

ТАЙНЫ СОКРОВИЩ ЧЕРНОГО МОРЯ

АВТОР:

Элина Плахтина



РОССИЮ ОМЫВАЮТ ВОДЫ 13 МОРЕЙ. НО САМЫМ ЛЮБИМЫМ И ПОПУЛЯРНЫМ У РОССИЯН ИЗ ЭТОЙ ЧЕРТОВОЙ ДЮЖИНЫ ЯВЛЯЕТСЯ ЧЕРНОЕ МОРЕ. ИМЕННО ОНО У БОЛЬШИНСТВА СООТЕЧЕСТВЕННИКОВ ПРОЧНО АССОЦИИРУЕТСЯ С ОТПУСКОМ И КУРОРТНЫМ ОТДЫХОМ. ИЗ ГОДА В ГОД ЛЕТНИЕ ПОЕЗДА, СЛЕДУЮЩИЕ НА ЮГ, ЗАБИТЫ ДО ОТКАЗА, А БИЛЕТЫ НА НИХ ДОСТАТЬ ПОЧТИ ТАК ЖЕ НЕПРОСТО, КАК НА ПРЕМЬЕРУ В БОЛЬШОЙ ТЕАТР.

Несмотря на столь сильную любовь россиян к черноморским курортам, недвижимость на них не пользуется большим спросом. ДН решил разобраться в причинах такого парадокса. По данным портала «Мир квартир», средняя цена на жилье в самом известном и раскрученном черноморском городе — Сочи — на сегодняшний день составляет 83 тыс. руб. за 1 м² на вторичном рынке и 71,7 тыс. руб. — на первичном. Высокая для региональной недвижимости цена обусловлена большим количеством объектов бизнес- и премиум-класса. В частности, недавно на рынок вышли олимпийские новостройки в Имеретинской низменности — люксовые апартаменты по средней цене 150 тыс. руб. за 1 м².

«С середины 2000-х в Сочи началось бурное строительство дорогого жилья. Цены стали стремительно расти, особенно после того, как было объявлено, что в городе состоятся зимние Олимпийские игры. Однако кризис 2008 года охладил пыл покупателей, одни новострой-

Не следует покупать квартиры или дома на черноморских курортах в качестве доходных — для сдачи в аренду. Такие инвестиции окупятся очень нескоро

ки были заморожены, другие достраивались с переменным успехом, но прежнего уровня спрос так и не достиг. Во многих новостройках (чаще всего бизнес-класса) осталось множество пустых непроданных квартир», — рассказывает генеральный директор федерального портала «Мир квартир» Павел Луценко.

В настоящее время на вторичном рынке Сочи однокомнатные квартиры стоят в среднем 3 млн руб., двухкомнатные — 5,2 млн руб., трехкомнатные — 9,1 млн руб. На первичном рынке квартиры зачастую предлагаются на этапе строительства, следовательно, дешевле, поэтому «однушка» обойдется примерно в 2,6 млн руб., «двушка» — в 3,6 млн руб., «трешка» — в 5,7 млн руб.

Но есть и более бюджетные предложения. Самая дешевая вторичная квартира в Сочи, по версии «Мира квартир», — 20-метровая студия в Хостинском районе — продается за 700 тыс. руб. На первичном рынке представлены крошечные квартирки 15–20 м² стоимостью от 450 тыс. руб.

Помимо квартир на сочинском рынке часто встречаются индивидуальные дома. Тип и качество построек разные — от старенькой «сакли» без удобств до роскошных коттеджей по тысяче «квадратов» с обширными участками и постройками на них. Так, заброшенная дача в Лазаревском районе на удалении от моря, без подъездных дорог и с участком пять соток продается за 600 тыс. руб., а в среднем по Сочи за дом просят 13,6 млн руб.

По словам Павла Луценко, благодаря мощному олимпийскому пиару с января этого года цена сочинских квартир выросла на 11%. Но поскольку летний сезон позади, до конца года этот показатель прибавит не более 1–2%.



