

# ДОМ зарубежная недвижимость

## Курортный ряд

### Средиземноморье

Наибольшей популярностью у российских покупателей зарубежной курортной недвижимости пользуются объекты в низком ценовом сегменте. Эксперты чаще всего называют четыре перспективных рынка, привлекающих внимание россиян, — Черногорию, Болгарию, Турцию и Кипр.

### Подшеющая Черногория

До кризиса черногорский рынок был едва ли не самым популярным у россиян, и за несколько лет цены на некоторые объекты в этой стране выросли в три-четыре раза. Однако с началом кризиса рынок черногорской недвижимости начал падать. «Первозданная уникальная природа гор, кристально чистое море и гостеприимные местные жители — все осталось по-прежнему, только цены теперь на 30–40% ниже», — говорит руководитель департамента зарубежной недвижимости CENTURY 21 BeverlyWood Realty Юлия Кайнова. По данным аналитика ИК «Финанс Менеджмент» Максима Киягина, в Черногории коррекция цен только по итогам первого полугодия составляет около 20%. При этом падение цен сопровождалось сокращением предложения, что свидетельствует о еще большей стагнации рынка. «В Черногории в принципе не так много было готовых, построенных объектов, поэтому кризис выражается прежде всего в заморозке или отсрочке строительства объектов, очень много распродавалось на стадии котлована», — говорит директор «Мильдрем» Наталья Завалишина. В результате, по словам президента ИГ Sesegar Ирины Жаровой-Райт, по сравнению с январем 2008 года иностранные инвестиции в экономику страны упали на 59,2%.

В связи с общим падением рынка на черноморском побережье Адриатического моря можно найти весьма недорогие объекты. В настоящий момент на берегу Боко-Которской бухты в местечке Луштица предлагается вилла площадью 150 кв. м с видом на море и небольшим участком в 3 сотки. Стоимость виллы составляет €210 тыс. В той же бухте в городе Герцег-Нови апартаменты площадью 59 кв. м в 400 м от моря будут стоить €77 тыс.

Туристической столице Черногории Будве цена апартаментов может быть еще ниже. За квартиру площадью 46 кв. м придется заплатить всего €60 тыс. Еще совсем



В Черногории можно купить виллу на первой линии по цене от €210 тыс.

недавно о таких ценах на черногорскую недвижимость можно было не мечтать, теперь же ценник в €1,2 тыс. за 1 кв. м никого не удивляет.

В ближайшем будущем участники рынка не ожидают резкого роста цен на объекты в этой стране — в первую очередь из-за того, что мильный пузырь надулся при отсутствии соответствующей ранее заявленным ценам инфраструктуры.

### Демпинг на Солнечном Берегу

Очень похожим на черногорский рынок эксперты называют рынок болгарской недвижимости. Достаточно сказать, что именно эта страна стабильно держит пальму первенства по инвестициям россиян в зарубежные объекты. За несколько лет инвесторы сумели надуть мильный пузырь во всех его сегментах. В результате жилье падает в цене еще активнее, чем в соседней Черногории. «Цены пошли вниз, но еще не достигли своего дна. Болгарские коллеги жалуются на покупателей, ожидающих 40–50% скинотов в наиболее ликвидных зонах у моря», — говорит Юлия Кайнова. Жажущих скидок покупателей можно понять. Например, по данным риэлтеров из компании Unique Estates, цены на объекты

премиум-класса в Болгарии снизились на 40–50% относительно докризисного уровня. Как говорится в отчете этой компании, в настоящее время средние цены на апартаменты в премиум-сегменте колеблются в пределах €120–150 тыс., а цена домов составляет около €500 тыс.

«Инвестиции в эту страну сократились почти на 70%. Цены на недвижимость категории de luxe упали на 40%, но в целом по коммерческой и жилой недвижимости цены снизились всего на 28% за последний год. Количество домов, выставленных на рынок, увеличилось вдвое. Если раньше цены достигали и €6 тыс. за метр, то сейчас выше €3 тыс. цена не поднимается», — говорит Ирина Жарова-Райт.

Продажи идут в основном из-за того, что на рынок внезапно оказалось выброшено множество квартир практически по демпинговым ценам. Например, компания GMS-101 предлагает квартиры в малоэтажном жилом комплексе в Бургасе по €349 за 1 кв. м. В результате апартаменты площадью 40 кв. м можно приобрести за €14 тыс. В жилом комплексе «Афродита» на Солнечном Берегу предлагаются апартаменты стоимостью от €27 тыс.

