



ТУРИСТ ИНВЕСТОРУ НЕ ТОВАРИЩ

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Согласно данным Ассоциации туроператоров России, по итогам 2011 года выездной туристический поток вырос на 20%. При этом туроператоры констатируют, что в целом предпочтения наших соотечественников не изменились – тройка лидеров остается прежней: Турция, Египет и Китай.

Взяв в качестве отправной точки данные о туристических симпатиях россиян, ДН решил выяснить, насколько согражданам интересна покупка недвижимости в этих странах. Не исключено, что проще и выгоднее было бы приобрести жилье за границей и использовать его для личных или инвестиционных целей.

Начнем с главного фаворита российских туристов — Турции. Эта страна привлекает иностранцев низкими ценами и хорошим сервисом, работающим по принципу all inclusive. Открыта Турция и для инвесторов. Однако любители турецких курортов и инвесторы в турецкую недвижимость отнюдь

не одни и те же люди, исключение составляют, пожалуй, лишь россияне. По словам президента агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, недвижимостью на территории Турции владеют граждане 70 государств. Активнее других инвестировали в недвижимость этой страны жители Германии, США, Азербайджана, Австрии, Дании, Бельгии, Нидерландов и Франции. При этом половина иностранных покупателей приобретали недвижимость в Анталии и Стамбуле.

Много зарубежных домовладельцев в Измире и Бодруме на западе страны, в городах Натей и Мерсин на юге, в Мугле и Айдине на юго-западе и Бурсе на севе-

Solvex

мы предлагаем:

большой выбор групповых
и индивидуальных туров
и экскурсий

организацию детского
отдыха и корпоративных
поездок

авиа и ж\д билеты

отели
по эксклюзивным ценам

ОФИСЫ ПРОДАЖ В
МОСКВЕ:

 Курская	223 48 18
 Охотный ряд	781 82 28
 Киевская	956 24 27
 Цветной Бульвар	780 71 13

www.SOLVEXA.ru



ро-западе. При этом в последние годы покупатели из Западной Европы чаще интересуются недвижимостью на западе, на Эгейском побережье. Как правило, иностранцы приобретают качественные объекты на первичном рынке жилья. Стоимость такой недвижимости колеблется в среднем от €1,7 до 3,4 тыс. за м².

А вот среди наших соотечественников в отличие от европейцев, предпочитающих побережье Эгейского моря и Стамбул, наиболее популярным регионом является побережье Средиземного моря (70% всех сделок). На побережье Черного и Эгейского морей приходится по 10% спроса россиян. На остальные регионы Турции — оставшиеся 10%. На Средиземном море наши сограждане отдают предпочтение району Анталии — около 35% суммы всех сделок россиян в Турции. Следующие по популярности — Алалия и Кемер (по 15%).

По мнению управляющего инвестициями в недвижимость, основателя консалтингового портала indriksons.ru Игоря Индриксонса, россиянам любят предлагать неликвид — недвижимость Анталии и Алалии. Эту ситуацию он объясняет тем, что при продаже недвижимости

в неликвидных регионах Турции агенты получают около 20% стоимости объекта, а вот от реализации ликвидного жилья агенты имеют куда меньше — около 6%.

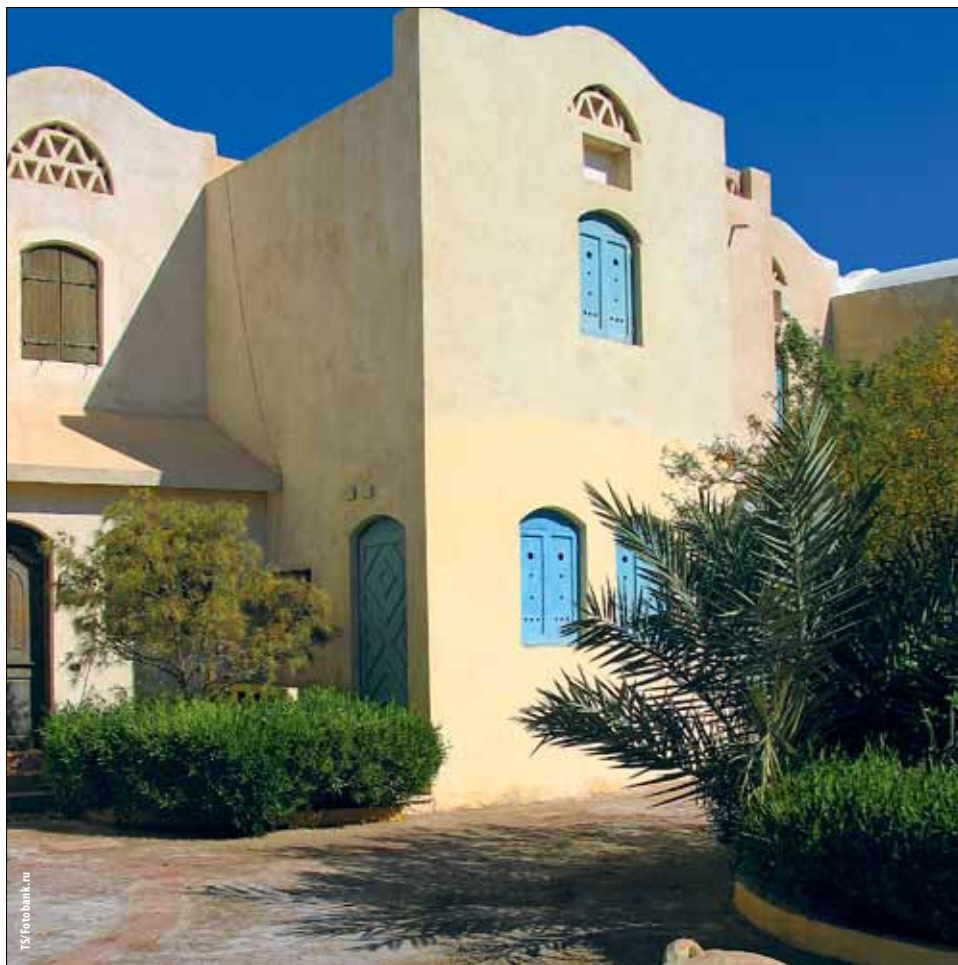
Эксперты сходятся во мнении, что на сегодняшний день инвестиционный потенциал у рынка недвижимости Турции есть, но только в двух регионах — Стамбуле и Бодруме, остальная недвижимость не представляет для инвесторов интереса. Об этом свидетельствуют и цифры: если в среднем в Турции можно купить одно-двухкомнатную квартиру за сумму от €20 тыс., то в Стамбуле и Бодруме она обойдется примерно в €150 тыс. Уровень доходности от сдачи в аренду подобных объектов составляет порядка 7% годовых.

