

Автор: **Марина НИКОЛАЙЧЕВА**

Мало кто любит рисковать. Однако можно ли избежать рисков при инвестировании? «Ну, это вряд ли», — как сказал бы герой фильма «Белое солнце пустыни». Более того, **МЫ ПОВЕРГАЕМ СЕБЯ РИСКУ КАЖДЫЙ ДЕНЬ**, просто сходя с тротуара или садясь за руль автомобиля. При этом мы понимаем, что в результате благополучно перейдём на другую сторону улицы или приедем на работу вовремя. То же самое можно сказать об инвестициях: **МЫ ПРИНИМАЕМ РИСКИ, РАССЧИТЫВАЯ НА ПОТЕНЦИАЛЬНЫЕ ДОХОДЫ.**

Скажите ИНВЕСТИЦИЯМ «ДА»

Когда рынок ценных бумаг ежедневно лихорадит, поневоле гонишь от себя даже мысли о вложении капитала в акции. В таком случае обычное хранение денег на счету выглядит разумной альтернативой. Учтите, даже если вы отказываетесь от инвестиций, тем не менее вы рискуете — рискуете не достичь своих финансовых целей.

» ЧТО ВЫГОДНЕЕ: СБЕРЕЖЕНИЯ НА СЧЕТУ ИЛИ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ?

Пусть это звучит странно, но хранить в банке слишком много денег не всегда выгодно. Конечно, неплохо иметь «буферную подушку», которая поможет пережить несколько месяцев в случае потери работы. Но не стоит рассчитывать на простые сбережения, если вы хотите получить прибыль. Причина проста — разрушающий эффект инфляции.

Инфляция съедает и без того не такой уж высокий процент по вкладу, не говоря уже о риске банкротства кредитного учреждения. Разве это вам нужно? Ведь вы хотите накопить денег к пенсии, или на учёбу детей, на новую машину, да мало ли на что?

планка при этом повысится. Угроза быть застигнутым врасплох при наступлении трудных времён (в том числе и пенсионного возраста) — вот настоящий риск, которого следует опасаться. Если вы не думаете о выгодном вложении денег, то в одном

В составлении **разумного инвестиционного** плана поможет рынок недвижимости. Вкладывая большую часть средств в жильё, вы **снижаете финансовые риски до уровня, который считается приемлемым**

Между прочим, за тот же период времени возврат на рынке недвижимости составил бы 10–15% ежегодно. Риск не больше, чем в банке — даже если стоимость жилья не растёт, то уж, по крайней мере, остаётся на том же уровне (за исключением крайних обстоятельств).

Что может быть хуже «маринования» денег в банке? Не думать о завтрашнем дне! Вы уверены в своей высокой и стабильной пенсии? Хорошо, а социальное страхование? Да, вы будете получать свои выплаты по достижении соответствующего возраста, но весьма вероятно, что к тому времени они будут ниже, чем теперь, а возрастная

можно быть уверенным наверняка: никто этого не сделает за вас.

В составлении разумного инвестиционного плана, учитывающего ваши долгосрочные перспективы, вам поможет рынок недвижимости. Вкладывая большую часть средств в жильё, вы тем самым снижаете финансовые риски до уровня, который большинство инвесторов считает приемлемым, и одновременно накапливаете приличную прибыль. Ведь недвижимость — это реально существующий предмет, который и является вашим капиталом. Там можно жить постоянно, или приезжать в отпуск, или сдавать в аренду, и даже при колебании цены всегда можно найти момент для самой эффективной продажи с точки зрения капитализации вложенных средств. Главное — грамотно выбрать объект с высокой степенью ликвидности, который всегда будет в цене.

СТАТИСТИКА И ПРОГНОЗ

Показатели инфляции в России в 2005 – 2009 гг.

«Инфляция в России в 2009 году останется высокой и составит 12%», — говорится в докладе Международного валютного фонда (МВФ) «Перспективы развития региональной экономики. Европа. Преодоление шоков». Согласно российским данным, в 2009 году инфляция составит 13–14%. В марте в правительстве России пообещали, что к 2010 году снизят инфляцию до 10%, а к 2011 — до 7,5%.

