

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Звезды зовут

Российским инвесторам предложили гостиницы в Египте

иностранные инвестиции

Экспорт капитала из России набирает обороты. Сотрудники отделов private banking крупных банков говорят, что в портфеле заказов их клиентов лежат десятки заявок на приобретение бизнеса за границей. В свою очередь, европейские страны выстраивают все более высокие барьеры, препятствующие проникновению в их экономику российских денег. Одной из «инвестиционных отдушин» остается относительно стабильная экономика арабских стран. Одна из таких стран — Египет, недавно объявивший о начале привлечения иностранного капитала в свою туристическую отрасль. Правда, вкладывать деньги россиянам предлагается в объекты, освоить которые не смогли коренные жители страны.

Нужны Египту деньги, c'est la vie

Лет десять назад власти Египта всерьез взялись за развитие туристического бизнеса. Ближневосточный государственный менталитет имеет свои особенности, поэтому строить гостиницы и привлекать туристов на берегу Красного моря было решено поручить исключительно гражданам Египта. Египтяне со связями получили практически за бесценок земли на берегу моря и кредиты для строительства гостиничных комплексов. Однако к моменту расплаты по кредитам у некоторых застройщиков ни денег, ни отелей не оказалось. Зато значительно вырос их личный автопарк и поголовье верблюдов в стадах. «Что делать, Восток — дело тонкое, — сетует посол Египта в Москве Рауф Саад. — У нас, как и у вас, есть коррупция, личные связи решают многое».

Поскольку туризм является одной из важнейших для египетского бюджета отраслей, правительство страны в этом году все же решило привлечь в число соавладельцев гостиниц иностранцев. И сделало ставку на инвесторов из тех стран, граждане которых чаще всего отдыхают в Египте (отметим, что аналогичная программа сейчас готовится и правительством Турции).

«Зарубежные инвесторы могут рассчитывать на налоговые льготы в срок от 5 до 20 лет, — рассказывает Рауф Саад. — Хотя в Египте и без того низкие налоги. Владельцы гостиниц перечисляют государству максимум 20% от прибыли. Иностранцы также могут рассчитывать на банковские

кредиты сроком до 20 лет под 6% годовых и ниже». На каждый доллар, вложенный в развитие египетского туризма, инвестор вправе получить до десяти долларов в кредит. Залогом служит строящаяся недвижимость и земля под ней. По завершении строительства и расчетов с кредиторами землю и строение иностранцы могут оформить в собственность компании.

«У зарубежных инвесторов должна быть египетская фирма-партнер — мы вынуждены заботиться о наличии рабочих мест для наших граждан, — говорит господин Саад. Но в отличие от других стран Ближнего Востока, скажем Объединенных Арабских Эмиратов, иностранцам может принадлежать контрольный пакет совместного предприятия (до 75% — «Б-Дом»).

Сейчас египетские власти активно начали перепродажу недостроя и пустующих земель иностранным инвесторам. «На сегодняшний день можно выгодно выкупить у банков за долги недостроенные гостиничные комплексы, расположенные на побережье Красного моря», — утверждает Александр Кочнев, генеральный директор консалтинговой компании iTeam, занимающейся изучением турбизнеса в Египте.

Владельцы гостиниц, газет, пароходов

Российским инвесторам предлагается на выбор несколько объектов приложения капитала. В том числе три пятизвездные гостиницы курорта Шарм-эш-Шейх: Renaissance Golden View, Iberotel Grand Sharm и Diamond Sharm.

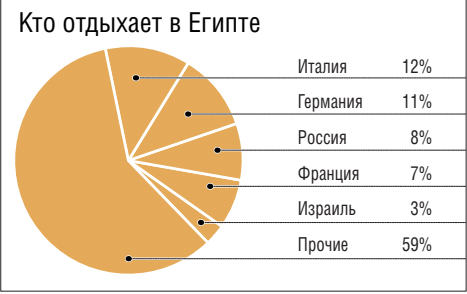
Отель Renaissance Golden View (141 комната) расположен в районе Um Sid Hill, на самом берегу Красного моря, в пяти минутах езды от залива Naama Bay, в 11 километрах от аэропорта. Отель входит в гостиничную цепочку Marriott. В нем есть три ресторана, четыре бара. На территории Renaissance Golden View расположены четыре открытых бассейна, один из них с подогревом, два детских бассейна, студия аэробики, фитнес-центр, амфитеатр.

Гостиничный комплекс Iberotel Grand Sharm (294 комнаты) находится в 12 километрах от аэропорта, 5 километрах от залива Naama Bay. Включает в себя два ресторана, четыре кафе и бара, три открытых бассейна — детский и два взрослых (один из них с подогревом), магазины.

