

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

# ...ГДЕ МНОГО ДИКИХ ОБЕЗЬЯН

## ...дешёвых домов

## ...социалистических правительств

## ...иностранных инвестиций

**Б**разилия, Мексика, Панама, тропические леса с затерянными в них племенами, экзотические, необычайно красивые растения, величественные Анды... Равнодушных к странам Латинской Америки практически нет. И в какой-то период своей жизни наверное у многих возникает желание бросить всё и уехать куда-нибудь далеко-далеко, на другой континент — купить домик на берегу океана и жить там в спокойствии и радости. Во сколько обойдётся осуществление подобной мечты, и есть ли россияне, уже воплотившие её в жизнь?

«На мой взгляд, россиянам сегодня интересна пока только Панама, — считает президент компании **Grupo Mall Хулио Новаль Ариас**. — Эта страна привлекает своей офшорной зоной и возможностью через 5 лет получить панамское гражданство, инвестируя при этом в недвижимость от \$300 000 и выше. К тому же в Панаме практически нет налогов, что значительно упрощает содержание и проживание в приобретённой собственности. Российский покупатель при выборе недвижимости всегда стремится найти что-либо рядом с морем, будь то виллы или апартаменты. У нас есть и то, и другое. В отличие от Мексики, которая располагает только возможностями пляжного отдыха, Панама является и отличным центром для инвестирования и для релаксации. Ценовая категория, как правило, колеблется от \$350 000 до \$2 млн».

Панама — рай для бизнесменов, поэтому основная часть покупателей её недвижимости — люди этой категории: ведь значительная часть мирового товарооборота проходит через Панамский канал, а это позволяет иметь стабильный доход. К тому же страну

Из Ливерпульской гавани всегда по четвергам  
Суда уходят в плаванье к далёким берегам.  
Плывут они в Бразилию, в Бразилию, в Бразилию,  
И я хочу в Бразилию, к далёким берегам!



в последние годы называют латиноамериканским Дубаем, в частности, в связи с проектом расширения Панамского канала, а благодаря офшорному налоговому режиму, она стала ещё и привлекательной площадкой для серьёзных внешних инвестиций из США, Европы, арабских стран, в том числе и в сектор недвижимости. В результате резко вырос объём строительства новых проектов курортной и «небоскрёбной» недвижимости, а вместе с ними начался рост цен. Стоимость м<sup>2</sup> в ряде проектов до кризиса достигала \$5 000 – 10 000. К тому же у страны высокий туристический потенциал и много недорогой рабочей силы, которая сможет возвести всю необходимую инфраструктуру, включающую гостиницы, торговые и развлекательные центры. И лучшее географическое положение среди стран Латинской Америки — всё у той же Панамы.

Тем не менее Панама не единственное государство, чей рынок недвижимости находится в фокусе интересов наших соотечественников. «Наибольший интерес в покупке жилья россияне, как и другие иностранцы, проявляют к ку-

портными зонам, портовыми городам, особенно в районах проживания экспатов, а также административным центрам, — считает **Александр Пыпин, руководитель аналитического центра GED Analytics.** — Существенным фактором интереса является близость аэропорта. Если говорить конкретно, то это побережья Коста-Рики, Панамы и Бразилии, особенно в окрестностях города Наталь. Следом идут побережья Мексики, Венесуэлы и Никарагуа. Так, интерес россиян к Венесуэле вырос после введения безвизового режима между Россией и этой латиноамери-

Невысокий интерес россиян к покупке недвижимости в Латинской Америке во многом связан также с низкой транспортной доступностью (время полёта превышает 10 часов) и высокой ценой на билет. Портят имидж Латинской Америки и большое число бедняков, нестабильные политические режимы в ряде стран и периодические локальные экономические кризисы. Быть может, отчасти всему виной и незнание местного рынка и его ценовой политики.

