

ДОМзарубежная недвижимость

Окно в Азию

место под солнцем

Сингапурская недвижимость — новый рынок для российских инвесторов. Правила игры на нем хоть и прозрачные, но для наших соотечественников непривычные. А еще здесь низкие налоги, хорошие перспективы и бум на эксклюзивную недвижимость. При этом цена «входного билета» значительно ниже, чем в Гонконге или Токио.

Портовое прошлое

Сингапур всегда был важным портом. Причем не просто портом, а одним из главных форпостов Европы в Азии. Портом, через который Запад торговал с Дальним Востоком. Кто главенствовал на морях, тот и Сингапуром командовал: голландцы отбирали город у португальцев, а англичане — у голландцев. На протяжении веков он был ключевым пунктом в регионе.

Сингапур и сейчас остается «окном в Азию» для европейского и американского бизнеса. Крупные международные корпорации стараются разместить на острове свои главные азиатские офисы. Кроме того, страна, напроць лишенная каких бы то ни было полезных ископаемых, активно развивает наукоемкие отрасли промышленности, например биотехнологии. А по нефтепереработке не имеющий собственных запасов Сингапур занимает одно из первых мест в мире.

В результате город притягивает специалистов со всей Юго-Восточной Азии и из Китая (что неудивительно: 70% населения страны — этнические китайцы). А поскольку английский здесь — один из государственных языков, в Сингапуре отлично чувствуют себя приезжие из Америки и Австралии.

Земельный вопрос

В прошлом году в Сингапуре было выдано 63,6 тыс. разрешений на проживание, 17,3 тыс. иностранцев получили сингапурское гражданство. Все это порождает спрос на жилье, причем платежеспособный. Да и в силу естественных причин население города растет в среднем на 4% в год. Для острова, где свободные его участки наперечет, это немало.

Когда все государство расположено на маленьком острове, земельный вопрос стоит очень остро. Ведь на этом небольшом клочке должны поместиться не только жилые дома и деловые кварталы, но и военные базы, электростанции, водохранилища. Водные резервуары занимают большую часть острова. Но их все равно не хватает — недостающую воду приходится покупать у Малайзии. Часть ее, кстати, очищают и продают. Но в общем почти вся земля на острове занята чем-нибудь необходимым.

Немногие оставшиеся участки распределяют на проводимых каждые полгода тендерах. Что интересно, экономические параметры проектов поначалу не рассматриваются. Комиссия отбирает три наиболее интересных с архитектурной точки зрения варианта. А уже из них предпочтение отдается наиболее выгодному.

Другая сторона земельного вопроса — запрет для иностранцев на покупку земли, коттеджей и вообще жилья в любых домах ниже шести этажей. В долгосрочную аренду — пожалуйста. Но только в аренду. При этом квартиры иностранцам продают совершенно свободно.

Единственное место, где негражданин может купить дом с землей, — Сентоза. Это небольшой островок у самого берега, туда даже ведет мост и проложена канатная дорога. Сентоза — местный центр отдыха и развлечений, дорогих ресторанов и весьма недешевого жилья. Иностранцы могут купить здесь так называемые бунгало. На самом деле это вполне полноценные двухэтажные коттеджи. Единой стилистики здесь нет: можно встретить и довольно сдержанные дома в классическом европейском стиле, и изыски современного дизайна. Объединяет эти постройки только то, что участки земли, на которых они стоят, микроскопические (не больше шести соток) и цены фантастические — 15–25 млн сингапурских долларов (255–425 млн руб.). Самые дорогие — на первой линии с видом на море.

Все цены в Сингапуре — в местных долларах. Площадь указывают в квадратных футах, а размеры квартир считают не по комнатам, а по спальням. С долларами все просто: сейчас их курс около 17 руб. С футами сложнее: так и тянет пом-



Презентационная квартира — обязательный маркетинговый элемент при продаже дорогого жилья



Апартаменты в футуристических башнях строящегося комплекса One Shenton были распроданы в считанные дни



Сингапур — один из главных финансовых центров Азии, и квартиры в деловом квартале ценятся особенно высоко

ножить цену фута на десять и считать это стоимостью 1 кв. м. Но в квадратном метре скорее 11 футов, чем десять. А со спальнями и вовсе полная неясность. Квартира с четырьмя спальнями может оказаться и пяти-, и шести-, и семикомнатной в зависимости от наличия столовой, гостиной и помещения для прислуги.

Остров несвободы

Чем еще известен Сингапур, так это жестким государственным контролем над общественной жизнью. Многие слышали про фантастических размеров штрафы за переход улицы в неположенном месте или брошенный мимо урны окурок. А о смертной казни для нарко-торговцев предупреждают даже на въездных документах. Наверное, только так и можно добиться порядка в Азии. Сингапур в результате стал самым чистым городом в мире и одним из самых безопасных.

Государственного регулирования не избежал и рынок недвижимости. На девелоперов наложены серьезные ограничения, призванные защищать интересы покупателей жилья. В первую очередь, никаких вольностей с документами — все договоры между продавцами и покупателями недвижимости заполняются стандартным образом, по общепринятым, одобренным государством образцам.

