

ДОМ зарубежная недвижимость

Курорты по плавающей цене

аутсайдеры

За время кризиса во всех европейских странах существенно упали цены на курортную недвижимость. Однако сильнее всех и наиболее показательным снизилась стоимость прибрежного жилья в Испании, Греции, Болгарии и Черногории. В результате на этих рынках происходят примерно одинаковые процессы.

Отфутболить инвестора

Испанский рынок недвижимости одним из первых в Европе почувствовал удар кризиса, который не обошел стороной и сегмент курортной недвижимости. По мнению экспертов, снижение цен было неоднородным и зависело прежде всего от расположения объекта относительно моря и инфраструктуры, а также географического региона.

Северное побережье Испании за время кризиса пострадало менее всего, потеряв в среднем не более 10% стоимости. В то время как центральное и южное побережье Испании, славащееся масштабным новым строительством, в общей сложности просело на 25–30%, — говорит исполнительный директор FiedlerYago Юлия Кайнова. Впрочем, во всех регионах попадаются объекты, расположенные в 1–3 км от моря, со скидкой 50%, так же, как и предложения на первой линии моря с максимально возможной скидкой 7–10% от докризисного уровня цен.

Зачастую это является следствием дуализма рыночной ситуации. «В Испании, по официальным данным, цены в результате кризиса снизились на 10%, а по неофициальным данным, снижение составило 60%», — говорит директор департамента инвестиций в зарубежную недвижимость компании IntermarkSavills Игорь Индриксон. По словам менеджера по работе с зарубежной недвижимостью компании «Гордской дом недвижимости» Нелли Моисеенко, серьезному снижению цен способствовало появление множества предложений залоговой недвижимости. По оценкам испанских банков, объем «проблемных кредитов» под недвижимость и строительство уже превысил €180 млн. Таким образом, вос-

становления докризисной стоимости недвижимости в Испании в ближайшее время не предвидится.

Директор департамента жилой недвижимости Chesterton Екатерина Тейн приводит пример — вилла в Марбелье в готовом комплексе под управлением пятизвездного оператора. В настоящий момент такой объект стоит €1,6 млн, тогда как до кризиса цена составляла около €2 млн. Выход из кризиса, по мнению экспертов, во многом связан в этих странах с готовностью собственника привлечь покупателя не только ценой, но и дополнительными условиями, например условиями расщетки.

«В Испании ситуация также остается весьма напряженной. Здесь, кроме того, отмечается и дефицит внутреннего спроса, сопровождающийся свертыванием ипотеки и негативными процессами серьезного роста плохих долгов по подобным кредитам. Согласно данным официальной статистики, в настоящее время на балансах суверенных банков сконцентрировано активов в недвижимости на общую сумму более \$20 млрд», — добавляет аналитик УК «Финанс Менеджмент» Максим Клягина.

Позднее падение

В отличие от Испании, Греция долго оставалась форпостом докризисных цен на недвижимость. По данным Игоря Индриксона, в Греции в период кризиса цены практически не изменились, снижение произошло лишь через шесть месяцев после того, как рейтинг Греции был понижен, и в итоге падение составило около 30%.

В целом, по словам Юлии Кайновой, по курортам Греции статистика весьма неутешительная — падение на 25–30%. Впрочем, по мнению Нелли



В Греции цены держались дольше, чем на других европейских курортах, зато потом упали сразу на 25–30%

Моисеенко, особенно греческого рынка недвижимости является то, что, несмотря на мировой финансовый кризис, стоимость жилья в Греции долго оставалась практически неизменной. «Солнечное побережье Греции, как показало время, оказалось намного более устойчивым ко многим факторам», — говорит эксперт.

При этом возрос интерес россиян к покупке апартаментов до €70 тыс., и здесь мы видим явный рост количества сделок по покупке. На фоне дефицита бюджета и падения спроса на объекты со стороны нерезидентов из развитых стран Европы формируется профицит предложения в сегменте недвижимости: фактически предложение превышает спрос, что создает предпосылки для дальнейшего снижения цен. В результате в Греции встречаются даже туристические объекты с большими скидками.

