

ОКНО ВОЗМОЖНОСТЕЙ С ВИДОМ НА ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАРК

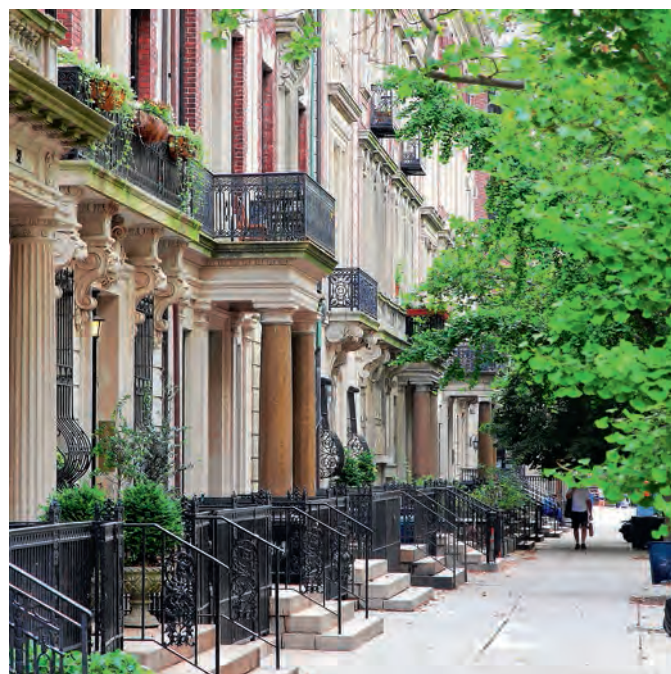
АВТОР:
Юлия Ананьева



ДОХОДЫ ЛЮДЕЙ СНИЖАЮТСЯ, РЕСУРСНАЯ БАЗА СОКРАЩАЕТСЯ, БАНКОВСКИЙ СЕКТОР ТЕРПИТ УБЫТКИ. К ТОМУ ЖЕ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ СИЛЬНО ЗАВИСИТ ОТ ПОЛИТИЧЕСКИХ РЕАЛИЙ. КАКИМ ОБРАЗОМ ЭТО ОТРАЗИТСЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ? ИНВЕСТОРЫ СТОЯТ ПЕРЕД НЕПРОСТЫМ ВЫБОРОМ: ОТЛОЖИТЬ ЗАПЛАНИРОВАННОЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА ГРАНИЦЕЙ ИЛИ, НАОБОРОТ, ВЛОЖИТЬСЯ В ИНОСТРАННЫЙ СЕКТОР, ЧТОБЫ НЕ ПОТЕРЯТЬ ЕЩЕ БОЛЬШЕ?

Существует несколько подходов к стратегии инвестирования. Самый очевидный — покупка недвижимости в той стране, с которой связаны планы на будущее: бизнес или частые туристические поездки, переезд в краткосрочной или долгосрочной перспективе, обучение детей, дом для старшего поколения. Второй вариант — инвестиционное приобретение недвижимости, которое позволит получить максимальную прибыль в течение 5–10 лет. Если с первым вариантом все более-менее понятно, то во втором случае главное — правильно выбрать страну и объект.

На сегодняшний день самыми популярными инвестиционными направлениями мира, по данным ежегодного опроса Ассоциации





Большинство инвесторов приобретают нью-йоркские апартаменты для жизни или с прицелом на будущее — для детей, которые приедут сюда учиться

На сегодняшний день самыми популярными инвестиционными направлениями мира являются Нью-Йорк, Лондон, Сан-Франциско, Токио, Мадрид, причем Нью-Йорк лидирует в этом рейтинге с 2009 года



иностранцев в недвижимость (AFIRE), являются Нью-Йорк, Лондон, Сан-Франциско, Токио, Мадрид, причем, за исключением прошлого года, Нью-Йорк лидирует в этом рейтинге с 2009 года.

