

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

Экономический кризис несколько изменил предпочтения на рынке зарубежной недвижимости. Хотя последние и не стали первыми, в топ-листе наиболее популярных в среде российских покупателей стран произошли некоторые перестановки: к примеру, всё чаще и чаще в агентства недвижимости обращаются с просьбой подыскать что-нибудь подходящее на побережьях Турции.



Страна, интересная для жизни и для инвестиций

Надо сказать, россияне уже давно облюбовали для себя эту страну. Поначалу для отдыха: комфортные гостиницы и сервис, чистые и ухоженные пляжи, природа, национальный колорит — подобными эпитетами могут похвастаться города-курорты многих стран, но турецкий отдых по цене доступнее, чем где бы то ни было, плюс пока безвизовый режим. К тому же Турция — один из тех мировых регионов, где есть возможность совмещать

отдых на морском побережье с катанием на горных лыжах и сноубордах (конечно, не круглогодично, но в апреле и октябре подобное возможно). А упрощение для иностранцев процедуры покупки и оформления недвижимости (т.е., поправки к закону, принятому в прошлом году), ещё больше повысило интерес россиян к турецкой сфере Real Estate.

Сказать про кризис, что «кому война, а кому мать родна», конечно, не может

ни Турция, ни любая другая страна, интегрированная в международное экономическое пространство. Но нет худа без добра: в настоящее время цены на турецкие квартиры, дома и виллы выглядят наиболее предпочтительными в сравнении с недвижимостью многих европейских стран. Кроме того, «линейка объектов» в Турции весьма и весьма велика: от однокомнатных студий за 40 000 € на средиземноморском побережье до несколькихмиллионных

вилл в бухте Золотой Рог в Стамбуле. «На сегодняшний день именно недвижимость Турции становится всё более интересной для покупок, — отмечает **Наталья Завалишина, генеральный директор компании МИЭЛЬ DPM.** — И в „матрице регионов“ недвижимость этой страны максимально приблизилась к Болгарии. Поэтому можно констатировать, что пока наиболее интересны для инвестиций рынки недвижимости именно этих двух стран — Болгарии и Турции. Именно здесь можно найти оптимальное соотношение невысокой цены и достойного качества при вполне умеренных рисках. Кроме этого, недвижимость на побережье Турции стала постепенно расти в цене из-за спроса иностранцев — поскольку

ку у страны высокий потенциал, в том числе и по части перспектив её вступления в ЕС. Как только это произойдёт, цены на недвижимость, по нашим

в турецком банке счёт и положить \$1 200 на каждого человека. По истечении года можно продлить визу на 5 лет, но для этого в банке должно лежать

Сейчас цены на турецкие квартиры, дома и виллы выглядят **наиболее предпочтительными** в сравнении с недвижимостью многих европейских стран. Кроме того, «линейка объектов» в Турции весьма и весьма велика

прогнозам, могут увеличиться, как это ранее произошло в Болгарии».

Приобретение недвижимости в Турции даёт право владельцам и их близким на получение вида на жительство на 1 год. Для этого необходимо открыть

уже \$2 000 на человека за год. То есть, для получения 5-летней визы на счёт каждого должно лежать по \$10 000. После 5 лет проживания в Турции можно ходатайствовать о получении гражданства. А после вступления страны в Евросоюз стать ещё и «гражданином Европы».

Несмотря на то что рынок курортной недвижимости в Турции достаточно велик — как-никак сразу несколько морей омывают эту страну — россияне пока отдают предпочтение средиземноморским курортам в районах Анталии, Кемера и Алании. Среди главных причин такого предпочтения — то, что это самый тёплый регион, дающий возможность круглогодично наслаждаться тёплым морем и солнцем. Немаловажный фактор — наличие регулярного авиасообщения между Москвой и Анталией: 3 часа лёта — и возможность провести выходные в собственных апартаментах на берегу моря из мечты превращается в реальность. «Безусловно, именно

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

Зафер БУЛУТ

директор представительства OKEY
PROPERTY INVESTMENT TURKEY в Москве

Экономический кризис не обошёл стороной и рынок недвижимости Турции, но такого падения цен на м², как в других странах (к примеру, в Испании), здесь не было. Цены на недвижимость в стране упали в среднем на 10% и продолжались это недолго. Уже с марта начался медленный подъём, в ближайшее время спад вряд ли произойдёт. Этот факт можно легко объяснить: впереди — курортный сезон, время, которое считается самым активным периодом для приобретения иностранцами жилья. И в первую очередь идёт речь об апартаментах и виллах на Анталийском и чуть меньше на Эгейском побережьях. Турция уже давно облюбована иностранными туристами как удобное и комфортное место для отдыха. К тому же ежегодно в сезон с апреля по октябрь на турецкие курорты приезжают свыше 12 миллионов туристов.

