

ДОМ зарубежная недвижимость

Бум на Крым

зона отдыха

По уровню спроса на недвижимость Южный берег Крыма обогнал Сочи и самые популярные среди россиян зарубежные курорты. Предложений на первый взгляд тоже хватает — сегодня многие крымские города и поселки переживают строительный бум, и возводится там главным образом элитное жилье. Но, увы, лишь единичные объекты соответствуют заявленному классу. Неверный выбор может обернуться денежными потерями и испорченным отдыхом.

Привычные места

По данным крымских риэлтеров, почти половина сделок с недвижимостью на Южном берегу Крыма приходится на долю российских граждан. По статистике посещений интернет-портала «Дом на море», крымская недвижимость занимает второе место после Геленджика, опережая курорты Болгарии. «В основном жилье в Крыму покупают россияне, которые привыкли здесь отдыхать», — отмечает менеджер портала Наталья Сергеева. — Основные требования, которые предъявляют покупатели, — расположение дома недалеко от моря, в городской черте, но в тихом районе. Такие объекты сейчас строятся по всему побережью, наиболее активно застраиваются Большая Ялта и Алушта.

Наибольший интерес у россиян, намеренных приобрести элитное жилье, по словам Натальи Сергеевой, сегодня вызывает жилой комплекс «Лагуна» и клубный «Дом композитора» в Ялте, а также жилой комплекс в парке Чаир, в 30 минутах езды от Ялты, на территории знаменитого в свое время санатория «Сосновая роща». Если «Лагуна» привлекает прежде всего спокойствием, уединенностью и архитектурной схожестью с Французской Ривьерой (комплекс расположен на окраине Гурзуфа, в 10 км от Ялты и примерно в 3 км от «Артека» и горы Аю-Даг, в 10–20 м от крошки воды), то другие два объекта вызывают у россиян ностальгические чувства.

«Дом композитора» находится в историческом центре Ялты в 100 м от городской набережной. Комплекс состоит из трех корпусов: нового элитного клубного дома и двух зданий старинного особняка 1881 года, бывшей усадьбы композитора Александра Афанасьевича Спендиарова. В старинных корпусах особняка сейчас идет реконструкция и реставрация внутренних помещений, восстанавливаются многочисленные камины и печи, построенные в конце XIX века. В корпусах расположены зоны отдыха для жителей комплекса, ресторан, музыкальный салон, бутики, goom-service, сигарная комната. Также в старинном корпусе будет построено пять апартаментов. В новом восьмизэтажном корпусе с подземным паркингом и эксплуатируемой кровлей, площадью около 6 тыс. кв. м, расположатся 22 апартаменты площадью от 40 до 270 кв. м. Продажи начнутся в сентябре, и, по данным застройщика (Московская инвестиционная группа), цена на квадратный метр составит \$10 тыс. Полное завершение строительных работ запланировано на осень 2009 года.

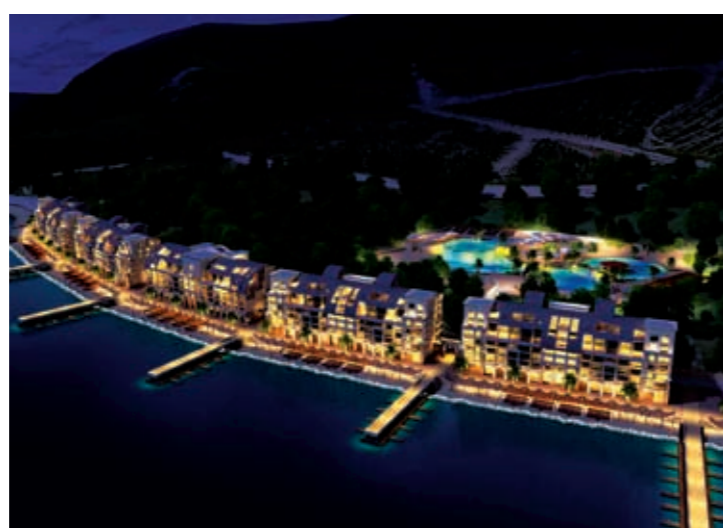
Еще более теплые музыкальные и литературные ассоциации вызывает у россиян жилой комплекс в парке Чаир — где распускаются розы и расцветает миндаль и где поэт Павлу Арскому снились «твои золотистые косы» и другие приятные сны. Когда-то на месте санатория, в сосновом бору, был охотничий домик князя Юсупова, а рядом — дача «Чаир», построенная в 1903 году по заказу великого князя Николая Николаевича. В 20-е годы прошлого века на прибрежной территории бывших владений великого князя Романова и князя Юсупова появились санаторная дача «Чаир» и дом отдыха Центрсоюза «Сосновая роща», по аллеям которого любил разгуливать Маяковский. Впрочем, помимо литературных, музыкальных и исторических это место имеет и другие достоинства — сосны здесь растут у самого берега моря, что создает неповторимый микроклимат, благоприятно действующий на организм.

