

ИНВЕСТОРЫ ОСВАИВАЮТ ПОБЕРЕЖЬЕ

В АПРЕЛЕ 2023 ГОДА ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОСТИНИЧНОГО ТИПА ДЛЯ ПРОДАЖИ В ЮЖНЫХ РЕГИОНАХ СТРАНЫ РЕЗКО СОКРАТИЛСЯ. В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ НА 18,3%, А В КРЫМУ — НА 32,5%. ПРИ ЭТОМ НА КУБАНИ РЫНОК ОКАЗАЛСЯ В 6,5 РАЗА БОЛЬШЕ, ЧЕМ В КРЫМУ. ОТРИЦАТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ ПОКАЗАЛА И АРЕНДА ГОСТИНИЦ: –5,2% НА КУБАНИ И –12,7% В КРЫМУ. АНДРЕЙ ПУГАЧЕВ

За прошедший год — с апреля 2022-го по апрель 2023-го — на юге страны снизился спрос на покупку и аренду гостиничной недвижимости. В Краснодарском крае снижение составило 3,9% (покупка) и 6,8% (аренда), в Крыму — 66,1 и 51,6% соответственно. Такие данные «G» предоставил руководитель категории коммерческой недвижимости «Авито» Олег Изотов.

Тем не менее в Анапе, например, за исследуемый промежуток времени спрос на покупку гостиниц увеличился более чем в три раза, в Супсеке — в 2,1 раза, а в Кабардинке — почти в два раза. Существенный рост спроса показали Витязево (+63,7%), Сенной (+46,7%), Новороссийск (+33,3%). В Крыму же положительную динамику спроса (в 2,3 раза) продемонстрировал только Симферополь.

Несмотря на общее снижение спроса на курортную недвижимость гостиничного типа, цены на нее остаются достаточно высокими. Так, по данным «Авито Недвижимости», средние цены на покупку гостиниц на Кубани на конец апреля 2023 года составляли 20,6 млн руб., в Крыму — 32,5 млн руб. А аренда данного типа недвижимости в этих регионах обойдется в среднем в 200 тыс. и 150 тыс. руб. в месяц соответственно.

По информации Олега Изотова, по конкретным городам на черноморском побережье Краснодарского края и Крыма стоимость покупки гостиниц в апреле 2023 года распределилась следующим образом: Анапа — 29,5 млн руб., Новороссийск — 25 млн руб., Геленджик — 54 млн руб., Сочи — 12 млн руб., Севастополь — 22 млн руб., Ялта — 49,5 млн руб., Евпатория — 29,9 млн руб.

СПРОС В СТУДИЮ Как отмечает эксперт Кубанской палаты недвижимости Ольга Долгополова, с февраля 2022 года произошло существенное падение платежеспособного спроса со стороны предпринимателей — на 80% в курортных городах края, за исключением Сочи. Это, по ее словам, связано с психологическими аспектами.

«Когда началась спецоперация на Украине, многие предприниматели испытали шок и приостановили сделки. Но постепенно рынок начал адаптироваться к новой экономической реальности. Примерно с января этого года в некоторых курортных городах Краснодарского края наблюдается рост объема сделок по коммерческой недвижимости. Увеличивается количество заявок на земельные участки под строительство гостиниц, отелей. Сказывается отложенный с прошлого года спрос», — констатирует госпожа Долгополова.

По оценкам собеседницы «G», наибольшим спросом с точки зрения инвестиций в курортных городах сегодня пользуются студии. Несмотря на то, что эта недвижимость не гостиничная, а жилая, такие квартиры можно сдавать как гостиничные номера. И поэтому они тоже популярны среди инвесторов. Если жилой комплекс, в котором находятся студии, имеет хорошую локацию на побережье, то такие объекты раскупаются достаточно быстро.

Как рассказал директор агентства недвижимости «Аякс» в Анапе Константин Сарычев, минимальная цена студии в новостройках курорта составляет сегодня 4,1 млн руб. В Новороссийске такую недвижимость можно приобрести от 3,7 млн руб. Крымский полуостров уступает в ценовом



ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В КРЫМУ СЕГОДНЯ МОРАЛЬНО УСТАРЕЛА И ТРЕБУЕТ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

сегменте. К примеру, в Евпатории цена на студию начинается от 3,2 млн руб.

Руководитель подразделения ЖИЦ «Каян» в Геленджике Анна Лазарева отмечает интерес покупателей недвижимости для сдачи ее в аренду туристам. Цены на продажу объектов, по словам риелтора, по отношению к прошлому году упали на 5–10%.

