

ЧТО ПРОИСХОДИТ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
КРЫМА И СЕВАСТОПОЛЯ / 11
КАКИЕ ПРОБЛЕМЫ ИСПЫТЫВАЮТ ЗАСТРОЙЩИКИ
НА КРЫМСКОМ ПОЛУОСТРОВЕ / 14
ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА
СЕВАСТОПОЛЯ МАКСИМ ЖУКАЛОВ —
О ПЕРСПЕКТИВАХ РАЗВИТИЯ ГОРОДА / 16
НАСКОЛЬКО ВОСТРЕБОВАНО ИНВЕСТИЦИОННОЕ
ЖИЛЬЕ КРЫМА И СЕВАСТОПОЛЯ / 18
КАК ПРОШЕЛ ЛЕТНИЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ СЕЗОН В КРЫМУ / 22

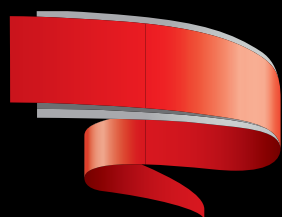


Среда, 14 сентября 2022 №169
(7370 с момента возобновления издания).
Цветные тематические страницы № 9-24
являются составной частью газеты «Коммерсант»
(зарегистрировано в Роскомнадзоре
ПИ №ФС77-64424 31 декабря 2015 года).
Распространяется только в составе газеты.

**Коммерсантъ
Кубань – Черноморье**

Крым.
Недвижимость

Guide



РЕКОРД

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ДОМА БИЗНЕС-КЛАССА

УМНЫЙ ПОДХОД К КРАСИВОЙ ЖИЗНИ



6 ДОМОВ

24 ЭТАЖА

БИЗНЕС-КЛАСС

МОНОЛИТ-КИРПИЧ



Центральный офис

ул. Красных Партизан, 531

Время работы: пн-пт 9:00-18:00, сб 10:00-18:00, вс 10:00-17:00

Офис продаж ЖК «Рекорд»

ул. Новороссийская, 102/8

Время работы: пн-пт 9:00-18:00, сб 10:00-18:00, вс 10:00-17:00



8 800 222 22 68

8 800 222 04 93

DOGMA
строительная компания

Первым делом — дело!

1DOGMA.RU

Мы в социальных сетях:



dogma_official



/skdogma



ЖДАТЬ С МАТЕРИКА ПОГОДЫ

С КОНЦА ФЕВРАЛЯ 2022 ГОДА В КРЫМУ И СЕВАСТОПОЛЕ НАБЛЮДАЕТСЯ СПАД АКТИВНОСТИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ. СОГЛАСНО ОФИЦИАЛЬНОЙ СТАТИСТИКЕ, КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК СОКРАТИЛОСЬ КАК НА ПЕРВИЧНОМ, ТАК И НА ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ. САМОЕ ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ СНИЖЕНИЕ ДЕМОНСТРИРУЕТ СЕВАСТОПОЛЬ, ГДЕ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА ЗАРЕГИСТРИРОВАНО ВСЕГО 269 ДОГОВОРОВ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ЧТО НА 67,7% МЕНЬШЕ ПРОШЛОГОДНЕГО ПОКАЗАТЕЛЯ. ПРИМЕЧАТЕЛЬНО, ЧТО НА ФОНЕ ПАДЕНИЯ ОБЪЕМОВ ПРОДАЖ НЕДВИЖИМОСТЬ ОЩУТИМО ПОДОРОЖАЛА. В СРЕДНЕМ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЖИЛЬЯ НА ПОЛУОСТРОВЕ ВЫРОСЛА НА 30%. ЛЕТОМ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НАЧАЛА ПОСТЕПЕННО СТАБИЛИЗИРОВАТЬСЯ. ЭКСПЕРТЫ ПРОГНОЗИРУЮТ ЗАМОРОЗКУ ЦЕН И ОЖИВЛЕНИЕ СПРОСА. НАТАЛЬЯ РЕШЕТНЯК

«ГЛОБАЛЬНО ПАНИКИ НЕТ» В первом полугодии 2022 года число сделок на рынке строящегося и готового жилья на Крымском полуострове заметно сократилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По данным Росреестра по Республике Крым и Севастополю, предоставленным Guide, спрос на строящееся жилье заметнее всего сократился в Севастополе, где за шесть месяцев зарегистрировано 269 договоров участия в долевом строительстве (ДДУ), что на 67,7% меньше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, когда было совершено 833 сделки.

Количество зарегистрированных в Севастополе ипотечных сделок с января по июль 2022 года составило 1,8 тыс., что на 35,6% ниже прошлогодних показателей (2,9 тыс. в первом полугодии 2021 года). Спрос на вторичном рынке недвижимости сократился на 20,4%. За отчетный период в Севастополе зарегистрировано 5,1 тыс. прав собственников на основании договоров купли-продажи (6,4 тыс. в прошлом году).

В Республике Крым за первые полгода зарегистрировано 3,1 тыс. договоров ДДУ, что на 5,9% меньше, чем за аналогичный период прошлого года, когда было зафиксировано 3,3 тыс. сделок на первичном рынке. В то же время выросло количество выданных в Крыму ипотечных кредитов — 12,5 тыс., что на 31,9% выше прошлогодних показателей (9,4 тыс. в первом полугодии 2021 года). Спрос на вторичном рынке недвижимости за шесть месяцев 2022 года снизился на 18,6%. За полгода зарегистрировано 17,8 тыс. прав собственников на основании договоров купли-продажи (за 2021 год — 21,9 тыс.).

Тем не менее генеральный директор консалтинговой компании «IDEM — консультанты по недвижимости» Екатерина Гресс считает, что в 2022 году рынок недвижимости Крыма и Севастополя развивается более интенсивно. «Довольно много проектов заявлено, в том числе весьма масштабных и грандиозных, при этом стоимость квартир и апартаментов продолжает расти. С 1 января в продажу вышло 20 новых проектов. По данным на 1 августа, в экспозиции представлено 74 проекта и 160 корпусов. Общее количество квартир и апартаментов в экспозиции в 2022 году выросло более чем на 142%», — рассказывает госпожа Гресс.

В то же время, сопоставляя данные за июнь 2021 года с июнем 2022 года, Екатерина Гресс отмечает снижение объема продаж на 72%. А анализируя продажи первого и второго кварталов текущего года, фиксирует падение объемов на 59%.

Генеральный директор федерального девелопера «Неометрия» Марина Черненко говорит, что в течение первого полугодия 2022 года ситуация на рынке недвижимости Крыма постоянно менялась: если в марте было зафиксировано заметное увеличение количества сделок, то начиная со второй



половины апреля рынок замедлился на фоне роста ставок по льготной ипотеке и опасений населения относительно своей платежеспособности. В июне—июле 2022 года спрос на недвижимость начал восстанавливаться, чему, по мнению госпожи Черненко, способствовало снижение ипотечных ставок вслед за снижением ключевой. Соответственно, покупатели, которые планировали приобретение жилья, начали возвращаться на рынок. «В настоящий момент ситуация стабилизировалась, субсидированная ипотека также активизирует восстановление спроса», — подытоживает эксперт.

По мнению директора ООО «Ривьера девелопмент» Сергея Асташкина, сейчас на рынке крымской недвижимости «глобально паники нет». Весной, по его словам, рынок отреагировал затишьем на события в Украине и прекращение авиасообщения, но сейчас постепенно восстанавливается.

ДОРОГО, НО ЖЕЛАЕМО По данным опрошенных Guide экспертов, стоимость объектов недвижимости на первичном рынке жилья полуострова в первом полугодии 2022 года увеличилась на 30%. «Самый большой рывок цен был отмечен после февральских событий на фоне некоторой паники покупателей, далее продажи резко упали, снизившись в два раза относительно февраля-марта, что отразилось на ценах, они стабилизировались.

К началу лета средняя стоимость квадратного метра составила в среднем 179 тыс. руб. Значительно всего подорожал квадратный метр в комфорт-классе — 22%. Снижение стоимости квадратного метра наблюдается только в классе премиум, данный показатель опустился на 4%», — отмечает Екатерина Гресс.

Эксперт объясняет тенденцию повышения стоимости «квадрата» жилья в Крыму появлением с апреля 2022 года элитного класса жилья, которое ранее отсутствовало на рынке полуострова. Стремительнее всего жилье дорожает в Большой Ялте: в отчетном периоде 2022 года стоимость квадратного метра здесь выросла на 47%; менее всего — в Севастополе — на 9%.

По данным департамента аналитики «Неометрии», наиболее высокая стоимость квадратного метра в строящихся жилых комплексах Крыма отмечается в Ялте и Алуште — 200–250 тыс. руб. Цена за «квадрат» в указанных городах в 2022 году выросла более чем в два раза. В Симферополе средняя стоимость квадратного метра составляет 101,6 тыс. руб. (+10% к прошлому году). На вторичном рынке жилой недвижимости Ялты и Алушты в текущем году стоимость составляет 150–200 тыс. руб. за квадратный метр, в Симферополе — 120 тыс. руб. за «квадрат» (за год данный показатель фактически не изменился).

ОБЪЕМЫ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В КРЫМУ ПОСЛЕДНИЕ ТРИ ГОДА ПОЧТИ НЕ ИЗМЕНЯЛИСЬ — СЕЙЧАС НА ПОЛУОСТРОВЕ ВОЗВОДИТСЯ БОЛЕЕ 600 ТЫС. КВ. М ЖИЛЬЯ

Оценивая баланс спроса и предложения, Марина Черненко говорит, что профицит предложения, который прослеживался в 2020 году, в последние несколько лет удалось решить в основном за счет жителей материковой части России. «Если говорить о южном побережье Крыма, то рынок строящегося жилья здесь достаточно сбалансирован с точки зрения спроса и предложения, особенно это касается среднего ценового сегмента, где конкуренция и платежеспособный спрос находятся на высоком уровне», — считает госпожа Черненко.

По данным Екатерины Гресс, в первом квартале 2022 года ежемесячно реализовывалось от 7% (в январе) до 8% (в марте) находящихся в экспозиции лотов. Однако на фоне уверенного роста рыночного предложения и цены квадратного метра данный показатель имеет неуклонную тенденцию к снижению: 4% от объема экспозиции в апреле, 3% от объема экспозиции в мае. Лидерами по количеству реализованных квартир и апартаментов за первое полугодие 2022 года являются: Симферополь (34% всех продаж на рынке), Большая Евпатория, включая город Саки (25% всех продаж), и Большая Ялта (20% от всего объема продаж).

→ «Среди новостроек Крыма и Севастополя наибольшим спросом пользуются лоты малых площадей — студии и однокомнатные квартиры. На их долю за первое полугодие 2022 года в общем объеме реализации приходится порядка 72% всех реализованных лотов, 22% — двухкомнатные лоты, и лишь не более 5% приходится на трех- и четырехкомнатные лоты. При этом средняя стоимость квадратного метра студий и однокомнатных лотов в экспозиции составляет 206 тыс. руб. и 178 тыс. руб. соответственно. Стоимость двухкомнатных квартир схожа и составляет 168,4 тыс. руб. за "квадрат", трехкомнатные лоты реализуются по цене в 178 тыс. руб. за квадратный метр», — говорит госпожа Гресс.

По ее словам, в последнее время отмечается рост экспозиции апартаментов, доля которых весной 2022 года не превышала и 25% от общего объема экспозиции, а в июле составила уже 37%.

Основными покупателями недвижимости в Крыму, около 80%, по словам Марины Черненко, по-прежнему являются жители: Москвы, Санкт-Петербурга, Краснодарского края, регионов Урала и Сибири и пр. Директор ООО «Ривьера девелопмент» Сергей Асташкин говорит, что в 2022 году недвижимость на полуострове стали чаще покупать местные жители. «Крымчане значительно лучше видят ситуацию в Крыму и больше верят положительный исход СВО на Украине. Местные жители уверены, с Крымом ничего не случится», — говорит эксперт.

ПЕРСПЕКТИВНЫЙ РЫНОК РАЗВИТИЯ До конца 2022 года ожидать возвращения спроса на уровень до январских значений не стоит, поделилась мнением Екатерина Гресс. При этом, по ее словам, с каждым месяцем в экспозицию выводятся все новые и новые объекты, тем самым увеличивая объем предложения во всех представленных в регионе классах и типах жилья. Вероятность снижения средней стоимости квадратного метра крайне мала, скорее всего, она закрепится на текущем уровне, считает она.

«Однако все может в корне измениться в случае принятия государственных программ, стимулирующих спрос в регионе», — подчеркивает госпожа Гресс. Она также отмечает, что, несмотря на бытующее мнение, что в связи со сложившейся кризисной ситуацией объемы экспозиции первичной недвижимости в Крыму будут снижаться, многие девелоперы, наоборот, рассматривают Крым в качестве перспективного рынка для развития.

