НОВОЕ КАЧЕСТВО
Элитная недвижимость

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

ОБЗОР РЫНКА КУРОРТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КРЫМА ЗА 2008 ГОД

Подготовлено Департаментом аналитики и консалтинга

Компании «Новое Качество»

по состоянию на 31 декабря 2008 года

Предложение

На территории Южного берега Крыма в последние годы возводится все большее количество объектов с курортной жилой составляющей. Многие из них позиционируются в классах Premium и Business, грань между которыми неярко выражена в силу отсутствия четкой классификации на рынке недвижимости региона.

В структуре качественного предложения на рынке курортной недвижимости ЮБК, аналогично Черногории, укрупнено можно выделить 2 формата жилья:

- апартаменты и квартиры,
- индивидуальные домовладения (коттеджи).

Следует отметить, что коттеджное строительство на прибрежной полосе ЮБК ограничено в своем развитии дефицитом земельных ресурсов под застройку. В связи с этим, девелоперы переключают интерес на соседние побережья (западное и восточное), либо начинают осваивать предгорья Южного берега, где целесообразно возведение не только коттеджных поселков, но и клубных жилых комплексов. Удаленность от первой линии моря в данном случае компенсируют живописный ландшафт и целебный климат.

Качество и уровень строящихся объектов постоянно повышается. В настоящее время, например, можно приобрести апартаменты в элитном комплексе на берегу моря с высоким уровнем сервиса (чаще всего 4-5*) для постоянного или временного проживания. Совершенствуется также состав и уровень инфраструктуры курортных комплексов, которая зачастую включает собственный пляж, бассейн, развлекательные и спортивные составляющие, парковую зону и многое другое.

На первичном рынке качественной курортной недвижимости ЮБК представлено жилье различного метража. Усредненный диапазон площадей жилых единиц по типам домов составляет:

- Апартаменты в многоквартирных домах – 50-100 кв.м (вкл. площадь террас);
- Апартаменты в таунхаусах (в т.ч. и дуплексы) - 200 - 300 кв.м;
- Коттеджи – 300-600 кв.м (в элитных комплексах встречаются предложения и до 800-1.000 кв.м)

В исследуемом периоде на территории ЮБК велось строительство порядка 20 коттеджных поселков (более 600 домов). Кроме того, в 2008 году на территории Большой Ялты на разных стадиях строительства находилось порядка 50 многоэтажных объектов курортной жилой недвижимости общей площадью более 270.000 кв.м. Таким образом, объем строительства в сегменте курортной жилой недвижимости на Южном берегу Крыма в 2008 году составлял более 450.000 кв.м, около четверти данного объема было введено в эксплуатацию.

Тем не менее, некоторые объекты не выдержали заявленные сроки ввода в эксплуатацию. Немаловажная и, пожалуй, первостепенная причина несоблюдения застройщиками планируемых сроков возведения объектов, а также их «заморозка» связана с административно-правовыми моментами (получение и согласование документации). К примеру, в исследуемом периоде Градостроительный совет Ялты приостановил проект строительства коттеджного

поселка «Мускатное» в п. Никита по причине несоблюдения норм инсоляции и отсутствия социально-необходимых инфраструктурных объектов[1].

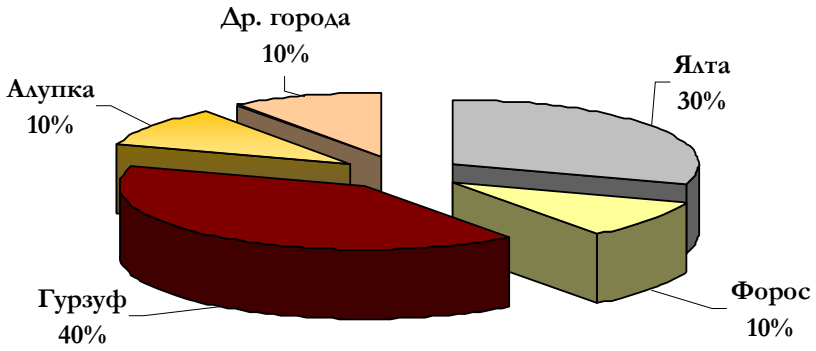
Спрос

До осени 2008 года спрос на курортное жилье ЮБК оставался на высоком уровне. При этом наблюдался дефицит качественного предложения, особенно объектов высокого качества. В дальнейшем, в условиях нарастающего мирового финансового кризиса более 45% спроса, в первую очередь инвестиционного, было отложено. Поведение потенциальных покупателей курортной недвижимости Черногории и Крыма было подчинено общей тенденции: некоторые покупатели отложили приобретение курортного жилья, ожидая дальнейшего падения цен.

Курортная жилая недвижимость привлекает 2 группы потенциальных покупателей – инвестиционных и частных, приобретающих жилье для себя или родственников (для постоянного и сезонного проживания). Доля инвестиционных покупателей курортного жилья на ЮБК в исследуемом периоде составляла порядка 50%. Некоторые из них рассчитывали получить выгоду от долгосрочных инвестиций путем дальнейшей перепродажи по более высокой цене, другие ориентировались на получение регулярного дохода от сдачи в аренду.

