

ДОМ

ИНВЕСТИЦИИ

Омывание капитала

развивающийся рынок

(Окончание. Начало на стр. 25)

Вторая общая черта — многоэтажные объекты у моря явно преобладают над коттеджной застройкой. Если в Крыму найти объяснение этому явлению довольно сложно, то в Сочи все очевидно. «Сочи — самый длинный город России», — говорит исполнительный директор компании «Аста-элит» Дмитрий Копытов. — Его протяженность составляет 148 км. Однако прибрежная полоса Сочи обременена железной дорогой, ее нет лишь в единственном районе города — Центральном. Поэтому с точки зрения застройщиков, тратить ее на коттеджные объекты попросту жалко. Действительно продуманного качественного предложения на рынке коттеджной недвижимости Сочи я пока не вижу, хотя отдельные подобные застройки, позиционирующиеся в рамках единого поселка, есть. Но я бы назвал их достаточно условными. В то же время на сегодняшний день несколько компаний, являющихся правообладателями на отдельные участки у моря, рассматривают возможность строительства коттеджных поселков. И я думаю, в следующем году появится ряд интересных и привлекательных предложений такого рода».

Крымские каникулы

Есть и еще одно сходство. Украинские риэлтеры говорят, что в Крыму сейчас возродится исключительно элитное жилье.

«В Крыму строится очень много жилья, и каждый объект по-своему хорош», — рассказывает начальник отдела продаж крымской риэлтерской компании, Триумвират-Недвижимость Владислава Капунова. — Особенно я бы выделила объекты Большой Ялты — «Приморский парк», «Лимпопо», «Ясная поляна», «Ливадийский», «Прибрежный», в которых в этом году до 60% квартир приобрели россияне. Под такую структуру покупателей выстроена и служба эксплуатации зданий. Понимая, что большую часть года хозяева будут отсутствовать, в этих и многих других новостройках Крыма предусмотрена охрана не только дома в целом, но и каждой квартиры в отдельности. Что же касается приобретения недвижимости в инвестиционных целях, то она более чем выгодна. За 2005 год динамика цен на разных объектах составила от 50% до 100%, и думаю, в следующем году цены будут расти такими же темпами».

Хотя если копнуть поглубже, картина перестает быть столь радужной.

«Цены-то, безусловно, растут, но советовать приобретение недвижимости в крымских новостройках я бы сейчас не стала», — разоткровенничалась с „Ъ-Домом“ риэлтер ялтинского агентства недвижимости „Интер Время“ Марина. — Слишком уж низ-



Дагомыс — второй южный город по привлекательности для покупателей жилья после Сочи
ФОТО ИТАР-ТАСС

кое качество строительства — об этом я постоянно слышу от присматривающихся к нашим объектам иностранцев. И хотя россияне, как мне кажется, менее привередливы и готовы платить за один вид на личный кусочек моря из своего окна, я бы советовала с покупкой не спешить. Тем более что побережье — это сейсмически активная зона, и низкое качество строительства здесь чревато... Надеюсь, что качественные застройщики придут в Крым после

вступления Украины в ВТО, и тогда я с полным основанием смогу назвать объект достойной покупкой. Пока же не берусь рекомендовать ни один».

Вот и вся элита

Ситуация с Сочи чем-то очень напоминает крымскую. Практически все новостройки здесь тоже рекламируются как элитные. Например, комплекс на проспекте Пушкина (квартиры площадью от 133 до 256 кв. м,



До 60% жилья в дорогих ялтинских новостройках в этом году приобрели граждане России
ФОТО ИТАР-ТАСС

цены на которые составляют от \$1600 до \$2800 за 1 кв. м, а на пентхаусы — \$3000–3200 за 1 кв. м), «Бочаров ручей» (квартиры от 36 до 226 кв. м, цены — от \$1100 до \$1700 за 1 кв. м), комплекс «Соколина горка» на ул. Войкова (площадь квартир — от 136 до 148 кв. м, цены — от \$1900 до \$2550 за 1 кв. м), «Премьер» на Кубанской улице (квартиры от 60 до 138 кв. м, \$2000–2900 за 1 кв. м), «Бригантина» на улице Фабрициуса (квартиры площадью

от 51 до 230 кв. м с разбросом цен от \$1400 до \$2400 за 1 кв. м), комплекс «Морская звезда» (квартиры — 88–290 кв. м, \$1600–2150 за 1 кв. м). Однако на деле все обстоит иначе.

