

# МОСКОВСКИЙ РИЭЛТОРСКИЙ ФОРУМ 2026

Тема выступления:

ИНВЕСТИЦИИ В  
ЮФО

## Южный федеральный округ.

Главная сила ЮФО — это его стратегическое положение и универсальность. Это главный транспортный коридор и житница страны, обладающие самым мягким климатом в России.

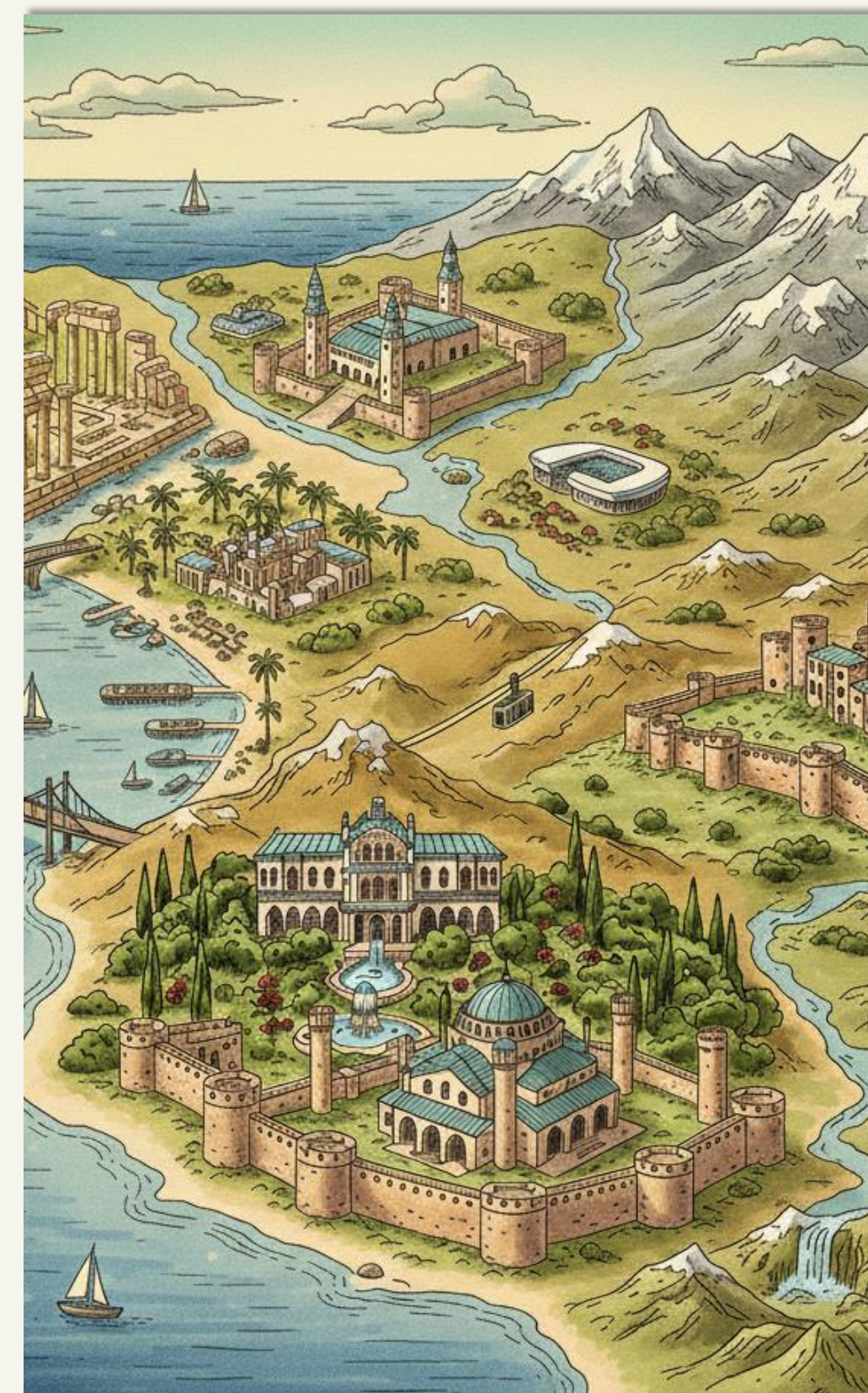
Ключевые факторы привлекательности:

**Ворота на юг:** Регион имеет прямой выход к трем морям (Черному, Азовскому и Каспийскому), что делает его ключевым узлом для торговли, логистики и портового хозяйства.