Так, специалисты рынка недвижимости не советуют туристам, которым симпатична Турция, совмещать любовь с инвестициями. Гораздо разумнее, по их мнению, вложить средства в более надежные рынки, а на вырученные проценты посетить Турцию в качестве туриста, благо цены на турецких курортах являются одними из самых низких в мире.

Схожую оценку заслужили и курорты Египта. Любите там отдыхать — от-

Покупатели из Западной Европы интересуются недвижимостью на западе Турции, на Эгейском побережье. Иностранцы приобретают объекты на первичном рынке средней стоимостью от €1,7 до 3,4 тыс. за м²





Любите отдыхать в Египте – отдыхайте, но деньги вкладывайте в другие рынки. Но если в Турции есть инвестиционно привлекательные оазисы – Стамбул и Бодрум, то Египет в этом плане представляет собой настоящую пустыню. Даже Каир, который пару лет назад имел шансы стать притягательным для мировых инвесторов, безвозвратно сдал позиции в силу очевидной бесперспективности. Несмотря на небывалую дешевизну недвижимости в стране (одно-двухкомнатная квартира 50 м² в 1 км от моря стоит около €15 тыс.), эксперты настоятельно не советуют ее покупать, так как есть риск в любой момент лишиться собственности

дыхайте, но деньги вкладывайте в другие рынки. Но если в Турции есть инвестиционно привлекательные оазисы — Стамбул и Бодрум, то Египет в этом плане представляет собой настоящую пустыню. Даже Каир, который пару лет назад имел шансы стать привлекательным для мировых инвесторов, сегодня безвозвратно сдал свои позиции в силу очевидной бесперспективности. О каких инвестициях может идти речь в стране, где «арабская весна» все никак не закончится? Несмотря на небывалую дешевизну недвижимости в стране (одно-двухкомнатная квартира площадью 50 м² в 1 км от моря стоит около €15 тыс.), эксперты настоятельно не советуют ее покупать, так как есть риск в любой момент лишиться собственности.

Что касается недвижимости в КНР, то купить жилье имеет право иностранец, работающий или обучающийся тут более одного года (исключение составляет Пекин, где данное ограничение снято, ожидается упразднение этого требования и в других регионах страны). По словам управляющего партнера компании Evans Анны Левитовой, лю-

бая приобретенная в Китае недвижимость может быть использована только для собственных нужд и проживания, но не в коммерческих целях.

Немного больше свободы у коммерческих структур. Компании, имеющие лицензию на право коммерческого использования недвижимого имущества, могут сдавать в аренду любые площади. Иностранец в Китае не имеет права приобретать больше одной квартиры, при этом купить можно любой объект недвижимости, кроме бюджетных квартир для малообеспеченных граждан Китая. Анна Левитова обращает особое внимание на то, что вся земля в стране принадлежит государству, ее нельзя купить на частное или юридическое лицо. Участок под жилой недвижимостью оформляется в аренду на 70 лет, под коммерческой — на 50 лет.

В крупных городах Китая одно-двухкомнатная квартира площадью около 80 м² стоит около €100 тыс. На курортах Китая такая же квартира оценивается примерно в €150 тыс. Инвестиционный потенциал китайского рынка недвижимости, по мнению Игоря Индриксона, очень низок. Инвесторы, вкладывающие



Купить жилье в Китае имеет право иностранец, работающий или обучающийся тут более одного года (исключение – Пекин, где ограничение снято, ожидается упразднение этого требования и в других регионах)

в Китай свои средства, несут большие риски. «В 2010 году крупные мировые компании отказались покупать облигации строительных компаний Китая, благодаря которым китайские строительные компании получали финансирование проектов. Отказ крупных инвестиционных банков покупать облигации — знак того, что банки не верят в этот рынок», — заключает эксперт.

Но судя по тому, что спрос на недвижимость Китая со стороны россиян довольно ощутимый, его заманчивость перевешивает существующие риски. Китай привлекает соотечественников низкими по сравнению с российскими ценами на жилье, небольшими коммунальными расходами, меньшими затратами

на проживание, а также шансами открыть собственный бизнес.

Как ни печально, статистика сделок по данным странам, как утверждают эксперты, является наиболее ярким примером инвестиционной безграмотности россиян. Несмотря на то что все три рассматриваемых государства в силу специфики законодательства, ограниченных возможностей кредитования и политических рисков не предоставляют оптимальных условий для вложений капитала, наши соотечественники с завидным упорством продолжают складывать кровно заработанные в эти «дырявые мешки». Видимо, не зря иностранцы шутят, что бег по одним и тем же граблям является русским национальным видом спорта. **ПЧ**



**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