Марина Черненко рассказывает, что на полуострове сейчас возводится более 600 тыс. кв. м жилья (около 13 тыс. квартир). За последние три года данный показатель не претерпел значительных изменений. «На текущий момент особых предпосылок для сокращения объемов жилищного строительства мы не наблюдаем: спрос постепенно восстанавливается, и, в отличие от большинства регионов РФ, в Крыму по-прежнему сохраняется потенциал для роста цен. Кроме того, в определенных районах полуострова за счет государства



НАСТОЯЩЕЕ ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ РАСПОЛОЖЕНО В ОКРЕСТНОСТЯХ БОЛЬШОЙ ЯЛТЫ. НА ФОТО ТСЖ «ИМПЕРАТОР», В КОТОРОМ НАХОДИТСЯ КВАРТИРА ПРЕЗИДЕНТА УКРАИНЫ ВЛАДИМИРА ЗЕЛЕНСКОГО

создается вся необходимая инфраструктура для комфортной жизни. Для этих целей Правительство России продлило федеральную целевую программу "Социально-экономическое развитие Республики Крым и г. Севастополя" до 2025 года.

Предусмотрена реализация целого ряда инфраструктурных проектов полуострова, необходимых для жизнеобеспечения и развития Крыма, а также развития социальной и транспортной сфер. Предполагается дальнейшее строительство и реконструкция автомобильных дорог, развитие инженерной инфраструктуры и водообеспечения. При таком подходе со стороны государства потенциальным инвесторам и девелоперам будет выгодно реализовывать новые проекты на территории полуострова. "Неометрия" также планирует реализовать масштабный проект в Крыму. В ближайшее время мы проведем презентацию и подробно расскажем о новом строительном объекте на территории полуострова», — делится госпожа Черненко.

Сергей Асташкин считает, что цены уже достаточно высоки, чтобы расти дальше, но снижения стоимости жилья ждать не стоит, так как на рынке недвижимости Крыма есть небольшая нехватка предложений. Что касается возможного сокращения объемов строительства, то, по мнению эксперта, оно может происходить из-за административных ограничений на строительство в Крыму и дефицита доступных участков под возведение многоквартирного жилья и гостиничных комплексов.

СТАБИЛЬНЫЙ ЛЮКС Генеральный директор АН Breeze House (специализируется на продаже недвижимости бизнес- и премиум-класса в Ялте) Игорь Шарпаев считает, что в сегменте высокобюджетной недвижимости все стабильно. «После событий февраля этого года многие прогнозировали существенное падение цен на недвижимость в Крыму, но этого не произошло, более того, произошло ровно наоборот. Из-за того, что со времен Украины продавцы недвижимости привыкли оценивать стоимость квадратного метра в долларах, стоимость выросла пропорционально курсу валюты, а при снижении курса многие предпочли сохранить цену в рублях. В Крыму в сфере недвижимости есть поговорка: "Все плохо — недвижимость растет в цене, все хорошо — растет в два раза быстрее", — говорит Игорь Шарпаев.

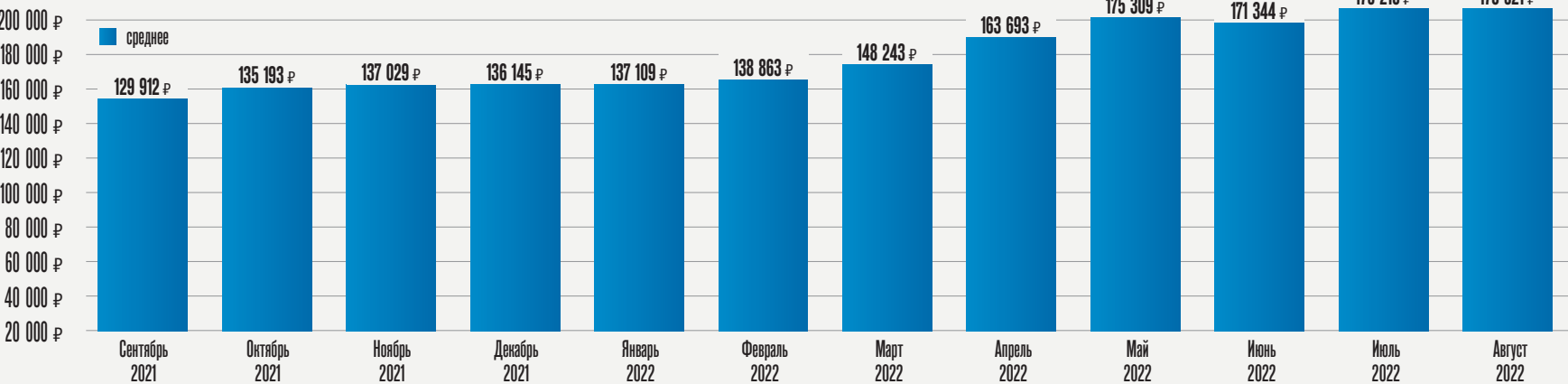
По его мнению, тенденция объясняется небольшим объемом рынка первичной недвижимости на Южном берегу Крыма (ЮБК). Что касается объемов продаж премиальной крымской недвижимости, то большое количество заявок было с начала года по конец февраля. «На текущий момент рынок восстановился, но ситуацию затормозили диверсии, произошедшие в Крыму в августе», — говорит господин Шарпаев.

Генеральный директор компании «Добро-Плюс» (девелопер элитной резиденции «Дипломат Ялта») Иван Шарикив отмечает, что 2022 год стал для компании одним из лучших, как с точки зрения числа сделок по покупке элитных апартаментов, так и с точки зрения расширения целевой аудитории. «В этом году темпы продаж по понятным причинам замедлились и изменилась структура спроса: если раньше наши покупатели, приходя на объект, просили показать им "самое лучшее", то в этом году в основном продаются двухкомнатные апартаменты в пределах 25 млн руб., преимущественно с хорошими видовыми характеристиками. Но при этом формируется отложенный спрос на более дорогие апартаменты. Это связано с тем, что в сегменте до 25 млн руб. больше 40% сделок происходит дистанционно. Более дорогие апартаменты подразумевают личное посещение объекта, а в настоящий момент это не очень удобно из-за неработающего аэропорта. Не все готовы к долгой поездке на автомобиле», — делится Иван Шарикив.

Что касается роста цен в данном сегменте, Иван Шарикив отмечает, что раньше резиденция «Дипломат Ялта» была одним из самых дорогих комплексов Крыма, за последние полгода она замкнула первую группу из трех-четырех объектов. При этом, по его словам, количество жилья, которое реально можно отнести к сегменту элитного, изначально было минимальным.

Девелопер добавляет, что, несмотря на большую площадь полуострова, настоящее элитное жилье расположено в окрестностях Большой Ялты, но на этой территории очень ограниченный выбор свободных площадок для строительства. Практически все хорошие места уже застроены. «Девелоперам остается два варианта: приобретать в перспективных местах ветхие объекты недвижимости либо заниматься комплексной застройкой новых территорий с созданием всей необходимой инфраструктуры. Но для этого нужна воля властей и серьезные инвестиции. Поэтому пока новых качественных объектов в элитном сегменте практически нет», — резюмирует эксперт. ■

Средняя цена квадратного метра в Крыму и Севастополе в 2021–2022 гг. (руб./ кв. м)



Резиденция для искушенных ценителей комфорта

Как приобрести элитную недвижимость в Крыму и не ошибиться



Эксперты фиксируют рост стоимости квадратного метра жилья в Крыму и прогнозируют его дальнейшее подорожание. При этом на рынке элитной недвижимости выбор невелик. Многие лоты уже распроданы, а новые комплексы еще не построены. Некоторые компании позиционируют свой продукт как премиум, в то время как на деле это в лучшем случае бизнес-класс. А потому эксперты советуют отнестись к выбору элитных апартаментов с большим вниманием.

Элита выбирает апартаменты

По данным экспертов, в первом полугодии динамика покупок недвижимости в Крыму значительно снизилась. При этом стоимость квадратного метра на полуострове, по разным оценкам, за год выросла на 30–60% в зависимости от сегмента и расположения. По мнению риелтора Виталия Русакова, положительная динамика роста цен на недвижимость в Крыму в ближайшие годы сохранится. «Рано или поздно политические проблемы будут решены, а недвижимость полуострова как котировалась высоко, так и будет пользоваться спросом», — утверждает эксперт.

Стоимость апартаментов в комплексе Резиденция «Дипломат» от компании «Добро-Плюс» зафиксирована в рублях и пока находится примерно на том же уровне, что и в начале текущего года. По количеству сделок в 2022 году компании удалось выйти на прошлогодние показатели. А вот по количеству проданных метров лидирует 2021-й. «В прошлом году активным спросом пользовались большие апартаменты, в том числе мы закрыли две сделки по пентхаусам. В этом году основу продаж составили апартаменты площадью 65–75 кв. м», — говорит гендиректор компании Иван Шарилов.

Резиденция «Дипломат» — уникальный для Крыма проект. Собственная инфраструктура комплекса включает три открытых бассейна, спа-центр с крытым бассейном и тренажерным залом, ресторан, подземный паркинг, детскую и спортивную площадку, собственные системы инженерии и безопасности. Апартаменты передаются покупателям с отделкой под ключ, с полностью оборудованными санузлами, кухнями со всей техникой и сплит-системами — остается лишь поставить мебель и повесить шторы.

Важное преимущество комплекса — готовность. На все апартаменты получены свидетельства о собственности. Комплекс введен в эксплуатацию и давно полноценно функционирует.

Основные площади здесь — это 130-метровые трехкомнатные апартаменты с двумя спальнями, большой гостиной, гардеробными и двумя санузлами. Наибольшим спросом пользуются фронтальные апартаменты с лучшими видовыми характеристиками. В компании предупреждают, что таких ло-



тов осталось мало. Цена на них стартует от 45 млн руб.

Летом по популярности лидировали апартаменты площадью 66 кв. м стоимостью от 20 млн руб. «Это тот случай, когда покупатели готовы приобретать жилье меньшей площади, чем планировали, но расположенное в комплексе премиум-класса, имеющем соответствующую репутацию», — поясняют в отделе продаж застройщика.

Многие ценители комфорта выбирают северные апартаменты площадью 75 кв. м с видом на горы, оценив удобство планировочных решений, приватность и тишину, которые присущи именно этим лотам.

«Состоятельным покупателям мы готовы предложить 1-2-3-уровневые пентхаусы площадью от 240 до 460 кв. м. Цена и условия продажи на них обсуждается индивидуально», — сообщают в компании. В сентябре 2022 года ООО «Добро-Плюс» предоставляет скидку на большие апартаменты от 130 кв. м. Возможно приобретение в рассрочку, а также с привлечением ипотечных средств*.

Городской комфорт в сочетании с целебной силой природы

Недвижимость Крыма традиционно обладает повышенной привлекательностью. «Это почти единственное место с субтропическим климатом в восточной части Европейского континента, где даже зимой нет минусовых температур (имеется в виду Южный берег Крыма)», — говорит риелтор Виталий Русаков. Кроме того, эксперт отмечает, что рынок недвижимости полуострова фактически находится на начальной стадии формирования, а значит, в дальнейшем будет только развиваться. «К тому же с логистической точки зрения Крым находится в очень выгодном положении. Он связан транспортными сетями как с континентальной Европой и Закавказьем, так и с восточной частью Средиземноморья, то есть находится на перекрестке туристических маршрутов из Европы в Азию и на Ближний Восток», — добавляет эксперт по недвижимости.

Наиболее привлекательные объекты располагаются на Южном берегу Крыма. Ялта считается одним из самых престижных городов не только на полуострове, но и на всем побережье — от Одессы до Сочи. Именно здесь, в четырех километрах от города, в парковой зоне Ливадии находится Резиденция «Дипломат». В этом уникальном месте сливаются горный и морской воздух, а мягкий, сухой климат с большим количеством солнечных дней в году позволяет быстро адаптироваться и оказывает благоприятное влияние на здоровье. Расстояние от моря — всего 250 метров. Красота местной природы и ее целебные свойства всегда манили сюда политическую и культурную элиту. В нескольких минутах от комплекса расположены «Царская тропа», Ливадийский дворец, Храм Покрова Божьей Матери, а также знаменитая дача Л. И. Брежнева «Глициния». Здесь же находится один из самых известных широкопрофильный санаторий Администрации Президента России — «Нижняя Ореанда», который предлагает современные и эффективные лечебные программы. Жители резиденции «Дипломат» могут пользоваться пляжем и всей инфраструктурой санатория.

Элитного жилья осталось мало

Эксперты отмечают, что в России спрос на объекты в верхнем ценовом сегменте достаточно высок. Лидером по запросам на элитную недвижимость является Сочи, где многие лоты были распроданы в 2020 и 2021 годах, а новых объектов мало. При этом стоимость курортной недвижимости премиум-класса за последние два года существенно выросла. В Крыму цены пока существенно ниже сочинских. Порог входа в премиальном сегменте в Ялте сейчас от 18–20 млн руб. за 60–70 кв. м.

