

Автор: Светлана АНДРЕЕВА



Казино и яхты спасут Черногорию

Одна из самых красивых стран Адриатики в докризисное время привлекала потенциального покупателя-инвестора (как крупного, так и мелкого) относительно недорогой курортной недвижимостью. Низкая цена была обусловлена молодым рынком, отсутствием устоявшегося законодательства и развитой банковской системы. В результате, когда экономический кризис стал приводить к разорению крупных западных банков, а вместе с ними и к разрушению системы ипотечного кредитования, началось падение цен на м². Как ни парадоксально, но снижение происходило там, где была стабильность. В Черногории же отсутствие устоявшейся банковской системы стало благом для страны во время кризиса. Цены упали, но всё же не так как в Испании или Великобритании. Более того, уже в начале лета 2009 года риэлторы стали говорить об оживлении рынка недвижимости Черногории и постепенном поднятии цен на м². На практике

оказалось, что это только лишь мечты. Экономический кризис, который, как казалось сначала, обошёл стороной Черногорию, добрался и до этой страны.

«Ситуация в Черногории мало чем отличается от сложившегося на общеевропейском пространстве положения вещей, — говорит Евгений Ско-

Здесь, как и в России, предпочитают выдавать желаемое за действительность. Де-юре цены не падают, так по крайней мере можно говорить, просматривая прайс-листы, но де-факто о прекращении снижения стоимости м² говорить не приходится. Поначалу кажется, что подобное утверждение похоже на абсурд. Вот

Рынок недвижимости Черногории в период экономического кризиса оказался **более или менее устойчивым**. Но можно ли говорить об **устойчивости** там, где её прежде не было?..

моровский, управляющий директор CENTURY 21 Запад. — Цены на недвижимость снижаются, сроки реализации проектов увеличиваются, новые проекты откладываются до лучших времён, а перед многими местными девелоперами и в особенности строителями стоит угроза банкротства».

только разобравшись в ситуации на черногорском рынке окажется, что видимый поначалу абсурд оказывается реальностью. Снижение в Черногории маскируется всевозможными непрекращающимися скидками и акциями. В результате, стоимость местной недвижимости снизилась



на 15–20% по сравнению с началом прошлого года.

«Ситуация настолько противоречива (не только на рынке недвижимости Черногории), что ответить однозначно о стоимости м² практически невозможно, — добавляет **Наталья Завалишина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-DRM»**. — Застройщики дают беспрецедентные скидки, поэтому средней стоимости м² нет в принципе. Ситуация осложняется ещё и тем, что в Черногории очень мало готовых объектов, в основном, всё покупалось на этапе строительства, а на строящиеся застройщики объявляют „докризисные“ цены. Так, например, в Будве и окрестностях стоимость м² может быть 3 500–4 000 €, в районе Которского залива, в разных городах — в районе 2 300–2 800 €. Но скидки сейчас достигают нередко и 30%, поэтому, наверное, реально говорить о 1 500–2 000 €/м² — как о средней стоимости».

Рынок определённо переживает стагнацию. Активность со стороны как местных, так и иностранных (в том числе и российских инвесторов), снизилась в разы. Впрочем, на справедливо оценённые объекты нового строительства, а также на обладающие отличными видовыми характеристиками отдельно стоящие дома, как старой постройки, так и новой, спрос по-прежнему превышает предложение, только изменились ценовые ожидания покупателей. «Так называемые „идейные проекты“ есть, — продолжает Наталья Завали-

шина. — Но насколько реально сейчас их реализовать — это большой вопрос. В Черногории обычно покупатели сами финансировали свои проекты, покупая на стадии котлована и выплачивая в рассрочку стоимость будущих апартаментов. Сейчас покупатели не готовы приобретать строящиеся, незаконченные проекты, и тем более существующие пока только на бумаге. Думаю, что рынок Черногории несколько структурируется в ближайшее время, застройщики, которые имеют некий потенциал, продолжат строить, а те, кто ориентировался только на деньги инвесторов из числа простых покупателей, уйдут с рынка. Рынок сам отрегулируется».