При этом у Болгарии есть большое преимущество перед Черногорией: эта страна уже сейчас является членом Евросоюза и с 2011 года должна присоединиться к Шен-

генскому соглашению. Однако, по мнению участников рынка, на рынке Болгарии еще больше, чем в Черногории, ощущается недостаток инфраструктуры. Кроме того, как говорят эксперты, в этой стране не хватает качественных девелоперских проектов. По словам управляющего партнера Kingsland Дениса Евсеева, единственный объект международного уровня в Болгарии — это комплекс уоуBulgaria, разработанный лондонским девелопером Джоном Хитчкоксом и всемирно известным дизайнером Филиппом Старком. Однако, как говорит эксперт, даже этот комплекс не распродан на 100%.

### Линейная зависимость

Если в Болгарии и Черногории участники рынка отмечают неразвитость инфраструктуры, то турецкий рынок на это пожаловаться не может. Однако недвижимость этой страны также упала в цене, хотя, в отличие от упомянутых выше двух стран, падение не было таким всеобъемлющим.

«Малоликвидные объекты, расположенные на 0,5–2 км от моря, потеряли в цене до 20–30%. Цены на недвижимость на первой второй линиях остались на прежнем уровне, а в некоторых комплексах отмечается рост стоимости на 3–5%», — отмечает Юлия Кайнова. По ее словам, рынок защитился от того, что большое число девелоперов использует собственные средства для инвестиций. Этот



В проекте реконструкции элитного жилого дома Kypros Gardenia в Лимассоле участвовали российские дизайнеры

фактор смягчил удар кризиса и сохранил инвестиционную привлекательность турецкой недвижимости. «В кризисные времена люди вне зависимости от их гражданства стараются экономить, но отказать себе в отдыхе совсем не могут, поэтому отдадут предпочтение более бюджетным курортам с хорошим климатом и отлично налаженной туристической инфраструктурой, а здесь Турции нет равных», — добавляет Юлия Кайнова. Для российских покупателей дополнительным фактором является большое количество регулярных и чартерных авиарейсов в этот курортный город. При этом Турция всем покупателям выдает вид на жительство автоматически при приобретении недвижимости, что позволяет беспрепятственно находиться в стране столько, сколько нужно. Эти факторы делают турецкий рынок одним из самых привлекательных для иностранного капитала.

Предложение на турецком рынке недвижимости отличается большим разнообразием. Например, в известном туристическом месте Кушадасы недалеко от храма Артемиды Эфесской, за €133 тыс. продается дом площадью 126 кв. м с тремя спальнями и бассейном. А в окрестностях Камерия в местечке Чамьюва предлагаются таунхаусы площадью 145 кв. м и стоимостью €156 тыс. Разнообразие предложения есть и в другом сегменте. Для покупателей, чье понимание отдыха связано с прекрасными ресторанами, модными ночными клубами и роскошными яхтами, есть возможность с хорошим дисконтом купить виллу или квартиру, не превысив бюджет в €1 млн. Хотя и за €130–140 тыс. вполне можно найти отличную квартиру с двумя-тремя спальнями, но в 1–2 км от береговой линии.

### «Золотая миля» на Кипре

Особняком от вышеперечисленных рынков стоит рынок недвижимости Кипра. «Турция, Болгария и Черногория свойственны одинаковые тенденции и во многом схожая обстановка. В перечисленных выше странах цены упали в среднем на 15–25%, по некоторым объектам падение составило до 40%. Однако на Кипре цены упали не более чем на 15%», — говорит Денис Евсеев.

Однако, по мнению некоторых экспертов, ситуация не такая радужная, как кажется на первый взгляд. «На Кипре вто-

ричный рынок просел в цене на 20–30%, первичный держится на том же уровне из-за нежелания застройщиков снижать цены», — говорит Юлия Кайнова.

«С началом осени ситуация изменилась. По-прежнему востребованы дорогостоящие, элитные проекты, тогда как спрос на более бюджетные варианты существенно сократился», — говорит Наталья Завалишина.

Чтобы привлечь еще большее число российских покупателей, некоторые кипрские компании пытаются адаптировать свои проекты для российских покупателей. Например, девелоперская группа Kanika пригласила российских дизайнеров Анну Муравину и Ляду Гусеву, чтобы выполнить проект реконструкции элитного жилого дома Kypros Gardenia на 20 квартир в прибрежной зоне Лимассола, ориентируясь на проекты московской «золотой мили». «Домик на море для нас это место отдыха, и спальни и ванные должны быть достаточно большие, нам нужны теплые полы, и хозяйственная комната, и закрытая территория, и служба эксплуатации», — говорит Ирина Жарова-Райт.