**Главный курорт России:** Здесь сосредоточены основные пляжные и бальнеологические курорты страны (Краснодарский край, Крым), которые привлекают многомиллионный турпоток.

**Аграрная сверхдержава:** Благодаря плодородным почвам и теплему климату, округ является лидером по производству зерна, подсолнечника, овощей и другой сельхозпродукции.

**Магнит для людей:** Наиболее комфортные природные условия для жизни делают регион главным центром притяжения мигрантов из всех уголков России.





## Республика Крым.

Люди переезжают в Крым благодаря мягкому климату, богатой истории, красивой природе, экономическим возможностям в туризме и хорошей транспортной доступности.

**Южный берег Крыма** (Алушта, Гурзуф, Ялта и Форос) является более привлекательным для приобретения недвижимости. Визитной карточкой ЮБК является **Ялта**, здесь рынок достиг своего максимума и люди покупают в основном для того, чтобы «припарковать» деньги, для себя, не для инвестиций. Средняя цена за кв.метр около 500 000 рублей.

**Алушта** как раз наоборот, для инвесторов, в основном первичный рынок ЮБК там. Цена за кв.метр в среднем 400 000 рублей. ЮБК – это в целом про апартаменты. **Севастополь и Симферополь** – это про квартиры. В среднем цена 180 000 – 200 000 рублей за кв.метр. Есть льготные условия по ипотеке. Популярность в сфере инвестиций сейчас набирает **Евпатория** и грядущий проект «Золотые пески России». Сейчас цена в среднем 300 000 рублей за кв.метр, но чем проект будет ближе к завершению, тем цена будет расти.

Аренда в Крыму круглогодичная, территориальные особенности присутствуют, в среднем окупаемость проекта 11—12 лет.



## Побережье Краснодарского края.

Миграционная привлекательность черноморского побережья Краснодарского края обусловлена тремя ключевыми факторами: благоприятными субтропическими климатическими условиями, высокой плотностью инфраструктурных объектов и устойчивым статусом главного рекреационного центра страны.

**Сочи** – сейчас идёт снижение спроса на первичный рынок, а на вторичный наоборот растёт.

Инвестиционной привлекательности тут нет, в основном «якорят» деньги. Средняя стоимость за кв.метр 350 000 – 450 000 рублей в самом Сочи. В Красной Поляне от 500 000 рублей. Но инвестиционная привлекательность есть в Сириусе, там ценник растёт.

**Геленджик** – в основном недвижимость покупают для себя (также нет инвестиционной привлекательности). Для сдачи в аренду есть сезонность, которая не стабильна. Средняя стоимость кв.метра 220 000 рублей.

**Анапа** – после катаклизма популярность курорта снизилась. Упал спрос на застройщиков гостиничных комплексов. Но стоит обратить внимание, что скоро все изменится в лучшую сторону и цены снова вырастут. Средняя стоимость – 200 000 рублей за кв.метр.



## Горячий Ключ и Краснодар.

**Горячий Ключ** — небольшой город-курорт для тех, кто ценит **здоровье и покой**.

Средняя стоимость новостроек в Горячем Ключе составляет **около 200 000 рублей** за кв.метр. Тогда как объекты на вторичном рынке недвижимости, как правило, предлагаются **со скидкой 10-15%**. Инвестиционная привлекательность этого города в том, что это **круглогодичный санаторно-курортный город** с хорошей транспортной развязкой.

**Краснодар** — динамично растущий мегаполис, который выбирают за **качество жизни и перспективы**. Строящееся жильё сейчас в основном для конечного потребителя. Спрос в основном направлен на доходную недвижимость, квартиры для сдачи в аренду. Стоит обратить внимание и на ИЖС, город растёт с небывалой скоростью. Средняя стоимость квадратного метра в многоквартирных домах около 110 000 рублей. Частный сектор предлагает дома около 6 500 000 рублей, что по цене = стоимости 1к-кв от застройщика. Краснодар обладает конкурентным преимуществом в стоимости недвижимости среди других городов ЮФО.



