

вают привлекательность жилья в Крыму, причем во всех сегментах: от комфорт-класса в черте города до премиальных объектов на побережье. Застройщики продолжают реализацию всех своих ранее начатых проектов, и в долгосрочной перспективе именно эти комплексы покажут самый стремительный рост цен.

В регионе ведется активная работа по обеспечению оптимальных условий для привлечения инвестиций в экономику республики и успешной реализации инвестиционных проектов, подтверждает Дарья Осадчая. По ее словам, в 2022 году заключено 34 новых инвестиционных соглашения, общий объем инвестиций по которым составляет 65,5 млрд руб., запланировано создание 1,2 тыс. новых рабочих мест. Реализуются крупные инвестиционные проекты в Симферополе, Саках, Евпатории. Кроме того, в Республике Крым запланирована реализация пяти инвестиционных проектов, источником финансового обеспечения которых являются инфраструктурные бюджетные кредиты. По данным Дарьи Осадчей, в 2022 году приток инвестиций в основной капитал республики составил более 200 млрд руб. В последние годы прогнозируется планомерный рост объема инвестиций: в 2023 году — 248,1 млрд руб., в 2024 году — 297,8 млрд руб., в 2025 году — 355,8 млрд руб.

«Мы работаем в нише курортной недвижимости и реализуем комплекс апартаментов в Евпатории, подпадающий как для круглогодичного, так и для сезонного пребывания. Продажи открыли прошлым летом и можем констатировать, что за прошедший год стоимость лота в нашем проекте в среднем увеличилась на 1 млн руб. В свою очередь, стоимость квадратного метра в зависимости от площади и планировки апартаментов выросла на 10–15%», — рассказала «G» госпожа Соловьева.

По оценкам Дмитрия Макухи, 2023-й стал годом стабилизации прайса на жилую недвижимость в Крыму. И сейчас, и в ближайшем будущем наблюдается полное отсутствие причин для снижения цены метра.

ПОКУПАТЕЛЬ ГОЛОСУЕТ РУБЛЕМ И СЕРТИФИКАТОМ

Наилучшие времена в Крыму сегодня переживает рынок вторичного жилья, считает Дарья Осадчая. «Трудно вспомнить такую ситуацию, когда поддержанное жилье по цене было выше новостроек. Сейчас наиболее подходящее время именно для продажи вторичной недвижимости, поскольку цену на нее существенно подогрели жилищные сертификаты: покупатели из присоединенных регионов ориентированы на готовое жилье, желательно с мебелью и техникой», — отмечает эксперт.

По оценкам Дмитрия Макухи, большое влияние на вторичный рынок оказало постановление правительства РФ от 21 октября 2022 года №1876, направленное на переселение жителей Херсона и правобережной части Херсонской области, вынужденно покинувших места постоянного проживания. Государственные жилищные сертификаты будут реализовываться до конца текущего года и в 2024 году. Объем освоения средств только в республике может составить около 20–25 млрд руб. Реализация сертификатов вымоет вторичную недвижимость. В дальнейшем это положительно повлияет на спрос на первичном рынке.

В 2022 году рынок вторичной недвижимости в Крыму стагнировал. По оценкам Дарьи Осадчей, в среднем снижение цены составило около 5%. Средняя стоимость квартиры была на уровне 5,7 млн руб. Однушка в среднем стоила 4,8 млн, двушка — 6 млн, а трехкомнатную квартиру можно было приобрести за 7,2 млн руб.

«Спрос на новые квартиры в прошлом году в Симферополе упал примерно на 59%. В Севастополе, Судак и восточных регионах падение составило более 70%. С февраля текущего года застройщики фиксируют оживление. К этому привел целый ряд факторов, в том числе выравнивание цен, освобождение денег из "вторички", продление льготной ипотеки. Средняя цена однокомнатной квартиры в сегменте "стандарт" на рынке первичной недвижимости остается в пределах 115 тыс. за кв. м.



