



Зов Крыма

Рынок жилой недвижимости в Крыму пострадал от кризиса не меньше, но и не больше, чем в Москве или в Подмоскowie, и теперь восстанавливается примерно такими же темпами. Очевидно, повлияла на него и политическая ситуация на Украине. Как утверждают риэлторы, практически сразу после оглашения итогов выборов украинского президента рынок оживился.

Вид сверху

"Жилье с видом на море" — это заманушка для неопытных покупателей. Те, кто жил в приморских городах, знают: вид на морской горизонт надоедает очень быстро, на горы — не приедается никогда. Еще жители курортных городов говорят: "море не надо видеть, достаточно знать, что оно где-то рядом".

А вот сочетание гор и моря — совсем другое дело. Можно часами смотреть на Аю-Даг и пытаться понять, каким образом неровные очертания гигантского валуна складываются в фигуру медведя, припавшего к воде. Я не пробовал, но, вероятно, это можно делать и годами.

Вид на Аю-Даг — главное достоинство недвижимости в Гурзуфе. Впрочем, и видно ее практически из любой точки бухты, особенно замечательно — с верхних этажей многоэтажных домов. Вообще-то, я никогда не мог понять, зачем строить многоэтажные дома на курортных побережьях. То есть, с точки зрения девелопера, это более чем понятно, а вот зачем покупать квартиру у моря? Все-таки во время курортного отдыха хочется чувствовать землю под ногами и виноградную лозу над головой. Тут есть два объяснения.

Во-первых, Южный Крым — это прежде всего климатический курорт, и целебная сила здешнего воздуха одинакова что в жаркие месяцы, что в межсезонье. Поздней осенью или ранней весной, конечно, логично дышать воздухом на собственном балконе. Второй фактор — это цена. В Гурзуфе, к примеру, три новых высотных жилых комплекса. Один наполовину построен и теперь возводится вторая очередь, другой достраивается, третий только что закончен. Цены примерно одинаковы: \$1,7-2 тыс. за кв. м. То есть квартиру-студию можно купить менее чем за \$100 тыс. — это, для сравнения, стоимость небольшого домовладения в поселке экономкласса в дальнем Подмоскowie.

Что характерно: в третьем, уже законченном, комплексе на первичном рынке не осталось ни одной квартиры, причем значительная часть была раскуплена в кризисные полтора года. Дело в том, что в Крыму высокая степень готовности жилья — главный фактор, способствующий продажам, причем так было и до кризиса. Увы, примеры перед глазами: и в горах, и на средней линии, и даже на побережье можно увидеть абсолютно безнадежные бетонные недострои. Успешен только тот девелопер, который имеет достаточный финансовый ресурс, чтобы довести стройку до конца своими силами при минимуме предварительных продаж.

Ялтинские этажи

Многokвартирные новостройки Гурзуфа отвечают параметрам бизнес-класса, а в соседней Ялте есть и элитные жилые комплексы. Их, впрочем, немного: клубный "Дом композитора" в самом центре города (это, пожалуй, самый дорогой объект в Южном Крыму — до \$10 тыс. за кв. м) и масштабный "Никитский дворец", прямо рядом с одноименным ботаническим садом.

"Никитский дворец" начал строиться осенью 2008 года, аккурат в начало кризиса, год назад вырос до половины проектной высоты, а сейчас два главных корпуса достроены, ведется остекление (третий, самый маленький, двухэтажный корпус планируют закончить к осени). За это время из 138 квартир продано всего 40, но застройщики считают это хорошим результатом, и недавно подняли цены с \$3 тыс. до \$3,8 тыс. за метр. Это соответствует московскому экономклассу, но маленьких студий здесь нет, площади квартир начинаются от 100 кв. м. То есть примерно за полмиллиона долларов (считая отделку) можно стать владельцем апартаментов с великолепным видом на Ялту, море и Никитский ботанический сад.

Кстати, покупателям новостроек в Крыму стоит внимательно присматриваться: действительно ли ведется стройка, работает ли техника, обжиты ли строительные бытовки. Известны случаи, когда продавцы "замороженных" объектов нанимали людей на соседних стройплощадках, чтобы они изображали видимость работы во время риэлторских показов.

Частный случай

Ялта — это, конечно, культурный, фестивальныи, а также и промышленно-портовый центр Южного Крыма. Поселок Гурзуф — что-то вроде пригородного дачного местечка. Так было и сто лет назад. Антон Павлович Чехов, к примеру, проживая в Ялте, прикупил и небольшую дачку в Гурзуфе, где укрывался от суеты и многолюдья.

А в дачном пригороде, конечно, логично иметь дачу, дом или коттедж. Кстати, Южный Крым — единственная, кажется, русскоязычная территория, где слово "коттедж" употребляется в совершенно правильном значении. Коттеджем здесь зовут нечто среднее между скромной "дачей" и полноценным "домом" со всеми удобствами. Так что

называть организованные поселения с домовладениями, по цене и площади отвечающими европейскому понятию "вилла", коттеджными поселками — это не по-крымски. Могут не понять и даже обидеться.

Правда, организованные поселки — это пока экзотический вид недвижимости для Крыма, имеющиеся в наличии можно пересчитать по пальцам. На всем ЮБК — не более десятка, в Гурзуфе — всего два. Но это если считать те поселки, которые строили (или строят) профессиональные девелоперы, выкупившие в собственность землю. В земле как раз вся загвоздка: во-первых, ее мало, во-вторых, она дорогая, как следствие — на ней выгоднее строить многоквартирные дома.

