

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## По заявкам инвесторов

## зарубежная недвижимость

На российский рынок пришел новый игрок — IFA Hotels & Resorts FZ-LLC, «дочка» кувейтской финансово-консалтинговой компании International Financial Advisors Co. K.S.C., объединяющей десятки инвестиционных фондов по всему миру. Первоочередная задача компании — привлечение средств российских инвесторов в туристическую недвижимость класса «люкс» в Южно-Африканской Республике, Объединенных Арабских Эмиратах и Португалии.

## Объединенные Арабские Эмираты

Инвестиционный бум на рынке недвижимости эмирата Дубай начался три года назад, после того как его власти приняли закон, позволяющий иностранцам покупать недвижимость. По данным ежегодной конференции ООН по торговле и развитию (UNCTAD), определяющей рейтинг 100 стран, наиболее привлекательных с точки зрения инвестирования, в прошлом году ОАЭ заняли в этой сотне 17-е место, обогнав многие европейские страны, в том числе Испанию и Швейцарию.

Строительный рынок ОАЭ — один из самых быстроразвивающихся в мире. Поскольку вся власть в государстве сосредоточена в руках члена семьи шейха, с административными препонами девелоперы, реализующие проект, который получил одобрение властей, никогда не сталкиваются.

Продвижению в этом международном рейтинге способствовали прежде всего старания властей эмирата Дубай. Помимо того что иностранцам разрешили покупать недвижимость, каждый покупатель или арендатор жилья автоматически вместе с покупкой получает трехлетнюю резидент-визу, которая дает право заниматься в ОАЭ коммерческой деятельностью. Стоимость эмиратской мультивизы — \$1 тыс. с человека. Ее действие аннулируется при продаже недвижимости.

В стране по-прежнему нет налогов, банки кредитуют

иностранцев на сумму, равную 80% от стоимости недвижимости, под 3–5% годовых. Кредиты выдаются в среднем на десять лет.

В Дубае сегодня находится почти половина объектов недвижимости, являющихся собственностью IFA Hotels & Resorts. В частности, совместный с швейцарской гостиничной сетью Movenpick Hotels & Resorts проект — высотный комплекс жилых апартаментов Laguna Tower на берегу Персидского залива.

Апартаменты в 40-этажном комплексе, оснащенный бизнес-центром, многочисленными кафе и ресторанами и элитным спорт-клубом с просторными бассейнами, были распроданы со значительным опережением графика. В нижней части здания расположен пятизвездный отель Movenpick, а с 9-го по 38-й этаж — комфортабельные апартаменты (студия и с двумя спальнями). В верхнем уровне (39–40-й этажи) размещаются 12 пентхаусов.

Соинвесторам апартаментов в комплексе IFA Hotels & Resorts гарантирует 8% годовых в течение первых трех лет, начиная с четвертого года — половину доходов от сдачи собственности в аренду.

«Инвестировать в недвижимость Дубая можно начиная с относительно небольших сумм — от \$162 тыс.», — рассказывает директор по продажам IFA Hotels & Resorts Кит Джеймс. Максимальный размер вложений на сегодняшний день составляет \$4,08 млн. Минимальная сумма — это резиденция в

отеле или отдельный номер в Movenpick Hotel & Residence — Laguna Tower Dubai. Максимум — пентхаус в Fairmont Palm Residence, комплексе, расположенном на «стволе» знаменитого напынного острова Пальма Джумейра.

Проценты прибыли и условия взаимодействия собственника и управляющей компании в каждом случае индивидуальны и зависят от объекта недвижимости, от того, сколько времени им будет пользоваться собственник, на каких условиях апартаменты будут сдаваться и т. п. Например, будучи собственником апартаментов в Movenpick Hotel & Residence — Laguna Tower Dubai, собственник получает право на бесплатное проживание в апартаментах в течение 30 дней в году. В остальные дни они сдаются. Прибыль делится пополам между собственником и управляющими, причем расходы по ремонту управляющая компания берет на себя.

Все проекты IFA Hotels & Resorts в Дубае управляются операторами с мировым именем: в The Fairmont Palm Residence оператор — Fairmont Hotels & Resorts, в The Crescent — оператор Fairmont Hotels & Resorts, в Laguna Tower — Movenpick Hotels & Resorts, в Alabadiyah Hills Lebanon — Kempinski Hotels.

## Южно-Африканская Республика

В Южной Африке IFA является совладельцем уже действующего курорта Зимбали. В него россиянам и предлагают инвестировать. Курорт занимает тер-



Самая дорогая недвижимость — на «стволе» острова Пальма Джумейра ФОТО АР

риторию площадью 720 га и расположен на северном побережье провинции Квазулу-Наталь у Индийского океана, в 25 км от курорта Умшланга-Рокс. Сюда курорт граничит с популярным туристическим местом Боллито. Зимбали делится на две части — заповедник Zimbali Coastal Forest и строящийся гольф-клуб — курорт Zimbali Lakes Golf Course.