У россиян наибольшим спросом пользуется Анталийское побережье. Во-первых, здесь теплее, чем на Эгейском побережье, во-вторых, удобная транспортная доступность. Самолёты из Москвы в Анталию летают несколько раз в день, а в сезон может быть и 10 рейсов. Так что проблем с возможностью добраться

ся до своего жилья быстро и в удобный день нет. С курортами на Эгейском море всё сложнее. Самолёты туда летают из Москвы только в сезон, точнее, 4 месяца. В остальное время добираться придётся через Стамбул или Анталию, а это долго и неудобно. Такая перспектива не очень радует будущих владельцев домов на Эгейском море.

Если говорить о приоритетах потенциальных покупателей, то предпочитают, в основном, апартаменты в ценовой категории от 100 000 - 150 000 €, площадью от 100 м², при средней стоимости квадратного метра 1 100 - 1 200 €. В процентном отношении: 70% приходится на апартаменты и 30% на отдельно стоящие дома. Надо сказать, что цена на коттеджи на побережье сейчас не столь высока — 250 000 - 300 000 € за особняк.

Кризис изменил и тенденции. Хотя подобное характерно для всех рынков недвижимости. Покупатели стали больше предпочитать малобюджетное жильё — до 100 000 - 120 000 €. И в то же время спрос на жильё выше среднего класса остался на том же уровне.

Некоторые коррективы внёс экономический кризис в банковскую сферу. Проблем с получением кредитов на покупку дома или апартаментов в Турции нет, изменились условия кредитования — в первую

очередь повысились процентные ставки. Если до кризиса они составляли от 5 - 6% годовых, то сейчас — 7 - 9%. В три раза сократился срок погашения кредита. Прежде его давали с отсрочкой на 15 лет, сейчас — на 5 лет. И лишь первоначальный взнос — 30% — остался без изменений.

Однако кредиты, несмотря на новые условия, по-прежнему пользуются спросом у потенциальных покупателей. Ежемесячно порядка 70% сделок на рынке недвижимости Турции проходит с помощью ипотечных кредитов.

Активно развивается и пользуется спросом аренда. В основном, предпочитают брать жильё в сезон сроком на 1 - 2 месяца. По сравнению с предыдущим годом, некоторые изменения произошли: повысились арендные ставки практически на 20%. Однако спрос не упал, а, напротив, повысился. Почему? Арендовать дом или апартаменты по-прежнему дешевле на 50%, чем жить в отеле.

Кризис внёс коррективы и в строительный бизнес. Число новых проектов и строек сокращается. Пока по Анталийскому побережью это сокращение составляет 20 - 30%, что же касается нашей компании, то всё, что мы планировали в 2009 году, мы сделаем, и никаких изменений в нашей стратегии пока не намечается. ■



эти три района на сегодняшний день остаются наиболее востребованными у россиян, — подчёркивает Наталья Завалишина. — Если проанализировать здесь цены на недвижимость, то лидер — Кемер, где стоимость жилья чуть выше. Затем идёт Анталия, и чуть ниже стоимость квадратного метра в Алании. Причём недвижимость можно купить как в жилых спальнях районах, так и на побережье».

И всё же, что и почём? В связи с кризисом особым спросом стало пользоваться малобюджетное жильё — небольшие студии: в зависимости от местоположения они стоят от 40 000 €. Далее идут квартиры с 1 или 2 спальнями по цене от 60 000 €. Желающие иметь собственный дом или пентхаусы с видом на море и горы, должны располагать несколько большей суммой. И в этом случае цена таких объектов сугубо индивидуальна: всё зависит от площади, материалов объекта, с мебелью он продаётся или нет. Если брать по минимуму, то маленький коттедж у моря можно найти за 170 000 €, что несколько дешевле аналогичных домов на других европейских курортах.

В последнее время начали активно развиваться турецкие курорты на Эгейском море. Сейчас недвижимость на этом побережье особенно перспективна с точки зрения инвестиций.



По прогнозам аналитиков, есть вероятность, что, если кризис не остановит поступательное движение региона, по степени развитости инфраструктуры он

оценивается, в частности 170-метро-

Несмотря на то что рынок курортной недвижимости в Турции достаточно велик, россияне пока отдают предпочтение средиземноморским курортам в районах Анталии, Кемера и Алании

сможет обойти даже Анталию. Сегодня в курортных местечках вокруг Измира можно приобрести хорошую квартиру по цене от 700 €/м². Есть также широ-

вый коттедж в Кушадасах, в охраняемом коттеджном посёлке рядом с песчаными пляжами и гаванью. Понятно, что эгейские ценники пока несколько ниже, чем на турецких средиземноморских курортах.