Ближе к морю

Понятно, что такие уникальные места редкость. Но элитные объекты строятся по всему крымскому побережью. По каким же критериям выбирают их покупатели из России?



Апартаменты в новом комплексе «Золотой пляж» будут продаваться за \$1–4 млн



Комплекс «Лагуна» расположен в 10–20 м от крошки воды ФОТО ГК АРТЕКС

«Во-первых, это месторасположение, — говорит Лилия Сафронова, менеджер по маркетингу ГК «Артекс». — Элитный объект обязан находиться на первой береговой линии, в пляжной зоне. Причем пляжная зона должна быть новой и современной — шириной не 7 м, а как минимум 20, иметь качественные берегоукрепительные сооружения и защитную гидротехническую стену семиметровой высоты. Это необходимо, чтобы недвижимость не заливалось водой во время зимних штормов. Еще один критерий — высокое качество строительства, включая противопожарную защиту».

Как и на других курортах, цены на крымское жилье зависят в первую очередь от близости к морю. В домах на первой линии жилье продается за \$2,5–4 тыс. за 1 кв. м. В элитных новостройках квадратный метр может стоить в несколько раз дороже.

Самый дорогой жилой комплекс в Крыму — «Черноморский», возводимый в Ялте, в районе Никитского ботанического сада компанией «Антал-сервис». Жилой комплекс должен быть введен в эксплуатацию к 2010 году, сейчас жилье в нем стоит от \$18 тыс. за 1 кв. м. На участке площадью 9 га, из которых на 5 га разбит парк с можжевельниками и сосновыми рощами, согласно проекту, расположатся 4 корпуса апартаментов, 13 коттеджей, 4 виллы, а также гостиничные и административные здания. Высокие цены обусловлены богатой историей объекта, которая начинается с 1968 года. Правительственный санаторий «Черноморский» появился по инициативе первого секретаря ЦК КПУ Петра Шелеста. Здесь отдыхали только члены или кандидаты в члены Политбюро КПУ, члены правительства УССР, академики. Уже в то время в «Черноморском» сложились традиции раз-

меренного, спокойного семейного отдыха. Если к историческому прошлому, партийно-правительственному статусу прибавить современную инфраструктуру и технологии, включая систему «умный дом», получится действительно элитный объект.

Второе место занимает «Апарт-отель» в Приморском парке Ялты. Застройщик «Триумф» обещает сдать объект к декабрю 2008 года, цены здесь достигают \$7,25–20,72 тыс. за 1 кв. м. 14-этажное здание, которое будет оснащено самыми современными инженерно-техническими коммуникациями, архитектурно вписано в ландшафт парка. Уже с первого жилого этажа открывается панорамный вид на ялтинскую бухту, море и парк. Площадь апартаментов от 66,94 до 155,19 кв. м, высота потолка 3,3 м. На любом этаже соседние секции могут быть объединены в блоки. В составе инфраструктуры — рестораны, спа-центр, бассейн с подогреваемой морской водой, гостиничный комплекс, выход на собственный благоустроенный пляж, бильярдный клуб, боулинг-клуб, винный погреб, детская комната и проч.

На третьем месте — комплекс «Прибрежный» в поселке Никита в составе курортной зоны Большая Ялта. Крымский прибрежный альянс намеревается завершить строительство уже к концу этого лета. Цена — \$7709 за 1 кв. м.

При этом, как утверждает Лилия Сафронова, цены растут на \$300–400 в месяц.

Апартаменты класса «люкс»

Хорошая альтернатива квартире в элитном жилом комплексе — апартаменты в отеле. Сейчас девелоперы начали осваивать люксовый сегмент гостиничной недвижимости Крыма. Например, компания «Глобус Эссет Менеджмент» инвестиру-

ет \$300 млн в строительство апартаментов и спа-отеля в Большой Ялте. Апартаменты в новом комплексе «Золотой пляж» будут продаваться за \$1–4 млн (площадь — от 100 до 400 кв. м, цена — от \$10 тыс. за 1 кв. м.). Комплекс появится в 7 км от Ялты между Ореандой и Курпатами. На 15 га будут построены 220 апартаментов класса de luxe (70 тыс. кв. м) и пятизвездный спа-отель на 70 номеров. Первую очередь «Золотого пляжа» планируется сдать в конце 2009 года, а весь проект — в 2010 году. Управлять отелем будет швейцарская Luxury Hotel & Spa Management (управляет киевским отелем «Премьер Палас»).

Для сравнения: сейчас средняя стоимость апартаментов в Большой Ялте составляет \$4–5 тыс. за 1 кв. м. Апартаменты предлагаются в Гурзуфе («Резиденция солнца», «Лагуна»), Ялте («Апарт», «Крымский дворик»), Гаспре («Лазурный»), Алуште («Дача доктора Шнейнгольца») и проч.

