ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Виды на жительство

экспорт капитала



Через три года средняя цена квадратного метра в Дубае может вырасти до $10 тыс. ФОТО REUTERS



Цены на недвижимость в Париже стабильно растут на 10% в год ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

(Окончание. Начало на стр. 25)

Франция: курорты привлекают инвесторов

По мнению большинства экспертов, рынок недвижимости Франции достаточно стабилен. Наблюдается устойчивый рост на уровне 10% в год в Париже и около 10–20% на Лазурном берегу. Жилая недвижимость в Париже, как и в Лондоне, рассматривается и как второй дом, и как способ сохранения и приумножения средств. К тому же круг людей, предпочитающих жить в мировых столицах, широк и устойчив.

Что же касается Лазурного берега, то, по данным генерального директора компании Avenue Property Ларисы Хоревой, только за прошедшие полгода рост цен на недвижимость в этом регионе составил около 20% в год. Самая дорогая недвижимость — в Сен-Тропе, Ка-д'Антибе, Канне, Ницце. Цены растут и оттого, что предложение на первичном рынке очень ограниченно: свободные участки под застройку в этом районе практически закончились, и основная нагрузка легла на вторичный рынок.

Следует отметить, что покупателей из России больше всего интересуют апартаменты (€250 тыс.—1 млн) и виллы (€750 тыс.—5 млн).

Привлекательности недвижимости во Франции добавляет высокая заполняемость курортов, что позволяет при сдаче недвижимости в аренду получать гарантированный дополнительный доход в размере примерно 5% годовых.

Испания: могло бы быть лучше

Испания — один из лидеров рынка недвижимости как по уровню спроса, так и по темпу роста цен: за последние десять лет он составил около 145%. «В некоторых районах страны наблюдается устойчивый рост до 30% в год»,— отмечает начальник отдела международных связей компании Eurodom Татьяна Покидько.

Популярны у домовладельцев и у инвесторов Коста-дель-Соль, Малага, Мурсия (со своими гольф-курортами как новым направлением элитного спортивного туризма). Активно покупается и земля под частное строительство, и готовые виллы. Активность на первичном и вторичном рынках недвижимости примерно одинакова. В связи с практически полной застройкой прибрежных территорий освоение земель продвигается в глубь страны.

Спрос на недвижимость в Испании мог бы быть выше, если бы не бюрократические барьеры при покупке и оформлении и сложности в области законодательства.

Высокий спрос и стабильный рост цен на недвижимость Испании прогнозируется аналитиками и в дальнейшем, несмотря на то что около 15% объема жилищного строительства ЕС приходится именно на эту страну.

Кипр: не только побережье

По инвестиционной привлекательности Кипр сегодня занимает одно из первых мест в мире благодаря динамично растущей экономике, прозрачному законодательству, развитой инфраструктуре, прекрасной экологии и мягкому климату. Среди других достоинств — мягкий иммиграционный режим, долгосрочное низкопроцентное кредитование (на срок до 15 лет по ставке 3,5% годовых).

Несмотря на то что в последнее время кипрская недвижимость практически сравнялась в цене с испанской, она пока существенно дешевле, чем в большинстве развитых стран Европы, а расходы в процессе покупки и на содержание недвижимости заметно ниже.

Стоимость недвижимости зависит в первую очередь от близости к морю. Но инвестиционную привлекательность имеют и районы, относительно удаленные (по кипрским меркам) от побережья. В первую очередь это связано с бурным развитием элитного спортивного туризма, а именно гольф-направления.



Лондон привлекает инвесторов, которые ценят безопасность ФОТО AP

Новые апартаменты стоят от €1800 до €2500 за кв. м. Существенно дешевле недвижимость на вторичном рынке — от €1200 за кв. м. Эксперты объясняют такую разницу изменившимися в последнее время стандартами строительства объектов и отделки помещений.

По прогнозам экспертов, вступление Кипра в Шенгенскую зону в 2007 году и в еврозону в 2008-м будет способствовать дальнейшему росту цен на недвижимость в этой стране.

Дубай: рост искусственных островов

Малое количество налогов и возможность свободного перемещения капиталов делают эту страну привлекательной как для частных инвесторов, так и для транснациональных корпораций. Инвесторам также выгодно наличие упрощенной процедуры покупки жилья, а именно рассрочки, распространяющейся как на первичный, так и на вторичный рынок, возможности получения кредита на покупку недвижимости под 8% годовых, упрощенной схемы подтверждения платежеспособности заемщика.

По оценкам экспертов, в ближайшие три года цена кв. м дубайской недвижимости может вырасти с $4 тыс. до $10 тыс., при том что предложение на рынке очень обширное — частные квартиры, пляжные курортные комплексы с гостиничными апартаментами и виллами на любой вкус. Большая часть этих площадей расположена на искусственных островах Персидского залива, у самого берега. Общая стоимость проектов первых двух островов — Пальма-Джумейра и Пальма-Джебель-Али — больше $3 млрд. Строительство «под ключ» финансируется правительством Дубая, а также местными и международными банками.

