

Автор: Ирина КАЛЕДИНА

Флорида

прежние преимущества, НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

С точки зрения покупателей недвижимости у США два главных минуса. Первый, объективный — географическое положение: Америка для нас вдвое дальше Испании, втрое дальше Болгарии, и тут уж ничего не поделаешь. Второй, субъективный — с советских времён укоренившееся мнение, будто американскую визу получить немногим проще, чем Нобелевскую премию. Пора отказываться от стереотипов: как отмечал в своём недавнем интервью журналу «Америка» **консул посольства США в России Филип Скоти**, «сегодня уровень отказов крайне невысок — не более 5% от общего числа обращающихся за визами. Лет 6 назад уровень был совсем другим — примерно 25%, но и мы подучились, и вообще всё очень сильно изменилось». Конечно, найдётся ещё к чему придраться, но серьёзные «претензии» к США на этом заканчиваются. А список очевидных плюсов, к которым относятся и отсутствие ограничений на приобретение недвижимости иностранцами, и широта, и разнообразие предложений, и возможность взять ипотечный кредит (который сегодня дают на 30 лет примерно под 5,06% годовых и зарубежным гражданам оформляют даже охотнее, чем американцам) — так вот, список этот, безусловно, открывает ценовая ситуация, сложившаяся на североамериканском рынке, и обозначившиеся на её фоне инвестиционные возможности.

Статистика гласит: едва ли не половина всех российских «недвижимых» запросов приходится на Флориду (это испанский конкистадор Хуан Понсе де Леон нарёк территорию между Мексиканским заливом и Атлантикой la tierra florida — «цветущая земля»). Да и вообще, поток иммигрантов и коренных американцев, желающих переселиться



в Майами, Тампу, Орlando, Джексонвиле — крупнейшие города штата, давно превратились в полноводную реку: климат Флориды неслучайно называют её самым ценным «природным ресурсом», а зимой Флорида — одно из самых тёплых мест на североамериканском континенте.

Понятно, что долгое время цены на недвижимость росли здесь опережающими прогнозы темпами, но с началом кризиса столь же бурно пошли вниз: по некоторым данным, стоимость многих объектов во Флориде за 1,5 года (с середины 2007-го по начало 2009-го) упала вдвое, а в Майами в январе-2009 можно было совершить покупку процентов на 30–35% дешевле, чем в декабре-2007. И хотя летом наметилось некоторое оживление спроса, среднерыночная стоимость домов и квартир остаётся пока сравнительно невысокой. Особенно если отвлечься от Майами и обратить внимание на другие, не менее инвестиционно-привлекательные места.

Взять, к примеру, Palm Coast — стоящий прямо на берегу океана город

с 70-тысячным населением, который последние годы является одним из лидеров и по темпам нового строительства, и вообще по темпам роста. Palm Coast — место, предназначенное исключительно для жизни: тишину, уют и респектабельность которой не нарушают ни промышленные предприятия, ни деловые центры. Однако считать его «деревенской глушью» не стоит, и не только потому, что отсюда за полчаса можно добраться и до Орlando с Диснейлендом и парком Universal Studio, и до Сан-Августина — самого старого города полуострова, и до множества других крупных населённых пунктов, в которых, кстати, в основном, и работают жители Palm Coast, но и потому, что в самом городе находится немало инфраструктурных объектов, добавляющих ему привлекательности: аэропорт, новый современный госпиталь, несколько яхт-клубов и гольф-полей международного уровня, торговых центров, дающих широкие возможности для шопинга. Здесь также немало красивых каналов (почти американская Венеция!) и парков,

идеально подходящих для неспешных прогулок и занятий спортом.

Сегодня на местном рынке недвижимости представлено 2029 предложений. Сразу стоит отметить, что город этот молодой: если средним для американского рынка годом постройки домов является 1974-й, то для Palm Coast — 2000-й, а это значит, что здешние проекты созданы с использованием современных строительных технологий и новейших дизайнерских разработок. «Ориентир на жизнь» объясняет, почему 94,4% местного рынка занимают отдельно стоящие, частные домовладения (лишь 5,1% приходится на кондоминиумы, куда менее популярные у претендентов на городскую недвижимость). «Арендный рынок города очень активен, и объекты здесь весьма быстро сдаются внаём, — как отмечает **Олег Соколов, лицензированный риэлтор и ипотечный брокер штата Флорида.** — Теоретически на поиск арендатора закладывается месяц, но обычно хватает 1–2 недель, что не может не привлекать потенциальных инвесторов, готовых зарабатывать на аренде». При этом цены в Palm Coast в 1,5–2 раза ниже, чем в Майами: \$150 000 против \$500 000 за дом того же класса и размера. Есть возможность приобрести и городскую землю для воплощения собственных архитектурных фантазий, хотя в нынеш-



Цена: \$179 000

Внимание покупателей предлагается дом (1999 года постройки) на канале с участком 10 соток, расположенный в городе Palm Coast. Площадь дома — 245 м² (3 спальни, 2 ванные комнаты). В отделке использованы гранит и ламинат. Имеется гараж на 2 машины, латто, кухня с встроенной бытовой техникой. Дом оборудован системой климат-контроля, на участке проведены работы по ландшафтному дизайну. Рядом находятся всемирно известные гольф-поля, пляжи, парки; широкие возможности для яхтинга и шопинга.

Проводится полное юридическое сопровождение сделки. Возможна ипотека. Покупателю предоставляется бесплатная недельная поездка во Флориду. ■

ней экономической ситуации готовые дома зачастую обходятся дешевле, чем новое строительство, что находит отражение в структуре сделок. «В любом случае вам гарантированы самая полная и достоверная информация о ситуации на рынке и о каждом конкретном предложении, бесплатный подбор вариан-

тов, полное юридическое сопровождение сделки, а также помощь в получении ипотечного кредита. Нужно иметь желание, об остальном мы позаботимся», — подчёркивает Олег Соколов.

Покупатели недвижимости часто интересуются вопросами, связанными с иммиграцией. Решить их позволяет множество существующих программ, в том числе и программа для инвесторов (в рамках которой можно вложить \$500 000 в определённые объекты ряда территориальных центров, одним из которых является Palm Coast, и получить сначала временную, а затем и постоянную green card).

Кстати, до 1 января 2010 года покупателям недвижимости стоимостью от \$100 000 предлагается бесплатная экскурсия на 2 лица в парк водных развлечений Daytona Lagoon (г. Дайтон-Бич) и 4-часовая прогулка на 10-местном катере по рекам и озёрам центра штата. Есть возможность лично убедиться, что путеводители не врут: Флорида привлекательна в любое время года. ■



Цена: \$295 000

Внимание покупателей предлагается новый (2008 года постройки) дом, расположенный в городе Palm Coast. Площадь дома — 303 м² (4 спальни, 2½ ванные комнаты). В отделке использованы гранит, мрамор, травертин. Дом оборудован системой климат-контроля, в кухне установлена плита, микроволновая печь, посудомоечная машина. Имеется дровяной камин и гараж на 2 машины. Рядом находятся всемирно известные гольф-поля, пляжи, парки; широкие возможности для яхтинга и шопинга.

Проводится полное юридическое сопровождение сделки. Возможна ипотека. Покупателю предоставляется бесплатная недельная поездка во Флориду. ■

FLORIDA REAL ESTATE

Компания 1st Global Realty, LLC
Телефон во Флориде +1 (386) 237-43-33
Телефон в Москве +7 (495) 799-51-70
Сайт www.floridaRU.com
E-mail oleg@floridaru.com
Контактное лицо Олег Соколов