Что касается качественных характеристик спроса, наибольшим интересом со стороны потенциальных покупателей традиционно пользуется жилье прибрежной полосы, с видом на море. Для комплексов высокого качества, помимо близости к морю, важным является наличие инфраструктурного комплекса на территории объекта, обеспечивающего жильцов всеми необходимыми благами (бытовая, спортивная, развлекательная составляющая). Особое значение имеет рекреационная составляющая (собственный пляж, парковая и/или прогулочная зона и др.), повышающая привлекательность объекта. Удобная транспортная доступность тоже имеет значение. Кроме того, потенциальные покупатели уделяют внимание безопасности проживания, в связи с чем, помимо охраняемой территории, элитный комплекс должно отличать высокое качество строительства, включая противооползневую защиту, берегоукрепительные сооружения, защитную гидротехническую стену и т.п.

Структура спроса на объекты курортной недвижимости ЮБК по местоположению по итогам 2008 года, %



[1] Источник: news.allcrimea.net

По площади наиболее востребованными являются апартаменты небольшого метража. Так, в 2008 году 45% спроса приходилось на апартаменты площадью до 60 кв.м. А наименьшим интересом у российских граждан пользовались апартаменты площадью более 150 кв.м – 5% совокупного спроса.

Явное преобладание в структуре спроса апартаментов небольшого метража связано не только со спецификой курортного жилья (в т.ч. сезонностью проживания), но и со стремлением к «адекватной экономии». Отметим также, что в отличие от курортного жилья Черногории, которое приобретается преимущественно с отделкой, курортная недвижимость ЮБК продается и покупается чаще всего под чистовую отделку.

Коммерческие условия

Последние 3 года были отмечены интенсивным ростом цен на качественное курортное жилье Южного берега Крыма. В 2006 и 2007 году цены повышались на 45-50% ежегодно. При этом наиболее интенсивно увеличивалась стоимость самых привлекательных объектов.

В первом квартале 2008 года на рынке недвижимости ЮБК наблюдался сильный рост цен, который составил 14,3%. Одна из причин увеличения стоимости курортных объектов – подорожание строительных материалов. Во втором квартале исследуемого периода темп роста цен замедлился и составил 6,7%. В третьем квартале 2008 года цены на объекты качественной курортной недвижимости приостановились и стабилизировались, что было связано с набирающим обороты мировым финансовым кризисом.

По состоянию на конец 2008 года, средняя цена предложения на рынке качественной курортной жилой недвижимости ЮБК составляла 3.750 $/кв.м при ориентировочном диапазоне стоимости кв. м $2.000 – $7.000, а в некоторых объектах и существенно выше. Так, например, в комплексе «Золотой пляж» (г. Ялта) цена 1 кв. м в конце исследуемого периода достигала $20.000.

В последние месяцы 2008 года застройщики начали более интенсивно применять гибкие системы скидок и бонусов в рамках традиционных предновогодних акций. Наиболее качественные объекты ограничились уже существующими схемами оплаты, что свидетельствует о стабильном спросе на эти объекты.

Прогнозы и перспективы

Даже в сложившихся условиях мирового кризиса, мы ожидаем, что интерес к сегменту курортной жилой недвижимости Южного берега Крыма, как со стороны потенциальных покупателей, так и со стороны девелоперов сохранится. Тем не менее, аналогично ситуации на рынках недвижимости других стран, в сложившихся условиях вероятна дальнейшая корректировка заявленных сроков ввода строящихся объектов и уменьшение числа новых проектов, возведение которых может быть отложено до периода восстановления мировой финансовой системы.

В то же время в 2008 году было объявлено о планах реализации десяти проектов на территории ЮБК, некоторые из которых могут выйти на рынок и существенно пополнить объем первичного предложения в 2009 году.

В краткосрочной перспективе, несмотря на некоторое снижение покупательной активности, мы ожидаем, что спрос на курортную недвижимость ЮБК сохранится, в первую очередь, в силу специфики данного сегмента.

Существенное изменение средних рыночных цен на качественное курортное жилье ЮБК в ближайшей перспективе маловероятно, особенно касаемо лучших объектов данного сегмента. Однако, в условиях кризиса, девелоперы Южного берега Крыма, как и застройщики Черногории, могут предлагать новые, более гибкие программы скидок и бонусов, привлекая потенциальных покупателей. Диапазон скидок на курортное жилье ЮБК может увеличиться, по сравнению с докризисным периодом, на 5-10%, в первую очередь на менее привлекательные объекты. При этом ценовая политика наиболее качественных объектов будет подвержена меньшей коррекции.

К концу 2009 года мы ожидаем коррекцию средних рыночных цен на качественные объекты курортной жилой недвижимости ЮБК ориентировочно на 5-10% в сторону уменьшения. Однако, цены на наиболее качественные объекты останутся на прежнем уровне. Кроме того, в некоторых случаях вероятно увеличение стоимости квадратного метра курортного жилья за счет возможного перехода застройщиков с долларовой системы оплаты на расчет в Евро (при условии сильного падения курса доллара США на территории Крыма). Так, при неизменном численном выражении цены рыночная стоимость кв.м некоторых объектов может увеличиться.

Таким образом, рынок курортной жилой недвижимости Южного берега Крыма в ближайшей перспективе продолжит свое развитие.