По ее словам, в подобных проектах стоимость недвижимости начинается от €2,7 тыс. за метр и растет по мере продвижения к морю, достигая €10 тыс. В настоящий момент в рамках Kanika Kypros Gardenia стоимость апартаментов составляет от €895 тыс. Конкуренты компании Kanika также привлекают потенциальных покупателей. «Повышенным спросом у российских частных инвесторов сейчас пользуются комплексы компании Subarco Hillcrest Villas в районе Пафоса, а также комплекс Akamas Bay Villas, который будет построен вблизи известного заповедника парка Акамас», — говорит старший менеджер российского офиса компании Subarco Петр Горшков.

Все перечисленные выше регионы остаются весьма перспективными с точки зрения инвестиций в недвижимость, особенно с учетом текущего снижения цен. Однако дальнейшее развитие ситуации, а также сроки стабилизации рынка жилой недвижимости этих стран будут зависеть от общих тенденций в макроэкономике. Сейчас сложно что-либо прогнозировать, но в любом случае для долгой инвестиции подойдет только из этих стран. Понятно, что рано или поздно рецессия будет преодолена и начнется медленный рост.

**Алексей Сергеев**

## Новая волна

### Азия

С наступлением кризиса одним из популярных среди наших соотечественников направлений стала Юго-Восточная Азия. Европейцы давно скупого недвижимости в Таиланде, Малайзии, Вьетнаме и Камбодже. Российские же инвесторы только начали осваивать эти страны.

### Безземельные домовладельцы

Активно интересоваться тайской недвижимостью иностранцы начали примерно пять-семь лет назад. Первыми стали скупать дешевое курортное жилье англичане и немцы, за ними потянулись и представители других стран. Тогда апартаменты на берегу моря можно было приобрести в пределах от \$500 до \$3 тыс. за 1 кв. м. Пик роста цен в Таиланде пришелся на 2006 год, в течение которого квартиры и виллы выросли в цене на 50–80%. Стоимость апартаментов в приморских районах перевалила за \$1,5 тыс. за 1 кв. м, а элитных вилл на первой линии от моря — за \$5 тыс. за 1 кв. м. Именно в этот период в Таиланд хлынули инвесторы из Европы и, как следствие, росло количество риэлтерских агентств. Однако «эра благоденствия» закончилась быстро.

Вскоре многие европейцы решили избавиться от курортной недвижимости: там они лишь проводили отпуск. В результате, по словам представителя компании ThaiRealEstate Даниила Оразова, падение цен на недвижимость началось во второй половине 2008 года и составило 15–20%, а на некоторые неликвидные объекты — на треть.

Правда, от кризиса рынок недвижимости Таиланда оправился раньше, чем европейские рынки. Сегодня покупатели снова интересуются курортной недвижимостью в этой стране. Однокомнатную меблированную квартиру площадью 30–35 кв. м в приморском районе Паттайи сегодня можно приобрести в среднем за \$40–50 тыс. Виллы, расположенные на популярных и наиболее дорогих островах Пхукет, Самуи, Поган, продаются в пределах \$100–700 тыс. Дешевую недвижимость лучше присматривать в окрестностях города Хау-Хина, расположенного в непосредственной близости от границы с Малайзией. Курорт пока еще очень популярен среди европейцев, и цены на недвижимость — одни из самых низких в стране: на квартиры начинаются от



По мнению некоторых экспертов, в ближайшее время недвижимость Таиланда будет расти на 5–10% в год. ФОТО FLICKR.COM/RENE104

\$25–30 тыс., на виллы — от \$70 тыс. В ближайшее время недвижимость Таиланда будет расти, по мнению господина Оразова, на 5–10% в год. Однако сегодня интереса к готовым объектам со стороны западных инвесторов практически нет. «Готовые объекты сегодня покупают в основном россияне, по каким-то причинам только им причина активизировались россияне только в 2008 году, когда рынок уже начал падать и все европейцы продавали инвестиционные объекты в Таиланде», — говорит латвийский инвестор владелец компании Lingo Plus LTD Thailand Ринголдс Вусканс. Сегодня, по его мнению, в этой стране имеет смысл выборочно покупать земельные участки. На привлекательные участки с хорошими видовыми характеристиками цены не упали даже в разгар кризиса.

