

Коммерсантъ ДОМ

ежедневная газета
145—146 страниц в неделю
Число изданий: Коммерсантъ
№ 14 12074 00000000000000000000
2008 год. Распространение
по всей России.

Четверг 24 июля 2008 № 126

Крымские каникулы

с.11



Минет жилого комплекса «Акрополь»

Крымские империи

В отличие от столичного рынка недвижимости, где наблюдается определенный застой, цены на объекты в Большой Ялте и окрестностях продолжают расти высокими темпами. Количество строящихся жилых комплексов постоянно увеличивается, а среди актуальных тенденций эксперты отмечают появление объектов нового типа — апартаментов, объединяющих в себе обособленность частной резиденции и высококлассный гостиничный сервис. **Екатерина Богданович**

Привлекательность рынка недвижимости Крыма растет буквально с каждым годом, особенно в районах, отличающихся уникальными рекреационными и природными условиями. При этом бурное развитие жилищного строительства происходит по всему крымскому побережью. За минувший год курортная недвижимость подорожала в среднем на 40%, а наибольший рост цен (от 50% до 62%) отмечался в поселках на Южном берегу Крыма (ЮБК): Коренье, Симеизе, а также Алушке и Форосе. Особую активность застройщики развили в сегменте жилья премиум-класса. «Повыляются действительно эксклюзивные проекты, сплитерной архитектурой, продуманной концепцией развития территории — это говорит о том, что в Крыму постепенно формируется спрос на дорогую недвижимость. Не на отдельные единичные объекты, которые были востребованы всегда, а на качественный престижный образ жизни как таковой», — отмечает руководитель проекта «Золотой пляж» (девелоперская компания Qtec) Сергей Буров. Основными покупателями престижного жилья в статусных объектах являются граждане России. По данным крымских агентств недвижимости, на долю россиян приходится не менее половины сделок с недвижимостью на ЮБК (согласно информации ведущих продаж квартир строительных компаний — от 20% до 35%). В дальнейшем, уверяет Сергей Буров, спрос со стороны российских граждан будет расти, что отчасти связано с охлаждением покупательского интереса к недвижимости в Сочи. Кроме того, в настоящее время на рынке недвижимости ЮБК присутствует целый ряд российских девелоперов, среди которых та-

Development, «Крымский мост» (Center Development), «СОЦ Единство», «Московская инвестиционная группа».

У Крыма в глазах россиян немало преимуществ: спокойная атмосфера, транспортная доступность, безвизовый въезд, высокий рентный доход (до 9%), отсутствие налога на недвижимость. Впрочем, отсутствие единой стратегии развития курорта, слабо развитая инфраструктура и недостаток предложения услуг в сегменте эксплуатации жилья тормозит развитие рынка. Проблемы с инфраструктурой девелоперы пока решают своими силами, включая и проекты жилых комплексов все основные опции, необходимые для комфортного проживания. «Сейчас крымский рынок уже в состоянии предложить концептуальные проекты высокого уровня: рекреационные комплексы, пансионаты с апартаментами, клубные резиденции», — отмечает директор финансовой компании «Конгресс Риэл Истейт Финанс» Артур Ваасенко. — Элитное жилье без менеджмента предлагать сегодня бессмысленно, поэтому все больше девелоперских компаний учреждают собственные управляющие структуры, которые занимаются обслуживанием жилой составляющей комплексов, а также эксплуатацией рекреационной инфраструктуры».

Драгоценные камни

Впрочем, желанный для покупателей и ценный для застройщиков Южный берег Крыма представляет собой далеко не идеальную территорию под застройку. Рельефности преимущественно скалистой, удобный выход к пляжам есть далеко не везде, кроме того, большая часть побере-

Ограниченный выбор участков подталкивает девелоперов к освоению горной местности — удаленность от первой линии моря в данном случае компенсируют живописный ландшафт и целебный климат. По словам экспертов, на ЮБК формируются две зоны: прибрежная и горная. Горная часть с видом на море благоприятна для развития фешенебельных отелей и закрытых зон отдыха — созданию клубной атмосферы способствует отсутствие бессистемной застройки, характерной для прибрежной зоны. Уже сегодня в горных районах идет строительство ряда элитных комплексов и коттеджных городков.