Например, трехзвездный отель на 80 номеров с частным пляжем на острове Корфу можно купить всего за €4,2 млн, хотя официальная банковская оценка этого объекта на сегодня составляет €7,3 млн.

Солнечный берег

Гораздо более болезненным для иностранных инвесторов было падение цен на рынке курортной недвижимости в Болгарии. Дело в том, что большая часть прямых иностранных инвестиций в экономику Болгарии в последние годы направлялась именно в сегмент недвижимости. Если в первом квартале 2009 года он составлял €182,2 млн, то в первом квартале 2010 года составил уже лишь €61 млн.

В первом квартале 2010 года ВВП Болгарии снизился на 4% по сравнению с первым кварталом 2009 года — это второе по величине падение ВВП среди стран Европейского союза (после Латвии — 5,1%). Слабый спрос на кредиты и жесткая кредитная политика привели к уменьшению количества кредитов на новое жилье, выданных с января по май 2010 года. Более того, в мае 2010 года общий объем кредитов, по которым не выплачиваются проценты, достиг 48,6 млн левов, или 13,1% от общего объема плохих долгов.

«В Болгарии цены на курортную недвижимость, по офици-

циальным данным, снизились на 30%, а по неофициальным — более чем на 50%», — говорит Игорь Индриксон. Более того, по данным «Финанс Менеджмент», рынок жилой недвижимости Болгарии все еще остается достаточно перегретым. Если цены в Софии восстанавливаются достаточно уверенно, то в курортных зонах страны по-прежнему наблюдается коррекция. Вместе с тем определенная часть покупателей, в том числе российских, видимо склонная к инвестиционному риску, определенно заинтересована в «покупках на дне».

Участники рынка отмечают, что популярность недвижимости в Болгарии у российских покупателей остается весьма высокой. Тем более что желающих продать подобные объекты на рынке хватает. «Рынок недвижимости настолько успешен, что насытился дешевыми предложениями бесчисленного количества застройщиков, что многие инвесторы, успешно взявшие недорогие апартаменты в Болгарии, выставляют предложения на перепродажу в надежде получить хоть ка-

кую-нибудь прибыль», — говорит Нелли Моисеенко. Однако обещанного роста цен на болгарские дома с 2008 года так и не произошло, да и спрос в данном сегменте с каждым годом все меньше.

Братство капитала

В Черногории снижение составило 20–25% — наименьший показатель из всех перечисленных стран, и более того, черногорский рынок начал восстанавливаться.

«Во всех перечисленных странах, кроме Черногории, цены продолжают падать. Связано это прежде всего с нестабильностью экономической ситуации. Так, в Испании безработица составляет 20%, а на рынке недвижимости на морском побережье «скопилось» около 1,5 млн непроданных домов, в Болгарии, так же, как в Испании, происходила застройка побережья неликвидом, который теперь никто не покупает», — объясняет Игорь Индриксон.

Однако, по его словам, в Черногории на рынке недвижимости имеет место стагнация, основные покупатели жи-

лы в регионе по-прежнему россияне, которые, впрочем, уже «прозрели» и поняли, что те цены, по которым им предлагается недвижимость в Черногории, мягко говоря, не соответствуют реалиям рынка. По данным Максима Клягина, динамика цен здесь также остается весьма пассивной. Основные причины все те же — «плохая» экономическая конъюнктура (по итогам 2009 года ВВП страны сократился на 5,3%, в 2010-м ожидается дальнейшее снижение в диапазоне 2,5–3%) и избыток предложения, сформировавшийся на фоне сокращения внешнего спроса. Однако это означает возможность выбора.

По мнению Екатерины Тейн, российские покупатели, которые заинтересованы в зарубежных объектах, не упускают возможности купить качественное жилье с хорошим дисконтом. «Относительно инвестиций нужно отметить, что элитный сегмент зачастую не подчиняется общим законам рынка. Финансово привлекательным в данном случае может быть покупка качественного элитного объекта со скидкой, так как цены в верхнем сегменте рано или поздно не только достигнут докризисного уровня, но и будут расти. Это и станет прибылью инвестора, нужно помнить, что инвестиции в недвижимость — это всегда долгосрочные вложения», — говорит Екатерина Тейн.

