

К ВОПРОСУ ОБ УМЕНИИ ИНВЕСТОРОВ ПЛЮСОВАТЬ

АВТОР:

Оксана Самборская



ПРИБРЕТАЯ КУРОРТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ДЛЯ СОБСТВЕННОГО УДОВОЛЬСТВИЯ И СЕМЕЙНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, ПОКУПАТЕЛЬ ВЫБИРАЕТ ПОДХОДЯЩИЕ СТРАНУ, КЛИМАТ, ФОРМАТ ЖИЛЬЯ И ЦЕНУ, КОТОРАЯ УСТРАИВАЕТ ЕГО КОШЕЛЕК. А ВОТ СОВРЕМЕННЫЙ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ПОДХОД К ВЫБОРУ КУРОРТНОГО ЖИЛЬЯ СОВСЕМ ИНОЙ. ОН ВЫРАЖАЕТСЯ ФОРМУЛОЙ «ПОКУПКА ПЛЮС».

Впрочем, дополнительный ингредиент покупатель определяет сам. И зачастую ведущую роль играют вовсе не характеристики недвижимости, а именно цель, с которой она приобретается.

ПОКУПКА ПЛЮС ИНВЕСТИЦИИ

Покупка плюс инвестиции – самый распространенный на сегодняшний день вариант. Когда-то считалось, что под него подходит практически все – от Сочи до Канарских островов, поскольку, по мнению наших инвесторов, недвижимость в цене не падает, а только растет. Даже Швейцария показывала рост, пусть и полпроцента в год. Но вот грянул гром, то есть наступил кризис, и рухнул рынок Дубая, сдулась Испания, Кипр начал напоминать зону боевых действий, и т. д.

Список потенциально привлекательных для инвестиций стран сократился, а требования покупателей заметно изменились. Во-первых, раньше покупатели питали надежды на последующую перепродажу, а также сдачу своего приобретения в аренду и получение дохода. Сейчас иллюзии растаяли. В нынешней ситуации умы гораздо больше занимают сохранение средств, а не мифическая прибыль, которую реально получить от эксплуатации недвижимости.

Тем не менее покупатели рисуют себе некие перспективы, связанные с арендой и перепродажей, поэтому к инвестиционным покупкам подходят с особой придирчивостью. Особенно если речь идет об элитном сегменте: по наблюдениям специалистов компании IntermarkSavills, инвестор, который стремится получить максимальный доход, будет предъявлять к премиальной курортной недвижимости практически те же требования, как и тот, кто ищет подобный объект для собственного пользования. Скорее всего им окажется проект, расположенный в престижном месте неподалеку от аэропорта, с услугами и сервисом самого высокого уровня, лучшими ресторанами, пляжами, спа и т. д.

«Если раньше состоятельные покупатели искали отдельно стоящую виллу на первой или второй линии на Лазурном побережье, в Форте-дей-Марми или Порто-Черво, то сейчас все больше наших сограждан ориентируются на комплексы вилл или апартаментов с инфраструктурой или как минимум с охраняемой территорией, – поясняет руководитель зарубежного направления по европейским рынкам Knight Frank Анна Миронова. – Спрос

на Лазурный Берег Франции и Италии находится на высоком уровне, на Сардинии он существенно снизился, зато более востребованной стала Тоскана, причем не только побережье, но и окрестности Лукки, Сиены, Флоренции. Наиболее распространенный формат – апартаменты с двумя спальнями площадью 200–250 м² или вилла на четыре-пять спален площадью 300–500 м²».

Что касается инвестиционных покупок в сегменте массового спроса, то тут спрос более оживленный, чем в элитном сегменте: болгарская, турецкая или испанская недвижимость в пределах €40–50 тыс. очень популярна. Но вряд ли стоит рассчитывать на серьезный рост цен: покупательская возможность просто не пустит их вверх. Кроме того, опыт последних лет показывает, что при любых потрясени-



ях именно самые топовые и самые бюджетные предложения оказываются вне рынка. В этих сегментах нужно проявлять исключительную аккуратность и дальновидность. Причем неликвид образуется по самым разным причинам, порой никак не связанным с самим проектом. Так, в международном агентстве недвижимости Neга приводят пример: не успели россияне окончательно влюбиться в зеленые холмы Тосканы и ласковое солнце Лигурии, как их уже потянуло в новые регионы: Марке и Абруццо. Специалисты объясняют это тем, что в данный момент цены там ниже, а инвестиционные перспективы выше.

