

дом зарубежная недвижимость

Заработать на суверенитете

дефолты

Греческие власти долго отказывались выставить на продажу свои острова, объясняя, что суверенитет не продается. Однако в итоге были все-таки вынуждены запустить программу массовой приватизации. Пока на продажу выставлены права на часть острова Корфу, но не исключено, что за ним последуют и другие объекты.

Масштабная приватизация

По оценкам американского правительства, суммарная продажа четверти греческих островов принесла бы как минимум €100 млрд. Притом что размер греческого внешнего долга составляет €350 млрд, островная распродажа могла бы покрыть до трети этих расходов. Пока о таких серьезных шагах речи не идет, однако под давлением мировой финансовой общественности греческие власти запустили масштабную программу приватизации. Принятая греческим правительством программа оценивается в €50 млрд, и к 2015 году предполагается освоить около 40% от этой суммы — €19 млрд. Именно в рамках этой программы участники рынка ожидают частичной продажи островов и курортной недвижимости. «Основная масса предлагаемой к продаже земли является прибрежными участками, оптимально подходящими для возведения гостиниц и иных объектов курортной инфраструктуры. Помимо этого на торги будут выставлены крупные объекты инфраструктуры, в числе которых значатся платные автодороги, телерадиоцентры и т. д. Если к продаже земли греческое правительство еще не приступало, то многие инфраструктурные объекты уже безуспешно пытались приватизировать с 2000 года», — говорит президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель.

Впрочем, пока начата процедура продажи лишь одного уникального земельного надела. В начале марта был объявлен сбор заявок на участие в торгах на получение прав владения земельным участком площадью 48,6 га на греческом острове Корфу вблизи знаменитого пляжа Кассиопии. При этом речь идет не совсем о продаже, а долгосрочной аренде земли на ближайшие 100 лет и точно не определено, будет ли возможна пролонгация договора по истечении данного срока. Помимо этого начата подготовка к продаже телерадиоцентра. «Для российского инвестора право владения объектом на 100 лет равнозначно его покупке. Например, на московском рынке земля все последние годы распределялась исключительно на основе договора аренды или права пользования, ни о какой продаже речи не шло. Поэтому отечественные инвесторы привыкли заключать более короткий горизонт планирования, чем 49, а тем более 100 лет», — говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. Однако, по его словам, такие условия могут отпугнуть западных частных инвесторов или те же зарубежные инвестиционные фонды. Кроме того, как отмечает аналитик ИК «Финам» Анна Мишутина, острова могут быть арендованы для личного использования — это на сегодняшний день уже достаточно широко распространенная



Греческие острова стоят от \$50 тыс. до \$500 тыс. за гектар
ФОТО ZERKALO/PHOTOPRESS

практика. «Естественно, цена будет существенно варьироваться в зависимости от большого числа факторов, в первую очередь местоположения, площади, наличия инфраструктуры и т. д.», — говорит эксперт. Для сравнения: диапазон стоимости греческих островов, выставленных на продажу частными владельцами, сейчас очень большой — примерно от \$50 тыс. до \$500 тыс. за гектар.

Инвестиции с риском

Участники рынка помнят примеры, когда инвесторам удалось заработать приличные средства на так называемых distressed markets. По словам Станислава Зингеля, наиболее ярким примером последних лет являлся штат Флорида. В период мирового финансового кризиса цены на недвижимость во Флориде упали от пиковых значений на 40–50%, а по некоторым категориям, например залоговой недвижимости, падение цен было еще более существенным и достигало 60–70%.

В результате в 2008–2009 годах преимущественно ближневосточные и европейские бизнесмены стали активно скупать на побережье недостроенные жилищные комплексы разорившихся американских застройщиков, а бизнес-структуры из США сколотили даже собственный инвестиционный фонд в размере \$1 млрд для приобретения «своих» подешевевшего имущества. Несмотря на существенное снижение стоимости недвижимости во Флориде, ставки аренды в период кризиса в среднем снизились только на 10–15%, а это означает, что показатель рентной доходности, то есть отношение дохода от сдачи в аренду к текущей рыночной стоимости объекта недвижимости, вырос в три-пять раз, что дало рост с 3–4% годовых до 9–15%. В свою очередь, управляющий инвестициями в недвижимость основатель консалтингового портала indriksons.ru Игорь Индриксонс приводит пример Великобритании, где в конце 2009 — начале 2010 годов, на самом дне экономического кризиса, можно было приобрести недвижимость с дисконтом 15–20%. «Сегодня эти

объекты не только вернулись к докризисным показателям, но и превысили докризисный уровень в среднем на 10%, что позволяет говорить об инвестиционной прибыли на уровне 30% в течение трех лет», — объясняет эксперт.

Греческий рынок недвижимости в полной мере сейчас соответствует понятию distressed market — по итогам 2011 года здесь было проведено рекордно низкое количество транзакций.

При этом не выставившаяся ранее на продажу земля является наиболее привлекательным активом, выставленным на продажу. Другое дело, что пока реализация земельных участков осуществляется не на тех условиях, на которые надеялись инвесторы, ратовавшие за право абсолютной собственности. «Греческое же правительство под давлением общественности готово предоставить лишь право долгосрочной аренды. При этом на примере участка, реализуемого на Корфу, видно, что пролонгация договора аренды вовсе не является очевидным фактом», — говорит Станислав Зингель. По его словам, наиболее привлекательным типом ак-

тивов, выставленных на продажу на греческом рынке недвижимости, являются гостиницы — это самый настоящий distressed market. Греческая туристическая индустрия начиная с осени 2011 года столкнулась со значительным сокращением потока туристов. В 2012 году сокращение турпотока продолжается. Немецкие туроператоры констатируют более чем 30-процентное падение заявок на отдых в Греции на приближающийся летний сезон. В условиях катастрофического падения выручки многие греческие отели становятся банкротами и переходят в собственность греческих и западноевропейских банков. Банки выставили на продажу уже несколько сотен отелей с дисконтом 50–60% от докризисной стоимости.