Среди качественных объектов недвижимости конкуренция в Крыму пока слаба. После воссоединения с Россией построено мало, а лучшие объекты советской эпохи пока только начинают реконструироваться. Поэтому, особенно в категории премиум, риелторам почти нечего показать клиенту.



«Подобрать апартаменты или квартиру в элитном комплексе от надежного застройщика или с хорошими документами на вторичке под определенные требования может быть достаточно трудной задачей. Есть целый ряд комплексов, которые позиционируются как премиум, но на деле по московским меркам это в лучшем случае бизнес-класс», — рассказывает Иван Шарилов. По его словам, вследствие того, что Крым пережил несколько периодов, когда республика жила по различным законам (украинское законодательство, законодательство переходного периода, российское правовое поле), многие объекты не имеют прозрачной истории, и проверить их юридическую чистоту сложно или невозможно. «Не стоит покупать объекты недвижимости на вторичном рынке, если последний переход права собственности на них был еще при Украине», — советует гендиректор компании.

При выборе объекта-новостройки риски меньше, если приобретается недвижимость в готовом объекте от застройщика с оформлением в собственность. При покупке на этапе строительства эксперты рекомендуют изучить все документы с привлечением юриста.

Что касается перспектив, в Крыму уже появляются достойные новые проекты в сегментах комфорт и бизнес. Но с элитной недвижимостью ситуация сложнее. «Наш объект находится в Ливадии, в границах Большой Ялты. Здесь очень ограничен выбор свободных площадей для строительства. Практически все места, хорошо расположенные с точки зрения логистики, комфорта проживания, инфраструктуры и престижности, уже застроены. Девелоперам остается вариант приобретения в перспективных местах ветхих объектов либо комплексная застройка новых территорий, с созданием всей необходимой инфраструктуры. Но для этого нужна воля властей и серьезные инвестиции», — резюмирует Иван Шарилов.

+ 7 495 032 40 80
www.diplomat-yalta.ru

ЗАСТРОЙЩИКИ ИЩУТ ЗЕМЛЮ

В РАМКАХ НАЦПРОЕКТА К 2030 ГОДУ В КРЫМУ НЕОБХОДИМО ПОСТРОИТЬ 14 МЛН КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ ЖИЛЬЯ. ОДНАКО СЕГОДНЯ ЗАСТРОЙЩИКИ СТАЛКИВАЮТСЯ С РЯДОМ СЕРЬЕЗНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ: НЕДОСТАТОК ЗЕМЛИ ПОД ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО, НЕРАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА, ЮРИДИЧЕСКИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ УЧАСТКОВ. ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО УВЕЛИЧИТЬ ТЕМПЫ РОСТА ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ПОЛУОСТРОВЕ МОЖЕТ ПРИТОК ЗАСТРОЙЩИКОВ С КОНТИНЕНТА, А ТАКЖЕ РАСПРОСТРАНЕНИЕ НА ОТРАСЛЬ ПРЕФЕРЕНЦИЙ УЧАСТНИКОВ СВОБОДНОЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЗОНЫ. АНДРЕЙ УЛЬЧЕНКО

Согласно целям национального проекта «Комфортная и безопасная среда для жизни» в Крыму до 2030 года должно быть построено 14 млн кв. м жилья. Таким образом, улучшить жилищные условия смогут более 650 тыс. семей. В марте на совещании о социально-экономическом развитии Республики Крым и Севастополя вице-премьер России Марат Хуснуллин поставил полуострову задачу максимально увеличить объемы строительства и ввода в эксплуатацию жилья и туристических объектов. «Считаем, что Крыму и Севастополю надо выходить на показатель 0,82 метра на человека быстрее, чем вся страна», — сообщил тогда господин Хуснуллин.

Однако темпы строительства на полуострове невысоки по сравнению с другими регионами России. Согласно данным Крымстата, в прошлом году в регионе было введено в эксплуатацию 742 тыс. кв. м жилья (из них 292 тыс. кв. м многоквартирного жилья). В январе—июне 2022 года этот показатель составил 448 тыс. кв. м, что на 83% больше, чем за аналогичный период прошлого года. На многоквартирное жилье пришлось всего 56 тыс. кв. м. Для сравнения, в первом полугодии текущего года в Краснодарском крае было введено 3,9 млн кв. м жилья (включая частные дома) с ростом в два раза по сравнению с аналогичным периодом 2021 года.

ДЕФИЦИТ ЗЕМЛИ И КОММУНИКАЦИЙ В июле заместитель председателя Совета министров — министр финансов Республики Крым Ирина Кивико сообщила, что в регионе планируется реализация крупных строительных проектов на общую сумму 3,2 млрд руб. Речь, по ее словам, идет

о строительстве крупного многофункционального логистического центра в Симферопольском районе, развитии виноградарства в Симферопольском и Бахчисарайском районе и жилищном проекте в Феодосии, где планируется возвести жилищный комплекс малоэтажной застройки в средиземноморском стиле на 400 квартир. Сумма инвестиций в ЖК ожидается в объеме более 1,9 млрд руб. Срок реализации — порядка семи лет.

Согласно данным Инвестиционного портала Республики Крым, в регионе на сегодняшний день реализуются проекты строительства современного жилого микрорайона «Жигулина Роща» (Симферополь), инициированного ООО «Столичная коммерческая группа» (общий объем инвестиций — 16,2 млрд руб.), и строительства жилого комплекса в городе Евпатория, инициированного ООО «Петрокомплект» (общий объем инвестиций — 2,5 млрд руб.).

Как рассказал Guide руководитель проектного департамента ГК «Монолит» Константин Луканин, Крым сегодня является привлекательным местом с точки зрения инвестиций в жилую недвижимость. «Исключение составляют степные районы полуострова. Застройщики пока не торопятся вкладывать свои деньги в строительство жилья на севере Крыма. Интерес вызывают крупные города, такие как Симферополь и Севастополь, а также курортная зона», — говорит господин Луканин.

Среди основных проблем, с которыми сталкиваются застройщики в Крыму, — недостаток земельных участков под возведение жилых комплексов, отмечает управляющий партнер Аналитической корпоративной группы (Севастополь) Илья Пичуев. «Крым и Севастополь имеют огромную

проблему с дефицитом земельных участков. При Украине участки в самых удобных местах, которые могли бы использоваться под многоквартирную застройку, были распроданы и уже застроены. Этот дефицит серьезно влияет на стоимость строительства. Участков просто нет», — заключил эксперт.

Как ранее рассказал в интервью Guide глава Крыма Сергей Аксенов, власти региона планируют вовлечь в инфраструктурный оборот до 1000 га земли на территории, прилегающей к Черному морю, в окрестностях Николаевки в Симферопольском районе и в Сакском районе. «Есть планы, есть группы предпринимателей, которые готовы осуществлять строительство на этих территориях. По сути, это будет новый город на 50 тыс. жителей. Мы сейчас делаем расчеты, согласовываем с федеральным правительством. Средства на строительство инфраструктуры будут, по предварительным данным, в 2023 году. Ряд предпринимателей занимается разработкой мастер-плана этой территории и будет готов его презентовать в июне-июле», — рассказал господин Аксенов.

«ЕСТЬ ПЛАНЫ, ЕСТЬ ГРУППЫ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ, КОТОРЫЕ ГОТОВЫ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ СТРОИТЕЛЬСТВО НА ЭТИХ ТЕРРИТОРИЯХ. ПО СУТИ, ЭТО БУДЕТ НОВЫЙ ГОРОД НА 50 ТЫС. ЖИТЕЛЕЙ. МЫ СЕЙЧАС ДЕЛАЕМ РАСЧЕТЫ, СОГЛАСОВЫВАЕМ С ФЕДЕРАЛЬНЫМ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ»

По словам директора департамента архитектуры и строительства Севастополя Максима Жукалова, городские власти благодаря специальной подпрограмме градостроительного и инвестиционного обоснования для комплексной застройки в целях строительства служебного и социального жилья (общий объем финансирования — 99,95 млн руб.) смогли определить несколько территорий, возможных для вовлечения в жилищное строительство, общей площадью более 500 га с градостроительным потенциалом порядка 3 млн кв. м жилых помещений. Также, по словам господина Жукалова, прорабатывается вопрос реновации старого жилого фонда Севастополя. Однако, отмечает чиновник, реновация осложняется значительным количеством объектов культурного наследия, а также жилых домов, представляющих историко-культурную ценность.

Степной Крым — это район, в котором есть достаточно много земли для возведения многоквартирного жилья, однако здесь пока нет спроса на многоквартирное жилье, отмечает Константин Луканин.



ГЛАВНОЙ ПРОБЛЕМОЙ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА КРЫМА И СЕВАСТОПОЛЯ ЭКСПЕРТЫ НАЗЫВАЮТ НЕХВАТКУ ЗЕМЛИ

В 2019 году была утверждена госпрограмма «Социально-экономическое развитие Республики Крым и Севастополя». В частности, она предусматривает обеспечение полуострова социальной, инженерной, транспортной и иной инфраструктурой. Всего до 2025 года на ее реализацию предусмотрено 618 млрд руб. В частности, в текущем году в Крыму построен водовод от Бештерек-Зуйского водозабора до села Белое в Симферополе, что позволит обеспечить 95 тыс. жителей Симферополя качественной питьевой водой, а в Феодосии построена сеть водоснабжения для микрорайона Челнокова Греческий квартал.

Генеральный директор АО «НЕФ» Сергей Сова напоминает о том, что ранее в Крыму существовал дефицит питьевой воды, но в скором времени он должен остаться в прошлом благодаря строительству тракта водоподачи. «Имевшиеся ранее проблемы с электроснабжением были успешно решены. И более того, власти готовы избытки существующей электроэнергии предоставлять на территорию Донбасса, строить линии электроснабжения», — отмечает эксперт.

Сложности с инженерной инфраструктурой застройщики называют одними из самых главных. «Основными проблемами являются отсутствие инженерных сетей, дорог либо их моральный и физический износ. Строительство и реконструкция инженерной инфраструктуры требует значительных финансовых вложений, которые застройщики без участия региональных и федеральных властей не в состоянии осуществить», — отметил Константин Луканин.

Он также пояснил, что строительство инфраструктуры за свой счет невозможно из-за низкой маржинальности проектов. «С учетом того, что



В СТЕПНЫХ РАЙОНАХ КРЫМА ЗЕМЛИ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ ДОСТАТОЧНО, НО ЗАСТРОЙЩИКИ НЕ ТОРОПЯТСЯ ВКЛАДЫВАТЬ ТУДА ДЕНЬГИ



в Крыму высокая сейсмичность и конструктив здания выходит значительно дороже, чем в большинстве регионов России, а также существуют ограничения по этажности (не выше 16 этажей), фактическая маржинальность проектов не позволяет застройщикам строить инженерную инфраструктуру только за свой счет. То же касается и социальных объектов», — рассказал господин Луканин.

УКРАИНСКИЙ ШЛЕЙФ В июне Республиканский институт политических и социологических исследований опубликовал опрос экспертов рынков недвижимости, работающих в Крыму и Севастополе. Согласно ему треть специалистов агентств недвижимости и частных риелторов сталкивались со случаями оспаривания сделки купли-продажи объекта недвижимости третьим лицом в судебном порядке. Второй частой потенциальной угрозой инвестициям, по данным опроса, стала возможность изменения вида разрешенного использования участка по решению органов местной власти или суда после оформления сделки, из-за чего купленным земельным участком невозможно воспользоваться для строительства.

«С такой проблемой сталкиваются прежде всего те, кто собирается строить индивидуальное жилье. И прецедентов немало. Это, в частности, связано с тем, что бывшие украинские органы власти выделяли земли в охранных зонах. При Украине на это никто внимания не обращал», — рассказал Илья Пичуев.

Группа компаний «Монолит» с оспариванием сделки купли-продажи сталкивалась, но эти случаи носят единичный характер, рассказал Константин Луканин. «При этом все участки, по которым возникали споры, остались в пользовании у компании. Проблем с изменением назначения земельного участка нет, есть сложности, связанные с необо-

димостью внесения изменений в генплан и правила землепользования и застройки: процедура занимает от нескольких месяцев до нескольких лет», — пояснил он.

ПРЕОДОЛЕВАЯ ДЕФИЦИТ После начала СВО на Украине в целом по России был отмечен рост стоимости стройматериалов, но в Крыму это давняя проблема — Крым находился под санкциями на протяжении восьми лет. «Вначале СВО был и дефицит, и рост цен на строительные материалы, технику и комплектующие. На данный момент стоимость остается стабильной, в части дефицита и отсутствия на рынке западной продукции могу отметить, что уже появились аналоги из стран Азии. Речь о насосном, лифтовом оборудовании,

спецтехнике и подъемных механизмах», — рассказал Константин Луканин.

