

дом зарубежная недвижимость

Рядом с революцией

горячие точки

«Арабская весна» привела к свержению глав четырех государств. Еще в двух десятках арабских стран проходили массовые протесты и демонстрации. Но единственной страной в этом списке, где долгие годы существовал рынок жилья для российских покупателей, оказался Египет. Сегодня продать жилье в Египте можно лишь с дисконтом в 80%, но нельзя исключать того, что завтра инвесторы и вовсе лишатся своей собственности.



Страна вечного лета
В последние два года Египет наряду с Тунисом, Ливией и другими арабскими государствами стал горячей точкой на карте мира. События, происходившие в этих странах, взволновали не только исламский мир, но и всю планету. Однако с Египтом, в отличие от других стран арабских революций, которые для большинства наших соотечественников являлись лишь абстрактными точками на карте мира, у россиян были особые отношения. Долгое время эту страну можно было считать неофициальной «всероссийской здравницей». Солнце, море, дешевый all inclusive и безвизовый режим были серьезными доводами, чтобы не обращать внимания на такие минусы, как низкое качество питьевой воды, питания, а также высокая аварийность на дорогах. Зато свержение экс-президента Хосни Мубарака, обернувшееся беспорядками и погромами в крупных городах, оттолкнуло многих россиян от пляжей Хургады и Шарм-эш-Шейха. Так, по данным Ростуризма, если в первом полугодии 2010 года Египет посетили 1,14 млн туристов из нашей страны, то за тот же период 2011 года всего лишь 488 тыс. россиян решились отдохнуть в этой арабской стране. Но за долгие годы любви с Египтом многие наши соотечественники успели обзавестись в этой стране жильем. Активно приобретать недвижимость в стране «фараонов и пирамид» россияне стали примерно с 2003 года. А в 2006 году Египет занимал седьмое место среди других стран по спросу россиян на зарубежную недвижимость, в 2008 году — пятое, а к 2010-му эта арабская страна поднялась на третье место, уступив лишь Болгарии и Черногории.

Самой популярной точкой на карте Египта среди иностранных покупателей недвижимости стала Хургада. Здесь, по данным местного муниципалитета, приобрели недвижимость около 40 тыс. иностранных покупателей, из которых 13,5 тыс. — россияне. Активно покупали россияне жилые объекты и в других регионах, таких, как Сафага и Каир.

Гораздо меньшим спросом пользовалась среди иностранных покупателей недвижимость таких популярных среди туристов регионов, как Шарм-эш-Шейх и Дахаб. На территории всего Синайского полуострова покупка недвижимости иностранцами возможна только в долгосрочную аренду на 99 лет. Кроме того, основные владельцы земли на Синайском полуострове — бедуины, а обитатели пустыни не самые законопослушные жители Египта. Бывали случаи, когда к покупателю земли, который собирался начать строительство, подъезжали воинственно настроенные бедуины и начинали кричать, чтобы он убрался с участка, так как эта земля принадлежит им много лет. В конце концов покупатель оставался и без земли, и без денег.

Тем не менее россияне покупали «опасную» недвижимость на Синайском полуострове, нередко оформляя документы на подставных лиц. В итоге довольно сложно сказать, сколько всего наших соотечественников вложили средства в недвижимость Египта. Управляющий партнер компании «Century 21 Запад» Евгений Скомооровский, опираясь на данные египетских агентств недвижимости, полагает, что порядка 40–50 тыс. россиян приобрели недвижимость в различных регионах этой арабской страны.

Мыльная опера
Объяснить интерес россиян к рынку недвижимости Египта сложно. Жилье в «стране вечного лета», с одной стороны, считалось хорошей альтернативой подмосковной даче, с другой — привлекательным объектом для инвестиций. Рекордным для рынка недвижимости Египта стал 2006 год, в течение которого жилье в этой стране подорожало на 40%. В последую-

щие годы цены росли более скромными темпами — на 10–15% в год. В итоге на пике цен, который пришелся на конец 2008 года, средняя стоимость жилья в Египте составляла \$440 за 1 кв. м. В частности, квартиры в Каире продавались в среднем по \$460 за 1 кв. м, в Хургаде — \$350, а земля в Дахабе на первой линии от моря стоила порядка \$500–550 за 1 кв. м.

Правда, основатель консалтинговой компании Indriksons.ru Игорь Индриксонс считает, что Египет никогда не был страной, привлекательной для частных инвестиций в недвижимость, а ситуация на рынке недвижимости была лишь очередной «мыльной оперой», умело разыгранной участниками местного рынка, которые планомерно надували ценовой пузырь. «Рост стоимости жилья, который там отмечался до кризиса, был исключительно виртуальным: застройщики поднимали цены на бумаге, вкладывая огромные деньги в маркетинг и привлекая таким образом непросвещенных покупателей», — объясняет свою точку зрения эксперт. — И продать там недвижимость всегда было сложнее, чем купить». В то же время инвесторам было непросто найти арендаторов на жилье, ведь для большинства туристов Египет — это страна недорогих отелей с программой «все включено».

В 2009 году цены на египетскую недвижимость стали падать: по данным аналитиков компании Intermark Savills, она подешевела на 35–40%. В среднем по стране стоимость жилья снизилась с \$440 до \$275 за 1 кв. м.

Революция усложнила ситуацию. Масовые волнения в Египте начались 25 января 2011 года, когда на улицы города вышли люди с требованием отставки президента Египта Хосни Мубарака, а 11 февраля того же года глава государства оставил свой пост, передав правление Высшему совету вооруженных сил. За эти две недели в Каире были сожжены и разграблены десятки зданий, в том числе жилые дома.

