

ДОМ зарубежная недвижимость

Пир во время кризиса

Очередной виток экономического кризиса в Греции только подогрел интерес к местной недвижимости со стороны россиян, которые традиционно воспринимают турбулентность на зарубежном рынке как возможность для поиска новых объектов. Действительно, в Греции уже можно купить дом за €10 тыс., однако участники рынка предупреждают, что в будущем продать такой дом будет, скорее всего, некому: ранее с такой проблемой россияне столкнулись в Болгарии.

— Эллада —

Глубина падения

С момента кризиса 2009 года минуло уже более пяти лет, а греческая экономика по-прежнему выглядит катастрофически. Несмотря на то что с начала года уровень безработицы немного снизился, сегодня он все еще остается слишком высоким, не опускаясь ниже отметки 25,4%. При этом государственный долг Греции достиг 177,10% от ВВП страны. «Приход к власти партии СИРИЗА не привнес в экономику страны радикальных перемен к лучшему, и Греция продолжает оставаться самым слабым звеном среди стран Евросоюза. Балансируя на грани дефолта, греческое государство до сих пор не может прийти к соглашениям ни с Европейским центробанком, ни с Международным валютным фондом», — говорит управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indriksons.ru Игорь Индриконс. По его словам, все это сказывается на рынке недвижимости, который на фоне сокращения финансирования некоторых банков и снижения объема инвестиций выглядит по-настоящему слабым. Так, в первом квартале 2015 года стоимость жилья сократилась в среднем на 3,9% по сравнению с тем же периодом прошлого года. Средняя цена за квадратный метр в Греции сегодня колеблется в районе €1,2–1,5 тыс. Среди недавних предложений Игорь Индриконс называет старинный особняк, нуждающийся в ремонте, стоимостью чуть выше €10 тыс., расположенный на острове Корфу. В свою очередь, цена коттеджа площадью 130 кв. м на острове Крит была снижена с €79 тыс. до €49 тыс., а современная вилла с собственным бассейном на острове Санторини обойдется уже в €267 тыс.

«Рынок недвижимости Греции демонстрирует сокращение темпов снижения стоимости жилья и стабильность ставок аренды», — говорит президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель. Например, по его словам, в первом квартале 2015 года средняя стоимость жилой недвижимости в Греции снизилась на 0,3% по сравнению с кварталом ранее и на 3,9% по сравнению с первым кварталом 2014 года. При этом, по словам Станислава Зингеля, в 2014 году в годовой амплитуде снижение цен на первичном (4,5%) и вторичном рынках жилья (3,5%) оказалось наименьшим за последние годы. «Это свидетельствует о стабилизации ситуации на рынке. Стоит упомянуть, что по сравнению с пиковыми значениями 2007 года утратил 37% от первоначальных цен», — говорит он.

Как отмечает Станислав Зингель, наибольшим результатом экономического кризиса является приватизация. Она же стала и самым интересным предложением на рынке недвижимости Греции. Правительство Греции намеревается распродать госсобственность на €50 млрд. Однако это может заинтересовать лишь крупных инвесторов. Более того, кризис усилил отток с рынка инвесторов из Великобритании, что привело к осовождению достаточно качественного и недорогого предложения на побережье страны, и на их место претендуют россияне.

Объекты на любой вкус

Кризис по-разному повлиял на различные сегменты рынка греческой недвижимости. Так, в мае 2015 года в ходе исследования агентства недвижимости E-Real Estates выяснилось, что на сегодняшний день в Греции остаются нераспроданными 250 тыс. единиц жилья. Согласно прогнозу E-Real Estates, потребуется в среднем восемь месяцев, чтобы продать каждую единицу. Во многом одна из причин такой ситуации — резкое падение выдачи ипотечных кредитов. Так, по данным исследования, в первом квартале 2015 года было одобрено лишь 750 ипотечных кредитов, в то время как за аналогичный период 2014 года — 2,5 тыс. кредитов. Для сравнения: в первый кризисный 2009 год банки одобрили 75 тыс., а в 2006-м — 120 тыс. кредитов. В результате молодые семьи, которые обычно составляют наибольшую долю покупателей, а также пенсионеры, интересующиеся инвестициями в жилье, стали более осмотрительными в своих тратах. В итоге если в 2007 году частные вложения в греческую недвижимость составляли 9,8% ВВП, то в 2013 и 2014 годах они упали до 2,2% и 1,3% соответственно.

При этом на рынке Греции есть примеры уникальных объектов. По сообщению Bloomberg, в единственном месте в гористой местности греческого Родоса продается Вилла де Веки, построенная еще для Бенито Муссолини. Вилла площадью 757 кв. м расположена в местечке Профитис-Элиас («Пророк Илья») посреди хвойных деревьев у Эгейского моря. Она была возведена в 1936 году по проекту Цезаре Марии де Веки во время итальянской оккупации Родоса. Итальянский диктатор планировал жить там в старости, но судьба распорядилась иначе, и дом пустовал в течение десятилетий. При этом стены двухэтажного здания из камня и дерева покрыты граффити, и покупателю придется выделить немалые деньги на реставрацию. Цена объекта неизвестна. Однако новый покупатель получит право распоряжаться недвижимостью только на половину столетия, то есть, по сути, речь идет о лизинге. Продавцом выступает Греческий республиканский фонд развития активов. Все в активе фонда 13 объектов.