Этот формат выгоден прежде всего девелоперам — дело в том, что подобные проекты оформляются как рекреационные и могут возводиться в непосредственной близости от береговой зоны, где жилищное строительство запрещено. Поэтому и позиционируются они не просто как жилье, а как рекреационные комплексы, пансионаты с апартаментами, клубные резиденции. Во всех таких проектах предусматривается полный комплекс обслуживания, причем круглый год, для чего создается управляющая компания, которая в перспективе возьмет на себя заботу об апартаментах, включая их сдачу в аренду на период отсутствия хозяев.

Доходные метры

Элитные новостройки Крыма могут принести инвесторам неплохой доход, поскольку цены на недвижимость южного берега стабильно растут. Годовой рост составил в среднем 30%, курортная недвижимость с апреля прошлого года по апрель 2008 года подорожала в среднем на 42%.

По данным агентства недвижимости «Фирма СТД-центр», наибольший рост показал Керей (61,9%), на втором месте Сименз (54,5%), на третьем — Алушка и Форос (50%). В Гаспре жилье подорожало за год на 45,4%, в Гурзуфе — на 42,8%, в Мисхоре — на 41,6%, в Никите — на 38,4%.

По информации Главного управления статистики АРК, по итогам первого квартала 2008 года на полуострове Крым

более половины освоенных объемов инвестиций (примерно \$89,7 млн) пришлось на строительство в целом, а около трети этих средств — на возведение жилья. Вложения в строительство жилья по сравнению с первым кварталом 2006 года возросли на 73%. Наиболее ак-



Жилой комплекс в парке Чаир вызывает у россиян теплые музыкальные и литературные ассоциации

Строящиеся жилые комплексы Крыма

Название	Местоположение	Цена (\$/кв. м)
«Черноморский»	Ялта	От 18000
«Апарт-отель»	Ялта	7250–20720
«Прибрежный»	пос. Никита (Большая Ялта)	7709
«Жилой комплекс»	Ялта	6150–8800
«Актер»	Ялта	5800–15000
Respect Hall	Керей	5580
«Виллы Палата»	Гурзуф	5400–6700
«Ясная поляна»	Гаспра	От 5000
«Резиденция солнца»	Гурзуф	4200–7800
«Аристократ»	Массандра	4145–14860
«Гранд Палас»	Алушта	4100–5350
«Исламская деревня»	Алушка	4000–7000
«Океан»	Ялта	3850
«Дача доктора Шнейнгольца»	Алушта	От 3500
«Вилла роз»	Гурзуф	3250–4000
«Эдельвейс House»	Гурзуф	3200–4000
«Лагуна»	Гурзуф	3100–5200
«Консоли»	Никита	3000–10000
«Дарсан Палас»	Ялта	3000–7000

тивны в этом отношении Ялта, Евпатория, Алушта, Феодосия и Судак.

По данным крымских операторов рынка новостроек, доходность инвестиций в недвижимость жилья по сравнению с выбранным объектом. Вопрос

— как выбрать объект, чтобы получить максимальную доходность?

По мнению Лилии Сафроновой, объект нужно выбирать не в самом центре города (например, в центре Ялты качество морской воды заметно хуже, чем на расстоянии 10–15 км от

центра города, что при достаточном выборе может снизить ликвидность), лучше всего — на побережье от Алушты до Фороса. «В этом регионе особенный целебный микроклимат, а самый полезный для здоровья воздух — в Гурзуфе, Алушке и Мисхоре», — говорит она. — Поэтому курортная недвижимость в этих местах всегда будет пользоваться высоким спросом, а цены уже сейчас здесь в три раза выше, чем в Судаче или Евпатории. Самый доходный объект — тот, что находится на первой линии. По расположению такие проекты уникальны, и что бы ни случилось на рынке, они не упадут в цене».

Однако найти действительно качественный проект, да еще на первой линии, в Крыму довольно сложно. По данным директора по развитию Swiss Realty Group Ильи Шершнева, 80% проектов крымских элитных новостроек по качеству не соответствуют требованиям элитного сегмента, и в этом несоответствии — основной риск инвестора.

Наталья Капустина



РЕКЛАМА
Пестово
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Комфорт современного загородного жилья у «большой воды» в гармонии с природой создают неповторимый образ коттеджного поселка «Пестово».

Поселок расположен в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе в окружении лесного массива с собственной бухтой на берегу Пестовского водохранилища.

На территории — причал для яхт и лодок, набережная с пляжами и прогулочный экопарк. Поселок соседствует с гольф-клубом. Неподалеку находятся спортивные парки и горнолыжные курорты.



ОПИИ
ИНВЕСТИЦИОННО
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ
ГРУППА

788-77-77

www.pestovo.com