

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Ближневосточное госрегулирование

Российским инвесторам обещают сверхдоходы в ОАЭ

международные инвестиции

В прошлом номере «Ъ-Дом» рассказывал о том, как пытаются привлечь российских инвесторов египетские владельцы гостиниц. Вслед за египтянами российскими деньгами заинтересовались владельцы недвижимости из государства, которое никогда не испытывало недостатка в свободных денежных средствах,— свои проекты в Москве представила компания Dar International Development & Investment Group (DIDIG) из Объединенных Арабских Эмиратов. Судя по заявлениям ее представителей, недвижимость в эмирате Дубай сейчас может приносить прибыль до 60% годовых — почти как московская два года назад.

Инвестиционный бум на рынке недвижимости эмирата Дубай начался два года назад, после того как его власти приняли закон, позволяющий иностранцам покупать недвижимость. Аналогичный документ через год вступит в силу в эмирате Шарджа (сейчас в Шардже иностранцы могут лишь арендовать недвижимость на 99 лет).

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, обойдя многие европейские страны, в том числе Испанию и Швейцарию.

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.

Отметим, что инвестирование в недвижимость ОАЭ можно начинать с относительно небольшой суммы — около \$75 тыс. Примерно столько стоят не самые престижные квартиры в небоскребах Дубая. Стоимость жилья на нулевом цикле примерно на 60% ниже окончательной. Кроме того, и цены на готовые квартиры пока регулярно растут. К примеру, апартаменты в новом 50-этажном доме у залива в Дубае — Ocean Heights — были выставлены на продажу 15 октября прошлого года из расчета \$3 тыс. за квадратный метр. К началу декабря стоимость квадратного метра составляла уже \$4,1 тыс. Впрочем, отметим, что, как правило, после таких взлетов доходность быстро наступает стагнация рынка.



Владелец DIDIG Абдалла Атаатрех обещает покупателям недвижимости в ОАЭ доход в 60%  
ФОТО ПАВЛА СМЕРГИНА

Застройщики предоставляют покупателям возможность расщепки платежа. Заплатив 30% от стоимости на нулевом цикле, в течение двух лет

(за такой срок в ОАЭ возводится многоэтажный дом) покупатель вносит еще 60% стоимости. Оставшиеся 10% выплачиваются после введения здания в

эксплуатацию. С этого момента покупатель становится собственником недвижимости, а до этого владельцем квартиры является компания-застройщик. Гарантом исполнения сделки и передачи покупателю имущества выступают власти ОАЭ.

Банки страны кредитуют иностранцев под залог недвижимости. В этом случае необходимо внести 20% от стоимости жилья. Оставшиеся 80% банк выдает под 3–5% годовых. Кредиты выдаются в среднем на десять лет.

«Политика открытости ОАЭ иностранным инвесторам проводится по власти шейхов и Аллаха,— поясняет причину смены отношения к иностранцам Абдалла Атаатрех, владелец DIDIG.— В нашей стране нет налогов, банки кредитуют иностранцев на сумму, равную 80% от стоимости недвижимости».

В Россию глава DIDIG приехал, чтобы продать несколько апартаментов в небоскребе Rose Tower. Это, впрочем, не жилой дом, а гостиница. Поэтому, когда владелец апартаментов будет отсутствовать, их будут сдавать постояльцам, а прибыль — делить между гостиницей и российским инвестором. Своего рода таймшер по-арабски.

