

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

Италия: мечты сбываются



Финансовый кризис, продолжающий будоражить мировую общественность, начинает диктовать свои правила игры и вынуждает сильных мира сего изобретать всё более действенные рецепты по выживанию. Следом за минимизацией расходов на каждом конкретном предприятии и в отдельно взятой семье в «бой» с кризисом вступают серьёзные правительственные программы в разных областях, в том числе и в недвижимости. Так, правительством Италии разработана программа по привлечению зарубежных инвесторов. Её суть заключена в следующем: несколько крупнейших банков с Апеннинского полуострова станут выдавать кредиты иностранным инвесторам по льготным ставкам с одним лишь условием — деньги должны идти в развитие местной туристической инфраструктуры, гостиницы, рестораны и другие

объекты коммерческой недвижимости. Точнее говоря, средства пойдут на приобретение недостроенных, но перспективных объектов с обязательным введением их в строй. На финансирование данной программы правительством Италии предполагается выделить около 1,6 млрд €. Цель такой антикризисной меры — значительное сокращение числа «замороженных» строек, дать новый импульс развитию туристической инфраструктуры.

Возможно, такое заманчивое предложение заинтересует и российских инвесторов, остающихся равнодушными к недвижимости Италии. «Россияне проявляют стабильный интерес к недвижимости Италии, — рассказывает **Евгений Скоморовский, управляющий директор компании CENTURY 21 Запад.** — Распространяется он на жильё абсолютно всех категорий — от дворцо-

вых комплексов до небольших квартир в курортных городках. В последнее время у нас активно продвигаются инвестиционные проекты в интенсивно развивающемся регионе Италии — Калабрии». «Российские покупатели интересуются коммерческой недвижимостью, — уточняет **Татьяна Анискина, заместитель генерального директора «Агентства недвижимости „Аркаса-Групп“ (Arcasa-Group).** — Им интересны отели или квартиры — для последующей сдачи в аренду — в основном, это резиденции в комплексах или виллы на море. По регионам — это Лигурия, Тоскана, озёра на севере Италии, Рим и «римское взморье», Калабрия, Сардиния».

За государственной программой по привлечению зарубежных инвесторов стоит ожидать, что появятся некоторые поправки в законы, касающиеся покупки недвижимости иностранцами, в частности россиянами. На сегодняшний момент всё ещё остаются высокими налоги при заключении сделок по покупке недвижимости, а также налоги на доходы иностранцев от сдачи жилья в аренду доходят до 45% годовых, к тому же и права арендодателей ограничены законодательно. Достаточно и бюрократических сложностей. Так, при оформлении рассрочки необходимо составить предварительный договор купли-продажи, а в этом случае до момента заключения окончательного договора нужно перевести на банковский счёт в Италии недостающую сумму и произвести оплату. После того как финальный документ подписан, нотариально заверен и зарегистрирован в Реестре собственников, покупатель становится полноправным владельцем объекта. Вдобавок ко всем прежним радостям потенциальных покупателей появилась ещё одна — в Италии стало

достаточно сложно получить ипотеку, особенно нерезиденту.

И тем не менее антикризисное постановление итальянского правительства — это первый шаг в активизации рынка недвижимости, есть вероятность, что последует и второй. А пока цены на м² продолжают идти вниз, хотя и дифференцировано. Есть области страны, ряд провинций, где стоимость м² либо не снижается, либо демонстрирует позитивную динамику. Прежде всего это относится к Тоскане, а также к островам Сицилия и Сардиния. И всё же, если

так и в отношении недвижимости — как приобретения, так и аренды, — продолжает **Наталья Завалишина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-ДРМ»**. — Интерес покупателей, как правило, сконцентрирован на двух областях — север Италии, в районе озёр Гарда, Комо, на побережье региона Лигурия (от Генуи до границы с Монако) и в области Калабрия, на юге Италии (край итальянского „сапога“). Подобная ситуация вызвана тем, что у этих двух регионов две разные категории покупателей. В первом случае, на севе-

дётся на севере, например, в Сан-Ремо в 180 000–250 000 €. К нам достаточно часто поступают запросы по этому региону, спрашивают апартаменты до 150 000 €. В принципе, такие тоже бывают в продаже, но они достаточно ликвидны и очень быстро уходят. Вилла в Калабрии может стоить от 200 000 € (120–150 м²) до 500 000 € и выше. Но это существенно дешевле вилл, предлагаемых в Лигурии: там их стоимость стартует с отметки в 500 000 €».