Генеральный директор УК «Визант Групп» (управляет отелями в Крыму) Нелли Шатова отмечает, что проблемой является не стоимость стройматериалов, а наличие качественных строительных компаний, которые готовы брать на себя большие объемы. «Многие крупные российские компании до сих пор не зашли в регион, и для многих инвесторов это является камнем преткновения. А материалы в целом стоят столько же, сколько и в Краснодаре, просто к ним плюсуется доставка. Большинство материалов покупается именно там», — сообщила госпожа Шатова.

На проблему отсутствия на рынке застройщиков из других регионов России также указывает



БЛАГОДАРИ ЗАПОЛНЕНИЮ ВОДОЙ СЕВЕРОКРЫМСКОГО КАНАЛА РЕШИЛСЯ ВОПРОС РЕГУЛЯРНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ В ТОМ ЧИСЛЕ СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ

ФОТО: ВЛАДИСЛАВ КОРИТОВ

Илья Пичуев. «К сожалению, к нам не зашли материковые застройщики. Некоторые попытки в 2015–2016 годах были, но не срослось. Местные застройщики работают с украинских времен и продолжают это делать», — рассказал эксперт.

СИГНАЛ ЗАСТРОЙЩИКАМ В июне стало известно о законопроекте, разработанном Минэкономразвития России. Он направлен на обеспечение возможности реализации участниками свободной экономической зоны (СЭЗ) инвестиционных проектов в сфере жилищного строительства. В сообщении министерства отмечается, что статус СЭЗ предполагает всевозможные льготы и упрощенные условия при ведении градостроительной деятельности и землепользовании. При этом договор участника СЭЗ предприниматели смогут заключать в электронной форме.

В Минэкономразвития уточнили, что статус свободной экономической зоны в первую очередь планируется предоставить Крымскому региону, что позволит привлечь в его экономику не менее 1 трлн руб. внебюджетных инвестиций. В настоящее время законопроект находится на рассмотрении в Государственной думе.

«Пользуясь преференциями СЭЗ, строительный бизнес значительно увеличит объемы вводимого жилья, что поможет привлекать на полуостров высококвалифицированные кадры», — цитирует замминистра экономического развития Сергея Назарова «РГ».

Как сообщил в своем Telegram-канале Сергей Аксенов, в случае принятия данного законопроекта развитие строительной сферы в Крыму может значительно ускориться, и жилищные условия смогут улучшить большее число граждан. «Внесение изменений в законодательство будет способствовать выполнению поручения президента Российской Федерации по привлечению в экономику крымского региона не менее 800 млрд руб. внебюджетных инвестиций», — написал Сергей Аксенов.

«ПОЛЬЗУЯСЬ ПРЕФЕРЕНЦИЯМИ СЭЗ, СТРОИТЕЛЬНЫЙ БИЗНЕС ЗНАЧИТЕЛЬНО УВЕЛИЧИТ ОБЪЕМЫ ВВОДИМОГО ЖИЛЬЯ, ЧТО ПОМОЖЕТ ПРИВЛЕКАТЬ НА ПОЛУОСТРОВ ВЫСОКОКВАЛИФИЦИРОВАННЫЕ КАДРЫ»

По словам Сергея Сова, застройщики выиграют в случае принятия закона. «Но нужно понимать, что в данный момент бизнес не сможет в полном объеме воспользоваться льготами режима СЭЗ. Предварительно, предпринимателям будут доступны льготы, касающиеся градостроительной деятельности и землепользования, но не особый режим налогообложения и обложения страховыми взносами. Однако в любом случае само рассмотрение возможности получения застройщиками статуса — это важный сигнал для инвесторов со всей страны», — сообщил эксперт.

Некоторые крымские застройщики уже являются резидентами СЭЗ, при этом они реализуют проекты по строительству комплексов апартаментов, как правило, в курортной зоне, так как строительство жилой недвижимости на территории Крыма на данный момент не подпадает под условия, действующие в СЭЗ, отметил Константин Луканин.

«Кроме того, есть обязательное условие: в собственности у застройщика должна оставаться часть возводимого комплекса и на территории этой части необходимо создавать рабочие места. Говоря о преференциях, можно сказать, что включение застройщика в число резидентов СЭЗ позволяет обходить ряд ограничений, диктуемых градостроительными нормами. Однако если на участке нет никаких ограничений, схема с СЭЗ является не совсем выгодной для застройщика, так как не позволяет полностью реализовать объект конечному потребителю», — резюмировал участник рынка. ■

«БЛАГОПРИЯТНЫЙ КЛИМАТ ОБЯЗАТЕЛЬНО ДОЛЖЕН БЫТЬ ДОПОЛНЕН ХОРОШЕЙ ИНФРАСТРУКТУРОЙ»

ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТА АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА СЕВАСТОПОЛЯ МАКСИМ ЖУКАЛОВ — О ГЕНЕРАЛЬНОМ ПЛАНЕ ГОРОДА, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОБЛЕМАХ И ИХ ВОЗМОЖНЫХ РЕШЕНИЯХ, А ТАКЖЕ О РАЗВИТИИ СОЦИАЛЬНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

GUIDE: Максим Александрович, когда появится стратегия градостроительного развития города Севастополя? Как будет развиваться город в ближайшие десятилетия?

МАКСИМ ЖУКАЛОВ: Стратегия градостроительного развития города будет определена Генеральным планом города, над актуализацией проекта которого мы сейчас работаем. Проект Генплана Севастополя, разработанный в 2017–2018 годах, подлежит приведению в соответствие с действующими документами территориального планирования Российской Федерации и т. п.

Актуализация проекта необходима также для пересчета потребности в социальной, инженерной и транспортной инфраструктуре в связи с необходимостью обеспечить динамично растущее население города, а также для установления границы населенного пункта с учетом особенностей административно-территориального устройства Севастополя и его статуса. Мероприятие по актуализации проекта Генплана планируется завершить в 2023 году.

Основным вектором градостроительного развития города будет являться комплексный подход, сочетающий одновременно экстенсивный и интенсивный пути развития Севастополя. Данный подход предполагает синхронное развитие городской жилой застройки, инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры, благоустройство как общественных пространств, так и прилегающих к ним дворовых территорий, а также повышение уровня качества и комфорта городской среды для всех слоев населения. При этом ключевым вызовом остается преодоление «естественных делителей» ткани города: изрезанность балками, горами, береговой линией — бухтами. Отмечу, что на территории Севастополя — 30 бухт.



ФОТО: ДЕПАРТАМЕНТ АРХИТЕКТУРЫ И СТРОИТЕЛЬСТВА СЕВАСТОПОЛЯ

С учетом избранной версии актуализированной стратегической ставки города его пространственные вызовы будут направлены, во-первых, на сохранение архитектурной уникальности города, во-вторых, на вовлечение в оборот для целей жилищного строительства (в том числе социального жилья) земельных участков с использованием механизма комплексного развития территории. Кроме того, предполагается реконструкция старых жилых кварталов, ревитализация бывших промышленных площадок путем создания на них объектов социальной инфраструктуры и жилой и коммерческой недви-

мости, а также создание рекреационных зон, в том числе парков, скверов и др.

Наша стратегия также предполагает реализацию экологических инициатив, обеспечивающих совмещение экологической и социальной политики (рекреационные зоны для жителей города и туристов). В целом Генеральный план будет нацелен на совершенствование структурно-функциональной организации города, включая регулирование перераспределения части функций, перегружающих центр и центральные районы города, и одновременное развитие многофункциональных зон —

центров второго порядка в периферийных районах города.

Г: Какие сейчас основные градостроительные проблемы у Севастополя? Как планируете их решать?

МЖ: Одной из основных градостроительных проблем города является прежнее развитие городской жилой застройки без сопряжения с развитием инженерной и транспортной инфраструктуры и без учета обеспечения такой застройки необходимыми объектами социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры. Центральная часть города требует реновации сетей и комплексного подхода к проектированию территорий, в том числе бывших производственных объектов (обороны и безопасности, недействующих промышленных предприятий).

Помимо названных проблем, хочу отметить ограниченность земельных ресурсов на территории города, в связи с чем отсутствует достаточное количество земельных участков, обеспеченных социальной, коммунальной и транспортной инфраструктурой, которые могут быть вовлечены в жилищное строительство. Кроме того, значительную часть застроенной территории города занимают территории с особыми условиями использования, не допускающими или ограничивающими строительство: зоны охраны, защитные зоны объектов культурного наследия, территории достопримечательного места, территории исторического поселения. Именно поэтому в настоящее время не осуществляется строительство социального и служебного жилья, жилье необходимыми темпами не предоставляется, что не оправдывает ожидания граждан после 2014 года.

Для развития территорий в целях строительства жилья необходимы программы комплексного развития таких территорий, что позволит обеспечить их необходимой инженерной и транспортной инфраструктурой, объектами социального и коммунально-бытового обслуживания.

Для решения этой проблемы в рамках федеральной целевой программы «Социально-экономическое развитие Республики Крым и Севастополя до 2025 года» реализуется подпрограмма «Градостроительные и инвестиционные обоснования для комплексной застройки города Севастополя в целях строительства служебного, стандартного (социального) жилья» с общим объемом финансирования 99,95 млн руб., которая позволила определить несколько территорий, возможных для вовлечения в жилищное строительство, общей площадью более 500 га с градостроительным потенциалом порядка 3 млн кв. м жилых помещений. Строительные работы на указанных территориях планируется проводить в несколько этапов, с постепенным наращиванием объемов ввода в эксплуатацию объектов жилищного строительства к 2030 году.

Г: Сколько квадратных метров жилья введено в Севастополе по итогам первого полугодия 2022 года? Какова доля индивидуального строительства?

МЖ: За первое полугодие 2022 года объем ввода жилья на территории Севастополя составил 346 тыс. кв. м, что составляет 91% от прогнозируемого объема. Из общего объема введенного в эксплуатацию жилья 74 тыс. кв. м — многоквартирные



ФОТО: ВЯЧЕСЛАВ КОРИТОВ

ИНТЕРВЬЮ

дома и 272 тыс. кв. м — жилье, построенное населением. По сравнению с аналогичным периодом 2021 года объем жилищного строительства вырос на 43%.

При этом объем индивидуального жилищного строительства более чем в 1,5 раза превышает объем ввода в эксплуатацию многоквартирных домов. Ежегодно на территории города Севастополя осуществляется регистрация права более чем на 3 тыс. вновь построенных индивидуальных жилых домов, что составляет 75% от общего объема жилищного строительства.

Г: Какова сегодня средняя стоимость квадратного метра жилья на территории города? С чем связан рост цен на жилую недвижимость и кто является основным покупателем недвижимости в Севастополе?

МЖ: По вопросу средней стоимости квадратного метра жилья на территории города и определению основных покупателей недвижимости в Севастополе я не являюсь профессиональным аналитиком рынка недвижимости, но, обобщая имеющиеся на рынке предложения, могу сказать, что цены на жилье во вторичном фонде за год выросли более чем на 40% (до 135,7 тыс. руб. — Г). Конечно же, рост цен обусловлен целой совокупностью факторов, к которым в том числе можно отнести и высокий спрос на жилье в климатически благоприятном регионе, и ограниченность земельных ресурсов, и рост цен на строительные материалы.

Г: Как проведение военной спецоперации на Украине и закрытие аэропорта Симферополь сказались на рынке недвижимости Севастополя?

МЖ: Несмотря на влияние факторов прекращения воздушного сообщения и неопределенности в завтрашнем дне, рынок недвижимости в Севастополе не утратил своей инвестиционной привлекательности, недвижимость приобретают как в целях улучшения жилищных условий, так и с целью вложения капитала, накоплений в приобретение жилья с учетом географических и климатических особенностей города.

Г: Как в Севастополе обстоят дела с обеспеченностью жителей города объектами социальной инфраструктуры? Сколько школ, детских садов и поликлиник строится в настоящее время? Какие планы по строительству «социалки» на ближайшее будущее?

МЖ: На сегодняшний день утверждена документация по планировке территории в целях размещения медицинского кластера в районе Фиолентовского шоссе, начальной школы и детского сада в районе улицы Токарева, двух детских садов на проспекте Победы, разрабатывается документация по планировке территории в целях размещения двух детских садов в районе улицы Вакуленчука, образовательного комплекса (школа, детский сад и углубленное среднее образовательное учреждение «Алтайр») в районе балки Сарандинаки, школы, садика и хосписа в селе Осипенко.

С 2014 года выданы разрешения на строительство восьми школ, 14 детских садов, 12 медицинских учреждений (поликлиник, модулей экстренной помощи), введено в эксплуатацию пять школ, восемь детских садов, шесть медицинских учреждений.

