

ограничений, в том числе моратория на строительство в Сочи, Геленджике, Новороссийске и Анапе, предложение не успевает за спросом.

Сергей Ивлев говорит, что на сегодняшний день в Анапе практически не осталось строящихся комплексов, в которых можно приобрести квартиру от застройщика: «У кого-то отозвали разрешение на строительство, кто-то уже успел все распродать».

Руководитель отдела продаж ООО «Перспектива24-Геленджик» Анжела Копылова рассказала, что в Геленджике на протяжении последних четырех лет не ведется строительство новых жилых комплексов.

По мнению генерального директора консалтинговой компании MACON Ильи Володько, в Сочи информация о введении моратория на строительство многоэтажных жилых домов в начале 2021 года повлекла за собой усиление ажиотажного спроса и еще более стремительное повышение цен. «Однако в реальности никакого сокращения девелоперской активности не произошло — число остатков на рынке не снижалось, выходили новые проекты реконструкции старых курортных объектов, кроме того, опять появились объекты, реализуемые по незаконным схемам. В итоге со второго полугодия 2021 года, на фоне уже рекордно высоких цен и роста предложения, спрос на объекты недвижимости первичного рынка Сочи охладел, а цены зафиксировались. Неопределенность политической и экономической ситуации в 2022 году только усугубила сложившееся положение», — считает эксперт.

Представители девелоперов, опрошенные «ЭР», уверены, что в ближайшей перспективе на побережье Черного моря появятся новые ЖК.

**«СОЧИ ОСТАЕТСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ПОПУЛЯРНЫХ КУРОРТОВ, ИНТЕРЕС К ГОРОДУ ПО-ПРЕЖНЕМУ ВЫСОКИЙ. ПОЭТОМУ НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ НА РЫНКЕ КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, БЕЗУСЛОВНО, БУДУТ ПЯВЛЯТЬСЯ, НЕСМОТЯ НА ОГРАНИЧЕНИЯ, КОТОРЫЕ ЕСТЬ ВО ВСЕХ КУРОРТНЫХ ГОРОДАХ»**

«Сочи остается одним из самых популярных курортов, интерес к городу по-прежнему высокий. Поэтому новые объекты на рынке курортной недвижимости, безусловно, будут появляться, несмотря на ограничения, которые есть во всех курортных городах. Но вот тенденция к сокращению предложения новостроек имеет место быть. В свою очередь, застройщики будут уделять особое внимание не только архитектурным и планировочным решениям, но и комфорту жителей за пределами квартиры. Комплексно подходить к планировке придомовой территории и организации внутренней инфраструктуры. Кроме того, запрет на новое строительство может дать развитие таким сегментам недвижимости, как апартаменты и гостиничные комплексы», — отмечает госпожа Барачина.

Алла Тишкова считает, что в ближайшие пять лет в курортных городах Кубани будут реализовываться новые современные проекты с учетом опыта и пожеланий людей.

**ДОРОГОЙ СОЧИ** За три года в Сочи стоимость квадратного метра увеличилась в 3,4 раза, в Анапе — в три раза, а в Новороссийске цена «квадрата» выросла более чем в два раза, приводит данные Надежда Барачина. Наибольшая положительная динамика зафиксирована в сегментах премиального и элитного жилья. Основными причинами роста стали дефицит доступных для застройки площадок, а также увеличение цен от поставщиков строительных материалов. «На текущий момент средняя стоимость квадратного метра курортного жилья в новостройках Сочи составила почти 400 тыс. руб., в Анапе — 170 тыс. руб., в Новороссийске — 130 тыс. руб.», — приводит цифры Надежда Барачина.



**УЧАСТНИКИ РЫНКА УВЕРЕНЫ, ЧТО В ПЕРСПЕКТИВЕ ВОСТРЕБОВАННОСТЬ КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БУДЕТ НА СТАБИЛЬНО ВЫСОКОМ УРОВНЕ**

По оценке Ильи Володько, на сегодняшний день стоимость жилья в Сочи является самой высокой в стране.

