

## **ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В КРЫМСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ И ГОРОДЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕВАСТОПОЛЕ**

Ещё совсем недавно, буквально в феврале месяце этого года, было достаточно чёткое представление о стоимости недвижимости в Крыму. Однако, после замечательных мартовских событий по вхождению Республики Крым и г. Севастополя в состав Российской Федерации, ситуация на рынке недвижимости Крыма резко изменилась.

Произошло уникальное явление – практически одновременное вхождение в новый рынок целого региона. Как говорят в народе, такое происходит "один раз в жизни". Итак, Крымская недвижимость входит в рынок недвижимости Российской Федерации. В целом, рынок недвижимости в РФ достаточно хорошо сформирован, развиты практически все его сегменты. Этому новому рынку недвижимости характерен более высокий уровень цен, иной уровень инвестиционной привлекательности, несколько иное распределение рисков и их уровни, достаточно развитое ипотечное кредитование, урегулированные арендные отношения и многое другое.

Однако, пока рынок недвижимости Крыма в значительной своей части "замер" и по состоянию на май месяц этого года находится в состоянии ожидания. Говоря точнее, замер вторичный рынок, т. е. рынок уже построенных и эксплуатируемых объектов, а также рынок земельных участков. Риэлторы говорят о развитии парадоксальной ситуации одновременного "отложенного предложения", с одной стороны, и "отложенного спроса", с другой стороны, и сделки не совершаются. Причём, причины этого явления находятся не в плоскости рыночных факторов и это подтверждается информацией о том, что многие россияне готовы покупать недвижимость в Крыму, а предложение здесь всегда существовало.

Основной причиной такого "замирания" рынка является отсутствие государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Информация из Госреестра Украины об объектах, расположенных в Крыму, была закрыта Киевским правительством, поэтому в настоящее время идёт интенсивная работа по формированию и началу функционирования подразделений Росреестра с целью регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, в том числе и земельные участки. Следует подчеркнуть, что проблема состоит не только в учёте характеристик и данных о субъектах и объектах права, но и в том, что необходимо учитывать аспект, связанный с отягощениями и обременениями в виде ареста имущества, ипотеки (залога), сервитута, аренды, доверительного управления, концессионного соглашения и др.

В настоящее время все участники рынка недвижимости в Крыму (Крымском Федеральном Округе) ожидают начала государственной регистрации прав собственности на недвижимое имущество, что повлечёт за собой прогнозируемую резкую активизацию и развитие всех сегментов рынка недвижимости в КФО.

Первичный рынок, т. е. рынок вновь строящихся объектов, в коей-то мере живёт, при этом львиная доля его составляет жильё. В основном это продолжение ранее начатого строительства многоэтажных жилых зданий, где жильё приобретает по договору долевого участия в строительстве.

Итак, в условиях, когда рынок "замер", а его основные ценообразующие факторы "реконструируются" в соответствии с Российским законодательством, становится особенно актуальным вопрос: "А сколько сегодня может стоить недвижимость в Крыму?".

Как мы все понимаем, полноценный ответ на этот вопрос может дать только реальный рынок, однако, сложившиеся условия, на наш взгляд, всё-таки позволяют выполнить прогноз в краткосрочной перспективе, определяемой условиями вхождения в состав Российской Федерации. Такой прогноз может помочь многим участникам рынка недвижимости принимать взвешенные решения, особенно в самом начале функционирования рынка.

Цены на рынке недвижимости формируются под влиянием ряда факторов экономического, социального, политического, территориально-географического, психологического характеров.

В КФО в условиях переходного периода, будет происходить изменение степени влияния разных факторов, однако, одним из важнейших факторов, по-прежнему, будет оставаться его геополитическое положение.

Следует отметить, что руководством страны прорабатывается комплекс мероприятий по скорейшей интеграции в Российскую Федерацию всей социально-экономической и общественно-политической сфер Республики Крым и города федерального значения Севастополя. Например, строительство моста через Керченский пролив обеспечит Крым не только транспортной магистралью (автомобильный и железнодорожный), но и рядом инженерных сетей и коммуникаций. Рассматриваются предложения по организации в КФО особой экономической зоны и, в случае принятия положительных решений, в КФО в обозримом будущем может возникнуть режим льготного налогообложения в разных сферах деятельности, что приведет к улучшению инвестиционного климата, ускорению развития многих отраслей экономики региона. Мировая практика показывает, что в условиях повышения уровня социально-экономического развития, в свою очередь, происходит рост цен на рынке недвижимости.

