

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

Рынок недвижимости Турции наиболее перспективный для инвестиций на долгосрочный период — к такому выводу в своём последнем отчёте пришли аналитики компании PricewaterhouseCoopers, изучающие рынки европейских стран. Стремясь в Евросоюз, Турция значительно улучшила свою экономическую ситуацию: несмотря на кризис, ВВП страны продолжает расти, инфляция, когда-то равная российской, вот-вот достигнет показателей государств Восточной Европы, и в страну идут международные инвестиции.

В погоне за берегом турецким



Самые активные покупатели на рынке недвижимости Турции — россияне. Превзойти англичан им пока не удалось — на тех по-прежнему приходится 27% от общего числа иностранных сделок, но темпы, с какими наши соотечественники приобретают апартаменты и коттеджи в этой стране в напряжённый для мировой экономики период, впечатляют. Причин подобного, отчасти ажиотажного интереса, достаточно: вложение средств в недвижимость — самый оптимально-надёжный финансовый инструмент, а курортная, которую в первую очередь и приобретают россияне, будет всегда пользоваться спросом и будет всегда в цене. В Турции достаточно приемлемый уровень цен и приличное качество работ, а также большой выбор объектов и гибкие условия рассрочки, которые предлагают не только банки, но и местные девелоперы — 4–8% годовых на срок до 5 лет, а на срок до 1 года — рассрочка может быть и вовсе без процентов. Россияне,

как правило, предпочитают покупать в рассрочку у девелоперов, без использования ипотечных кредитов.

«Ещё до кризисного периода Турция была чуть ли не единственной страной, где при строительстве большую часть финансирования составляли собственные средства девелопера, — рассказывает **Юлия Кайнова, руководитель департамента зарубежной недвижимости CENTURY 21 Beverlywood Realty.** — Кредиты привлекались не так часто, как в Европе, а если привлекались, то с наименьшей долей от общего объёма инвестиций».

По крайней мере, условия ипотечного кредитования изменять не пришлось — ведь именно по этой причине в большинстве европейских стран и обрушился рынок недвижимости. Из прежних 5–8% от цены объекта европейские банки стали требовать первоначальный взнос — не менее 30%. Понятно, не в каждой семье может найтись такая сумма. Банки Турции изначально не могли похвастаться низким

первоначальным взносом, в результате и увеличивать его не пришлось. Более того, даже ставки по кредитам улучшились, т. е., уменьшились, для покупателей. Сегодня банки готовы дать кредит под 10% годовых на 20 лет и прогнозируют снижение до 7–8%.

«Был принят ряд мер на правительственном уровне по поддержке ипотечных банков, крупных и средних застройщиков, льготного кредитования населения и расширения предложений по рассрочке, — говорит **Наталья Завалишина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-ДРМ».** — Нельзя не признать, что кризис, так или иначе, затронул недвижимость Турции. Активность рынка сейчас ниже, чем в предыдущий период. В остальном — мировой кризис мало заметен в Турции, поскольку цены и прежде здесь были не столь велики, по сравнению с европейскими странами, тогда как качество строительства оказывалось на порядок выше. Сейчас в стране очень распространена мера — рассрочки

на уже построенные объекты. Например, у нас есть предложения по стоимости, когда после первоначального взноса можно выплачивать за студию в течение 12 лет беспроцентно».

Активное использование девелоперскими компаниями собственных, а не заёмных средств, дало возможность турецкому рынку не сворачивать начатые и не замораживать новые проекты, разве что темпы строительства не наращиваются, а кое-где немного замедлились. Как до кризиса, так и сейчас продолжают осваивать Средиземноморское побережье: Кемер, Белек, Анталию, Аланию, и площадки двух столиц — Анкары и Стамбула, и по-прежнему всё ещё присматриваются к курортным местам Эгейского моря — Кушадасы. Помимо больших по площади жилых комплексов, всё больше внимания девелоперы стали уделять небольшим уютным малоквартирным домам. Как раз кризис и вынудил инвесторов минимизировать собственные риски и довольствоваться минимумом — небольшими проектами, которые быстрее можно будет продать, да и обслуживать их легче и дешевле.

