

дом зарубежная недвижимость

Виллы с привкусом рома

новые рынки

На карте мира не осталось больше белых пятен, но на карте зарубежной недвижимости иногда открываются новые рынки. Одним из таких рынков может стать Куба, власти которой недавно официально разрешили куплю-продажу недвижимости. В итоге у международных инвесторов появился шанс заработать на одном из самых перспективных курортных рынков.

Бульварный рынок

После того как в 1959 году к власти на Кубе пришел Фидель Кастро, на острове было запрещено проводить какие-либо операции с недвижимостью и местные жители в случае переезда за рубеж автоматически теряли право собственности. Семья должна была сдать свою площадь в государственный фонд, и эту квартиру предоставляли нуждающимся. На практике плановое распределение недвижимости работало из рук вон плохо и привело к тотальному дефициту жилья. По официальным данным, при населении 11,2 млн человек дефицит жилья на Кубе сейчас составляет 600 тыс. квартир. Единственным законным выходом для кубинцев, желающих сменить место жительства, до недавнего времени был обмен по так называемому принципу соотвещения, то есть обмениваемые объекты недвижимости должны были быть одного класса и площади, чего тоже было не просто достичь. В результате даже разведенные супруги вынуждены были жить вместе из-за отсутствия лучших вариантов. Параллельно этому, как и в СССР, на Кубе все последние годы существовал и нелегальный рынок недвижимости. За доплату некоему частному посреднику на бульваре в Гаване можно было провести ряд альтернативных сделок и получить заветные метры, однако никто не был застрахован от об-

мана. Иностранцам же вовсе было запрещено покупать и продавать недвижимость на Кубе, однако и тут оставалась сомнительная лазейка — например, заключив брак, можно было оформить квартиру на кубинскую супругу. «Нетрудно просчитать риски такой сомнительной покупки, ведь, по сути, инвестор ничего не получал в случае расторжения брака, а если бы удалось доказать, что брак фиктивный, это грозило бы неприятностями», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. Однако существовал и вполне легальный механизм участия иностранного капитала в кубинском рынке недвижимости — через создание совместных предприятий с местными компаниями. Именно таким образом было создано СП между Avagualhex и вторым по величине испанским банком BBV Argentaria, которое занялось реконструкцией зданий в центре Гаваны. Еще одно СП, построившее несколько кондоминиумов в кубинской столице, было создано люксембургской фирмой Monte Carlos International State и местной Lares. «По сути, через такие СП зарубежные крупные инвесторы активно занимались строительством, однако все понимали, что в случае чего активы могут быть национализированы», — говорит Евгений Скоморовский.

Отсутствие легального рынка недвижимости обезопасило



Наиболее перспективны в ближайшее время будут вложения в особняки Старой Гаваны фото REUTERS

Кубу и от падения цен на квартиры, и от спекулятивных операций. Как заявил в начале ноября 2007 года на открытии 16-й Международной торговой ярмарки в Гаване Фидель Кастро, «Куба, в отличие от всего остального мира, в спекулятивных играх не участвует и финансовым потрясениям неподвластна».

10 ноября 2011 года на Кубе вступил в силу закон, согласно которому жители острова смогут продавать и покупать жилье.

Изменения коснутся не только граждан страны, но и иностранцев, имеющих вид на жительство. По новому закону жители острова смогут владеть одним основным домом и еще одним домом для отдыха — по сути, дачей. В результате кубинцы смогут свободно производить операции по купле-продаже недвижимости, обмену и аренде, то есть рынок недвижимости на Кубе будет легализован.