Например, по ее словам, в этой связи можно упомянуть проект в Черногории Porto Montenegro. Несмотря на сильный спад на рынке Черногории, этот проект практически не сдал своих позиций, так как является одним из самых качественных на черногорском рынке недвижимости, и коррекция цен была минимальной. В настоящее время в рамках проекта стоимость студии обещается площадью 38 кв. м начнется от €145 тыс.

Ждать и надеяться

Развитые европейские рынки пережили кризис совсем иначе, чем развивающиеся. «В целом небольшие и малоразвитые рынки курортной недвижимости Болгарии и Черногории испытали до кризиса огромный приток инвестиций и многократный рост цен. Но, как известно, чем выше

заберешься, тем больше падать», — говорит руководитель GEDAnalytics Александр Пылин. По его словам, несколько иная ситуация была в Испании и Греции. Проблемы сжатия рынка курортной недвижимости этих стран были связаны в большей степени с внутренними финансовыми проблемами, чем с угасанием потока внешних инвестиций. Таким образом, считает эксперт, Болгария и Черногория еще будут какое-то время находиться в большей степени в Испании в случае исправления можно ожидать роста средних цен в ближайшие годы более чем на 3–5%.

Однако, по мнению Юлии Кайновой, рынок курортной недвижимости максимально близки к устойчивой стагнации. «Перспективы к оживлению ярче просматриваются в Испании — это самый популярный курорт для приобретения второго дома у немцев, скандинавов, англичан и россиян», — говорит эксперт. По ее словам, есть шансы и у Болгарии, которая чрезвычайно популярна у россиян как курорт, куда можно отправить на морской отдых не говорящих на иностранных языках пожилых родителей и маленьких детей с нянями. Впрочем, как говорит эксперт, спрос не восстановился до докризисного уровня, но весьма оживился благодаря упавшим ценам и подешевевшим кредитам. К примеру, до кризиса ставка по ипотеке в Испании составляла 4,5–6%, а в 2009 — первой половине 2010 годов — 2,7–3%, сейчас — 3,5%. По мнению Юлии Кайновой, Греция также показала некоторое оживление интереса со стороны покупателей недвижимости, но оно было вызвано уставшими ждать «лучших цен» клиентами. «Этот контингент клиентов целью приобретения недвижимости ставит собственное пользование, а не выгодные инвестиции. И так как желание купить недвижимость именно в Греции у них сформировалось уже давно, они решали больше не ждать у моря погоды», — говорит эксперт.

Впрочем, заработать на существующем падении стоимости смогут разве что местные инвесторы, имеющие доступ к дешевому банковскому финансированию.

Василий Стрельников

Юго-Восток — дело тонкое

новые рынки

Азиатские рынки недвижимости, в отличие от европейских, испытали влияние кризиса в гораздо меньшей степени. Более того, спрос на недвижимость в Юго-Восточной Азии растет за счет потенциальных дауншифтеров и венчурных инвесторов.

Плавное восстановление

Еще совсем недавно азиатские рынки казались далеки от российского покупателя, но со временем ситуация изменилась. «Если 10–15 лет назад мысли о покупке недвижимости в Европе приравнивались к мечтам, то теперь для многих россиян представлен широкий выбор недвижимости от Австралии до Канады. Включая самые экзотические страны, такие как Индонезия или Вьетнам», — говорит менеджер по работе с зарубежной недвижимостью компании «Гордской дом недвижимости» Нелли Моисеенко.