Зато есть небольшие частные поселочки, построенные частным образом на частной же земле. У Фекрета Меметова и его жены Людмилы еще в советские времена был участок земли площадью менее гектара на улице Геологов под горой Балготур с обычной гурзуфской "дачей". Сейчас, после того как Фекрет и Людмила построили на своем участке целых шесть домов, эту улицу местные жители называют "Меметовкой".

Это не какие-то курортные скворечники, а полноценные дома, три из которых в пору назвать виллами, а остальные вполне отвечают понятию "коттеджа" в местном понимании. То есть санузлы на каждом этаже, кондиционирование, авторские интерьеры, ландшафтный дизайн. У каждого домовладения своя территория с летней кухней, беседкой или дастарханом (так по-татарски называют топчан). Все эти дома сдаются в аренду — от \$80 в день за самый маленький до \$800 в день — в высокий сезон за самый большой, с бассейном.

И самое главное — в цену включен полный набор сервиса, как в самом что ни на есть организованном элитном поселке: круглосуточная охрана, спортзал с тренером, доставка на автомобиле на пляж и обратно, повар, горничная и т. д. Сейчас Фекрет строит еще два отдельных дома, уже на выкупленной земле, а через год собирается строить там же малоэтажный комплекс на 12 квартир. Квартиры предназначены для продажи, и жильцы, естественно, будут пользоваться всем поселковым сервисом. Цены пока не определены даже приблизительно, но вряд ли они не будут выше, чем в многоквартирных гурзуфских новостройках.

Вот так, на обычном дачном участке, за несколько лет образуется настоящий организованный поселок. Это пока наиболее распространенная в Крыму схема. Но постепенно малоэтажный сектор начинают осваивать и "регулярные" девелоперы.

Организация территории

Поселок "Галата", один из первых в Крыму, начал строиться еще десять лет назад. Свое название он получил в честь знаменитой стамбульской башни, точную копию которой (хотя и уменьшенную) застройщики — компании "Крымский мост" и "Единство", — не поскупившись, возвели у центрального въезда. Просто для красоты и для имиджа, естественно.

Сейчас все 18 домовладений куплены, достроены, отделаны, и большая их часть обжита. На вторичную продажу выставлен только один дом площадью около 500 кв. м по цене \$3 млн (с ремонтом и мебелью). Высокая цена обусловлена не только тем, что это единственный в Гурзуфе готовый поселок, но и его уникальным местоположением — на первой линии от моря.

У "Галаты" есть и свой пляж с так называемыми климат-павильонами — двухэтажными квартирками прямо около берега. Эти "павильоны" приобрели покупатели поселковых домов на правах собственности (а земля на прибрежной территории оформлена в долгосрочную аренду). Очень удобно: если приехали гости, можно поселить их в отдельной квартире в 10 м от воды. Еще там можно хранить доску для виндсерфинга, снаряжение для подводного плавания или рыбалки. Кроме того, эти климат-павильоны — это еще и хитрость застройщика: они позволили законным образом поставить шлагбаум перед пляжем и сделать его фактически собственной территорией поселка.

Вторую "Галату" вряд ли удастся построить в Гурзуфе, где 80% береговой линии занято "Артеком": свободных участков на первой линии почти нет. Но даже если забыть про дефицит участков на первой линии: потенциально высоким спросом в элитном сегменте пользуются территории, расположенные наверху, подалее от пляжной суеты.

Поэтому "Крымский мост" пошел в гору, и теперь строит поселок под названием "Вилла роз" на высоте 150-170 м над уровнем моря. На 7 гектарах уже построены 19 домов и 14 таунхаусов. Придомовые участки начинаются от 15 соток, а площади домов — от 500 кв. м. Поселок как бы опоясывает гору, и поэтому у домов различные видовые характеристики. Есть виллы, буквально нависающие над морем. Есть, наоборот, утопающие в лесу, так что стволы сосен находятся прямо перед окнами спальни. Из нескольких домов открываются виды на склон горы с массандровскими виноградниками. Кстати, соседство с угодьями самого крупного в Крыму производителя вина имеет особое значение: на их месте даже теоретически ничего не может быть построено, а значит, виды останутся неизменными.

Поселок строился по единому плану и графику, а не "под покупателя" (кстати, такая схема строительства — редкость даже для Подмосковья, не говоря уж о Крыме). Так что сейчас там предлагаются к продаже уже готовые дома без внутренней отделки. Правда, опыт показал, что некоторые покупатели все равно переделывают фасады по своему вкусу. Цена дома — от \$1,2 млн до \$1,5 млн. Если опять же сравнить с Подмосковьем: это чуть ниже стоимости готового дома в поселке бизнес-класса где-нибудь на дальней Рублевке или ближней Новой Риге. А трехэтажный таунхаус площадью 365 кв. м, с видом на море и Аю-Даг и открытым бассейном, можно приобрести за \$ 350 тыс.

Конечно, добраться пешком от "Виллы роз" до пляжа (а особенно обратно) — довольно долгая история, лучше пользоваться автомобилем. Но, в конце концов, на всех мировых курортах элитная недвижимость обустраивается в горах, обитатели вилл предпочитают пользоваться бассейнами, а к морю спускаются в основном для прогулок на яхтах. В конце концов, достаточно знать, что "море где-то рядом".

Вряд ли кто-то сейчас решится назвать крымскую недвижимость действенным инструментом частного инвестирования. Трудно предсказать, как поведут себя цены, но резкого повышения никто не ожидает. По крайней мере, в результате кризиса цены установились на вполне приемлемом уровне для приобретения собственной "дальней дачи" в курортной зоне.