

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

Стабильность на фоне реформ

Покупать или не покупать недвижимость за рубежом? Если да, то с какой целью и где? Эти вопросы в период экономического кризиса всё чаще задают себе россияне. Вот только с ответами, увы, проблема: эксперты зарубежного рынка стараются не брать на себя всю полноту ответственности, те же, кто специализируется на одном сегменте или одной стране, заинтересованы в продвижении «собственного продукта». Покупателю остаётся **полагаться только на личную интуицию**. Но всегда ли она права?



Стоит ли отдавать предпочтение недвижимости Турции? За последние 5 лет в этой стране число сделок с иностранными гражданами (преимущественно, немцами и англичанами) перевалило за 75 000. Турция — это страна, где можно хорошо отдохнуть, поэтому и наши соотечественники приобретают недвижимость там, где когда-то проводили свой отпуск, — их привлекает Анталья (Antalya), Белек (Belek), Кемер (Kemer), а сегодня заметно вырос интерес и к Эгейскому побережью — Бодруму (Bodrum), Мармарису (Marmaris), Фетхие (Fethiye), где хороший ландшафт и развитая инфраструктура. Правда, в Калканах (Kalkan) и Кушадасах (Kushadasi), ту-

рецих городах, давно облюбованных европейцами, россиян мало.

Всплеск интереса к недвижимости Турции был отмечен летом нынешнего года, когда парламент страны принял переработанный закон, регулирующий покупку иностранцами турецкой недвижимости.

«Теперь граждане иностранных государств могут владеть до 10% земли, находящейся в рамках плана застройки, — говорит **Зафер Булут, директор представительства в России компании ОКЕУ**. — Также внесены изменения, касающиеся приобретения иностранцами земли в некоторых стратегически важных районах страны. Совет министров уполномочен устано-

вить, какие земли являются важными с исторической и религиозной точки зрения, а также в плане снабжения водой, электроэнергией, полезными ископаемыми. Купить землю, принадлежащую военным, иностранцы по-прежнему могут лишь с разрешения турецкого Генерального Штаба. И приобретение земли в стратегически важных районах страны осуществляется с разрешения соответствующих государственных органов данной территории. Иностранные компании, созданные в Турции, и люди, имеющие двойное гражданство, исключены из закона, регулирующего покупку иностранцами турецкой недвижимости».

«И всё же упрощение процедуры оформления и более ясная ситуация с приобретением недвижимости повлияет прежде всего на долгосрочные инвестиции, а не на разовые покупки небольших объектов, — уточняет **Нина Волкова, директор московского представительства компании Sultanhomes**. — Гораздо важнее другой момент — изменение срока оформления ТАРУ до 2 – 3 недели. Это позволит россиянам оформить покупку в течение курортного сезона. Получение ТАРУ требует личного присутствия владельца недвижимости, а со вступлением в силу нового порядка оформления, можно получить все документы при однократном посещении страны».

Останется ли Турция той страной, где россияне будут приобретать виллы и резиденции? Ведь сегодня экономический кризис, шагающий семимильными шагами по миру, достиг и этого региона. Пока местный рынок недвижимости замер, точнее, замерли цены на м², но что последует за стагнацией: взлёт или падение? Большинство заинтересованных лиц много отдало бы за то, чтобы получить исчерпываю-

щий ответ. Эксперты считают, рынок недвижимости страны стабилен, а значит, привлекателен для эффективного среднесрочного и долгосрочного инвестирования.

По данным аналитической группы Doing Business Всемирной организации банков, в 2007 году Турция находилась на I месте в списке ведущих стран-реформаторов в части создания благоприятных условий для ведения бизнеса. Страна значительно улучшила свои позиции в мировом рейтинге по благоприятности условий ведения бизнеса, осуществив реформы в 5 из 10 областей, которые анализируются в докладе «Ведение бизнеса». «Один из выводов доклада заключается в том, что самая высокая доходность акционерного капитала отмечается в странах, осуществляющих наиболее масштабные реформы, — отмечает Майкл Клейн, вице-президент Всемирного банка и IFC по вопросам развития финансового и частного сектора. — Инвесторы ищут более широкие возможности и находят их в странах, которые проводят реформы вне зависимости от исходных позиций».

