

ЗА ТРИ МОРЯ

ОСЕНЬЮ КАПИТАЛИЗАЦИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА, ПО ОЦЕНКЕ БИРЖИ РТС, ОПУСТИЛАСЬ НИЖЕ \$500 МЛРД, ТОГДА КАК В МАЕ ОНА ПРЕВЫШАЛА \$1,4 ТРЛН. ИНВЕСТОРЫ ИЩУТ СПОСОБЫ СОХРАНЕНИЯ КАПИТАЛОВ. ЧТО КАСАЕТСЯ УСПЕШНЫХ РОССИЙСКИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ, ТО ОНИ СОБИРАЮТСЯ ВКЛАДЫВАТЬ СРЕДСТВА В МАСШТАБНЫЕ ПРОЕКТЫ ЗА РУБЕЖОМ.

АЛЕКСАНДР МАКАРЕНКО

ПИР ВО ВРЕМЯ ЧУМЫ Осенью на фоне разворачивающегося негативного сценария развития кризиса неожиданной стала информация о новом проекте Олега Дерипаски. Еще бы, ведь планы владельца «Баззла» сродни наполеоновским: в «пуле» с основным акционером венгерской TriGranit Шандором Демьяном и главой золотодобывающей корпорации Barrick Gold канадцем Питером Мунком он собирается стоять в южной части Черногории курорт с причалами для яхт. Речь идет о строительстве на территории 180–200 га (больше, чем площадь Монако) около 2 млн кв. м объектов инфраструктуры, гостиниц, апартаментов и вилл. Концепция проекта напоминает комплексные планы развития территорий в Дубае, когда на площади в десятки гектаров появляются единые по архитектуре строения и инфраструктура. По предварительной информации, на стройку партнеры выйдут в 2010 году, а реализация всех очередей строительства займет не менее десяти лет и потребует инвестиций в размере €8,3 млрд.

Вообще курортная недвижимость — явный лидер предпочтений российских девелоперов, решившихся на экспансию на зарубежные рынки. Так, компания «Интеко» запланировала реализацию пяти проектов на северном побережье Марокко общей площадью 2 млн «квадратов», которые займут около 1,5 тыс. га территории этой африканской страны. Инвестиции размером €500 млн будут осуществляться через дочернюю Kudla Group (второй соучредитель этой компании, владеющий 35% ее акций, — марокканский бизнесмен). Главный проект компании Елены Батуриной — это гольф-курорт Paradise Golf Resort в Ауштаме, который расположится на территории в 50 га. В

состав комплекса войдут 22 виллы, более чем 1 тыс. апартаментов класса «люкс», поле для гольфа на девять лунок, пятизвездный отель на 160 номеров, а также торговые помещения. На все про все от «Интеко» потребуется €230 млн — 120 из них компания уже вложила, что позволит закончить строительные работы через пять-шесть лет.

Также Kudla Group владеет еще одним участком площадью 10 га в Ауштаме, где планирует построить приморский курорт, но уже без гольф-полей. Эксперты считают африканские инвестиции Елены Батуриной оправданными. «Судите сами, доходность от сдачи апартаментов у моря здесь одна из самых высоких — 8% в год против 6,8% на самом посещаемом курорте Таиланда острове Пхукет и 3,3% на Мальорке», — говорит старший аналитик девелоперской компании «Развитие» Семен Глухарев. — Более того, по оценке Всемирного совета по туризму и путешествиям, к 2018 году Марокко заработает на въездном туризме \$17,32 млрд. Так что «Интеко» может поймать волну».

Другое курортное направление, активно привлекающее крупных российских девелоперов, — это Азиатско-Тихоокеанский регион, в особенности Вьетнам. Так, группа «Метрополь» уже в этом году собирается начать строительство 1 млн кв. м жилой и офисной недвижимости в Ханое, вложив вместе с вьетнамскими партнерами около \$800 млн. «Это не будут собственные деньги компании, — рассказывает генеральный директор группы «Метрополь» Михаил Слипенчук. — Мы будем выходить на рынок капитала, скорее всего, создадим фонд — либо российско-японский, либо японский». По словам топ-менеджера, выбор Вьетнама как главного вектора зарубежного девело-

перского бизнеса компании объясняется сочетанием низкой себестоимости строительства с высоким спросом на недвижимость, а также принятием нового законодательства страны, согласно которому иностранцы могут оформлять земельные участки в долгосрочную аренду на срок до 70 лет с последующей бесплатной пролонгацией. В результате только за последний календарный год в Ханое уже выявлены объекты более чем на \$4 млрд.