Г: Как в Севастополе решаются проблемы дорожной инфраструктуры? Как планируется разгружать основные транспортные артерии города?

МЖ: В рамках развития дорожной инфраструктуры, в целях реконструкции главных магистральных улиц общегородского значения приказами департамента архитектуры и градостроительства города Севастополя в 2021 году утверждена документация по строительству автомобильной дороги «Проспект Античный», в 2022 году принято решение по планировке территории линейного объекта «Строительство транспортной развязки на пересечении проспекта Генерала Острякова (5 км) — подъезд к Максимовой даче». Также утверждена документация по реконструкции транспортной развязки 67 Н-198 на пересечении улиц Руднева — Вакуленчука — Меньшикова и автомобильной дороги



ФОТО ВИКТОР КОТЛЯВ

общего пользования межмуниципального значения 67 Н-351 улица Руднева на участке от улицы Вакуленчука до улицы Льва Толстого.

Очевидно, что развитие дорожной инфраструктуры, в том числе решение имеющихся проблем и разгрузка основных транспортных артерий города, будет урегулировано в рамках Генерального плана города. В проекте Генплана Севастополя планируется предусмотреть строительство «Гераклейской рокады» и моста на Северную сторону через Севастопольскую бухту. Строительство указанных объектов позволит решить транспортную проблему развития 5-го и 7-го километров и разгрузить существующую транспортную инфраструктуру.

Строительство рокады и моста является важнейшим необходимым элементом развития городской инфраструктуры. В случае отсутствия или несвоевременного ввода параллельно с развитием городских районов через пять-семь лет город останется в пробках. Такая ситуация будет усиливаться с мая по октябрь в связи с притоком туристов и владельцев жилых помещений, приезжающих на лето.

Г: Как в Севастополе обстоят дела с расселением ветхого и аварийного жилья? Есть ли планы реновации старого жилого фонда?

МЖ: Вопрос реновации старого жилого фонда правительством Севастополя прорабатывается. Он осложнен значительным количеством объектов культурного наследия, жилых домов, представляющих историко-культурную ценность, что предопределяет лишь интенсивный путь развития такой территории.

Г: Каким вы видите Севастополь будущего? Что должно измениться в городе через 10–20 лет?

МЖ: Севастополь — уникальный город, на постсоветском пространстве сохранивший архитектурные и культурно-исторические традиции, сформировавшиеся в городе в XIX — начале XX веков. Город, практически разрушенный во времена Второй мировой войны, восстановленный с соблюдением принципа государственной политики памяти, целью которой было конструирование нового культурно-исторического пространства. Севастополь выделяется на общем фоне благоприятной социальной и культурной инфраструктурой, хорошими климатическими и экономическими условиями, обладает

туристической привлекательностью. Благоприятный климат обязательно должен быть дополнен хорошей транспортной и социальной инфраструктурой, достойными условиями жизни, комфортной городской средой, привлекательной как для молодежи, так и для пенсионеров, высоким уровнем образования и науки.

На сегодняшний день тема развития территории и благоустройства становится ключевой, является одним из главных показателей эффективности работы органов власти. Город будет обеспечен решениями, которые для повышения уровня благосостояния населения сформируют устойчивые тенденции развития Севастополя. Эти решения предложат приемлемую для самых различных категорий населения форму внедрения инноваций, обеспечат качество и комфорт жизни горожан, их способность противостоять финансовым, политическим кризисам и стихийным бедствиям. Мы планируем обеспечить устойчивое развитие города как культурно-туристического и патристического центра, а также центра военного и промышленного судостроения федерального уровня.

Беседовал Дмитрий Михеенко

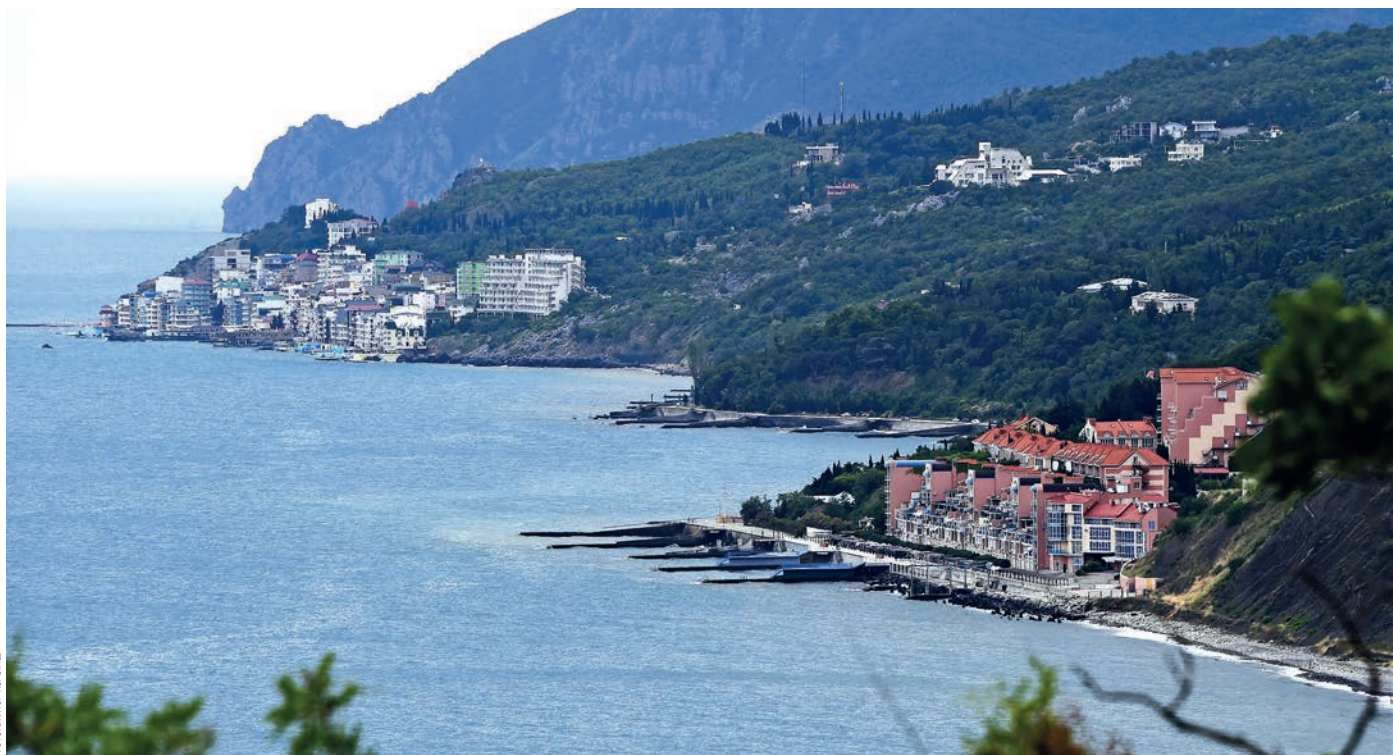


ФОТО ВИКТОР КОТЛЯВ

ИНТЕРВЬЮ



ЯЛТА ЯВЛЯЕТСЯ ЛИДЕРОМ ПО ПРОДАЖЕ
ИНВЕСТИЦИОННОГО ЖИЛЬЯ В КРЫМУ

ФОТО: ВЯКОР/КОРТАВ

ДОХОДНЫЙ КРЫМ

ОБЪЕМ ПРОДАЖ НЕДВИЖИМОСТИ В КРЫМУ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА СОКРАТИЛСЯ НА ТРЕТЬ В СРАВНЕНИИ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ ПРОШЛОГО ГОДА. ОТРИЦАТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПОКУПОК УЧАСТНИКИ РЫНКА СВЯЗЫВАЮТ С НАЧАЛОМ СПЕЦОПЕРАЦИИ НА УКРАИНЕ И ЗАКРЫТИЕМ АЭРОПОРТА В СИМФЕРОПОЛЕ. ПРИ ЭТОМ СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА НА ПОЛУОСТРОВЕ, ПО РАЗНЫМ ОЦЕНКАМ, ВЫРОСЛА НА 30–60%. ЭКСПЕРТЫ СХОДЯТСЯ ВО МНЕНИИ, ЧТО ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ ДИНАМИКА РОСТА ЦЕН НА НЕДВИЖИМОСТЬ В КРЫМУ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ СОХРАНИТСЯ, А ЗНАЧИТ, БУДЕТ УВЕЛИЧИВАТЬСЯ И ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ. МАРГАРИТА СИНКЕВИЧ

СРОК ОКУПАЕМОСТИ МЕНЬШЕ, ЧЕМ В СОЧИ

По данным аналитического департамента федерального девелопера «Неометрия», за первую половину 2022 года на территории Крыма реализовано 1,1 тыс. квартир на сумму 5,7 млрд руб., что на 33% или на 2,8 млрд руб. меньше аналогичного периода прошлого года: за январь—июнь 2021 года было продано 2,2 тыс. квартир на сумму 8,6 млрд руб. В текущем году лидерами рынка стали Симферополь, на долю которого пришлось 44% продаж, и Ялта — 27%. В настоящий момент в Республике Крым возводятся 181 жилой дом общей площадью 0,6 млн кв. м.

По словам управляющего директора AM Capital Алексея Мурашева, обычно порядка 60% спроса на лоты на крымском побережье формировали представители других регионов. Но ситуация кардинально изменилась в 2022 году. Число покупателей недвижимости на полуострове, которые не проживают в Крыму, к середине лета текущего года снизилось примерно на 50% по отношению к аналогичному периоду минувшего года.

Снижение объемов инвестиций в крымскую недвижимость — следствие закрытия аэропорта в Симферополе, считает основатель компании Deluxe Estate Гульнара Усманова. «Авиаперелеты были самым популярным, комфортным и быстрым путем для посещения Крыма как для туристов, так и для инвесторов. В связи с закрытием аэропорта дорога до полуострова стала занимать гораздо больше времени, а, как мы знаем, время — самый ценный ресурс, который мы имеем», — говорит госпожа Усманова.

Отрицательную динамику инвестиционных покупок недвижимости в Крыму директор ООО «Ривьера девелопмент» Сергей Асташкин связывает с военной спецоперацией на Украине. По его словам, прогнозировать, как будут развиваться события в ближайшее время, практически невозможно. В условиях этой неопределенности оценить доходность вложения денежных средств сложно. «Однако в целом доля инвестиционных покупок в сравнении с покупками для жизни и отдыха растет с каждым годом», — констатирует гендиректор компании. Он считает, что в первую очередь это свя-

зано с развитием туристического бизнеса в Крыму: в условиях санкционных ограничений происходит переориентация турпотоков с зарубежных курортов на отечественные, в том числе на полуостров.

С этим согласен и Алексей Мурашев. Инвестиционную привлекательность жилой недвижимости в Крыму, по его мнению, традиционно создает высокий спрос со стороны арендаторов — тех, кто приезжает в регион отдохнуть, и тех, кто готов перебраться на полуостров на более длительное время. При этом у Крыма, утверждает эксперт, есть преимущество перед другими популярными объектами туризма. «Срок окупаемости вложений в недвижимость Евпатории — около 10 лет. Тогда как, к примеру, на возврат инвестиций в жилье Сочи требуется не менее 20 лет», — говорит эксперт.

Однако эксперт по недвижимости, риелтор Виталий Русаков считает, что при вложениях в крымскую недвижимость в среднем доходность не превысит 10–12% в год. «Во-первых, сказывается сезонность (с ноября по апрель — "мертвый сезон"), а во-вторых, конкуренция среди лендлор-

дов на полуострове выше, чем даже в Москве или Сочи. Так что каждый процент прибыли от сдачи в аренду жилья любого формата и стоимости достается владельцам апартаментов, квартир и вилл с большим трудом», — резюмирует эксперт.

ЦЕНЫ МОГУТ СРАВНЯТЬСЯ С МОСКОВСКИМИ

По мнению Алексея Мурашева, инвестировать в крымскую недвижимость сейчас выгодно по нескольким причинам. «Так, многие ценят относительно низкий порог входа: стоимость квадратного метра составляет 135–140 тыс. руб. Для сравнения — в Москве просят от 250 тыс. руб. При этом оптимистично настроенные аналитики ожидают роста стоимости крымской недвижимости. По их мнению, при благоприятных политических и экономических условиях цены могут в ближайшей перспективе сравняться с московскими и даже превзойти их. Расходы на содержание жилья в условиях теплого крымского климата могут быть на 30–40% ниже, нежели на материке», — поясняет господин Мурашев.