Такие же сложные процессы происходят и на греческом рынке жилой недвижимости. «Наибольший спад цен отмечается на элитную недвижимость, которая в некоторых регионах Греции с 2008 года подешевела на 40–50%. Средняя стоимость жилья за это же время снизилась на 20–25%», — говорит Станислав Зингель. По словам Игоря Индриксонса, в настоящий момент дом на побережье стоит €300–400 тыс. можно приобрести за €200–300 тыс. В свою очередь, трехкомнатную квартиру стоимостью €250 тыс. можно купить за €180–200 тыс. Меньшая скидка на квартиры относительно вилл объясняется тем, что во время кризисов квартиры всегда падают несколько меньше в цене, чем виллы, так как любой жилой объект большой площади всегда менее ликвиден. Более того, по данным исследования Eurobank, цены на недвижимость в некоторых районах Афин, которые ранее были неоправданно завышены, вернулись на свои естественные позиции. Например, вторичное жилье в престижном районе Колонакис в 2011 году подешевело на 15% — сейчас апартаменты в этой части столицы можно купить за €2,7–6 тыс. за 1 кв. м.

Поймать момент

По словам Евгения Скоморовского, греческие активы наиболее интересны для российских и турецких инвесторов. «Российские традиционно активны на греческом рынке недвижимости. Более того, Греция традиционно выступает одним из самых желанных направлений для эмиграции и у многих представителей крупного бизнеса в России есть греческие паспорта», — говорит эксперт. В свою очередь, турецкие инвесторы настолько активны, что некоторые оппозиционные греческие политики предлагают даже ввести специальный закон, запрещающий туркам скупать активы в рамках приватизации. Например, глава турецкой строительной компании FIYARI Фикрет Инан заявил о своей готовности приобрести, по меньшей мере, три греческих острова за €20 млн. Впрочем, греческие власти уверяют, что ни одной стране не будут запрещать участвовать в приватизации. По словам Анны Мишутинной, спрос на зарубежную недвижимость со стороны россиян после существенной просадки в период острой фазы кризиса в последние несколько лет уверенно восстанавливается. «Различные статистические данные демонстрируют рост числа сделок на рынках Южной и Восточной Европы, где макроэкономическая ситуация остается довольно сложной, что несомненно влияет на стоимость жилой и коммерческой недвижимости», — говорит эксперт. Вместе с тем, по ее словам, нельзя не отметить рискованный характер подобных инвестиций. Поэтому увеличение числа подобных сделок свидетельствует скорее о росте аппетита инвесторов к риску, чем о выгодной инвестиционной модели.

Самое главное для distressed markets — определить нужный момент для инвестиций. По мнению Игоря Индриксонса, пока инвестировать в греческий рынок достаточно рано. «На данный момент вся Греция

не имеет никакого интереса с точки зрения инвестиционной привлекательности. Если посмотреть по ценообразованию и не доверять официальной статистике, то недвижимость Греции с 2008 года уже упала более чем на 50%. Кроме того, недвижимость продолжит падать в цене в течение трех лет и снизится еще примерно на 30%», — считает эксперт. Такого же мнения придерживается управляющий партнер GDN Property Анастасия Рыбочкина. По ее словам, очень много интересных проектов выставлено на продажу с дисконтом, но тем не менее инвестировать в эту страну еще рано, потому что падение цен будет продолжаться. «Сейчас, конечно, можно купить недвижимость подешевле, но есть риск выхода из зоны евро, и тогда можно очень много потерять: местная валюта сразу обесценится по отношению к евро. Поэтому лучшее время покупать — если греки выйдут из зоны евро и введут свою валюту», — считает эксперт.

По словам Станислава Зингеля, повышенной активности россиян в покупке подешевевшей жилой недвижимости в Греции не наблюдается. «Российские инвесторы предпочитают покупать действующие гостиницы за рубежом, а не инвестировать в строительство отелей», — говорит эксперт. По его словам, в случае же инвестиций в строительство иных типов недвижимости экономический эффект может быть менее очевидным. Впрочем, тем, кто так и не решится вложить средства в греческую недвижимость, вполне возможно, выпадет второй шанс попытать счастья на distressed markets. Помимо Греции планы по масштабной приватизации вынашивает итальянское правительство. Правда, вряд ли эти объекты будут достаточно ликвидными. «Разве что один-два по-настоящему привлекательных объекта будут выставлены на затравку», — предупреждает Станислав Зингель.

Алексей Лоссан

РАДУЖНЫЙ
МИНИПОЛИС

755-88-55

city-xxi.ru

СИТИ
XXI ВЕК

г. ВИДНОЕ



ДЛЯ ЖИЗНИ. ДЛЯ СЕМЬИ.

Миниполис Радужный – это Ваш собственный город, в котором создается все необходимое для благополучного и комфортного проживания семьи. Продуманная концепция застройки предусматривает формирование единого жизненного пространства на территории 13 га. Миниполис Радужный относится к числу наиболее технологичных, архитектурно продуманных и ценностно-ориентированных проектов жилой застройки ближнего Подмосковья.



подземные и наземные паркинги



2 км от МКАД



торговый комплекс, центр социально-бытовых услуг



детский сад и школа со стадионным комплексом



живописное местоположение и благоприятная экология



победитель Национальной премии RREF Awards 2010 в номинации «Новый формат городского жилья»

ЗАО «Сити-XXI век», пр-т Мира, 95, стр.3

СИТИ
XXI ВЕК

755-88-55 www.city-xxi.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.city-xxi.ru