

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Крымский откат

После вхождения Крыма в состав России рынок недвижимости Крыма пережил серьезный всплеск интереса со стороны инвесторов, что привело к резкому росту цен. Однако впоследствии правовая неопределенность и отсутствие гибких инструментов покупки вызвали разочарование у покупателей недвижимости. В итоге, по словам экспертов, инвестиции в крымские объекты обязательно окупятся, но далеко не сразу.



— оазисы —

Временные трудности

«Последние полтора года в Крыму продолжалось строительство комплексных проектов, которые получили документы и были начаты до присоединения полуострова к России», — говорит председатель совета директоров «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. По ее словам, их реализацией занимаются в основном местные компании, такие как «Консоль», «Интерстрой», «Севпроектмонтаж», «Парангон», «Вертикаль», «Карбон», «Профессионал», «Севастопольстрой», «Сапфир-Траст» и многие другие. Новое строительство осложняется в первую очередь отсутствием схемы территориального планирования и градостроительного регулирования для всех территорий. «Собственно, по этим причинам крупные российские строительные холдинги пока не спешат на рынок Крыма», — говорит госпожа Доброхотова. По ее словам, полный пакет градостроительной документации планируется утвердить до конца 2016 года: все должно быть разработано и утверждено генеральные планы 254 поселений и права землепользования для них, разработкой занимаются десять крупнейших институтов России, за которыми закреплены все территории Крыма. До появления этих планов на любое строительство в зеленых зонах Крыма введен мораторий.

Вторая проблема — сложность доставки на полуостров строительных материалов, которые ранее завозились в Крым с территории Украины. «Из-за совокупности этих проблем Крым остается пока одним из регионов России, где отмечается снижение объемов нового строительства. Единственный сегмент, где в течение последних лет наблюдается увеличение объемов, — курортная недвижимость», — говорит Ирина Доброхотова. По ее словам, побережье Черного моря активно застраивается объектами, ориентированными на предоставление услуг отдыхающим: частными гостиницами, мини-пансионатами, мини-отелями, апартаментами, эллингками и т. д.

По словам менеджера крымской риэлторской компании RealtyLab Юлии Багаевой, по сути, в Крыму не работает закон «О долевом участии в строительстве». «Подавляющее большинство объектов на полуострове продается по предварительным договорам купли-продажи. Некоторые объекты реализуются через участие в жилищном кооперативе, но предварительные договоры гораздо более распространены. Это объясняется в том числе тем, что Крым полностью пока не перешел на российское законодательство», — говорит она. Поэтому, в частности, по ее словам, на покупку жилья невозможно взять ипотечный кредит и в основном застройщики предлагают рассрочку. «Те строительные компании, с которыми мы работаем, предлагают рассрочку до года», — говорит она. Правовая неразбериха приводит к тому, что зачастую квартиры оформляются как апартаменты гостиничного типа и продаются исключительно по договорам инвестирования, говорит менеджер Ирина из офиса продаж жилого комплекса «Засеркалье» в Ялте. По ее словам, в 2016 году застройщик планирует реформировать документы и перевести комплекс в жилье. В будущем году на полуострове должен наконец заработать закон

«О долевом участии в строительстве». «Развитие первичного рынка тормозит отсутствие на полуострове доступной ипотеки. Российские банки — лидеры ипотечного кредитования пока не оказывают услуг в данном регионе, соответственно, потребители не имеют возможности стать участниками долевого строительства с привлечением кредита на привлекательных условиях», — говорит Ирина Доброхотова.

Специалисты офиса МИЭЛЬ «В Симферополе» отмечают увеличение объема предложения в Крыму. Это связано с тем, что часть владельцев, живущих на территории Украины, решили продать крымскую недвижимость. «Кроме того, не очень удачный туристический сезон 2014 года сподвиг некоторых владельцев гостиничного бизнеса на продажу гостиниц», — говорят они. При этом существуют риски залогов, арестов в

Многие владельцы, живущие на территории Украины, выставили на продажу свою крымскую недвижимость

украинских банках даже при наличии действительных российских документов. Чтобы сократить свои риски, эксперты советуют проверить информацию об интересующем объекте недвижимого имущества в электронной форме через сайт Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество Украины.