ФОТО: ВИКТОР КОТЛАНОВ

По нашим прогнозам, цены в 2023 году будут планомерно расти не менее чем на 2,5–3% в квартал, соответственно, рост показателя за год составит не менее 10%», — прокомментировала госпожа Осадчая.

Однако эксперт признает: как бы ни старались застройщики повышать ставки на квадратный метр, в деле приобретения жилья в первую очередь играет роль покупательская способность клиента. И поскольку о росте доходов населения говорить пока не приходится, крымские девелоперы регулируют ситуацию изменением своего продукта. Жилье сегмента «комфорт» сегодня почти не выпускают из-за высокой стоимости лота. А вот более доступное стандартное жилье пользуется популярностью. Есть тенденция на уменьшение средней площади квартир.

«Безусловно, на этот тренд невозможно отреагировать мгновенно. Объект еще нужно спроектировать, найти земельный участок, куда его "посадить". Поэтому настолько оперативно отрасль не может среагировать. Но в планах на 2023 год эта категория учтена, и такой продукт будет выводиться в продажу активнее», — пояснила директор по маркетингу ГК «Монолит».

А вот сегмент курортной недвижимости пока проседает: традиционно такие объекты пользуются наибольшей популярностью у жителей материковой России, которых пока еще смущают сложности транспортной логистики. С 2021 года спрос упал примерно в четыре раза, но сейчас немного вырос по сравнению со вторым полугодием 2022-го.

ИПОТЕКА КАК ДВИГАТЕЛЬ

Рынок ипотеки в республике также не стоит на месте. Опрошенные «G» застройщики и эксперты рынка отмечают, что крымчане активно пользуются программой льготной ипотеки по ставке 8% на весь срок кредитования при покупке жилья на первичном рынке недвижимости. Программа реализуется с апреля 2020-го по июль 2024 года. Семьи с детьми могут получить ипотеку по ставке 6% на приобретение или строительство жилья. Данная программа действует с января 2018-го по июль 2024 года. Действуют в Крыму и другие программы, стимулирующие развитие рынка жилья на полуострове.

По оценкам Елены Соловьевой, за последние полгода объем выдачи ипотечных кредитов увеличился по сравнению с показателями 2022 года. Системообразующий банк Крыма РНКБ в мае сообщал о росте портфеля ипотеки на 9% с начала 2023 года. Объем портфеля превысил 70 млрд руб. Дополнительным стимулом для покупателей стал приход на полуостров Сбера.

«Сбер стал и нашим официальным партнером. Однако из-за более высоких ставок для апартаментов по сравнению с жильем, в качестве альтернативы многие выбирают рассрочки от застройщика. При этом в нашем сегменте ипотека — полезный инструмент. Получая доход от сдачи апартаментов, клиен-

ты имеют возможность гасить ипотечные платежи, не чувствуя долговой нагрузки», — говорит Елена Соловьева.

Как отмечает Дмитрий Макуха, в Крыму представлены и прочно работают все те же финансовые инструменты, что и на материковой части России. Конкуренция финансовых учреждений, которых на полуострове уже пять, позволяет выдавать более качественный ипотечный продукт — где-то раз-ноплановый под конкретных потребителей, где-то дисконт 1–2% по ипотечной ставке для привлечения заемщиков. Работает и льготная ставка ипотеки по госпрограмме под 8% годовых, семейная ипотека 5%, военная и маткапитал. Апартаменты у моря приобрести можно по ставке от 7%.

КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Также участники рынка отмечают инвестиционную привлекательность недвижимости в Крыму. Как считает Дмитрий Макуха, основной покупатель по-прежнему — не местный, а с материковой части России. Спрос продиктован высокой ценой первичной недвижимости альтернативного региона с таким же климатом — например, города Сочи. В то же время прибрежные объекты в республике никогда не теряют в цене, их можно реализовывать путем сдачи в аренду примерно по тем же суточным расценкам, что и в Сочи.

В случае возобновления авиасообщения в Крым эксперт прогнозирует взлет спроса и, соответственно, рост цен как на жилую, так и на курортную недвижимость.

