

→ «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.

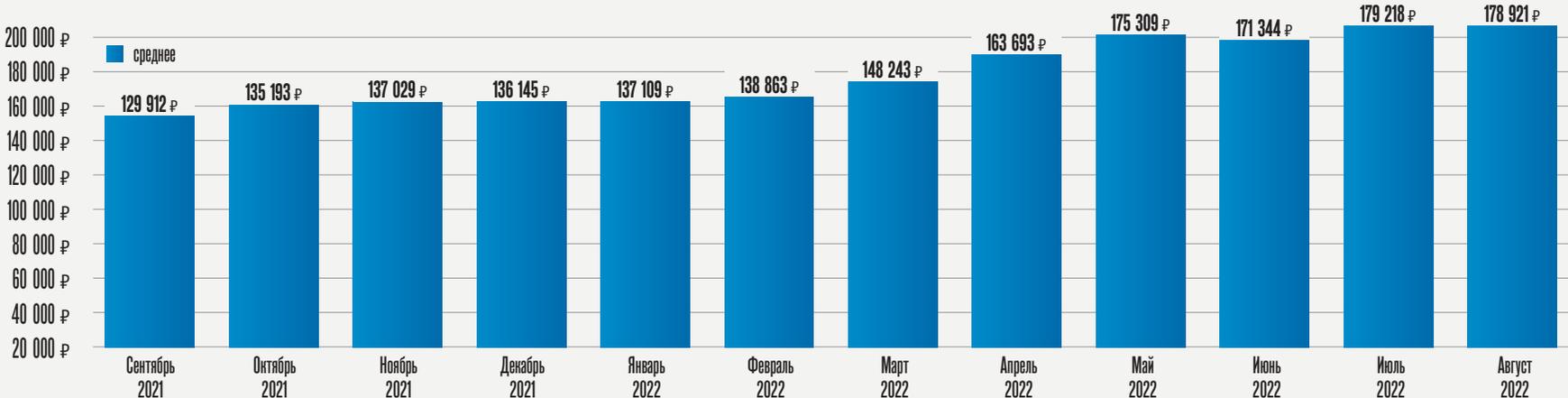
Генеральный директор компании «Добро-Плюс» (девелопер элитной резиденции «Дипломат Ялта») Иван Шариков отмечает, что 2022 год стал для компании одним из лучших, как с точки зрения числа сделок по покупке элитных апартаментов, так и с точки зрения расширения целевой аудитории. «В этом году темпы продаж по понятным причинам замедлились и изменилась структура спроса: если раньше наши покупатели, прихо-

дя 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 Шариков.

Что касается роста цен в данном сегменте, Иван Шариков 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)



Источник: «IDEM — консультанты по недвижимости»