Мало того, госадминистрация следит, чтобы деньги поку-

пателя, если он купил квартиру на ранней стадии строительства, тратились именно на строительство. То есть сколько бы ни было уплачено при покупке, эти средства не идут напрямую девелоперу, а поступают на специальный счет, откуда тот вправе снимать деньги только по частям, в зависимости от стадии строительства. Скажем, залили фундамент — можете снять 10% со счета. К тому же государство страхует покупателей от банкротства девелопера, для этого существует компенсационный фонд. Так что риски при покупке недвижимости в Сингапуре стремятся к нулю.

За срыв срока сдачи объекта установлены крупные штрафы. Ответственность наступает даже при минимальном просрочке. Поэтому строители стараются не рисковать, и почти все объекты сдаются даже немного раньше заявленного срока. Рисков нет, квартиры зачастую распродают на ранней стадии готовности дома. Соответственно, такие покупки дополнительно стимулировать не нужно, и инвестиционные цены отсутствуют. Так что прибыль инвестора зависит исключительно от общего роста рынка.

Зато, в отличие от России, никто не мешает перепродавать квартиры в не построенном еще доме. Например, одна из квартир в строящемся сейчас One Shenton уже претерпела 16 перепродаж.

Битва за эксклюзив

Жилье в Сингапуре принято сдавать с отделкой и даже с минимальным набором бытовой техники. А представители девелопера обязательно пригласят посмотреть презентационную квартиру. И в этих образцово-показательных апартаментах, несмотря на середину буднего дня, толпится народ — в Сингапуре до трети квартир продается застройщиками напрямую. Дело в том, что здесь все предложения по продаже и аренде жилья — открытая информация. Поэтому сингапурцы часто обходятся без риэлтеров, а если и пользуются услугами посредников, то комиссионные не превышают 1–1,5%. Зато хороший риэлтер поможет клиенту не запутаться в непростых сингапурских реалиях.

Например, можно купить на вторичном рынке дешевую квартиру в «социальном» доме, в каких живут 80% сингапурцев. Но снова продать ее можно будет только через два-три года. Таким образом здесь пресекают спекуляцию социальным жильем. Квартиру в «социальном» доме даже сдавать целиком нельзя (но местные жители обходят этот запрет, сдавая квартиры с одной запертой комнатой — формально она остается за хозяевами).

Кстати, хотя снаружи эти панельные дома изрядно смахивают на Бирюлево в тропической зелени, сами квартиры куда лучше московского эконом-класса.

Доступное жилье, которое с огромными субсидиями может купить сингапурская молодая семья, — это как минимум «трешка» под 100 кв. м.

Смена элит

Если в Москве сейчас быстрее всего растет в цене как раз эконом-класс, то в Сингапуре дешевые квартиры почти не дорожают. Прежде всего в силу многочисленных ограничений на операции с ними. Куда интереснее вкладываться в кондоминиумы. Причем важно, чтобы дом был новый. Кондоминиумы, построенные восемь лет назад, уже на треть дешевле, а 20-летние — вдвое. Дело, конечно, не в том, что старые дома дешевле, просто дорожают они куда медленнее.

Причина в том, что буквально несколько лет назад в Сингапуре утвердился новый подход к элитному жилью. Раньше строили дома почти одинаковые, ничем не выдающиеся, хотя и удобные для жизни. Теперь этого мало, люди хотят жить в интересных, необычных зданиях, построенных по оригинальному проекту. К тому же в моду вошли «зеленые технологии» и «умные дома». Так, квартиры в упомянутом уже One Shenton — двух башнях на общем стилобате встроены в футуристическую конструкцию живых деревьев — были распроданы в первые же месяцы.

«Мы начали строить дома совершенно нового уровня.

Это современные материалы, „зеленые технологии“, экономия электричества и воды», — объясняет один из богатейших людей Азии сингапурский миллиардер Квек Линг Бинг, председатель правления крупнейшей в Сингапуре девелоперской компании CDL-group.

И теперь в городе бум на строительство культовых домов. Все серьезные девелоперы (сингапурскую «большую тройку» составляют CDL-group, Capital Land и Keppel Land) пытаются в этом друг друга перещеголять. Пожалуй, самый вероятный кандидат на победу — роскошные апартаменты St. Regis с персональными лифтами и приставленным к каждой квартире дворецким. Квартира с четырьмя спальнями площадью 200 кв. м обойдется здесь в 8 млн сингапурских долларов (136 млн руб.).

В очень большой степени цена жилья зависит от района. Самые престижные районы — 9-й, 10-й (в нем, кстати, расположен St. Regis) и 11-й в старой части города, а также 1-й и 4-й — так называемый Морской Залив и остров Сентоза. Для сравнения: 1 кв. м в кондоминиуме Sheldford Suites (11-й район) стоит около 295 тыс. руб., а в новом жилом комплексе Livia в окраинном районе возле аэропорта — 110 тыс. руб. Большую квартиру с четырьмя спальнями (читай: шестикомнатную) в этом недорогом доме можно купить всего за 1 млн сингапурских долларов (17 млн руб.).

