



Купишь за доллар — продашь за копейку

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Согласно данным риэлторов, россияне в кризисное время были самыми активными покупателями зарубежной недвижимости. И, выясняется, самыми безрассудными. Именно россияне в массовом порядке скупали самую дешевую, неликвидную и рисковую зарубежную недвижимость. Желание сэкономить присуще любому человеку, но у соотечественников оно порой переходит все границы в прямом и переносном смысле.

Легендарная любовь россиян к халяве и национальная экономия по принципу «на грош пятак» позволила нечистоплотным риэлторам сколотить целые состояния на «экономности» русских. А между тем за рубежом, говорят, можно купить дешевую и достойную недвижимость, главное — грамотно подойти к процессу, не пренебрегая элементарными правилами выбора и покупки заграничной недвижимости.

Задумавшись о приобретении недвижимости в другой стране, стоит определить цель покупки: для чего нужна иностранная недвижимость. Основных мотивов приобретения несколько:

- в качестве места отдыха — как правило, на морском побережье;
- инвестиции — с целью сохранить и приумножить капитал;
- как жилье для детей, учащихся за границей, или для престарелых родителей;
- чтобы упростить въезд на территорию определенного государства и облегчить процедуру получения гражданства и т. д.

Именно от цели покупки будет зависеть выбор страны, следовательно, и минимальный порог вхождения на рынок недвижимости. Как правило, чем ниже средний уровень жизни в стране, тем дешевле в ней недвижимость. Правда, после кризиса даже



в развитых странах реально найти предложения по продаже дома или квартиры, равных по цене подержанному автомобилю, а иногда и пробитой покрышке. В большинстве случаев такая недвижимость имеет обременения: находится под залогом банка, требует непомерно дорогого ремонта, в качестве «бонуса» имеет невыплаченные налоги на немалую сумму или расположена в тьмутаракани.

Так, в ныне вымирающем американском Детройте совсем недавно продавалось домовладение стоимостью \$1. Дом был выставлен на продажу банком, который получил его в качестве залога за невыплаченный ипотечный кредит. Среди обременений — долги по налогам в размере \$4 тыс. и большой неоплаченный счет за воду, на момент продажи дом был полностью разграблен мародерами и совершенно не пригоден для проживания.

Надо отметить, что с 2009 года подобные предложения встречаются практически во всех развитых странах мира. Увидев подобный вариант, стоит озадачиться лишь одним вопросом: если это действительно стоящее пред-

ложение, почему его не поглотил внутренний спрос. Как правило, другие вопросы после этого не возникают.

Помимо откровенно абсурдных предложений на зарубежных рынках встречаются и приближенные к реальности варианты, определить адекватность которых россиянину гораздо сложнее. Особенно если учесть, что большая часть зарубежной недвижимости дешевле аналогичной отечественной. Но это вполне реально сделать, правда, не без помощи специалистов.

Итак, эксперты при определении минимальной адекватной цены для иностранной недвижимости советуют отталкиваться от цифры €20 тыс. Это стоимость студии в жилом комплексе на побережье в Болгарии. Имея несколько большую сумму (€35–45 тыс.), можно поискать однокомнатную квартирку на побережье Греции или Черногории. Экономным любителям моря и солнца риэлторы рекомендуют присмотреться к Испании, где разброс цен столь же большой, как и выбор недвижимости: цена односпальных апартаментов в комплексе на Коста-Бланка начинается от €60 тыс., на Коста-

«Выбирая дешевую недвижимость за рубежом, в первую очередь надо смотреть на то, насколько стоимость конкретного объекта выбивается за рамки среднего уровня цен по рынку данной страны»





За маленькую квартирku на второй-третьей линии от моря во французской Ницце придется выложить от €250 тыс, а небольшой домик в часе езды от Барселоны обойдется в €300 тыс. и дороже

дель-Соль — от €80–90 тыс., на Коста-Брава — от €120–130 тыс. Небольшой домик в часе езды от Барселоны обойдется в €300 тыс. и дороже.

Привлекательные предложения есть на рынке Италии, где за €50–60 тыс. реально купить курортные апартаменты в Калабрии. Приблизительно за такую же сумму в Турции вы станете собственником двухспальных апартаментов

мание на Германию. Помимо бесплатного высшего образования в этой стране один из самых низких порогов вхождения на рынок недвижимости. Студенческие квартиры в Восточной Германии стоят от €20 тыс.

Тем, кто хочет дать своим отпрыскам образование во Франции, надо вкладывать на покупку жилья сумму не меньше €50 тыс., в Великобритании —

Привлекательные предложения есть на рынке Италии, где за €50-60 тыс. реально купить апартаменты в Калабрии. За такую же сумму в Турции вы станете собственником двухспальных апартаментов в Анталии

в пешей доступности до моря в районе Анталии. А вот за маленькую квартирku на второй-третьей линии от моря во французской Ницце придется выложить уже от €250 тыс.

Тем, кто решил отправить свое чадо на учебу за границу, да к тому же с минимальными финансовыми вливаниями, эксперты советуют обратить вни-

от €70 тыс. В случае если вуз расположен в европейской столице, стоимость «учебной» недвижимости обойдется в три, а то и в пять раз дороже.

Что же касается инвесторов, желающих приумножить свой капитал на заграничных просторах, то им, по словам экспертов, в дешевом сегменте ловить нечего. «Приобретать дешевые



или предлагаемые по заниженной цене объекты на курортных направлениях стоит, если вы преследуете скорее личные цели (отдых, второй дом и т. д.), нежели инвестиционные», — уверена управляющий партнер компании Evans Анна Левитова. Сегодня, по мнению эксперта, очень прибыльно инвестировать в трущобы Стамбула, хорошую доходность показывают недорогие студенческие квартиры в Берлине, находящиеся в долгосрочной аренде (стоимость — от €40 тыс., доходность — до 6–7%).