Совершенно отдельная тема – инвестиционные вложения в российскую курортную

На карте мира остаются места, которые крайне мало подвержены внешним раздражителям. К ним относится Монако. В общем объеме сделок последнего времени 40% прошло с участием наших соотечественников

недвижимость. До недавнего времени перспективы Геленджика, Анапы и Сочи оценивались как феерические. Но чаяния не оправдались, особенно в отношении Сочи. Комментирует глава компании Penny Lane Realty Георгий Дзагуров: «Наблюдая развитие событий последних лет, наша компания сменила по Сочи свой прогноз с «Пора покупать!» на «Инвестируй аккуратно!». И это мягко сказано».

По оценкам Penny Lane Realty, в Сочи наиболее предпочтительны для приобретения объекты недвижимости стоимостью до 5 млн руб. (лучше даже 3 млн руб.). Апартаменты по цене выше \$0,5 млн вызывают слабый интерес. Ко-



По подсчетам экспертов, после окончания Олимпиады на сочинский рынок выйдут около 10,5 тыс. апартаментов в объектах, задействованных в проведении Олимпийских игр

нечно, с объектами, которые попадают в зону олимпийского строительства, дела обстоят лучше. Руководитель службы продаж жилой недвижимости «Галс-Девелопмент» Игорь Быченко отмечает, что в курортном комплексе «Камелия», где апартаменты приобретают как конечные пользователи, так и инвесторы, наблюдается заметный рост покупательской активности: за февраль-март этого года компания реализовала больше апартаментов, чем за весь прошлый год.

Но насколько привлекательным для инвестиций является нынешний рынок сочинских апартаментов – большой вопрос. По подсчетам экспертов, после окончания Олимпиады на сочинский рынок выйдут около 10,5 тыс. апартаментов в объектах, задействованных в проведении Олимпийских игр: «Сочное», «Малый Ахун», «Парк Инн Имеретинская», комплекс

для размещения журналистов. Все они составят серьезную конкуренцию существующим комплексам. Поэтому не уверен – не покупай.

В то же время на карте мира остаются места, которые крайне мало подвержены внешним раздражителям. К списку таких мест Анна Миронова относит Монако, на рынке которого россияне, кстати, играют заметную роль. В общем объеме сделок последнего времени 40 % прошло с участием наших соотечественников. При этом средний чек составил не менее \$10 млн. Подобный повышенный интерес к Монако сохранится до тех пор, пока княжество будет оставаться налоговым раем.

ПОКУПКА ПЛЮС АРЕНДА

Если инвестиции с целью перепродажи выглядят как игра в рулетку, то приобретение недвижимости для последующей сдачи в аренду достаточно предсказуемо. Другое дело, что сейчас как никогда аккуратно надо выбирать объект, который впоследствии выйдет на арендный рынок. С этой точки зрения приближается к идеалу недвижимость, которая входит в состав курортных комплексов под гостиничным управлением. Конечно, гаран-

В Сочи наиболее предпочтительны для приобретения объекты недвижимости стоимостью до 5 млн руб., а еще лучше даже менее 3 млн руб.

тий, что ваши апартаменты или вилла будут сданы в аренду, никто не даст. Но у крупного известного гостиничного бренда с его мощной сетью продаж и разветвленным набором услуг гораздо больше шансов найти арендатора.

Для максимального эффекта профессионалы рекомендуют выбирать комплексы под гостиничным управлением, расположенные в курортных местах, не избалованных подобным форматом. Если в Америке (родоначальнице подхода) таких мест почти не найти, то в Европе – легко. Вот лишь два недавних примера. Недавно на турецком курорте Бодрум на Эгейском море появился курортный комплекс Residences at Mandarin Oriental. Комплекс, открытие которого запланировано на первую половину 2014 года, включает 98 вилл и 116 резиденций и претендует на звание самого престижного курортно-жилого проекта не только

Курортный жилой комплекс бизнес-класса в Латвии

SUN  RE.PUBLIC

Квартиры с полной отделкой
от **88 000€**



Первая линия от моря



ЕВРОПЕЙСКИЙ КОМФОРТ

- Квартиры с видом на море в семи 4-этажных корпусах
- Площадь квартир от 42 до 145 кв.м
- Просторные солнечные террасы
- Подземный паркинг на 137 мест
- Детская площадка
- Круглосуточная охрана, видеонаблюдение
- Гостиничный сервис

УДОБСТВО И ВЫГОДА ПОКУПКИ

- Рассрочка от застройщика - первоначальный взнос от 30%, ставка от 4% годовых
- Услуга «test-life» - бесплатное ознакомительное проживание в одной из квартир комплекса
- Инвестиционные возможности - услуги по сдаче купленной квартиры в аренду

КУРОРТНАЯ ЭКОЛОГИЯ

- Идеальные условия для климатолечения
- 150 метров до пляжа
- Рядом дюны, сосновый бор, река Кишупе

ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО В СТРАНЕ - ЧЛЕНЕ ЕВРОСОЮЗА

Приобретение квартиры в жилом комплексе «Sun Republic» - отличная возможность получить вид на жительство в Европе на всю семью!

