

# ДОМ зарубежная недвижимость

## Закон под инвестора

За последние три десятилетия рынок недвижимости Юго-Восточной Азии совершил скачок в своем развитии. К квартирам в Гонконге и Сингапуре, виллам на Бали и в Таиланде не первый год обращено внимание инвесторов. Но самый большой, пожалуй, потенциал развития заложен в рынке Вьетнама — страны, где до сих пор правит Коммунистическая партия и запрещен Facebook. Если будет принят закон, упрощающий приобретение недвижимости иностранцами, цены на вьетнамскую недвижимость могут существенно вырасти, считают эксперты.



Жилой комплекс Time City в Ханое почти полностью распродан



Vinhomes Riverside: европейский район с европейскими ценами

### — рынки —

#### Элита по-вьетнамски

Рынок недвижимости Вьетнама, как курортной, так и городской, находится на ранней стадии развития. В крупных городах современные жилые комплексы тесно соседствуют с неухоженными домами старой постройки, которые трудно назвать иначе как лачугами. При этом в Ханое, например, корреспондент «Ъ-Дома» обнаружил целый район поистине европейского уровня — Vinhomes Riverside. Он действительно расположен на берегу реки, как следует из его названия. Здесь не в пример остальному Ханю широкие улицы, украшенные скульптурами, стилизованными под античность. Застройка — двухэтажные виллы, которые предлагаются по ценам от \$950 тыс., и большинство из них, как утверждает Елена Сокирка, директор представительства компании-застройщика Vinggroup JSC в Российской Федерации и на Украине, уже продано.

Развитие рынка, начавшееся вместе с процессом либерализации экономической системы в конце 1990-х — начале 2000-х годов и сопровождавшееся строительным бумом, было прервано экономическим кризисом, который докатился до Вьетнама с опозданием примерно на год. Поток иностранных инвестиций, составлявший в 2007–2009 годах около \$20 млрд ежегодно, на время иссяк. По информации портала Global Property Guide, только за период 2011–2012 годов средняя цена на элитные апартаменты в стране упала на 40%, цена на апартаменты среднего класса снизилась на 30%, а цена на типовое жилье — на 27%.

Однако в 2014 году наметились признаки оживления, говорит Ольга Широкова, директор по развитию компании State Development. Конечно, пока еще предложение превышает спрос, однако для инвестора в этом есть свое преимущество: среди большого разнообразия объектов можно найти недооцененные и заработать. «Разброс цен по курортным объектам очень велик», — рассказывает эксперт. — Маленькую студию можно купить за \$100 тыс., а элитные виллы на первой береговой линии продаются за несколько миллионов долларов». В структуре предложения все еще много объектов, вышедших до кризиса 2008 года, но постепенно начинают появляться и новые проекты, среди которых есть как элитные курорты, так и туристические комплексы и гостиницы для среднего класса.

#### Земля — народу

Если говорить о современной истории рынка недвижимости Вьетнама, то здесь точно так же, как в России, имели место скандалы с недо-

строенными объектами и обманутыми дольщиками. Видимо, желая избежать репутационных рисков, некоторые застройщики приняли решение продавать только полностью построенные и готовые к эксплуатации объекты. Таким образом, заработать на росте цен по мере повышения степени готовности объекта инвестору удастся далеко не во всех случаях. Однако есть и преимущества: покупая полностью готовый объект, можно, не откладывая, заняться сдачей его в аренду, на которую в стране есть спрос.

Пока что процесс приобретения недвижимости во Вьетнаме существенно затруднен. В 2009 году вступил в силу закон, согласно которому иностранцам разрешается покупать во Вьетнаме только квартиры, но не землю и дома. Земля по закону является собственностью народа, и приобретать ее для себя не может никто, в том числе вьетнамские граждане. «Вместо покупки предусмотрен механизм лизинга, то есть долгосрочной аренды», — рассказывает эксперт Tpano.ru Юлия Кожевникова. Максимальный срок лизинга как для земли, так и для вилл составляет 50 лет.

Квартира также приобретает на 50 лет, после чего объект необходимо продать или подарить. Кстати, продавать купленные апартаменты разрешается не ранее чем через год после получения права собственности. Кроме того, существуют ограничения на категории лиц, которым разрешается приобретать объекты, а также частное лицо может приобрести для себя не более чем одну квартиру.

Такие жесткие ограничения вынуждают иностранцев, желающих купить вьетнамскую недвижимость, прибегать к сложным обходным схемам, например создавать во Вьетнаме компанию с иностранным капиталом. Однако на это идут в основном профессиональные инвесторы, которым еще в 2011 году дала сигнал американская Ассоциация иностранных инвесторов в недвижимость, заявившая, что Вьетнам представляет массу возможностей для инвестиций.