Добавим, что строительный рынок ОАЭ — один из самых быстроразвивающихся на Ближнем Востоке. Поскольку вся власть в государстве сосредоточена в руках членов семьи шейха, с административными препонами девелоперы, реализующие проект, получивший одобрение властей, никогда не сталкиваются. Да и забастовки или пикеты рабочих в этой стране исключены — в стране действует абсолютный сухой закон, а все народное волеизъявление сводится к безграничной любви к семье шейха.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

NO COMMENT



The Russians have come, the Russians have come  
Русские идут, русские идут

LUCIE MUIR  
ЛЮСИ МОИР

Многие богатые русские магнаты, которых давно привлекают фешенебельные районы Лондона Бельгравия, Мэйфайер и «улица миллиардеров» в Кенсингтоне, в настоящее время покупают экстравагантные вторые дома в районах к югу и западу от столицы. Большинство сделок осуществляется в зеленых и приятных графствах Суррей, Беркшир, Сассекс и Бакингемшир, недалеко от шоссе M25, которое кольцом огибает Лондон. В этот район входит Эскот, а также престижные Вентуорт и Сент-Джордж-Хилл в Суррее.

«По опыту мы знаем, что хорошо информированные и целеустремленные клиенты из России неохотно селятся вдали от «протоптаных маршрутов», в английской глубинке, предпочитая жить в часе или около того езды от Лондона»,— говорит Лиам Бейли, глава отдела по изучению рынка жилья в агентстве недвижимости Knight Frank. Хотя в британском земельном кадастре не отражаются имена покупателей, из данных кадастра видно, что количество домов, проданных за один или более миллионов фунтов стерлингов, по всей стране выросло в первой половине 2004 года почти до 2 тыс., что на 61% больше, чем в 2003 году.

Двое российских миллиардеров, проживающих в Англии, хорошо известны: Роман Абрамович и Борис Березовский. Абрамович, чье состояние оценивается в \$4,8 млрд, является владельцем футбольного клуба Chelsea. Он также владеет квартирой стоимостью в \$5 млн на Лоундс-сквер в Найтсбридже и помещением в 450 акров (180 га) в Сассексе. У медиамагната и промышленника Березовского, чье состояние оценивается в \$2 млрд, недвижимости в Англии еще больше. Он владеет домом стоимостью \$10 млн в Челси, квартирой в Бельгравии, а также домом в местечке Вентуорт в Суррее, а в прошлом году он заплатил \$10 млн за дом и земельный участок в 172 акра (68,8 га) в Хэскомб-Корт недалеко от Годальминга.

Что касается покупки престижного жилья, русские предпочитают индивидуальное обслуживание, и их интерес способствовал развитию рынка услуг по подбору объектов недвижимости, в частности, росту таких компаний, как лондонские Prime Property Solutions и Property Vision. В отличие

от агентов по недвижимости, которые работают на продавца, такие компании обслуживают исключительно покупателей недвижимости. Не приводя конкретных цифр, основатель компании Prime Property Solutions Алекс Ризави сказал, что за март количество заявок от российских клиентов увеличилось на 10–15%. По словам Ризави, один русский клиент недавно попросил найти ему загородный дом в Сассексе с большим участком земли. Обособленность поместья и безопасность имели первостепенное значение, цена — никакого. Ризави и четверо его сотрудников работают в особняке XVIII века с красивым видом на долины Сассекса, недалеко от Лондона.

Александр Брагин, еще один русский, который обратился в Prime Property Solutions, недавно приобрел свое первое загородное поместье с участком в 20 акров (8 га). Оно находится в полутора часах езды от Лондона, часе — от аэропорта Heathrow и 45 минутах — от аэропорта Gatwick. Брагин, 40-летний бизнесмен из Москвы, говорит, что удобное месторасположение и относительно простая процедура покупки способствовали его решению купить недвижимость в Англии. «Приобретение недвижимости всегда сопряжено со сбором документов и формальностями»,— говорит Брагин.— Британская система мне понравилась. Она лучше, чем в Испании, Португалии или Италии, где у большого дома часто много владельцев и процесс покупки превращается в ад».

Что еще делает недвижимость в Англии привлекательной?

