

Африканские страсти по недвижимости

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

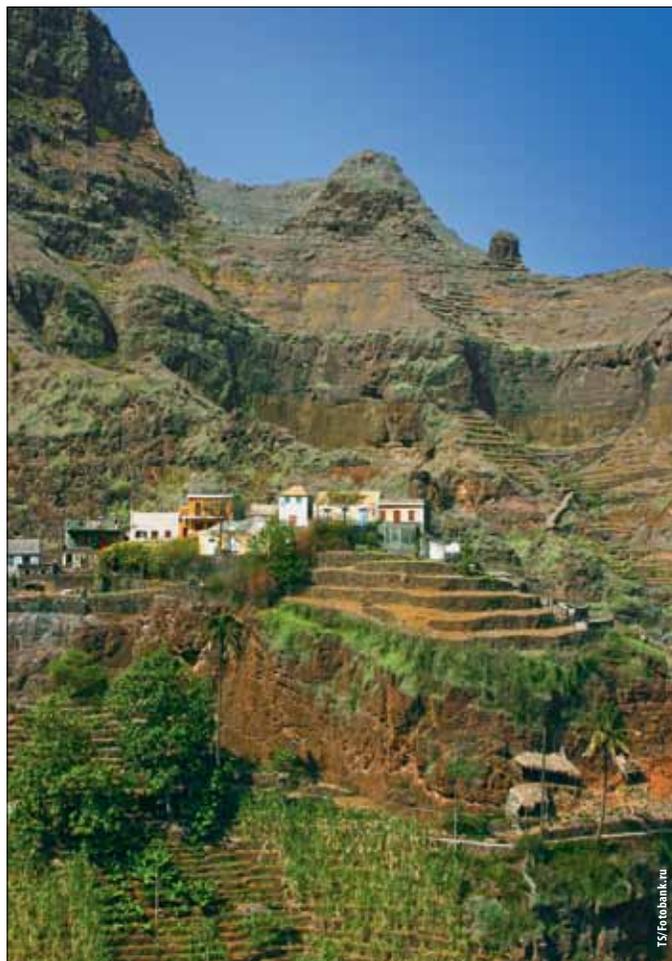
Африка у многих до сих пор ассоциируется главным образом с засухой, голодом, болезнями, войнами и пиратами. Поэтому русский инвестор, серьезно интересующийся африканской недвижимостью, – редкая птица. Тем временем некоторые аналитики предсказывают Черному континенту активное развитие в недалекой перспективе. Правда, с оговоркой, что заработать на этом смогут далеко не все.

Отдельные африканские страны сегодня демонстрируют экономический рост, которому позавидовали бы многие развитые государства. Наибольший прогресс наблюдается в странах с сырьевой экономикой и развитой туристической сферой. Первых поддерживают мировые гиганты по добыче и переработке полезных ископаемых, вторых — самостоятельные европейские туристы. Они же задают тон на рынках недвижимости африканских стран. Там, где нет иностранного капитала, нет как таковых и сформированных рынков недвижимости.

Внутренний спрос здесь, за редким исключением, очень невелик, поэто-

му эксперты советуют ориентироваться на поведение иностранных инвесторов. А они все как один смотрят в сторону Африки. По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, в настоящее время наиболее устойчивыми из африканских рынков недвижимости являются рынки ЮАР и Кабо-Верде. Если ЮАР отличается самой мощной экономикой на Африканском континенте, то Кабо-Верде постепенно становится новой туристической Меккой, которую все чаще посещают состоятельные европейцы.

Если не случится крупных макроэкономических или политических потрясе-



ний, рынки недвижимости данных государств, по мнению эксперта, продолжают демонстрировать как минимум стабильность, а возможно, и умеренный рост цен. Средняя стоимость жилья в крупных городах ЮАР составляет около €2,8 тыс. за 1 м². Основной объем предложения на этом рынке представлен квартирами площадью от 60 до 220 м² вблизи крупных рынков труда и с хорошей транспортной доступностью.

Кстати, ЮАР является единственной из рассматриваемых африканских стран, чей рынок недвижимости держится в основном за счет внутреннего спроса, который создают хорошо оплачиваемые специалисты местных компаний.

