

# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# ИНВЕСТОРЫ ИГРАЮТ В ГОРОДА НЕ ПО-ДЕТСКИ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

**Аналитики в преддверии президентских выборов отмечали, что россияне активизировались на зарубежных рынках недвижимости. Примечательно, что после выборов интерес соотечественников к иностранной недвижимости нисколько не угас. Одной из возможных причин эксперты считают ожидание непопулярных мер в области экономики и налоговой политики со стороны российского правительства.**

Насколько сегодня выгодно вкладывать в зарубежную недвижимость? Стоит ли непрофессиональному инвестору вообще связываться с этой историей в условиях мировой экономической нестабильности? **ДН** выяснил, где российские и не только капиталы находят свой приют. Мы обратились к опыту ведущих международных и отечественных экспертов в данной сфере. За основу было взято исследование, проведенное крупной международной консалтинговой компанией PricewaterhouseCoopers LLP.

Согласно данным исследования, в 2011 году рейтинг городов, наиболее привлекательных для инвестиций

в жилищное строительство, возглавил Стамбул. Второе и третье места достались Мюнхену и Варшаве соответственно. В топ-10 метрополий для инвестиций в недвижимость вошли Берлин, Стокгольм, Париж, Гамбург, Цюрих, Москва и Лондон. Следует уточнить, что в 2010 году Стамбул в аналогичном рейтинге занимал лишь пятое место, однако опрос экспертов в феврале 2011 года утвердил его в тройке лидеров. С тех пор вот уже два года подряд столица Турции сохраняет за собой перспективную позицию, тогда как Лондон в 2011 году, как отмечается в исследовании, утратил доверие инвесторов и переместился со второго на десятое место.



TS/PhotoBank.ru

В Великобритании нет ограничений на установление размера арендной платы, ее можно повышать на новый арендный период, что позволяет арендодателям диктовать условия арендаторам

Для того чтобы усомниться в компетентности подобных результатов, нет весомых предпосылок. Однако, как известно, взгляд разных людей на одни и те же вещи отличается. Поэтому мы оценили ситуацию в мире со своей колокольни и попросили прокомментировать рейтинг ведущих отечественных экспертов, которые специализируются на зарубежных рынках недвижимости. Несколько забегаая вперед, скажем, что мнения аналитиков по ключевым позициям разошлись. Однако обо всем по порядку.

Лидирующие позиции Стамбула никто не оспаривает, но далеко не все опрошенные эксперты согласны, что деловую столицу Турции можно назвать безусловным лидером по количеству и качеству инвестиций. Город, который когда-то был столицей Византийской

и Османской империй, ныне привлекает инвесторов и девелоперов растущей экономикой и молодостью жителей. «Ежегодно в Стамбул на работу и учебу приезжает порядка 400 тыс. иностранных граждан. Спрос на жилую недвижимость значительно превышает предложение. По прогнозам, к 2023 году население Стамбула возрастет до 15 млн человек, что существенно повлияет на существующий жилой фонд. Выход из этой ситуации — в развитии пригородов Стамбула, таких как, например, Бейликдузу в европейской части города», — рассказывает управляющий партнер компании Evans Анна Левитова.

На руку инвесторам в стамбульскую недвижимость играет и тот факт, что Турция активно стремится в Евросоюз, в связи с чем совершенствуется законо-

**«Многие девелоперы продают огромное количество квартир в лондонских новостройках азиатским инвесторам, которые приобретают квартиры site unseen, то есть даже не приезжая в Лондон»**





**Еще один немецкий город, попавший в рейтинг PricewaterhouseCoopers LLP и горячо любимый отдельными экспертами, – Берлин. Этот город, по мнению некоторых специалистов, является самой недооцененной с точки зрения стоимости недвижимости европейской столицей. В 2011 году в Берлине был зафиксирован 11%-ный рост средней стоимости недвижимости. Подавляющее большинство (84%) жителей Берлина – арендаторы, что может служить залогом огромного потенциала для развития местного рынка недвижимости**

дательство страны. По объемам въездного туризма страна стабильно является одним из лидеров в Европе. Кроме того, компания Standard & Poor признала банковскую систему Турции одной из самых сильных в Восточной Европе. В настоящее время тут стало популярным массовое кредитование: если во время кризиса и речи не шло об ипотеке, то сегодня банки выдают кредиты под 7–9% годовых. К тому же стоимость 1 м<sup>2</sup> жилой недвижимости в Стамбуле пока еще намного ниже стоимости «квадрата» в других европейских городах, таких как Берлин, Париж, Барселона и Рим.