Надежды черногорцев на богатых русских инвесторов уже не оправдываются. Часть строек, затеянных очень обеспеченными жителями России, чьи имена на слуху у всего мирового сообщества, либо заморожена, либо идёт, но очень медленно. Кроме того, есть случаи ухода россиян с черногорского рынка недвижимости. Так, Олег Дерипаска несколько месяцев назад заявил об отказе от девелоперского проекта на курорте Porto Montenegro стоимостью 8 млрд €. Другому же бизнесу российского олигарха подставило плечо черногорское правительство. Оно согласилось продлить субсидирование электроснабжения одного из крупней-

На справедливо оценённые объекты нового строительства, а также на обладающие отличными видовыми характеристиками отдельно стоящие дома спрос по-прежнему превышает предложение

«Ранее начатые проекты потихоньку реализуются, — уточняет Евгений Скоморовский. — Определённые завершённые этапы представляются общественности как некие достижения, свидетельствующие об устойчивом положении дел девелоперов. Проекты, о которых пока только говорили, но при этом реальных действий не происходило, скорее всего, будут отложены на неопределённый срок или не будут реализованы вообще».

ших предприятий страны — алюминиевого завода Kombinat Aluminijuma Podgorica (КАР), главным владельцем которого является Олег Дерипаска, и гарантировало новые кредиты предприятию на общую сумму в \$63 млн.

Но не все русские в кризис уходят с черногорского рынка. В России закрылся игорный бизнес. Точнее, все казино получают новую прописку — особые экономические зоны. Вот только на данный момент под игорные



дома есть лишь земельные участки, и прежде чем они будут превращены в отечественные «Лас-Вегасы» потребуются несколько лет. Недолго расстраивались владельцы одноруких бандитов — нашли себе приют в Черногории. О масштабности акции говорить пока рано, но первые ростки уже есть. Российская группа «Корстон», занимающаяся строительством и управлением многофункциональных развлекательных центров, приобрела в Будве отель The Queen of Montenegro, где собирается открыть казино. Новые владельцы отеля обещали не только расширить уставной капитал, но и расплатиться по старым долгам, а они, по информации некоторых источников, не так уж и малы — 37 млн €. Между тем представители «Корстон» уже начали разрабатывать туры для любителей азартных игр. По крайней мере, уже сейчас идут разговоры о еженедельных чартерных рейсах. В результате будет «спасён» не только бизнес россиян, но и экономика Черногории получит новый импульс. Появятся новые рабочие места, а туристический поток перестанет носить сезонный характер. Играть-то можно в любое время года.

В ближайшее время правительство Черногории объявит международный тендер на концессию по организации азартных игр. А активное развитие нового для страны бизнеса, на данный момент здесь пока лишь 4 казино, позволит смягчить удары мирового кризиса, жертвами которого стали прежде особо доходные сектора местной экономики — недвижимость и строительство.

Международный бизнес превращает Черногорию в центр парусного спорта и отдыха — прямого конкурента Монако. В начале лета было объявлено о продаже апартаментов на побережье Тивата, которое через несколько лет планируют превратить в одно из элитных мест на побережье Адриатики. Уже через год здесь возведут 29 комфортабельных резиденций и причал на 60 эллингов (стояночных мест), к 2011 году

Надежды черногорцев на богатых русских инвесторов не оправдываются полностью. Частьстроек, затеянных очень обеспеченными жителями России, либо заморожена, либо идёт, но очень медленно

намерены создать 75 жилых резиденций и 160 стояночных мест. Это только начало. Следующим шагом будет строительство целого яхтового города с фешенебельным пятизвёздочным отелем, возведением которого займётся канадская компания Four Seasons Hotels, Inc., и развитой инфраструктурой. В городе будут открыты музеи, картинные галереи, многочисленные бутики, рестораны и супермаркеты. Общая площадь торговых заведений составит не менее 10 000 м².