В целом, разброс цен на недвижимость достаточно высок. «Для Крыма характерна многоуровневая система классификации жилья: цену повышают такие факторы, как престижность города или курорта, особенности окружающей природы (горы и/или море и/или лес), близость к морю, наличие удобных дорог, собственного пляжа, коммуникаций, инфраструктуры и другие. Если говорить только о Большой Ялте, то в зависимости от проекта, расположение, набора качества и стадии готовности стоимость колеблется в среднем в пределах \$3-5 тыс.», — отмечает директор по стратегическому развитию и маркетингу компании «XXI век» Максим Белоус. По мере же удаления от береговой линии цена на жилье, согласно данным компании «Конгресс Риэл Истейт Финанс», может снижаться от \$4 тыс. до \$1,8 тыс. за кв. м. Стоит отметить, что в вопросе ценообразования наряду с уровнем инфраструктуры, качеством и месторасположением объекта важную роль играют видные характеристики апартаментов. В зависимости от

Мисс, обране вога.иш

АКРОПОЛЬ
ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС

место Севастополь бухта Омега

**Апартаменты
Таун-хаусы
Котеджи**

Продает
RealEstate
BUSINESS STRATEGIES

м. Київ, вул. Л.Толстого, 19/1, офіс 1
+38 (044) 501-32-34
8-800-300-61-90
www.akropol.in.ua
e-mail: sales@realest.ua



Сдача в эксплуатацию жилого комплекса «Наутилус» планируется в последнем квартале нынешнего года

стоимость квадратного метра может колебаться от \$4 тыс. до \$7 тыс. (апартаменты «Гранд Палас») или от \$3,4-4,5 тыс. до \$4,8-6,1 тыс. (таун-комплекс «Лагуна»).

Стоимость квадратного метра в объектах класса «премиум» и de luxe достигает \$12 тыс. на этапе строительства и \$15 тыс. в готовом доме. Но и это не предел: в жилом комплексе «Черноморский», строящемся в районе Никитского ботанического сада, стоимость составляет \$18 тыс. за кв. м.

Два в одном

Новой тенденцией на рынке крымской недвижимости стало появление так называемых апартаментов: комплексов резиденций с полной гостиничной инфраструктурой. Развитие нового направления девелоперы поясняют желанием предложить покупателю объекты, объединяющие в себе особенности традиционного жилья и комфорт, который создает обслуживание, соответствующее отельному сервису. Большинство подобных проектов формально жильем не является; отдельные комплексы оформляются как рекреационные объекты, что позволяет вводить их в прибрежных зонах, где жилищное строительство запрещено. В качестве плюсов собственники получают резиденции на берегу, отдельным выходом к морю и закрытым пляжам. Кроме того, владельцы квартир в апартаментах, как правило, могут пользоваться услугами специализированной управляющей компании, которая берет на себя все заботы, связанные со сдачей жилья в аренду на тот период, пока владельцы находятся в отъезде. Спрос на подобный сервис высок; большинство покупателей имеют в собственности жилье в городах Украины или России, а крымские резиденции приобретают для временного проживания. Среди мотивов резиденции

в апартаментах — спорный правовой статус такой недвижимости, в которой нельзя прописаться (зарегистрироваться) как в собственной квартире.

Отдельный вариант представляют собой полноценные жилые комплексы, предлагающие своим обитателям весь спектр востребованных услуг. Новый формат поддерживает большинство строящихся и недавно построенных жилых комплексов: апартаменты можно приобрести в Ялте («Крымский дворик», «Апартаменты», «Victory Apartments», «Дом композитора», «Астер»), Массандре («Аристократы»), Курпатах («Золотой пляж», «Жилая Пальмира»), Гурзуфе («Наутилус», «Лагуна»), Корсине («Respect Hill», «Гастрол» («Лазурный») и т.д.

Одним из наиболее заметных среди перечисленных проектов является курортный комплекс «Золотой пляж», который будет включать в себя 220 апартаментов класса de luxe, расположенных в 11 корпусах, и пятизвездный отель на 70 номеров. Среди особых преимуществ рекреационного объекта, занимающего почти 15 га территории, — респектабельный парк, закрытый естественный пляж протяженностью в километр, а также оригинальное архитектурное решение. Ввод в эксплуатацию первой очереди комплекса намечен на IV квартал 2009 года, всего проекта — на 2010 год. Сейчас апартаменты предлагаются по цене \$10 тыс. за кв. м.

