

дом зарубежная недвижимость

Эстония на взлете

соседи

В последнее время уикенд в Эстонии все чаще становится альтернативой уже привычным для петербуржцев поездкам на выходные в Финляндию. Перед страной Суоми у бывшей советской республики есть целый ряд преимуществ: она ближе, здесь много русскоязычного населения и пока еще очень низкие цены на все, включая недвижимость.

Бесплатного сыра не бывает

Кризис больно ударил по Эстонии. В апреле 2010 года, по данным Евростата, в стране был самый высокий в Прибалтике уровень безработицы — на уровне 19%, и именно в это время на рынок было выброшено максимальное количество продаваемой за копейки недвижимости. Квадратный метр жилья в некоторых эстонских пригородах оценивался в \$20, квартиру можно было купить за \$650.

Сегодня таких цен уже нет, хотя найти мегадешевые варианты на территории этой страны по-прежнему не проблема. Достаточно ввести в поисковике словосочетание «недорогая недвижимость в Эстонии» — и интернет щедро выдаст перечень объектов, выставленных по смешотворно низкой стоимости. В Кокхтла-Ярве, например, можно купить двухкомнатную квартиру за €1600, трехкомнатную — за €1900, а в Кивиыли — «однушку» за €2100. Однако если присмотреться к сопроводительному тексту к этим объявлениям и фотографиям объектов, то природа столь низких цен сразу становится понятной: здания больше походят на полуразвалившиеся бараки, квартиры в них с большой натяжкой подойдут для проживания, в некоторых домах за неуплату отключены вода и отопление.

Впрочем, даже те квартиры, которые продаются в несколько раз дороже — от €5 тыс. до €10 тыс., эксперты также относят к неликвиду. «Да, в приграничных районах с Санкт-Петербургом по-прежнему можно купить дешевую недвижимость. Но сейчас она уже мало кого интересует, заявok на такие объекты почти нет, поскольку совершенно непонятно что с ними делать дальше: они, как правило, находятся в ужасном состоянии и зачастую лишены элементарных удобств», — объясняет генеральный директор агентства недвижимости Baltic estate Екатерина Прозоровская. Да и качественная недвижимость, по мнению госпожи Прозоровской, пользуется уже значительно меньшим спросом у петербуржцев, нежели раньше. «Пик интереса к Эстонии был два-три года назад. Сейчас сделки с русскими по-прежнему не редкость, но, по нашей статистике, их количество уменьшилось», — отмечает она.

Цены стали кусаться

Представители риэлторских компаний, которые находятся на территории Эстонии, придерживаются другого мнения. Например, ведущий аналитик Colliers International Estonia Максим Головкин утверждает, что доля российских резидентов в сделках по покупке недвижимости, напротив, растет. Его поддерживает специалист по недвижимости фирмы Ober-Haus Юлия Юурик, которая падения интереса со стороны петербуржцев также пока не заметила. «Покупатели из всех российских регионов по-прежнему проявляют пристальное внимание к эстонскому рынку. Петербуржцы не являются исключением. Они часто покупают квартиры и дома на северо-востоке Эстонии и в курортных зонах, например в Пярну или Усть-Нарве, для использования их в качестве своих летних резиденций», — комментирует госпожа Юурик.

Данные петербургских риэлторских компаний показывают, что такие города, как Таллин, Тарту и Нарва, также входят в сферу интересов петербуржцев. Несмотря на то что цены в этих местах никогда не были бросовыми, а в течение 2012 года они выросли еще на 8–10%, наши соотечественники и здесь покупают дома и квартиры, чтобы проводить отпуск, выходные и праздники. Таллин, например, уже который год является одним из самых популярных мест встречи Нового года у петербуржцев.

По словам Юлии Юурик, у россиян спросом пользуются как исторические здания, так и квартиры в новых домах — все зависит от личных вкусовых пристрастий и финансовых возможностей. Самой дорогой традиционно является недвижимость в таллинском Старом городе. «Покупателей из сегмента более дорогого жилья интересуют кварталы, которые расположены совсем близко к Старому городу, например возле дворцово-паркового ансамбля КадрIORг», — рассказывает Екатерина Прозоровская. — Ну а самые дорогие квартиры, конечно, в самом Старом городе и на побережье, в районе Пирита. Здесь стоимость квартир доходит до €1,5 млн».

В среднем же, по данным Ober-Haus, стоимость квадратного метра в Старом городе составляет около €2500, недвижимость в менее престижном центре оценивается в €1650 за метр. Также высоко ценятся квартиры в отреставрированных домах сталинской постройки и каменных зданиях так называемого эстонского времени (1930-х годов).