По данным аналитического департамента федерального девелопера «Неометрия», наиболее высокая стоимость квадратного метра в строящихся жилых комплексах Крыма отмечается в Ялте и Алуште — 200–250 тыс. руб. «Стоит отметить, что за год цена выросла более, чем в два раза. Для сравнения, в Симферополе средняя стоимость квадратного метра — 101,6 тыс. руб., что всего на 10% выше по сравнению с прошлым годом. Соответственно, чем ближе к южному побережью Крыма, тем дороже жилье», — рассказывает гендиректор компании Марина Черненко. Она добавляет, что в среднем повышение стоимости объектов недвижимости на первичном рынке жилья Крыма в первом полугодии 2022 года составило более 30% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Более высокие цифры приводит Виталий Русаков. «Стоимость квадратного метра в новостройках в среднем по региону с весны 2021 года выросла на 60–65%. По данным портала "Мир квартир", сейчас она находится в диапазоне от 70 до 180 тыс. руб.», — говорит риелтор. По его словам, больше всего выросла в цене жилплощадь в Евпатории — на 85%. В Судакке она подорожала на 75%, а в Феодосии — на 73%. «Это ранее недооцененные курортные локации. Сюда сейчас переориентирован поток покупателей-инвесторов, которым оказалась не по карману очень дорогая недвижимость в Ялте, Гурзуфе или Алуште. В среднем двухкомнатная квартира в только что построенном ЖК в Крыму стоит около 9 млн руб. В Севастополе она обойдется в 9,9 млн. В Ялте и Гурзуфе — не менее 14 млн. Примерно 9–10 млн будет стоить "двушка" в Феодосии, Форосе и Евпатории», — утверждает эксперт.

Об этом же говорит и управляющий партнер крымской девелоперской компании «Перспектива» Алексей Мезенцев. По его наблюдениям, квадратный метр жилья на полуострове за год подорожал примерно на 60%.

«СРОК ОКУПАЕМОСТИ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ ЕВПАТОРИИ — ОКОЛО 10 ЛЕТ. ТОГДА КАК, К ПРИМЕРУ, НА ВОЗВРАТ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛЬЕ СОЧИ ТРЕБУЕТСЯ НЕ МЕНЕЕ 20 ЛЕТ»

«Одними из главных факторов роста цен являются увеличение стоимости строительных материалов и проблемы с логистикой», — поясняет господин Мезенцев. Он говорит, что интерес к недвижимости Крыма рос до последнего времени в связи с тем, что рынок недвижимости Краснодарского края с каждым годом становится более ограничен, а стоимость метра уже очень высока. В результате все больше инвесторов выбирали именно недвижимость на полуострове. «Соответственно, падения рынка в Крыму на таком фоне ожидать не приходится. К тому же снижением ключевой ставки до 9,5% Банк России дал сигнал, что деньги должны стать дешевле и начать работать на экономику, а не копиться на депозитах», — утверждает Алексей Мезенцев.

Эксперты сходятся во мнении, что положительная динамика роста цен на недвижимость в Крыму в ближайшие годы будет сохраняться. «Себестоимость жилья существенно увеличилась, поэтому ожидать уменьшения цен или хотя бы их стабилизации не стоит. Снижения цен на вторичном рынке недвижимости Крыма также не наблюдается», — считает Алексей Мурашев.

Тем не менее в пресс-службе «Авито Недвижимости» говорят о снижении стоимости квадратного метра жилья на полуострове в июле относительно июня текущего года. Так, по данным сервиса, стоимость квадратного метра однокомнатной квартиры на вторичном рынке в июле составила 148 тыс. руб. (минус 0,4%), двухкомнатных квартир — 125 тыс. руб. (минус 2,9%), трехкомнатных — 103 тыс. руб. (по сравнению с июнем стоимость не изменилась), студий — 158 тыс. руб. (минус 1,1%). Средняя стоимость однокомнатных квартир в июле 2022 года была 5,1 млн руб., двух-



ФОТО: ВИКТОР ЖУКОВ

СПАД АКТИВНОСТИ ПОКУПАТЕЛЕЙ ИНВЕСТИЦИОННОГО ЖИЛЬЯ В КРЫМУ ОТМЕЧЕН ПОСЛЕ ЗАКРЫТИЯ АЭРОПОРТА В СИМФЕРОПОЛЕ

комнатных — 6,3 млн руб., трехкомнатных — 7,9 млн руб., студий — 4,1 млн руб. «Среди всех типов планировок наиболее привлекательными оказались студии. По традиции наиболее дорогие варианты квартир находятся в Ялте, а доступные — в Керчи», — сообщают в пресс-службе «Авито Недвижимости».

АПАРТАМЕНТЫ ПРОТИВ КОТТЕДЖЕЙ

По словам Алексея Мезенцева, для желающих вложиться в квадратные метры в Крыму есть предложения, благодаря которым можнократно увеличить свой капитал и портфель недвижимости. Во-первых, это приобретение недвижимости на ранней стадии строительства. «Пока идет стройка, цена квадратного метра растет. По опыту предыдущих проектов компании, разница в стоимости от котлована до сдачи — от 100%, а на коттеджи более 150%», — говорит господин Мезенцев.

Во-вторых, это реинвестирование в новые объекты. «Здесь принцип схожий. Вы покупаете недвижимость на ранней стадии строительства, дожидаетесь максимального повышения цены, после чего меняете ее на другой объект "с котлована". Объем вложенных средств остается прежним, а портфель недвижимости растет», — поясняет Алексей Мезенцев.

В-третьих, инвестировать можно в доходные апартаменты. «Вы покупаете курортную недвижимость и просто передаете ее в доверительное управление компании. Прежде всего для апартаментов рассчитают годовую доходность. Если предложение вас устроит, то специалисты создадут отдельное наполнение объекта и сами будут заниматься всеми бизнес-процессами. Вам остается только чистая прибыль — среднем от 500 тыс. руб. в год», — рассказывает господин Мезенцев.

Гульнара Усманова предупреждает, что небольшим минусом при приобретении апартаментов является то, что в обслуживании они дороже, чем квартиры. К тому же в них нет возможности прописаться. «Но в целом инвестиции в апартаменты очень выгодны и перспективны — как для кратко-

срочной инвестиции (ежегодный прирост цены в этом сегменте в среднем составляет 30%), так и на долгосрочную перспективу роста», — подытоживает эксперт.

По мнению управляющего партнера девелоперской компании «Перспектива» Артема Резникова, Крымский полуостров уникален тем, что каждый район привлекателен для инвесторов по-своему. «Так, восточное побережье с открытием Крымского моста становится все более интересным для приобретения недвижимости. К примеру, в Феодосии климат аналогичный с южным берегом — субсредиземноморский, но уже нет столь величественных гор, а более равнинная местность — метр квадратный здесь в среднем стоит от 130 тыс. руб. А если рассматривать западное побережье с песчаными пляжами и степным приморским климатом, стоимость в этой части полуострова в среднем от 170 тыс. руб. за квадратный метр», — уточняет господин Резников.

«СЕБЕСТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ СУЩЕСТВЕННО УВЕЛИЧИЛАСЬ, ПОЭТОМУ ОЖИДАТЬ УМЕНЬШЕНИЯ ЦЕН ИЛИ ХОТЯ БЫ ИХ СТАБИЛИЗАЦИИ НЕ СТОИТ. СНИЖЕНИЯ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ КРЫМА ТАКЖЕ НЕ НАБЛЮДАЕТСЯ»

Руководитель ЦН «АльянСити» Виктор Жуков утверждает, что в последние годы наблюдается интенсивный рост предложений формата «коттеджный поселок» и частного домостроения «на продажу». Это связано с активным развитием инфраструктуры полуострова, дорог и коммуникаций, а также с закрытием международных границ, начиная с периода ковидных ограничений.

«Предложений в коттеджных поселках достаточно, но они закрывают премиальный сегмент спроса, загородное жилье формата эконом и стандарт представлено неравномерно. Например, Симферопольский район более насыщен такими предложениями, чем южное побережье, хотя спрос не меньший», — комментирует господин Жуков. По

его словам, наиболее популярны дома площадью не более 130 кв. м на участке не менее трех соток с коммуникациями. Средняя стоимость квадратного метра загородного жилья в Крыму за последние полтора года увеличилась почти на 30% и сейчас составляет 100–200 тыс. руб. Подорожание происходит в первую очередь из-за роста цен на стройматериалы и нехватки подходящих под застройку земельных участков. В ближайшее время, по мнению господина Жукова, стоимость загородного жилья продолжит увеличиваться.

С бюджетом до 20–30 млн руб. имеет смысл инвестировать в готовые квартиры и апартаменты, считает Сергей Асташкин. «А в коттеджи и виллы выгоднее вкладываться на этапе строительства, можно приобрести участок и оплатить проект и строительство дома по проекту. Продажа готового дома может принести хороший доход. А если дом расположен рядом с инфраструктурой, то его привлекательность значительно возрастает», — советует господин Асташкин. По его мнению, наиболее привлекательные объекты для инвестирования находятся на Южном берегу Крыма. «От Алушты до Фороса располагаются самые популярные места для отдыха по климатическим параметрам. Это тот самый уникальный климат, который лечит сам, без докторов. Это места, которые выбирали для себя российские императоры и знатные особы. Со времен Николая II, графа Воронцова, профессора Боткина и писателя Чехова ничего не поменялось», — говорит господин Асташкин.

Вторичное жилье также привлекательно для инвестиций, утверждают в пресс-службе «Авито Недвижимости». «На нашем портале в Крыму объем предложения на вторичном рынке недвижимости увеличился. Так, показатели по студиям в июле 2022 года относительно июня 2022 года выросли на 9,9%, однокомнатных квартир — на 3,9%, двухкомнатных — на 3,7%, трехкомнатных — на 3,8%. Наиболее привлекательные объекты в Крыму располагаются в районах, где развита инфраструктура и есть жизнь в межсезонье. Интересные объекты можно найти и в районах, расположенных ближе к морю, — в Евпатории, Черноморском, Феодосии, на Южном берегу Крыма», — рассказывают в пресс-службе компании. ■

ОЖИДАНИЕ СДЕРЖИВАЕТ РЫНОК

ВЫДАЧА ИПОТЕКИ В КРЫМУ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА СОКРАТИЛАСЬ ВДВОЕ В КОЛИЧЕСТВЕННОМ ВЫРАЖЕНИИ. ОСНОВНЫМИ ФАКТОРАМИ СНИЖЕНИЯ РЫНКА СТАЛИ ИЗМЕНЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ШОК, ПОСЛЕДОВАВШИЙ ЗА АНТИ-РОССИЙСКИМИ САНКЦИЯМИ, ВВЕДЕННЫМИ ПОСЛЕ НАЧАЛА СПЕЦОПЕРАЦИИ НА УКРАИНЕ. СКАЗАЛИСЬ НА ИПОТЕЧНОМ РЫНКЕ РЕСПУБЛИКИ И БЛИЗОСТЬ К ЗОНЕ БОЕВЫХ ДЕЙСТВИЙ, А ТАКЖЕ ТРАДИЦИОННО ВЫСОКАЯ ДОЛЯ ИНОГОРОДНИХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, КОТОРЫЕ ОТКАЗАЛИСЬ ОТ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЖИЛЬЯ НА ПОЛУОСТРОВЕ ПО РАЗНЫМ ПРИЧИНАМ. ПРИ ЭТОМ ЭКСПЕРТЫ УВЕРЕНЫ, ЧТО ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ АКТИВНОЙ ФАЗЫ СПЕЦОПЕРАЦИИ КРЫМ ЖДЕТ УВЕЛИЧЕНИЕ СПРОСА НА ИПОТЕКУ, ТАК КАК ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ЗДЕСЬ ПОПРЕЖНЕМУ НИЖЕ, ЧЕМ В СОЧИ, А ОКУПАЕМОСТЬ — ВЫШЕ. АЛЕКСЕЙ БЕЛЯНИН

Банки Крыма в первом полугодии 2022 года выдали 2098 ипотечных кредитов на общую сумму 6,59 млрд руб. Об этом "Ъ-Кубань" сообщили в пресс-службе регионального отделения Южного ГУ Банка России. Это вдвое меньше в количественном и на 30% — в денежном выражении по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, когда было выдано 3968 займов на 10,61 млрд руб. При этом средний размер ипотечного кредита в январе—июне составил 3,1 млн руб., увеличившись на 14,8% (2,7 млн руб. в первом полугодии 2021 года). Портфель по ипотеке на 1 июля текущего года составил 41,66 млрд руб., что на 35,2% превышает показатель на такую же дату прошлого года.

Аналогичная ситуация наблюдалась и в целом по России: после значительного падения весной 2022 года показатели выдачи ипотеки начали восстанавливаться к лету. По данным Объединенного кредитного бюро, в июне 2022 года количество новых ипотечных кредитов выросло по сравнению с предыдущим месяцем на 75%, а объемы увеличились на 68%. Всего в июне было выдано 57,5 тыс. ипотечных кредитов на 219,15 млрд руб., в мае — 32,9 тыс. кредитов на 130,55 млрд руб. Средний размер новой ипотеки снизился на 4%: с 4,0 до 3,8 млн руб. В пятерку лидеров по объемам ипотечного кредитования в июне в частности вошел Краснодарский край — 2,02 тыс. кредитов на 8,06 млрд руб. Месяцем ранее было выдано 1,3 тыс. кредитов на 5,1 млрд руб.

