



Курортный роман ИНВЕСТОРА

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

О чем мечтает каждый второй среднестатистический россиянин девять месяцев в году? О солнце и море, а еще лучше – об их созерцании на балконе собственного домика в какой-нибудь теплой стране. Судя по отчетам риэлторов, число наших соотечественников, воплощающих эти мечты в жизнь, растет с каждым годом. Курортная недвижимость по-прежнему популярна у российских покупателей.

Инвесторы из России в последние годы стали заметно осторожнее: они уже не скупают весь заграничный неликвид, который им пытаются «впарить» нечистоплотные риэлторы, безосновательно обещая невиданный рост цен. По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, в 2011 году большинство российских инвесторов будут приобретать инвестиционную недвижимость за рубежом в первую очередь для получения дохода от сдачи в аренду.

Правда, в свете последних экономических катаклизмов большинство экспертов советуют если и не воздержаться

от инвестиционных покупок на заграничных курортах, то подходить к процессу покупки основательно, взвесив все «за» и «против».

Наиболее популярны у соотечественников инвестиции в доходные апартаменты в Англии и Франции, а также в США. Хотя интересные предложения по приобретению курортной недвижимости есть и в ряде других стран: на Кипре, в Турции, Болгарии, Таиланде. Разнообразием предложения с высоким уровнем доходности славятся страны Карибского бассейна.

Среди других привлекательных для инвесторов курортных мест управляющий партнер компании Evans Анна



«Какая бы власть ни была в Египте, она прекрасно понимает, что сфера туризма и недвижимости – это священная корова, поэтому будет всесторонне поддерживаться. Цены могут упасть, но не более чем на 5-10%»

Левитова выделяет Испанию, Грецию и Хорватию. «Неплохой инвестицией сегодня способна стать покупка небольших (50–60 м²) апартаментов в пешей доступности до моря в турецкой Алании, — добавляет эксперт. — Здесь открыт новый международный аэропорт Газипаша, что значительно увеличит приток туристов и, соответственно, повлечет за собой рост цен на недвижимость».

Директор представительства португальской компании Status Home в России Александр Гладкевич считает, что инвестиционной привлекательностью обладает и недвижимость курортов Португалии, в частности южное побережье Алгарве, Лиссабонская Ривьера и остров Мадейра. «Наиболее ликвидной считается недвижимость, ко-

торая расположена в закрытом комплексе не далее 1 км от моря. Если это апартаменты, то двух- или трехспальные, желательно с бассейном и хорошими видовыми характеристиками. Площадь таких объектов в среднем составляет около 100 м², а стоимость начинается от €150 тыс., — поясняет эксперт. — Не менее выгодной для инвестора является покупка виллы площадью около 250 м², которая обойдется в сумму от €600 тыс.».

Эксперты сходятся во мнении, что наиболее ликвидная курортная недвижимость обычно представляет собой небольшие апартаменты площадью от 50 до 70 м², расположенные в 10–15 мин ходьбы до пляжа, — это та недвижимость, которая лучше всего сдается в аренду и в дальнейшем пере-



Наиболее ликвидная курортная недвижимость – небольшие апартаменты площадью от 50 до 70 м², расположенные в 10-15 мин ходьбы до пляжа, – это та недвижимость, которая лучше всего сдается в аренду



«Курорты таких стран, как Болгария, Черногория, Кипр, Греция, запоздало упали в среднем на 15-20 %, приводя свои рынки недвижимости в адекватное соответствие общемировым реалиям»

НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ СРЕДИ РОССИЯН СТРАНЫ ДЛЯ ПОКУПКИ КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
1. Болгария
2. Черногория
3. Испания
4. Турция
5. Италия
6. Кипр
7. Франция
8. Египет
9. Греция
10. Латвия

По данным Gordon Rock

продается (см. таблицу «Минимальная стоимость курортной недвижимости за рубежом» на с. 70).

Однако далеко не все игроки рынка разделяют оптимистические настроения. Ведущий эксперт компании Century21 Beverlywood Юлия Кайнова уверена, что сейчас рассматривать курортную недвижимость с инвестиционной точки зрения вообще не стоит. «В целом по развитым странам Евросоюза в 2010 году укрепилась стагнация рынков недвижимости. Курорты таких стран, как Болгария, Черногория, Кипр, Греция, запоздало упали в среднем на 15–20 %, приведя свои рынки недвижимости в адекватное соответствие общемировым реалиям, о росте в этих регионах говорить весьма преждевременно», — полагает она. Если и покупать сейчас такую недвижимость, то для себя.

Весомым аргументом в пользу покупки являются весьма привлекательные по сравнению с докризисными ценники. Это подтверждают риэлторы: курортное жилье экономкласса является сегодня самым востребованным среди покупателей. Популярность именно

этой ценовой категории эксперты объясняют просто: продав какую-нибудь доставшуюся по наследству «однушку» в спальном районе или разменяв большую квартиру на меньшую с доплатой, рядовые россияне могут приобрести недвижимость на любимых курортах. Все больше соотечественников пенсионного возраста вообще переезжают на ПМЖ в Болгарию, продав свои «квадраты» в Москве.