На озёрах Гарда, Комо, Маджоре цена вилл и квартир начинается с отметки 3900 €/м², в Лацио, на «римском побережье» Анцио таунхаус идёт за 250 000 €, а квартира площадью 70 м² — 180 000 €. Трёхкомнатная квартира в Риме на via Basilio Puoti продаётся за 435 000 €, а 45-метровая однокомнатная на via Oppido Mamertina за 215 000 €. В качестве инвестиций всё чаще и чаще в Италии всё же отдают предпочтение югу.

«С инвестиционной точки зрения юг Италии остаётся очень перспективным, — считает Татьяна Анিকেева. — Это Калабрия, Апулия, Сицилия. Ещё до кризиса цены здесь были самыми

Итальянскую недвижимость приобретают не с целью извлечения прибыли в среднесрочной перспективе, а **из любви к этой стране**, к её культуре и истории. Поэтому и покупки осуществляются по всей стране...

суммировать как положительную, так и отрицательную динамику, то окажется, что по итогам прошлого года стоимость домов и апартаментов снизилась на 15%. Прослеживается и отрицательная тенденция в этом году. За I полугодие 2009 года только жилая недвижимость подешевела на 7–8%. Однако, как следует из доклада агентства Nomisma, подведшего итоги 6 месяцев этого года, цены на итальянскую недвижимость не сократятся (как в Испании — от переизбытка предложений), поскольку в течение 9 лет (с 1998 года по 2007 год) Италия не отличалась бумом строительства. Поэтому и стоимость м² здесь росла, но не так стремительно, как в соседних прибрежных европейских странах. В период с 1997 года по 2008 год рост составил 104%, в то время как в Испании эта цифра — 195%, в Великобритании — 202%, а в Ирландии — 220%.

«Сейчас наступил благоприятный момент для покупки недвижимости в Италии, — уточняет Татьяна Анিকেева. — Появилось множество интересных предложений — как среди резиденций, так и среди коммерческой недвижимости, в частности, в крупных городах (Рим, Милан), которую можно расценивать как инвестицию без рисков, учитывая также круглогодичный спрос на аренду. Квартиры в центральной части этих городов вряд ли когда-нибудь обесценятся, а продавцы охотнее идут на уступки в цене, чтобы скорее закрыть сделку». «Интерес к Италии не ослабевает как в туристическом отношении,

ре, это респектабельные покупатели, готовые покупать виллы и апартаменты самого высокого ценового диапазона, а во втором — наоборот, покупатели недорогих вилл и апартаментов. Так, в Калабрии цены начинают от 70 000 € за апартаменты».

Поэтому и понижение цен идёт за счёт севера, где они однозначно были завышены, в то время как юг всегда был и беднее, и стоимость м² изначально была ниже, так что и падать стремительно даже в кризис особо некуда. Хотя и здесь, на юге Апеннин, можно говорить о снижении, правда, выражено оно в определённых скидках, при разговоре тет-а-тет между продавцом и покупателем.

«На юге в Калабрии можно купить квартиру с одной спальней, т.е., двухкомнатную квартиру за 70 000–75 000 € (на стадии строительства, поскольку этот регион сейчас активно застраивается), — уточняет Наталья Завалишина. — Такая же квартира, только на вторичном рынке (в Лигурии мало строится) обой-

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА



Татьяна АНИКЕЕВА

заместитель генерального директора АН «Аркаса-Групп» (Arcasa-Group)

Сегодня на рынке недвижимости Италии наблюдается общее ослабление, вызванное тенденцией понижения цены, первоначально запрашиваемой продавцом, и сокращением общего числа сделок, связанным, в основном, с затруднениями в получении ипотечного кредита. Однако, к примеру, до испанской ситуации Италии очень далеко: в течение последних 10 лет строительная активность

в стране была не столь очевидна, да и цены не росли столь стремительно, как в Ирландии, Великобритании или той же Испании. А кризисные явления (в частности, 10–15-процентное понижение цен) затронули в первую очередь северо-восток страны и его крупные промышленные города с населением свыше четверти миллиона человек. А вот цены в элитном сегменте остаются на удивление стабильными.

Стоит отметить, что благодаря кризису на рынке появилось довольно много интересных предложений (как жилых, так и коммерческих). При этом покупке недвижимости в Риме, Милане и других итальянских мегаполисах, где продавцы сегодня охотно идут на ценовые уступки, вообще можно оценивать как практически безрисковую — спрос на аренду в таких центрах деловой и культурной активности высок в любое время года, и даже кризис этому спросу не помеха. ■

низкими по Италии (1500–2000 €/м²). Учитывая прекрасный средиземноморский климат, прекрасную кухню, качественное жильё, государственные программы на развитие этих регионов, приобретение недвижимости здесь очень интересно».

