

Хургаду вполне можно назвать **городом контрастов**. Сначала ее лицо до неузнаваемости изменил **туризм**, а сейчас «тюнингом» прибрежного ландшафта занялись авторы проектов **жилой курортной недвижимости**.

# ЖИЛЬЕ В ХУРГАДЕ ОТ ПОЛУМИЛЛИОНА... РУБЛЕЙ

Каких-то сто лет назад на месте Хургады не было ничего — пара рыбацких хижин. Рыбаки с тех пор куда не делись, но в 80-х недалеко от рынка морепродуктов стали приземляться чартеры с отдыхающими-иностранцами, и появились первые сетевые отели. Сегодня происходят перемены не менее масштабные. По соседству с гостиницами, типичными арабскими кварталами или просто среди песка, за пределами города, стали возводиться роскошные жилые комплексы, удовлетворяющие всем европейским стандартам бытового комфорта. А покупкой в Хургаде жилья для длительного проживания наконец-то заинтересовались не только дайверы и дауншифтеры, но и все остальные категории отдыхающих.

Пять-шесть лет — рынок курортной недвижимости здесь совсем молодой. По этой причине Хургада выгодно отличается от других пляжных направлений: основные вложения в инфраструктуру для нужд сезонных жителей (гипермаркеты, гольф-поля, кинотеатры и т.д.) только-только осуществляются, и кривая роста цен на жилье не имеет многолетней истории крутого взлета. Как говорится, лучшее здесь — еще впереди. Хотя квартиру-новостройку у моря за €4 тыс. уже не купить, но и €20 тыс. — тоже вполне привлекательная цена. Тем более недвижимость в Египте, в отличие от жилья на конкурирующих недорогих курортах Средиземноморья, может «работать» круглогодично. Хотя цифры имеют значение, ценовая мотивация не является для инвестирующих здесь россиян главным привлекательным фактором. Нельзя также сказать, что бюджетные квартиры более востребованы, чем апартаменты класса «люкс». Люди вкладывают

«БЮДЖЕТНЫЕ» ПРОЕКТЫ: ОТ €15 ТЫС.		
CLEOPATRA RESORT	NOUR PLAZA	DORRIS LAND
 <p>Центр Хургады (Дахар) 2-я линия (100 м от моря) Пляж через дорогу, бассейн, детская площадка, охрана. Развитая городская инфраструктура. Возможен отказ от финишной отделки. Срок сдачи: апрель 2011 г.</p>	 <p>Район Аль-Ахеа (5 км от Эль-Гуны) 2-я линия (800 м от моря) Большой сад, два бассейна, детская площадка, мини-маркет, ресторан, Интернет-кафе, прачечная. Срок сдачи: март 2011 г.</p>	 <p>Район Аль-Ахеа (5 км от Эль-Гуны) 1-я линия, свой пляж. Есть виллы (от 150 м²). Спортивная и бытовая инфраструктура, детский сад, центр красоты, рестораны, кафе, бар. Срок сдачи: декабрь 2010 г.</p>

в Хургаде деньги (зачастую немалые, €500 тыс. и больше), прежде всего потому, что любят этот курорт, ценят его атмосферу, удобный безвизовый режим, географическую доступность, возможность платить за обслуживание жилья адекватные деньги (€5–20/м² в год). А также рассчитывают на разумную инвестиционную отдачу в будущем.

Специалисты компании CHEDA, официального агента крупнейших египетских застройщиков (Orbit Group и др.), условно разделили все существующее на рынке многообразие новостроек на три ценовые группы. Оговоримся, что агентство не работает с партнерами, проекты которых ее юристы считают хоть в каком-то смысле сомнительными. Соответственно, жилье от застройщиков с имеющимися долгостроями, сверхдешевые квартиры низкого качества в арабских кварталах, проекты с проблемной документацией (в том числе относительно прав на землю) в этом ценовом обзоре не учитывались. Объекты же, упомянутые в каче-

стве примеров, были выбраны из насчитывающей десятки предложений базы компании как наиболее интересные по соотношению месторасположения, качества и цены.

## »» «БЮДЖЕТНЫЕ» ПРОЕКТЫ: ОТ €15 ТЫС.

Эта категория жилья, как правило, расположена на второй линии от моря и дальше. Соответственно, на частный пляж, за редкими исключениями (см. Dorris Land), в недорогих комплексах рассчитывать не приходится. Надо либо ездить на общественный, либо пользоваться инфраструктурой близлежащего отеля — при наличии соответствующей договоренности с его администрацией. Качественное жилье в этой ценовой нише можно найти как в новых курортных зонах к югу от Хургады, так и непосредственно в центре курорта. Совсем уж демпинговыми ценами соблазняться не стоит: может оказаться, что комплекс стоит на отшибе, поблизости нет ни единого ресторана, или наоборот, граничит с не самым

**ПРОЕКТЫ СРЕДНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ: ОТ €45 ТЫС.**

**DIAMOND RESORT**



Престижный район (Новый туристический центр).  
2-я линия (100 м от моря),  
рядом лучшие коммерческие пляжи Dream Beach и Old Vic.  
Квартиры с видом, зеленые зоны, бассейн, спортивный зал, SPA.  
Срок сдачи: лето 2011 г.