Угасший ажиотаж

По словам Ирины Доброхотовой, после того, как в Крыму начал работать Росреестр и рынок недвижимости стал доступен для совершения операций, около 90% всех сделок на территории Крыма проходило с покупателями, не проживающими в Крыму. При этом цена входного билета даже



В среднесрочной перспективе должны вырасти цены на особняки и земельные участки на Южном берегу Крыма

прямая речь

А вы бы дачу в Крыму купили?

Никита Белых, губернатор Кировской области:

— Почему бы и нет. Но, конечно, с большей вероятностью я бы приобрел дачу на Ладожском или Онежском озере, потому что мне больше нравится холодное море. Но ведь Крым — это не только летняя здравница. Крым всегда был зимним курортом. Члены императорской фамилии и другие представители двора отдыхали в Крыму именно зимой. Поэтому было бы неправильно сейчас воспринимать Крым как территорию исключительно для летнего и пляжного отдыха. Так что иметь зимнюю дачу в Крыму было бы неплохо.

Игорь Морозов, член комитета Совета Федерации по международным делам:

— На сегодняшний день купить дачу в Крыму непросто. С одной стороны, много нерешенных вопросов, с другой, нужна в этом некая необходимость. Лично я предпочитаю отдыхать в санаториях, домах отдыха вместе со своей семьей. Но думаю, для того, чтобы осваивать кроме Южного берега и другие участки побережья в Крыму, правительству РФ на-

до вкладываться в инфраструктуру, а руководству Крыма сделать все возможное, чтобы исключить факты коррупции на местах. Сегодня это реально есть. И с этим нужно бороться. Полагаю, что нужно как можно скорее решать вопросы и с Росреестром. Это волнует не только тех, кто хочет купить в Крыму дачу, но и участок промышленной земли для предприятия, для малого и среднего бизнеса. Пока с этим тоже проблемы. И я думаю, что это вопрос первоочередной важности для правительства Крыма.

Анатолий Аксаков, председатель комитета Госдумы по экономической политике, инновационному развитию и предпринимательству:

— Я родом из Крыма, родился и вырос на море, поэтому, естественно, мне всегда хотелось там иметь свой уголок. Родительский дом стал давно для всех нас маловат, поэтому подыскивал для своей семьи новый домик, но рядом с родительским гнездом. Мечта наконец сбывается: нашел дом рядом с моей деревней, в подчинении одного сельсовета, а главное — около моря. Сейчас сделка находится на стадии проверки документов. Учитывая специфику Крыма, сейчас надо очень тщательно проверять все документы, чтобы быть уверенным — недвижимость продают реальные собственники. Так что чистота продаваемого объекта должна быть абсолютной. Для меня Крым — это все, я могу отказаться от поездки на зарубежные курорты, но от поездки в Крым не откажусь никогда. Только там я могу почувствовать себя реально отдыхающим,



после роста цен все равно оставалась более низкой, чем во многих других регионах России. «Частично тот ажиотажный спрос, который был вызван желанием россиян защитить свои сбережения от девальвации, уже реализован, однако в сторону недвижимости Крыма по-прежнему смотрят многие северяне, которые планируют переехать к морю по достижении пенсионного возраста», — рассказывает она. «После присоединения к России рынок недвижимости в Крыму пережил очень противоречивый период. Вначале был резкий спад, так как и экономика полуострова, и в целом страна еще не адаптировалась к новым реалиям и спрос поэтому был очень слабый. Теперь же, когда уровень интеграции достаточно высок, россияне уже не стесняются покупать там недвижимость», — согласен Роберт Новак, руководитель аналитического отдела МФХ Capital. По его словам, средняя стоимость квадратного метра в Крыму выросла на 10–30%. Сейчас, после окончания летнего сезона, спрос сократился, и в связи с этим цены корректируются в пределах 15%, однако в перспективе жилье там будет дорожать.