А вот стоимость квартир в панельных домах спальных районов по сравнению с петербургскими ценами очень низка: она колеблется в пределах €800–1000 за 1 кв. м. Квартира в новом доме, построенном после 2000 года, обойдется примерно



Некоторые петербуржцы специально покупают квартиры в Таллине, чтобы встречать там Новый год ФОТО ЕКАТЕРИНЫ ЛИПАТОВОЙ

на 20–30% дороже, однако, по словам Юлии Юурик, главным ценовым фактором здесь остается местоположение дома.

В среднем же в феврале стоимость квадратного метра жилья в Таллине составила €1173, что на 31,3% меньше, чем в начале 2007 года — в пик бума на рынке недвижимости. Гарантировать, что рынок в ближайшее время достигнет докризисных показателей, сейчас вряд ли кто решится. Однако существующий люфт все же дает определенную надежду на это и становится поводом для того, чтобы подумать о том, как заработать на рынке.

Доходность все-таки низковата

По словам экспертов, для финнов и шведов эстонская недвижимость уже давно прежде всего является прибыльным вложением денег. «Инвестировать, к примеру, в недвижимость Таллина значительно выгоднее, чем в объекты, расположенные на территории Хельсинки и Стокгольма, поскольку уровень доходности в Таллине выше», — считает Максим Головкин.

Сейчас же, когда, по данным Knight Frank, Эстония, продемонстрировав рост цен на уровне 13,9%, оказалась на втором месте в мировом рейтинге по скорости увеличения средней цены во всех сегментах жилой недвижимости и на первом месте — в Европе, западные инвесторы становятся еще более активными. «Согласно статистике Земельного департамента, в 2012 году иностранцы совершили в Таллине 2300 сделок, что на 15% больше, чем в позапрошлом году», — рассказывает Юлия Юурик.

Точных сведений о том, какая часть от общего количества операций с недвижимостью приходится на покупателей из нашей страны, получить не удалось, но по словам Максима Головкин, в последние два года отмечается рост доли российских резидентов. В свою очередь, региональный директор департамента жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS Елена Юргенева утверждает, что среди сделок, совершаемых россиянами, довольно значителен процент инвестиционных покупок. «С точки зрения вложения рынок недвижимости Эстонии весьма перспективен. Стабильный и сравнительно высокий рост цен на жилье, сопровождаемый благоприятными экономическими прогнозами, дает основания ожидать еще более высокой доходности», — уверена эксперт. Юлия Юурик также считает, что вероятность в ближайшем будущем заработать на эстонском рынке недвижимости больше, чем реальная. «При теперешнем росте стоимости недвижимости в среднем на 10% в год цены могут достигнуть докризисного пика в течение пяти лет», — считает госпожа Юурик.

Опрошенные риэлторы, торгующие эстонской недвижимостью в Петербурге, настроены более скептически. Сомневается в реальности перспективы заработать на эстонском рынке недвижимости Екатерина Прозоровская, не верит в нее и заместитель директора АН «Бекар» Леонид Сандалов. «Возможность получения там большой прибыли маловероятна. Самым быстрым и наиболее доходным способом заработать на недвижимости, особенно когда рынок находится на подъеме, является участие в долевом строительстве. Но такого рынка в Эстонии практически нет», — объясняет господин Сандалов.

Действительно, в отличие от России, покупка недвижимости на этапе котлована в Эстонии редкость. Кредит в банке под реализацию перспективного проекта может взять любой застройщик, поэтому в привлечении частных инвесторов у них нет необходимости. Хотя квартиры в незавершенных объектах (но не на самых начальных этапах) в последнее время покупаются все чаще. По данным Статистического бюро Эстонии, в 2012 году сделки с недвижимостью на стадии строительства составили 31%, а сделки с завершенными зданиями — 18%. Но покупается незавершенка для того, чтобы забронировать приглянувшееся жилье, а не с целью заработать в разы между стоимостью «квадрата» до и после окончания строительства, поскольку стоимость строящегося и готового жилья в Эстонии практически не различается.

Вызывает большие вопросы и возможность заработать на рынке арендного жилья. «Спрос на съемное жилье стабильно держится на высоком уровне. Например, купив квартиру в центре Таллина в среднем за €100 тыс., ее можно сдать минимум за €500 в месяц», — рассказывает Юлия Юурик. Однако несложно подсчитать, что доходность такого бизнеса составит всего 6% годовых, а срок окупаемости вложений — 16 лет. Возможно, инвесторов из Финляндии, Швеции и других европейских стран такие показатели и порадуют, но петербургские рантье подобные цифры однозначно не устроят. При сопоставимых инвестициях окупаемость жилой недвижимости в Северной Венеции в среднем находится в диапазоне 10–15 лет, а доходность — на уровне 8–13% годовых.

Впрочем, если жилье в центре Таллина сдавать посуточно, используя в качестве мини-отеля, то вполне можно получить 10% годовых. Но это уже бизнес, требующий переезда в Эстонию на постоянное жительство.