**NUBIA RESORT**



Район Аль-Ахеа (10 км – Хургада, 5 км – Эль-Гуна)  
1-я линия, свой пляж.  
Спортивная инфраструктура, рестораны, два кинотеатра, общая территория с отелем.  
Возможен договор о гарантированной аренде (6 % годовых).  
Срок сдачи: конец 2010 г.

чистым арабским кварталом. Поговорка «Лучше меньше, да лучше» в этом случае особенно оправдана. В недорогих комплексах, в отличие от элитных, гарантированно предлагаются не только многокомнатные квартиры, но и студио, площадью которых (28–60 м<sup>2</sup>) естественным образом и ограничен нижний порог цен.

**»» ПРОЕКТЫ СРЕДНЕЙ ЦЕНОВОЙ КАТЕГОРИИ: ОТ €45 ТЫС.**

Технология строительства в Египте не зависит от класса жилья – монолит с обкладкой кирпичном. А вот качество финишной отделки, класс используемых материалов с ростом цены заметно растут. Это можно оценить даже заочно, по фотографиям готовых квартир. В средней ценовой категории уже возможны различные варианты компромиссов. Если поступиться местоположением, выбрав жилье на удаленном от старой Хургады молодом курорте, в 15 минутах езды от аэропорта, можно рассчитывать на роскошный архитектурный проект с богатой туристической инфраструктурой. Для тех, кому внешние эффек-

ты не столь важны, предлагаются более скромные варианты, но зато в средоточии светской жизни центра. В общем, возможности грамотно распорядиться средствами есть. Правда, жилье придется выбирать на стадии строительства, особенно если речь идет о первой линии. К моменту сдачи в эксплуатацию самые привлекательные объекты обычно раскупаются.

**»» ЭЛИТНЫЕ ПРОЕКТЫ: ОТ €60 ТЫС.**

На сегодняшний день это самая насыщенная предложением ценовая ниша с наиболее широким ассортиментом. В последние годы по соседству с Хургадой строятся настоящие элитные курорты-сателлиты, где постепенно формируется собственная автономная инфраструктура. Через несколько лет там можно будет жить в закрытом охраняемом пространстве неделями, не выезжать в Хургаду даже за продуктами и не испытывать при этом никаких неудобств. Самый известный адрес такого рода – курорт Сахл Хашиш в 18 км к югу от Хургады. Там имеются как уже давно заселенные элитные комплексы, так и недавно введенные в строй объекты на продажу или строящиеся, с возможностью оплаты в рассрочку. Чем больше квартир обживается, тем активнее открываются рядом рестораны, магазины и клубы. Скоро у жителей Сахл Хашиша будет все для полностью автономной жизни. Впрочем, обладатели даже самых дорогих апартаментов и вилл долго взаперти обычно не сидят и в поисках разнообразия регулярно посещают Хургаду. В самом городе также имеется своя «Золотая миля», где предлагаются варианты элитных квартир на первой линии. Однако свободных участков с пляжем близ центра уже не осталось, и купить здесь квартиру с элитными характеристиками вскоре можно будет только на вторичном рынке. ■

<b>Компания</b> .....	<b>CHEDA Real Estate &amp; Investment</b>
Офис в Египте.....	Хургада, торговый центр «Коттас», 2 этаж, офис 133 (напротив отеля Марлин Инн)
Тел:.....	+2 (012) 366-31-39, +2 (012) 734-83-89
Офис в Москве .....	ул. Б. Серпуховская, д. 44, офис 38
Тел:.....	+7 (495) 761-88-70, +7 (495) 233-23-42
Офис в Санкт-Петербурге.....	2-я Советская ул., д. 7, бизнес-центр «Сенатор», офис 015
Тел:.....	8 (812) 913-96-53, +7-965-031-89-15

**ЭЛИТНЫЕ ПРОЕКТЫ от €60 тыс.**

**OCEAN BREEZE**



Курорт Сахл Хашиш.  
1-я линия. Виллы и апартаменты.  
Разнообразная инфраструктура, соседство с гольф-полем, крупнейшим в Египте казино и уникальным отелем категории 7\*.  
Срок сдачи: конец 2010 г.

**SAMRA BAY**



Эксклюзивный объект в Хургаде.  
«Золотая миля» в районе Променада.  
1-я линия, лагуна, частный пляж.  
Спортивная и рекреационная инфраструктура, медобслуживание, SPA, салон красоты.  
Срок сдачи: конец 2011 г.

**PARADISE GARDENS**



Курорт Сахл Хашиш.  
2-я линия (200 м от моря).  
Таунхаусы и апартаменты, общая территория с отелем. Рядом крупный торгово-развлекательный центр. Гарантированная аренда (6 % годовых).  
Срок сдачи: лето 2011 г.

**SUNSET PEARL**



Курорт Сахл Хашиш.  
Вид на море или гольф-поле.  
Клубные карты для использования инфраструктуры соседнего отеля Pугamisа 5\*.  
Гарантированная аренда (6 % годовых).  
Проект готов.