Совокупность этих факторов формирует очень привлекательную картину для инвестора, который ищет высокие ставки доходности, свойственные восточноевропейским рискованным рынкам, и западноевропейскую стабильность. Стамбул, исторически стоящий на стыке нескольких культур, и сегодня выигрывает благодаря симбиотическому складу. Средняя доходность, которую стоит ожидать инвесторам от турецкой столицы, составляет 6–8% годовых в случае с жилой недвижимостью и 10% — с коммерческой.

Однако управляющий инвестициями в недвижимость Игорь Индриксонс предупреждает, что Стамбул как место для инвестиций подходит далеко не всем. По его словам, этот город привлекателен в первую очередь для корпоративных инвесторов, которые инвестируют массово. Частному инвестору не стоит вкладываться в него, так как в Турции отсутствует четкая система пассивного управления бизнесом (когда инвестор приобретает долю в бизнесе, а ведением бизнеса занимается управляющая компания).

«Частному инвестору, — советует Игорь Индриксонс, — лучше выбрать более стабильные города, например, инвестировать в Мюнхен». Мюнхен отличается низким уровнем безработицы. Процент занятости населения в этом городе — один из самых высоких в Германии, поэтому инвесторы, как уверяют эксперты, могут не опасаться простоя жилых или коммерческих помещений. Средняя доходность от аренды жилья в Мюнхене, как и на всех развитых рынках, относительно невысока — обычно не более 5% в годовом исчислении. Тем не менее повысить доходность на собственные вложения реально с помощью привлече-



Процент занятости населения в Мюнхене – один из самых высоких в Германии: инвесторы, как уверяют эксперты, могут не опасаться простоя жилых или коммерческих помещений

ния недорогих ипотечных кредитов, а также благодаря улучшению самих инвестиционных проектов (ремонт, надстройка, другие изменения).

Что касается Варшавы, занявшей в рейтинге третье место, то она, развивая офисный сектор рынка недвижимости, по уверениям специалистов, уже превратилась в финансовый центр Восточной Европы. Показатели доходности недвижимости в польской столице, по данным Игоря Индриксона, примерно такие же, как в Мюнхене: жилая — 5% годовых, коммерческая — 10%.

Однако есть свои тонкости. Руководитель отдела зарубежной недвижимости компании Knight Frank Людмила Аксененко утверждает, что Варшава, как, впрочем,

и Стамбул, по-прежнему не пользуется популярностью у инвесторов в элитный сегмент. По ее словам, среди наиболее привлекательных регионов для инвестирования в строительство элитной жилой недвижимости лидерство до сих пор удерживают зрелые рынки Швейцарии и Лондона, а также Москвы, где в 2012 году ожидается самый большой рост цен на элитные новостройки (до 20%).

Что касается «аутсайдера» рейтинга — Лондона, то российские эксперты дружно не согласились с мнением западных коллег: наши специалисты уверены, что Лондон был, есть и будет инвестиционным лидером как минимум ближайшие несколько лет. По данным Людмилы Аксененко,



**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**



**Стамбул как место для инвестиций подходит далеко не всем. Этот город привлекателен в первую очередь для корпоративных инвесторов, которые инвестируют массово. Частному инвестору не стоит вкладываться в него, так как в Турции отсутствует четкая система пассивного управления бизнесом (когда инвестор приобретает долю в бизнесе, а ведением бизнеса занимается управляющая компания)**



рост количества запросов на приобретение элитной недвижимости в центральном Лондоне за прошлый год составил примерно 20%.