Любопытно, что США и американские города часто возглавляют самые разнообразные рейтинги, которые касаются зарубежной недвижимости. Так, согласно индексу S&P/Case-Shiller Home Price в 2014 году цены на жилую недвижимость в США в два раза обогнали рост инфляции. Эта страна заняла первое место, по данным AFIRE, по прогнозируемому приросту стоимости активов в 2015 году. США — золотой призер по стабильности и безопасности инвестиций, они опередили по этому показателю Англию, Германию, Японию и Канаду.

Что касается Нью-Йорка, специалисты выделяют в нем несколько инвестиционно

Квартал на Манхэттене Трайбека (Tribeca — Triangle below Canal Street) — когда-то индустриальный район, который превратился в центр творческой жизни с модными галереями и просторными жилыми лофтами



привлекательных районов. В первую очередь это трендовый квартал на Манхэттене Трайбека (Tribeca — Triangle below Canal Street) — когда-то индустриальный район. Сейчас он превратился в центр творческой жизни с модными галереями, просторными жилыми лофтами, переделанными из складов и промышленных ангаров. Здания в стиле неоренессанса соседствуют с современными архитектурными шедеврами, в которых апартаменты раскупаются еще до начала официальных продаж. Знаменитости покидают исторически престижные Upper West Side и Greenwich Village и переезжают в новый кластер.

При покупке апартаментов за \$2 млн прирост стоимости через пять-шесть лет составит около 50 % суммы первоначальных инвестиций. Если рассматривать более долгосрочные инвестиции, то первоначальная сумма сделки

полностью окупится при сдаче жилья в аренду (с учетом налогов, страховок и коммунальных платежей) не более чем за 12 лет.

При этом привлекательна покупка недвижимости в ипотеку. В США это вполне действенный инвестиционный инструмент, особенно если одновременно сдавать апартаменты в аренду. Во-первых, ставка аренды уже в первый год владения недвижимостью будет равна сумме взносов по ипотеке, взятой на 30 лет. Во-вторых, ставка в отличие от ипотечных выплат нефиксированная — она повышается в среднем на 5% ежегодно. Таким образом, уже через 12 лет выплаты по ипотеке будут съедать лишь половину дохода, получаемого от сдачи в аренду.

Интересным для инвестиций становится Верхний Ист-Сайд: в 2016 году откроется станция метро на Второй авеню. Это улучшит транспортную доступность района — рост цен здесь опередит большинство других районов Манхэттена.

Многие брокеры сходятся во мнении, что не стоит игнорировать северо-запад Бруклина, в том числе напумевший Dumbo. Несмотря на то что этот район уже пережил пиковый скачок цен, потенциал роста все еще



США — золотой призер по стабильности и безопасности инвестиций, они опередили по этому показателю Англию, Германию, Японию и Канаду



PROESTATE
EVENTS



PROESTATE®

Международный инвестиционный
форум по недвижимости

7-9 СЕНТЯБРЯ

Москва, Конгресс Парк
Radisson Royal Hotel Moscow

+7 (495) 651 51 05 WWW.PROESTATE.RU +7 (812) 640 60 70





Интересным для инвестиций становится Верхний Ист-Сайд: в 2016 году откроется метро на Второй авеню. Это улучшит доступность района

велик — в 2015 году уже были сделки, сумма которых превышала стоимость аналогичных апартаментов на Манхэттене.

Начинает удивлять брокеров и домовладельцев Квинс: в прошлом году стоимость элитного жилья в этом районе выросла на 19%, апартаментов попроще — на 10%. Эксперты, комментируя активную застройку Квинса, пророчат ему блестящее будущее и сравнивают с Бруклином.

Российский инвестор играет довольно скромную роль на рынке недвижимости США: из 30% иностранных инвестиций доля российских вложений составляет лишь 7–8%.

Новая экономическая реальность вынуждает инвесторов пересматривать планы на ближайшие операции. Но говорить о серьезном изменении спроса со стороны россиян пока преждевременно.

Большинство инвесторов приобретают нью-йоркские апартаменты для жизни или с прицелом на будущее — для детей, которые приедут сюда учиться. Во втором случае квартиры часто сдаются в аренду, которая приносит доход, приблизительно равный прибыли по депозиту (4,5% годовых). Кстати, этого достаточно, чтобы покрывать расходы по ипотеке.

