



ПО ОЦЕНКЕ ЭКСПЕРТОВ, СТОИМОСТЬ
ЖИЛЬЯ В СОЧИ ЯВЛЯЕТСЯ САМОЙ
ВЫСОКОЙ В СТРАНЕ

ФОТО: ИВАН ВОДОВЯНОВ

РЫНОК ВОЛНУЕТСЯ РАЗ

ПОСЛЕ РОСТА ОБЪЕМА СДЕЛОК В МАРТЕ ИНТЕРЕС РОССИЯН К ПРИОБРЕТЕНИЮ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КУРОРТНЫХ ГОРОДАХ ЧЕРНОМОРСКОГО ПОБЕРЕЖЬЯ РФ ТРАНСФОРМИРОВАЛСЯ В ОТЛОЖЕННЫЙ СПРОС, ОТМЕЧАЮТ УЧАСТНИКИ РЫНКА. ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО РЫНОК АКТИВИЗИРУЕТСЯ К КОНЦУ ГОДА, В ТОМ ЧИСЛЕ ЗА СЧЕТ КЛИЕНТОВ, КОТОРЫЕ РАНЕЕ ВКЛАДЫВАЛИ СРЕДСТВА В ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, НО ТЕПЕРЬ ВЫНУЖДЕНЫ ПЕРЕОРИЕНТИРОВАТЬСЯ НА РОССИЙСКИЙ РЫНОК. СТОИМОСТЬ КУРОРТНОГО ЖИЛЬЯ ПРОДОЛЖИТ РАСТИ НА ФОНЕ ДЕФИЦИТА ПРЕДЛОЖЕНИЙ. НАТАЛЬЯ РЕШЕТНЯК

ЖДУТ У МОРЯ ПОГОДЫ Санкции, валютные скачки и изменение ключевой ставки Центробанка (ЦБ) привели к колебанию спроса на рынке курортной недвижимости черноморского побережья Кубани и Крыма, констатируют опрошенные «Экономикой региона» эксперты отрасли.

В конце февраля — начале марта многие из тех, кто «сидел» на деньгах, побоялись их обесценивания и вложились в недвижимость, рассказал владелец агентства недвижимости «Южный Квартал — ЮК» (Анапа) Сергей Ивлев. Ряд продавцов недвижимости и застройщиков на фоне слухов о неминуемом дефолте и обесценивании рубля заморозили продажи, и в какой-то момент на рынке наблюдался дефицит недвижимости. Но это, по словам эксперта, был лишь кратковременный, шоковый эффект, на сегодняшний день все успокоилось: в продажу вернулись практически все приостановленные объекты, а покупатели заняли выжидательную позицию.

«С конца марта рынок практически встал, цены стали снижаться — и эта тенденция еще какое-то время будет продолжаться. Но, как показывает практика, снижение цен на юге России — это кратковременное явление», — отмечает господин Ивлев.

Ипотечные сделки с вторичной недвижимостью, по словам эксперта, в связи с резким скачком

ключевой ставки ЦБ остановились. «Ипотека для большинства стала недоступной. Сейчас этот вид кредитования рассматривают только те покупатели, которые могут использовать льготную ипотеку, например по программе "Молодая семья", но она распространяется только на строящиеся объекты», — говорит Сергей Ивлев.

Генеральный директор ООО «Перспектива24-Геленджик» Виталий Фомин говорит, что заявок на ипотеку стало на 90% меньше, а спрос на недвижимость заметно снизился примерно с середины апреля и до сегодняшнего дня. При этом продавцы готовы предоставлять существенные скидки на выставленные на продажу объекты.

В Юго-Западном банке Сбербанк с начала 2022 года фиксируют растущий спрос на покупку недвижимости за собственные средства клиентов. «С января по апрель около 4 тыс. неипотечных договоров оформлено в офисах Сбера. Причем если в первом квартале доля таких сделок в общем числе договоров о купле-продаже недвижимости составляла 12%, то в апреле — уже 25%», — отмечают в банке.

Генеральный директор федерального девелопера «Неометрия» и инвестиционной компании Alias Group Надежда Барачина рассказала, что в марте 2022 года по сравнению с февралем продажи курортной недвижимости увеличились в четыре раза. Она объясняет

такую активность высоким уровнем инфляции и желанием россиян сохранить накопления. «В первой половине апреля наблюдался небольшой спад, так как клиенты приобретали недвижимость с уже одобренной на прошлых условиях ипотекой. Во второй половине месяца рынок замер на фоне роста ставок по льготной ипотеке и опасений населения относительно своей платежеспособности (рост инфляции, сокращение доходов, риск потери работы и т. д.)», — отмечает госпожа Барачина.

При этом если после ажиотажного марта в апреле зафиксировано снижение числа сделок, то по сравнению с февралем текущего года общее количество сделок выросло фактически в два раза, поэтому говорить о падении спроса в апреле не совсем корректно, считает эксперт. За первую половину мая 2022 года СК «Неометрия» продала в 1,4 раза больше объектов недвижимости, чем за аналогичный период апреля. В компании ожидают, что итоговые показатели мая окажутся выше, чем были в апреле.

Аналитики Nedvex (компания-оператор и застройщик Сочи) отмечают, что общее количество сделок на рынке новостроек Сочи в апреле снизилось на 48% по отношению к марту и на 18,5% по отношению к неажиотажному февралю.

Затишье наблюдается и на рынке Анапы, говорит начальник отдела маркетинга и продаж ООО

«Бэст Торг» Алла Тишкова. «Все в ожидании. На побережье цена на недвижимость выросла и продолжает расти, а ставка даже в 12% для людей — это много, хотя еще в 2016–2017 годах это была хорошая ставка, но тогда и квартиру можно было купить за 1–1,5 млн руб.», — говорит госпожа Тишкова.

Руководитель департамента коммуникаций ГК «Монолит» (Республика Крым) Дарья Осадчая рассказала, что существенное падение спроса на полуострове произошло в феврале: «Количество обращений снизилось почти вдвое в сравнении с соответствующим периодом 2021 года. При этом тенденция к снижению спроса наблюдалась еще в январе текущего года. Отмечу, что уже в марте после возобновления продаж, которые ранее были приостановлены на фоне неопределенности, спрос вырос и существенно превысил январский показатель. В апреле мы снова наблюдали тенденцию к падению спроса, вместе с тем после анонса снижения процентной ставки по льготной ипотеке есть надежда на то, что ситуация стабилизируется».

ДЕФИЦИТ В КВАДРАТЕ Еще одна тенденция, которую отмечают участники рынка, — дефицит объектов на первичном рынке курортной недвижимости. Из-за ряда градостроительных