«Начать с того, что сельские пейзажи Англии очень красивы. Они такие мирные и зеленые»,— говорит он.— Ограничения на планировку в местах с очень красивой природой способствуют сохранению красоты и нетронутости места. Во многих других странах к природе относятся не так бережно». Деловые перспективы рисуются ему в столь же розовых тонах. «В России Великобританию считают местом, благоприятным для инвесторов и людей со средствами. Она очень хороша как деловой центр, возможно, один из самых удобных в Европе и даже в мире»,— говорит Брагин.

Существуют и другие преимущества. Экспатриантам в Англии разрешается жить, не платя налоги, если они не имеют здесь источника доходов.

Несмотря на многочисленные попытки отменить это правило, начиная с правительства Маргарет Тэтчер, пока ничего не изменилось. А в сравнении с другими европейскими странами, например Францией, для россиян, как и граждан других стран, довольно просто покупать недвижимость в Великобритании посредством таких финансовых инструментов, как офшорные компании.

По утверждению Екатерины Тейн, которая работает в отделе по сделкам с российскими клиентами компании Knight Frank, россияне предпочитают распределять свои средства, поэтому многие покупают два дома, один в Лондоне, другой в сельской местности. «Эта схема идеально обеспечивает финансовую безопасность»,— говорит госпожа Тейн. Бэйли из Knight Frank говорит, что не знает, сколько всего домов было продано с помощью его агентства россиянам, но уже за первые два месяца 2005 года через него было продано три загородных поместья высшей ценовой категории. Два из них стоили по \$9 млн.

Компании по поиску недвижимости также отмечают увеличение числа продавцов, которые сами ориентируются на состоятельных россиян как потенциальных покупателей. «Количество частных владельцев, которые предлагают мне загородные дома для продажи, заметно увеличилось за последние шесть месяцев»,— утверждает Чарли Эллингуорт, директор по маркетингу британской компании по подбору объектов недвижимости Property Vision. В прошлом году объем проведенных ею сделок превысил £200 млн.

Некоторые считают россиян промотатными. «Когда частный владелец узнает, что потенциальный покупатель — русский, он обычно к начальной цене добавляет еще 40%, будучи уверен, что русский заплатит без разговоров»,— говорит Эллингуорт.— Русские предпочитают получать все и сразу, и если соответствующий их представлениям дом готов, чтобы сразу въехать в него, и он им нравится, они с легкостью дают за него любые деньги».

Алексей Лейкин, еще один русский владелец роскошного дома в Оксфордшире, говорит: «Самые лучшие загородные места в Англии стоят дорого, но и лучшие загородные места в Провансе, на Лазурном берегу или Тоскане тоже не дешевы».

Перевела ЕЛЕНА БУШИНА

СРЕДИ ЛУЧШИХ домов Москвы предложение компании «ДОН-Строй» — одно из самых обширных и выгодных для покупателей

Сегодня в нем представлены жилые комплексы:

В разных классах

уникальные жилые комплексы трех высших категорий недвижимости — «Бизнес», «Премиум», «Де Люкс».

В разной степени готовности

возможность воспользоваться выгодными условиями инвестирования на ранних этапах строительства, либо выбрать квартиру в готовом доме и уже завтра приступить к отделке.

В разных районах

в пяти лучших районах столицы — на западе, северо-западе, севере и востоке Москвы. Каждый комплекс имеет свою географическую особенность — будь то набережная Москвы-реки, парковые зоны или тихие улочки исторического центра города.

Действует уникальная программа по продаже и аренде нежилых помещений. В большинстве жилых комплексов вниманию клиентов представлены офисные и торговые помещения, объекты спортивного и развлекательного назначения.