Интерес инвесторов

Несмотря на то что покупка недвижимости пока разрешена только жителям острова, открываются широкие возможности

для зарубежных инвесторов. С одной стороны, кубинцы теперь стали потенциальными клиентами девелоперских компаний. С другой — не исключено, что кубинские власти в ближайшее время сделают еще несколько шагов в сторону полной либерализации местного рынка недвижимости. «Потенциал рынка достаточно велик, и в первую очередь это касается внутреннего рынка, поэтому инвесторы уделяют данному сегменту немалое значение», — говорит исполнительный директор GDN Property Нелли Моисеенко. По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, реформы ориентированы прежде всего на крупные инвестиционные проекты. Как говорит эксперт, расчет на привлечение иностранных инвестиций базируется на предоставленной зарубежным инвесторам возможности арендовать на 99 лет государственные участки земли. «Заинтересовавшиеся нововведениями инвесторы-первопроходцы анонсировали строительство гольф-клубов и сопутствующей им инфраструктуры в специальных туристических зонах. Включенные в их состав объекты жилой недвижимости являются единственными объекта-

ми недвижимости, которые смогут приобрести иностранцы, не имеющие вида на жительство на Кубе», — объясняет он. В итоге, по его словам, россияне — собственники недвижимости на Кубе, конечно же, появятся, однако рассчитывать на сколько-нибудь значимый приток в страну наших соотечественников не приходится. К тому же немногие проекты строительства жилья в специальных зонах анонсированы британскими и канадскими компаниями, ориентирующимися прежде всего на состоятельных граждан собственных стран. По словам Нелли Моисеенко, основными иностранцами-покупателями, вполне возможно, станут не только граждане США и Великобритании, но и жители Европы, в том числе российские граждане, однако географическое положение Кубы не делает ее сверхпопулярной для россиян.

С точки зрения российского капитала на формирующийся кубинский рынок недвижимости позитивно влияет рост туристического потока в эту страну. Только за первый квартал 2011 года количество туристов выросло на 10,4%. А в 2010 году Кубу посетило более 50 тыс. россиян, тогда как в 2009 году их было 38 тыс. «У экспертов рын-

ка никогда не было сомнений в том, что как только будет отменен запрет на совершение сделок купли-продажи иностранцами, на кубинский рынок придут крупные девелоперы, которые приобретут недвижимость в собственность или в долгосрочную аренду», — говорит директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank Елена Юргенева. В целом, по словам экспертов, рынок недвижимости Кубы будет развиваться, как развиваются рынки Доминиканской Республики и других островов Карибского бассейна, только с существенным отставанием. При этом, как объясняет госпожа Юргенева, с точки зрения инвестиций наиболее перспективными представляются вложения в особняки Старой Гаваны, пребывающие сегодня в полуразрушенном состоянии. Традиционно инфраструктура начинает развиваться из центра города, поэтому такие объекты впоследствии окажутся наиболее ценной собственностью. А с точки зрения инвестиций в крупные девелоперские проекты наиболее интересным представляется побережье.

Основные опасности

Несмотря на очевидную привлекательность кубинского

рынка, эксперты советуют обратить внимание на несколько негативных моментов. Во-первых, на Кубе существует разрыв между природным потенциалом и уровнем развития инфраструктуры. «Рынок недвижимости Кубы, безусловно, популярен с курортной точки зрения, однако очевидно, что его инфраструктура находится в зачаточном состоянии и в обозримом будущем не сможет удовлетворять потребностей покупателей недвижимости», — говорит Елена Юргенева. По ее словам, дело в том, что покупатели прибрежных вилл в Карибском бассейне заинтересованы по меньшей мере в наличии ресторанов и спортивных учреждений. «Такая инфраструктура развивается как минимум в течение десятилетия. А пока этого не произошло, кубинский рынок будет представлять интерес для покупателей недвижимости экономкласса», — считает она. Вдобавок, учитывая невысокий размер заработной платы на острове, кубинская недвижимость не слишком ликвидна. Более того, пока право купли-продажи распространяется только на резидентов острова, поток иностранных продавцов и покупателей ограничен.

«Можно смело предположить, что в ближайшей перспективе массового притока иностранцев, и россиян в том числе, на рынок жилой недвижимости Кубы не предвидится. Обусловлено это крайне высокой заурядностью кубинского рынка жилья», — объясняет Станислав Зингель. Наконец, на Кубе отсутствует существенное предложение жилья достойного уровня.