В Турции есть ещё один регион, обладать недвижимостью в котором — особый шик. Это пролив Босфор в Стамбуле, где виллы у воды пока что имеют, в основном, местные и очень обеспеченные жители. Архитектуре зданий, особенно в сочетании с их ценой, может позавидовать любой житель подмосковной Рублёвки. Там, на Босфоре, так же, как и на российской элитной трассе, свой образ жизни, свой контингент. Иначе говоря, этот регион — страна в стране и сам себе рынок. Но если на Рублёвке обитает много иностранцев, то на Босфоре 99% населения — граждане Турции. Да и недвижимость этого района Стамбула на мировом рынке, как правило, не выходит. Не менее интересны и Принцёвы острова: там цены на виллы и усадьбы несколько ниже, чем на Босфоре: как показывает практика продаж, от 1 млн €. А вот контингент всё тот же — местная аристократия. ■



НЕДВИЖИМОСТЬ В ТУРЦИИ ОТ ЗАСТРОЙЩИКА



GARDENIA HOUSES



Gardenia Апартаменты

Расположенный в 1,5 км от знаменитой береговой линии Коньяалты и совсем недалеко от величественных гор Торос - жилой комплекс Гардения Хаузес - идеальное место, чтобы отдохнуть от стресса и повседневной рутины. Настоящий рай, состоящий из 240 квартир-студии, квартир и пентхаусов с разной планировкой и площадью.

Регион : Анталья/Коньяалты

Бассейн : есть

Комнаты : 1; 1+1; 2+1; 3+1

Расстояние до моря : 1,5 км

Балкон : есть

Ванная комната : есть

Расстояние до центра : 7 км

Площадь : 36.2м² - 150м²

Дата завершения : 2010 г.

Цена : от 36,200 €



Orkide Виллы

Этот жилой проект, состоящий из девяти исключительных вилл, будет расположен в пределах 10ти минут ходьбы от центра Копакли. Это - прекрасный выбор для тех, кто ищет высокую степень комфорта. 4+2, девять вилл с открытой кухней, ванной.

Регион : Алапуа

Бассейн : Да

Комнаты : 4+2

Расстояние до моря : 200 м

Балкон : 3

Ванная комната : 2

Расстояние до центра Копакли : 1 км

Площадь : 224м² - 374м²

Дата завершения : 2009г.

Цена : от 300,000 €

ORKIDE VILLAS



ALAYDIN CONSTRUCTION COMPANY

Tel.: 0090 242 349 03 80 (09:00-18:00)

Fax.: 0090 242 349 03 76

WWW.ALAYDINVILLA.COM

Турция

World Residence Awards 2008



Позвольте вашей мечте осуществиться...

Второй дом - дом для отдыха
прекрасное финансовое вложение

Бесплатный тур осмотра продаваемой недвижимости

Впервые Турецкий Банк предоставляет
жилищные кредиты Российским гражданам



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ: 123610 Москва, м. Улица 1905 года,
Краснопресненская наб., 12, Подъезд № 6 Центр Международной торговли, 3-й этаж, офис 326
Тел/факс (495) 258 14 01 Т. (495) 648 49 74

info@okey-property.com www.okey-property.com



CREATIVE DESIGN / PANAMA





Жилой комплекс расположен в 45км. от Анталии и 500м. от пляжа.
28 двухэтажных квартир с 2-3 спальнями + залом по 120 и 164кв.м.
На территории бассейн, фитнес-центр, смотритель. От 189.000€



Жилой комплекс в Лара-Кунду состоит из 2-ух 6 этажных домов. 36 апартаментов с 2-3 спальнями + залом по 90, 100 и 190кв.м.
Детская площадка, бассейн, рядом торговый центр и пляж. От 69.000€



Комплекс на 51 апартаменты с 1-2 спальнями+залом площадью от 50 до 105кв.м.
Бассейн, фитнес-центр, кафе. 300м. до пляжа, 25 км. до аэропорта. От 108.500€



17 вилл, 30 таунхаусов, 80 квартир, 80 пентхаусов.
Открытый и крытый бассейны, теннисный корт, бакалейная лавка, фитнес-центр.
В 60км. от Анталии, 45км. от аэропорта. От 127.000€



Апартаменты с 3 спальнями+залом по 120, 135 и 185кв.м.
Открытый и закрытый бассейны, турецкая баня, сауна, парилка, фитнес-зал, витамин-бар, теннисный корт, крытая автостоянка, охрана. От 144.000€



Вилла на берегу реки с собственным бассейном.
На территории комплекса открытый и крытый бассейны, теннисный корт, бакалейная лавка, охрана, фитнес-центр, сауна, баня. Рядом с гольфовыми полями. От 519.000€



Апартаменты типа 1+1 и 2+1. На территории круглосуточная охрана, противопожарное водохранилище, генератор, открытая автопарковка, бассейн, детский бассейн.
В 900м. от пляжа. От 52.000€



В 14-квартирном комплексе с бассейном апартаменты от 55до 120кв.м.
Встроенная кухонная техника, двойной стеклопакет-ПВХ, автоматические внешние ставни, электрический термосифон, видео диафон. Всего в 500м. от пляжа. От 57.000€



У подножия гор небольшой уютный комплекс состоящий из двухуровневых квартир с 2 спальнями+залом 95кв.м.
На территории комплекса ресторан, бассейн с детской секцией, рецепшин. В 600м. от пляжа. 110.000€