По словам руководителя подразделения ЖИЦ «Каян» в Новороссийске Ольги Иордакеску, в городе произошло коммерческое освоение пригородных земель, а большое их преимущество — непосредственная близость к морю. «Для инвесторов привлекательны и коммерческая недвижимость, и новостройки, особенно после того как объекты стали сдавать уже с готовым ремонтом. Цены на вторичную недвижимость за последний год значительно снизились — от 5 до 10%. При этом

ожидается повышение цен к сезону», — говорит риелтор.

По оценкам госпожи Долгополовой, к курортной недвижимости на черноморском побережье на данный момент наибольший интерес проявляют инвесторы из центральных регионов России — Воронежской, Рязанской, Тверской и других областей.

КРЫМ НА ПЕРСПЕКТИВУ Для строительства новых гостиниц и отелей на черноморском побережье Краснодарского края интересных локаций не так много. Практически все побережье уже застроено. А стоимость выставленных на реализацию готовых объектов достаточно высока. Инвесторам такие проекты могут быть интересны как очень долгосрочные со сроком окупаемости как минимум 10 лет, считает Ольга Долгополова.

По ее мнению, наиболее привлекательным с точки зрения инвестиций в курортную недвижи-

мость выглядит азовское побережье Краснодарского края. Здесь можно найти земельные участки под строительство гостевого дома за 1,5 млн руб. Порог входа для инвесторов здесь существенно ниже, срок окупаемости короче, а перспектив гораздо больше.

Весьма перспективным выглядит побережье Крыма. По своим природным характеристикам, наличию и количеству хороших земельных участков полуостров очень интересен инвесторам. Выгодных локационных предложений в Крыму гораздо больше, чем на черноморском побережье Краснодарского края. «Например, участок в садовом товариществе в районе Керчи в 1 км от пляжа, бывает, выставляют за 200–300 тыс. руб. На побережье Краснодарского края стоимость аналогичного участка может достигать до 1 млн руб. за сотку», — говорит госпожа Долгополова. Однако в Крым, по ее словам, инвесторы заходить боятся. Свою роль здесь играет негативная геополитическая ситуация.

«Ни один инвестор, с которым я работаю, пока не решился приобрести участки в Крыму даже по выгодной цене. Сейчас это слишком рискованные вложения. Вопрос в том, когда ситуация стабилизируется и можно будет заходить в этот регион, не опасаясь потерять свои деньги. Вложения в курортные объекты на Кубани сегодня выглядят куда более безопасными. Поэтому крупные инвесторы сегодня предпочитают Краснодарский край», — заключила эксперт Кубанской палаты недвижимости.

ПОТЕНЦИАЛ РОСТА За последний год рынок перенес серьезные потрясения. Но, как считает Константин Сарычев, курортная недвижимость имеет потенциал уверенного роста и развития. Стоимость недвижимости на черноморском побережье увеличивается. Доход от аренды курортных объектов также будет только расти, что продолжит привлекать инвесторов. По мнению эксперта, это связано с переориентацией на внутренний рынок, ростом турпотока на черноморское побережье и высоким спросом на качественные объекты размещения, а также господдержкой курортно-туристической отрасли. К тому же мировая геополитическая ситуация усложнила приобретение недвижимости за рубежом. Внимание инвесторов сфокусировалось на объектах Краснодарского края, в меньшей степени — на объектах в Крыму.

Спрос на объекты неравномерный. Многие выбирают Сочи, потому что там находится единственный на сегодня действующий аэропорт на юге страны. Далее интерес распределяется между остальными городами побережья. Курортные территории продолжают развиваться. Анапа, Туапсе, Геленджик, Новороссийск — города, где активно набирает обороты урбанизация. Свободной земли там остается все меньше, а оставшиеся участки приобретут большую ценность, убежден Константин Сарычев.

«Черноморское побережье позволяет развивать круглогодичный отдых. Хороший пример — Сочи. В Крыму также есть такая возможность. Если приобрести курортную недвижимость в Крыму сейчас, то можно оказаться в плюсе от продажи и сдачи в аренду своего объекта. В этом регионе формируется отложенный спрос на недвижимость. Покупатели ждут окончания СВО и решения проблем с логистикой», — подытожил эксперт. ■

Стоимость покупки гостиниц в Краснодарском крае и в Крыму, млн руб.

По данным «Авито Недвижимости»