Всерьез осваивают девелоперы и территорию, прилегающую к Массандровскому парку. К 2012 году ожидается завершение строительства жилого квартала «Аристократы», который возводит компания Arden Investment Ukraine. Клубный жилой комплекс, спроектированный в стиле итальянской дворцовой архитектуры позолотного века, будет состоять из семи многоэтажных корпусов. Сдача в эксплуатацию первой очереди — трех жилых зданий на 162 апартаменты — запланирована на конец 2009 года. На территории участка площадью свыше 4 га разместятся также рестораны, магазины, бассейны, теннисные корты, спортивный и оздоровительный центр. Стоимость строящихся апартаментов составляет от 2 тыс. до 10 тыс. евро за кв. м.

Особого внимания заслуживают также жилые комплексы «Наутилус» и Гурзуфе (девелопер — «Эверест Инвест») и «Парская тропа» в Ливадии (девелопер — «Конгресс Ридл Инвест Финанс»). Апартаменты в двух шестиэтажных корпусах расположенного на первой линии моря комплекса «Наутилус» предлагаются по цене от \$3,8 тыс. до \$4,2 тыс. за кв. м, сдача в эксплуатацию намечена на конец текущего года. Инфраструктура объекта включает традиционный для данного типа недвижимости SPA-салон, а также пляж протяженностью 120 м. Собственникам пляжем с баром и водными аттракционами смогут воспользоваться и жильцы апартаментного комплекса «Парская тропа». Объект состоит из односекционного девятиэтажного дома и трехсекционного здания с переменной этажностью (от шести до восьми этажей). Средняя стоимость квадратного метра в «Парской тропе» составляет \$4 тыс., а завершение строительства первой очереди намечено на IV квартал нынешнего года.

СТРОЯЩИЕСЯ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ НА ЮБК

| Объект | месторасположение | девелопер | стоимость, кв. м | сроки сдачи |
|----------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| «Апартаменты» | Ялта | Итальян Девелопмент | \$1,25-20,72 тыс. | V кв. 2009 г. |
| «Аристократы» | Ялта | Arden Investment Ukraine | \$3-30 тыс. | 2012 г. |
| «Гранд Палас» | Алушта | «Солар Строй Инвестментс» | \$3,10-7 тыс. | V кв. 2009 г. |
| «Джентль Палас» | Ялта | «Солар Строй Инвестментс» | от \$2,95 тыс. | V кв. 2009 г. |
| «Дом композитора» | Ялта | Московская инвестиционная группа | \$10 тыс. | V кв. 2009 г. |
| «Золотой пляж» | Курпаты | Q MC | от \$10 тыс. | 2010 г. |
| «Корсина» | Алушта | «Корсина» | от \$2,7 тыс. | II кв. 2009 г. |
| «Крымский дворик» | Ялта | «Эверест Инвест» | \$3,2-3,8 тыс. | V кв. 2009 г. |
| «Лагуна» | Гурзуф | «Арнео Групп» | \$3,4-6,1 тыс. | 2009 г. |
| «Массандровский» | Ялта | Priority System Development | 4-8 кв. евро | I кв. 2010 г. |
| «Наутилус» | Гурзуф | «Эверест Инвест» | \$3,8-4,2 тыс. | V кв. 2009 г. |
| «Ориджинал» | Невиты | «Крымское прибрежное агентство» | \$7,7 тыс. | III кв. 2009 г. |
| «Ривьера Шато» | Гурзуф | «Вол» | \$1,3-2,75 тыс. | 2009 г. |
| «Шанель» | Гурзуф | «Пикоритто» (Pikritto) | \$1,1-3,5 тыс. | V кв. 2009 г. |
| «Парская тропа» | Ливадия | «Конгресс Ридл Инвест Финанс» | \$4 тыс. | V кв. 2009 г. |
| «Черноморский» | Ялта | «Артис сервис» | \$18 тыс. | 2010 г. |
| «Жилая Пальмира» | Курпаты | «Девел» | от \$3 тыс. | V кв. 2009 г. |
| «Иллюзия Палас» | Судака | «Пректис» | от \$5 тыс. | V кв. 2009 г. |
| «Victory Apartments» | Ялта | «Дифербул» | от 2,65 тыс. евро | III кв. 2009 г. |