Берег турецкий

ЛИЧНЫЙ ОПЫТ

Бурный рост цен на недвижимость в курортных регионах, простота ее приобретения и высокий потенциал рынка делают Турцию привлекательной для мелких инвесторов. Здесь можно за $50–60 тыс. стать владельцем квартиры у моря. Турецкая инфраструктура находится на вполне европейском уровне, а стоимость жизни пока что в разы ниже. О своем опыте подбора недвижимости в Турции рассказывает корреспондент «„Ъ“-Дома» **Глеб Цейтлин.**

Стоимость такой виллы в Кемере доходит до $200 тыс.

Каменный мангал на балконе, как правило, входит в стандартную комплектацию турецкой квартиры

Экономический рост

В начале осени мне на глаза попался сайт некоего риэлтерского агентства, специализирующегося на торговле недвижимостью в турецкой Анталье. Агентство обещало квартиры и виллы по цене от €50 тыс. в Анталье, Кемере, Алании, завлекало ежегодным ростом цен на недвижимость на 50%.

Места эти я знаю неплохо, поскольку вот уже лет шесть регулярно езжу туда отдыхать. На протяжении последних лет Анталья увеличилась в несколько раз, превратившись из курортного городка средних размеров в четвертый по величине город страны. Десять лет назад в аэропорту Антальи был единственный маленький терминал. Теперь на фоне двух новых он похож на строительную бытовку.

Три года назад между юго-западной окраиной Антальи и морским портом располагались подпольные игорные заведения, бордели и кемпинги, воняющие анашой. Теперь здесь проходят две магистрали с многоуровневыми развязками, а между ними расположен Конья-Алты — новый спальный район размером со старую Анталью. У трехэтажных домиков с апельсиновыми садиками стоят «Фиаты», «Ниссаны» и «Тойоты» турецкого среднего класса. Район тянется вдоль песчаного муниципального пляжа, лучшего в городе. Дальше от моря — многоэтажные жилые комплексы с огороженной территорией.

То же самое произошло и с северо-восточной окраиной — деревней Лара. Несколько лет назад, кроме нескольких пятизвездных отелей, оккупированных немцами, в районе, расположенном на обрывистом берегу моря, не было особых достопримечательностей. Теперь это анатолийская Рублевка — элитные жилые комплексы и виллы с собственными бассейнами.

Маленький курортный городок Кемер — центр русского туризма, представлявший собой четыре года назад три улицы, из которых одна была пешеходной, поглотил две соседние деревни — Асланбуджак и Куздере — и продолжает расширяться. Дорога вдоль моря из двухрядного серпантина стала четырехрядной магистралью с отбойником посередине.

Все это, естественно, не локальные явления. По данным турецкого правительства, за прошлый год экспорт товаров и услуг из этой страны вырос на 16%. Однако притекающую валюту турецкое правительство не складывает в стабилизационный фонд, а тратит на инфраструктурные проекты — строительство электростанций, дорог, портов и т. д. В течение ближайших нескольких лет Турция намерена вступить в Евросоюз. Прошлогодние заявления о начале рассмотрения ее заявки привлекли в регион Антальи большое число европейцев, желающих купить недвижимость. Пока что большинство из них — пенсионеры: шведы, датчане, финны, немцы, англичане и ирландцы.

Особенности домостроения

В общем, фотографии новостроек на сайте турецких риэлтеров навели меня на мысль о том, что устроить родителям старость здесь гораздо лучше и выгоднее, чем в Крыму. Лететь в Анталью три с половиной часа, а сезон гораздо дольше: зима, похожая на нашу раннюю осень, продолжается здесь не больше двух месяцев — с февраля по март.

На Новый год мы с женой решили съездить в Анталью — посмотреть и прицениться. Покупать путевку не стали. Прилетели и остановились у моей подруги, три года назад вышедшей замуж за жителя Кемера с древнеримским именем Волкан. После праздников, поездок за покупками и краткого ликбеза от наших хозяев мы начали обход турецких агентств по недвижимости. В большинстве своем их сотрудники оказались нашими бывшими соотечественницами.

В первом агентстве весьма приятные девушки объяснили нам следующее: покупать недвижимость нужно только в Ларе. Конья-Алты с ее трехэтажными домиками — полнейший отстой. Кемер и его спальные районы Асланбуджак и Куздере — это вообще дикая деревня, где нормальные турки никогда жить не будут. Тем, кто не хотел жить в многоэтажных скворечниках, девушки предлагали виллы в окружающих Кемер деревнях.

