

Беседовала Светлана АНДРЕЕВА



ЮБК, который вне конкуренции

Южный берег Крыма (ЮБК) всегда был местом притяжения ценителей изысканного отдыха. Задали тон российские аристократы, преимущественно, петербуржцы, с середины XIX века превращавшие Киммерийское побережье в уютное пристанище русской богемы. В советские времена власти, оценившие правильный выбор аристократов и достоинства местного климата, построили рядом с замками и усадьбами российских вельмож (а подчас и на месте этих шедевров высокой архитектуры) санатории для рабочих и крестьян. И Крым стал «всесоюзной здравницей». Потом был долгий период забвения, и россияне потянулись обживать «берег турецкий» и прочие экзотические места, манившие невиданными отелями с системой all inclusive.

Однако некогда самый популярный курорт СССР продолжал развиваться и сегодня постепенно застраивается. Не так давно компании с участием российского капитала Europe Development Company и «Южный берег» заявили о начале продаж на российском рынке квартир в комплексе «Никитский дворец» (Ялта). Чем же так привлек застройщиков в период экономического кризиса не самый «раскрученный» сегодня курорт? Об этом в интервью **ИД** рассказывает генеральный директор Europe Development Company **Сергей ЕЛИСЕЕВ**.

» Согласитесь, Крым сегодня не совсем хит сезона. Гораздо привлекательнее для инвесторов-застройщиков выглядит болгарский или турецкий берег... Людей отталкивает политическая нестабильность в Украине...

— Простите, о какой нестабильности мы говорим? В Турции периодически происходят теракты, в Болгарии и Греции зимой этого года имели место народные волнения, переросшие в столкновения с полицией. Где что-то подобное в Украине?

Дело в другом. Думаю, ни для кого уже не секрет, что мода на те или иные курорты и места покупки зарубежной недвижимости в последнее десяти-

летие на 70–80% является продуктом PR-технологий. И вот здесь Крым проигрывает очень сильно. После распада Советского Союза его продвижением никто не занимался — ни центральная власть в Киеве, ни власти самого Крыма, ни операторы турбизнеса и рынка недвижимости.

» Тем не менее, выбирая между Турцией, Египтом и Крымом, турист, который в дальнейшем может стать потенциальным покупателем, явно пока предпочитает две первые страны.

— Абсолютной ошибкой будет сравнивать Крым с этими странами. ЮБК вообще не приспособлен для массо-

вого отдыха, здесь физически нет места для возведения мегаотелей. Вместе с тем, вопреки сложившемуся мнению, здесь очень неплохо развита городская инфраструктура развлечений: в Ялте много кафе, ресторанов, ночных клубов и SPA-салонов вполне европейского уровня. Правда и цены соответствующие. Поэтому, как ни парадоксально это звучит, Ялту нужно сравнивать, скорее, с Французской Ривьерой. Да и по своим природно-климатическим особенностям Южный берег Крыма не уступает прославленным курортам Франции и Италии, тогда как с точки зрения лечебного эффекта — существенно превосходит их.

Жилой комплекс «Никитский дворец»



» Вы практически убедили: можно и нужно отдыхать в Крыму и, по возможности, обзавестись там недвижимостью. Вариантов для желающих достаточно?

— Строительный бум в Ялте начался в 2004–2005 гг. В прошлом году, например, здесь построено и продано около 120 000 м² жилья, причём не менее 30 000–40 000 м² пришлось на «премиальный» ценовой сегмент. Да, далеко не все объекты можно назвать качественными и интересными, но в целом рынок недвижимости здесь вполне «зрелый».

» А ваш проект?

— Это вообще уникальный проект, первая попытка создать на ЮБК жилой комплекс, который полностью отвечает мировым стандартам категории de luxe. У него крайне удачное расположение: потрясающие виды на море и горы, рядом Никитский ботанический сад. Сам комплекс проектировался весьма тщательно — маркетинговая концепция многократно просчитывалась, к работе привлекались известные российские архитекторы. В общем, создавали шедевр, в котором учтено всё:

и специфика места, и мировой опыт, и потребительские запросы клиентов. Не вижу смысла сейчас перечислять все достоинства комплекса, но, поверьте, аналогов «Никитскому дворцу» на ЮБК нет.

» Дорого для покупателя получается?

— Смотря как считать. Сегодня цена реализации у нас составляет от \$3 000–4 000 за м². Разумеется, на ЮБК есть и более дешёвые предложения, но их потребительские

характеристики значительно ниже. А цена квартиры в похожих по уровню комплексах начинается уже от \$5 000–6 000 за м². Это в тех, которые уже построены и, значит, выбор квартир там невелик. Что касается строящихся комплексов, то они, увы, почти все «заморожены».

» Кстати, многие настороженно относятся к рынку недвижимости Украины ввиду тяжёлой экономической обстановки в стране. Вы без потерь прошли через кризис?

— Знаете, говорят, что многие риэлторы Ялты держали пари, когда мы остановим стройку. Кто-то в запале поспорил на тысячу долларов, что мы не позднее марта «встанем». Прогнозы, как видите, не оправдались — мы не только удержались в графике, но и опережаем его на 1–2 месяца. Это удалось благодаря финансовым резервам компании и ещё тому, что продажи за истекший год шли практически по «докризисному» бизнес-плану. Сегодня в первых трёх корпусах мы закончили отливать монолитный каркас здания, заполнили стены, сейчас начинаем ставить окна. Я ожидаю, что документы на собственность будут к марту 2010 года, а ремонт квартир мы, вполне возможно, дадим делать людям уже в январе.

» Российские производители продовольственных товаров в рекламе часто ссылаются на то, что сами едят свою продукцию, потому и делают её «как для себя». А у вас есть жильё в «Никитском дворце»?

— Да. Я был одним из первых покупателей. ■

ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, ЧТО...

Для Южного берега Крыма характерен мягкий средиземноморский климат, низкая влажность воздуха и солнечная погода (в Ялте, например, более 275 солнечных дней в году). Среднегодовая температура + 14 градусов. Осень тёплая, сухая, солнечная, наступает постепенно и является лучшим курортным временем года. Зима мягкая и тёплая. Даже в самом холодном месяце – феврале – дневные температуры зачастую превышают 15–20 градусов тепла. Уникальный микроклимат ЮБК формируется благодаря защите горных хребтов – такого не найдёшь больше нигде. Здесь смешивается влажный, богатый йодом и минеральными солями воздух Чёрного моря и сухой, насыщенный фитонцидами горный воздух. В результате получается по-настоящему живительный «коктейль», имеющий не только профилактический, но и лечебный эффект, описанный ещё профессором Боткиным в XIX веке.