Офис продаж: **Gertrudes 10/12-17, LV-1010, Riga**

www.sun-republic.ru | +371 67 50 05 50; +371 22 04 50 00; +7 495 777 3388



Покупка с гарантированным получением вида на жительство становится у россиян все более популярной схемой приобретения дома за рубежом

в Турции, но и на всем Средиземном море. Кстати, собственники здешнего жилья получают привилегированное право пользоваться пристанью для яхт, которая находится неподалеку.

А тем, кого яхты совсем не интересуют, понравится еще один перспективный для сдачи в аренду проект, который вскоре стартует в Бодруме: в его составе два гольф-поля мирового класса, одно из них будет окружено роскошными виллами.

Другой заслуживающий внимания вариант – хорватский курортный комплекс Skiper Resort на полуострове Истрия. Тут управление принадлежит пятизвездочному Kempinski Adriatic. К услугам жителей вся инфраструктура и сервис Kempinski – оптимальный набор

для арендатора, приехавшего отдыхать. Правда, размер вложений потенциального собственника соразмерен имени бренда: виллы в турецком Mandarin продаются от €4,012 до 6,962 млн (площадь 560, 640 или 760 м²). Стоимость апартаментов начинается от €1,3 млн, площадь – от 213 м². Хорватское предложение чуть дешевле: стоимость виллы площадью 870 м² – €5,4 млн, меблированных апартаментов площадью 169 м² – €1,5 млн.

Немного другая история с итальянским комплексом Marina di Scarlino в Тоскане. В этом комплексе сначала появился яхт-клуб, который только потом оброс апартаментами. Поэтому брендовых гостиничных управленцев здесь нет, но наличие марины и ремонтного дока для яхт означает, что недвижимость будет востребована.

ПОКУПКА ПЛЮС ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Анна Миронова уверяет, что покупка с гарантированным получением вида на жительство становится все более популярной схемой. Образцово-показательный алгоритм был разработан в Латвии. Хотя ничего мудреного в этих программах нет: приобретаешь на определенную сумму недвижимость – получаешь временный вид на жительство. Впоследствии при определенных условиях он превращается в постоянный. Некоторое время назад подобная программа действовала в Черногории, но ее положения не очень радовали руководство Евросоюза, так как казались ему слишком мягкими. Теперь в центре внимания Испания и Португалия, где разрабатываются законы, в соответствии с которыми покупатели недвижимости претендуют на получение вида на жительство.

Существуют и другие комбинации. Например, покупка плюс бизнес или покупка плюс прицел на счастливую старость. Но тут приходится вернуться к тому, с чего начинали: каждый выбирает страну или регион, которые ему больше нравятся, формат, который ему подходит, и цену, которую вынесет его кошелек.

УНИВЕРСАЛЬНЫЙ РЕЦЕПТ ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Любопытно посмотреть, реально ли создать проект на все времена и для всех категорий покупателей? По словам Анны Мироновой, многие застройщики пытались найти универсальный рецепт, но практика показывает, что даже самая обширная инфраструктура не в состоянии удовлетворить каждого потенциального покупателя. «Есть несколько моментов,



Крым. Ялта. «Актер Парк-Отель»



Жизнь у моря предполагает, чтобы у вас рядом был благоустроенный пляж; великолепная кухня; пешеходная доступность до центра города; отличное и доброжелательное обслуживание; разнообразная культурная программа – мы с полной ответственностью заявляем, что это не рекламный ход, а реальность жизни в комплексе «Актер Парк-Отель».

Многофункциональный комплекс класса Premium «Актер Парк-Отель» расположен на берегу моря в центральной части города Ялты.

Территория комплекса занимает 3 га парковой зоны с роскошными соснами, кипарисами и кедрами – это старинный экзотический парк.

Курортный комплекс «Актер Парк-Отель» включает в себя апартаменты со структурой гостиничного обслуживания. Профессиональная управляющая компания обеспечивает услуги по эксплуатации зданий, а также весь комплекс сервисных услуг, предусмотренных гостиничными стандартами. Для взыскательной публики есть специальное предложение – пентхаус. Будучи собственником роскошного пентхауса, с прекрасными видами, вы получаете парковочное место в подарок.

В «Вилле Прима», которая введена в эксплуатацию в декабре 2010 года, осталось 3 апартамента и 1 пентхаус.

В «Вилле Чайка» начаты активные продажи. Ввод в эксплуатацию: 2 квартал 2014 года.

Все апартаменты оформляются застройщиком в собственность и могут быть приобретены гражданами любого государства по договору купли-продажи.