Как говорится в исследовании группы АКГ, аналитического центра в Крыму, на рынке жилой недвижимости Севастополя наблюдается падение рублевых цен как в первичном, так и во вторичном сегментах. «Доллар США остается основной ценообразующей валютой на вторичном

рынке жилой недвижимости города. А первичный рынок практически перестроился на рубль, цены на вновь строящееся жилье публикуются в рублях», — объясняет управляющий партнер группы АКГ Илья Пичуев. По его словам, сделок купли-продажи на рынке жилой недвижимости совершается мало и предложение значительно превышает спрос. «Цены реальных сделок отличаются от цен предложений продаж объектов недвижимости», — констатирует он. По данным аналитика, средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке в Крыму составляет 68,28 тыс. руб., а на вторичном рынке — 81,3 тыс. руб.

«За время пребывания Крыма и Севастополя в составе России на рынке недвижимости полуострова цены на недвижимость выросли в среднем на 50%», — говорит Ирина Доброхотова. По ее словам, по максимальной стоимости домов Крым и Севастополь сейчас входят в пятерку самых дорогих регионов наряду с Москвой и Санкт-Петербургом. Наиболее значительный рост цен наблюдался в первые месяцы после присоединения — с марта по июнь 2014 года. После того как ажиотаж пошел на убыль, крымчане тоже несколько умерили свои аппетиты. В итоге за весь период пребывания Крыма в составе России недвижимость на полуострове подорожала на 20–30%. Сейчас ситуация на рынке жилья в Крыму примерно такая же, как в других регионах России: сделок купли-продажи совершается мало, предложение значительно превышает спрос. Рынок по-прежнему реагирует на изменения курса валюты. «На данный момент стоимость квадратного метра на первичном рынке составляет примерно 70 тыс. руб., на вторичном — от 80 тыс. до 90 тыс. При этом цены реальных сделок на вторичке отличаются от цен предложения вследствие торга не менее чем на 12–15%», — рассказывает Ирина Доброхотова.

По данным симферопольского офиса агентства недвижимости МИЭЛЬ, самые дорогие объекты недвижимости расположены на Южном берегу Крыма. «Недвижимость на Южном берегу Крыма в основном приобретает для сдачи в аренду, в Симферополе — для себя жителями Центральной России, переезжающими в новый регион», — отмечают аналитики. По их данным, на первичном рынке Симферополя и Севастополя стоимость квадратного метра начинается от 54,3 тыс. руб., в городах и поселках Южного берега — от 81,4 тыс. руб. Так, отмечают в МИЭЛЬ, в Симферополе однокомнатная квартира общей площадью 37 кв. м на вторичном рынке обойдется в 3,2 млн

руб., «двушка» площадью 46 кв. м — 4,79 млн руб., а «трешка» площадью 78 кв. м — 5,5 млн руб. Однако можно найти и гораздо более доступные предложения. По словам Юлии Багаевой, на первичном рынке в центре Ялты на «нулевом» этапе можно купить двухкомнатную квартиру площадью 50 кв. м за 4 млн руб. В отдалении от центра города такая же квартира обойдется в 2,5 млн руб.