УРОВЕНЬ ИНФЛЯЦИИ В РОССИИ

2009 год (текущий уровень)	5,6%
2008 год	13,3%
2007 год	11,9%
2006 год	9,0%
2005 год	10,9%

По данным портала FundsHub.ru, ссылка на данные Росстата



» КУДА ДВИЖЕТСЯ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ КИПРА?

Вопрос на миллион долларов! Честно говоря, ответить на него не берётся никто. Одни эксперты полны оптимизма (в основном, застройщики и риэлторы), другие — высказывают весьма мрачные предположения. Если верить предсказаниям древних жрецов племени майя, в 2012 году наступит конец света. Тогда вообще, какая разница?..

Информацию можно разыскать самую противоречивую, в зависимости от её источника. Одни бодро утверждают, что после затишья и спада первых месяцев нынешнего года, примерно со второй его половины наступит «значительное» повышение интереса на рынке недвижимости. Например, местные застройщики, опираясь на показатели реального спроса, настаивают: в 2009 году рост стоимости будет и составит он примерно 7–12%. В других статьях аналитики уныло предсказывают полный коллапс этого же рынка в самое ближайшее время.

Если сделать краткое резюме из всей информационной массы, то на сегодняшний день ясно, что ценовой минимум был достигнут минувшей зимой, а многие застройщики уже продали ряд объектов по сниженным ценам и сейчас начинают предлагать свою недвижимость по рыночной стоимости. Кроме того, период с мая по октябрь считается на Кипре туристическим сезоном, поэтому в ближайшие полгода значительного снижения цен на жильё ожидать не стоит. Конечно, в зависимости от типа объектов по-

купателям могут предлагаться некоторые скидки, но они вряд ли будут носить массовый характер. Можно сказать, что на данный момент рынок недвижимости Кипра ждёт корректировки и нового витка развития.

Одним словом, если вы намерены приобрести недвижимость, то более удачного времени для совершения выгодных покупок не найти. Благодаря перенасыщению рынка предложения со стороны застройщиков и риэлторов при одновременном сокращении спроса на недвижимость, особенно со стороны англичан, с продавцами легко договориться. Но, конечно, надо помнить о своих рисках. В первую

то дожидаться титула собственника придётся ещё лет 10–12.

Итак, если вы планируете покупку жилья на Кипре, то у кого покупать? Что именно? Как избежать риска потратить деньги и ничего не получить в результате? Классический вариант — связаться с проверенной компанией-девелопером, которая уж точно не подкачает. Другой — найти новое жильё на вторичном рынке, у агента с наилучшей репутацией, убедиться в наличии титула собственника, отчаянно поторговаться и, когда дело дойдёт до оформления договора, перевести свои деньги через счёт адвоката. Если агент подведёт, ваши деньги будут в сохранности у ад-

Ясно, что **ценовой минимум** был достигнут минувшей зимой, а многие застройщики уже продали ряд объектов **по сниженным ценам** и сейчас начинают предлагать недвижимость **по рыночной стоимости**

очередь о том, что в ближайшее время выживут далеко не все девелоперские и риэлторские компании. Поэтому, оформляя выгодный договор на покупку недвижимости на стадии строительства, будьте морально готовы к тому, что застройщик не сможет завершить проект по причине банкротства. Тогда покупателям придётся создавать комиссию, которая займётся поиском другого застройщика, что приведёт к громадным затратам времени и денег. Более того, даже если удастся завершить строительство,

воката, а во-вторых, при покупке «вторички», вы будете уверены в том, что жильё, по крайней мере, существует!

Но есть и альтернативный вариант: купите земельный участок и начинайте возведение своего дома с помощью застройщика с самыми высокими рекомендациями. Для их получения поговорите с его предыдущими клиентами (вам обязаны предоставить контакты). Помните, что платить за работу нужно только по завершении определённого этапа строительства, но не к указанной заранее дате.