Но это — планы на будущее. Пока же в очередной раз покупкой недвижимости в Черногории заинтересовалась американская теледива Памела Андерсон, которая надеется приехать в ближайшее время на Адриатику, чтобы присмотреть для себя нечто инте-

ресное и прибыльное. Засвечен пока один объект — многофункциональный комплекс Atlas Capital Center, расположенный в столице Черногории Подгорице. Он будет включать 23,8 тыс. м² офисных и 12,9 тыс. м² жилых площадей, а также магазины, рестораны и конференц-зал. Решится ли актриса на этот раз на инвестирование, станет известно совсем скоро.

Не только американские звёзды и российские компании спасают пошатнувшуюся экономику Черногории. Сейчас идут разговоры о новом возможном инвесторе Черногории — бывшем премьер-министре Таиланда Таксине, заочно приговорённом на родине к двум годам тюрьмы. Есть вероятность, что он купит остров Светы-Никола, расположенный рядом с городом Будва. Этот участок земли с недвижимостью был выставлен на торги ещё в феврале за 28 млн €, но из-за отсутствия спроса цена на него снизилась на четверть. Отсутствие ажиотажа вокруг необычайно красивого места на Адриатике вызвано не только экономическим кризисом и уходом с рынка крупных инвесторов, у острова не очень хорошая слава. Его выставил на торги Станко Суботич, который обвиняется в Чер-

ногории в контрабанде сигар в особо крупных размерах, поэтому и не собирается возвращаться на родину.

Пока остров ищет нового хозяина, в бой за инвестора вступила «тяжёлая артиллерия» страны. В начале года правительство Черногории принимает закон об иностранцах, изменяющий их положение в стране. Теперь, если человек получает разрешение на временное проживание в Черногории и живёт здесь в течение 5 лет, то автоматически, конечно, если предварительно подал заявление, он может получить вид на постоянное жительство. А чуть позже, 21 марта, в силу вступает ещё один закон о собственности, который разрешает приобретать и оформлять на своё имя земли и недвижимость в стране иностранным физическим лицам. ■

ЧЕРНОГОРИЯ

1800 объектов по всему побережью

• **низкие цены** • **безвизовый въезд** •



- **Полное юридическое сопровождение**
- **Новое строительство, реконструкция существующих объектов, легализация**
- **Консалтинг, маркетинг**
- **Консультации по иммиграции в Сербию и Черногорию**

Real Estate Agency "ADRIATIK STROINVEST" LTD

85355 MONTENEGRO, BAR-SUTOMORE, str 10 V. KARADZISA
TEL./FAX: +382 30 307200, +382 67 339919

**Adriatik
Stroinvest**

e-mail: astroinvest@t-com.me, reddfx57.57@mail.ru

www.montereal.ru, www.montenegro-realinvest.com

16-17 октября 2009

Санкт-Петербург, пр. Пятилеток, 1
Ледовый Дворец

Выставка в Санкт-Петербурге!



INTERNATIONAL PROPERTY SHOW ВЫСТАВКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Организаторы Международной Выставки Недвижимости в Санкт-Петербурге пригласили более 170 компаний — специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира. В рамках выставки также пройдет Салон Недвижимости Болгарии.

Участники выставки представят разнообразие предложений по продаже, аренде недвижимости и дадут профессиональные консультации о том, как правильно покупать, арендовать и управлять недвижимостью в той или иной стране, о наиболее выгодных способах инвестирования и кредитования.



САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ
БОЛГАРИИ

www.Spb.PropertyShow.ru

Организатор: **aigroup**

Тел.: +7 (495) 926 9695 • Факс: +7 (495) 926 5190

Московская Международная Инвестиционная Выставка

2-3 октября 2009

Выставочный комплекс «Т-Модуль»
Москва, Тишинская пл., 1
ТЦ «Тишинка»



Инвестиции в зарубежную недвижимость



САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ
БОЛГАРИИ

investshow

Moscow International Investment Show

Тел. (495) 926 9695 • www.InvestShow.ru



Автор: Алла АББАКУМОВА

Европа в форме колеса



У жертв рекламно-туристических стереотипов сезоны отпусков жестко ассоциируются с определенными ландшафтно-климатическими зонами. Дескать, зимой – в горы, летом на море. И смотри, не перепутай! А вот давайте-ка перепутаем, и отправимся летом к вечным снегам поднебесья.

Впрочем, если в качестве направления своего отдыха выбрать Францию, то можно успеть все - и покататься по волнам на серфе в Биарице, объехать на велосипеде все замки Луары, и взойти на Монблан в Шамони, и аплодировать финишу Тур де Франс в Гран Борнана, и надышаться лавандой в Провансе, и бризом на Корсике. Главное, планируя маршрут, отнестись к пространству и времени нестереотипно, то есть самостоятельно, а не по циркулю туроператора очертить по карте круг мест, в которых следует побывать, руководствуясь чувством, а не буклетом. Чувством Франции...

А раз так, берем билет в Париж, в Париже берем автомобиль, выбираемся из пробок, и ... «Hit the road, Jack!», газ в пол, и музыку погромче. Благо качество стереосистемы в моей машине располагало к тому, чтобы считать дорогу - событием высокой эстетики. Испытывая чисто женскую слабость к изяществу практически всех современных моделей «Пежо», особенно маленьких, на этот раз для большой трансевропейской прогулки я выбрала экземпляр побрутальнее - «Пежо 4007». Все-таки независимой современной девушке хочется и на диком пляже французской Атлантики, и горном серпантине Рона Альп оставаться современной и независимой, чему в любую погоду так содействует полный привод, и удивительная точность управления.

...В голове еще шумел океанский прибой, а на горизонте уже сияли альпийские вершины. Магистраль плавной дугой пошла налево, на Женева, а я сворачиваю к Анси.

Это средневековый городок, стоящий на одноименном озере и множестве каналов венецианцы называют альпийской Венецией, калифорнийцы - французской калифорнией, а мы его назовем просто Анси, потому что его, на самом деле, не с чем сравнить. Летом здесь - рай. Искупившись в озере, сажусь за руль как новая. Еще полтора часа и я в Шамони. Здесь когда-то бывала Марина Цветаева, и писала потом Пастер-



рицы: «На море я - дачник. Плюнуть! А вот на горе я - не хуже горца...» Вот за это чувство высоты и я люблю бывать в Шамони. Летом здесь просто место паломничества. К Монблану! «Паломники» все сплошь колоритные загорелые стройные персонажи, с которыми современной независимой девушке так хочется отправиться в паломничество. А дальше будет еще лучше! По ту сторону Монблана - итальянская Аоста, в которой горные гиды насвистывают Верди и Пуччини. Еще бы, ведь они тут все - урожденные аристократы и потомственные

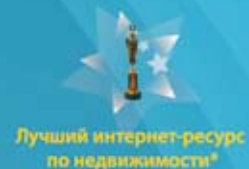
рыцари: в долине Аосты на каждой кочке по рыцарскому замку. В самом городке - умопомрачительный шопинг, а за триумфальной аркой Цезаря Августа - полная свобода. На запад - Венеция, на юг - Флоренция. Успеваем везде, по дороге в порт посещаем Пизу, и въезжаем на корабль, следующий на Корсику, родину великих корсиканцев, остров заоблачных вершин и первозданных пляжей, омываемых первозданным же морем. Сутки полной релаксации, участие в приливе и отливе, и вновь корабль, с которого, как водится на бал - Лазурный берег, лавандовые поля Прованса, долина реки Луары. И конечно же, Париж, Париж... Куда от него деться... После двух недель с «Пежо» прощались с этим кроссовером, как с живым существом. Все-таки прав был Маршалл Маклюэн, утверждая, что автомобилисты вступают со своим автомобилем в мистический брак. В этом смысле прокат машин - антигуманный сервис, поскольку он предполагает неизбежный мистический развод.