Если говорить про предпочтения покупателей, то для постоянного проживания и даже отдыха все чаще выбирают комплексы с высоким уровнем безопасности и комфорта, отмечает госпожа Барачина. Востребованы объекты с панорамным остеклением и видами на море и горы. Особой популярностью пользуется недвижимость с эргономичными планировками, просторными балконами, лоджиями и террасами. То есть повышенный спрос связан именно с качественным жильем.

«Большую часть квартир в жилых комплексах СК "Неометрия" покупают для постоянного и сезонного комфортного проживания всей семьей. Наибольшей популярностью пользуются однокомнатные квартиры и студии. Также нельзя не отметить, что в последние годы увеличилось количество покупателей, которые приобретают недвижимость для сохранения своих сбережений. Если рассматривать наши проекты, например, в Сочи, то в 2020 году на таких клиентов приходилось 44% сделок, в 2021 году — 47%. В Новороссийске в 2020 году — 30%, в 2021 году — 43%. В 2022 году мы также ожидаем увеличения количества сделок с целью инвестирования», — рассказывает Надежда Барачина.

По словам Аллы Тишковой, требования покупателей растут каждый год. «Если вспомнить тот же 2013 год, в Анапе были первые два дома, построенные по 214-ФЗ, и требований особых не было, люди рады были просто новому; сейчас же потребности намного выше, люди берут не бетон, а выбирают

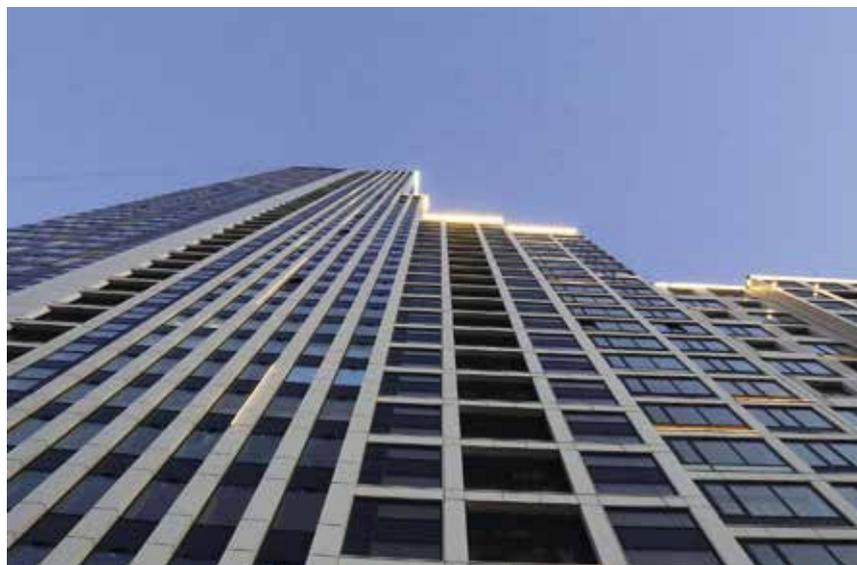
среду, не квартиру, а все составляющие для жизни современного человека», — говорит госпожа Тишкова.

Анжела Копылова рассказала, что стоимость квадратного метра на вторичном рынке Геленджика начинается от 135 тыс. руб. «Первички» в городе попросту нет. Наиболее востребованы квартиры средней квадратуры — от 40 до 60 кв. м.

По данным Дарьи Осадчей, на текущий момент средневзвешенная цена за квадратный метр на крымском рынке недвижимости составляет почти 106 тыс. руб., при этом рост с февраля текущего года составил не более 8%.

«Однокомнатные квартиры в общем объеме спроса занимают почти 40%. За последний год существенно вырос спрос на традиционно менее привлекательные "двушки", а вот на однокомнатные квартиры немного снизился. На это отчасти оказала влияние ипотека, которая "размывает" стоимость квартиры на весь кредитный период, то есть на 20–30 лет, при этом клиент получает лучшие жилищные условия — большую площадь. Неизменен спрос на трехкомнатные квартиры: здесь продажи на уровне 2020 года. Более всего подорожали однокомнатные квартиры, квартиры-студии. Такая разница в изменении цены связана в основном с эластичностью спроса», — делится госпожа Осадчая. По ее словам, сегодня нет предпосылок для того, чтобы цены на недвижимость в Крыму снижались.