Вместе с тем, даже по мнению скептиков, история развития мирового рынка недвижимости позволяет предположить, что принимаемые на Кубе законодательные изменения являются не чем иным, как первым шагом к более широкой либерализации национального рынка недвижимости. «Находящаяся под боком у США крайняя бедная страна с нехваткой жилья и 40-процентным износом жилого фонда в долгосрочной перспективе просто не имеет другого выхода, кроме широкого открытия собственного рынка для иностранного капитала», — говорит Станислав Зингель. Так что кубинский рынок недвижимости может серьезно измениться в ближайшие 5–15 лет и в будущем действительно сможет привлечь внимание множества иностранных инвесторов. Однако для этого необходима дальнейшая либерализация законодательства.

Алексей Лоссан

Limassol Marina

Разработка и строительство проекта — Limassol Marina Ltd.
Управление проектом — Cybarco Ltd.
Эксплуатирующая организация гавани — Camper & Nicholson's Marinas

Реклама

ЖИЗНЬ НА
МОРЕ

ПОДЪЕЗЖАЙТЕ НА МАШИНЕ К ОДНОЙ ИЗ ДВЕРЕЙ СВОЕГО ДОМА, А ИЗ ДРУГОЙ - ОТПЛЫВАЙТЕ НА ЯХТЕ В МОРЕ

В окружении Средиземного моря и всего в нескольких шагах от центра самого многонационального города Кипра, виллы Limassol Marina идеально воплощают стиль жизни на море.

85 элитных вилл, каждая из которых имеет прямой выход на пляж или частный причал, предлагают вам уникальную возможность пришвартовывать свою яхту длиной до 60 метров прямо у края собственного сада.

Гавань Limassol Marina будет полностью введена в эксплуатацию до конца 2012 года.

Москва
+7 495 643 1901

Киев
+38 044 492 7915

Великобритания
+44 (0)20 8371 9700

Офисы на Кипре, в Афинах, Лондоне, Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге и Киеве.

прямая речь

Вы купили бы кусочек Острова свободы?

Вадим Дымов,

гендиректор Дымовского колбасного производства:

— Я все время задумываюсь над тем, что бы приобрести недвижимость на Кубе. Это замечательная страна, это наши братья. Нас с ними связывает многое, у нас в чем-то похожая история. Хотя я никогда не был на Кубе, не знаю, может, я так люблю этот остров издали, под впечатлением песен моего детства, в частности «Куба далеко — Куба рядом».

Я в скором времени поеду туда в качестве туриста, посмотрю, понравится ли мне она вблизи. Если бы я покупал там недвижимость, то, скорее всего, это был бы дом на побережье, где можно отдыхать и любоваться красотой природы.

Катя Лель, певица:

— Если будет много средств, которые некуда будет вложить, то, конечно, куплю. Куба ассоциируется у меня с табаком и с тем, что это очень далеко. Почему бы и не купить там домик? Просто пока в ближайшие планы у меня это не входит и, к сожалению, я там пока не была.

Борис Грачевский, режиссер:

— Лично мне не очень подходит ни их политический климат, ни природный. Куба необыкновенно живописная, яркая — если бы ее так долго не мучили диктаторы, жить в ней было бы хорошо.

Но я и из Москвы не могу надолго уехать, поэтому на Кубу могу ездить только как турист, и мне нравится ездить только в таком качестве. Думаю, так у большинства людей. Приехать, отдохнуть, нагуляться — и обратно домой или на Гавайи, которые очень похожи с Кубой. Хотя никаких претензий к кубинскому сервису у меня нет, наоборот.

Михаил Ефремов, актер:

— Обязательно купил бы. Вопрос только в одном: где взять столько денег. Был бы у меня деньги, и каждому своему ребенку купил бы по недвижимости на Кубе, а было бы денег много, то так же каждому ребенку купил бы целую Остров свободы — пусть живут и наслаждаются жизнью.