Де Люкс

Дом на Покровском бульваре  
Казарменный пер., вл. 3  
Новая Остоженка  
1-й Зачатьевский пер., вл. 5-7-9,  
Молочный пер., вл. 2-4  
Дом на Смоленской набережной  
Малый Новопесковский пер., вл. 8/17

Премиум

Алые Паруса, V корп.  
Авиационная, д. 77-79  
Триумф-Палас  
Чапаевский пер., вл. 3  
Дом на Мосфильмовской  
Ул. Пырьева, вл. 2  
Воробьевы Горы  
Ул. Мосфильмовская, вл. 4-6  
Дом в Сокольниках  
Ул. Русаковская, вл. 37-39

Бизнес

Измайловский  
Ул. 4-я Парковая, вл. 10  
Бирюзова, 33  
Ул. М. Бирюзова, вл. 33  
Эльсинор  
Ул. М. Соколовского, вл. 5-7  
Северная Звезда  
Ул. Расплетина, д. 22, к. 2

Дом на Покровском бульваре

класс  
ДЕ ЛЮКС



НОВЫЙ ДОМ КАТЕГОРИИ DE LUXE ЯВЛЯЕТСЯ ПРЕКРАСНЫМ ПРИМЕРОМ ТОГО, КАК СОВРЕМЕННАЯ АРХИТЕКТУРА ГАРМОНИЧНО ВПИСЫВАЕТСЯ В КЛАССИЧЕСКОЕ ОКРУЖЕНИЕ.

- БЕЗУПРЕЧНЫЙ, СТИЛЬНЫЙ И РОСКОШНЫЙ — ТОЛЬКО ТАКОЙ ДОМ МОГ ПОЯВИТЬСЯ В УНИКАЛЬНОМ МЕСТЕ ПО СОСЕДСТВУ С ЧИСТЫМИ ПРУДАМИ
- ЖИВОПИСНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН, ОКРУЖЕНИЕ — ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ XVIII-XIX ВВ.
- НОВЕЙШЕЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОСНАЩЕНИЕ
- КВАРТИРЫ ОТ 100 М²
- ДВУХ- И ТРЕХСТОРОННИЕ КВАРТИРЫ
- ПОТОЛКИ — 3,2 М



Исторический центр старой Москвы, Бульварное кольцо, 2 минуты от Чистых прудов

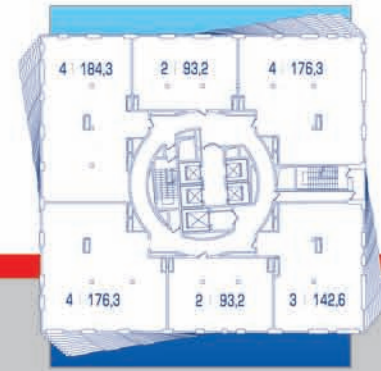
Дом на Мосфильмовской

класс  
ПРЕМИУМ



УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС РАСПОЛОЖИЛСЯ НА ЗАПАДЕ СТОЛИЦЫ, В РАЙОНЕ МОСФИЛЬМОВСКОЙ УЛИЦЫ НА ВОРОБЬЕВЫХ ГОРАХ.

- УДОБСТВО ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ
- БЛИЗОСТЬ К ЦЕНТРУ И ПРЕКРАСНАЯ ЭКОЛОГИЯ
- ОРИГИНАЛЬНАЯ СОВРЕМЕННАЯ АРХИТЕКТУРА
- БОЛЬШИЕ ПЛОЩАДИ ОСТЕКЛЕНИЯ
- ПОТОЛКИ — 3,2 М
- ВИДЫ НА ПОКЛОННУЮ ГОРУ, УНИВЕРСИТЕТ, ЛУЖНИКИ, ХРАМ ХРИСТА СПАСИТЕЛЯ И КРЕМЛЬ
- НОВЕЙШЕЕ ИНЖЕНЕРНОЕ ОСНАЩЕНИЕ
- ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС — 6,7 ТЫС. КВ. М
- СПОРТИВНЫЙ КОМПЛЕКС И SPA
- АНГЛИЙСКИЙ САД НА ОХРАНЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ



Поворот башни вокруг единого конструктивного ядра обеспечивает неповторимые виды из каждой квартиры вне зависимости от уровня



УНИКАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ



«ДОН-СТРОЙ» 105-47-47

www.don-stroy.com

Лин. №21 №26448, 041338, 041466