Продавцы рассчитывают на россиян пенсионного возраста, которые решат перебраться на морское побережье

Среднесрочные перспективы

По словам экспертов, самые знаковые проекты в Крыму реализуются за пределами сегмента жилья. «Новые и масштабные проекты пока можно отметить только в нежилом секторе — в их числе мест через Керченский пролив, планы нового строительства на территории «Артека» и развитие транспортной инфраструктуры», — говорит Ирина Доброхотова. По ее словам, есть планы реализации малоэтажных проектов доступного ценового сегмента — Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства (НАМИКС) уже сформировало пул из пяти крупных инвесторов, которые готовы вложить в строительство малоэтажного жилья на полуострове более \$1 млрд. После того как в 2018 году будет открыт мост через Керченский пролив, отмечает Ирина Доброхотова, цены могут вырасти еще. «Однако потенциально инвестору следует понимать, что инвестиции в недвижимость Крыма окупятся нескорее — это вложение на среднесрочную перспективу. То есть до тех пор, пока все инфраструктурные объекты, которые сегодня намечены или уже реализуются, не будут завершены и сданы в эксплуатацию (это может быть и пять, и десять лет), — предупреждает госпожа Доброхотова.

Впрочем, в симферопольском офисе МИЭЛЬ с этим не согласны. По данным агентства, практически любая недвижимость в Крыму — это выгодная инвестиция, которая в перспективе будет только расти в цене. Как отмечают специалисты агентства, наиболее интересными для вложения средств, например, на территории Южного берега Крыма являются земельные участки. На втором месте по инвестиционной привлекательности, по их данным, находятся объекты загородной недвижимости: дома, виллы и т. д.

Алексей Лоссан

замечателен везде, там были сделаны мои первые шаги в кино, я его весь объездил, буквально исходил на коленках каждый уголок. Природа там потрясающая, и везде по-разному. Ялта — это одно, дорога до Севастополя — это другое, а еще есть Феодосия, Верхняя Ореанда, много других красивых мест. Но все остальное чудовищно: обслуживание, питание, непристойные цены. Если бы это все встало на место — было бы отлично.

Елена Панина, депутат Госдумы, председатель Московской конференции промышленников и предпринимателей:

— Конечно, купила бы. Прекрасный климат, экологически чистые места. В советское время мы с семьей любили отдыхать именно там. Кстати, там всегда было прекрасное питание и сейчас в Крыму очень хорошие сельскохозяйственные продукты. А вот инфраструктура, конечно, до Турции не дотягивает. Но все обязательно наладится: отели, дома отдыха, санатории, транспортная инфраструктура, автомобильные дороги. Сейчас все только начинается, а через пару лет Крым будет просто не узнать. Поэтому задумываться о покупке дачи лучше уже сейчас.

Алексей Диденко, член комитета Госдумы по конституционному законодательству и госстроительству (ЛДПР):

— Почему бы и нет? Крым ведь привлекателен не только как летний курорт, где можно только загорать и купаться в море. В Крыму достаточно достопримечательностей и исторических

мест, где интересно побывать даже зимой. Я там бывал в командировках и, например, с удовольствием посетил панораму обороны Севастополя. Думаю, если бы я был на отдыхе, то уж тем более нашел бы полчаса на то, чтобы побывать там. Мне кажется, проблема Крыма, как и всех наших курортов, в недостаточной чистоте: обслуживание, питание, непристойные цены. Если бы это все встало на место — было бы отлично.

Валерий Петров, член совета директоров ВТБ, зампред правления Института развития финансовых рынков:

— Однозначно да. Я бы приобрел дачу в Крыму по нескольким причинам. Во-первых, там уникальная природа и для здоровья очень полезно проводить как можно больше времени. Во-вторых, на данный момент решена главная проблема приобретения собственности в этом регионе. Сейчас недвижимость там регистрируется в едином реестре. Значит, объект считается ликвидным как для использования в личных целях, так и для дальнейшей продажи. И в-третьих, в условиях все усложняющейся международной обстановки я считаю Крым сейчас наиболее безопасным местом. Я не вижу возможности каких-либо международных конфликтов или террористических угроз на территории полуострова. Существуют некие локальные проблемы, как недавнее отсутствие электричества и ограничения по перевозкам. Но и они в скором времени будут разрешены, я уверен.