Например, именно Вьетнам в последнее время удивляет экспертов своей динамикой цен на недвижимость. Если в период кризиса цены на недвижимость упали здесь в среднем на 10–15%, а в некоторых регионах и до 40%, то с 2009 года происходит уверенный рост стоимости как жилой, так и коммерческой недвижимости. Связано это в первую очередь с активным экономическим ростом страны и ее отдельными городами, таких как Хошимин. «К примеру, стоимость недвижимости здесь, в деловой столице Вьетнама, составил в среднем \$3,5–5 тыс. за 1 кв. м», — говорит сопоса Моисеенко. В курортных зонах цены разнятся

— можно найти небольшие апартаменты по цене \$2 тыс. за 1 кв. м.

Одним из наиболее привлекательных для иностранных инвесторов остается тайский рынок. Несмотря на то что весной в Таиланде происходили массовые беспорядки, иностранные инвесторы по-прежнему проявляют интерес к местной недвижимости. В итоге спрос со стороны иностранцев к началу осени существенно вырос. В начале октября 2010 года эксперты местного представительства консалтинговой компании CB Richard Ellis провели исследование запросов от потенциальных покупателей тайской жилой недвижимости из-за рубежа. Согласно полученным данным, покупателей интересует прежде всего элитный сектор — доля иностранцев среди покупателей элитной недвижимости к концу года должна увеличиться с нынешних 14–16% до 20–25%. Как говорится в отчете, стоимость такой недвижимости довольно невысока по сравнению со стоимостью в соседних Сингапуре или Гонконге.

«Когда Таиланд только начал развиваться как международный курорт, первыми на него обратили внимание англичане. Им нравился климат, уровень сервиса, привлекательность местного населения и, разумеется, цены на недвижимость. Самой бюджетной покупкой была недвижимость около Бангкока или Паттайи. Вместе с развитием рынка и увеличением спроса росли и цены», — рассказывает специалист департамента зарубежной недвижимости Chesterton Анна Мунтян. По ее словам, острая недвижимость в Таиланде изначально дороже,



В последнее время Вьетнам удивляет экспертов динамичным ростом цен на недвижимость. ФОТО АЛЕКСАНДРА ЖДАНОВА

чем на континенте. Так, рядом с гольф-курортами расположенного в двух часах езды от Бангкока Ниа Нин вниманием состоятельных покупателей пользуются Пукрет и остров Самуи. Как говорит эксперт, в Таиланде до кризиса наблюдался активный рост цен на недвижимость. Тем не менее по итогам кризисного 2008 года средние цены снизились пример-

но на 15%, в следующем году снижение продолжилось и составило еще порядка 14%. Но уже в 2010 году динамика цен стала положительной: средние значения выросли практически на 2%. Таким образом, рынок выровнялся и начал восстанавливаться.

В свою очередь, по данным аналитика ИК «Финанс» Сергея Фильченкова, стоимость жи-

вой недвижимости в Индонезии в 2009–2010 годах практически не изменилась после незначительной просадки и находится на уровне 2008 года. «Это произошло как по причине существующих ограничений для покупки земли иностранцами, так и за счет недостаточного уровня развития рынка ипотеки в стране, неопределенности экономической политики и неадекватности права собственности», — говорит господин Фильченков.

Не все так просто

Однако у покупателя недвижимости в Юго-Восточной Азии возникает несколько сложностей. Например, компания Jones Lang LaSalle недавно оценила вьетнамский рынок недвижимости с отметкой «низкая прозрачность». Такая негативная оценка объясняется тем, что в стране фактически не существует права собственности для иностранцев.

Впрочем, в последнее время происходит постепенная либерализация законодательства в этой области, хотя пока оно затрагивает исключительно самых вьетнамцев или их потомков. Так, в октябре, согласно новому указу в области земельного и жилищного права, гражданам Вьетнама, проживающим за рубежом, разрешено без ограничений владеть недвижимостью на территории страны. В результате вьетнамцы, приобретающие жилье на территории родного государства, теперь имеют возможность передать права землепользования при продаже, а также могут пользоваться услугами кредитных организаций по ипотеке и сдавать свою недвижимость в аренду. «Чтобы обойти это правило, ис-

пользуются стандартные для таких случаев ходы, например регистрация недвижимости на местного жителя, использование подставных местных фирм, но следует помнить, что это все равно работа в обход действующего законодательства, что может привести к определенным проблемам», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скомороховский.