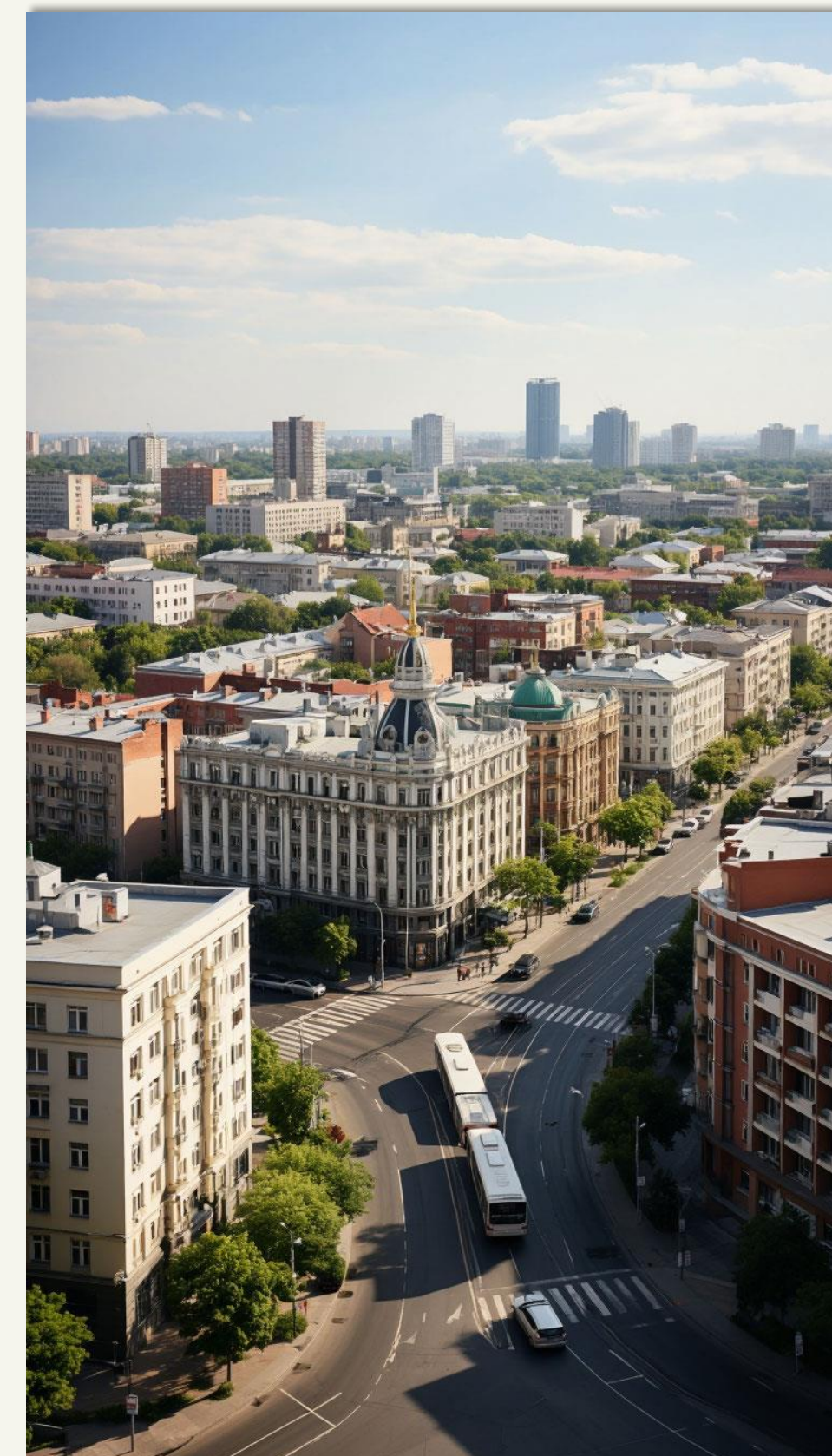
## Ростов-на-Дону.

Ростов-на-Дону является столицей Южного федерального округа России. Ростов выбирают те, кто хочет жить в тепле и уюте, иметь все преимущества большого города, но при этом не переплачивать за столичный статус и иметь возможность чаще выбираться на природу.

На текущий момент жилая недвижимость не несет инвестиционной привлекательности. В большей степени покупает конечный потребитель. Средняя стоимость квадратного метра жилья составляет **130 000 рублей**.

Более привлекательна для инвесторов земля (ИЖС и коммерческого назначения), а также коттеджные посёлки. Одним из примечательных проектов считается Тревел Парк Дон — современный, масштабный комплекс придорожного сервиса на трассе М-4 «Дон». В данном проекте инвестор может купить участок, арендовать его, арендовать помещение в этом парке, купить готовый бизнес. Стоимость **от 400 000 рублей до 1 000 000 рублей** за сотку.

Ожидаемый прирост до 30% до конца строительства.



Руководитель Центра регионального партнерства

Компания «Аякс», г. Краснодар;

Заместитель председателя Комитета МРС в РГР

Ливада Валерий

Моб.: +79891244400

E-Mail: [livada\\_vv@ayah.ru](mailto:livada_vv@ayah.ru)