На этом фоне Кабо-Верде отличается меньшим по емкости рынком курортной недвижимости, состоящим в равной степени из квартир и вилл. При этом среди квартир преобладают одно- и двухкомнатные апартаменты площадью от 50 до 120 м². Площадь частных домов — 200–600 м² (от двух до пяти спален). Как правило, они имеют бассейн, веранду, место для отдыха и прочие атрибуты благоустроенной придомовой территории.

Цена жилой недвижимости на островах Зеленого Мыса в среднем вдвое ниже южноафриканской — около €1,4 тыс. за 1 м². Однако международные эксперты прогнозируют, что постоянно увеличивающийся спрос на островное жилье непременно потянет вверх и цены, которые и без того растут уже на протяжении нескольких лет.

Согласно отчету TheMoveChannel.com, интерес к недвижимости Кабо-Верде резко вырос в начале 2012 года, благодаря чему страна поднялась в рейтинге популярных у европейских инвесторов стран на 18 позиций. Она стала седьмой по популярности, опередив Турцию и Бразилию, и оказалась в списке сразу после Болгарии. Ориентируясь на растущий поток туристов и существующий дисбаланс между спросом и предложением, предприимчивые европейцы спешат поймать волну больших доходов.

Правда, далеко не все эксперты верят, что у них это получится. Например, управляющий инвестициями в недвижимость, основатель консалтингового портала Indriksons.ru Игорь Индриксонс считает, что в настоящее время на рынке недвижимости Кабо-Верде наблюдается

Среди других африканских стран, которые способны привлечь иностранных инвесторов, эксперты выделяют Кению, Танзанию и Эфиопию, где в настоящее время отмечается активизация рынков недвижимости





Кабо-Верде отличается меньшим по емкости рынком курортной недвижимости. При этом среди квартир преобладают одно- и двухкомнатные апартаменты площадью от 50 до 120 м². Площадь частных домов – 200–600 м² (от двух до пяти спален). Как правило, они имеют бассейн, веранду, место для отдыха и прочие атрибуты благоустроенной придомовой территории. Цена жилой недвижимости на островах Зеленого Мыса в среднем вдвое ниже южноафриканской – около €1,4 тыс. за 1 м². Однако международные эксперты прогнозируют, что увеличивающийся спрос на островное жилье непременно потянет вверх и цены

Наиболее устойчивыми из африканских рынков недвижимости являются рынки ЮАР и Кабо-Верде: ЮАР отличается самой мощной экономикой, Кабо-Верде становится новой туристической Меккой

лишь так называемый виртуальный рост, то есть застройщики повышают цены на бумаге примерно на 20%. Но в реальности цены не растут, и недвижимость продается плохо.

Среди других африканских стран, которые способны привлечь иностранных инвесторов, международные эксперты выделяют Кению, Танзанию и Эфиопию, где в настоящее время отмечается активизация рынков недвижимости. Так, по данным аналитиков компании Knight Frank Russia & CIS, наиболее динамично в течение 2012 года развивались рынки недвижимости Танзании и Кении. В Танзании помимо хороших прогнозов о росте ВВП на текущий год — до 6,8% — сыграли положительную роль планы по приходу на рынок нефтяных и газовых компаний: BG

Group, China Petroleum and Technology Development Company и т.д. Приток иностранных инвестиций, вероятно, вызовет в некоторый рост цен в этом регионе.

В Кении нынешний год ознаменовался обновлением законодательной базы, касающейся землевладения: были внесены правки в процедуру регистрации земель для упрощения управления этими активами. По данным Knight Frank Russia & CIS, элитный рынок Найроби также переживает стадию роста. На начало июля 2012 года средние цены на элитное жилье выросли за 12 месяцев на 21,8% — это безусловный рекорд в Африке.

Помимо привычного жилья — квартир и вилл — в Кении предлагаются и весьма экзотические форматы недви-



TS/PhotoBank.ru

жимости: допустим, сельский дом с цветочной, банановой или кокосовой плантацией на выбор, необитаемый остров или участок для сафари. Стоимость одного из таких предложений — сафари-парка, в котором обитают дикие львы, леопарды, слоны, буйволы и куда можно организовать экскурсионные туры, — равняется \$2 млн.