СТАТИСТИКА ЗНАЕТ ВСЁ

Доходы правительства Кипра

От сектора недвижимости (налоги на недвижимость и операции с ней). В 2007 году – 470 млн €. В 2008 году – 300 млн €. В период кризиса правительство Кипра решило выделить 200 млн € на поддержку строительной отрасли.

ПРОДАЖИ ИНОСТРАНЦАМ (число зарегистрированных сделок)

Место	2007 год	2008 год	Соотношение
В целом по Кипру	11 281	6 636	-41%
Пафос	4 971	2 273	-54%
Ларнака	1 950	1 605	-18%
Лимассол	1 397	1 083	-22%
Никосия	483	390	-19%

Разрешения на строительство

В январе 2009 года было выдано 694 разрешения на строительство (в январе 2008 года – 687), их бюджет составил 231,4 млн € (год назад – 193,2 млн €), общая площадь предполагаемого строительства равна 278 900 м² (против 249 800 м² в январе 2008 года), число объектов – 1 585 (в январе 2008 года их было 1 229). Эти цифры сулят восстановление строительному сектору. Обычно ежегодный прирост числа объектов недвижимости составляет от 17 000 до 20 000.

По данным департамента регистрации земельных угодий Кипра

» ЗЕМЛЯ – НЕ ТОЛЬКО В ИЛЛЮМИНАТОРЕ!

Возможно, вам нужны не просто инвестиции, а место для постоянного проживания, поэтому и не очень волнует вопрос возможной последующей продажи. Но кто может предсказать заранее, как сложится жизнь? Вдруг дом придётся продавать? Лучше сразу запланировать получение прибыли, чтобы потом не пришлось подсчитывать потери. Именно земельный участок может стать разумной инвестицией, конечно, при условии, что вы не переплатили за него.

Как только на участок получено строительное разрешение от градо-

строительного департамента, эта земля сразу становится желаемым объектом и поднимается в цене. Получение разрешения занимает от 3 до 6 месяцев. Если всё продумать заранее, то неплохо бы одновременно подать заявки на водяную скважину, бассейн, фундамент, вспомогательное здание и т. п. — таким образом, максимально увеличивается стоимость земельного участка под строительство. Рост стоимости земель на Кипре всегда намного опережал инфляцию, особенно с 2003 года, когда прирост составлял 20–30% ежегодно, в зависимости от расположения и размера участка.

На этом выгоды землевладельца не заканчиваются. Строя свой дом на своей земле, вы полностью контролируете проект. Вы сэкономите деньги, потому что не придётся платить НДС на покупку земли и трансферные платежи по завершении строительства. А самое главное, не нужно платить за титул собственника, потому что он вам гарантирован как землевладельцу. После того, как ваш строительный проект завершён, вы просто заменяете свой титул на новый, включающий дом. Учтите, что покупка готового жилья подразумевает уплату НДС, а когда вы наконец получите титул собственника (что может занять годы), вам дополни-

тельно придётся потратиться на трансферные платежи, сумма которых исчисляется в зависимости от стоимости приобретаемого жилья.

Сейчас, например, всего за 65 000 € можно приобрести в деревне Полеми (район Пафоса) участок земли размером 2 500 м², с готовыми подводками, на пешеходном расстоянии от центра деревни с магазинами и кафе, в окружении природных красот. Как драгоценный бриллиант, эта земля будет принадлежать вашей семье на протяжении поколений, с гарантией в виде титула собственника. Но в то время, как бриллиант — это просто камень, на земле вы можете построить дом, разбить свой сад, вырастить цветы и даже овощи, держать любых домашних животных и просто радоваться жизни вместе с друзьями и семьёй.