Поэтому рассматривая эти вопросы сегодня, мы отдаем себе отчет в том, что наиболее адекватно можно учесть только самые общие аспекты ценообразования и среди них мы выделили следующие аспекты:

- территориальное расположение КФО (геополитическое положение), природно-ландшафтный комплекс, климатические условия и др.;
- уровень социально-экономического развития региона;
- исторически сложившиеся цены на недвижимость и тенденции их изменения в Крыму и соседних регионах Российской Федерации – Краснодарском крае, Ростовской области и Ставропольском крае.

КФО имеет специфическое место расположения на новой карте Российской Федерации – он граничит только с одним Южным федеральным округом, а непосредственно – с Краснодарским краем, причём граница только морская.



И Краснодарский край, и Республика Крым обладают идентичными природно-климатическими зонами. Побережья обоих регионов омываются водами Черного и Азовского морей и являются рекреационными зонами, где расположены санаторно-курортные комплексы для отдыха и оздоровления. Так, Южный берег Крыма и Черноморское побережье Кавказа со времен СССР славятся популярными здравницами с развитой санаторно-курортной и туристической инфраструктурой.

Степные районы обоих регионов используются для промышленного выращивания сельскохозяйственных культур. Традиционные овощные культуры: картофель, помидоры, огурцы, лук, морковь, свекла, и др. Традиционные фрукты: яблоки, груши, вишня, черешня, персики, абрикосы и др. Кубань – это житница юга России. В Крыму традиционно выращиваются особо

ценные твёрдые сорта пшеницы и подсолнечник. Для обоих регионов традиционными отраслями является виноградарство и виноделие.

И в Крыму и в Краснодарском крае имеются морские торговые, рыбные и пассажирские порты, обустроены морские терминалы по перевалке нефтепродуктов, строительных материалов и зерновых культур (включая муку).

Однако, если транспортная система Краснодарского края в течение многих лет развивалась интегрированной в общероссийскую, учитывая специфику региона, то Крымский регион возник как некая "консоль", требующая значительных капитальных вложений по обустройству магистралей автомобильного и железнодорожного транспорта, сетей связи, электроснабжения (мост через Керченский пролив), водоснабжения



Краткие социально-экономические характеристики Краснодарского края (Южный федеральный округ) и Крыма (Крымский федеральный округ) по состоянию на начало 2014 года:

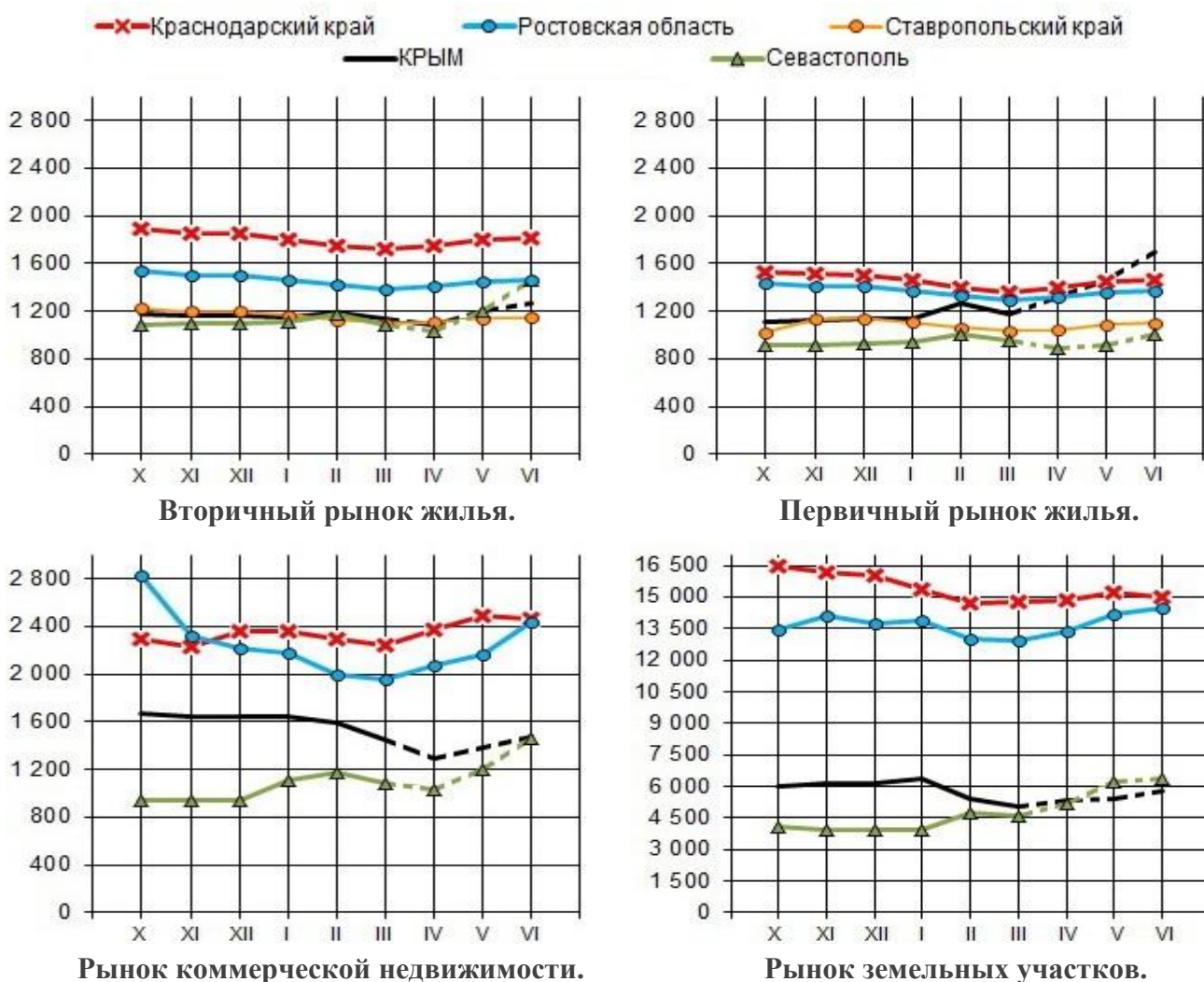
Показатели	Краснодарский край (Южный федеральный округ)	Крымский федеральный округ
Площадь (тыс. кв. км)	75,485	26,081
Население (тыс. чел.)	5 330,2	1 966,8
Плотность населения (чел./кв. км)	70,6	75,4
Основные отрасли	Транспорт, сельское хозяйство, промышленность, строительство, здравоохранение, туризм, торговля	Промышленность, туризм, строительство, здравоохранение, сельское хозяйство, торговля, транспорт
Валовой региональный продукт на душу населения (тыс. USD)	8,6	2,8
Средняя заработная плата (USD)	650	360
Прожиточный минимум на душу населения (USD)	220	150

Такие удельные характеристики, как валовой региональный продукт на душу населения и прожиточный минимум на душу населения, а так же их соотношение, показывают более высокий уровень жизни в Краснодарском крае в сравнении с Крымом (включая г. Севастополь).

В отношении исторически сложившихся цен на недвижимость и тенденций их изменения, рассмотрим рынки жилья (первичный и вторичный), коммерческой недвижимости и земельных участков.

В Крыму начиная с конца марта прекратились сделки на вторичном рынке жилья. Вплоть до июня рынок пребывает в состоянии отложенных спроса и предложения, однако информация о предложениях продаж в некотором объеме все равно присутствует.

На приведенных ниже графиках показана стоимость 1 кв. м квартир и помещений (усреднённое значение) за период с октября 2013 г. по июнь 2014 г. в Крыму и у ближайших соседей – Краснодарском крае и Ростовской области (Южный федеральный округ) и Ставропольском крае (Северо-Кавказский федеральный округ). Пунктиром обозначена ценовая ситуация в Крыму в условиях практически нефункционирующего вторичного рынка, т. е. с конца марта.



