# Элитная недвижимость Севастополя

Рынок элитной недвижимости Севастополя имеет особенности, связанные с курортным статусом, особенностями исторической застройки и географии. За последние годы в городе и приморских пригородах построено несколько жилых комплексов высокого уровня, в шаговой доступности от моря, но и исторический центр города таит много интересного.

## Особенности и районы размещения элитных объектов

Севастополь как город моряков и военных не имел устойчивых традиций строительства элитной недвижимости в советский период, до сих пор он представляет собой комбинацию построек XIХ века в центре и уплотненную стандартную застройку уже в 2-3 километрах от него. Новые ЖК или объекты продолжают строиться, предложение элитного жилья растет. В основном их стоит искать в Центре и районах Стрелецкой, Камышовой, Казачьей бухт. Есть интересные предложения и в бухте Ласпи, которая также относится к Севастополю.

## Центр и Херсонес

Исторический центр города – наилучшее место для приобретения роскошной квартиры. Недалеко от центра находится тихий спальный район вблизи исторического Херсонеса, где сочетаются море, музей с парком, относительное спокойствие – здесь полностью отсутствуют производства и невысокий дорожный трафик. Вся городская инфраструктура, рестораны, клубы, магазины, находятся при этом в нескольких минутах езды. Дополнительный ореол месту придает история о крещении именно здесь князя Владимира. Этот район выбирают бутиковые отели, рестораны с морской кухней. Парк закрывается на ночь, и никто не потревожит покой одного из самых дорогих из выставленных на продажу в последнее время объекта в городе – 6-комнатной квартиры площадью 220 м². Цена 2-уровневой квартиры – 49 млн. Паркет из красного дерева и мраморный камин создают парадную обстановку. Интерьер квартиры можно назвать роскошным для 2000-х годов, но не комфортным и не дизайнерским. Квартира в соседнем доме выставлена на продажу за 49,9 млн., но в ней уже 270 м².

Для сравнения объектов Херсонеса и Центра стоит рассмотреть еще один объект. Квартира расположена прямо в историческом центре, на Новороссийской улице, недалеко от знаменитой Артиллерийской бухты и памятника Затопленным кораблям. Продавец хотел бы получить 30 млн. за 140 м² 2-уровневой квартиры. Классическая для Севастополя малоэтажная частная застройка, очень простое окружение, никакой видимой элитарности, кроме преимуществ исторического центра. Транспортная доступность и отсутствие пробок подчеркивается в объявлении как один из основных плюсов предложения.

### Недвижимость в районе бухт

Севастопольская бухта делит город на Южную и Северную часть. Южная часть – это Гагаринский, Ленинский, Балаклавский район - все основные районы и микрорайоны города. Северная часть - это часть Нахимовского района и пригород.

Омега и Античный квартал относятся к Гагаринскому району, и здесь большая часть элитной недвижимости, главным образом дома (Омега, Античный) и дорогие квартиры в новых многоэтажках.

В направлении от центра в сторону Парка Победы построено несколько элитных ЖК. В одном из них выставлена на продажу видовая квартира площадью 229 м² за 25 млн. 40 м² площади занимает терраса для летнего отдыха с великолепным видом на парк и море. Планировка необычная, на кухню-столовую выделено 58 м². Квартира без отделки, но в ней сделана шумоизоляция и установлена дополнительная система отопления (АГВ).

Еще дальше от центра, в районе бухт Стрелецкая и Казачья, построено несколько ЖК с квартирами высокого класса стоимостью до 14 млн. В Казачьей бухте также много элитных объектов у моря, в основном дома и виллы.

Омега – район, расположенный в районе бухт Омега и Камышовой. Там можно приобрести квартиру площадью 120 м² за 29,8 млн. Объект находится в достаточно стандартном монолитном 10-этажном доме, и цена такого уровня формируется за счет роскоши обстановки. Хороший вид и гравюры времен Крымской войны на стенах представлены как преимущества.

### Ласпи

Желающим получить преимущества морского курорта недалеко от центра города можно рассмотреть предложения в бухте Ласпи. Жилой квартал называется «Севастопольская зона ЮБК (Южного берега Крыма)». Большинство выставленных на продажу объектов находится в Комплексе «Бухта Мечты». 11 корпусов расположены на берегу моря, но так как комплекс позиционирует себя как оздоровительный, а не жилой, приобрести получится не квартиры, а апартаменты. Эти объекты коммерческой недвижимости не дают налоговых преимуществ при приобретении. Цены на объекты колеблются в пределах 170-220 тысяч за кв. метр, можно купить и объекты от застройщика, реализовано только 70% помещений.

Апартаменты площадью 162 м² выставлены на продажу за 35 млн. Достаточно простой интерьер выполнен в стиле современного отеля. Рядом – чистое море и обустроенный пляж. Просторный панорамный балкон. Комплекс охраняется, располагает развитой инфраструктурой, бассейнами, спортивными залами. Но практически отсутствуют преимущества жизни в Севастополе, так как до города быстро доехать помешают частые пробки. Несмотря на то что Ласпи формально относится к Севастопольской зоне ЮБК, до центра города – 40 км.

Кроме «Бухте Мечты», в районе построено несколько новых объектов высокого класса. Один из них – ЖК «Апартаменты Ласпи».

## Покупатели

Продавцы элитной недвижимости часто не знают, кто именно составляет целевую аудиторию для объектов. Предполагается, что ими могут стать жители российского Севера, москвичи или петербуржцы, которые готовы заплатить дорого за комфортный отдых у моря. Многие предложения строятся по модели «продаю или обменяю на Москву». Некоторые продавцы рассчитывают на покупателей из дальнего зарубежья, некоторые ожидают предложений из Киева или Одессы.

При анализе цен можно увидеть, что средняя стоимость 1 кв. м качественного вторичного жилья в городе составляет, по данным портала sevastopol.restate.ru, около 103 тыс. рублей, для элитного она вырастает до 200. В большинстве случаев механизм ценообразования не выглядит рыночным, он обусловлен личными представлениями продавца.

## Нюансы

Задумываясь о приобретении элитной недвижимости в Севастополе, не стоит забывать, что существуют общегородские проблемы, влияющие на общее качество жизни. Это:

* сложная транспортная ситуация, при движении из Камышовой бухты в центр траффик постоянно будет высоким;
* ЖКХ зачастую не обеспечивает потребности горожан. Даже в самых дорогих объектах устанавливаются дополнительные системы отопления (АГВ) и подогрева воды (бойлеры).

Все это создает ситуацию, когда общий уровень цен на элитные квартиры не сильно отличается от средних цен по городу. Предложение квартир по цене выше 25 миллионов за объект на сегодняшний день невысоко. Коттеджи представлены в большем объеме и разнообразии, в этой ценовой категории можно рассмотреть более 160 объектов.