За минимальные €50 тыс. в Болгарии вполне реально купить квартиру площадью 55 м² в жилом комплексе на первой линии моря с полной инфраструктурой, частным пляжем, бассейном. В Испании за €45 тыс. предлагается домик с небольшим бассейном в 500 м от песчаного пляжа Коста-Бланки. На греческом острове Халкидики стоит рассчитывать на однокомнатные апартаменты за €40 тыс.

В Турции в €50 тыс. оценивается квартира площадью 55 м² недалеко от Анталии или в Кушадасах. В Черногории столько же стоит однокомнатная квартира в пешей доступности от моря в одном из курортных мест. В Италии самое недорогое жилье

Специалисты компании Gordon Rock рекомендуют покупать курортную недвижимость, обладающую следующими инвестиционными выгодами:

- возможность получения гарантированного дохода от сдачи в аренду в размере до 8%;
- non-status mortgage (ипотека под приобретаемый объект недвижимости, когда от покупателя требуется только копия паспорта) в размере 70-80 % по ставке 3-4%;
- перспектива стабильного и умеренного роста стоимости недвижимости (на 2-5 % ежегодно);
- страхование девелоперских проектов ведущими компаниями;
- оптимальная площадь апартаментов – 50-70 м² (именно такие площади пользуются наибольшим спросом при сдаче в аренду);
- удачное географическое расположение и оптимальная инфраструктура жилого комплекса.



для отдыха находится на юге страны, в Калабрии, где за €50 тыс. можно стать собственником студии, а иногда и апартаментов с одной спальней.

Юлия Кайнова напоминает, что такую недвижимость нельзя считать инвестиционной покупкой — она предназначена для личного отдыха. Кроме того, совершая подобную сделку, следует заручиться поддержкой грамотного и профессионального риэлтора: ведь именно с бюджетами до €70 тыс. случается больше всего мошенничеств.

Если говорить о более ликвидных объектах недвижимости, то состоятельные россияне приобретают курортную недвижимость в диапазоне от €200 до 800 тыс., но объем таких сделок меньше. В Испании это квартиры в комплексах в пешей доступности от моря по цене €120–180 тыс. или виллы от €350 тыс. до 1,5 млн, в Турции — квартиры от €50 до 150 тыс. в Анталии, Белеке, Кемере и виллы стоимостью €150–300 тыс.

В Италии основной объем сделок связан с квартирами от €500 тыс. и виллами (до €5–10 млн). Цены на апартаменты во французском Лангедок-



МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ КУРОРТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ	
Страна	Цена 1 м ² , €
Египет	400
Турция	500
Албания	600
Таиланд	600
Доминикана	650
Болгария	750
США	750
Тунис	750
Марокко	800
Румыния	800
Украина	800
Коста-Рика	950
Черногория	1100
Израиль	1150
Новая Зеландия	1200
Хорватия	1200
Греция	1250
Кипр	1250
Латвия	1250
Австралия	1450
Испания	1450
Португалия	1500
Филиппины	1700
ОАЭ	1750
Италия	1800
Китай	1800
Бали	1950
Панама	1950
Франция	2500
Монако	25000

По данным Gordon Rock



Продав какую-нибудь доставшуюся по наследству «однушку» в спальном районе или разменяв большую квартиру на меньшую с доплатой, рядовые россияне могут приобрести недвижимость на любимых курортах. Все больше соотечественников пенсионного возраста вообще переезжают на ПМЖ в Болгарию, продав свои «квадраты» в Москве

Руссильоне колеблются на уровне €100–150 тыс., а вот стоимость недвижимости на Лазурном Берегу начинается от €200 тыс. за студию или односпальные апартаменты и может превышать €100 млн.

Отдельной строкой стоит упомянуть недвижимость на азиатских, африканских и других экзотических курортах. Безусловно, россиян в первую очередь интересуют перспективы египетского рынка. Правда, здесь специалисты не могут прийти к однозначному выводу. Так, например, Александр Гладкевич считает, что в Египте после массовых протестов произошел настоящий обвал цен на жилье, в среднем — на 20–30%, спрос на недвижимость и ее ликвидность снизились почти вдвое. По его прогнозам, чтобы восстановить египетский рынок недвижимости, понадобится не один год.

А вот Станислав Зингель уверен, что цены на недвижимость в Египте в период мирового финансового кризиса существенно скорректировались и значительно падают им просто некуда. «Какая бы власть ни была в Египте, она прекрасно понимает, что сфера туризма и недвижимости — это священная корова, поэтому будет всесторонне поддерживаться. Цены могут упасть, но не более чем на 5–10%. Российским покупателям мы рекомендуем пока занять выжидательную позицию по Египту — понаблюдать два-три месяца за развитием ситуации».

Впрочем, бдительность никогда не бывает лишней. Грамотный выбор курортной недвижимости позволит ее собственнику получать помимо массы приятных впечатлений еще и неплохой доход. Отдыхайте, а работает пусть недвижимость. **ИИ**