

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

Островком стабильности во время бурного экономического кризиса, поглотившего не одну ранее доходную отрасль экономики, называют рынок недвижимости Черногории. Благодаря русским, некогда облюбовавшим для себя живописное Адриатическое побережье, здешние виллы, отели, резиденции, дома, земельные участки по-прежнему в цене и довольно быстро находят своих покупателей. «Есть и спрос, есть и достаточно разнообразное предложение, — говорят участники рынка недвижимости Черногории. — Но не только это спасает его от падения. Наша недвижимость недооценена — отсюда и отсутствие серьёзных потрясений».

# Бочка мёда не без ложки дёгтя

Надо сказать, что в подобных утверждениях есть некая доля лукавства. Да, участки под застройку, которые всё ещё остаются на Адриатическом черногорском побережье, по своим эстетическим характеристикам намного интереснее предложений Турции или Испании. Да и некоторые коттеджи и виллы, возведённые не раньше 2004–2005 гг., дадут сто очков вперёд домам Средиземноморья. Правда, цены не на «изыски», а на среднестатистическое жильё, уже сопоставимы с ценами в рафинированной Европе. Но русские с маниакальным упорством всё равно отдают предпочтение Черногории. В чём причина?

Законодательная база старой Европы довольно консервативна, нерезиденту вести себя по-хозяйски в «чужом монастыре» вряд ли кто разрешит. А вот в Черногории, ставшей независимой сравнительно недавно, налицо... нет, не правовой беспредел, но запутанное законодательство, в результате чего многих препон, существующих в Европе, нет. Купить недвижимость и получить вид на жительство не составит труда, льготное кредитование не проблема. Подобные вольности — это две стороны одной медали, поскольку отсутствие серьёзных бюрократических преград играет на руку как честным приобретателям, так и мошенникам. Можно запросто вложить деньги в уже возводимый проект, разрешение



на строительство которого ещё не получено. Хорошо, если через какое-то время «добро» на постройку всё-таки будет дано, а если нет? По крайней мере, деньги при отрицательном раскладе точно не вернут.

А как вам такой вариант: покупка жилья, которое у вас впоследствии могут запросто отобрать. Почему? Окажется, что оно уже кому-то принадлежит, ведь Черногория некогда входила в состав Югославии, где шли боевые действия, и часть населения была вынуждена бежать, оставив всё имущество на произвол судьбы. Понятно, что можно перестраховаться и не приобретать старые дома, но вилла, построенная сравнительно недавно, тоже может оказаться с сюрпризом. Всё дело в земельном наделе: это у него могут объявиться прежние хозяева с «листом непокрытости» — аналогом российского права собственности на недвижимость или её часть. Вот и придётся, хорошо если делиться, а то и вовсе отдавать всё честно и с любовью построенное.

«Прелести» приобретения черногорской недвижимости на этом не заканчиваются. Здесь даже ценообразование отличается особой оригинальностью. Заверенные прайс-листы есть, но не у всех, и местные риэлторы предпочитают договариваться с глазу на глаз. Они при встрече решают: предложить вам специальную (завышенную) цену или сыграть по правилам. Так что заниматься покупкой недвижимости в Черногории следует с опытным проводником, лучше с адвокатом, без которого всё равно сделку не совершить.

Несмотря на все эти милые трудности, рынок растёт, и клиенты идут. До кризиса цена на м<sup>2</sup> прибрежной недвижимости росла в среднем на 25 – 30% в год, а доход от сдачи жилья в аренду поднимался на заоблачные высоты — от 40% до 150%. Банки весьма охотно давали кредиты застройщикам — как индивидуалам, так и компаниям, на сумму до 80% от общей сметы проекта под 3,5 – 5,5% годовых.

Обустройством Болгарии преимущественно занимаются немцы и англичане, впрочем, и на Кипре выходцев с Туманного Альбиона более чем достаточно — как-никак бывшая подведомственная территория. Всё те же немцы облюбовали для себя Турцию (хотя, чего греха таить, многие из них — этнические турки, заработавшие капитал в Германии). А вот Черногория вспле-

ском иностранного интереса к недвижимости Адриатики обязана в первую очередь русским. Практически у всех наиболее интересных и значительных по масштабам проектов инвесторы, застройщики или основные покупатели — наши соотечественники. Более того, район вокруг небольшого приморского города Будвы иностранцы уже давно окрестили «Москвой на море»: на высокий курортный сезон официальным языком Будванской Ривьеры становится русский.