Не изменились приоритеты и у покупателей. Всё так же предпочтение отдают курортной недвижимости, которая является наиболее ликвидной, поэтому именно её рассматривают в первую очередь в качестве объекта для инвестирования. «Здесь практически ничего не изменилось, разве что возросла активность россиян в торговле, — добавляет Юлия Кайнова. — Клиент понимает, что сейчас его время и по полной программе дожимает продавца по цене. Россияне перестали интересоваться малоликвидными объектами в 600–700 м от моря по цене 25 000 €, поскольку те из них, кто имел только этот бюджет на приобретение, сейчас особенно сложно переживают кризис и в большинстве своём вообще отказались от каких-либо инвестиций, оставив средства на „чёрный-чёрный день“. На рынке зарубежной недвижимости остались клиенты с более устойчивой финансовой ситуацией, а они всегда выбирают ликвидные и высоколиквидные объекты. Наибольшим спросом продолжают пользоваться апартаменты в комплексах до 200 м от пляжа и небольшие дома — также в пешей доступности от моря».

«Россияне отдают предпочтение объектам для отдыха — как летом, так

и круглогодично, — продолжает Наталья Завалишина. — Покупают небольшие квартиры, реже виллы. Столичные города, скажем, Стамбул, пользуются меньшим спросом».

Стоит обратить внимание на один существенный момент: для каких целей совершена покупка? Если только для личных, то диапазон широк — от Анталии, до Алании, если во главе угла коммерция, то круг несколько узок — не каждый домик у моря может стать удачным для инвестиций.

«Самым предпочтительным местом для вложения средств является Бодрум, расположенный между Средиземным и Эгейским морем, а также Анкара и Стамбул, — считает **Игорь Индриксонс, директор департамента зарубежных инвестиций компании IntermarkSavills.** — Бодрум — самая популярная курортная зона у европейцев. Во многом это обусловлено отлично развитой инфраструктурой для яхтенного спорта. Береговая линия полуострова очень длинная, много галечных пляжей, причалов для яхт, уютных бухт для занятия виндсёрфингом. Яхту можно снять за 1 000 € в неделю. Естественно, европейцы снимают апартаменты тут же, в Бодруме, а не едут за этим за 300–400 км в Анталию. Ещё одной хорошей мотивацией снимать жильё в Бодруме можно считать наличие аэропорта, принимающего дешёвые рейсы. Аэропорт Бодрума принимает все дискаунтеры Европы. Для европейца перелёт до Турции стоит 50 €, а иногда и меньше. Снять виллу или апартаменты для всей семьи обойдётся в 4–4,5 раза дешевле, чем покупать тур. Рачительные европейцы с удовольствием и отдыхали бы с двойным дисконтом, а при экономии вложений в 4 раза делают это ещё более охотно».

Однако европейцы, несмотря на достоинства места, не стремятся приобретать здесь недвижимость, предпочитая снимать апартаменты, считая такой подход наиболее выгодным. В результате сегодня 75%

турецкого рынка аренды сосредоточено именно в Бодруме и окрестностях. И тем россиянам, кто стремится использовать по полной программе свою собственность, не только для личного пользования, Бодрум — самое подходящее место для вложения средств. Со сдачей в аренду проблем никогда не будет. Не будет проблем и с быстрой продажей недвижимости, все относительно обеспеченные турки стремятся приобрести здесь жильё.

«Доходность от аренды в Бодруме может достигать до 12%, — продолжает Игорь Индриксонс. — Для сравнения: в Европе — 6–7%. Данная приятная разница объясняется очень просто: недвижимость в Турции ещё сравнительно недорогая — 1 000–1 300 €/м², а европейцы, приезжая туда, привозят и свои ставки на аренду. Если в Испании или на Кипре они могут расстаться с 300 € в неделю за спаренные апартаменты, то и здесь за аналогичное предложение легко выкладывают около 250 €».