Варианты инвестиций

По мнению экспертов, привлечь петербургских инвесторов может только небольшая емкость эстонского строительного рынка, а также не слишком стремительные темпы его роста. «В 2011–2012 годах заметно активизировалось строительство



жилых объектов, в первую очередь в Таллине и его окрестностях», — рассказывает Максим Головкин. — Однако не факт, что эстонский строительный рынок и в дальнейшем будет быстро развиваться. Существенным сдерживающим фактором является значительно выросшая в последние годы цена на строительство, что делает развитие некоторых объектов нерентабельным и заметно охлаждает энтузиазм девелоперов».

Инвесторам такая ситуация только на руку. Ведь чем меньше будет появляться новых объектов и медленнее будет строиться новое жилье, тем проще будет вздернуть цены — как на аренду квартир, так и на их продажу. Однако уповать на это, вкладывая средства сейчас, наверное, не очень разумно.

Покупать недвижимость в Эстонии тем не менее стоит. Но не из-за ожиданий сверхдоходности. Для этого есть ненадежный российский рынок с его непредсказуемым законодательством и безумными рисками, но на котором при удачном стечении обстоятельств можно заработать проще и быстрее. Эстонская недвижимость скорее может привлечь тех, кто просто хочет защитить свои деньги от инфляции и параллельно быть владельцем пока недорогой европейской недвижимости, например петербуржцев со средним достатком и сбережениями до 1,5 млн руб-

лей. За такие деньги в Петербурге ничего не купишь, а в Эстонии за €22 тыс. можно стать обладателем полноценной двухкомнатной квартиры с евроремонтом и мебелью на берегу Чудского озера в курортном месте Уускула. Также пока еще реально за €30 тыс. купить строящийся дом общей площадью 150 кв. м на побережье Балтийского моря.

Если денег совсем немного, можно вложиться в небольшую двухкомнатную квартиру в Усть-Нарве с хорошим ремонтом на расстоянии чуть более 1 км от пляжа, заплатив за это всего €15 тыс. Или попытаться взять на недостающую сумму кредит в одном из эстонских банков. Условия для заемщиков здесь значительно лучше, чем в России: доля самофинансирования для иностранцев составляет от 50% от стоимости объекта, кредит выдается на срок до 30 лет под 3–7% годовых. Хотя, по словам Юлии Юурик, россиянам, не имеющим постоянного дохода в Эстонии, получить ипотеку сложнее, чем местным жителям. «Специальных программ для иностранцев нет. Каждый случай рассматривается индивидуально, в расчет берутся и наличие прочных связей с Эстонией, например семьи или бизнеса, а также возможность использования дополнительного залога», — объясняет она. Впрочем, можно воспользоваться и схемой лизинга. Хотя она менее выгодна: право собст-

Покупая недвижимость в Эстонии, стоит проверить, не отключили ли там свет за неуплату, и каков размер долга ФОТО ЕКАТЕРИНЫ ЛИПАТОВОЙ

венности на объект остается у банка до тех пор, пока заемщик не выплатит всю сумму, а выплаты составляют 7–9% годовых — положительное решение о финансировании покупки недвижимости с помощью лизинга иностранцам получить значительно проще.

Варианты же до €5 тыс. точно не стоит рассматривать. Сдать такую халупу дороже, чем за €30 в месяц, не получится, да и большой прибыли при перепродаже получить все равно не удастся, даже если и случится стремительный рост цен. Для собственного же проживания (в качестве перевалочного пункта на выходные и в праздники) такой объект покупать и вовсе невыгодно. Несмотря на то что сам объект недвижимости в Эстонии налогом не облагается, коммунальные платежи независимо от качества дома и состояния квартиры довольно высоки и составляют от €800 до €1500 в год. Так лучше уж эти деньги потратить на комфортное проживание в хорошей гостинице или на вилле на берегу взморья, чем поддерживать хоть и европейское, но совершенно бесперспективное жилье.

Татьяна Елекоева

живите Роскошно у моря. Cybarco



фотография: Akamas Bay Villas



Sea Gallery Villas



фотография: Nereids Residences, Limassol Marina

Откройте для себя уникальный стиль жизни на Средиземном море вместе с одной из ведущих строительных компаний Кипра.

От ведущей строительной компании Кипра, работающей на рынке элитной недвижимости с 1945 года.

Более подробную информацию о наших проектах, организации ознакомительного тура и получения вида на жительство на Кипре Вы можете получить по телефону +7 495 643 1901.



Cybarco.ru

Офисы Cybarco:
Москва / Санкт-Петербург / Киев /
Кипр / Афины / Лондон

Реклама

Cybarco

ВХОДИТ В ХОЛДИНГ КОМПАНИИ «ЛАНТИТЭС»