## Законодательная база старой Европы довольно консервативна, нерезиденту вести себя по-хозяйски в «чужом монастыре» вряд ли кто разрешит. А вот в Черногории многих препон, существующих в Европе, нет

Среди русских имён в лексиконе черногорцев особенно часто звучат два, и это не имя российского президента Дмитрия Медведева и не имя нашего премьера Владимира Путина, это Олег Дерипаска и Сергей Полонский. Главное лицо «Базового Элемента» строит в Черногории нечто умопомрачительное на месте военно-морской базы в Тивате. По данным независимых экспертов, самый богатый россиянин вместе со своими давними партнёрами — владельцем венгерской компании TriGránit Шандором Демьяном и хозяином золотодобывающей корпорации Barrick Gold канадцем Питером Мунком — потратят на возведение фешенебельного курорта более \$8 млрд. Через 12 лет военно-морская база превратится в город-сад, где будет всё, что может представить себе самый требовательный до гламура и того, что подходит под определение «богато», российский тусовщик с Рублёвки: лучшие в мире рестораны, магазины, отели. На площади около 2 млн м<sup>2</sup> возведут огромный объём жилья и порядка 500 марин, включающих около сотни стояночных мест для яхт длиной более 30 м.

Аппетиты Сергея Полонского немногим скромнее. Его MIRAX Group обустроивает Будву. Точнее, строит на берегу Адриатического моря курортный комплекс Astra Montenegro, бюджет которого в докризисный период был обозначен цифрой в \$310 млн. Проект будет включать в себя 2–4-этажные виллы, по архитектурному замыслу и площади прилегающей к ним земли, скорее, подходящие под определение таунхаусы. Хотя по внутреннему содержанию (на дизайн-проект каждого тако-

го жилья будет объявлен конкурс) виллы дадут сто очков вперёд пентхаусам Манхэттена. В продаже есть как виллы площадью от 324 м<sup>2</sup>, так и апартаменты в них площадью от 89 м<sup>2</sup>. Помимо жилья для очень богатых, в Astra Montenegro есть и предложения чуть проще — гостиничные апартаменты в 27-этажном многофункциональном здании, строящемся в модернистском стиле. Причём поражает не столько само архитектурное творение, сколько функция, которую оно на себя возьмёт. Выше гор







могут быть только горы — это не тот случай; в Будве выше гор только Astra Montenegro. Прежде на Адриатике старались не увлекаться высотным строительством. Сейчас же, когда свободной и привлекательной территории становится всё меньше, приходится «брать высоту». Помимо гостиничных номеров и жилья, комплекс в Будве будет включать в себя доки для прогулочных судов, аквапарк для детей, зоны отдыха, пляж. Несмотря на кризис и немалые цены на недвижимость в комплексе (порядка \$10000/м<sup>2</sup>), недостатка в клиентах Astra Montenegro, как говорят застройщики, не испытывает. Топ-менеджеры крупных российских компаний уже застолбили себе здесь место под солнцем, при этом некоторые отказались от услуг банков и расплатились наличными.

Впрочем, справедливости ради стоит упомянуть, что некоторые сложности MIRAX Group в Черногории всё-таки испытывает. По сообщениям сайта [montenegro-today.com](http://montenegro-today.com), было время, когда стройка на мысе Завала была опечатана, да и с разрешением на строительство не всё в полном порядке. Остаётся надеяться, что недоумения разрешатся к всеобщему удовольствию, и в первую очередь, к удовольствию россиян, «заложившихся» на этот проект.

На том же берегу Бока-Которского залива ещё одни русские — из «Русинвест Групп» — строят жилой комплекс

Adriatic Dreams. На его территории возводят 6 коттеджей площадью 250 м<sup>2</sup>, занимающих участки от 8 до 11 соток, а также апартаменты площадью от 40 м<sup>2</sup> до 120 м<sup>2</sup> и пентхаусы площадью от 150 м<sup>2</sup> до 200 м<sup>2</sup>. Планировка каждого помещения выполнена по индивидуальному проекту.