Экологичность нашего комплекса подтверждена международным сертификатом «Голубой флаг» (Blue flag)

Вы в главной роли...



которые следует учитывать. Первый касается стоимости проекта. Как правило, высокобюджетные покупатели ценят приватность и предпочитают небольшие малоквартирные комплексы. Экономкласс, наоборот, рассчитан в основном на массовость. Простая аналогия – отельная индустрия: дизайнерские бутик-отели на 7–10 апартаментов и огромные отельные комплексы на 500–600 номеров.

Второй момент психологический. Состоятельные потребители интересуются, кто их соседи, и стремятся, чтобы рядом селилось их ближайшее окружение без лишних людей. Поэтому универсальный проект – скорее всего утопия. Для всех – значит ни для кого», – считает эксперт.

Георгий Дзагуров еще жестче в определении: «Нет смысла так поступать. Зачем в одном

проекте пытаться собрать мультимиллионеров, которые не будут себя чувствовать в безопасности, и покупателей экономкласса, которых станут унижать высокими счетами в ресторане и ограничениями по доступу на VIP-территорию? Это неэтично, аморально, а для бизнеса просто утопично».

Так что покупателям зарубежной недвижимости остается делать ставки на далекое будущее. Конечно, в будущее типа сочинского эксперты вкладываться не советуют. «Если вы знаете, как будет меняться демография, климат и туристические потоки, тогда флаг вам в руки. Сейчас у ведущих девелоперов олимпийского кластера идет подковерная борьба за клиента, за симпатии власть имущих, за дефицитные кадры. У ведущих инвесторов в лице Внешэкономбанка и Сбербанка пока нет

Привлекательно то, что уникально или универсально. Самый лучший спа-курорт, термальный источник, самое чистое море, самый лучший горнолыжный склон, самый большой виноградник и т. п.



Образцово-показательный алгоритм разработан в Латвии. Приобретаешь на определенную сумму недвижимость – получаешь временный вид на жительство

решения и бюджета на создание гостеприимного курорта, предназначенного для культурной, светской, спортивной и деловой активности. Так что никаких радужных перспектив у объектов олимпийского наследия нет», – уверен Георгий Дзагуров.

Но вот если речь идет о новых и развивающихся рынках, которые не дают оснований сомневаться в их потенциале (специалисты Knight Frank особенно выделяют озеро Лугано, Южную Тоскану и Монте-Ардентарио, швейцарские Андерматт и Лейкербад), то вложения вполне оправданны.

Трудно не согласиться с приведенной Анной Мироновой формулировкой: привлекательно то, что уникально или универсально. Самый лучший спа-курорт, уникальный термальный источник, самое чистое море, самый лучший горнолыжный склон, самый большой виноградник, легендарный замок и т. п. «Привлекательность недвижимости всегда зависит от расположения и инфраструктуры. Наиболее востребованным окажется то место, которое имеет максимум преимуществ: мягкий налоговый режим, крупные города поблизости, хорошие школы и клиники», – заключает эксперт. (АН)



ИТАЛИЯ

АЛЬПИЙСКИЙ РАЙ



I. Валь ди Фасса, Валь Гардена – Альпы для всех!

- Доступные цены, отличные предложения для всей семьи.
- 200 км первоклассных трасс, знаменитая горнолыжная кругосветка Sella Ronda!
- Гарантия мест в самых востребованных отелях Кампителло и Канацей. **3* от 16 600 руб.**

II. Мадонна ди Кампильо – Альпийский шик по разумной цене!

- Легендарный курорт, комфортабельные отели со SPA центрами.
- Отличное катание – 120 км трасс с уникальными по красоте пейзажами.

III. Бормио – горы и термы: идеальное сочетание активного отдыха!

- Большое количество недорогих апартаментов и отелей.
- Интересное катание в сочетании с расслабляющим отдыхом в термальных центрах.

IV. Червиния – Альпийская жемчужина Италии!

- Спортивный курорт с интереснейшим катанием Италия – Швейцария.
- Гарантия мест в отелях в течение всего сезона. **3* от 25 500 руб.**

V. Пьемонт – Романтика «Млечного Пути».

- Катание на олимпийских трассах Виа Латтеа. 400 км трасс «млечного пути».
- Гарантия мест в отелях Сестриера и Соуз Д Улькса. **3* от 15 500 руб.**

A также: Комбинированные туры с посещением Вероны, Милана, Турина.

- Собственный штат профессиональных ассистентов на горнолыжных курортах.
- Собственные рейсы в Верону, Турин, Бергамо.



Асент Трэвел

www.ascent-travel.ru

 [Ascent Travel](https://www.facebook.com/AscentTravel)

Доверяйте
свой отдых
экспертам!

(495) **981-88-55**