

# ПОЛУОСТРОВ НАСЫЩАЮТ ЖИЛЬЕМ

по состоянию на май 2023 года объем текущего строительства жилой и курортной недвижимости в Крыму составляет 1,3 млн кв. м. при этом перенос сроков ввода в эксплуатацию наблюдается в 15% случаев. на аналогичный период прошлого года объем стройки составлял 1 млн кв. м, а процент объектов с переносом срока ввода превышал 20%. такие данные приводит ЕИСЖС. участники рынка отмечают, что, несмотря на геополитические потрясения последних полутора лет, рынок недвижимости Крыма продолжает развиваться и остается привлекательным для застройщиков и покупателей.

АНДРЕЙ ПУГАЧЕВ

## ГОРОДА РАСТУТ ПРЕДЛОЖЕНИЕМ

По итогам июня текущего года темпы строительства и объем предложения квартир в новостройках растут в большинстве крупных городов Крыма. По данным «Авито Недвижимости», особенно заметно количество квартир в новостройках выросло в Феодосии — в 7,5 раза по сравнению с июнем прошлого года, и в Ялте — в 4 раза за аналогичный период. Столь значительную динамику в этих городах эксперты компании объясняют тем, что первичный рынок жилья здесь пока не особенно сильно развит, а предложение объектов в новостройках ограничено. При этом за год уменьшение экспозиции наблюдается в Керчи (–1,2%) и Симферополе (–6,9%).

На вторичном рынке недвижимости за год также отмечается увеличение предложения квартир. Оно особенно заметно в Евпатории (+30%), затем идут Феодосия (+26%), Керчь (+12,7%), Симферополь (+4,6%) и Севастополь (+4%). И только в Ялте за этот период немного уменьшилась экспозиция — на 4,4%.

«Динамика спроса на первичное жилье по этим городам разнонаправленная, но в целом наблюдается увеличение активности потенциальных покупателей, которые рассматривают приобретение квартиры в новостройках. Рост спроса за год наблюдается в Феодосии (+88,2%), где первичный рынок еще только развивается, в Ялте (+69%), в Симферополе (+68,2%) и Керчи (+5,4%). Небольшое сокращение спроса зафиксировано в Евпатории (–3,6%), более заметное — в Севастополе (–20,6%),» — прокомментировал коммерческий директор «Авито Недвижимости» Николай Попов.

По оценкам господина Попова, на вторичном рынке недвижимости только в Ялте активность покупателей за год ослабла (–18%). В других крупных городах Крыма наблюдается существенный рост спроса: в Евпатории (+66,4%), Керчи (+51,4%), Симферополе (+40,8%), Севастополе (+32%) и Феодосии (+7,2%).

Отличается и динамика цен на первичное жилье в крупных городах. По данным эксперта, за год сильнее всего средняя стоимость квартир увеличилась в Ялте (+32,8%). Наибольшее снижение цен произошло в Феодосии (–30,6%). На вторичном рынке недвижимости в большинстве из этих локаций наблюдается удорожание квартир. Наибольший рост цен — в Симферополе (+14%), снижение — в Ялте (–12,8%).

**МЕТРЫ НА МИЛЛИОН** В рамках нацпроекта «Комфортная и безопасная среда для жизни» Республика Крым до 2025 года должна обеспечить ввод в эксплуатацию жилья в объеме более 3,7 млн кв. м, комментирует директор по маркетингу группы компаний «Монолит» Дарья Осадчая. По мнению эксперта, этот показатель вполне достижим. В прошлом году в Крыму введен в эксплуатацию почти 1 млн «квадратов». Только в рамках мероприятий по стимулированию программ развития жилищного строительства национального проекта «Жилье и городская среда» в проекте семьи городских кварталов «Крымская роза» в Симферополе, например, будет введено в эксплуатацию более 150 тыс. кв. м жилья до 2025 года.



Как отметила госпожа Осадчая, по итогам прошлого года объем строительных работ перевалил за цифру 150 млрд руб. Это более чем на 30% превысило показатель 2021 года. В текущем и последующих годах до 2025-го ожидается умеренный рост объемов работ в пределах 1,5%. Основную емкость рынка недвижимости составляет Симферополь. Доля Симферополя в общей емкости в 2022 году составила 58%. По 11–12% приходится на Ялту, Евпаторию и Севастополь. Доля Алушты, Керчи и Феодосии составляет не более 5%.

«Несмотря на логистические трудности и падение спроса в 2022 году, застройщики продолжают выво-

дить в продажу все новые и новые объекты, а «материковые» инвесторы — искать подходящие под свои задумки земельные участки. По базовому сценарию в 2023 году в Крыму запланировано сдать в эксплуатацию 870 тыс. кв. метров жилья, в 2024 году — 994 тыс. кв. метров, в 2025 году — более 1 млн кв. метров», — прокомментировала «G» Дарья Осадчая.

Рынок первичной недвижимости полуострова оживает и стабильно развивается, констатирует руководитель проектов группы компаний «ИнтерСтрой» в Крыму Дмитрий Макуха. Этому поспособствовали, во-первых, гибкость и опыт местных застройщиков к

**В КРЫМУ НАБЛЮДАЕТСЯ УВЕЛИЧЕНИЕ АКТИВНОСТИ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ, КОТОРЫЕ РАССМАТРИВАЮТ ПРИОБРЕТЕНИЕ КВАРТИРЫ В НОВОСТРОЙКАХ**

изменениям любого характера, как внутриэкономическим, так и внешнеполитическим, приобретенные за последние девять лет в составе России. Во-вторых, ценообразование стало более клиентоориентированным из-за ощущения конкуренции со стороны соседнего материкового субъекта.

«Традиционно первым номером по объему реализуемой первичной недвижимости является столица республики — город Симферополь и его районные агломерации, активно ведется застройка по типу Greenfield на западном побережье. Это и городские округа Евпатория, Саки, а также Сакский район. Южный берег полуострова (города Ялта и Алушта), восточное побережье (городской округ Феодосия) также стабильно осваиваются, но в основном точечно из-за исторического отсутствия свободных полноразмерных территорий для комплексного освоения», — отметил собеседник «G».

Как отмечает директор по продажам «СЗ "Проект-Сервис"» (девелопер апарт-отеля Alba del Mare) Елена Соловьева, в экономику полуострова продолжают вкладываться огромные средства, направленные на развитие туристической и социальной инфраструктуры. Так, на прошедшем в июне Петербургском международном экономическом форуме заключены соглашения и подписаны меморандумы о создании всесезонных туристических кластеров с инвестициями в 100 млрд и 120 млрд руб. соответственно. Подобные масштабные проекты увеличи-

## СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИР НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ ЖИЛЬЯ В КРУПНЫХ ГОРОДАХ КРЫМА\*

| Город       | Средняя цена квартиры в новостройках в июне 2023-го, млн руб. | Динамика за год | Средняя цена квартиры на вторичном рынке в июне 2023-го, млн руб. | Динамика за год |
|-------------|---------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Евпатория   | 9,5                                                           | +4,4%           | 6,7                                                               | +3,1%           |
| Керчь       | 5,6                                                           | +2,9%           | 4,6                                                               | +12,2%          |
| Севастополь | 5,6                                                           | –16,1%          | 7,0                                                               | –6,7%           |
| Симферополь | 5,5                                                           | –6,6%           | 6,5                                                               | +14,0%          |
| Феодосия    | 6,1                                                           | –30,6%          | 5,5                                                               | +0,9%           |
| Ялта        | 12,3                                                          | +32,8%          | 10,9                                                              | –12,8%          |

\*По данным «Авито Недвижимости»