Если сравнивать рынок курортной недвижимости Турции с аналогичными рынками Болгарии и Испании, такими же популярными у россиян, можно найти ряд существенных преимуществ. «В сравнении с Болгарией Турция выигрывает более длитель-



Наталья КЕЛЕШ

главный координатор офиса Sultan Homes Кемер/ANTALYA

Мировой экономический кризис повлиял на экономику Турции в самых незначительных масштабах. Связано это прежде всего с тем, что рынок ипотечного кредитования в этой стране не так развит, как в США или Европе, а именно с этого всё и началось. К тому же турецкие банки не принимали участия в торгах на миро-

вых фондовых биржах, поэтому их потери во время кризиса минимальны.

Благодаря этим факторам ситуация на рынке недвижимости Турции остаётся достаточно стабильной, докризисного роста цен нет, но и падения тоже. Замечен их (цен) незначительный рост у крупных фирм-застройщиков, которые имеют востребованную недвижимость и достаточно средств, чтобы продолжать строительство.

Немного пострадали иностранные инвесторы, которые взяли кредит на инвестиции в недвижимость Турции в Европе и вынуждены продавать свои проекты по самым низким ценам, дабы погасить кредиты. Это относится в первую очередь к объектам недвижимости, рассчитанным на иностранных покупателей и расположенным в курортных зонах, таких, как Белек, Кемер, Алания. ■

ным сезоном, следовательно, большим доходом от аренды, — подчёркивает Юлия Кайнова. — Число предложений на Балканах значительно выше, чем в Турции, а значит, более глубокая коррекция цен ещё впереди». «Если в Болгарии сезон длится в среднем 4 месяца, то в Турции — 8 месяцев, — добавляет Наталья Завалишина. — А если принять во внимание, что в хороших комплексах есть бассейны с подогревом, то сезон можно считать круглогодичным, т.к. и в декабре-январе температура позволяет купаться в бассейне. К тому же Турция — безвизовая страна, не будет

проблем с приглашением родственников и друзей, тогда как для Болгарии и Испании необходима виза».

Инвестиционная же привлекательность Турции примерно соотносится с интересом к Испании. К преимуществам можно отнести: цены ниже значительно упавших испанских, годовое обслуживание любого комплекса обойдётся в 2 раза дешевле, а также налоги при покупке и последующем содержании существенно меньше, плюс автоматическое оформление ВНЖ при покупке недвижимости любой цены. Однако разница в развитости инфра-

структуры, уровне отдыха также будет заметна. В Испании качество каникул в любое время года будет выше, чем в Турции, но и заплатить за удовольствие придётся дороже.

И всё же самое главное — цена вопроса. Понятно, всё зависит от объекта и от его месторасположения, тем не менее есть определённые рамки: для экономкласса они варьируются в пределах 500–700 €/м², в бизнес-классе это шкала значительно шире — от 800 €/м² до 1500 €/м², ну а de luxe — «безразмерен». Есть разве что начальная точка отсчёта — от 2000 €/м². ■



Алевтина КАЛИНИНА

генеральный директор компании Avalon

» Как рынку недвижимости Турции удалось устоять в кризисный период? За счёт каких программ и ресурсов?

— В период мирового экономического кризиса ситуация в Турции выглядела наиболее стабильно. Колебания цен на недвижимость наблюдались в основном в сегменте среднего класса и практически не коснулись бюджетных предложений — ввиду большого спроса на такие объекты со стороны не только россиян, но и граждан СНГ и Европы. Даже в период кризиса цены на недвижимость в Турции оставались доступными для среднего класса, а возможность оформления ипотеки позволяла подходить к своему выбору с серьёзными требованиями. Не менее важный фактор для кризисных времён — стоимость жизни в стране. По сравнению не только с Москвой, но и с континентальной Россией, этот показатель даже в наиболее развитых и сравнительно дорогостоящих регионах Турции отличается в разы в лучшую сторону.

» Что сегодня строят в Турции и где? По-прежнему отдаёт предпочтение курортной недвижимости?