«Рынок элитной недвижимости в основном представлен компанией ЮМАКО, которая реализует проекты в Красной Поляне», — поясняет управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. — Но Красная Поляна — это горноклиматический комплекс. Равнинный сегмент рынка элитной недвижимости сейчас наиболее привлекателен, поскольку этот сегмент только начинает развиваться и на нем пока есть возможность занять определенную нишу. На данном этапе рынка элитной недвижимости как такового в Сочи не существует. Все названные проекты лишь позиционируются как элитное жилье, но на самом деле это жилье бизнес-класса, не более того. Единственный проект высококачественного элитного жилья — комплекс «Александрийский маяк». Два верхних этажа занимают пентхаусы с панорамным видом на море. Достоинством комплекса является и его местоположение — всего в 70 м от берега».

«Второй жилой комплекс, который смело можно отнести к премиум-классу, — это объект рядом с санаториями „Ворошилов“ и „Металлург“, который возводит компания „Диалстройинвест“. Как и „Александрийский маяк“, он строится по клубной системе. Управляющая компания комплекса будет предлагать услуги на уровне пятизвездного отеля, что для большинства покупателей курортной недвижимости очень актуально. Ведь это означает довольно безопасност, а в перспективе — воз-

можность доверительного управления, когда по договору частный собственник может передать свою недвижимость с целью сдачи ее внаем», — говорит Дмитрий Копытов.

Олимпийская сочинка

Получается, что и в Крыму, и в Сочи понастоящему элитные объекты, которые в первую очередь могут быть интересными частным инвесторам, можно пересчитать по пальцам одной руки. Но в 2006 году ситуация может измениться. Во всяком случае, в Сочи.

«После решения правительства РФ о выдвижении Сочи в качестве кандидата на проведение зимней Олимпиады 2014 года объем рынка городского и загородного жилья класса „бизнес“ и элитного в городе может резко увеличиться», — говорит Андрей Жинган, генеральный директор коммуникационной группы „Медиа-Шторм“, специализирующейся на исследованиях рынка недвижимости. — Уже принято решение о финансировании из федерального бюджета реконструкции сочинского аэропорта. Кроме того, запланировано строительство крупных спортивных объектов. Не исключено, что уже в ближайшее время в регион с большими объемами придут известные московские компании — ведущие игроки на рынке недвижимости».

Впрочем, такое объяснение скорее настораживает, чем внушает оптимизм. Достаточно вспомнить, что произошло с финансированием «олимпийских» программ в столице, когда Москва оказалась аутсайдером в гонке за Олимпиаду 2012 года. Ориентироваться, наверное, нужно на уже имеющуюся базу.

«В последнее время рынок недвижимости Сочи развивается достаточно интенсивно», — говорит Константин Ковалев. — Этому способствовало несколько факторов, среди которых наиболее значимым представляется выход на рынок известных столичных застройщиков и инвесторов, таких как „Интеко“, „Декра“, „Мосжилкомплекс“ и др.. Земля в Сочи подорожала за последние несколько лет в пять раз, а динамика роста цен на недвижимость вполне сопоставима с московской. Достаточно сказать, что за 2004 год цены на жилье выросли на 25–30%. В 2005 году ожидается 25-процентный рост. Прогноз на 2006 год предполагает рост цен на недвижимость еще на 25–30%.

По сравнению с крымскими 50% это, наверное, не так уж много. Однако более высокий процент еще и не означает большую привлекательность. «Думаю, что даже при равных условиях в Крыму и в Сочи степень риска вложения инвестиций в Сочи намного ниже», — полагает Дмитрий Копытов.

НАТАЛИЯ ПАВЛОВА-КАТКОВА



Комплекс «Александрийский маяк» в Сочи риэлтеры называют «настоящим элитным жильем» ФОТО ИТАР-ТАСС

ОТКРЫТЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ

ПАВЛОВО

Сокол - редкая в Подмосковье птица. Он выбирает свободные пространства, окруженные сосновыми лесами, вдали от городского шума. В одном из таких мест находится коттеджный поселок "ПАВЛОВО".

Коттеджный поселок «ПАВЛОВО» - это уникальное сочетание транспортной доступности и живописного природного ландшафта.

Крупнейший в Подмосковье торгово-развлекательный комплекс «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ», собственный детский сад и школа.

ПАВЛОВО
ПОДВОРЬЕ

КОНСУЛЬТАНТ ПРОЕКТА

ТЕРРА
НЕДВИЖИМОСТЬ

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ
14 KM от МКАД
(095) 777-88-99
www.pavlovo.info

Ипотека ²⁴

Кредит с индивидуальной
планировкой

Не бывает двух одинаковых людей, да и квартиры все разные, а, значит, не бывает и двух одинаковых кредитов. Ипотечный кредит Внешторгбанка 24 - это индивидуальный, гибкий подход к каждому клиенту в каждой конкретной ситуации.

телефон единой круглосуточной справочной службы:
8 (800) 200 77 99 звонок по России бесплатный
8 (095) 739 77 99 московский телефон
www.vtb.ru

Генеральная лицензия Банка России №1000

время ваших возможностей