«Думаю, кризис обошёл стороной турецкий сектор недвижимости, так как в отличие от многих европейских рынков, цены на турецкую недвижимость адекватны и пропорциональны относительно маркеров „цена/качество“, „спрос/предложение“, — подчёркивает Нина Волкова. «На фоне процесса нестабильности на мировых фондовых рынках, банкротства старейших банков США и Великобритании, рынок недвижимости в Турции приобретает всё большую популярность среди иностранных инвесторов, — продолжает Зафер Булут. — Наблюдается интерес не только со стороны крупных игроков финансового рынка, но и со стороны обычных людей, представителей среднего класса из стран Западной и Восточной Европы, Прибалтики и России. Крупные инвесторы покупают большие участки земли на побережье (несколько гектаров), где потом строят новые туристические курорты и отели, жилые комплексы. Представители среднего класса (тор-менеджеры, владельцы компаний среднего бизнеса, чиновники федерального уровня и др.) нашли в Турции прекрасную возможность инвестировать свои средства в жилую недвижимость экономкласса под дальнейшую продажу или под

сдачу в аренду. Понимая неустойчивое положение мировой экономики, сомнения в устойчивости банков, многие простые россияне и граждане европейских государств прибегают к единственному надёжному способу сохранения своих средств путём покупки ликвидной недвижимости».

К ликвидной недвижимости относятся небольшие студии в курортных городах и просторные апартаменты, стоимость их колеблется от 40 000 € до 100 000 €. Восток — дело тонкое, а потому и подводных камней на рынке недвижимости здесь предостаточно. Например, на первой береговой линии жильё не всегда дороже, чем в предгорье. Стоимость тем выше, чем дороже стройматериалы, больше участок застройки и лучше инфраструктура комплекса. Начальная цена коттеджей на побережье стартует с отметки в 150 000 € (небольшой дом, по сравнению с московскими параметрами, площадью 215 м², 900 м от моря). Однако есть вероятность того, что подобный объект может быть оценён продавцом и в 1,5 млн € — так что покупателю всегда надо быть начеку. Как показывает практика, отдав 250 000 €, можно стать обладателем хорошей виллы площадью около 300 м², расположенной у моря, в охраняемом комплексе с полным набором инфраструктуры. Надо при этом понимать, какую маркетинговую политику ведёт застройщик: некоторые зарабатывают на обороте и реализуют недвижимость по относительно невысоким ценам, другие строят меньше, а продают дороже.

Какой недвижимости отдадут своё предпочтение россияне? В первую очередь их интересуют небольшие квартиры в малоэтажных домах, находящиеся в 500–1 000 м от пляжа. Квартира в Турции — разумная альтернатива летней резиденции в Подмосковье. Учитывая разницу в условиях и возможностях отдыха и принимая во внимание тот факт, что в Турции продолжительный курортный сезон, недорогое проживание и содержание жилья, можно считать, что у Турецкой Ривьеры нет конкурентов по недвижимости. «Кроме того, покупка квартиры в Турции даёт право владельцу и членам его семьи получить вид на жительство и продлевать его, не выезжая за пределы страны, — подчёркивает Зафер Булут. — Европейский средний класс уже давно оценил преимущества комфортного прожи-

вания в Турции. Строительный рынок страны ожидал массового притока покупателей из России ещё в 2004 году, но, не дождавшись, по-прежнему ориентируется на европейцев и „европейских“ турков, для которых Анталийское побережье — курортная Мекка и реальная возможность осуществить мечту о доме у моря».

Помимо квартир (или как их здесь называют апартаментов) в малоэтажных домах, россиянам будут интересны и сблокированные дома. «Предпочтения наших соотечественников будут и на стороне таунхаусов, — считает Нина Волкова. — Так как при индивидуальном подходе и при отсутствии скученности, таунхаусы обеспечивают достойный уровень проживания, безопасности и ухода за приобретённой недвижимостью на территории Турции».

Есть ещё один сегмент турецкой недвижимости, который также становится интересен россиянину, — жильё в Стамбуле. Сегодня это город-миллионник, раскинувшийся на 200 км в длину и почти на 50 км в ширину, разделённый на две части: европейскую и азиатскую. Европейская зона постепенно превращается в деловой центр, застраивается объектами туристической и бизнес-инфраструктуры, пользуется большой популярностью у европейцев. Диапазон цен в городе — от 500 €/м² до 1 500 €/м²; за качественное жильё класса «элит» просят относительно немного. К примеру, с отметки в 63 000 € стартуют цены на квартиры площадью 79 м² в элитном комплексе «Резиденция принца», где имеется полная инфраструктура, собственный бассейн, водопад, подземный паркинг, вентилируемые фасады. После ввода комплекса в эксплуатацию, квартиры в нём можно будет выгодно сдавать в аренду.