Понятно, что экзотика всегда влечёт, но то, что она далеко, несколько остужает пыл. С другой стороны,

жет получать более \$10 млн в год. Только жители США до недавнего времени ежегодно покупали здесь до 400 000 домов для отпуска, и треть потенциальных клиентов, чей доход превышает \$100 000, готовы и сегодня приобрести такое жильё в Мексике. Помимо американцев, есть ещё и канадцы, для которых Латинская Америка тоже не далеко. Там тоже до 2009 года было много желающих прикупить фазенду на берегу океана.

Экономический кризис, конечно же, подкорректировал спрос. И аппетиты тех, кто ещё год назад мечтал о вилле в Акапулько или в Канкуне, возможно, стали более умеренными. Но ведь и цены снизились. «Кризис на латиноамериканском рынке отразился на каждой стране по-разному, в зависимости от предлагаемых проектов, — подчёркивает Хулио Новаля Ариас. — Точнее, страдают от последствий кризиса те проекты, которые были рассчитаны на приобретение местными жителями, на внутренний рынок. Те проекты, которые пользуются мировым спросом, и те компании, которые объединили рынки, несмотря ни на что, продолжают продавать».

«Рынок жилья в Мексике, которая соседствует с США, просел, — уточняет Александр Пыпин. — Спад экономики США косвенно вызвал спад экономики и в Мексике, что снизило внутренний спрос. Также мексиканский рынок недвижимости лишился корпоративных и частных инвесторов из США и Канады (это были как резиденты США, так

## Наибольший интерес в покупке жилья россияне, как и другие иностранцы, проявляют к курортным зонам, портовым городам, особенно в районах проживания экспатов, а также административным центрам

канской страной. И замыкают предпочтения Эквадор, Гондурас, Сальвадор, Колумбия, Уругвай, Чили, Перу и, как ни странно, Аргентина: эта страна, климатом и социально-экономическим уровнем схожая с Россией, оказалась малопривлекательной для наших покупателей».

Помимо сравнительно невысокой стоимости жилья и благоприятного климата, в странах Латинской Америки покупателей привлекает невысокая стоимость жизни, а также жизнерадостный менталитет местного населения. В основном, жильё в регионе приобретают представители Северной Америки, у которой с большинством латиноамериканских стран введён безвизовый режим. Стоимость небольшого домика на побережье составляет \$100 000–200 000, квартиры в многоэтажном доме на побережье — \$50 000–150 000. Стоимость роскошных вилл может превышать и \$500 000, а в сельской глубинке домик с участком обойдётся в \$40 000–80 000. Однако в целом латиноамериканские рынки жилья в своём развитии больше полагаются на внутренний спрос, чем на привлечение внешних инвестиций. Поэтому кризис инвестиционных компаний «развитых» стран меньше повлиял на рынки недвижимости в Латинской Америке, зато вызвал к жизни различные программы поддержки внутреннего спроса, такие, как строительство жилья за счёт государства.

та же Мексика может быть выбрана как место не для проживания, а для удобного ведения бизнеса, а также для инвестиционных покупок недвижимости с целью её дальнейшей перепродажи или сдачи в аренду. Потенциал для этого огромен, хотя массовых клиентов не имеет смысла искать в России и Европе — их хватает и в США с Канадой. За последние несколько лет только в Мексике рынок «вторых домов» вырос на 50%. Причём до глобального кризиса многие эксперты и аналитики не единожды говорили: к 2010 году за счёт рынка недвижимости Мексика мо-



и работавшие в США и Канаде граждане Мексики). На крупнейшем рынке жилья Латинской Америки, бразильском, кризис тоже сказался. В стране в предыдущие годы рост ВВП составлял не менее 5% в год. Ожидается, что он снизится до 0–2% в год, что приведёт к стагнации рынка жилья. В Бразилии уже принята программа по поддержке строительства „доступного жилья“: будет построено 400 000 домов, под покупку которых выдаются льготные кредиты и гарантии государства».

