

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 Судакe 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-



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. ■