Примерно в такую же сумму обойдется необитаемый остров площадью 10 га, а за домик с плантацией просят в среднем вдвое меньше. Однако наибольшим спросом, как уверяют специалисты, пользуются участки под строительство охотничьих ферм, ориентированных на состоятельных любителей охоты из США, Европы и Азии. На них целенаправленно выращиваются ценные виды животных, на отстрел которых потом продается лицензия за баснословные деньги.

К слову об «охотниках»: оказывается, кенийская недвижимость привлекает не только европейских инвесторов. Сомалийские морские пираты тоже предпочитают вкладывать

средства в недвижимость соседней Кении. Масштаб вложений оказался столь велик, что привлек внимание мировых СМИ. Даже кенийские власти признают, что именно благодаря пиратским инвестициям цены на недвижимость в стране увеличиваются уже несколько лет подряд.

Если говорить об арабской части континента, которая хорошо знакома россиянам по морским курортам Египта, Туниса и Марокко, то в настоящее время она не привлекает ни европейских инвесторов и девелоперов, ни сомалийских пиратов. Арабская весна погасила очаги курортной недвижимости, дальнейшее развитие данных регионов если не приостановлено, то находится под большим вопросом.

По словам Станислава Зингеля, Тунис, пережив краткосрочное падение недвижимости, который был вызван приростом спроса со стороны иммигрировавших сторонников свергнутого Каддафи, сейчас находится на перепутье. Слабая национальная экономика и геополитическая нестабильность лишают го-



**ANEVIX UNION
GmbH IMMOBILIEN**



**доходные
многоквартирные дома**

новостройка

вторичное жилье

земельные участки

**открытие фирм
GmbH счетов в
немецких банках**

**ипотека
и кредитование**

**аукционная
и залоговая
недвижимость**

:)

Контакты в Москве:

Тел: (495) 643-07-12

Моб: (926) 228-50-66

www.ge-rus.ru

skype: anevixunion

@: anevix@mail.ru

**Контакты в
Германии:**

Тел:

+49 176 62588212

+49 3334 389677

www.anevix.de



Внутренний спрос в африканских странах, за редким исключением, очень невелик, поэтому эксперты советуют ориентироваться на поведение иностранных инвесторов. А они все как один смотрят в сторону Африки

сударство шансов увеличить стоимость жилья за счет внутренних или внешних факторов. По утверждению специалиста, падение стоимости туниССкого жилья в период кризиса составило 30%, аналогичная ситуация наблюдается и в Марокко.

Марокко, хотя и остается в стороне от революционных потрясений, но в лучшем случае сможет сохранить достигнутый в предкризисные годы уровень цен на жилье, предупреждает Станислав Зингель. Ведь спрос обеспечивали прежде всего туристы из Европы, которая теперь испытывает не лучшие времена.

Что касается столь любимого россиянами Египта, эксперты пока не сулят ему

ничего хорошего. «В Египте после переворота рынок недвижимости стоит: у местных для того, чтобы покупать, нет денег, а иностранцы вообще туда не езджают. Кроме того, те, кто раньше покупал недвижимость в этой стране, сегодня стремятся ее продать: неизвестно, что будет с правом собственности. Сейчас в Египте рассматривается возможность лишить иностранцев права владеть недвижимостью в стране», — рассказывает Игорь Индриксонс.

Станислав Зингель отмечает, что в целом развитие рынков недвижимости континентальных африканских стран (за исключением Северной Африки) происходит благодаря либо развитию добычи полезных ископаемых, либо за счет экспансии китайского капитала, стремящегося в пику американцам установить влияние на Черном континенте. Он полагает, что инвестиционный потенциал африканского рынка недвижимости в ближайшее время вряд ли выйдет за пределы локальных рынков курортной недвижимости, всецело зависящих от европейских туристов и девелоперов.

На Африканском континенте просто нет крупных геополитических игроков,

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ В АФРИКЕ

Страна	Средний уровень цен в крупных городах и/или на курортах, €/м²	Прогноз на ближайший год, %
ЮАР	2800	2
Марокко	1600	0
Кабо-Верде	1400	3
Тунис	1100	0
Египет	500	-5

По данным Gordon Rock



CLASS APARTMENTS

8-800-200-26-68

8-800-200-33-12

WWW.CLASSAPARTMENTS.RU

ООО "КЛАСС ТУР" совместно с международными партнерами рады представить Вам проект "Класс Апартаментс" - уникальный сервис, представляющий эксклюзивную возможность инвестировать в недвижимость и получать выгодные предложения об отдыхе по всему миру.

