

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

Там, где балом правят россияне

Первыми Адриатическое побережье Черногории стали покидать британцы, ирландцы, немцы — те, чьи страны ощутили дыхание кризиса уже в начале 2008 года. И лишь спустя полгода к ним начали присоединяться россияне и жители стран СНГ. Сегодня среди западных европейцев лишь самые стойкие всё ещё остаются поклонниками черногорского побережья, и теперь уже вне всяких сомнений основными и главными покупателями недвижимости этой балканской страны становятся россияне и примкнувшие к ним белорусы и казахи. Вот только их потребности не останавливают продолжающееся падение цен на жильё.

«Кризис на рынке недвижимости Черногории был неизбежен, — считает **Юлия Кайнова, руководитель**

Прогнозы экспертов в очередной раз не оправдались. Рынок недвижимости Черногории не устоял перед натиском разрастающегося экономического кризиса, и квадратный метр, как и по всей Европе, постепенно падает в цене. Уже к концу 2008 года произошло снижение цен на курортную недвижимость в среднем на 30%, при этом сократилось (по сравнению с 2007 годом) и число сделок.

департамента зарубежной недвижимости CENTURY 21 Еврогруп Недвижимость. — Уровень развития инфраструктуры, качество строящихся объектов серьёзно отставали от цен, которые вместе с тем продолжали необоснованно расти, что и привело сейчас к переоценке стоимости недвижимости и отдыха в Черногории. За 2008 год

черногорцы слегка охладели свой пыл, и сейчас всё постепенно приходит в норму, то есть недвижимость и услуги страны начинают продаваться по адекватным ценам. В этом году следует ожидать более существенного снижения цен на недвижимость, что к концу года, несомненно, вернёт многих покупателей на черногорский рынок».

«Кризис внёс коррективы в планы россиян. Сейчас они предпочитают приобретать дома, в которых уже сегодня можно жить, либо жильё в стадии, близкой к завершению, — добавляет **Елена Некрытова, руководитель отдела курортной недвижимости компании «Новое Качество».** — А вот приоритеты не изменились. Россияне, как и прежде, в основном покупают апартаменты в комплексах со всей необходимой инфраструктурой. Также наметился определённый интерес к приобретению индивидуальных домов и вилл в комплексах. Наблюдается и формирование некоего отложенного спроса — часть клиентов занимает выжидательную позицию».

В отличие от России, где основной покупательский спрос сосредоточился на вторичном рынке, в Черногории



пока наиболее востребованы первичные объекты. Территориальный спрос сосредоточен прежде всего на Будванской Ривьере, а затем на Бока-Которском заливе. Здесь стоимость м² жилой площади в среднем составляет от 2200€ до 7000€ — в зависимости

от местоположения. Но станет ли и этот проект реальностью — вопрос к кризису.

Не менее раскрученным и известным проектом оказался комплекс компании MIRAX GROUP Astra Montenegro — город-клуб на площади

27-этажной башни с апартаментами и гостиницей под управлением Hyatt. Причём поражает не столько само архитектурное творение, сколько функция, которую возьмёт на себя высотная гостиница: башня будет выше гор Черногории!

Следом за Сергеем Полонским, его компанией и друзьями-инвесторами осваивать побережье Будвы пытаются и не столь известные личности (хотя, возможно, пока не столь известные). «Среди новых инвесторов есть и некий Евгений Ч., который вместе со своими друзьями из Черногории затеял строительство жилого комплекса в непосредственной близости от Astra Montenegro, — рассказывает Юлия Кайнова. — Этот проект уже готов и согласован, строительство начнётся в конце марта. Сумма инвестиций —

Среди западных европейцев лишь **самые стойкие** остаются поклонниками **черногорского побережья** — основными покупателями недвижимости становятся россияне, примкнувшие к ним **белорусы и казахи**

от класса жилья и дальности его расположения относительно моря. Стоит отметить, что российские покупатели стали особо требовательны к качеству и месторасположению объекта.

До недавних пор деятельность российских инвесторов на просторах Черногории оценивалась как гиперактивная. Некоторое время назад сразу несколько известных отечественных компаний и крупных бизнесменов начали засучив рукава превращать черногорское побережье в «балканский Лазурный Берег». Так, хозяин «Базового элемента» Олег Дерипаска собрался возводить на месте бывшей военной базы в Тивате нечто умопомрачительное — прекрасный город-сад на Адриатическом побережье. На площади около 2 млн м² намерены построить значительный объём жилья (точная цифра пока не озвучивается), примерно 500 марин, включающих около сотни стояночных мест для яхт длиной более 30 м, отель сети Four Seasons. В продаже появятся как виллы типа «умный дом» площадью от 324 м², так и апартаменты площадью от 89 м². До кризиса проект оценивался примерно в 200 млн £. Сколько стоит сейчас — вопрос, на который не ответит ни сам господин Дерипаска, ни его компаньоны. Правда, о переносе сроков окончания строительства разговор пока не шёл, и есть надежда, что строительство чудо-поселения в Тивате завершится к 2010 году.