Павел Любимцев, телеведущий:

— На Кубе замечательная природа, веселая, беззаботная и безответственная атмосфера. Я был там два раза, особенно яркие воспоминания остались, когда меня выпустили из автобуса вблизи слонов и носорогов. Но недвижимость за рубежом меня вообще не интересует. Это хлопотно.

Ирина Ортман, певица:

— Конечно, я бы купила. Я ни разу там не была, но если бы такая возможность представилась, то я сразу бы приобрела там недвижимость. Я вообще люблю теплые страны, и меня привлекает океан — Куба вполне соответствует этим требованиям. Остров свободы ассоциируется прежде всего с сигарами и колоритными крупными женщинами.

Григорий Ивлиев, замминистра культуры:

— Куба, безусловно, очень привлекательный регион. Вообще испаноязычные страны чрезвычайно колоритны — там хочется находиться, что-то делать, знакомиться с местной культурой. А Куба

в этом смысле, пожалуй, самая интересная страна. И потом, у нас с этой страной всегда были дружественные отношения. Люди моего поколения знают ее в основном благодаря Хемингуэю. Для нас его книги были настольными. Так что это еще один аргумент в пользу того, чтобы поехать на Кубу или, если есть такая возможность, приобрести там недвижимость. Я там пока не бывал, но обязательно поеду в ближайшее будущее.

Сергей Галицкий,

совладелец сети «Магнит»:

— В России для инвестирования возможностей больше, чем на Острове свободы. Во-вторых, на Кубе из-за длительного периода социализма и благоприятных природных условий люди разучились работать. Там же все кубинцы только поют и танцуют — на работу у них уже ни сил, ни времени не остается. По большому счету для инвестиций Куба мне не интересна. Да и с отдыхом там не все хорошо. Кроме красивой природы, там почти нет ничего, а ведь современному человеку еще нужны и комфортные бытовые условия.

Анна Семенович,

актриса, телеведущая:

— Куба — это отдых для души. И только потом для всего остального. Конечно, сервис и уровень жизни оставляют желать много лучшего, но те эмоции, которые я получила на Острове свободы, невозможно получить нигде в мире. Что меня больше всего поразило — это кубинский народ. Это сейчас просто «дети природы», в подавляющем своем большинстве открытые, искренние, честные, порядочные и очень гостеприимные. При общей нищете они никогда не унывают и всегда во всем помогают друг другу. У них очень дружные семьи. В понятие семьи входят все без исключения близкие и дальние родственники, а так-

же хорошие друзья родителей. То есть Куба сегодня — это, пожалуй, единственный уголок, в котором живут люди, души которых еще не испорчены капитализмом при всех его положительных и отрицательных аспектах. А как кубинцы зажимают в песнях и танцах! Тот, кто слышал и видел все это, не забудет никогда. Но покупать недвижимость на Кубе я бы пока не стала. Это слишком далеко. Если, например, в домик в Испании можно ездить довольно часто, то на Кубу лишней раз не полетишь.

Стас Пьеха, певец:

— Легко. Я вообще к Кубе хорошо отношусь. Я там не был. Когда не останется мест, в которых я бы очень хотел побывать, наверное, я поеду на Кубу. У меня там бабушка была. Я помню, она мне в детстве рассказывала, что там хороший климат, способствует любви и правильному мировоззрению.

Владимир Познер,

телеведущий:

— К сожалению, я уже не в том возрасте, чтобы куда-то переезжать. А в принципе не сомневаюсь, что на Кубе будут серьезные изменения, причем довольно скоро. В конце концов, страна уже, по сути, не коммунистическая, она становится открытой и, следовательно, интересной для остального мира. Куба привлекает и в смысле места расположения, то есть курортных возможностей, и с точки зрения экономического потенциала. Не сомневаюсь, что, кто выедет туда, получит очень много, ведь многие рынки там еще не освоены.

Екатерина Баженова, певица:

— Конечно, хотелось бы что-то свое на острове, куда можно было бы улететь и забыть обо всем, расслабиться и отдыхать. На Кубе, к сожалению, еще не успела побывать, поэтому не знаю, мое это или нет.