Кстати, если, потратив миллион на квартиру, еще столько же вложить в какой-нибудь сингапурский бизнес или венчурный фонд, можно смело становиться в очередь за видом на жительство. Так работает одна из программ привлечения иностранных инвестиций. Тем же целям служат и некоторые особенности налоговой системы. В Сингапуре нет налога на наследование и на рост капитала, а налог на доходы физических лиц ни при каких обстоятельствах не превышает 20%.

Налог на жилье зависит от того, как это жилье используется. Подсчитывают, какой годовой доход эта недвижимость могла бы принести при сдаче в аренду. И если квартира или дом действительно сдается, ежегодно придется платить по 10% этой суммы. Если же хозяин квартиры живет в ней, налог снижается до 4%.

Что хорошо в сингапурском рынке недвижимости, так это цена входного билета: элитная недвижимость стоит в среднем куда меньше, чем, скажем, в Гонконге или Токио. При этом экономика города-государства интенсивно развивается, привлекают иностранных специалистов, приезжают иностранные специалисты. Большие надежды сингапурцы возлагают на строящиеся в деловой части города казино, которые должны сделать его чуть ли не итерной столицей Азии. Что вполне возможно — ведь вокруг множество исламских стран и Китая, где азартные игры запрещены. Еще два события, которые подогреют местный рынок жилья, — этап «Формулы-1» и юношеская Олимпиада 2010 года.

Никита Аронов

Игорь Индриксонс,

руководитель отдела международных инвестиций компании IntermarkSavills



Мягкий инвестиционный климат

На Западе к Сингапуре большой интерес, в России он только зарождается. Согласно отчету совета по городской перепланировке Сингапура, в 2007 году русские купили более 60 объектов недвижимости, в основном в самых дорогих районах. Мы полагаем, что многие из этих объектов недвижимости сдаются или будут сдаваться в аренду.

Скорее всего Сингапур станет более удобным для инвестиций. Это довольно цивилизованный регион для инвесторов. Там есть система опционов, а эту стратегию преследуют все инвесторы мира, причем не только частные, но и крупные фонды и инвестиционные банки.

У инвестирования в рынок недвижимости Сингапура существует ряд преимуществ. Во-первых, это либеральные условия на рынке, с низкими налоговыми режимами. Для иностранцев не существует ограничений на владение кондоминиумами и апартаментами. Иностранцы могут приобрести земельную собственность в Сентозе, правда, с определенными условиями. Отсутствуют ограничения на передачу прав собственности, в любое время инвесторы могут продать объект недвижимости кому угодно. Отсутствует также валютный контроль, процесс продаж легкий и открытый, ставки на ипотеку низкие, высокая доля кредитования (до 70%).

Во-вторых, учреждена правовая система для защиты инвесторов и владельцев недвижимости. Инфраструктура и уровень жизни в Сингапуре — одни из лучших в мире, политический и социальный климат стабилен.

В Сингапуре наблюдается устойчивый рост стоимости недвижимости за последние четыре года и особенно за последние 18 месяцев. Это можно объяснить несколькими причинами. Последние годы идет интенсивное вливание иностранного капитала на рынок недвижимости благодаря общей оптимистичной тенденции на этом рынке и в экономике вообще. Сингапур на сегодняшний день — это главный центр по управлению частным капиталом в мире. Иностранцы, особенно из стран региона, таких как Индия, Малайзия и Индонезия, осуществляют инвестиции в Сингапур. Существуют привлекательные структуры инвестирования и финансирования — как для местных жителей, так и для иностранцев. Во многих странах региона ипотечная ставка с двухзначными процентами, а ставка по ипотеке в Сингапуре ниже 4% в год.

В эксклюзивном (элитном) сегменте цены на недвижимость повысились в 2007 году на 30%, однако в дальнейшем упали приблизительно на 10% вследствие коррекции рынка и мировой неопределенности. Цены на недвижимость класса премиум должны держаться, так как повышен интерес к таким объектам. На этот год ожидается рост стоимости капитала в данном сегменте еще на 5–10%, поскольку стоимость капитала подкрепляется вескими экономическими основаниями.

В ближайшей перспективе (скажем, в следующие 6–12 месяцев) рынок недвижимости по-прежнему останется дезориентированным ввиду мировой неопределенности. Однако с учетом веских экономических факторов, как на местах, так и в регионах, особенно с учетом продолжительного экономического роста в Индии и Китае, рынок сингапурской недвижимости готов быстро вернуть свои позиции, когда минует кризис в США. Ожидается, что спрос останется высоким. Существует довольно много ликвидных средств на рынке. Уровень занятости останется высоким. В 2009–2010 годах откроются два новых объединенных курорта с казино, которые создадут больше возможностей инвестирования в туризм и сопутствующие услуги. В целом перспективы на следующие несколько лет положительны, и потенциал огромен.