» НА КАКИЕ РАЙОНЫ СТОИТ ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ

Инвесторам предлагаем подумать о столице Кипра Никосии, где интерес представляют как офисные, так и жилые здания. Столичный рынок недвижимости отличается от обычных предложений в других городах, поскольку предусматривает возможность постоянной и долгосрочной сдачи в аренду, в то время как основной жилой фонд, предлагаемый для аренды, рассчитан на туристов и сезонных рабочих. Цены на никосийскую недвижимость ниже, чем в Лимассоле и Пафосе, при этом они медленно, но верно поднимаются по следующим причинам:

- неослабевающий интерес международных компаний к открытию представительств на Кипре, вызванный низким уровнем корпоративного налогообложения. Ежегодно появляется всё больше новых офисов, которые нуждаются в большом числе сотрудников;

- Никосия привлекает рабочую силу из других населённых пунктов, потому что большинство правительственных служб, а также многие местные компании базируются именно в столице;

- Никосия — это студенческий центр страны, где число учебных заведений растёт с каждым годом. Не так давно несколько колледжей получили статус университета. Высокие стандарты местного обучения и качества жизни привлекают на Кипр множество иностранных учащихся. Сегодня высшее образование на острове ежегодно получают около 18 000 молодых людей.



Все вышеперечисленные категории — потенциальные съёмщики квартир.

Одно из новых интересных направлений — город Полис. Он находится между двумя лесными массивами: заповедной зоны полуострова Акамас (охраняется государством и ЮНЕСКО) и подножья горы Троодос. В Полисе есть полоса прекрасного пляжа, расположенная на берегу залива Хрисоху («Золотой залив»). Застройка земли в районе Полиса ограничена, поскольку большинство территорий ещё находится в сельскохозяйственных зонах. Соответственно, предложений по земельным участкам там немного, и цены будут только расти. Раньше направление не было популярным, поскольку туда было непросто добраться по извилистым горным дорогам. Но в этом году начинается строительство скоростной трассы «Пафос – Полис». Знающие об этом инвесторы начали проявлять интерес к недвижимости в этом районе Кипра.

»» ВМЕСТО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Всё больше наших сограждан начинают активный поиск безопасного

здорового места для жизни. Именно они составят наибольшую часть покупателей недвижимости на Кипре в течение ближайших лет. Остров обладает рядом неоспоримых преимуществ, которые ясно видны при рассмотрении всех возможных вариантов, предлагаемых мировым рынком недвижимости. Обладание собственностью на Кипре можно рассматривать как инвестицию, гарантирующую прежде всего сохранение вложенных средств по причине высокой экономической стабильности

острова. Инвесторам стоит обратить внимание на тот факт, что дорогой сегмент рынка продолжает медленно, но уверенно расти в цене. Прибавление стоимости, по оценкам экспертов, за 2009 год составит от 8% до 15%.

Ближайшие год-два мир будут лихорадить проявления и последствия финансовых штормов. Однако недвижимость на Кипре по-прежнему остаётся надёжным инструментом сохранения капитала: можно не только продать актив на пике, но и выгодно вложить средства в период всеобщего спада. ■

ЦЕНЫ СКОРО СТАБИЛИЗИРУЮТСЯ

Центр экономических исследований при Кипрском университете изучил влияние макроэкономических факторов на колебания цен на недвижимость острова. В частности, оценивались такие факторы, как инфляция, стоимость строительных материалов, стоимость рабочей силы (включая иностранную), а также темпы развития экономики в целом. Исследователи

сравнили изменение стоимости недвижимости по газетным объявлениям (январь 1988 – июль 2008). Расчёты подтвердили статистику Департамента регистрации земельных угодий, согласно которой средняя стоимость жилья на Кипре росла ежегодно на 10%, а стоимость м² увеличилась в 6,5 раз за последние 20 лет. Рекорды ценового роста: в 2003 году – 27%, в 2008 году

(до июля) – 23%. Рекорды ценового снижения: в 1996 году – 7%, в 1999 году – 1%.

«Главный вывод, к которому пришли эксперты, заключается в том, что инфляция и замедление темпов роста ВВП приведут к стабилизации цен на кипрскую недвижимость в ближайшие несколько лет», - пишет Cyprus Property News Magazine. ■

Строим с 1977 года

НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ
СОХРАНИТЕ ВАШИ ДЕНЬГИ!

Pafilia
защита инвестиций • финансы • строительство • обслуживание

+7 (495) 258 1970
www.pafilia.ru