При покупке земли владельцу фирмы обязан заплатить пошлину в государственную казну. Земельный налог в Таиланде не платится до тех пор, пока участок используется для собственных нужд, а не в коммерческих целях. Однако покупка земель в Таиланде, нужно быть очень осторожным. Именно в этом секторе тайской недвижимо-

сти больше всего мошенничества и криминала. «Если сложить участки всех собственников на Самуи, то их суммарная площадь будет на 10–15% больше площади острова, указанной в географических справочниках», — недоумевает господин Вусканс. «Возможно, это получается потому, что Самуи — это гора, но мне все же кажется, что лишняя земля появилась в результате различных афер, двойных продаж, технических неувязок». Но главной проблемой, отталкивающей потенциальных инвесторов, является не мошенничество, а само законодательство Таиланда. Владеть землей здесь иностранец не может. Чтобы купить участок, нужно стать совладельцем тайландского акционерного общества, в чей собственности принадлежит 51% обыкновенных акций, а истинному владельцу компании иностранцу может принадлежать лишь 49% акций, а контрольный пакет фирмы должен находиться у граждан Таиланда. Обойти этот закон по следующей схеме: подставному тайцу принадлежит 51% обыкновенных акций, а истинному владельцу компании иностранцу — 49% привилегированных акций, дающих дополнительные права в управлении компаний.

Речь идет о жилье дешевле 250 тыс. рингитов (около \$73,5 тыс.). Согласно условиям этой программы, любой иностранец старше 50 лет может приобрести недвижимость в этой стране, если он положил на собственный счет в малайзийский банк \$42 тыс. и более. Помимо этого иностранец должен иметь ежемесячный доход не менее \$3 тыс. и договор медицинского страхования. Если потенциальному покупателю менее 50 лет, он обязан иметь на счету в банке страны не менее \$85 тыс., остальные два условия такие же. Это касается только дешевой недвижимости, а условия по приобретению жилья дороже 250 тыс. рингитов равны как для местных, так и для иностранных граждан.

По природным условиям Малайзия мало чем отличается от Таиланда: бесконечные пляжи, буйные тропические джунгли. Но стоит учитывать, что это мусульманская страна: больше 60% населения исповедует ислам. Это сказывается на общем эмоциональном фоне: в отличие от расслабленного населения буддистских стран, жители Малайзии напряжены, деловиты, да и на улицах гораздо меньше улыбок. Но есть здесь и свои плюсы. В частности, для письменности используется латиница, что позволяет европейцам гораздо лучше ориентироваться на местности.

### Малайзия для пенсионеров

Правительство Малайзии, в отличие от чиновников Таиланда, быстро среагировала

на экономическую ситуацию в мире и на растущее в последние годы количество инвесторов и туристов из России. За первые восемь месяцев текущего года количество россиян, посетивших эту страну, выросло на 13 тыс. Обратив на это внимание, в начале октября правительство страны заявило, что будет продвигать среди россиян программу «Малайзия: второй дом», которая должна способствовать приобретению иностранцами дешевой малайзийской недвижимости.

Речь идет о жилье дешевле 250 тыс. рингитов (около \$73,5 тыс.). Согласно условиям этой программы, любой иностранец старше 50 лет может приобрести недвижимость в этой стране, если он положил на собственный счет в малайзийский банк \$42 тыс. и более. Помимо этого иностранец должен иметь ежемесячный доход не менее \$3 тыс. и договор медицинского страхования. Если потенциальному покупателю менее 50 лет, он обязан иметь на счету в банке страны не менее \$85 тыс., остальные два условия такие же. Это касается только дешевой недвижимости, а условия по приобретению жилья дороже 250 тыс. рингитов равны как для местных, так и для иностранных граждан.

По природным условиям Малайзия мало чем отличается от Таиланда: бесконечные пляжи, буйные тропические джунгли. Но стоит учитывать, что это мусульманская страна: больше 60% населения исповедует ислам. Это сказывается на общем эмоциональном фоне: в отличие от расслабленного населения буддистских стран, жители Малайзии напряжены, деловиты, да и на улицах гораздо меньше улыбок. Но есть здесь и свои плюсы. В частности, для письменности используется латиница, что позволяет европейцам гораздо лучше ориентироваться на местности.