Ещё раз подчеркнём, что в наибольшей степени кризис оказал влияние именно на страны, прилегающие к Северной Америке, например, на ту же Панаму. С началом кризиса многие инвестиционные проекты оказались «заморожены», некоторые стройки приостановлены, судьба ряда небоскрёбов в 50–100 этажей стала туманной, цены на недвижимость снизились. Однако то, что фактически национальной валютой Панамы является доллар, несколько смягчает положение дел, и ситуация со снижением цен менее тревожна, чем, скажем, в ОАЭ и других странах, где произошли девальвации национальных валют. У желающих приобрести что-нибудь в Панаме появился хороший шанс: уже есть несколько компаний сферы Real Estate, которые периодически устраивают распродажу элитных квартир.

Но если в Панаме и Бразилии начались распродажи, то в Доминиканской Республике всё не просто спокойно, а даже более чем хорошо. К примеру, «филадельфийская компания AMResorts объявила, что планы



по строительству двух курортов категории luxury в регионе Кап Кана на юго-востоке страны получили одобрение совета директоров проекта. Их общая стоимость \$200 000 000 и называться

пожилых людей и супружеских пар. Оба курорта должны быть введены в эксплуатацию в 2010 году.

Вот такой разный регион — Латинская Америка. К тому же у некоторых стран этого континента есть ещё одна существенная особенность: их лидеры придерживаются социалистических взглядов, и частью их политики является активное строительство социального жилья (например, в Чили в последнее десятилетие были построены сотни тысяч таких домов). Во многом благодаря правительственной позиции темпы роста цен на жильё в странах Латинской Америки были ниже, чем в других развивающихся странах. А лидеры Никарагуа и Венесуэлы даже проводят внешне агрессивную политику по отношению к США и их союзникам, сознательно ограничивая присутствие их резидентов в экономике. Хотя частных инвестиций в недвижимость это каса-

Помимо сравнительно невысокой стоимости жилья и благоприятного климата, в странах Латинской Америки покупателей **привлекает невысокая стоимость** жизни, а также жизнерадостный менталитет **местного населения**

они будут Zoëtry Pearl Sands Cap Cana и Pure Secrets at Cap Cana», — сообщает агентство Commercial Property News. У новых курортов будут свои высококлассные поля для гольфа, торговые и развлекательные центры, а главной особенностью курорта Pure Secrets at Cap Cana станет его ориентированность на размещение состоятельных

есть в меньшей степени, скажем, иностранцы активно инвестируют средства в курортную недвижимость на побережье Венесуэлы и прибрежных островах страны. Так что у россиян есть возможность выбора: жить в «социалистическом лагере» или купить, правда, чуть подороже, квартиру или виллу у «капиталистов» Доминиканы. ■

#### Средний уровень цен на жилую недвижимость в центральных городах и на курортных побережьях

Панама .....	\$1 500 - 2 500
Коста-Рика .....	\$1 000 - 2 000
Колумбия .....	\$1 000 - 1 500
Эквадор .....	\$500 - 1 000
Перу .....	\$1 000 - 1 500
Уругвай .....	\$1 500 - 2 000
Никарагуа .....	\$500 - 1 000
Аргентина .....	\$1 500 - 2 500
Мексика .....	\$1 500 - 3 000
Чили .....	\$1 000 - 1 500
Бразилия .....	\$1 000 - 2 000