Аналогичная практика сложилась и в Индонезии. По словам Сергея Фильченкова, пока не решен вопрос расширения прав собственности иностранных инвесторов на жилой сектор, в том числе вопрос продления права собственности. В настоящий момент управление недвижимостью осуществляется через специально созданный в Индонезии компаниям либо посредством долгосрочной аренды.

Другим фактором, на который эксперты рекомендуют обратить внимание, является зачастую неподкрепленность высоких цен каким-то реальным спросом. «При покупке недвижимости в Азии нужно четко понимать, кому ее можно будет продать при желании через несколько лет. Если по тем или иным причинам произойдет падение спроса на курортную недвижимость, то подобные объекты окажутся в положении неликвида», — говорит гендиректор «Службы недвижимости» Павел Карасев. По его словам, стоит также оценивать политические риски в случае смены правящей верхушки в стране. В целом в наиболее выигрышной позиции оказываются объекты, ориентированные на местных клиентов. — это недвижимость в крупных городах.

Инвестору на заметку

Потенциальному инвестору есть чем развиться в азиатских странах. Согласно исследованию CB Richard Ellis, уже в ближайшее время во Вьетнаме будет объявлено о запуске 44 новых проектов в области жилья. В общей сложности проекты рассчитаны на 22,5 тыс. квартир и сосредоточены преимущественно в Хошимине. Самые дорогие жилые апартаменты во Вьетнаме находятся на острове Даймонд на реке Сайгон в десяти минутах езды на катере от центра Хошимина. В этом месте жилье стоит от \$300 тыс. до \$3 млн.

Интерес со стороны наших сограждан по отношению к апартаментам и виллам во Вьетнаме по-прежнему остается не столь высоким. Возможно, это связано с пока еще недостаточно развитым и не настолько прозрачным законодательством в области недвижимости в этой стране», — говорит Нелли Моисеенко. Таким образом, по ее словам, недвижимость Вьетнама продолжает уступать в инвестиционной привлекательности некоторым зарубежным рынкам недвижимости, которые имеют более выгодные условия для инвесторов. В частности, все тот же Таиланд.

По данным Анны Мунтян, россияне активно используют Таиланд для отдыха, есть также некоторое количество людей, которые переезжают на эту страну, удаленно работая по интернету, а также получая доход от сдачи в аренду московской квартиры. «Так что, если говорить о массовом спросе, то скорее это недорогие апартаменты недалеко от моря в местах с развитой инфраструктурой. Состоятельных россиян инте-

ресуют эксклюзивные проекты с высоким уровнем сервиса, который Таиланд также может им предложить», — говорит эксперт. Одним из новых направлений инвестиций является покупка недвижимости в крупных городах. В Бангкоке цены на апартаменты в новостройках колеблются в пределах от \$4 тыс. до \$10 тыс. за 1 кв. м. Это на 8,6% выше, чем год назад.

Индонезийская недвижимость также может стать одним из направлений будущего. «Как правило, россияне интересуются приобретением недвижимости в развитых городах страны, таких как Джакарта, а также — в меньшей степени — частный сектор, представленный частными домовладениями в туристических центрах государства», — говорит Сергей Фильченков.

По мнению экспертов, есть ряд факторов, которые способствуют росту популярности индонезийской недвижимости. Во-первых, Индонезия является динамично развивающимся с точки зрения экономики государством и рост ВВП страны стимулирует рост цен на жилье. Во-вторых, дополнительный спрос на недвижимость провоцирует тот факт, что страна является крупным туристическим центром. В-третьих, стоимость строительных материалов и работ в Индонезии довольно невысока и входной порог на рынок недвижимости невысок относительно уровня других развивающихся стран. Однако пока этот рынок не входит в число наиболее приоритетных для россиян в первую очередь из-за перечисленных выше законодательных проблем.

Алексей Костин