

КВАРТИРА НА САНКЦИОННОМ ПОБЕРЕЖЬЕ

ЧЕМ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНА КРЫМСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АЛЕКСАНДРА МЕРЦАЛОВА

Формирование механизма выдачи ипотеки и завершение перехода всех процессов в Крыму на российское законодательство стимулировали новую волну спроса на недвижимость. Только за первую половину года на полуострове число сделок с вторичным жильем выросло почти на 40%, а на первичном рынке — более чем в два раза. Рынок ответил на это ростом цен, который продлится как минимум до конца года. «Дом» выяснил, кому будет выгодно покупать квартиру в Крыму и какие правовые риски при этом сохраняются.

Спрос на недвижимость в Крыму растет. Согласно расчетам Росреестра, по итогам первого полугодия число зарегистрированных сделок на первичном рынке недвижимости полуострова выросло в два с половиной раза (до 1,6 тыс. договоров долевого участия), а на вторичном — на 39% (до 121,8 тыс.). Ведущий аналитик ЦИАН Александр Пыпин объясняет рост рынка завершением периода переоформления документации и реестров в соответствии с российским законодательством и налаживанием механизма выдачи ипотеки.

Оживившийся спрос уже стал причиной роста цен: по расчетам аналитиков, средняя стоимость вторичного жилья в Крыму в августе увеличилась на 18% (до 53 тыс. руб. за 1 кв. м) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, первичной — на 6%, до 57 тыс. руб. за 1 кв. м. Хотя господин Пыпин подчеркивает, что рынок полуострова неоднороден: в маленьких поселках есть предложения и по 15 тыс. руб. за 1 кв. м, а на побережье встречаются элитные дома стоимостью от 600 тыс. руб. за 1 кв. м.

ЛИДЕРЫ РОСТА Объем вторичного рынка Крыма традиционно превышает размер первичного. Как следует из расчетов ЦИАН, сейчас на полуострове продается 45,57 тыс. квартир. Из них лишь 9,12 тыс., то есть 20% общего объема предложения, приходится на жилье в новостройках. Гендиректор ялтинского офиса МИЭЛЬ Эльвина Барханова рассказывает, что сейчас на вторичном рынке полуострова можно найти абсолютно разные варианты. «Есть и ликвидные объекты по реальной рыночной стоимости, и объекты по завышенным ценам, которые длительное время находятся в экспозиции», — рассуждает она. Госпожа Барханова рассказывает, что сами покупатели курортной недвижимости зачастую готовы рассматривать как варианты в новостройках, так и вторичный рынок.

В то же время продать квартиру в строящемся доме в Крыму довольно трудно. Директор по маркетингу крымского комплекса апартментов «Дипломат» Наталья Зубова объясняет, что это типично для курортной недвижимости: покупатели предпочитают готовые варианты, которые не требуют дополнительных временных и финансовых затрат.

В ЦИАН лидерами по объему предложения жилья в Крыму называют Севастополь (сейчас в продаже 17,7 тыс. лотов), Симферополь (6,3 тыс.) и Ялту (6,2 тыс.). Наиболее дорогие предложения при этом сконцентрированы в Ялте. Согласно данным «Мира квартир», средняя цена выставленного на продажу жилья здесь составляет 7,7 млн руб., за год этот показатель увеличился на 4%, на втором месте Гурзуф — 7,4 млн (13,4%), на третьем Массандра — 7,3 млн (11,4%). Бюджетные предложения, согласно расчетам аналитиков, сконцентрированы в удаленном от моря Бахчисарае: средняя стоимость квартиры здесь составляет 2,4 млн руб., тем не менее за год показатель и здесь вырос на 5%.

Потенциала для роста стоимости у крымской недвижимости достаточно. Наталья Зубова считает, что это произойдет из-за активизации спроса на фоне открытия автосообщения по мосту через Керченский пролив. По ее прогнозам, до конца года готовое жилье подорожает на 5-10%.



СПРОС НА ВЫСОКОБЮДЖЕТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ В КРЫМУ ФОРМИРУЮТ В ОСНОВНОМ МОСКВИЧИ

ПРИЕЗЖИЕ ПОКУПАТЕЛИ Эльвина Барханова оценивает средний бюджет покупателей недвижимости в Крыму в 3-5 млн руб. С этим соглашается гендиректор агентства недвижимости 360 FLAT Евгений Клочков: по его словам, жилье на полуострове чаще всего приобретают люди, нацеленные на невысокий ценовой сегмент: молодые семьи, бывшие военные, пенсионеры, госслужащие. Он указывает, что сейчас лишь половина клиентов риэлторов — жители Крыма. Остальной спрос обеспечивают жители крупных городов России — Москвы, Санкт-Петербурга, Краснодара, Новосибирска, Челябинска, Ростова-на-Дону.

Спрос на высокобюджетную недвижимость в Крыму формируют в основном москвичи, считает Наталья Зубова. Согласно ее оценкам, на их долю сейчас приходится 40% сделок. Остальные 60% делят между собой крымчане, жители Краснодарского края и северных регионов России, которые рассматривают полуостров как основное место жительства. «За последние четыре года покупатели значительно помолодели: раньше к нам редко обращались клиенты моложе 45-50 лет, в то время как сейчас мы видим людей от 30-35 лет», — добавляет госпожа Зубова.