Замороженные «пирожки»
«Египет — это такая страна, что ей никакие революции не страшны», — уверяет меня менеджер SVR Group Ирина. Решив прояснить ситуацию с рынком египетской недвижимости, корреспондент «Ъ-Дома» в качестве тайного покупателя обзвонил несколько риэлторских агентств, специализирующихся на рынке недвижимости APE, с просьбой подобрать жилье с хорошим дисконтом. Забегая вперед, замечу, что скидки найти не удалось. В частности, Ирина из SVR Group предложила мне приобрести за \$10 тыс. в Хургаде небольшую квартиру площадью 30 кв. м в новостройке на стадии котлована, предупредив, что арабские строители неторопливы и новоселье мне удастся справить в лучшем случае через полтора года. В общем, этот вариант мне показался довольно сомнительным. Впрочем, похожие цены — \$350 за 1 кв. м — жилья мне называли и в агентстве Free Dom. И тоже новостройки на нулевой стадии. При этом качество жилья в Египте не самое высокое, а себестоимость строительства, по словам Игоря Индриксонса, составляет максимум \$150–200 за 1 кв. м. «Спрос растет, а много строек заморожено», — поделился своей версией высокой стоимости нового жилья в Египте менеджер Free Dom Антон. Появление замороженных объектов объяснить несложно: за последнее время Египет покинули тысячи представителей бизнес-элиты этой арабской страны. Однако такая ситуация, на мой взгляд, должна полностью обвалить местный первичный рынок. Ведь с момента переворота прошло совсем немного времени и, скорее всего, передел бизнеса до сих пор продолжается, а значит, встанет еще множество строек и покупатели останутся без жилья и без денег. Тем не менее и в SVR Group, и в компании Free Dom меня уверяли, что новостройки в Египте раскупаются как горячие пирож-

Инвесторы стремятся избавиться от египетской недвижимости хотя бы за 20% ее стоимости
ФОТО РИА НОВОСТИ

ки. Еще в двух компаниях ситуация повторилась — и с ценами, и с «пирожками». Казалось, работники агентств недвижимости, специализирующихся на Египте, попросту стоворились. Однако на вторичном рынке Египта цены еще выше. В среднем, по словам вице-президента НП «Корпорация риэлторов „Мегаполис-Сервис“» Аркадия Власенко, жилье в курортных зонах в 1–2 км от моря продается по \$400–500 за 1 кв. м. В частности, небольшую квартиру-студию с ремонтом площадью 20 кв. м, расположенную в 2 км от моря, можно приобрести за \$10 тыс.; двухкомнатную квартиру площадью 50 кв. м — в среднем за \$20 тыс. В итоге дешевого жилья в Египте мне обнаружить не удалось.

Опасные инвестиции
«Полный хаос» — так Игорь Индриксонс описывает текущую ситуацию, сложившуюся с ценообразованием на египетском рынке недвижимости. На бумаге цены остались вроде бы прежними, посткризисными, но продать жилье сегодня можно лишь с дисконтом 60–80% от заявленной стоимости. Тем более что неопытным в таких делах россиянам досталась, как правило, не самая ликвидная недвижимость. Искушенные западные инвесторы, по словам Игоря Индриксонса, покупали у застройщиков большие объемы недвижимости, дробили и перепродавали дороже менее искушенным коллегам, среди которых было огромное количество россиян. «Наши соотечественники очень часто инвестируют в недвижимость слишком „эмоционально“, поэтому и собирают весь неликвид», — соглашается Евгений Скомооровский. В результате сегодня российские инвесторы, которые приобретали недвижимость в Египте в расчете на рост цен, попали в непростую ситуацию.

«Однако продавать за бесценок, смирившись с потерей денег, никто не хочет», — замечает Аркадий Власенко. — Поэтому сделки на рынке недвижимости Египта совершаются очень редко». Стратегия довольно спорная. Так, господин Власенко поддерживает владельцев недвижимости в Египте, уверяя, что дешевые цены уже не будут, и предлагает подождать с продажей до урегулирования в стране социально-политических потрясений. Но не исключено, что западные инвесторы, в том числе россияне, могут и вовсе потерять свою собственность. Активность находящихся у власти исламистов набирает обороты. Спириверженцами других религиозных конвентис исламисты особо не церемонятся. Позицию правой партии Египта хорошо характеризует ситуация с коптами, исповедующими христианство. Представители этого народа жили на территории Египта задолго до завоевания его арабами. После падения режима Хосни Мубарака копты, численность которых составляет более 10% от общего населения страны, подвергаются жестким нападкам со стороны исламистов. Больше 90 тыс. христиан-коптов уже эмигрировали из страны. Надо заметить, что и самому экс-президенту страны, отличавшемуся религиозной терпимостью, грозит смертная казнь. В начале октября следственный комитет APE потребовал от прокуратуры пересмотреть дело Хосни Мубарака, который в начале июня по решению Каирского суда получил пожизненное заключение. Но, по мнению представителей действующей власти Египта, этого наказания недостаточно для бывшего лидера страны. «Как показывает практика, ситуация и законы в этой стране меняются довольно спонтанно», — замечает Игорь Индриксонс. — И завтра может оказаться, что ваш дом на территории Египта возведен незаконно — право собственности на него аннулируют, а деньги не вернут.

Денис Тыкулов

КВАРТАЛ
краски
жизни

НЕ ТАКОЙ
КАК ВСЕ

КВАРТИРЫ
В Г. ВИДНОЕ

755-88-55

Ситу XXI век

РАДУЖНЫЙ
МИНИПОЛИС

ЗАО «Сити-XXI век»
проектная декларация находится на сайте city-xxi.ru

реклама