Отель Diamond Sharm будет достроен в июле-августе текущего года. Расположен он в 13 километрах от аэропорта, 5 километрах от залива Naama Bay (255 комнат, 67 апартаментов). На территории гостиничного комплекса предусмотрено три ресторана, пять баров и кафе, три бассейна (один из них с подогревом), магазины.

На сегодняшний момент собственниками этих гостиниц являются египетские компании, и за каждый из объектов они хотят около \$100 млн. При этом минимальный объем вложений в проект составляет \$500 тыс.

«Б-Дом» попросил специалистов гостиничного бизнеса Египта оценить, насколько интересны три эти гостиницы с точки зрения инвесторов. По мнению директора по продажам отеля Intercontinental Hurgada Дамера Аюба, «гостиничные комплексы в Шарм-эш-Шейхе интересны прежде всего тем, что в районе этого ку-



рорта прекращено выделение земли под строительство новых отелей в целях сохранения биосферы Красного моря».

«В прошлом году количество иностранных туристов, приезжающих в Египет, выросло на 34%. И вероятно, будет расти дальше. Поэтому, на мой взгляд, у отелей, которые предлагают сейчас российским инвесторам, не будет проблем с заполняемостью номеров», — утверждает господин Аюб.

«По нашим расчетам, вложения акционеров окупятся за три года, — считает Александр Кочнев. — Возьмем, к примеру, аналогичный отель Dana Beach Hurgada (533 комнаты). При 70% заполняемости комнат чистая прибыль владельцев гостиницы составит \$2 463 381 в год. Средняя рентабельность отелей в Египте — 39,6–40,9%».

Названные цифры другому эксперту — владельцу отелей «Лагуна виста» и «Кахомана» египтянину Ахмеду Бальбаа показались более чем реальными: «Структура стоимости туристического продукта, оплачиваемого туристом, выглядит примерно следующим образом: 10% получает турагентство, 5% — туроператор, 30% — авиакомпания, 45% — отель, еще в 10% обходятся услуги на месте

(экскурсии. — «Б-Дом»). То есть в самом привилегированном положении оказываются владельцы гостиниц. Причем зарабатывают они не только на продаже самих номеров отеля. Приличную прибыль гостиницам приносят телефонные разговоры клиентов в номерах, химчистка, рестораны, бары и прочие услуги сервиса отеля».

Высокую заполняемость данных отелей обещает генеральный директор туристической компании Premier Альберт Потапов. «Нам как раз не хватает отелей, в которых мы могли бы размещать туристов с гарантированно хорошими условиями проживания и обслуживания», — говорит он. Впрочем, отметим, что египетским партнером компании Premier является египетская Emeco Travel, которая и пытается продать в России три вышеперечисленные гостиницы. Emeco Travel была создана в 1976 году предпринимателем Эльхами Эльзаефом, владеющим круизной компанией Emeco Nile, сетью плавающих отелей Emeco Floating Hotels Cruise и гостиничной сетью Mexicana. По совместительству господин Эльзаеф является и председателем Египетской федерации туризма.

Долгострой на берегу Красного моря

Гораздо дешевле, чем комплексы в Шарм-эш-Шейхе, можно купить «пустырь» около «Гранд-отеля» в Хургаде (конкретная стоимость не называется). Здесь также давно должна была появиться гостиница, но не сложилось. Банк готов уступить участок новому владельцу за часть долга прежнего хозяина.

Оптимистам, вероятно, заинтересует возможность приобрести долгострой и землю в местечке Сом-Бэй, расположенном в 38 километрах от Хургады. Теоретически этой части Египта ничто не мешает превратиться в такое же популярное туристическое место, как Хургада или Шарм-эш-Шейх. «Здесь есть море, пляжи и коралловые рифы. Сейчас же Сом-Бэй представляет собой пустыню с разбросанными по побережью недостроенными отелями. Правда, заинтересованность удаленными уголками Египта высоко ценится правительством страны», — утверждает посол Египта. Оптимистам предоставляются дополнительные скидки и льготы.

Инвесторов, предпочитающих не рисковать, возможно, заинтересует предложение приобрести в собственность круизные лайнеры, курсирующие по Нилу. «Спрос на водные путешествия вполне предскажем — это самый востребованный экскурсионный маршрут Египта уже несколько десятилетий подряд. Туристам приходится резервировать билеты заранее. Заполняемость кораблей — 100%, — рассказывает Ахмед Бальбаа. — Я и сам, были бы свободные деньги, инвестировал бы их в экскурсионные лайнеры. Тем более что выдача лицензий на ввоз в Египет новых экскурсионных кораблей недавно приостановлена властями».

Стоимость корабля класса «четыре звезды» — \$2–2,5 млн с учетом необходимых обновлений. Круизный лайнер, по мнению специалистов iTeam, полностью окупится в течение двух лет.