Стамбул признан одним из самых динамично развивающихся городов мира — он находится на II месте в рейтинге PWC после Москвы. Сюда стекаются крупные иностранные инвестиции, в том числе и из России. Сразу несколько отечественных девелоперов приступили к строительству крупных логистических центров и реализации других проектов в сегменте коммерческой недвижимости. Так что аренда жилья будет пользоваться спросом, а значит, есть смысл покупать его не только на признанных курортах, но и в столице. ■

Турция

World
Residence
Awards
2008



Позвольте вашей мечте осуществиться...

Второй дом - дом для отдыха
прекрасное финансовое вложение

Бесплатный тур осмотра продаваемой недвижимости

Впервые Турецкий Банк предоставляет
жилищные кредиты Российским гражданам



KAZAN OFFICE: ул. СПАРТАКОВСКАЯ Д.6 ОФИС: 1405СУВАР ПЛАЗА Г. КАЗАН ТАТАРСТАН РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тел & Факс: +7 843 526 53 04 Мобил: +7 905 377 37 95

115184 Россия, Москва, Большой Овчинниковский пер.-16 офис 610 Т.Ц АРКАДИЯ Ст.Новокузнецкая
Тел.: +7 495 514 13 93 Факс: +7 495 514 13 79 Моб.: +7 495 648 49 74

info@okey-property.com www.okey-property.com



CREATIVE DESIGN - TANAKA

Antalya



Кемер, от 159 000 евро
Жилой комплекс
расположен в 45км.
от Анталии и 500м.
от пляжа. 28 двухэтаж-
ных квартир с 2-3
спальнями + залом по 120
и 164кв.м. На территории
бассейн, фитнес-центр,
смотритель.



Анталия, от 89 000 евро
Жилой комплекс в
Лара-Кунду состоит из
2-ух 6 этажных домов.
36 апартаментов с 2-3
спальнями+ залом
по 90, 100 и 190кв.м.
Детская площадка,
бассейн, рядом
торговый центр и пляж.



Анталия, от 72 000 евро
Комплекс на 51
апартаментыс 1-2
спальнями+залом
площадьюот 50 до 105кв.м.
Бассейн, фитнес-центр,
кафе. 300м. до пляжа,
25 км. до аэропорта.



Белек, 649 000 евро
Вилла на берегу реки с
собственным бассейном.
На территории комплекса
открытый и крытый
бассейны, теннисный
корт, бакалейная
лавка, охрана,
фитнес-центр,
сауна, баня. Рядом
с гольфовыми полями.



Белек, от 155 000 евро
17 вилл, 30 танхаусов,
80 квартир, 80 пентхаусов.
Открытый икрытый
бассейны, теннисный корт,
бакалейная лавка,
фитнес-центр.В 60км. от
Анталии, 45км. от
аэропорта.



Анталия, от 140 000 евро
Апартаменты с 2 спальнями
+залом по 100кв.м. На
территориикруглосуточная
охрана,противопожарное
во дохранилище,
генератор, открытая
автопарковка, бассейн
120 кв.м., детский бассейн
16кв.м., доступ в интернет
"Wi-Fi ADSL".
Всего в 50м. от пляжа.



Анталия, от 144 000 евро
Апартаменты с 3 спальнями
+залом по 120, 135 и
185кв.м. Открытый
изакрытыйбассейны,
турецкая баня, сауна,
парилка, фитнес-зал,
витамин-бар, теннисный
корт, крытая автостоянка,
охрана.



Анталия, от 90 000 евро
В 14-квартирном
комплексе с бассейном
апартаментыот 90
до 230кв.м. Встроенная
кухонная техника, двойной
стеклопакет-ПВХ,
автоматические внешние
ставни, электрический
термосифон, видео диафон.
Всего в 300м. от пляжа.



Кемер, 460 000 евро
У подножия гор, на
участке 11соток отдельно
стоящая виллас 3
спальнями+залом 320кв.м.
Вилла оборудована
камерами наблюдения и
системой сигнализации,
имеет собственный
бассейн.