ИНВЕСТИЦИИ

СТИЛЬ ЖИЗНИ



введите код на сайте
classapartments.ru
-30%
для читателей журнала

RAMADA, КУШАДАСЫ, ТУРЦИЯ

KUSADASI GOLF&SPA, ТУРЦИЯ

Новейшее эксклюзивное предложение для инвесторов - строящийся комплекс апартаментов Ramada класса "Люкс" в Турции, Кушадасы.

Если Вы ищете прекрасный дом для всей семьи, лучшим выбором будет Kusadasi Golf & Spa.

Апартаменты

Контракт на 2 года.

Первые 2 года - прибыль гарантирована

Всего: 180 ед.

Гостиничные номера

Контракт на 10 лет.

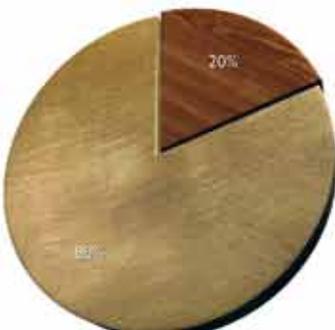
Первые 10 лет - прибыль гарантирована

Всего: 275 ед.

Оттачивайте мастерство игры в гольф на поле с завораживающими видами на остров Самос в то время, как члены Вашей семьи наслаждаются непревзойденными процедурами спа, игровым клубом или барами и ресторанами в Kusadasi Golf & Spa в Турции.

**КОЛИЧЕСТВО СВОБОДНЫХ АПАРТМЕНТОВ
ОГРАНИЧЕНО!**

от €145 000



● Ramada
● Инвестор

Всего: 455 ед.

от €100 000

8-800-200-26-68 | 8-800-200-33-12

Звоните, чтобы узнать о других предложениях от Класс Апартаментс. Мы помогаем инвестировать в недвижимость по всему миру.

код для скидки:
classdigest08

СПЕШИТЕ ПОСЕТИТЬ НАШ ВЫСТАВОЧНЫЙ ЗАЛ: МОСКВА, УЛ. НИЖНЯЯ Д. 14

За более подробной информацией о предложениях и условиях акции обращайтесь на официальный сайт проекта Класс Апартаментс: www.classapartments.ru



Кстати, ЮАР является единственной из африканских стран, чей рынок недвижимости держится в основном за счет внутреннего спроса, который создают хорошо оплачиваемые специалисты местных компаний

В Кении нынешний год ознаменовался обновлением законодательной базы, касающейся землевладения: были внесены правки в процедуру регистрации земель для упрощения управления этими активами

способных развить общенациональные рынки до международного масштаба. А если кто-нибудь из россиян все же решится вслед за богатыми европейцами вложить свои средства в африканскую недвижимость, эксперт советует им обратить пристальное внимание именно на курортную недвижимость — она отличается относительной информационной прозрачностью и комфортностью проживания. «Помимо этого особый акцент необходимо сделать на юридической чистоте заключаемой сделки, вследствие чего привлечение к ней юристов и риэлторов является обязательным», — уверяет Станислав Зингель.

По его словам, надо непременно иметь в виду геополитические риски и локальные военные конфликты. «Как арабская весна существенно подорвала

позиции рынков недвижимости Туниса и Египта, так и расширяющаяся исламизация Африки и усиливающееся соперничество за данный континент между Китаем и США способны спровоцировать возникновение новых очагов напряженности, тяготеющих к местам добычи и транспортировки полезных ископаемых».

Игорь Индриксонс еще более категоричен в рекомендациях. По его словам, в Африку инвесторам соваться не имеет смысла, так как страны Черного континента сегодня не интересны с точки зрения инвестиций и проживания. Инвестиционного потенциала у африканской недвижимости в данный момент нет никакого — «это то же самое, что вкладывать деньги в банк Сомали, который принадлежит пиратам». **ИЧ**