СЕЗОННОСТЬ И НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ

Основными факторами, повлиявшими на рынок ипотеки в Крыму в 2022 году, стали изменения ключевой ставки и усиление экономической неопределенности на фоне санкций, введенных после начала спецоперации на Украине. По данным пресс-службы Крымского отделения Южного ГУ Банка России, дополнительное влияние на снижение кредитной активности оказало ускорение темпов роста цен на первичном и вторичном рынке жилья, в том числе из-за роста цен на строительные материалы.

«Крым наряду с Севастополем и Краснодарским краем — лидеры по стоимости жилой недвижимости среди регионов ЮФО. Так, по данным Росстата, во втором квартале 2022 года средняя цена квадратного метра жилья в Крыму на первичном рынке по сравнению с ценой в первом квартале увеличилась на 3,2%, до 101,3 тыс. руб., а на вторичном рынке — на 1,5%, до 106,6 тыс. руб.», — прокомментировали в Банке России.

В пресс-службе АО «Генбанк» (представлен в Крыму, Севастополе, Краснодарском крае, Москве и Подмоскowie) также отмечают, что из-за изменения процентных ставок в количественном выражении выдача ипотечных кредитов снизилась к аналогичному периоду 2021 года. При этом в банке говорят, что в настоящее время ситуация изменилась: «Процентные ставки вернулись на уровень прошлого года, а также



В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА В КРЫМУ БЫЛО ВЫДАНО ВДВОЕ МЕНЬШЕ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, ЧЕМ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2021-ГО

улучшились условия по ипотечным программам. Это достаточно простимулировало спрос на ипотеку».

Управляющий дополнительным офисом «Симферопольский» Промсвязьбанка Светлана Сидорова обращает внимание, что на спрос на ипотечные кредиты традиционно оказывает влияние сезонный фактор. «Люди преимущественно заняты организацией отдыха, а не покупкой недвижимости. Ближе к осени спрос традиционно начинает расти, и этот год весной и летом не стал исключением. По динамике обращений мы видим, что интерес к ипотеке увеличивается», — рассказала она.

ПРИЕЗЖИЕ УХОДЯТ С РЫНКА Отличительной особенностью рынка ипотеки в Крыму представители банков и эксперты называют более высокий спрос на вторичном рынке жилья — это связано с недостаточными объемами на рынке строящейся недвижимости. «Строительство на первичном рынке привлекает население на приобретение строящегося жилья. Однако на вторичном рынке спрос также не сбавляет темпы», — отмечают в «Генбанке».

При этом, как утверждает Светлана Сидорова, доля ипотеки в общем объеме покупок жилья не зависит от близости к морю. «Скорее, это фактор, влияющий на цену недвижимости и на цели приобретения: инвестиционная или для проживания. Если говорить про объекты, расположенные близко к морю, то здесь преобладает ипотека на апартаменты и квартиры небольшой площади, востребованные у снимающих жилье туристов. Что касается целей, то, помимо стандартных покупок — с целью улучшения жилищных условий, есть и довольно большая категория покупателей

жилья "с материка" — они приобретают здесь недвижимость для личного отдыха либо для сдачи в аренду», — комментирует она.

Аналитик финансовой группы «Финам» Наталья Пырьева говорит, что традиционно в Крыму жилье на побережье (как «первичку», так и «вторичку») чаще приобретали приезжие из других регионов. По ее данным, около 60% от всех продаж приходилось на них, однако с конца февраля характер спроса изменился: примерно половина приезжих покупателей ушла с рынка, и доля крымчан в покупках увеличилась до 70–75%.

«В то же время жилье на материковой части традиционно пользовалось и продолжает пользоваться спросом со стороны местного населения, однако объемом сделок с начала года снизился примерно на 60% из-за высоких ипотечных ставок», — комментирует она.

Представители банков отмечают, что спрос населения стимулирует и льготная ипотека, таким образом влияя на объемы строительства жилья и позволяя приобрести жилье по минимальной ставке. По данным Натальи Пырьевой, в настоящее время в Крыму около 76% новостроек подходят под условия льготной ипотеки, в то же время доля ипотечных сделок в общем объеме продаж невелика — около 58%.

«Из этого мы можем сделать вывод, что основополагающими факторами для покупки квартир в регионе является все же цена и конфликт вокруг Украины, а не процент по ипотеке. При этом ипотека не оказывает существенного влияния на ценообразование: недвижимость в Крыму — как первичная, так и вторичная — продолжает дорожать, несмотря на сжатие спроса и рост предложения. Застройщики ожидают возвращения покупателей, поэтому пока не идут навстречу покупателям и активно скидки не предлагают», — комментирует она.

Рекордно высокие ставки по депозитам, введенные в России в начале марта, не оказали существенного влияния на рынок. «Так, в марте наблюдались рекордные активность и спрос на ипотечные продукты на фоне беспрецедентно высоких ставок по депозитам. Количество ипотечных сделок росло, несмотря на возможность альтернативного заработка при размещении средств на банковских вкладах».

Главным образом на объемы ипотечной выдачи влияют уровень ключевой ставки ЦБ, исходя из которой формируются ставки по кредитам, а также льготные государственные программы с пониженными процентными ставками», — добавляет Светлана Сидорова.

В ОЖИДАНИИ СТАБИЛЬНОСТИ

Наталья Пырьева считает, что основные проблемы рынка недвижимости и ипотеки Крыма сейчас — высокие цены, конфликт вокруг Украины, сокращение платежеспособного спроса: «Оживление спроса уже отмечается с июня, однако сдерживающим рост фактором остаются высокие цены и продолжающийся конфликт вокруг Украины, поскольку за счет соображений безопасности и приостановления авиаперелетов сильно упала доля инвестиционных сделок. Таким образом, мы полагаем, что покупатель будет возвращаться по мере снижения цен со стороны застройщиков и прояснения геополитической обстановки».

Светлана Сидорова среди основных проблем развития крымского ипотечного рынка выделяет недостаточные объемы строящегося жилья — в первую очередь речь идет о комплексной застройке с необходимостью для жильцов инфраструктурой.

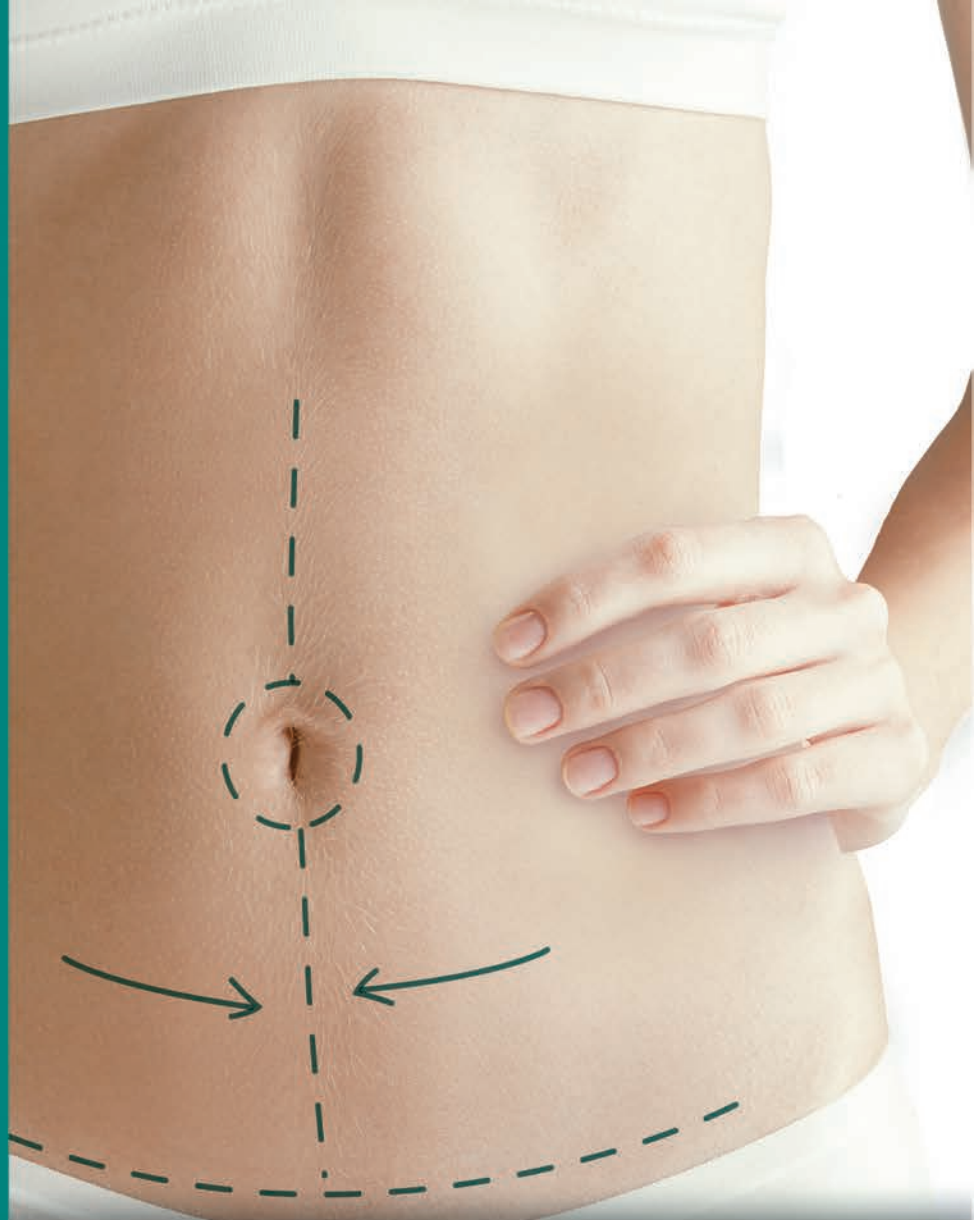
В то же время эксперты прогнозируют рост спроса на ипотеку в Крыму. «Крым имеет высокую инвестиционную привлекательность, поэтому рынок недвижимости, в том числе приобретаемой с помощью ипотеки, будет развиваться. На мой взгляд, уже осенью текущего года мы увидим укрепление положительной динамики в объеме продаж недвижимости по ипотечным программам», — добавляет Светлана Сидорова.

«Относительно неосвоенный рынок недвижимости Крыма предлагает массу приличных квартир как на первичном, так и на вторичном рынке по относительно доступным ценам. Особенно если сравнивать с Сочи, например, где предложение сильно ограничено и сильно дороже. При этом в Сочи гораздо выше окупаемость — в среднем около 20 лет, в то время как в Крыму этот срок оценивается в 10 лет», — добавляет Наталья Пырьева.

Она также уверена, что по мере стабилизации геополитической обстановки, восстановления авиаперелетов, улучшения благосостояния и приезжих россиян из других регионов, и самих крымчан спрос будет повышаться. «Таким образом, общее улучшение экономических условий в стране будет способствовать и оживлению продаж, и росту числа выдачи ипотечных кредитов», — резюмирует она. ■



Все виды пластической хирургии



СКИДКА 25% НА ВСЕ ОПЕРАЦИИ

*СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ С 17.09.2022 ПО 31.10.2022 АКЦИЯ НЕ ВКЛЮЧАЕТ СТОИМОСТЬ ИМПЛАНТОВ И РАСХОДНЫХ МАТЕРИАЛОВ.
ПОДРОБНОСТИ ПО ТЕЛ. 8(861) 212 12 55 НА САЙТЕ PLASTIKA.URCLINIC.RU. РЕКЛАМА.