«Север и центр страны были и будут всегда востребованы в силу своей индустриальной развитости и исторической ценности, — продолжает Евгений Ско-моровский. — Цены могут снизиться до уровня 2003–2004 гг., но востребованность со стороны покупателей всё же останется. Юг страны и острова, очевидно, в ближайшие годы будут находиться под более пристальным вниманием инвесторов всего мира. Многие будут зависеть от политической воли ру-

ководителей государства и финансовых возможностей страны для полноценного осуществления программы развития этих регионов. Если задекларированные проекты будут реализованы, то жилая недвижимость этих регионов станет желанным объектом для вложения средств с целью извлечения прибыли в среднесрочной перспективе».

“ Покупку недвижимости в Риме, Милане и других итальянских мегаполисах, где продавцы сегодня охотно идут на ценовые уступки, вообще можно оценивать как практически безрисковую ”

стриальной развитости и исторической ценности, — продолжает Евгений Ско-моровский. — Цены могут снизиться до уровня 2003–2004 гг., но востребованность со стороны покупателей всё же останется. Юг страны и острова, очевидно, в ближайшие годы будут находиться под более пристальным вниманием инвесторов всего мира. Многие будут зависеть от политической воли ру-

Помимо квартир, как на севере, так и на юге, есть в продаже и острова. У обладателя лишних 27700000 € есть возможность приобрести остров Капучини близ побережья Коста Смеральда на Сардинии. Он находится в прямой зоне видимости от популярного курорта Порто Черво. На 3,5 га земли расположен клубный комплекс с бассейном и огромной виллой, про-

ведены ландшафтные работы, есть все необходимые коммуникации: электричество и водоснабжение. В качестве сообщения — собственная яхта или катер-такси до бухты Порто Черво. За последнее время цена на остров упала на 8%, а учитывая, что продать его не могут уже в течение нескольких лет, велика вероятность при покупке получить ещё неплохие бонусы. Но опять же, не стоит долго размышлять, владеть островом — мечта многих, особенно тех, кто может себе позволить такую роскошь. И денег на такую сказку в море жалеть не стоит. К тому же итальянскую недвижимость приобретают не с целью извлечения прибыли в среднесрочной перспективе, а из любви к этой стране, к её культуре и истории. Поэтому и покупки осуществляются по всей стране, будь то Ломбардия, Лацио, Кампания или острова. А традиционным спросом, особенно у англичан и американцев, пользуется Тоскана. Так что, несмотря на нынешнюю смену приоритета в сторону юга, ни один регион страны обижен не будет. ■

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА



Екатерина БУКОВА

генеральный директор
компании Clifford Capital

Ещё пару лет назад никто из россиян и не слышал о таком прекрасном регионе Италии, как Калабрия. Но благодаря многим усилиям и стараниям, в том числе и нашей компании, о нём узнали, более того — его полюбили. По природе он ничуть не уступает таким известным регионам, как Тоскана, Лигурия, зато цены на недвижимость привлекли туда уже не одну сотню русских клиентов. Пляжи Калабрии славятся своей протяжённостью, чистейшим белым песком и лазурным морем. Там можно найти как обустроенные

пляжи с шезлонгами, зонтиками и кафе, так и уединённые бухточки, где кроме вас может быть разве что пара-тройка туристов с севера Италии. Сами итальянцы обожают юг своей страны за полупустые пляжи, низкие цены в многочисленных кафе и ресторанах, шикарную природу не только в двух огромных национальных парках, но и вдоль всего побережья, которое протянулось на 800 км. К тому же здесь можно покататься на горных лыжах в одном из двух горнолыжных курортов, расположенных в центре региона. Горы там достигают высоты 2000 м, а трассы — на любой вкус. Правда, снег лежит всего 2–3 зимних месяца.

Активный интерес к Калабрии со стороны наших соотечественников не ослабевает. Отелей в регионе не так много, и все они постоянно заполнены туристами. Тем лучше для сферы жилого строительства: ведь однажды полюбив этот край, русские захотели приезжать сюда снова и снова. Цены на недвижимость тоже приятно удивляют — можно приобрести односпальные апартаменты за 50 000 €. С такими показателями может посоревноваться разве что Болгария, но напомним, что это, по сути, всё та же Италия, только её юг.