Появлялись сообщения о том, что в Черногории это будет не единственная стройка, финансируемая Олегом Дерипаской и его компанией. В 2010 году, если позволит Его величество кризис, начнётся возведение ещё одного курорта в районе черногорского порта Ульцин. Там размер инвести-

ций оценивался в \$8,5 млрд. Но станет ли и этот проект реальностью — вопрос к кризису.

Не менее раскрученным и известным проектом оказался комплекс компании MIRAX GROUP Astra Montenegro — город-клуб на площади

27-этажной башни с апартаментами и гостиницей под управлением Hyatt. Причём поражает не столько само архитектурное творение, сколько функция, которую возьмёт на себя высотная гостиница: башня будет выше гор Черногории!

Следом за Сергеем Полонским, его компанией и друзьями-инвесторами осваивать побережье Будвы пытаются и не столь известные личности (хотя, возможно, пока не столь известные). «Среди новых инвесторов есть и некий Евгений Ч., который вместе со своими друзьями из Черногории затеял строительство жилого комплекса в непосредственной близости от Astra Montenegro, — рассказывает Юлия Кайнова. — Этот проект уже готов и согласован, строительство начнётся в конце марта. Сумма инвестиций —

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА



Иван БАРАДА

старший менеджер
компании SAGIO Residence

Мы — девелоперы из Черногории, и судить о том, как сказался мировой финансовый кризис на пристрастиях россиян относительно всех second-home-стран, довольно сложно. Но, судя по заинтересованности как клиентов, так и риэлторов, отмечу, что в последнее время чувствуется повышенный интерес к Черногории. Главная причина, на мой взгляд, кроется в расширении рынка, в появлении интересных предложений, а это ведёт к конкуренции между компаниями. Поэтому появляется возможность выбора и покупки качественного жилья на выгодных условиях. Расщепление платежей и скидки стали теперь более доступными. В то же

время некачественное вторичное жильё без внутренней инфраструктуры подешевело, что позволяет не очень состоятельным клиентам купить недвижимость в Черногории. Иными словами — все рыночные ниши охвачены.

Черногория — страна контрастов: здесь северная часть отличается от южной, да и на самом юге есть регионы, различающиеся не только природой и пейзажами, но даже климатом! Самым популярным регионом остаётся Будванская Ривьера — с песчаными пляжами, развитой инфраструктурой и лучшими отелями. Этот регион обречён на развитие — в силу огромного туристического потенциала. Всё это и привлекает сюда тех покупателей, которые приобретают недвижимость с целью инвестирования, а также тех, кто покупает для себя «гостиничный апартамент» на всю жизнь. Которская бухта тоже очень красива, но здесь мало пляжей и солнца, зато присутствует какой-то особый шарм. Барская Ривьера и Ульцинская Ривьера находятся на последнем месте.

С 2005 года рост прямых инвестиций в Черногорию из России увеличился в разы, особенно в сфере недвижимости и туризма. По мере

приближения вступления Черногории в ЕС этот показатель будет увеличиваться.

О проектах MIRAX GROUP и других крупных российских компаний лучше ответят их представители. Я могу лишь предположить, что гигантские проекты более чувствительны к неблагоприятным изменениям на финансовом рынке. Тем не менее, надеюсь, что их строительство будет завершено в ранее объявленные сроки. Я считаю, что такие серьёзные компании не должны позволить себе долгострой. С другой стороны, местные власти тоже должны за этим следить.

Всего пару лет назад в Черногории было очень мало предложений на первичном рынке. Поэтому на «вторичку» был высокий спрос, и продавалось такое жильё по высоким ценам. Теперь ситуация меняется — вторичное жильё уступает свои позиции, цены снижаются, а новые комплексы с развитой инфраструктурой выходят в лидеры, занимая уверенные позиции на рынке высококлассного жилья. Опытные девелоперы с налаженной финансовой структурой теперь предлагают своим клиентам приобретение недвижимости в рассрочку, а также другие удобства при покупке. ■



около 1500000 €. Там ожидают получить прибыль в 60–70%. При этом реализация квартир началась ещё в феврале. Две квартиры уже куплены и деньги за них переведены, согласно договорам. Ещё пять желающих готовы оформить договор и внести средства, как только станет тепло. Они хотят совместить деловую поездку с возможностью отдохнуть и покататься. Конечно, в связи с кризисом инвесторам пришлось снизить изначально планировавшиеся цены на квартиры на 10–15%, однако и себестоимость строительства уменьшилась».