Даже собственники более дорогих апартаментов, которые постоянно не проживают в них, задумываются о том, чтобы стать рантье. Это объясняется как сложной финансово-экономической ситуацией в России, которая заставляет оптимизировать бюджет, так и законодательными инициативами в США. Так, обсуждается так называемый *pied-a-terre tax*: собственникам пустующих квартир придется

В течение последних десятилетий Манхэттен не радовал покупателей разнообразием объектов, теперь же наблюдается строительный бум, который вряд ли повторится в обозримом будущем



ЛЕПТОС ЭСТЭЙТС

Ведущий застройщик на Кипре и Греческих островах



ЕВРОПЕЙСКОЕ ГРАЖДАНСТВО ЧЕРЕЗ ИНВЕСТИЦИИ

в самую востребованную недвижимость на Кипре и в Греции.
Наилучший выбор для постоянного проживания, отпуска или выхода на пенсию.

Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 25.000 довольных домовладельцев
- Проекты победители международных наград
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 325 превосходных проектов

Кипр

- 340 солнечных дней в году
- Множество налоговых льгот
- Православная страна
- Безопасность для Вас и Вашей семьи
- Космополитичный стиль жизни
- Проекты в Пафосе, Лачи, Лимассоле

Греция

- Превосходные пляжи, живописные пейзажи
- Богатая история и культура
- Дружелюбный и гостеприимный народ
- Греческая православная церковь
- Отличный потенциал прироста
- Проекты на Крите, Парос и Санторини



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:

Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия Тел.: +7 (495) 974 1453
email: sales@Leptos-Estates.ru | www.LeptosEstates.ru

London - Moscow - Beijing - Dubai - Kiev - Athens - Chania - Paros - Nicosia - Limassol - Coral Bay - Paphos





платить дополнительный процент от стоимости актива.

Президент компании Etage Real Estate Дэвид Коэн выделяет четыре основные тенденции развития рынка недвижимости Нью-Йорка.

1. Богатый выбор апартаментов в элитных новостройках стоимостью от \$10 млн на Манхэттене и в Бруклине. За последнее время было сдано беспрецедентное количество новых объектов, их число будет только расти. В экономклассе продажи идут настолько быстро, что объекты реализуются почти полностью на начальной стадии строительства. Поэтому если вы хотите купить квартиру, нужно действовать решительно, иначе придется начинать поиски заново.

Начинает удивлять брокеров Квинс: в прошлом году стоимость элитного жилья в этом районе выросла на 19%, апартаментов попроще — на 10%

2. В течение последних десятилетий Манхэттен не радовал покупателей разнообразием объектов, теперь же наблюдается строительный бум, который вряд ли повторится в обозримом будущем. С одной стороны, такая ситуация экономики сдерживает цены, с другой — предоставляет уникальный шанс найти наилучший вариант как для инвестиций, так и для приобретения квартиры для себя.
3. Несмотря на рост предложения, цены продолжают бить рекорды. Причины: общий экономический рост в городе, увеличение доходов, большой объем иностранных инвестиций. Постепенно Манхэттен и премиальные районы Бруклина вытесняют средний сегмент и превращаются в элитные кластеры.
4. Предложение начнет сокращаться, так как земля — ограниченный и очень дефицитный ресурс для центра Нью-Йорка. Строительный бум переместится в другие районы: по пути Бруклина пойдет скорее всего Квинс.

Каждый из названных факторов по-своему влияет на уровень цен, количество и качество предложения. Но главный тренд остается неизменным: цены на недвижимость в Нью-Йорке будут только расти. (АН)

CALISTA PREMIUM*

побережье Алании, Турция

* КАЛИСТА ПРЕМИУМ



Площадь апартаментов:
76–123 m²

Стоимость:
€90–130 тыс.

- ✓ Зал фитнеса и аэробики
- ✓ Массажные комнаты
- ✓ Крытый бассейн
- ✓ Турецкий хамам
- ✓ Зона барбекю
- ✓ Зона отдыха
- ✓ Парковка



**CALISTA PREMIUM
АПАРТАМЕНТЫ**

+7 (985) 635-05-90