**ТЯНЕТ К ЗЕМЛЕ** Еще одним трендом года, по мнению отраслевых экспертов, является растущий покупательский интерес к загородной недвижимости. За два года спрос на землю



**В АНАПЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕ ОСТАЛОСЬ СТРОЯЩИХСЯ КОМПЛЕКСОВ, В КОТОРЫХ МОЖНО ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА**

под ИЖС вырос на 45% в Крыму и на 32% в Краснодарском крае, говорится в исследовании «Авито Недвижимость». Стоимость сотки земли в Краснодарском крае выросла на 72% и составила 179 тыс. руб., в Крыму — 222 тыс. руб. При этом, согласно анализу, в наиболее известных курортных городах цена за сотку земли выше средней: в Сочи — 1,19 млн руб., в Анапе — 750 тыс. руб., в Ялте, наиболее престижном курорте республики, земли для постройки дома обойдутся покупателям в среднем в 722 тыс. руб. за сотку.

Сергей Ивлев говорит, что загородная недвижимость в Анапе всегда была дешевле в пересчете на квадратный метр, однако на стоимость сильно влияет расположение участка, наличие коммуникаций и т. д. «Можно купить хороший дом 100 кв. м с ремонтом под ключ на участке 5–6 соток в пригороде Анапы примерно за 8,5 млн руб. А это стоимость более-менее хорошей однокомнатной квартиры или плохой "двушки" в городе», — рассуждает господин Ивлев.

По его словам, в Анапе уже наблюдается резкий скачок и разворот крупных застройщиков в сторону «загородки». На сегодняшний день на курорте реализуется несколько масштабных проектов в этом направлении и готовятся новые: «Это очень перспективное направление, которое пользуется неизменным спросом. Есть проекты, которые рассчитаны на более массовый сегмент, а есть проекты, приближенные к элит-классу».

**ЦЕНЫ ВВЕРХ**

Как сложится ситуация на рынке курортной недвижимости к концу текущего года, будет во многом зависеть от макроэкономической обстановки, роста себестоимости строительства, уровня процентных ставок по кредитам и т. д. Однако наиболее вероятна коррекция цен в сторону увеличения, считает Надежда Барачина: «В будущем востребованность курортной недвижимости останется на стабильно высоком уровне. В перспективе будет увеличиваться и доходность от сдачи курортной недвижимости в аренду».

**«ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ СПРОСА ЗАНИМАЮТ ПОЧТИ 40%. ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД СУЩЕСТВЕННО ВЫРОС СПРОС НА ТРАДИЦИОННО МЕНЕЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ "ДВУШКИ", А ВОТ НА ОДНОКОМНАТНЫЕ КВАРТИРЫ НЕМНОГО СНИЗИЛСЯ. НА ЭТО ОТЧАСТИ ОКАЗАЛА ВЛИЯНИЕ ИПОТЕКА, КОТОРАЯ "РАЗМАЗЫВАЕТ" СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ НА ВСЕ КРЕДИТНЫЙ ПЕРИОД»**

Надежда Барачина обращает внимание, что с 1 марта 2022 года вступил в силу указ президента РФ «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности РФ»: «Фактически этот документ вводит запрет на сделки с недвижимым имуществом в "недружественных" странах. Но и купить недвижимость в дружественных странах сейчас достаточно проблематично. Таким образом, клиенты, которые ранее вкладывали средства в зарубежную недвижимость, будут переориентироваться на российский рынок».

Сергей Ивлев более чем уверен, что ситуация к концу 2022 года — началу 2023-го стабилизируется и цены пойдут вверх. «Спрос на недвижимость на юге будет всегда. Сейчас рынок покупателя, и тем, кто давно думает о приобретении жилья на юге, — самое время это сделать. Конечно, с учетом нынешних цен, рассматривать покупку жилья как инвестицию возможно, но таких темпов роста, как за два последних года, ждать не стоит», — заключает эксперт. ■