«Минимальный размер инвестиций составляет \$142 тыс.», — рассказывает Андреас Вассенаар, менеджер по продажам и маркетингу Zimbali Coastal Resort. — За эту сумму можно приобрести участок земли под строительство вблизи поля для гольфа. За \$500 тыс. — виллу (три спальни, три ванны) площадью 300 кв. м на 12-й линии от океана. Вилла на берегу площадью 500 кв. м обойдется инвесторам в \$1,4 млн. Самое дорогое на сегодняшний день предложение — дом в колониальном

стиле площадью 1000 кв. м с двумя выходами к океану и собственным пляжем, стоимость которого — \$5 млн». Аренда виллы туристам составляет от \$2 тыс. до \$10 тыс. в неделю. Заполняемость апартаментов курорта Зимбали, по оценкам управляющей компании, составляет в среднем 60–70% независимо от времени года.

Собственник апартаментов в Зимбали может пользоваться ими без ограничений 365 дней в году и платить только за услуги сервиса. Когда хозяин недвижимости отсутствует, управляющая компания сдает его апартаменты в аренду. За эту работу компания получает 20–30% прибыли в зависимости от проекта. Расходы по ремонту помещений и мебели несет собственник.

За последние десять лет цены на землю и недвижимость курортов Южной Африки выросли на 1000% (и на 500% за

последние пять лет). Специалисты прогнозируют дальнейшее увеличение спроса на недвижимость страны накануне чемпионата мира по футболу, который пройдет в Южной Африке в 2010 году, но конкретный цифр не называют.

«Инвестиции в нашу недвижимость всегда предполагают риск, но без него нет и прибыли», — считает Андреас Вассенаар. — Рост цен, в частности, на курорте Зимбали объясняется растущим интересом со стороны зарубежных инвесторов. В условиях ограниченного количества предложений недвижимости класса «люкс» спрос провоцирует рост цен. По нашему мнению, активные наплывы туристов будут продолжаться как минимум до 2010 года».

В частности, на курорте Зимбали гражданам ЮАР принадлежит 80% недвижимости. Великобритания — 15%, других стран (в том числе россиянам) — 5%.

Специальных государственных программ поддержки иностранных инвесторов в Южно-Африканской Республике нет. Согласно законам ЮАР, зарубежные инвесторы имеют такие же права на собственность, как и резиденты страны. При покупке недвижимости собственник может подать заявление и получить вид на жительство, а спустя три-четыре года — гражданство ЮАР.

Даже не имея гражданства, иностранный собственник недвижимости может получить ипотечный кредит на тех же условиях, что и местные жители. Максимальная сумма первого кредита не должна превышать 50% от стоимости объекта. Базовая процентная ставка по ипотечному кредиту в Южной Африке — менее 2% годовых, что при сроке кредита 20 лет эквивалентно удорожанию недвижимости на 9%.

## Португалия

Португальский рынок недвижимости растет последние десять лет в среднем на 10% в год, а в пляжных районах рост чуть выше. Здесь IFA Hotels & Resorts принадлежит бутик-отель Sheraton Algarve и курорт Pine Cliffs — тихое местечко для семейного отдыха на берегу Атлантического океана. В него россиянам и предлагают вкладывать деньги.

Минимальная стоимость апартаментов с двумя спальнями в резиденции Pine Cliffs составляет €680 тыс., максимальная — €1 млн за трехкомнатные апартаменты. Сдаются они туристам за €600 и €800 в неделю соответственно. Заполняемость курорта, по оценкам его управленцев, 60–90% в зависимости от сезона.

«Сейчас наиболее активно вкладывают деньги в португальскую недвижимость граждане Великобритании, Ирландии и Испании», — рассказывает Карсол Лил, заместитель генерального директора United Investments Portugal. — На курорте Pine Cliffs инвесторы могут бесплатно жить до 12 недель в году. В остальное время номера сдаются управляющей компанией Starwood Luxury Collection Sheraton. Ее комиссионные — 25%. Первые три года инвесторы получают как минимум 5% чистой прибыли от вложенных средств, дальше — минимум 25%».

5% прибыли поступают на специальный резервный счет, деньги с которого могут использоваться на ремонт, обновление и восстановление недвижимости. Остальное уходит на оплату налогов.

Льгот в получении визы или паспорта Португалии для иностранных инвесторов в стране нет. Однако иностранные инвесторы могут брать ипотечные кредиты местных банков на тех же условиях, что и граждане страны. Заемные средства предоставляются на сумму, равную 75% стоимости недвижимости, под минимальные проценты: ставка из расчета Eurobog плюс 0,6%. ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

ЭЛИТНЫЙ ДОМ

# ROYAL

Новый король Старого Арбата!

## Элитный дом с бассейном и подземным паркингом

м. Арбатская  
ул. Композиторская, 17/5

ГРУППА КОМПАНИЙ

**967-14-92**

**719-93-30**

www.su155.ru

на правах рекламы  
Командитное Товарищество  
"Су-155 и Компания"

Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.su155.ru