Какие бы преимущества не имел объект недвижимости, определяющим или одним из главных факторов была и остаётся цена. Калабрия в плане рынка недвижимости находится на начальном этапе развития. Здесь только начинают появляться крупные жилые объекты. Особенность этого места в том, что застройщики предпочитают жилые комплексы повышенной комфортности с малоэтажной застройкой. Квартиры на первых этажах имеют, как правило, свой небольшой участок земли, а апартаменты на верхних этажах — собственную открытую террасу на крыше. Для российского покупателя важна прежде всего близость к морю. Альтернативой этому может быть лишь шикарный вид на море. Также важно наличие хотя бы небольшого участка земли. Опыт показывает, что россияне первым делом обращают внимание на самые недорогие объекты, но в процессе знакомства со всем ассортиментом большинство выбирает объекты побольше и подороже.

Италия твёрдо стояла на ногах и в докризисный период. Это дало ей возможность пережить сложные времена без особых потерь. Если говорить о рынке недвижимости южного региона — Ка-

лабрии, то падения цен на недвижимость не наблюдалось, также, как и резкого спада спроса со стороны российских покупателей. Более того, продолжали стабильно расти цены на объекты, находящиеся в стадии динамичного строительства. Не секрет, что покупка недвижимости на этапе строительства гораздо выгоднее, чем приобретение готового жилья. Но спрос на недвижимость в Калабрии довольно высок, поэтому застройщики предлагают скидки лишь в случае покупки более одного объекта.

С началом кризисных явлений в России спрос на объекты, которые мы предлагаем, только вырос. И объяснение этому очень простое. Российские инвестиции, сделанные в надежде на получение огромной доходности, не оправдали себя. Как только кризис затронул Россию, экономика не прошла испытание на прочность, инвесторы понесли большие потери. Соответственно, теперь многие из них смотрят прежде всего на надёжность вложений. В нашем случае Калабрия имеет уникальные позиции — это практически единственное место в Западной Европе, где цены на недвижимость до сих пор растут. ■

ИТАЛИЯ

КАЛАБРИЯ

ТВОЙ ДОМ В ЛУЧШЕМ ИТАЛЬЯНСКОМ СТИЛЕ –
КОМФОРТ, УДОВОЛЬСТВИЕ И ЯРКИЕ ЭМОЦИИ!



АПАРТАМЕНТЫ

от 69 000 €



SOVERATO BAY

СДАЧА В АВГУСТЕ 2010

комфортные апартаменты с просторными спальными комнатами, удобной ванной, солнечной гостиной и панорамным патио, кухней, и садом с видом на морской залив. В цену включено: «отделка под ключ», мебель апартамента и парковочное место.

EGADI

СТРОИТЕЛЬСТВО ЗАКОНЧЕНО

ЭЛИТНАЯ РЕЗИДЕНЦИЯ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ "SERRA DI MARE", РАСПОЛОЖЕННОГО В 15 МИНУТАХ ОТ СОВЕРАТО – ИЗВЕСТНОГО ТУРИСТИЧЕСКОГО ЦЕНТРА КАЛАБРИИ. ВСЕ ВИЛЛЫ ПОСТРОЕНЫ ИЗ ВЫСОКОКАЧЕСТВЕННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ И ОТДЕЛОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ, И ПОРАЖАЮТ СВОИМ УНИКАЛЬНЫМ МЕСТОРАСПОЖЕНИЕМ, ГДЕ ВАШЕМУ ВЗОРУ ОТКРЫВАЕТСЯ ВОСХИТИТЕЛЬНАЯ ПАНОРАМА МОРСКОГО ЗАЛИВА СКВИЛАЧЕ ЧИСТЕЙШЕГО ИОНИЧЕСКОГО МОРЯ! К ПРОДАЖЕ ПРЕДЛАГАЮТСЯ 3-х и 4-х комнатные виллы с просторной террасой или большим садом, 2 ванными, кухней с отдельным выходом в сад или на террасу, с просторным двойным гаражом или парковочным местом у входа.



ВИЛЛЫ

от 239 000 €

MIRUS
REAL ESTATE INVESTMENT

ИТАЛИЯ

+39 0961 998239
www.mirusrealestate.com
info@mirusrealestate.com

AG
ARCASA-GROUP
агентство
недвижимости

РОССИЯ

+7 495 9599244
www.arcasagroup.ru
info@arcasagroup.ru