— В плане курортной недвижимости на сегодняшний день наиболее динамично развивающейся является Алания и её пригороды. Это обусловлено перспективами, связанными с открытием нового аэропорта в 40 км от центра Алании — в г. Газипаша. Помимо жилой и коммерческой недвижимости, аналогичными темпами идёт и развитие отельной застройки, так как в туристическом плане Турция занимает одну из самых верхних строчек в списке стран, куда предпочитают (а также имеют возможность) выезжать на отдых россияне.

Перспективы Аланийского региона весьма привлекательны как для частных владельцев недвижимости, так и для инвесторов. Местная администрация планирует серьёзные вложения в развитие инфраструктуры побережья, что сделает регион ещё более привлекательным как для отдыха, так и для постоянного проживания.

» Что и где продолжают покупать россияне в современной Турции?

— Россияне приобретают недвижимость как в курортных регионах Турции, так и в Стамбуле, однако предпочтение отдаётся Средиземноморскому побережью. Это замечательная альтернатива дачному отдыху и хорошо зарекомендовавшая себя формула «отдых + доход», так как апартаменты и виллы в этих регионах востребованы почти круглый год.

Цены в экономклассе составляют сегодня от 450 €, в бизнес-классе — от 750 €, в классе de luxe — от 1 700 €. Разумеется эти цифры — лишь ориентиры, так как в любом комплексе цена на квартиры одного и того же типа может различаться на 20–30% в зависимости от этажа и месторасположения внутри комплекса.

» Выигрывает ли турецкий рынок недвижимости в сравнении, скажем, с болгарским или испанским? Интереснее ли он, чем традиционные европейские курортные места?

— Инвестирование в зарубежные рынки стабильными показателями развития рынка — а именно таков сегодня рынок Турции — по-прежнему является для большинства людей единственной возможностью сохранить и приумножить вложения. Турецкая сфера Real Estate устойчиво демонстрирует серьёзные темпы развития, что во многом объясняется следующим:

- уровень цен на объекты недвижимости максимально соответствует их реальной рыночной стоимости. До кризиса в Турции не наблюдалось особого завышения цен, а сегодня нет их резкого спада. Напротив, имеет место ежегодный прирост в размере 15–20%;
- в сравнении с другими странами ЕС турецкий рынок недвижимости в наименьшей степени зависит от ипотечного кредитования;
- не являясь игроками мировых фондовых рынков, банки Турции сохранили свои капиталы и продолжают инвестировать в реальные секторы экономики страны (туризм, сельское хозяйство, производство текстиля и т.д.);
- упрощение процедуры регистрации прав собственности для граждан России значительно повысило интерес к приобретению недвижимости.

Интерес россиян к Турции обусловлен прежде всего её доступностью, что позволяет рассматривать здешние курорты как места семейного отдыха. Инфраструктура отелей значительно превосходит таковую Испании и Болгарии. Великолепные природные и климатические условия, географическая близость, высокий уровень сервиса, богатое историческое наследие и разнообразие отдыха — всё говорит в пользу Турции. ■

Валле д'Аоста: снежное сердце Европы

Валле д'Аоста — это самый маленький и наименее населенный итальянский регион, расположенный в самом сердце Европы. Как жемчужина в драгоценной оправе долина обрамлена самыми высокими европейскими вершинами: Монблан, Монте Роза, Маттерхорн и Гран Парадизо, чья природа исполнена мощью, наполняющей высокой энергией их неземной пейзаж. Приезжай, человек, и стань его эпицентром!



Как добраться туда из России? Легко! Регион Валле д'Аоста удобно связан воздушным сообщением со всей Европой, благодаря своей близости к аэропортам Женевы (150 км), Милана (190 км) и Турина (100 км).

Здесь классно в любое время года, и всегда есть чем заняться. Но зимой здесь — особая «галактика», по которой ее «астронавты» обычно перемещаются на горных лыжах, сноуборде, хелиски, и тормозить им тут незачем, да и не обо что, ведь в их распоряжении 900 километров превосходных трасс, не знающих проблем со снегом на любых высотах.