Как видно из представленной информации, наибольшая стоимость *жилья* как на вторичном, так и на первичном рынках, наблюдается в Краснодарском крае (в сравнении с Крымом это около +50%). Несколько меньше стоит жильё в Ростовской области (в сравнении с Крымом это около +25% на вторичном и около +35% на первичном рынках). Ещё меньше стоимость жилья в Ставропольском крае и в сравнении с Крымом здесь можно говорить о некотором паритете уровня цен на вторичном рынке, но на первичном рынке в 2014 г. в Крыму обозначилось значительное удорожание строительства, превысив в июне даже уровень Краснодарского края на +15%.

На рынке *коммерческой недвижимости* ситуация еще более "разнообразная", т. е. цены на объекты в Краснодарском крае больше чем в Крыму на +(40%-70%) и больше чем в Сева-

стополе на +(80%-90%), а в Ростовской области соответственно на +(25%-60%) в Крыму и +(65%-85%) в Севастополе.

На рынке *земельных участков* ситуация просто "драматичная", т. е. цены на участки в Краснодарском крае больше чем в Крыму в 2,5 раза и больше чем в Севастополе 2,5-3,0 раза. В Ростовской области соответственно 2,0-2,3 раза в Крыму и в 2,3-2,8 раза в Севастополе.

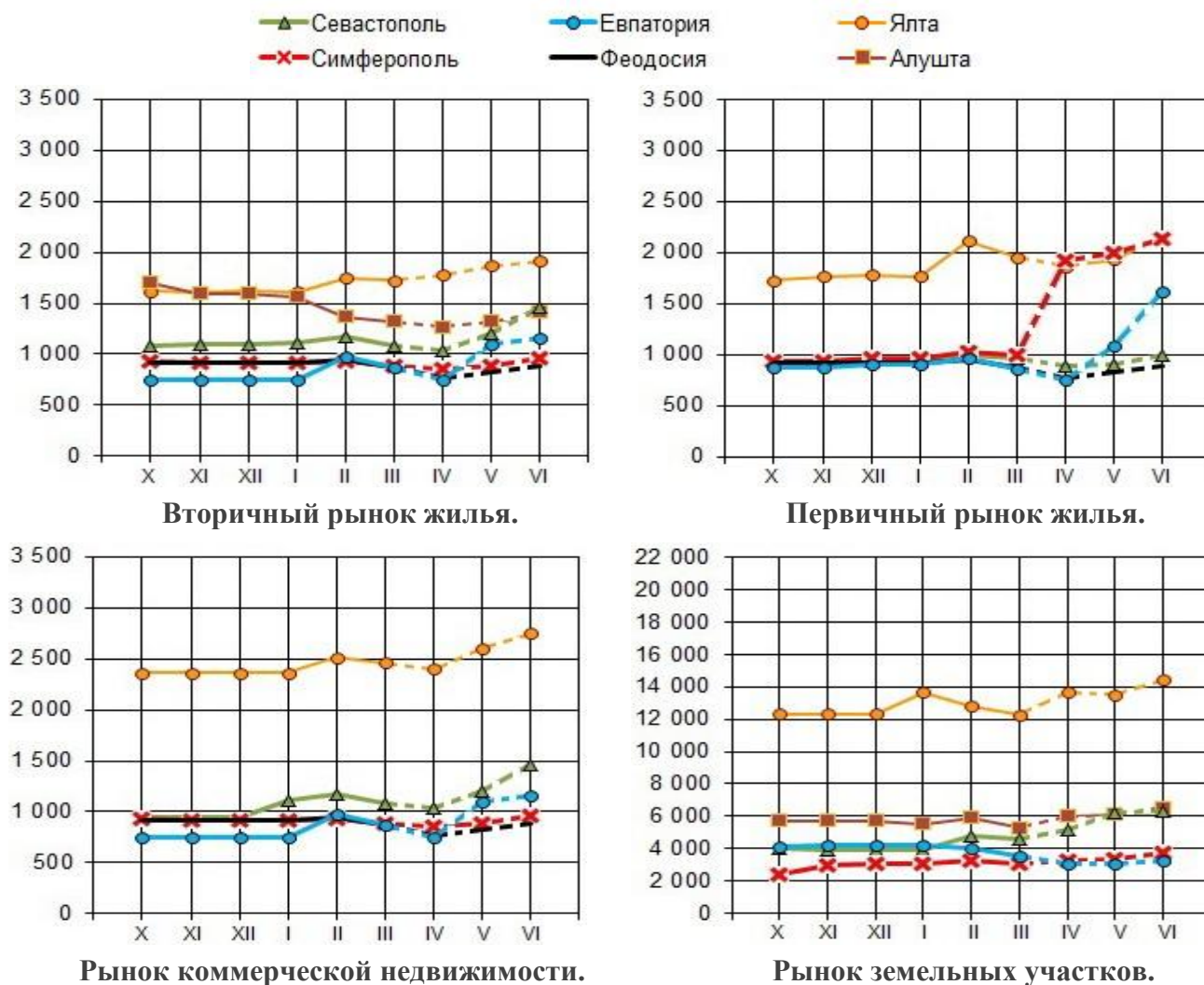
С точки зрения территориального расположения (геополитического положения), природно-ландшафтного комплекса и климатических условий наблюдается устойчивая зависимость стоимости недвижимости от географического положения рассматриваемых регионов.