По данным аналитического центра GED Analytics





21-Я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

# ДОМЭКСПО

## 8-11 ОКТЯБРЯ 2009

МОСКВА  
ГОСТИНЫЙ ДВОР



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
ПРАВИТЕЛЬСТВА  
МОСКВЫ

ОРГАНИЗАТОР

ОРГАНИЗАЦИОННАЯ  
ПОДДЕРЖКА



ВАШ ПЕРСОНАЛЬНЫЙ ПРОВОДНИК В МИРЕ НЕДВИЖИМОСТИ



на правах рекламы

### НЕДВИЖИМОСТЬ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ ПОКУПКА / ПРОДАЖА / АРЕНДА / ИНВЕСТИЦИИ

Генеральный информационный партнер | Генеральный интернет-партнер | Официальный интернет-партнер | Ведущий интернет-партнер | Главный интернет-партнер | Главный журнал выставки | Официальный медиа-партнер | Ведущий информационный партнер | Официальный аналитический партнер | Стратегический аналитический партнер



Информационные спонсоры



[WWW.DOMEXPO.RU](http://WWW.DOMEXPO.RU) | [WWW.DOMEXPO.BIZ](http://WWW.DOMEXPO.BIZ)

# 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](http://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](http://www.InvestShow.ru)



# 13-14 НОЯБРЯ 2009

Тишинская пл., д.1 стр. 1, ТЦ «Тишинка»  
Выставочный комплекс «Г-Модуль»  
Организатор – aigroup: +7 (495) 926 9695



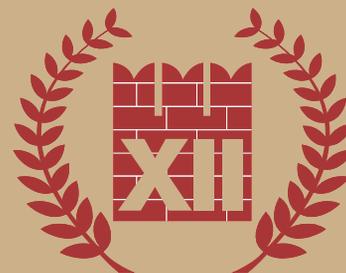
## МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

[www.PropertyShow.ru](http://www.PropertyShow.ru)

Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву более 190 компаний — специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

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.

*Время профессиональных решений!*



НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОНГРЕСС  
ПО НЕДВИЖИМОСТИ

*Уважаемые дамы и господа!*

Приглашаем Вас принять участие в ежегодном  
XII Национальном Конгрессе –  
главном событии рынка  
недвижимости России и СНГ,  
который состоится с 7 по 9 июня 2009 года  
в Москве в гостиничном комплексе  
«Измайлово-Альфа»

---

Организаторы Конгресса:

Российская  
Гильдия Риэлторов



РОССИЙСКАЯ  
ГИЛЬДИЯ  
РИЭЛТОРОВ

ОБЪЕДИНЯЯ ПРОФЕССИОНАЛОВ

Московская  
Ассоциация Риэлторов

Гильдия Риэлторов  
Московской области

при поддержке Торгово-Промышленной палаты РФ

---

*Секции*

*Бизнес-туры*

*Круглые столы*

*Пленарное заседание*

*Национальный конкурс  
«Профессиональное  
признание - 2009»*

---

Генеральный Интернет-партнер:



[www.congressrgr.ru](http://www.congressrgr.ru)

+7 (495) 632-11-79

+7 (499) 261-9680

+7 (499) 261-0398



www.ascent-travel.ru

**Ascent Travel**®

Member of  **Hotelplan** GROUP

[www.croatia.hr](http://www.croatia.hr)

# ХОРВАТИЯ

Истрия, Северная, Средняя и Южная Далмация



- отдых на лучших морских курортах
- экскурсионные программы
- гарантированные номера в отелях
- отдых на островах
- индивидуальные и комбинированные туры
- организация корпоративных мероприятий
- страхование туристов
- представители на курортах
- on-line бронирование
- собственные чартерные рейсы:

**Москва** (495) 981-88-55

**Санкт-Петербург** (812) 610-07-07

**Нижний Новгород** (831) 419-71-50

**Казань** (843) 533-19-51

**Екатеринбург** (343) 344-36-36

**Челябинск** (351) 263-66-86

**Новосибирск** (383) 227-05-83





Лучший интернет-ресурс  
по недвижимости\*

Вся недвижимость России и зарубежья  
на [orsn.rambler.ru](http://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](http://www.rmt.ru) e-mail: [info@rmt.ru](mailto: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

+7 495 997 5433

Санкт-Петербург

+7 812 314 4014

**Cybarco.com**