Знаменитый лыжный комплекс «Монтероза Ски», с его 200 километрами снега, оттраченного до произведения искусства, позволяет, неснимая лыж, проехать из Валле ди Грессоней, что в Валле д'Айас, до Аланья Вальсезия в Пьемонте! При такой протяженности здесь есть спуски на любой вкус: от тех что учащают сердцебиение и перехватывают дыхание профессионалов, до пологих спусков, для новорожденных младенцев.

Другой известный во всем мире курорт, который находится в Валле д'Аосте — Брой-Червинья. Освещенная солнцем гигантская пирамида Маттерхорн-Червинья также предлагает 200 километров горнолыжных трасс: самых высокогорных в Европе! Наисовременнейшие подъемники за несколько минут вознесут вас на высоту 3489 метров над уровнем моря на Плато Роза, где можно кататься даже летом: здесь открывается волшебный вид на окрестные четырехтысячники. С этих ледников можно спуститься к курорту Церматт в Швейцарии. Из опций есть сноупарк, для полуночников — освещенная трасса!

Купол Европы — Монблан возвышается над поселком Курмайор. Здесь традиция гостеприимства имеет вековую историю, и туристические предложения до сих пор никого не разочаровали. Курмайор — колыбель альпинизма, откуда начинается долина Валле Бланш, пересекающая Мер де Глас в сердце горного кряжа



Монблана, и все чем гордится великолепный Шамони. После катания здесь можно не прекращать свои организованные телодвижения, а посетить Спортивный центр «Курмайор-Монблан» с его ледовым стадионом, площадками для тенниса, волейбола, сквоша, занятий фитнесом и гольфом в закрытом помещении, а также диско-баром.

Снежные приключения еще не закончились, и вам срочно нужно в Ла Туиль, являющаяся частью международного лыжного комплекса и связанная с лыжными трассами Ла Розьер в Савойе.

Для тех, кто понимает: пропускная способность местной канатной дороги 3000 человек в час. Снега здесь всегда в изобилии, а высота над уровнем моря позволяет кататься до поздней весны.

А есть еще и лыжный курорт Пила — для тех, кто хотел бы пребывать в горной идиллии, не отдаляясь от городских соблазнов. В Пиле, с ее обширными лесами и 70 километрами трасс, есть где разгуляться, и, главное, эта «параллельная реальность» всего лишь в 20 минутах путе-

шествия в телекабине находится от города Аосты, столицы этой волшебной долины.

Аоста, древняя Августа Претория, «Альпийский Рим», имеет более чем 2000-летнюю историю, на самом деле сохранила во всей первоначальной грандиозности свои памятники времен Империи: Арку д'Августо, Театр, Римский Мост.

Когда едешь по долине Валле д'Аоста, впечатление, будто ты на сцене театра, среди сказочных декораций: по концентрации древних замков на квадратный километр долине Аоста нет равных. Даже при большом желании обойти ее 100 замков невозможно. Придется посетить лишь избранные, к примеру, такой, как замок Сарр, приют последних итальянских королей, внутренние убранства которого сплошь декорированные рогами диких горных козлов и баранов, на которые короли охотились. Когда в долине начинаются исторические карнавалы, напоминающие о захватывающих историях графов, графинь и принцев, которые жили в этих старинных домах, создается полное впечатление, словно ты воспользовался услугами машины времени.

Отпуск в Валле д'Аосте — это маленькая эпоха Великих гастрономических открытий вашей жизни, открытий древних и натуральных вкусов. Гастрономия играет важную роль в вальдостанской культуре: ее простая, но колоритная кухня — плод вековых традиций. Здесь предлагают более двадцати наименований вин D.O.C. (маркировка автохтонности винодельческого производства) из 14 сортов винограда, знаменитые сыры с ароматами альпийских трав, изысканную ветчину Де Босс, нежное сало Д'Арна с привкусом можжевельниковых ягод и традиционные блюда из дичи, слава которых широко выходит за пределы области. В общем, что можно еще сказать? Жить, как говорится, хорошо. А жить в Аосте — еще лучше! Ну, хотя бы время от времени.



www.valle-aosta.ru

Valle d'Aosta
Vallée d'Aoste