Более того, в кризис можно приобрести собственный греческий остров. В январе, по данным Tpaпiо.Ru, был выставлен на продажу остров Моды в Ионическом море недалеко от западной части Греции. Стоимость земли площадью чуть более 50 футбольных полей (20,5 га) удивительно низкая — \$1,5 млн. Всего в нескольких километрах от Моды расположен остров Итака, который упоминался в поэме Гомера «Одиссея». В прошлом году на приобретение недвижимости в первый раз власти ввели постоянный налог. Эксперты в области недвижимости говорят, что в результате этого изменения иметь в собственности остров стало непозволительно роскошно для тех, кто получил его по наследству. В частности, собственным островом в Греции уже обязалась Екатерина Рыболовлева, дочь российского миллиардера Дмитрия Рыболовлева. А в 2013 году бывший эмир Катара шейх Хамад бин Халифа аль-Тани купил необитаемый остров Оксия за \$6,9 млн.



Греческая недвижимость сейчас самая дешевая среди всех стран Евросоюза

Интерес россиян

По данным ведущего эксперта Tpaпiо Юлии Кожевниковой, Греция занимает десятое место в списке самых популярных стран среди российских покупателей недвижимости, хотя год назад эта страна находилась на девятом месте. В Wordstat («Яндекс») количество показов по запросу «недвижимость в Греции» с 2013 по 2014 год сократилось на 30%, а в первом квартале 2015 года количество показов упало еще на 24%. «Несмотря на то что интерес у россиян все равно активно оставляют заявки на покупку греческой недвижимости», — говорит Юлия Кожевникова. По ее словам, самые популярные регионы покупки — Халкидики и Крит, на которые приходится более половины заявок. Популярность россиян (57% заявок) интересуются домами (коттеджами, виллами, таунхаусами, особняками), а на квартиры остается 32% заявок. Другие типы недвижимости менее популярны: коммерческая недвижимость — 6% заявок, земельные участки — 4%. При этом медианный бюджет с 2011 по 2015 год составил €120 тыс.

«Россияне приобретают недвижимость в Греции, причем сделки заключаются как с жилой, так и коммерческой недвижимостью. В коммерческом сегменте фаворитами являются гостиницы», — говорит Станислав Зингель. По его словам, наиболее активно гостиницы приобретаются на полуострове Халкидики в Северной Греции, где за последние пять лет россияне выкупили около 30 гостиниц. Что касается жилья, то россияне, по его словам, стремятся приобретать в Греции недвижимость среднего ценового сегмента. Речь идет о прибрежной недвижимости стоимостью от €150 тыс. до €250 тыс. Сосредоточением подобного рода сделок являются Халкидики, Родос, Корфу и Крит. Ежегодно россияне приобретают в Греции 200–300 объектов жилой недвижимости, что составляет порядка 1% от общего оборота с курортным жильем страны, говорит Станислав Зингель.

Альтернативный рынок

Перед покупкой эксперты советуют задуматься о ликвидности объекта. «Отсутствие ликвидности местного жилого фонда уже давно не оставляет сомнений у инвесторов, которые пе-

рестали выходить на греческий рынок. После кризисного периода с середины 2014 года по начало 2015 года практически перестали интересоваться греческим курортным жильем и россияне, приобретающие его для собственного проживания, что привело к падению рынка „вторых дач“ — жилой недвижимости на южных европейских побережьях», — говорит Игорь Индриконс. В целом в Греции наблюдается ситуация, схожая с той, которая отмечалась в Болгарии в 2007–2008 годах. «Доминировавшие на рынке недвижимости немцы и британцы уступают пальму первенства россиянам и гражданам сопредельных с Грецией стран», — говорит Станислав Зингель. По его словам, англичане стараются выйти с рынка, характеризуемого неопределенностью. Россияне, наоборот, используют этот фактор для скупки дешевоющихся активов и укрепления позиций. При продолжении экономических проблем

рынок недвижимости Греции может быть освоен россиянами, так же, как и болгарский: 7% туристов, посещающих страну, заинтересованы в приобретении недвижимости.

«Положение рынка недвижимости Греции таково, что он может быть лишь альтернативным, но не общепринятым выбором среди профессиональных инвесторов. Более десяти лет страна характеризуется высокой экономической и социальной нестабильностью, на что в последнее время стали накладываться перспективы выхода из Евросоюза», — говорит Станислав Зингель. По его словам, это оказывает нисходящее давление на рынок недвижимости, из-за чего рынок недвижимости демонстрирует длительный спад ключевых показателей. По словам Игоря Индриконса, совершать покупку на греческом рынке с целью дальнейшей сдачи в аренду и получения рентного дохода совершенно точно не стоит. «Низкая до-

ходность — от 3,1% до 4,2% (до уплаты налогов), шаткая экономика и политическая неуверенность — актив с таким багажом вряд ли окажется в инвестиционном портфеле. Имеет смысл приобретать местную недвижимость лишь для того, чтобы постоянно проживать в Греции и круглый год наслаждаться морем и солнцем», — говорит эксперт. Однако, по его словам, и такие покупатели, решив впоследствии продать объект, могут столкнуться с трудностями: спрос на жилую недвижимость в Греции довольно низкий, локальный рынок в силу огромной безработицы нуждается в покупателях, найти которых оказывается чрезвычайно сложно.

В мировом масштабе Греция не обладает инвестиционной привлекательностью. В текущий момент Грецию нельзя даже отнести к альтернативным площадкам, сходятся во мнении эксперты.

Алексей Лоссан

хочешь чаще заходить на огонёк?



скачать



цифровая версия журнала

современно и экологично всегда под рукой — в любой точке мира архив предыдущих номеров — в любую минуту

удобная навигация и страничный просмотр видео- и фотогалереи

подписка на цифровую версию для iPad — 3, 6 или 12 месяцев с автоматической загрузкой свежего номера



В Греции выставлено на продажу 250 тысяч единиц жилья