Помимо покупки жилья в Крыму для собственных нужд покупатели зачастую интересуются и получением прибыли. Александр Пыпин называет оптимальной инвестицией в крымскую недвижимость покупку квартиры или дома на побережье для последующей сдачи отдыхающим в краткосрочную аренду.

По данным Tvil.ru, минувшим летом число сделанных на полуострове бронирований жилья выросло в два раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Но с учетом фактора сезонности спроса, предполагает господин Пыпин, доходность предприятия будет сопоставима с покупкой квартиры в Москве для аналогичных целей. Госпожа Барханова советует при этом Южный берег Крыма (включает в себя, в частности, Алушту, Алупку, Ялту и Судак). Наиболее привлекательным вариантом при этом она считает покупку участка для индивидуального жилого строительства.

Согласно расчетам Avito, интерес арендаторов к жилью в Крыму начинает расти в апреле, с наступлением комфортной погоды, достигает пиковых значений к

началу июля и держится на стабильно высоком уровне до середины сентября. В этот период достигает самых высоких значений и стоимость недвижимости. В 2018 году она составила в среднем 2,32 тыс. руб. за сутки, сократившись на 23% относительно прошлого года.

ПРАВОВЫЕ ПОТЕРИ

Покупка жилья в Крыму может иметь не только инвестиционные, но и специфические правовые риски. Ключевой из них основан на сложном правовом статусе территории. Юрист из бюро «Ильяшев и партнеры» Ярослав Вжесневская объясняет: чтобы зафиксировать переход права собственности, сделки с недвижимостью лучше регистрировать в двух юрисдикциях — российской и украинской. По украинскому законодательству полуострову присвоен статус временно оккупированной территории: любая купля-продажа жилья с нарушением законодательства страны и в соответствии лишь с российским будет считаться ничтожной. «Следовательно, она не станет препятствием для регистрации другой сделки уже не территории Украины, имущество может быть продано, подарено, включено в наследственную массу, иным образом реализовано», — объясняет госпожа Вжесневская.

Подбирая недвижимость в Крыму, госпожа Вжесневская советует также проверять информацию о лоте в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество Украины. По ее словам, до сих пор встречаются ситуации, когда выписка из российского Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) не содержит полной информации о возможных обременениях. «Сведения о крымском имуществе включались в ЕГРН на основании заявления собственника, представленных им документов и сведений из БТИ», — напоминает юрист. Поэтому, по словам госпожи Вжесневской, в реестр часто не попадали залоговые права. «Договор ипотеки не считается правоустанавливающим документом и не требуется при регистрации, а собственник, соответственно, не спешит его предоставлять, возможности самостоятельно произвести регистрацию имеющегося ограничения у залогодержателя нет», — объясняет она.

Юрист юридического департамента юридической службы «Амулекс» Андрей Еремин добавляет, что необходимо уточнять и статус земельного участка под

домом. По его словам, в Крыму нередки ситуации, когда многоквартирное жилье располагается на земле, изначально предназначенной для индивидуального строительства — в этом случае суд может признать дом самовольной постройкой, которая подлежит сносу. Господин Еремин также не советует приобретать недвижимость через уступку прав по инвестиционному договору: «Это, как правило, указывает на то, что у проекта запутанная правовая история или дом был построен с нарушением градостроительных регламентов и зарегистрировать право собственности на недвижимость будет сложно».

Андрей Еремин добавляет, что покупателям стоит быть внимательными при выборе домов в водоохранной зоне: они должны быть подключены к городской системе канализации либо иметь локальную систему очистки: «В противном случае владелец дома будет нарушать Водный кодекс, предусматривающий, что строительство на территории водоохранной зоны допускается только при наличии специальных очистных сооружений, и рискует быть привлеченным к административной ответственности». ■

СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В КРЫМУ СТАБИЛИЗИРОВАЛАСЬ, ПРЕДПОСЫЛОК ДЛЯ УВЕЛИЧЕНИЯ НЕТ, ЗАЯВЛЯЛ В АВГУСТЕ ВИЦЕ-ПРЕМЬЕР КРЫМСКОГО ПРАВИТЕЛЬСТВА ВИТАЛИЙ НАХЛУПИН. «МЫ ДЕРЖИМСЯ В ПАРА-МЕТРАХ 55–65 ТЫС. РУБ. ЗА 1 КВ. М. ЭТО КОММЕРЧЕСКАЯ СТОИМОСТЬ. ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПРЕДПОСЫЛОК ДЛЯ УВЕЛИЧЕНИЯ И СТОИМОСТИ, И СЕБЕСТОИМОСТИ КВАДРАТНОГО МЕТРА МЫ НЕ ВИДИМ. ДУМАЮ, ЧТО ДАННЫЙ ПАРАМЕТР КАК МИНИМУМ ДО ВЕСНЫ СЛЕДУЮЩЕГО ГОДА БУДЕТ ДОСТАТОЧНО СТАБИЛЬНЫМ», — СООБЩИЛ ЧИНОВНИК