Также, Малайзия, по мнению представителя международной компании Knight Frank Маркуса Буртеншау, в сравнении с другими азиатскими государствами меньше всего пострадала от кризиса. Цены здесь снизились всего на 5–10%. Эксперт считает, что причина — отсутствие популярности недвижимости этой страны в докризисные годы среди иностранцев. Несмотря на то что уже несколько лет Малайзия относят к числу стран с самыми устойчивыми экономикой в мире (начиная с 2001 года ее еже-

годный рост составлял около 5% в год), жилье в этой стране практически не дорожало. Цены на квартиры и коттеджи находятся на уровне пятилетней давности.

Сегодня элитные квартиры площадью 120–140 кв. м здесь можно приобрести примерно за \$100 тыс. За исключением столицы страны Куала-Лумпур, где качественное жилье будет стоить примерно в два раза дороже. Стоит учесть, что около \$4 тыс. уйдет на сопутствующие расходы: \$500–600 — нотариальный сбор, \$1,2 тыс. — гербовый сбор и порядка \$2 тыс. — комиссия агента, а на коммунальное обслуживание будет уходить порядка \$50–70 в месяц. В ближайшее время, по мнению экспертов, недвижимость в этой стране имеет потенциал для роста.

### Бум по резолюции

Сегодня бум на рынке недвижимости переживает Вьетнам. В 2007 году иностранные компании инвестировали в жилье и коммерческую недвижимость порядка \$20 млрд. В 2008-м был отмечен серьезный спад: в первые месяцы кризиса цены на жилье упали на 40–50%, достигнув дна. В этом году иностранные инвестиции вновь вернулись на рынок Вьетнама. Только к августу прямые иностранные инвестиции в рынок недвижимости Вьетнама составили \$20,3 млрд. Пока рост цен составил всего несколько процентов, но главный исполнительный директор компании Millennium Group & Starbay Holdings Мартин Кай уверен, что в ближайшие несколько лет этот тренд не изменится и недвижимость Вьетнама будет расти в цене.

Одна из причин бурного роста цен — резолюция, принятая правительством Вьетнама в мае прошлого года и вступившая в силу с 1 января текущего года, которая позволяет иностранцам приобретать здесь объекты недвижимости. Правда, приобрести жилье, согласно этому закону, может достаточно ограниченный круг иностранцев. В первую очередь это бизнесмены, совершающие прямые инвестиции в экономику страны; вторая категория — это мужья и жены граждан Вьетнама, постоянно проживающие на территории этой страны, а также ученые, внесшие весомый вклад во вьетнамскую науку. Но и для этих категорий иностранцев поставлены два условия. Во-первых, квартира может приобретаться на срок не боль-

ше 50 лет, после чего должна быть продана или подарена, а во-вторых, это жилье должно использоваться для проживания самим владельцем. Сдавать в аренду его нельзя. Впрочем, большинство иностранцев давно обходит эти препоны, приобретая недвижимость на имя компаний, учредителями которых они являются.

Сегодня цены на квартиры в крупных городах начинаются от \$20 тыс. За \$50 тыс. можно приобрести меблированные апартаменты площадью 72 кв. м в элитном комплексе (охрана, парковка, бассейн), расположенные в центре Хошимина. В городе Дананг за \$800 тыс. продается меблированная вилла площадью 280 кв. м с бассейном в элитном комплексе на побережье океана.

### Инвесторы поневоле

История рынка недвижимости Дубая уже вошла в учебники по инвестированию как пример рискованной спекуляции. По последней официальной статистике, цены на недвижимость упали на 60%, в первую очередь пострадали виллы, в меньшей степени — апартаменты, имеющие более высокую ликвидность. Численность населения эмирата постоянно сокращается: уезжают иностранные сотрудники и рабочие, прежде занятые на строительстве многочисленных объектов недвижимости.

Иностранцы инвесторы попали в сложную ситуацию. Дубайское правительство подготовило новый закон, согласно которому инвесторы могут выйти из сделок лишь по суду, предоставив веские доказательства своей финансовой несостоятельности. Этот шаг, по сути, является искусственным сдерживанием рынка, — говорит директор департамента инвестиций в зарубежную недвижимость Intermark Savills Игорь Индик — рынок продолжал бы свое вертикальное падение гораздо быстрее, если бы такой закон не был введен.

Таким образом, «волны» азиатского рынка недвижимости подчиняются вполне определенной последовательности. Те страны, которые были переоценены в предыдущее десятилетие, стремящиеся дешевле. Новые, только открывшиеся для иностранцев и начавшие развитие, несут инвестиционный потенциал. Главное — определить, когда эта «новая волна» достигнет своего пика. По-видимому, не скоро.

**Денис Тыкулов**