Цена недвижимости на еще одном популярном южнороссийском курорте — в Геленджике — чуть более гуманна, чем в Сочи. На вторичном рынке Геленджика средняя цена держится на уровне 61,8 тыс. руб. за 1 м². Новостройки предлагаются в среднем по 60,7 тыс. руб. за «квадрат». Минимальная цена квартиры на этом курорте — 850 тыс. руб. (жилая площадь 16 м², кухня, душ и туалет — общие на этаже), в новостройке — 650 тыс. руб. (студия 14 м²).

Средние «однушки» продаются за 2,7 млн руб., «двушки» — за 4 млн руб., «трешки» — за 5,5 млн руб. На первичном рынке эти показатели равняются 2,1 млн, 3,5 млн и 5 млн руб. соответственно. Самый дешевый дом стоит 850 тыс. руб. За эти деньги удастся

приобрести трехкомнатный домик (48 м²) в Пшаде с участком две сотки. Обычно за дом на этом курорте просят 9,7 млн руб.

По данным «Мира квартир», с начала года цена 1 м² в Геленджике увеличилась несильно — на 2,7%. В то время, когда в Сочи шло интенсивное олимпийское строительство и город не слишком подходил для покупки недвижимости, уютный зеленый Геленджик, воспользовавшись этим обстоятельством, потеснил конкурента. Цены в Геленджике в последние два года быстро росли. Теперь потенциал роста оказался исчерпан.

Третий в списке самых популярных черноморских курортов России — город Анапа — характеризуется самыми демократичными

двухкомнатная — в 3,6 млн руб., трехкомнатная — в 5,2 млн руб. В новостройках это 1,8 млн, 2,7 млн и 4,4 млн руб. соответственно. Маленький и самый скромный домик под Анапой площадью 30 м² с участком 7 соток обойдется всего в 400 тыс. руб., а в среднем стоимость дома с участком равняется 5,8 млн руб. С начала года цена на квартиры в Анапе выросла на 4,6%.

Рынки недвижимости курортов Краснодарского края не слишком доступны. Традиционно спрос на них формировали в основном покупатели из сырьевых регионов. Но сейчас ситуация с занятостью и доходами даже в крупных добывающих компаниях отнюдь не безоблачная, в том числе из-за санкций. По мнению Павла Луценко, платежеспособный спрос в ближайшее время будет сокращаться. В некоторой степени ряды покупателей пополнят силовики, судейские и прочие категории госслужащих, которым фактически запрещен выезд за рубеж. Но в целом спрос будет меньше из-за общеэкономической обстановки и потому, что он частично переместился в Крым.

На вторичном рынке Геленджика средняя цена держится на уровне 61,8 тыс. руб. за 1 м². Новостройки предлагаются по 60,7 тыс. руб. за «квадрат»

Впрочем, приободряет эксперт, инвестиционный потенциал у южных городов России существует: таким образом есть шанс сохранить средства. Вряд ли жилье в Сочи, Анапе и Геленджике будет дешеветь (по крайней мере, в рублях) при падающем курсе национальной валюты. Но существенного роста цен ждать не придется — инфляцию он перекрыть не сможет.

Так что желающие спекулировать квартирами и домами у моря скорее всего потерпят неудачу. И тем более не следует покупать квартиры или дома на черноморских курортах в качестве доходных — для сдачи в аренду. Такие инвестиции окупятся очень нескоро: сезон на российских курортах короток.

Что касается недвижимости вновь присоединенного к России Крымского полуострова, в том числе Южного берега Крыма, перетянувшего часть спроса с российского юга, там стоимость жилья начинается от \$3 тыс. за 1 м²

ценами на недвижимость. Стоимость 1 м² на «вторичке» составляет 59 тыс. руб., на первичном рынке — 53,5 тыс. руб. Самая дешевая квартира оценивается в 650 тыс. руб. (студия 15 м² в цокольном этаже дома).

В новостройке минимальная цена «однушки» площадью 17 м² — 600 тыс. руб. Однокомнатная квартира на вторичном рынке обойдется в среднем в 2,4 млн руб.,





ЛЕПТОС ЭСТЭЙТС

Ведущий застройщик на Кипре и Греческих островах

ЖИЗНЬ СО ВКУСОМ



ЕВРОПЕЙСКОЕ ГРАЖДАНСТВО ЧЕРЕЗ ИНВЕСТИЦИИ

в самую востребованную недвижимость на Кипре и в Греции. Наилучший выбор для постоянного проживания, отпуска или выхода на пенсию.

Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 25.000 довольных домовладельцев
- Проекты победители международных наград
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 325 превосходных проектов

Кипр

- 340 солнечных дней в году
- Множество налоговых льгот
- Православная страна
- Безопасность для Вас и Вашей семьи
- Космополитичный стиль жизни
- Проекты в Пафосе, Лачи, Лимассоле

Греция

- Превосходные пляжи, живописные пейзажи
- Богатая история и культура
- Дружелюбный и гостеприимный народ
- Греческая православная церковь
- Отличный потенциал прироста
- Проекты на Крите, Парос и Санторини



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:

Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия | Тел.: +7 (495) 974 1453
email: sales@Leptos-Estates.ru | www.LeptosEstates.ru



Не в пример опасливым туркам болгары не устанавливают какие-либо территориальные ограничения для покупателей из России. Приобретать болгарскую недвижимость россияне могут во всем Причерноморье

(Ялта, Алушта). Чуть ниже цены в Симеизе, Алушке: \$1,5–2 тыс. за 1 м², в Севастополе — около \$2 тыс., Симферополе — около \$1,5 тыс. Элитные метры продаются в среднем по \$5 тыс. На остальном побережье жилье дешевле — около \$1–1,2 тыс. за «квадрат».

Поклонникам Черного моря с более скромными бюджетами есть смысл присмотреться к недвижимости на курортах Грузии и Абхазии. К примеру, в динамично развивающемся Батуми за 1 м² сейчас придется выложить от \$800 до 1200, малогабаритная «однушка» стоит \$15–20 тыс. За \$1,5 тыс. за 1 м² предлагается жилье в элитных проектах с уникальной архитектурой, собственным бассейном, панорамным видом на море и город.

В Абхазии до недавнего времени цены на недвижимость были невысокими, но олимпийский ветер из соседнего Сочи добрался и сюда, раздув ценник в Гаграх и Пицунде до 70–80 тыс. руб. за «квадрат». Жилье в республике в настоящее время россияне покупают по теневым схемам, так как местное законодательство запрещает продажу недвижимости всем иностранцам.

Директор департамента маркетинга ТЕКТА GROUP Вартан Погосян советует желающим

По турецкому законодательству граждане России и Украины не имеют право приобретать объекты недвижимости на всем побережье Черного моря



приобрести жилье в республике сначала дожидаться принятия закона, который позволит гражданам других государств покупать недвижимость. Тем более произойти это должно уже до конца осени.

Эксперт предупреждает, что покупка жилья на спорных территориях вроде Абхазии и Крыма потенциально чревата проблемами с бывшими владельцами домов, которые могут предъявить претензии через международные суды, или потерей в цене, если случится обострение конфликтов. Согласно международному праву, сделки с недвижимостью на такой территории признаются недействительными.

Вартан Погосян считает, что недвижимость на черноморских курортах разумно

приобретать исключительно в личных целях и только в том случае, если покупатель собирается жить в домике у моря круглый год или поселить туда родственников. Обременять же себя владением жилья ради пары недель отпуска в году, по мнению эксперта, нецелесообразно. Даже если остальное время недвижимость на курорте предполагается сдавать, она все равно принесет меньше прибыли и будет окупаться дольше, чем, к примеру, сдаваемая в аренду квартира в столице или Подмосковье.

Следуя по берегу Черного моря по направлению часовой стрелки, мы попадаем на турецкие земли. Однако если на средиземноморских курортах Турции российских покупателей ждут с распростертыми объятиями, то на черноморское побережье им вход заказан. Дело в том, что по турецкому законодательству граждане России и Украины не имеют право приобретать объекты недвижимости на всем побережье Черного моря.

