



ЯЛТА ЯВЛЯЕТСЯ ЛИДЕРОМ ПО ПРОДАЖЕ
ИНВЕСТИЦИОННОГО ЖИЛЬЯ В КРЫМУ

ФОТО: ВАККОР/КОРФАБ

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.