8 861 **212 12 55**

Г. КРАСНОДАР, УЛ. 40 ЛЕТ ПОБЕДЫ, 108
БЕСПЛАТНАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

ЛО-23-01-013165 от 25.01.2019 ЛО-23-01-007107 от 24.04.2014

**ИМЕЮТСЯ ПРОТИВОПОКАЗАНИЯ.
НЕОБХОДИМА КОНСУЛЬТАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТА**

В КРЫМУ НЕДОСЧИТАЛИСЬ ОТДЫХАЮЩИХ

ИЗ-ЗА ЛОГИСТИЧЕСКИХ ПРОБЛЕМ, СВЯЗАННЫХ С ЗАКРЫТИЕМ АВИАСООБЩЕНИЯ ПОСЛЕ НАЧАЛА СПЕЦОПЕРАЦИИ НА УКРАИНЕ, ТУРПОТОК В КРЫМ СНИЗИЛСЯ НА 40–50%. ПО ПОДСЧЕТАМ КРЫМСКИХ ВЛАСТЕЙ, В ЭТОМ ГОДУ ПОЛУОСТРОВ ПОСЕТИТ ПРИМЕРНО НА 3 МЛН МЕНЬШЕ ОТДЫХАЮЩИХ, ЧЕМ В ПРОШЛОМ ГОДУ. ТУРОПЕРАТОРЫ ОЖИДАЮТ ДВУКРАТНОГО ПАДЕНИЯ СПРОСА НА ОТДЫХ В КРЫМУ И В БАРХАТНЫЙ СЕЗОН. ОТЕЛЬЕРЫ СООБЩАЮТ, ЧТО ПОРЯДКА 15–20% ОБЪЕКТОВ УШЛИ НА КОНСЕРВАЦИЮ, ЧТОБЫ НЕ НЕСТИ УБЫТКИ, А ВЫРУЧКА ИЗ-ЗА НИЗКИХ ЦЕН УПАЛА ДАЖЕ У ТЕХ ГОСТИНИЦ, ГДЕ НАБЛЮДАЛАСЬ ОТНОСИТЕЛЬНО ВЫСОКАЯ ЗАГРУЗКА. ПРОГНОЗЫ ЭКСПЕРТОВ НА 2023 ГОД ТАКЖЕ НАПРЯМУЮ ЗАВИСЯТ ОТ ТОГО, БУДЕТ ЛИ ОТКРЫТ АЭРОПОРТ ИЛИ НЕТ, ПОСКОЛЬКУ АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ПУТИ В КРЫМ НЕ ПОДХОДЯТ МНОГИМ ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ТУРИСТАМ.

ТАТ ГАСПАРЯН

«СЕЗОН ПОЛНОЦЕННО НЕ СОСТОЯЛСЯ» В середине июля глава Республики Крым Сергей Аксенов заявил журналистам, что курортный сезон в республике полноценно не состоялся: количество отдыхающих на полуострове снизилось на 40% по сравнению с показателями аналогичного периода прошлого года. В пресс-службе министерства курортов и туризма Крыма отказались комментировать Guide предварительные итоги текущего высокого турсезона, как и перспективы следующего.

По данным главы Госсовета Крыма Владимира Константинова, в этом году турпоток республики снизился примерно до 6,5 млн человек (9,5 млн человек в 2021-м).

Эксперты связывают срыв курортного сезона с закрытием аэропорта в Симферополе и отсутствием транспортной альтернативы авиасообщению (о приостановке работы 11 аэропортов, в том числе в Симферополе, Росавиация объявила 24 февраля, с момента начала спецоперации на Украине, временный запрет действует до сих пор).

Председатель Крымской гостиничной ассоциации Сергей Маковой отмечает, что загрузка в отелях в целом по республике упала на весь сезон. «Такой год у нас впервые, и мы не были к такому готовы. Объекты размещения были загружены в среднем на 30–50%. У нас около 10 тыс. полулегальных объектов, лишь 1,1 тыс. гостиниц в Крыму прошли классификацию. Из них активно работали около 250–300, порядка 15–20% отелей ушли на консервацию, чтобы не нести убытки. В этом году многие работают на уровне рентабельности. Уже есть предприятия, которые не в состоянии платить налоги», — говорит господин Маковой.

ЛОГИСТИКА ПОДКАЧАЛА Генеральный директор туроператора «Дельфин» Сергей Ромашкин рассказал, что в республику ходит в два раза меньше поездов, чем в Анапу, где также 24 февраля был закрыт аэропорт. «Нам это не совсем понятно, и мы не нашли какого-то внятного ответа на этот вопрос. Возможно, дело в ограниченной пропускной способности крымского участка дороги. Но, сравнивая два курортных региона, мы отмечаем, что в Анапе падение турпотока было на уровне 20–25%. А в Крыму число туристов снизилось на 40–50%», — говорит эксперт.

Еще один фактор, который работает на Анапу, уверен спикер, — туда приезжают жители из самого Краснодарского края. Это традиционный вид отдыха для краснодарцев, который почти отсутствует в Крыму, говорит господин Ромашкин. «Многие туристы по дороге в Крым звонят и просят поменять билеты на Анапу. Это своего рода "перехватывающая парковка". Люди, доехав до Анапы, теряют интерес к продолжению путешествия. Чтобы не терять в дороге еще пять-шесть часов до Крыма,



ТУРИСТИЧЕСКИЙ СЕЗОН 2022 ГОДА В КРЫМУ НЕ ОПРАВДАЛ ОЖИДАНИЙ

отдыхающие хотят остановиться в Анапе. В этом году отмена бронирований отелей в Крыму массовая, республика стала рекордсменом по туристическому оттоку», — отметил спикер.

По мнению министра курортов и туризма республики Вадима Волченко, отсутствие авиасообщения компенсируется железнодорожным и автомобильным сообщением. По его данным, доля туристов на автомобилях составляет 80% от общего турпотока (в 2021 году — 62%).

Опрошенные Guide эксперты называют основной причиной отказа потенциальных туристов от поездки в Крым именно долгую дорогу на поезде или автомобиле. Член президиума Альянса туристических агентств (АТА) Алексан Мкртчян отмечает, что продолжительность отдыха в целом сокращается, а в Крыму есть дорогие отели, где средняя продолжительность бронирования всего пять суток. «Соответственно, эта часть публики не может себе позволить поезд или личный автотранспорт. Они не могут потратить трое суток на дорогу. Тренд на быстрый, короткий отдых не работает в сложившейся ситуации. Крым потерял и этих туристов», — объясняет эксперт.

Железная дорога показала полную неспособность заменить авиационное сообщение с Крымом, считает Алексан Мкртчян. «Спрос большой. Однако невозможно доехать в Крым из Сибири или с Дальнего Востока — нет поездов. Но даже если запустят поезда оттуда, ехать более четырех-пяти суток, а это сомнительное удовольствие», — говорит господин Мкртчян.

«БУДУЩЕЕ У КРЫМА ПОТРЯСАЮЩЕЕ» Будущее туротрасли Крыма напрямую зависит от транспортной логистики в 2023 году, считает Алексан Мкртчян. «Трудно прогнозировать,

будет ли открыт аэропорт в 2023 году. А главное — в каком месяце? Отелюрам сейчас непросто. Невозможно инвестировать в дальнейшие проекты, если нет денег даже на текущие расходы. В то же время, если откроется аэропорт — будущее у Крыма потрясающее», — уверен господин Мкртчян.

По словам Сергея Маковой, в этом году даже при полной загрузке гостиниц выручка отельеров не была высокой, так как цены в объектах размещения крайне низкие. «Для привлечения туристов властям нужно обратить на отельеров внимание. Для начала необходимо оптимизировать налоги для предпринимателей. Я уверен, что многие крымчане не путешествовали по своей республике. Можно ввести туры для местных жителей с дотациями из бюджетов. Подобная практика есть в Казани», — говорит господин Маковой.

Если авиасообщение не будет возобновлено — притока туристов не будет, считает Сергей Ромашкин. Из-за проблем с транспортной доступностью в бархатный сезон, по словам туроператора, Крым окажется в аутсайдерах — падение спроса будет двукратным. При этом на черноморских курортах Краснодарского края господин Ромашкин прогнозирует рост продаж на 60–70%.

ДРУГАЯ РЕАЛЬНОСТЬ, ДРУГИЕ ВЫЗОВЫ Глава республики Сергей Аксенов, оценивая туристические перспективы Крыма, спрогнозировал кардинальные изменения всей логистики турпотоков страны в следующем году, потому что, по его словам, будут открываться курорты Херсонской, Запорожской и других южных областей Украины. А Крым в этой ситуации, по мнению господина Аксенова, будет транзитным регионом. «Это будет другая реальность, другие вызовы. Но мы уверены, что мы с ними справимся», — заявил он журналистам в середине июля.

«Эти курорты знакомы россиянам, но они туда уже восемь лет не ездили. Эта история основательно забыта. Эти курорты заполнялись только украинскими туристами. И ближайшие годы будут заполняться местными туристами. И опять же — логистические проблемы. Ближайший аэропорт в Ростове также не работает. Ехать поездом — долго и дорого. Билеты на поезда (в купе) порой дороже, чем стоимость перелетов. В этом году билет из Москвы до Анапы и обратно стоил 15 тыс. руб., в прошлом году мы летали за 11–12 тыс. руб.», — говорит гендиректор туроператора «Дельфин».

Сотрудник туристической компании Владислав Буря считает, что россияне или крымчане не поедут на курорты Херсонской и Запорожской областей из-за плохой инфраструктуры. «Страх из-за близости к спецоперации — это главный фактор. И ужасная инфраструктура. Хотя там в полтора-два раза ниже цены, чем в Крыму. Эти области с точки зрения отдыха могут рассматриваться только гражданами, проживающими на территории этих областей. Перераспределение турпотока туда я не представляю», — говорит Владислав Буря.

В следующем году турпоток в Крым останется на прежнем уровне, если не изменится логистика, считает Владислав Буря. «Скорее всего, мы перестанем воспринимать общее напряжение серьезно, привыкнем, как к ковиду в свое время, и, может, даже немного увеличится турпоток. Никто не может точно спрогнозировать сегодня, что будет, но в 2023 году курорты Краснодарского края вновь станут лидировать среди направлений внутреннего туризма», — сказал собеседник Guide.

ТЕНЬ СОЧИ Вместе с проблемами логистики эксперты называют еще один фактор, который тормозит развитие Крыма как туристического региона, — отсутствие достаточного количества комфортабельных средств размещения в сегменте четырех и пяти звезд. Полуострову не хватает комфортных мест размещения, которые есть в Анапе, Сочи и Геленджике, отмечает Алексан Мкртчян. По его словам, в Крыму много объектов размещения одна, две и три звезды, но объектов четыре и пять звезд в Крыму катастрофически недостаточно.

«Регион не покрывает потребности российских туристов даже на треть, поэтому люди едут в Сочи. Этот сезон неудачный для Крыма. Загрузка появилась в этом году только в июле и в августе. И упадет в конце сентября. В Крым едут те, кому Сочи не по карману. Сочи дороже Крыма на 40% примерно», — говорит эксперт.

Алексан Мкртчян добавляет, что отельеры Сочи, понимая свое монопольное положение — единственный работающий аэропорт на черноморском побережье России, подняли цены. В прошлом году, отметил он, цены в Крыму были в некоторых отелях дороже, чем в Сочи. ■



МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ

Бонусы
каждый день
с 1 по 30 сентября

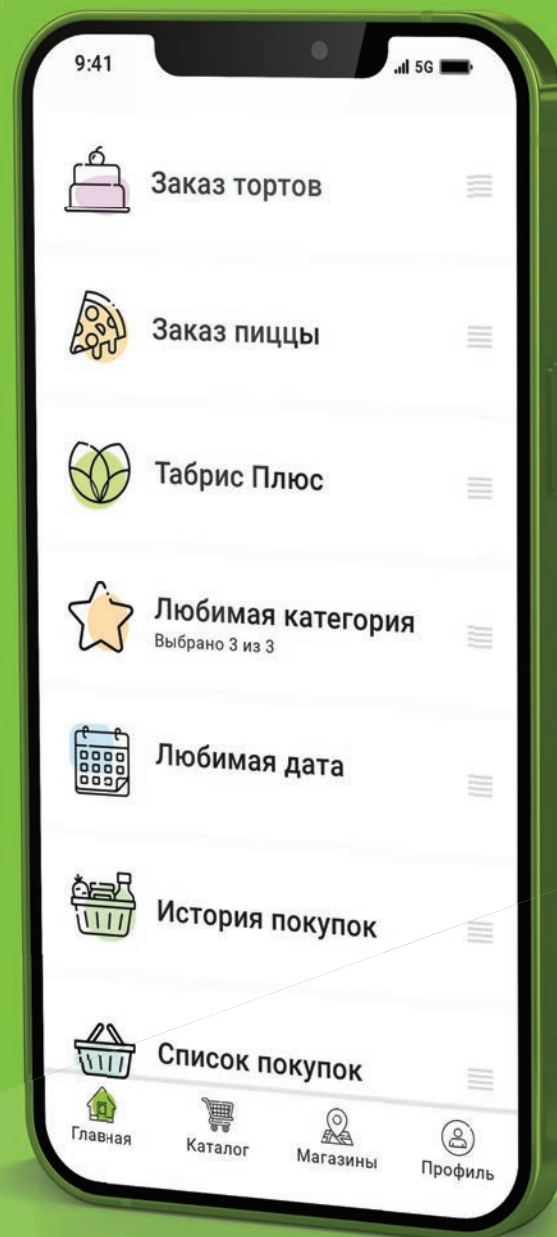
×2
БОНУСЫ
на продукцию
собственного
производства



Download on the
App Store

ANDROID APP ON
Google play

Только для зарегистрированных
пользователей мобильного
приложения «Табрис».



НЕОМЕТРИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ДЕВЕЛОПЕР



КОМФОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ЮГЕ РОССИИ

8 800 777 96 03