выросла, и те, кто привык инвестировать в Сочи и Геленджик, теперь переориентировались на Новороссийск, где ценам пока есть куда расти. Те, кому не хватает на Новороссийск, покупают квартиры в Краснодаре.

«Довольно часто инвестиционные квартиры покупают частные инвесторы, прибегая к ипотеке. Люди стараются заработать на заемных средствах. Такой подход имеет право на жизнь, но здесь очень

важно рассчитать свои силы: какой платеж комфортен, сколько месяцев инвестор планирует держать этот объект? Нужно рассчитать, будет ли эта формула прибыльной с учетом переплаты по ипотеке», — добавляет Денис Веснин. С учетом пересмотра ставок по ипотечному кредитованию в 2022 году — такой подход кажется еще более рискованным.

По словам первого заместителя генерального директора строительной компании «ЮгСтройИмпериял» Станислава Николенько, в высоколиквидных объектах на старте продаж инвестиционная активность может достигать до 50%. В среднем доля инвесторов может составлять от 20 до 40% в проектах, которые имеют хорошую инвестиционную привлекательность.

В СК «Неометрия» говорят, что большую часть квартир в жилых комплексах компании покупают не с целью инвестирования, а для постоянного проживания всей семьей. «Исключение составляют лишь Сочи и Новороссийск. Но доля квартир, которые покупатели приобретают с целью инвестирования, в этих городах выросла незначительно. В Сочи таких объектов было реализовано в 2021 году всего на 4% больше, чем годом ранее, в Новороссийске рост составил около 10%», — говорит генеральный

директор СК «Неометрия» Надежда Барачина. Она добавляет, что повышенный спрос на недвижимость в Краснодарском крае наблюдался два последних года и был связан с выгодными условиями ипотечного кредитования и пандемией коронавируса, когда многие россияне решили инвестировать в недвижимость в южных регионах страны с развитой инфраструктурой и мягким климатом.

Коммерческий директор строительной компании DOGMA Павел Петров отмечает, что в связи с повышением цен и поднятием ключевой ставки наблюдается снижение покупательской способности в целом по стране, покупатели более тщательно подходят к покупке квадратных метров.

По мнению управляющего партнера федеральной риелторской компании «Этажи» в Краснодаре Вадима Камалова, тема инвестирования в недвижимость потеряла смысл несколько лет назад: «С введением эскроу-счетов и проектного финансирования ту маржу, которую раньше забирали инвесторы, теперь забирает банк. Раньше системные инвесторы выкупали этажи в новостройках с использованием дисконта от застройщика, сейчас строительным компаниям нет смысла продавать квартиры со скидкой». По словам Вадима Камалова, сегодня в жилую недвижимость

вкладываются обычные покупатели с целью заморозить личные сбережения, так как покупка квартир перестала быть способом получения сверхприбыли. В свою очередь инвесторы переориентировались на коммерческую недвижимость.

Старший аналитик Информационно-аналитического центра «Альпари» Анна Бодрова говорит, что, исходя из того, что до сих пор неопределенны перспективы пандемии — закончится ли эта драма на штамме «омикрон» или будут еще эпизоды, — сложно прогнозировать будущее инвестиций в реальный сектор, в частности в недвижимость. Но, по ее словам, по-прежнему относительно привлекательно смотрится приобретение жилой недвижимости на этапе строительства посредством эскроу-счетов с целью перепродажи квартиры после завершения стройки.

ДЕНЬГИ ХРАНЯТ В «ОДНУШКАХ»

Самыми востребованными объектами жилой недвижимости в Краснодарском крае являются эргономичные квартиры в проектах с развитой инфраструктурой. При этом квартиры площадью от 90 кв. м стремительно теряют популярность. Кроме того, эксперты считают, что в ближайшие годы