В пятиэтажном жилом комплексе с рабочим названием «Лас-Ивановичи» будет 15 апартаментов площадью от 50 м² до 96 м² по цене от 1500 €/м² на первом этаже до 2500 €/м² на пятом. У комплекса появится своя инфраструктура, подземный паркинг, бассейн, который находится в 800 м от моря. Из окон «Лас-Ивановичи» открывается прекрасный вид на Адриатику, горы и находящийся внизу комплекс Astra Montenegro. По заверению инвестора, на 7 квартир в «Лас-Ивановичи» подписаны заявки и, скорее всего, апартаменты будут куплены. Оставшуюся часть предполагается реализовать в ближайшие полгода. Сам проект планируется закончить в мае 2010 года, именно тогда он и будет готов к заселению.

Как ни покажется странным и парадоксальным, вкладываться в недвижимость Черногории россияне призывает и Русская православная церковь.

Патриарх Московский и всея Руси Кирилл выразил удовлетворение активным развитием экономических связей между Россией и Черногорией, в частности, в сфере недвижимости. «Мы надеемся, что новое экономическое измерение отношений между Россией и Черногорией будет поддерживать традиции добрых контактов

В отличие от России, где основной покупательский спрос сосредоточился на вторичном рынке недвижимости, в Черногории пока наиболее востребованы первичные объекты

между русскими и черногорцами», — отметил он на встрече с президентом Черногории Филипом Вуяновичем в Свято-Даниловом монастыре Москвы. Патриарх Кирилл выразил удовлетворение тем, что в Черногорию вырос поток не только паломников, но и российских инвесторов в местную недвижимость. Основной причиной того, «почему люди с добрым сердцем едут в Черногорию», является, по мнению Владыки, общность православной веры — ведь «вера во многом определяет строй жизни и мировоззрение людей, формирует систему ценностей».

И всё же не только русским интересна черногорская недвижимость. Компания Knight Frank представляет на черногорском побережье проект Porto Montenegro. «Расположенный

у бухты Котор, этот комплекс наверняка станет наиболее живописным и оснащённым морским поселением региона, — рассказывает **Елена Юргенева, руководитель отдела зарубежной недвижимости компании Knight Frank**. — На выбор покупателей будет предоставлен полный набор услуг, включая круглосуточное обслуживание консьержа, причал на 630 судов, в том числе 130 мест для яхт от 30 м до 180 м. В скором времени на продажу будут выставлены 29 резиденций у береговой линии».

В числе иностранцев, которые в период мирового экономического кризиса заявили о своём намерении инвестировать в недвижимость Черногории, были замечены и знаменитые американские актёры. Среди них фотомодель и актриса Памела Андерсон, которая собирается вкладывать свои средства в гостиничную и деловую недвижимость балканской страны. Скорее всего, уже в мае 2009 года она посетит Черногорию и посмотрит те места, где будет вестись строительство, а это столица страны — Подгорица, где актриса собирается возвести деловой комплекс, и местечко Мелине, где она хочет построить гостиницу

и SPA-центр. Информация о визите г-жи Андерсон в Черногорию уже подтверждена её менеджером Питером Эшером, а также Джордже Джурджичем, директором девелоперской компании Atlas Group, с которой актриса намерена сотрудничать.

Что же касается перспектив для покупателей, то, прежде чем рискнуть куда-то вкладывать, необходимо, как говорится в русской пословице, «семь раз отмерить». «В связи с кризисом у многих застройщиков могут возникнуть проблемы с финансированием, и покупателям стоит проявлять осторожность, а также обращать внимание на уникальные проекты, — полагает Елена Юргенева. — Они не только станут надёжным вложением средств, но и могут принести прибыль в будущем». 

ЧЕРНОГОРИЯ



Belvedere Residence

Разрешение на строительство № 06-U-1167/194

СОЛНЕЧНАЯ СТОРОНА ЖИЗНИ

BELVEDERE RESIDENCE | СДАЧА В АВГУСТЕ 2009

Комплекс премиум класса на берегу моря
Прямые виды на море с террасы Ваших апартаментов
Для Вашего удобства и комфорта: инфраструктура и сервис на уровне отеля 4****, SPA центр, фитнес клуб, бассейн, охраняемая территория, подземный гараж, Управляющая компания

POSEIDON APARTMENTS | СДАЧА В МАЕ 2010

Комплекс расположен на расстоянии 350 м от берега моря
Мы предлагаем Вам апартаменты площадью от 44 до 116 м² с возможностью объединения
Для Вас на территории комплекса: бассейн, подземный гараж, супермаркет, ресторан



Европейский уровень отделки и оборудования
Ваших апартаментов
Гибкая система оплаты и скидок

ОРГАНИЗАЦИЯ ОЗНАКОМИТЕЛЬНОЙ ПОЕЗДКИ
В СОПРОВОЖДЕНИИ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ НАШЕЙ
КОМПАНИИ



Черногория: +382 69 318 509, +382 68 704 804
Москва: +7 495 785 11 51, +7 926 184 16 26
www.sagio.me | sales@sagio.me
www.poseidon-mn.com