В следующем агентстве нам сказали, что Лара и ее окрестности — пафосный район для «быков» из Казахстана, а покупать надо скорее в Конья-Алты, а то скоро вообще ничего не останется. В третьем агентстве, объясняя про рост цен, заявили, что вторичный рынок не растет вовсе, и предложили купить новостройку, на существование которой намекала компьютерная графика, развешанная по стенам. В четвертом сказали, что покупать новостройку до сдачи объекта никак нельзя, потому что турки — обманщики известные.

Кроме того, удалось узнать и некоторые неоспоримые факты. Агенты берут за работу от 3% до 6%. Рынок недвижимости четко делится на построенное не больше 15 лет назад и все остальное. «Все остальное» стоит немного дешевле и отделано несколько хуже. Квартиры меряются не метрами, а спальнями. Надпись в объявлении о продаже «американский салон 1+1» означает студию с отдельными спальней и ванной площадью около 40 кв. м. Минимальная цена, за которую можно купить в Анталье такую квартиру, составляет порядка $40–50 тыс. Квартира с тремя-четырьмя спальнями обойдется в $60–100 тыс. в зависимости от района. Чем выше этаж, тем дороже квартира. На первом этаже квартир нет — только магазины и кафе. На расстоянии меньше километра от моря цена будет выше процентов на 20. На стадии строительства можно купить дешевле на 20–30%.

Панельного домостроения в Турции нет. Стены кладут из кирпича или заливают бетоном. Строят быстро. Жилой комплекс из трех 15-этажных корпусов с собственным бассейном строят максимум год. Виллу, скажем, в 250 кв. м — два-три месяца.

Квартиры в новостройках и виллы сдаются со стеклопакетами, отделкой, кухней и сантехникой. На пол кладут плитку или ламинат. Варианты покраски стен, модель унитаза, кухни и расположение розеток на стенах можно выбрать заранее и договориться обо всем со строителями. А можно от всего отказаться, получить бетонную коробку с голыми стенами и нанимать ремонтную бригаду самим. Стоить будет дешевле, но за рабочими придется пару недель последить.

Можно приобрести земельный участок, нанять строителей через того же риэлтера и построить себе виллу самостоятельно. «Сотка» в Кемере стоит от $350 до $1000.

В Анталье, где довольно много земли и строительство будет продолжаться еще лет пять, цены растут медленнее, чем в курортных местечках вроде Кемера, где земли осталось мало и действует ограничение этажности — не более четырех этажей. Тем не менее общая тенденция роста на 40–50% в год действительно имеет место. В отдельных точках рост может составлять и больше — 100–200% — и зависит от развития инфраструктуры.

Русские придут

Оформление покупок в собственность также не составляет особого труда. Процедура проходит в три этапа: сначала продавец и покупатель отправляются в местную кадастровую палату, где покупателю выдают справку, подтверждающую, что продавец действительно владеет квартирой, виллой или земельным участком. Потом подписывается договор (агентства переводят договор на русский и делают апостиль). Затем покупатель платит деньги и получает TAPU — свидетельство на право собственности, в котором записано его имя, адрес недвижимости и цена, указанная в договоре. Если покупатель турок, формальности могут занять не больше рабочего дня. Если иностранец — требуется разрешение военных властей. Его выдают максимум через три-четыре месяца. С выплатой денег можно подождать до его получения — требовать доплаты у продавцов не принято.

Коммунальные платежи в Турции невелики. В основном это вода и электричество. Газ покупают в баллонах. Все вместе на семью из двух человек выходит не больше $50 в месяц. Ставки аренды колеблются около $300–400 в месяц. Налог — 0,1% от заявленной стоимости в год. Стоимость, разумеется, все безбожно занижают.

Инфраструктура хоть и отдает местным колоритом, развита гораздо лучше, чем в Сочи, Крыму или даже в Болгарии. Магазины и кафе с ценами в разы ниже московских, европейским сервисом и качеством товаров на каждом шагу. Медицинское обслуживание стоит почти как в России, только у врачей европейское образование, а в крупных больницах говорят по-русски. Недавно открылась русская школа. В Анталью активно приходят крупные мировые брэнды одежды и обуви. Демонстрации исламистов против датских карикатур в Стамбуле с комичными плакатами «We love Jesus too!» их не пугают. Правоверных мусульман в Анталье за последние годы больше не стало, зато количество дорогих машин и хорошо одетых людей на улицах значительно увеличилось.