Подчеркнем ряд географических особенностей. Так, Краснодарский край омывается водами Черного и Азовского морей. Здесь на части Черноморского побережья Кавказа расположены объекты санаторно-курортного и туристического комплекса. Морские порты и развитая сопутствующая инфраструктура, являются составной частью логистического комплекса страны, обеспечивая экспортно-импортные торгово-обменные операции. Такие важные аспекты экономического развития региона подразумевают большую стоимость недвижимости, в сравнении с соседними регионами, расположенными в материковой части.

Ростовская область имеет относительно небольшой отрезок побережья Азовского моря и по ее территории протекает река Дон, водные пути которой входят в состав Единой глубоководной системы Европейской части Российской Федерации (ЕГТС). Соответственно, мы наблюдаем здесь несколько меньшую стоимость недвижимости относительно Краснодарского края (около -25%).

Уровень стоимости жилья в Ставропольском крае еще ниже (около -25% относительно Ростовской области).

Выполняя сравнение между регионами, мы использовали усреднённые значения стоимости недвижимости по каждому региону. Для более детального исследования, рассмотрим стоимость недвижимости в отдельных городах этих регионов.



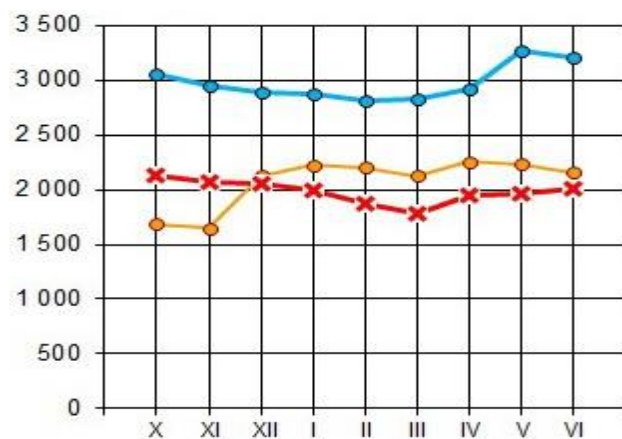
Лидерами в Республике Крым являются города, расположенные на Южном берегу Крыма, но абсолютным лидером является Ялта. Средняя стоимость жилья здесь выше Симферополя (столица Республики Крым) на 70%-80%. В Севастополе стоимость выше Симферополя на 20%-25%. Аутсайдером была Евпатория – ниже уровня Симферополя на 20%-25%, однако к июню цена недвижимости в Евпатории возросла и превысила уровень Симферополя.