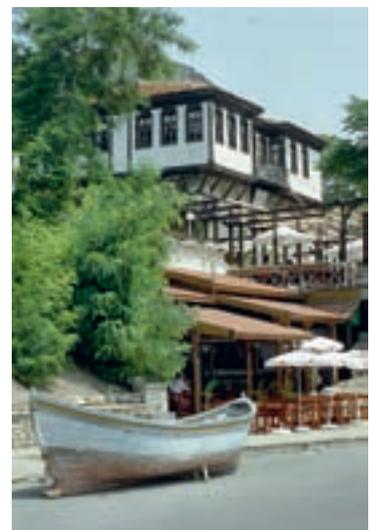
Директор департамента инвестиций в зарубежную недвижимость компании IntermarkSavills Игорь Индриксонс полагает, что ориентироваться при покупке недвижимости нужно на арендный доход, который на 100% предскажем. «Но в случае с дешевой зарубежной недвижимостью говорить о высоком арендном доходе вряд ли есть смысл. В странах с низким уровнем экономики и небольшими доходами населения, где и предлагается самая дешевая недвижимость, арендовать жилье «задорого» будет просто некому», — добавляет эксперт.

САМЫЕ НЕДОРОГИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (ГОТОВЫЕ ЖИЛЬЕ КОМПЛЕКСЫ)	
Страны	Стоимость, € тыс.
Англия	150
Франция	110
Испания	80
Кипр	75
Черногория	70
Германия	50
Италия	50
Турция	40
Болгария	20

По данным компании Gordon Rock

«Выбирая дешевую недвижимость за рубежом, в первую очередь необходимо смотреть не на номинальную стоимость, а на то, насколько стоимость конкретного объекта выбивается за рамки среднего уровня цен по рынку данной страны (района, города)», — советует Анна Левитова. Заниженная цена продажи объекта может быть вызвана различными неприятными причинами: например, при строительстве и отделке использовались дешевые некачественные материалы или применялась непрофессиональная рабо-

«В случае с дешевой зарубежной недвижимостью говорить о высоком арендном доходе вряд ли есть смысл: в странах с низким уровнем экономики арендовать жилье «задорого» будет просто некому»





Экономным любителям моря и солнца риэлторы рекомендуют присмотреться к Испании, где разброс цен столь же большой, как и выбор недвижимости: односпальные апартаменты в комплексе на Коста-Бланка – от €60 тыс., на Коста-дель-Соль – от €80–90 тыс., на Коста-Брава – от €120–130 тыс.

чая сила, есть отрицательные факторы, влияющие на формирование цены (взлетная полоса в 5 м от участка или кладбище под окнами).

Все эти недостатки неприятному российскому покупателю кажутся не такими уж и существенными, но способны принести немало хлопот. В ка-

существом соседей сверху, но южные квартиры последнего этажа сильно разогреваются в дневной период, так что кондиционер обязательно работает на полную мощность, чтобы нормализовать температуру».

Помимо технических недочетов дешевизну обуславливают и причины

Недвижимость, продающаяся существенно ниже рыночного уровня, покупать не нужно ни в одной из стран мира. Риск ошибиться и приобрести некачественный или неликвидный объект очень велик



честве примера ведущий эксперт компании Century21 BeverlyWood Realty Юлия Кайнова приводит недвижимость Турции, которая так полюбилась россиянам: «Турция — сейсмоактивная зона, поэтому использование дешевых некачественных стройматериалов в дальнейшем может обернуться большими проблемами. Кроме того, верхние этажи под крышей часто продают дешевле, привлекая хорошими видами и от-

ного рода. Скажем, застройщик желает быстрее распродать оставшиеся апартаменты в одном проекте, чтобы приступить к строительству следующего, или у него есть финансовые проблемы, задолженности. Или объект слишком долго находится на рынке и морально устарел, поэтому девелопер стремится его допродать; объект находится в залоге у банка; собственник купил объект в кредит и не в состо-



янии выплачивать проценты, поэтому он стремится к быстрой продаже; собственнику по личным причинам срочно нужны деньги.

Эксперты настоятельно не рекомендуют приобретать недвижимость, сколь привлекательной бы она ни была, в экзотических странах с непонятным цивилизованному миру положением дел во внутренней экономике или политике. «Недвижимость надо приобретать только в той стране, где можно без сомнений доверить свои сбережения банковской системе», — убежден Игорь Индриксонс. В списке неблагополучных для покупки недвижимости стран в последнее время лидируют Египет, Тунис, Таиланд, Северный Кипр.

Президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель считает, что недвижимость, продающуюся существенно ниже рыночного уровня, покупать не нужно ни в одной из стран мира. Риск ошибиться и приобрести некачественный или неликвидный объект очень велик. К тому же эксперт уверен, что действительно стоящие дешевые заграничные объекты практически

не имеют шансов добраться до России, не будучи поглощенными внутренним спросом. «Не следует серьезно рассчитывать на то, что, находясь в России, вы успеете отловить и приобрести интересный дешевый объект».

Совет эксперта вполне логичен и обоснован. Но русские люди привыкли опираться не на разум и трезвый расчет, а на извечный авось, поэтому чаще других покупателей идут на риск, порой неоправданные. Но прежде чем купить недвижимость в чужой стране по заведомо низкой цене, имеет смысл помнить: при плохом развитии событий самая дешевая недвижимость может обойтись очень дорого. 

Турция – сейсмоактивная зона, поэтому использование дешевых некачественных стройматериалов в дальнейшем может обернуться большими проблемами

