

БЕСПРИЮТНОЕ ПОБЕРЕЖЬЕ

НЕ СМОТЯ НИ НА ЧТО ПРОДОЛЖАЕТСЯ АКТИВНЫЙ РОСТ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ НА КУРОРТАХ ЧЕРНОМОРСКОГО ПОБЕРЕЖЬЯ ПРОДОЛЖАЕТСЯ АКТИВНЫЙ РОСТ ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ. В СОЧИ ЗА ПЯТЬ ЛЕТ ЦЕНЫ ВЫРОСЛИ НА 400%, В ДРУГИХ ГОРОДАХ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ — ТОЛЬКО ЗА ГОД ПОВЫШЕНИЕ СОСТАВИЛО 20–30%. АНАЛОГИЧНАЯ СИТУАЦИЯ НАБЛЮДАЕТСЯ И В КРЫМУ. ПРИ ЭТОМ В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ СПРОС НА КУРОРТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОДОЛЖАЕТ РАСТИ, В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ ИЗ-ЗА МОРАТОРИЯ НА НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. В КРЫМУ ЖЕ, НАПРОТИВ, НА ФОНЕ ПРОВОДЯЩЕЙСЯ В УКРАИНЕ СПЕЦОПЕРАЦИИ СПРОС ЗНАЧИТЕЛЬНО СОКРАТИЛСЯ. АЛЕКСЕЙ БЕЛЯНИН

Средняя цена квадратного метра дорогого жилья на рынке Сочи составляет 466,4 тыс. руб. За пять лет цены выросли на 400% (116,5 тыс. руб. — в 2017 году), сообщили "Недвижимости" в консалтинговой компании Масоп. Рост цен на сочинском рынке жилья комфорт-класса за минувшие пять лет составил 3,4 раза (331,1 тыс. руб. в 2022 году против 97,2 тыс. руб. — в 2017-м). Цены стабильно росли с конца 2017 года по конец 2021-го. Но наиболее интенсивный рост пришелся на первое полугодие 2021 года.

По данным компании-оператора и застройщика Nedvex, за последние пять лет стоимость элитной недвижимости Сочи выросла более чем на 430%. Так, если в 2017 году стоимость квадратного метра в этом сегменте находилась на уровне 210 тыс. руб., то сегодня эта цифра равна 1,15 млн руб.

Генеральный директор Nedvex Юлия Галимова называет причинами роста цен повышенный спрос, рост туристического потока, мораторий на строительство многоэтажного жилья в Сочи и вызванный этим дефицит предложения, переход большого числа работников на удаленный формат работы, а также развитую инфраструктуру черноморского региона (наследие Олимпиады 2014 года).

В других курортных городах Краснодарского края ситуация аналогичная. По данным «ЦИАН.Аналитики», в Геленджике стоимость квадратного метра в июле 2022 года по сравнению с аналогич-

ным периодом прошлого года выросла на 32,7% — до 225 тыс. руб., в Анапе рост цен составил 21,4% год к году — до 124,9 тыс. руб.

В Крыму ситуация с ценами на жилье в курортных городах остается разнонаправленной. Если в Алуште и Ялте на первичном рынке наблюдается снижение цен — на 17,4% и 5,7% соответственно (до 238,6 и 184,9 тыс. руб., данные «Авито Недвижимости»), то в Евпатории цены год к году выросли на 50,5% — до 188,3 тыс. руб. При этом на вторичном рынке во всех курортных городах Крыма наблюдается активный рост цен — от 17,2% в Ялте (197,7 тыс. руб. / кв. м) до 40,2% в Феодосии (109,1 тыс. руб. / кв. м, данные «ЦИАН.Аналитики»).

ИЗДЕРЖКИ МОРАТОРИЯ По данным аналитиков, на первичном рынке черноморского побережья предложений существенно меньше, кроме того, не во всех районах курортных городов можно приобрести квартиры в новостройках (в Геленджике первичного жилья нет совсем). Основная причина — мораторий на строительство нового жилья. Кроме того, повлияли общая нехватка участков для строительства — в первую очередь в Сочи, а также рост цен на строительные материалы, объясняют эксперты в сфере недвижимости.

«Именно мораторий спровоцировал рост цен как на первичное, так и на вторичное жилье в Сочи.

Участки, которых крайне мало, тоже взлетели в цене. Строительные материалы, работы — все подорожало. Все эти факторы приводят к и так ограниченному предложению. Сейчас конкуренция ощущается только на вторичном рынке. Инвесторы выводят деньги, продавая купленное ранее, и ищут новые проекты инвестирования, но рынок Сочи их побороть не готов», — заявил «Недвижимости» директор по продажам группы компаний Aspiir Игорь Бойко.

При этом часть участников рынка считает, что нельзя допустить перевода земель, относящихся к рекреационным зонам, в зону жилой застройки. «В Сочи уже давно сложилась ситуация нехватки земель под застройку. Это не проблема, это такая ситуация, что земли мало. Но если мы будем ее активно застраивать, мы лишимся ощущения природности. Новые проекты должны учитывать экологические нормы. Я считаю, это одна из самых важных проблем. Важно сохранить город как курорт, не превратить его в мегаполис с высотками, нужно именно развивать курортную направленность — строить больше санаториев и гостиниц. Да, для нашего бизнеса важен конечный потребитель, который покупает у нас недвижимость, но мы не должны забывать, что Сочи — это город-курорт. Должно быть изобилие мест временного проживания. Также нужно развивать инфраструктуру», — считает гендиректор агентства недвижимости «Винсент» Эдуард Филиппов.



Руководитель ЦН «Альянс-Сити» (Крым) Виктор Жуков отмечает, что на фоне роста спроса на курортную недвижимость, вызванного в том числе и ковидными ограничениями, увеличился интерес крупных застройщиков к этому сегменту. По его словам, спрос вызван опытом самоизоляции, растущей тенденцией внутреннего туризма и сложностью владения недвижимостью за рубежом.

«Что касается цен на строительные материалы, то мы наблюдаем тенденцию увеличения стоимости. Производители и поставщики продукции, в свою очередь, объясняют изменения цены логистической составляющей. Однако нельзя говорить про кризис — на рынке остаются работать отечественные производители, а также компании из дружественных государств, с которыми взаимодействуют российские девелоперы», — рассказала гендиректор федерального девелопера «Неометрия» Надежда Барачина (строит два жилых и один гостиничный комплекс в Сочи).

Участники отрасли отмечают, что мораторий на строительство сократил количество предложений на рынке недвижимости и в других курортных городах Краснодарского края — в частности, в Геленджике и Анапе. При этом эксперты считают, что за счет дефицита новостроек сейчас формируется большой отложенный спрос, который хлынет на рынок после снятия ограничений. В октябре 2021 года главный архитектор Геленджика Екатерина Семенова, в частности, заявляла, что разработка нового генерального плана города позволит снять действующие в течение трех лет в связи с дефицитом коммунальных ресурсов ограничения на строительство новых многоквартирных жилых домов. Документ был принят городской думой Геленджика в январе 2022 года.

«В Геленджике сейчас ноль новостроек. Два или три года действует запрет, поэтому на рынок не выходит ничего, только вторичный рынок. Все ста-

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В КРЫМУ ПОДХОДИТ
ТЕМ, ДЛЯ КОГО ЖИЛЬЕ НА ПОБЕРЕЖЬЕ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ НЕ ПО КАРМАНУ