Не в пример опасливым туркам болгары не устанавливают какие-либо территориальные ограничения для покупателей из России. Приобретать болгарскую недвижимость



Румынский рынок недвижимости был ориентирован на местных жителей и только в последние годы стал интересовать иностранных инвесторов

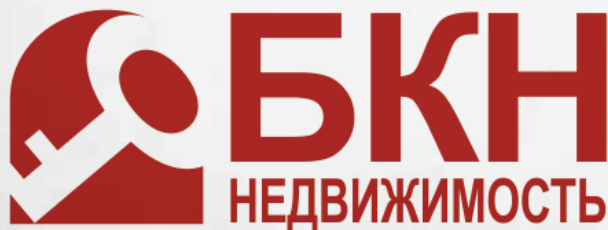
ГОТОВЫЙ БИЗНЕС В ЭСТОНИИ

Продажа торгового центра с якорным арендатором SELVER

Общая площадь: 4908 м² | Арендваемая площадь: 3482 м² | 118 парковочных мест

Преимущества владения бизнеса в Эстонии:

- Выгодное ведение бизнеса
- Получение вида на жительство в ЕС
- Неограниченное право пребывания на всей территории ЕС
- Отсутствие налога на прибыль
- Торговая недвижимость с высокой доходностью
- Недвижимость не облагается налогами (кроме земельного налога 0,1% - 2,5%)
- Банковская кредитная ставка от 2% (+euribor)
- Возможность ведения бизнеса из России



Контакты

+7 (812) 448-11-57

+7 (911) 813-80-54

bkn@arendaspb.ru

россияне могут во всем Причерноморье, в том числе и на таких известных курортах, как Золотые Пески, Солнечный Берег, Албена и других.

По данным RMC Global, средняя цена 1 м² недвижимости в Болгарии составляет €440–450. Минимальный порог вхождения на этот рынок — €12–15 тыс., правда, за такие деньги получится купить небольшой домик в глухой деревне либо крошечную студию 25–27 м² на первичном рынке. По словам генерального директора RMC Global Марии Коне, геополитический кризис на Украине стал причиной снижения спроса на болгарскую недвижимость со стороны россиян. Вместе с тем растет спрос со стороны жителей Украины.

Большой популярностью пользуется вторичный рынок в курортных зонах, так как цены на вторичное жилье на 15–30% ниже первичного. Экономика Болгарии и всего Евросоюза сейчас переживает тяжелые времена, однако предпосылок для падения цен, по словам эксперта, нет. Вероятно, рынок ждет некоторая стагнация, цены вырастут максимум на 2–3% за ближайший год. Так что для инвесторов этот регион малопривлекателен. Зато для тех, кто планирует купить жилье для сезонного проживания, это удачный момент.

Наконец, завершает тур по побережью Черного моря Румыния с несколькими крупными курортами. По данным портала Imobiliare.ro, в самом крупном городе румынского Причерноморья Констанце средняя стоимость 1 м² составляет €854. Причем на рынке есть как апартаменты площадью 40 м² за €45 тыс., так и виллы стоимостью €3 млн. Румынские курорты в отличие от хорошо знакомой Болгарии являются для россиян экзотикой. Но качество жизни и уровень развития румынской инфраструктуры ничуть не уступают болгарским, а местами даже превосходят их.

Румынский рынок недвижимости был ориентирован на местных жителей и только в последние годы стал активно интересовать иностранных инвесторов. На сегодняшний день основной контингент заграничных покупателей румынской недвижимости — пенсионеры из Западной Европы, которых прельщает большое число морских и бальнеологических курортов и низкие цены. Не исключено, что россиянам имеет смысл последовать примеру пожилых англичан и голландцев и прикупить румынскую недвижимость на побережье. Как и в Болгарии, делать это логично исключительно по личным мотивам. Ни о какой



инвестиционной привлекательности курортной недвижимости Румынии речи пока не идет.

Как видим из небольшого импровизированного вояжа по побережью Черного моря, недвижимость на черноморских курортах разных стран представлена во всех ценовых сегментах. Примечательно, что отечественные метры обойдутся значительно дороже заграничных. В нынешних реалиях высокая цена гарантирует отсутствие риска остаться без доступа к приобретенной недвижимости. Но вне зависимости от цены и расположения черноморской недвижимости ее инвестиционный потенциал весьма невысок. Так что жилье на Черноморском побережье надо рассматривать как дальнюю дачу или место, в котором захочется жить после выхода на пенсию. (PH)

Помимо квартир на сочинском рынке встречаются индивидуальные дома. Тип и качество построек разное — от старенькой «сакли» без удобств до роскошных коттеджей по тысяче «квадратов» с обширными участками