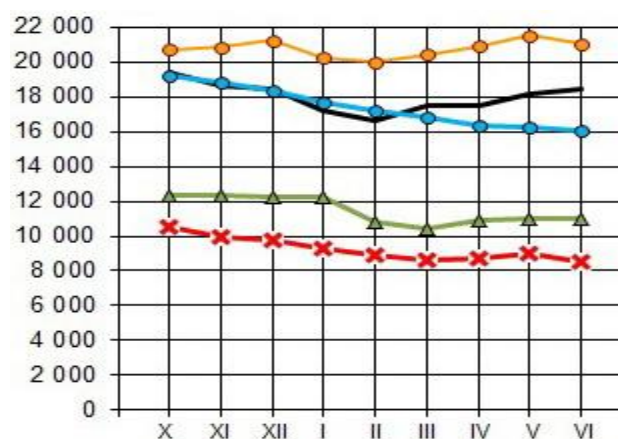
Вторичный рынок жилья.



Первичный рынок жилья.



Рынок коммерческой недвижимости.

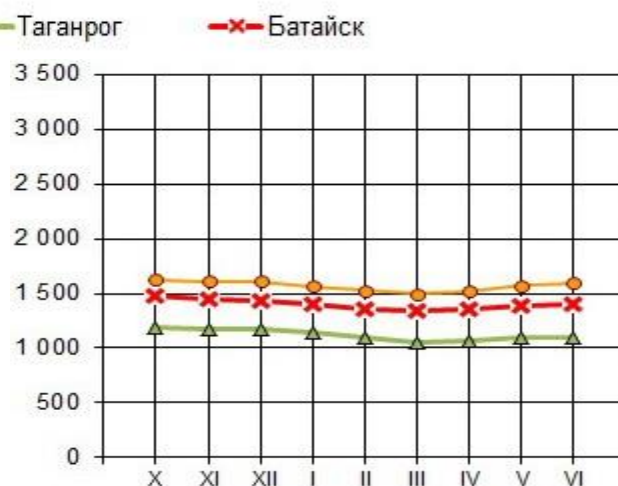


Рынок земельных участков.

Лидерами стоимости недвижимости в Краснодарском крае являются города, расположенные на Черноморском побережье – Сочи, Геленджик, Новороссийск и Анапа. Лидером здесь является Сочи. Средняя стоимость жилья здесь выше Краснодара (столица Краснодарского края) на 50%-55%. Однако, земля в самом Краснодаре ценится больше, чем на побережье, а по отношению Новороссийска больше на 90%-120%.



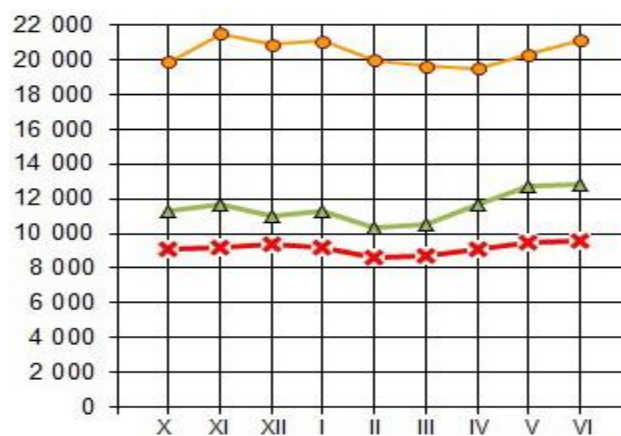
Вторичный рынок жилья.



Первичный рынок жилья.