#### Больше квартир в одни руки

Однако правительство страны рассматривает возможность упростить процесс покупки недвижимости иностранцами. В конце 2013 года премьер-министр Вьетнама Нгуен Тан Зунг объявил о том, что необходимо упростить процесс покупки недвижимости для иностранцев, после чего началась подготовка нового закона. «Эти заявления спровоцировали рост спроса на местные объекты», — свидетельствует Юлия Кожевникова. По ее данным, за первую половину 2014 года зарубежные инве-

стиции в недвижимость Вьетнама составили \$692,3 млн, а это на 65% больше по отношению к аналогичному периоду предыдущего года.

Согласно законопроекту, который должен быть рассмотрен в ноябре, иностранным гражданам предполагается предоставить право приобретения недвижимости в собственность. В настоящее время лишь отдельные категории иностранцев обладают подобным правом, например состоящие в браке с гражданами страны или имеющие особые заслуги перед государством. Также рассматривается возможность снятия ограничения по числу приобретаемых иностранцами объектов недвижимости и снятия ограничения на сдачу в аренду.

Ольга Широкова говорит, что если закон примут, то для тех, кто собирается купить недвижимость в ближайшем будущем, это еще не означает мгновенных реальных изменений. «Потребуется ратификация закона, которая займет от полугода и больше, ведь механизм и регламент для реализации положений нового закона еще не готовы», — поясняет эксперт.

Однако в среднесрочной перспективе, если рынок страны действительно станет открыт для иностранных покупателей, ценовая ситуация может измениться. «Прежде всего это коснется апартаментов», — предполагает госпожа Широкова. — Процедура их покупки и дальнейшего использования будет либерализована полнее, чем в случае вилл».

#### Сначала курорты

Пока закон не принят, эксперты не ожидают роста цен и вообще осторожны в высказываниях. «Предложение сейчас превалирует над спросом, и это может привести к дальнейшему падению цен», — полагает Юлия Кожевникова. — Только за июль предложение квартир увеличилось на 3%, а число офисов выросло на 5% по сравнению с прошлым годом». По ее данным, в первом квартале 2014 года цены в Хошимине, крупнейшем городе страны, оставались стабильными, в то время как в Ханое упали на 7,7% в годовом исчислении. Продажи жилья также лучше идут в Хошимине, чем в столице страны.

Если ограничения по приобретению недвижимости будут сняты, то иностранные покупатели могут повлиять на рост цен. Правда, это произойдет не во всей стране, считают эксперты. В такой стране, какой сейчас является Вьетнам, — с недостаточной либерализованной экономикой, жесткими правилами игры и довольно бедным населением — инвесторов больше всего привлекают курортные объекты. Климат и природа здесь, как и в соседних странах, и правда располагают к отдыху, и в



Высотные здания в городах Вьетнама не редкость, хотя раньше страна, находящаяся в зоне сейсмической активности, была малозастройной



Виллы на курорте Vinpearl Luxury Da Nang можно сдавать в аренду с помощью оператора отеля

этом отношении потенциал Вьетнама, очевидно, один из самых высоких в Юго-Восточной Азии, поэтому созданию рекреационной инфраструктуры уделяется большое внимание еще с начала 2000-х годов.

За год после принятия закона цены на новую дорогую недвижимость в прибрежных районах могут вырасти до 10–15%, считает Юлия Кожевникова. Варден Авалиани, руководитель направления по зарубежной

недвижимости Welhome, еще более оптимистичен: «Если схема покупки и оформления недвижимости упростится, то стоимость квадратного метра вырастет на 20–30%, так как значительно снизятся риски».

Справедливости ради надо сказать, что Вьетнам далеко не единственная страна в Юго-Восточной Азии, где царят такие жесткие порядки для иностранцев, желающих приобрести недвижимость. В Таиланде

иностранцы точно так же не имеют возможности приобрести землю, рассказывает Варден Авалиани, а в Индонезии и вовсе право собственности на любой объект может принадлежать только гражданину этой страны. Но все эти правила так или иначе обходятся теми, кому необходимо купить апартаменты или виллу именно здесь. По всей видимости, эта игра стоит свеч.

Марта Савенко

## «ГОРОД ЯХТ»

### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЛЕНИНГРАДСКОЕ ШОССЕ, 37

- Квартиры со свободными планировками
- Панорамные виды на реку и парковую зону
- Собственный яхт-клуб с причалом
- Просторный подземный паркинг

**CAPITAL GROUP**

+7 (495) 771 77 77

www.capitalgroup.ru

Реклама. Проектная декларация на сайте: www.capitalgroup.ru ©ОО «Капитал Групп»