На Пальма-Джумейра компании Emerald Palace Group и один из лидирующих международных операторов гостиниц класса «де люкс» — Kempinski — представляет проект Kempinski Palm Jumeirah Residendes & Kempinski Emerald Palace Hotel. Покупателям предлагаются резиденции и апартаменты, таунхаусы и пентхаусы в архитектурном комплексе, построенном в дворцовом стиле, а также номера в пятизвездном де люкс-отеле Kempinski Emerald Palace Hotel. Об интересе инвесторов к подобным проектам говорит тот факт, что еще до начала строительства больше 40% площадей было уже продано, в том числе покупателям из России.

Что же касается доходности инвестиций в подобные проекты, то, по словам Арта Марутяна, директора компании Emerald Palace Real Estate, в 2005 году цены на недвижимость в Дубае выросли почти на 65%, и это не предел. К тому же, приобретя недвижимость сейчас, инвестор получит существенное увеличение стоимости своего объекта, во-первых, по завершении строительства, во-вторых, по мере роста цен на рынке. Сдавая в аренду готовые апартаменты, можно рассчитывать на 20% годовых.

Болгария: рискованно и сердито

В Болгарии отмечается строительный бум. По данным Ларисы Хоревой, за последние полтора года цены выросли больше чем на 100%. К тому же в 2007 году Болгария вступит в Евросоюз, что повлечет за собой увеличение зарубежных инвестиций, в том числе и в строительство.

Сейчас наибольший интерес в Болгарии представляют апартаменты и коттеджи ввиду возможности их покупки физическим лицом—нерезидентом. Тем же, кто еще не определился с направлением инвестиций, компания Knight Frank в лице Елены Нортон советует: «Если инвестор приветствует риск и ожидает при этом высокой отдачи от вложенного капитала — в районе 20–25% годовых, в качестве объектов вложения ему в 2006 году подойдут относительно молодые рынки, а именно квартиры в Софии и курортных городах (как морских, так и горнолыжных)».

Хорватия: русским дороже

Несмотря на высокий даже по западным меркам средний уровень цен — почти €3000 за кв. м, западные инвесторы проявляют к Хорватии устойчивый интерес. Он объясняется не только европеизированностью этой страны, довольно высоким уровнем жизни и проинвестиционной налоговой политикой, но и высоким качеством жилья и последовательной экологической политикой.

Уровень цен и темпы их роста подсчитать сложно, так как хорватские продавцы недвижимости цены назначают произвольно в зависимости от того, кто выступает покупателем (русским иногда называют более высокие цены).

И все же Хорватия, по общему мнению аналитиков, очень перспективное направление для инвестиций. Правда, участков под застройку практически не осталось — вся прибрежная линия полностью освоена, поэтому застройщики сражаются за каждый выставляемый на торги участок. А основная нагрузка лежит на вторичном рынке, где спрос также существенно превышает предложение.

Черногория: до 70% в год

По мнению аналитиков, Черногория — один из лидеров рынка по таким важным показателям, как темпы роста цен на недвижимость, уровень спроса на жилье, качество строительства объектов недвижимости. По отдельным курортным территориям эта страна демонстрирует воистину гигантские темпы роста цен — от 50 до 70% в год. Средние же по стране темпы роста цен составляют 25–40% в год. Постоянно растет и предложение жилья — в 2006 году в строй будет введено примерно вдвое больше, чем в прошлом. Цена городских апартаментов в новостройках с инфраструктурой на начальном этапе строительства составляет €1500–2000. Апартаменты же в новостройках без инфраструктуры, но вблизи моря, с хорошим видом, в районе с развитой инфраструктурой — €1000–1500 за кв. м.

Хотя Черногория — один из перспективных рынков курортной недвижимости, устойчивый спрос существует и на некурортную городскую недвижимость, а темпы роста цен составляют 25–40% в год. Для российских граждан предусмотрен безвизовый въезд в эту страну.

ВИКТОРИЯ ВЛАСОВА

ДОМОСТРОЙ НЕДВИЖИМОСТЬ 514-10-10 www.dom-garibaldi.ru
ул. Гарибальди, корп. 2
ДОМ ПОСТРОЕН, сдача ГК - 2 квартал 2006 г.
м. Новые Черемушки
Ломоносовский р-н, квартал 15, корп. 2 (ул. Гарибальди)
2,3,4,5-комнатные квартиры площадью от 98 до 160 кв.м.
Высота потолков-3,05 м.
Благоустроенная территория с детской площадкой.
Двухуровневая подземная автостоянка на территории.
Многоступенчатая система безопасности.
СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: двухуровневые квартиры площадью от 206 до 234 кв.м

Посёлок Аврора
Единство трех стихий
• Земельные участки под строительство загородных резиденций в 18 км от МКАД по Дмитровскому шоссе.
• Внутренняя инфраструктура поселка и профессиональная служба эксплуатации создадут атмосферу комфорта и безопасности.
• Яхт-клуб с причальными сооружениями для судов различной длины, слипом для подъема небольших судов и прибрежным рестораном.
• Удобное расположение дает Вам возможность свободной навигации по водохранилищам Подмосковья: Химкинскому, Пироговскому, Клязьминскому, Пяловскому, Пестовскому, Икшинскому и Иваньковскому.
• Современные спортивные базы, развлекательные комплексы и горнолыжные трассы, расположенные рядом с поселком, позволят Вам и членам Вашей семьи прекрасно отдохнуть в любое время года.
Продажа земельных участков
Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД
(495) 785-7777 СИСТЕМА ГАЛС ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