Помимо «Метрополя» заработать на азиатско-тихоокеанском поле чудес собирается и «Интеко»: два года назад компания объявила о планах инвестировать порядка \$400–500 млн в развитие гостиничной сети в странах региона.

ПЕРЕОЦЕНКА ЦЕННОСТЕЙ Любопытно, что сопоставление нынешней «карты» зарубежных инвестиций российских девелоперов с планами еще четырех-пятилетней давности убедительно демонстрирует, что произошла серьезная переоценка регионов с точки зрения перспективности. Если раньше в «топе» были Европа и Египет, то сегодня — Черногория, Марокко и страны Юго-Восточной Азии. «Это неудивительно, — комментирует Семен Глухарев. — Египет уже два-три года как серьезно переоценен, и если раньше доходность инвестиций в местную недвижимость была на уровне 30–40% в год, то сегодня опустилась до 8–10%, да и то в лучшем случае». В Европе же, по мнению эксперта, хороший доход может принести лишь реализация уникальных проектов.

Глядя на многомиллионные инвестиции российских девелоперов, поневоле возникает вопрос: почему столь масштабный «вывод» денег из страны начался в 2007–2008 го-

дах, а не, скажем, еще несколько лет назад? «Посмотрите на инвесторов, которые начинают масштабные проекты за рубежом, — говорит заместитель генерального директора УК «Ингосстрах-Инвестиции» Алексей Яшин. — Как правило, это московские компании, для которых столичный рынок почти исчерпан. В регионах свои игроки и все уже занято. В итоге вход в провинцию для них сопоставим с выходом за рубеж, что намного престижнее». Кроме того, по мнению эксперта, крупных инвесторов манит в Марокко, Черногорию и Вьетнам рентабельность, которая сопоставима с рентабельностью прошлых лет на рынке столичной недвижимости.

Однако оправдывается ли экспансия российских девелоперов в ситуации мирового кризиса ликвидности, не «подрубит» ли он продажи? Большинство экспертов полагает, что квалифицированным инвесторам бояться нечего. Кризис только поспособствует укреплению грамотных компаний, так как за счет повышенной рентабельности от зарубежных проектов можно стабилизировать свое состояние на внутреннем рынке, что, в свою очередь, сыграет положительную роль при выходе на IPO. Гендиректор УК «Лидер» Алексей Чаленко считает, что «курортная недвижимость — это покупка не основной жилплощади, а второго или третьего дома, трата, от которой отказываются в первую очередь. Так что в контексте кризиса в краткосрочной перспективе продажи недвижимости в Черногории наверняка встанут». Впрочем, по мнению эксперта, в перспективе полутора-двух лет финансовая ситуация исправится. «А так как реализация площадей начнется не раньше этого срока, проблем у инвесторов возникнуть не должно», — резюмирует Алексей Чаленко. ■



ОФИСЫ В АРЕНДУ

Новое 29-этажное офисное здание
класса «А» общей площадью 29 600 кв. м,

входящее в комплекс Центра международной торговли, в центре Москвы, рядом с «Москва-Сити». Месторасположение комплекса обеспечивает удобный доступ к Третьему Транспортному Кольцу, Кутузовскому проспекту и Новому Арбату. Ближайшие станции метро — «Улица 1905 года» и «Краснопресненская».

ХАРАКТЕРИСТИКИ:

- Класс «А», под отделку
- Высота между перекрытиями — 3,63 м
- Коэффициент парковки — 1:70
- Профессиональная управляющая компания «Центр международной торговли»
- Готовность к отделке: 1 квартал 2009

ПЕРИОД АРЕНДЫ:
От 5 лет

ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ:
от 500 до 25,700 кв.м

ПРЕИМУЩЕСТВА:
Собственная готовая инфраструктура:
отели, рестораны, апартаменты,
торговые галереи, фитнес- и СПА-центры

Тел.: +7 (495) 797- 96-90