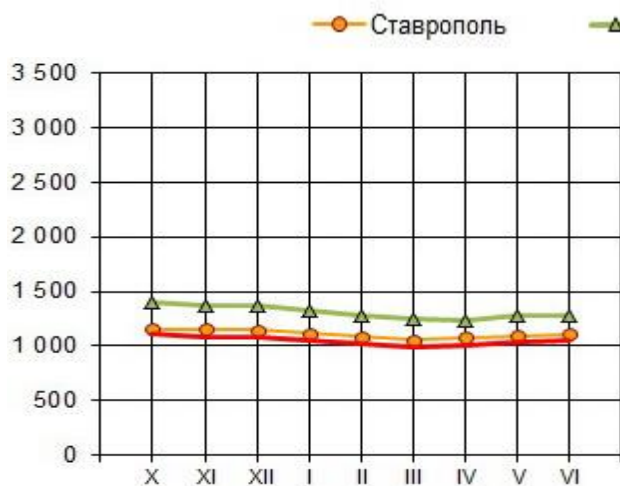


**Рынок коммерческой недвижимости.**

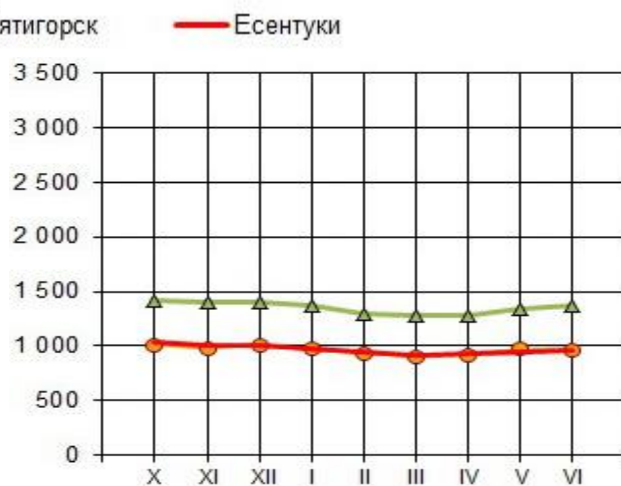


**Рынок земельных участков.**

Лидером стоимости недвижимости в Ростовской области является столица области – Ростов-на-Дону. Город расположен практически в устье р. Дон с развитой ещё со времён СССР портовой инфраструктурой. В Батайске средняя стоимость жилья ниже Ростова-на-Дону на 25%-27%, а в Таганроге на 70%-75%.



**Вторичный рынок жилья.**



**Первичный рынок жилья.**

В Ставропольском крае ценовое преимущество имеют города-курорты Пятигорск, Железноводск и др. Так, в Пятигорске стоимость жилья больше Ставрополя (столица края) на 25%-27%.

Подводя черту выполненному сопоставлению, следует отметить, что **стоимость жилья в популярных курортных зонах (Южный берег Крыма и Черноморское побережье Кавказа) является наибольшей для своего региона.** Эта закономерность, скорее всего, сохранится и в ближайшем обозримом будущем. В Крыму на это указывает, например, достаточно резкое увеличение цен предложения в Ялте, Евпатории, а так же Севастополе. В Краснодарском крае, Ростовской области и Ставропольском крае сохраняется соотношение цен в разных городах при лидирующем положении так же курортных (приморских) городов.

Итак, возвращаясь к вопросу: "А сколько сегодня может стоить недвижимость в Крыму?", можно достаточно смело говорить о **соразмерности цен** в Крыму и Краснодарском крае. Это подтверждается идентичностью факторов геополитического положения, природно-ландшафтного комплекса и климатических условий. Уже сегодня мы наблюдаем достаточно стабильный рост цен на недвижимость во всех городах Республики Крым.

Так, уже в первый месяц после вхождения Республики Крым в состав Российской Федерации, цены предложения стали расти и за три месяца последовательно добавили в среднем по Крыму около +(14%-15%). По городам: в Ялте около +10%, в Евпатории около +35%, в Симферополе и Феодосии около +(5%-7%), в Севастополе около +(30%-35%), показывая сформировавшуюся тенденцию роста.

В ближайшей перспективе (до конца 2014 года) при таких темпах роста можно прогнозировать постепенный подъем цен на уровень Ростовской области. Стремительный рост цен в

Севастополе, скорее всего, замедлится, так как на этом этапе носит в большей степени спекулятивный характер, не имеющий под собой серьезных экономических оснований.