Россияне вернулись на лидирующую позицию по доле покупок среди всех покупок, совершенных иностранцами. В компании Evans отмечают, что в январе-феврале 2012 года интерес к новостройкам Лондона среди наших сограждан возрос почти в два раза по сравнению с тем же периодом прошлого года. «Центральный Лондон продолжает демонстрировать устойчивый рост, новые и отремонтированные квартиры продаются очень быстро. Мы часто сталкиваемся с тем, что клиенты в Москве выбирают какую-то квартиру, а она за три-пять дней, еще до приезда покупателя из России, уходит с рынка. Многие девелоперы продают огромное количество квартир в новостройках азиатским инвесторам, которые приобретают квартиры *site unseen*, то есть даже не приезжая в Лондон», — рассказывает Анна Левитова.

По ее словам, Лондон вряд ли утратит привлекательность для

иностранных инвесторов, так как ему на руку играет целый ряд условий. Среди них можно выделить местное налоговое законодательство (иностранцы не облагаются налогом на прирост капитала), а также законы, регулирующие отношения арендатора и арендодателя. В Великобритании закон в значительной степени защищает арендодателя (в отличие от большинства стран континентальной Европы, где закон на стороне арендатора).

Существуют механизмы для выселения арендатора-неплательщика в разумные сроки, а также есть шанс отказаться от продолжения арендных отношений после истечения договора или при разумном, оговоренном договором уведомлении. Нет ограничений на установление размера арендной платы, ее можно повышать на новый арендный период, что в случае хорошей рыночной конъюнктуры позволяет арендодателям диктовать условия арендаторам. Другие особенности лондонской жизни также поддерживают арендный спрос и высокий уровень цен: тут много молодых специалистов, большое количество престижных учебных заведений, бурная культурная жизнь.




«К тому же иностранные инвесторы могут не только приобрести недвижимость, но и получить местное, очень недорогое финансирование для своей покупки, — добавляет Анна Левитова. — Проценты по ипотечным кредитам постоянно меняются, и большинство кредитов предлагается с плавающими ставками, но эти ставки для московского заемщика звучат более чем привлекательно — 3,5–4% годовых. Так что говорить о том, что Лондон просел по инвестиционной привлекательности, — большая ошибка».

Целесообразны ли вложения в недвижимость в этом году? Все опрошенные нами эксперты уверяют, что сегодня более правильного решения для сохранения сбережения ни у институциональных, ни у частных инвесторов, пожалуй, нет. Президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель считает, что корпоративные и частные инвесторы, которые в 2011 году столкнулись с существенным падением ключевых фондовых рынков и ослаблени-

ем евро, продолжают активно переводить активы из фондового рынка, облигаций и депозитов в недвижимость. Аналогичным образом будут поступать и простые граждане, у которых есть накопления в евро.

Рынкам недвижимости европейских стран с сильнейшими экономиками в 2012 году по-прежнему обеспечен приток инвестиций со стороны местных жителей и зарубежных инвесторов, ищущих тихую гавань, в которой можно переждать беспокойные годы. Так что рынки Германии, Великобритании, Франции, Австрии, Швейцарии в этом году продолжают расти как по уровню средних цен, так и по объемам.

А вот рынкам недвижимости европейских стран, находящихся сегодня в преддефолтном состоянии, ждать хорошего не приходится. В лучшем случае они будут стагнировать, в худшем — продолжать падение. В первую очередь речь идет о Греции, Испании, Италии и Португалии. При этом не исключено, что в 2012 году группа преддефолтных стран пополнится новыми членами. 



**Solvex**  
группа компаний

*Купи недвижимость  
в Болгарии  
до 31 октября 2012  
и получи 3 дня  
отдыха за наш счет!*

Огромный выбор  
предложений  
от застройщиков  
без комиссии

Эксклюзивные  
предложения  
на вторичном рынке

Дома в элитных и  
бюджетных комплексах

Квартиры для отдыха или  
постоянного проживания  
по доступным ценам.

Возможность получения  
ипотечных кредитов на  
выгодных условиях до 70%  
от рыночной стоимости  
сроком до 20 лет.

Sproperties  
**Solvex**

Ваш профессиональный  
консультант по недвижимости

**(495) 956-2427**

[www.solvexproperties.com](http://www.solvexproperties.com)  
[www.solvexa.ru](http://www.solvexa.ru)