www.peugeot.ru



www.chamonix-monblanc.ru



Вся недвижимость России и зарубежья
на orsn.rambler.ru

особняки · пентхаусы · аренда квартир · вторичка · новостройки · коммерческая недвижимость · элитные квартиры
таунхаусы · загородное жилье · зарубежная недвижимость · жилые комплексы · элитные новостройки · аренда офисов
региональная недвижимость · ипотека · аналитика · новости рынка · услуги · полезная информация · крупнейшие агентства

Контактный телефон (495) 749-749-0

* По результатам конкурса «Профессиональное признание-2007». Мероприятие проводилось в рамках Национального Конгресса по недвижимости. ООО «ОРСН-Консалтинг», 117638, г. Москва, Симферопольский бульвар, д. 10, к. 1, офис 2А. Размещение информации на интернет-ресурсах.

УСТАНОВКА ТЕЛЕФОНА И ИНТЕРНЕТ



АБОНЕНТ ВСЕГДА В ВЫИГРЫШЕ!

Специальное предложение:

ТЕЛЕФОН + ИНТЕРНЕТ
ПОДКЛЮЧЕНИЕ БЕСПЛАТНО

- Подключение – в любом месте Москвы и Московской обл.
- Срок подключения в Москве – 14 дней, в Московской обл. – от 14 до 30 дней.
- Установка прямого московского телефонного номера
 - Многоканальные телефонные номера
 - IP-телефония
- Выделенные линии Интернет
- Корпоративные частные сети (VPN)
- Хостинг, услуги data-центра

РМ Телеком

www.rmt.ru e-mail: info@rmt.ru (495) 988-8212

Приглашаем специалистов, имеющих опыт работы в области телекоммуникаций

Apollo Heights Aphrodite Hills

НАСЛАДИТЕСЬ РОСКОШНОЙ ЖИЗНЬЮ В ВАШЕЙ СОБСТВЕННОЙ ПЯТИЗВЁЗДОЧНОЙ РЕЗИДЕНЦИИ,

расположенной на открытом просторе, с видами на Средиземное море и девственный природный ландшафт. Используйте все возможности, предлагаемые Курортом Aphrodite Hills, среди которых пятизвездочный отель Интерконтинентал, деревенская площадь с барами, ресторанами и магазинами, Академии тенниса и гольфа, гольф - поле с 18-ю лунками, отвечающее стандартам чемпионатов и центр красоты и здоровья – Spa "The Retreat", что означает Уединение.

Комплекс Apollo Heights включает в себя виллы с тремя спальнями, а также эксклюзивные апартаменты с 1-ой и 2-мя спальнями, выполненные согласно высочайшим стандартам.

Строительство комплекса завершено. Вся предлагаемая недвижимость сдается "под ключ" и комплектуется мебелью, кухонным оборудованием и системой кондиционирования. Не упустите эту возможность!

Среди особо выгодных условий:

- Специальные цены, действующие в течение ограниченного периода времени на отдельные объекты
- Кредитование на 70% стоимости недвижимости под 5% годового интереса
- Гарантированная аренда в течение 2 лет
- Выгодные инвестиции в гольф-недвижимость
- Обогреваемый многоуровневый бассейн
- Бесплатное членство в гольф-клубе и SPA -центре
- Прекрасное место для постоянного проживания и отдыха



Кипр
8000 50 30

Москва

+7 495 643 1901

+7 495 940 6684

Санкт-Петербург

+7 812 314 4014

Cybarco.com