И всё же не только русские обустроят Черногорию. В Сутоморе, в посёлке Брежани, ирландско-черногорская компания «Иван Куртович» строит комплекс апартаментов San Ference. Стоимость проекта намного ниже двух московских — порядка 25 млн €. Срок окончания строительства — январь 2010 года. Комплекс апартаментов San Ference — это, по сути, первый посёлок с инфраструктурой мирового уровня. На его территории будут находиться центр отдыха и досуга с пятью открытыми бассейнами и одним закрытым, детский сад и Wellness-центр. Среди покупателей, помимо жителей Ирландии, Великобритании, Голландии и Франции, немало и россиян. На сегодняшний день, средняя стоимость квартиры с одной спальней — от 118200 €, с 2 спальнями — от 140000 €, пентхаусов — от 280000 €.

Довольны ли местные жители превращением их тихого места в фешенебельный курорт преимущественно для русских? С одной стороны, их «напрягают» высокие цены на жильё и на товары в некоторых магазинах, с другой —

с русскими «пришли» новые рабочие места и улучшение качества жизни. Так, с конца осени дворы и балконы некоторых черногорцев завалены дровами, без которых не обойтись в холодные зимние вечера, потому что во многих старых домах всё ещё печное отопление. А та же компания MIRAX Group не только строит дорогие квартиры (в нынешнем году было инвестировано около 50 млн € в развитие инфраструктуры, что очень хорошо для местного бюджета). **Вице-мэр Будвы Лазарь Раденович** отмечает, что русские начали заниматься инвестициями, когда цены на жильё после балканских

войн были низкими, и с тех пор общий объём инвестиций дорос до отметки в \$13 млрд. Что может быть приятнее для отдельно взятого города и в целом для страны?

Общую картину финансового благополучия и перспективного экономического роста Черногории портит интернет-портал [SEEBiz.eu](http://SEEBiz.eu), который приводит несколько другие данные. Исходя из цифр, представленных здесь, можно сделать вывод, что число покупателей недвижимости в Черногории, по сравнению с предыдущим годом, сократилось практически в 2 раза. Только в Будве за 10 месяцев нынешнего года было совершено на 42,7% сделок меньше, чем в 2007 году. Спад спроса наблюдается в целом на всю недвижимость Бока-Которского региона. По данным того же сайта, уже видно и снижение стоимости м<sup>2</sup>: пока цена варьируется в пределах 1200–1500 €, что уже несколько ниже, чем было до кризиса. «Мы делаем всё возможное, чтобы клиент не ушёл с нашего рынка, — признаются черногорские риэлторы. — Но кредиты нашим покупателям получать с каждым разом всё труднее и труднее».

Сможет ли мировой финансовый кризис остановить превращение Черногории в рай для российских «гурманов»? Вопрос, на который пока нет точного ответа ни у аналитиков, ни у практиков. ■



# НОВОЕ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ

Эксклюзивное предложение  
на Черногорском рынке недвижимости.  
Будванская Ривьера, пляж Бечичи.

ЗИМНЕЕ СПЕЦПРЕДЛОЖЕНИЕ\*

## Belvedere Residence / Bечичи beach

- Комплекс премиум класса на берегу моря
- Прямые виды на море с террасы Ваших апартаментов
- Европейский уровень отделки и оборудования апартаментов
- Гибкая система оплаты и скидок

Для Вашего удобства и комфорта: инфраструктура и сервис на уровне отеля 4\*\*\*\*, SPA центр, фитнес клуб, бассейн, Управляющая компания, охраняемая территория

СДАЧА В АВГУСТЕ 2009



Разрешение на строительство № 06-U-1167/194

\*Предложение ограничено

Приглашаем Вас посетить наши строящиеся объекты в Черногории!

  
Belvedere Residence

 SAGIO  
RESIDENCE

Черногория: + 382 68 704 804, + 382 33 471 711

Россия: +7 926 184 16 26

sales@belvedere-mn.com

www.sagio.me