Доходная часть

«В 2004 году доходы от туристического бизнеса в Египте составили \$6,1222 млрд. Это на \$2 млрд больше, чем в 2003 году, — рассказывает Рауф Саад. — Прибыли сопоставимы с доходами от Суэцкого канала и экспорта золота. Число туристов, приезжающих в нашу страну, за последний год выросло на 34%. Мы надеемся, будет расти и дальше».

Бесспорно, туристический сезон длиной в 10–11 месяцев в году, относительно низкие цены и короткий перелет делают Египет привлекательным курортом.

По мнению Дамера Аюба, директора по продажам хургадского отеля Intercontinental Hurgada, иностранные инвесторы чувствуют себя в Египте вполне комфортно. «Власти действительно заинтересованы в иностранных деньгах и оказывают инвесторам поддержку. Однако иностранцы должны быть готовы к тому, что в нашей стране без связей делать нечего».

ОЛГА СОЛОМАТИНА

НОВЫЕ КВАРТИРЫ
В ПОСТРОЕННЫХ ДОМАХ

КОМПАНИЯ «ДОН-СТРОЙ»
105-47-47
www.don-stroy.com

ТРИУМФ-ПАЛАС

- ПЛОЩАДЬ КВАРТИР ОТ 96 ДО 280 КВ. М
- ВЫСОКИЕ ПОТОЛКИ
- УНИКАЛЬНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ
- БАЛКОНЫ-ТЕРРАСЫ
- ОТДЕЛЬНАЯ ЛИФТОВАЯ ГРУППА
- ВЫДЕЛЕННЫЙ ПАРКИНГ В ПОДЗЕМНОМ ГАРАЖЕ
- ЕДИНАЯ СИСТЕМА КОНДИЦИОНИРОВАНИЯ

4 ЭТАЖА
2 квартиры на этаже
139 м² — 144 м²
предусмотрен вариант объединения

5 ЭТАЖЕЙ
4 квартиры на этаже
96 м² — 152 м²
предусмотрен вариант объединения

1 ЭТАЖ
4 квартиры
104 м² — 182 м²
предусмотрен вариант объединения

1 ЭТАЖ
4 квартиры
171 м² — 280 м²
предусмотрен вариант объединения

1 ЭТАЖ
3 квартиры
114 м² — 239 м²
предусмотрен вариант объединения

Уникальное предложение

49 жил. эт.

48 жил. эт.

47 жил. эт.

46 жил. эт.

45 жил. эт.

44 жил. эт.

43 жил. эт.

42 жил. эт.

41 жил. эт.

40 жил. эт.

39 жил. эт.

38 жил. эт.

Компания «ДОН-Строй» впервые выставляет на продажу 20 эксклюзивных квартир в венчающей части самого высокого жилого комплекса Европы. Это предложение специально приурочено к окончанию строительства «Триумф-Паласа»: сегодня покупатели последних квартир получают готовое жилье в уже построенном доме!

Каждая квартира уникальна за счет высотного расположения, открывающего широкую панораму Москвы: семь столичных высоток, Воробьевы горы, Кремль и Дом

Правительства. Квартиры имеют выходы на балконы и террасы с ветрозащитными ограждениями из противоударного триплекса. В эту часть здания ведет оснащенная специальной системой контроля доступа отдельная лифтовая группа с двумя сверхскоростными бесшумными лифтами. Площадь квартир от 96 до 280 кв. м, высота потолков — 3,35–4,25 м и свободная планировка позволяют воплотить самые смелые дизайнерские идеи. Разнообразие видов остекления — большие эркеры, панорамные окна в пол,

вертикальные витражи — придает каждой квартире яркую индивидуальность и подчеркивает преимущества жизни на высоте, впуская панораму города в интерьер.

Исключительно для высотной части здания предусмотрена возможность подключения квартир к единой системе кондиционирования.

Апартаменты класса De Luxe, расположенные в жилом комплексе категории Premium, — это элитное жилье высочайшего класса на самом изыскательном вкусу.

СЕВЕРНАЯ ЗВЕЗДА

РОСКОШНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ
В ВЕНЧАЮЩЕЙ ЧАСТИ

«Северная Звезда» продолжает архитектурные традиции известного жилого комплекса «Новая Звезда». Фасады здания выполнены в стиле «московской архитектуры» с применением обильных декоративных ириричных терракотовых оттенков, художественной ковки и многочисленных архитектурных элементов.

Сегодня вниманию покупателей представлены 5 эксклюзивных апартаментов в венчающей части здания площадью от 90 до 373 кв. м с панорамным остеклением, открывающим потрясающие виды на зеленые районы северо-запада и центр столицы.

Квартиры, расположенные в двух башнях под медными куполами, имеют общую террасу площадью более 200 кв. м. Во всех остальных апартаментах предусмотрены просторные лоджии. Настоящим эксклюзивом является квартира с собственной входной группой и отдельным лифтом.

УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