«При долгосрочных инвестициях в курортную недвижимость на побережье можно получать пассивный доход от сдачи в аренду со ставками от 10 до 15% годовых. В нынешних условиях это отличная консервативная инвестиционная модель», — уверена Елена Соловьева.

«Объем предложения квартир на первичном и вторичном рынках жилья постепенно увеличивается, причем у некоторых локаций есть потенциал для дальнейшей застройки и появления новых многоквартирных домов. Спрос на квартиры в новостройках и на вторичном рынке за год также в основном увеличился. Динамика цен в крупных городах Крыма различается. При этом в некоторых из них наблюдается подорожание и первичного, и вторичного жилья (Евпатория, Керчь). Так что определенные части Крыма продолжают интересовать и обычных покупателей недвижимости, и инвесторов. Предпосылки для существенного снижения спроса и цен пока не видно», — отмечает Николай Попов.

Дарья Осадчая в 2023 году прогнозирует снижение общей емкости рынка жилья в Крыму на 20%. В большей степени оно обусловлено высоким показателем продаж в начале 2022 года (до февраля-марта) и текущей тенденцией к сокращению предложения в некоторых городах. Наибольшее сокращение емкости прогнозируется в крупных городах — Симферополе и Севастополе — на 30% к предыдущему году. При-

ПО СОСТОЯНИЮ НА МАЙ 2023 ГОДА ОБЪЕМ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ И КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КРЫМУ СОСТАВЛЯЕТ 1,3 МЛН КВ. М

рост ожидается в Ялте и Феодосии. Доля отложенного спроса составляет 73%.

«Спрос постепенно восстанавливается, а говорить о падении цен не приходится в силу объективных причин. Застройщики жестко контролируют банки, согласовывая минимальные цены в рамках обязательств по проектному финансированию. Стоимость стройматериалов и работ не снижается, а значит, и себестоимость строительства не падает», — комментирует Дарья Осадчая.

По мнению эксперта, продление программ льготного кредитования с господдержкой, сельской, семейной и ипотеки для индивидуального жилищного строительства позволит строительной и смежным отраслям удержаться на плаву за счет стимулирования спроса на новостройки.

Как отмечает Дмитрий Макуха, для местного населения большую роль играет не класс недвижимости, а ее цена, причем за конкретный лот, а не за площадь или индивидуальные опции. А значит, выпускать в реализацию объекты жилого фонда класса комфорт/бизнес застройщики не будут, за исключением уникальных локаций. Но это уже — точечная застройка.

Важным фактором, влияющим на спрос покупателя, Дмитрий Макуха считает уровень развитости социальной инфраструктуры территории освоения либо перспектива комплексного развития в ближайшем будущем. Такое развитие ожидает западную часть полуострова, в первую очередь благодаря дорожной инфраструктуре. Например, строительство новой четырехполосной трассы категории 1В Симферополь — Евпатория — Мирный в обход города Саки протяженностью 61 км планируется завершить уже в 2024 году.

«В курортной недвижимости мы увидим такие, уже ставшие стабильными, решения по благоустройству территории комплексов, как бассейн, лаундж-зоны, современные детские площадки, закрытые от транспорта пространства апарт-отелей, отельного формата сервис-службы в составе УК. Именно такая комплектация и общественные локации курортных объектов будет пользоваться спросом вне времени и цены», — прокомментировал эксперт.

По словам Дмитрия Макухи, ценовая политика пока остается в Крыму стабильной, а постоянный, но при этом невысокий спрос повлиял на сглаживание темпов по выводу новых объектов на рынок. Однако данное обстоятельство никак не пугает. У местных игроков есть достаточное количество проектов, чтобы выводить новые объекты в случае активного оживления рынка.

Опрошенные «G» эксперты рынка уверены, что лучшего времени для покупки жилья в Крыму ждать не стоит. Приобретая жилую недвижимость на полуострове сейчас, можно оказаться в плюсе от ее продажи или сдачи в аренду в будущем. ■