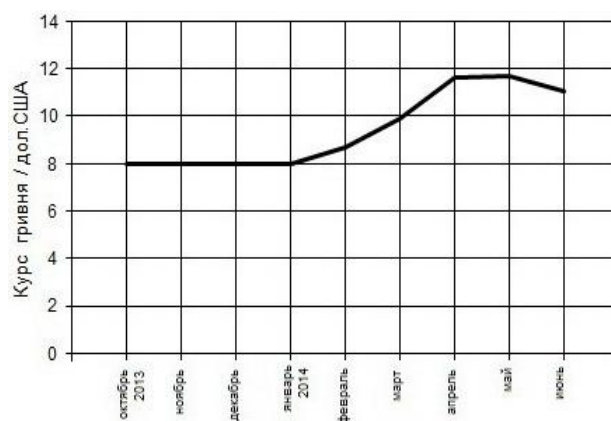
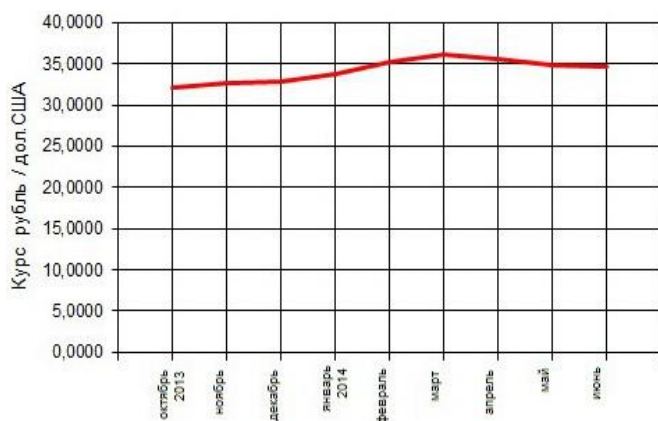
И так, подводя черту сказанному, следует отметить, что основным фактором роста цен на недвижимость в КФО (Республика Крым и город федерального значения Севастополь) будет конечно же уровень его социально-экономического развития. Это, так называемый, внутренний фактор, который в свою очередь будет зависеть от ряда внешних факторов, а именно, решений правительства Российской Федерации. Среди них наиболее важным для КФО будет решение об организации экономической зоны с установлением режима льготного налогообложения, а так же строительством автомобильно-железнодорожного моста через Керченский пролив. По прогнозам аналитиков, окончание строительства этого моста следует ожидать через 2,5-3,0 года. Именно ввод в эксплуатацию моста нивелирует фактор оторванности Крыма от материка и обеспечит полноценную транспортную связь регионов и даст возможность Республике Крым полноценно включиться в хозяйственный комплекс Российской Федерации.

Ввод в эксплуатацию моста, по нашим прогнозам, будет важнейшим фактором, который в итоге приведет к повышению цен на недвижимость в Крыму до уровня Краснодарского края. А организация экономической зоны в КФО с установлением режима льготного налогообложения, может привести даже к большему росту цен на недвижимость в Крыму по сравнению с Краснодарским краем.

Говоря о сроках возрастания цен на недвижимость в Крыму, следует отметить, что при наметившейся тенденции роста, к началу 2015 года будет достигнут уровень цен в Ростовской области, а через год-полтора (уже в разгар строительства моста через Керченский пролив) можно будет говорить о паритете цен на недвижимость с Краснодарским краем.

Выполнив этот анализ, мы опустили рассмотрение таких факторов как сезонные колебания цен и присутствие на рынке недвижимости "игроков", которые преследуют спекулятивные цели и работают на повышение цен. Природа этих факторов в большей степени субъективна, а мы постарались уделить внимание объективным факторам.

Поскольку представленные цены нами выражены в дол.США, в завершении следует указать изменение курса рубль/дол.США и гривня/дол.США за рассматриваемый период с октября 2013 г. по июнь 2014 г.



Информационные источники:

1. Министерство экономического развития и торговли Республики Крым (<http://www.minek-crimea.gov.ua>).
2. Официальный сайт администрации Краснодарского края (<http://admkrain.krasnodar.ru>).
3. Официальный сайт Банка России (<http://www.cbr.ru>).
4. Официальное интернет-представительство Национального банка Украины (<http://www.bank.gov.ua>).
5. Общероссийский сервер недвижимости "Росриэлт Недвижимость" (<http://www.rosrealty.ru>).
6. Украинский портал о недвижимости "Украина Недвижимость" (<http://zhitlo.net.ua>).
7. Информационно-аналитический сайт "Цены на Недвижимость в Крыму" (<http://okrug.com.ua>).

Прогноз цен на рынке недвижимости Крыма и Севастополя подготовлен группой экспертов под руководством Николая Пичуева члена Севастопольского городского комитета, Всероссийского профессионального союза работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций.