Некуда вложить

Киевскому рынку не хватает дорогих квартир

ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Еще четыре-пять лет назад однокомнатную квартиру на окраине Киева можно было купить тысяч за десять долларов. Теперь за такие деньги не купишь даже комнату в киевских пригородах. Однако в прошлом году рост цен на недвижимость прекратился — слегка растут в цене только элитные дома, которых в городе не так уж много. А жилье массовых серий так и вовсе дешевеет.

Если в предыдущие годы вкладывать деньги можно было в любое жилье и твердо быть уверенным, что уже через год можно будет продать квартиру значительно дороже, то сейчас все зависит от категории квартиры. Андрей Назаренко, руководитель отдела консультаций по недвижимости киевского представительства компании Ernst & Young, считает, что киевская недвижимость подошла к моменту, когда рынок жилья будет дифференцироваться по категориям: «Очевидно, что элитное жилье, хотя в Киеве это понятие весьма условно, имеет наибольший потенциал роста, тогда как во вторичный рынок хрущевок и иного жилья категории ниже средней вкладывать деньги сегодня не имеет смысла».

Если жилье в центре Киева растет в цене, то в пригородах, по мнению риэлтеров, рынок находится в состоянии ценового дна: дальше им падать просто некуда. С осени цены на жилье в городах-спутниках, таких как Бровары, Борисполь, Вишневое, Вышгород и Ирпень, упали на 20%, при том что еще в начале прошлого года квартиры в этих городах были нарасхват. Сейчас цены на квартиры в сателлитах Киева по московским меркам просто смехотворные — в Ирпене, например, можно купить однокомнатную квартиру за $25 тыс. Стоимость квадратного метра на вторичном рынке колеблется около $900, в новостройках же она варьируется от $500 до $900. Впрочем, уже весной рынок жилья городов-спутников Киева должен оживиться — за счет строительства малометражного жилья.

Вообще понятие водораздела между ценами в разных районах Киева имеет буквальное значение. На левом берегу Днепра — где находится центр города — средняя стоимость квадратного метра на вторичном рынке составляет $1339. На правом — в рабочих районах — $950.

По поводу перспектив первичного рынка сейчас однозначного мнения у экспертов не существует. С одной стороны, в украинской столице появилось жилье, отвечающее мировым стандартам, строится и достаточное количество жилья эконом-класса. С другой стороны, практика привлечения застройщиком средств за счет продажи еще не сданных в эксплуатацию квартир может обернуться скандалами, аналогичными тем, что произошли в Москве. Первые случаи с обманутыми инвесторами в строящиеся дома в Киеве уже происходят.

Уже сегодня очевидно, что доходность жилой недвижимости начинает снижаться, а девелоперы, ранее по вполне понятным причинам работавшие исключительно в этом секторе, начинают обращать внимание на коммерческую недвижимость (офисы, торговые помещения, склады), доходность которой в Киеве на сегодняшний день находится на самом высоком среди крупнейших европейских городов уровне.

Учитывая ситуацию на рынке, инвесторам, обладающим суммами от $50 тыс. до $100 тыс., если уж и стоит инвестировать в первичный рынок, то только в жилые комплексы в непосредственной близости к строящимся объектам транспортной инфраструктуры на левом берегу. Из последних сданных в эксплуатацию новостроек, в которых еще остались непроданные квартиры, можно обратить внимание на комплексы в Позняках, на Харьковской улице и по Бориспольскому направлению. На вторичном рынке имеет смысл покупать расположенные на левом берегу «чешки» — квартиры в домах, спроектированных специалистами из Чехословакии и имеющих хорошую планировку. Эти категории квартир, во всяком случае, не будут падать в цене.

В ценовой категории от $150 тыс. наибольший интерес представляют таунхаусы и квартиры в клубных домах. Стоит подчеркнуть, что в пригородах Киева стоимость квадратного метра жилья в таунхаусах значительно ниже средней стоимости метра жилья в городе. Наиболее известные поселки таунхаусов — Романово ($1,2 тыс. за 1 кв. м) и Золотые Ворота ($1,5 тыс.). Общая высокая цена таунхауса объясняется его большой площадью.

Клубный дом в Киеве есть пока только один — пятиэтажное здание на восемь квартир на улице Клиническая. Сейчас аналогичный комплекс, получивший название «Капитолий», строится на Крещатике. По большому счету ни первый, ни второй проекты не дотягивают до статуса настоящего клубного дома — из-за малой придомовой территории и перебора с этажами. Сегодня стоимость квадратного метра жилья колеблется от $3 тыс. до $8 тыс.

РОМАН МАМЧИЦ