

Все меняется: о рынках недвижимости Черногории, Болгарии, Испании

Марина Тюлькина

Предположим, что некий россиянин захотел приобрести жилье на берегу моря в одной из теплых европейских стран. Конечно, он уже в курсе, что в Испании — дорого, в Болгарии — еще «по-советски», а в Черногории все скупил соотечественники-олигархи. Но так ли это на самом деле? Попробуем оценить ситуацию на рынках недвижимости этих стран и разобраться, где же в настоящее время выгоднее и целесообразнее делать приобретения.

Черногория: рынок перегрет?

Из малоизвестной страны Черногория буквально за два года превратилась в востребованную в плане приобретения недвижимости.

Цены на жилье растут здесь неслыханно быстро: в 2007 году стоимость квадратного метра жилья по сравнению с 2006 годом выросла в 2 — 2,5 раза, стоимость земельных участков — в 3 — 5 раз. Вместе с ценами растут и объемы строительства — спрос формирует предложение.

Желающим приобрести в Черногории дом на первой линии моря со своим причалом необходимо иметь сумму не менее 2 млн евро. И это будет не шикарная резиденция, а нечто скромное, но на берегу. «Средняя цена апартаментов колеблется в диапазоне от 2 до 3 тыс. евро за квадратный метр», — говорит Андрей Никифоров, менеджер компании «MeRealty d. o. o.» (Черногория), — а апартаменты класса «люкс» стоят от 3 до 5 тыс. евро за квадратный метр. Нужно отметить, что сегодня цены не всегда соответствуют качеству жилья». Это обстоятельство

особенно характерно для вторичного рынка: хозяева старых югославских дач в сомнительном состоянии выставляют их на продажу по нереальным ценам, потому что в течение последних двух лет наши соотечественники сметали буквально все. «Тем не менее многие россияне верят в то, что цены будут также стремительно расти и дальше, и продолжают вкладывать средства в недвижимость Черногории», — сообщает Андрей Никифоров. Между тем многие аналитики говорят о том, что в 2008 году цены достигнут своего рыночного максимума.

Говоря о Черногории, нельзя не упомянуть о моде, которая, как ни странно, существует и в сфере недвижимости. Если 5 — 7 лет назад на пике моды была Испания, то в последние два года пальма первенства перешла к Черногории.

В числе первых модных городов — «тусовочная» Будва, «элитарный» Святой Стефан и «спокойно-семейный» Петровац. Правда, по оценкам немецких аналитиков, в настоящее время приоритеты изменились, и Будва в плане инвестиционной привлекатель-

ности сместилась на третье место. На первое же вышла Ульцинская Ривьера со значительным резервом свободных к продаже земель, чистейшим песчаным тринадцатикилометровым пляжем и более теплым морем.

Скорее всего, войдет в моду и городок Бечичи, расположенный недалеко от известных пляжей и имеющий развитую инфраструктуру, но при этом остающийся пока тихим и спокойным местом.

Болгария: «выход из тени»

Ни для кого не секрет, что со вступлением той или иной страны в Евросоюз цены на недвижимость в ней возрастают, а иностранные инвесторы начинают проявлять большую заинтересованность. Однако с Болгарией этого не случилось. «В то время, когда в Черногории возник небывало высокий спрос, и недвижимость выросла в цене, Болгария уже состояла в ЕС (с 1 января 2007 года), а цены на недвижимость оставались низкими, хотя и наметилась тенденция к росту», — рассказывает Наталья Симонова, менеджер компании «BlackSeaRealty» (Болгария).

Россиян болгарская недвижимость как объект для вложений не особо привлекала. Чего не скажешь о дальновидных англичанах. За несколько лет до вступления Болгарии в Евросоюз они скупали недорогие домики в горах, когда те стоили меньше 30 тыс. евро. Так, в горных районах Болгарии появились целые «английские деревни». Некоторые банки Великобритании даже разработали специальные программы кредитования покупки недвижимости и земельных участков в Болгарии.

В настоящее время ситуация сильно изменилась. В стране стала вырисовываться четкая динамика роста цен, и ее рынок недвижимости вызывает небывалый интерес. Кроме того, аналитики признали Болгарию одной из самых привлекательных для инвестиций стран Восточной Европы. Иностранцам фирмам здесь гарантируется беспрепятственное осуществление инвестиций, защита и получение стабильного дохода без всякого вмешательства государства. Полученную прибыль легко перевести за рубеж после уплаты отнюдь не обременительных налогов. Для российских же бизнесменов, кроме перечисленного, это возможность получения доступа к рынкам ЕС и балканских стран.

«Не последнюю роль в росте интереса россиян к недвижимости в Болгарии





сыграет тот факт, что 2008 год объявлен годом России в Болгарии, а 2009 год — годом Болгарии в России. Подобная ситуация была с Черногорией в 2006 году, в год референдума о независимости Черногории. Именно в 2006 году российские СМИ оказывали пристальное внимание Черногории, что вызвало рост интереса россиян к этой стране», — пояснила Наталья Симонова.

Рынок недвижимости Болгарии признан сейчас едва ли не самым высокодоходным в Европе. По мнению экспертов британской компании «Assetz», каждой стране, которая захочет сместить Болгарию с этого почетного места, пришлось бы бороться с очень сильным соперником.

Наиболее популярными среди инвесторов, безусловно, являются курорты на побережье Черного моря — Солнечный берег, Золотые Пески, Варна и Бургас. Также предметом пристального внимания иностранцев стала северная часть побережья, где сосредоточено большое количество еще не разработанных в туристическом отношении пляжей, что благоприятно отражается на чистоте морской воды.

Большим спросом пользуется недвижимость и на горнолыжных курортах Болгарии — в горах Родопи и Рила. Курорты Пампорово, Боровец, Витоша обладают современной инфраструктурой, соответствующей европейским стандартам, а город Банско за два года превратился в один из известных зимних курортов Европы. Небольшие горки в горах также очень притягатель-

ны для тех, кто ценит тишину, спокойствие и чистый воздух.

Наблюдается все возрастающий интерес инвесторов к еще «неразвитым» уголкам Болгарии. Особенно это касается районов с минеральными источниками, которых в стране насчитывается более 800, большинство из них не разработано и не освоено. Цены в этих местностях пока достаточно низки в отличие от районов с развитой инфраструктурой, но, по прогнозам аналитиков, вряд ли они будут оставаться такими в течение долгого времени.

«Отдельно стоит отметить, что режим визового въезда для россиян не создает особых проблем для собственников недвижимости и членов их семьи. С 1 июля 2007 года владельцам недвижимости в Болгарии на основании предъявленного нотариального акта о собственности выдаются многократные визы сроком действия до одного года. Сегодня это многократная виза в Болгарию, а не позднее, чем с 2011 года — это многократная виза во все страны Шенгенского соглашения», — прокомментировала Наталья Симонова.

Испания: вторая волна?

Покупка недвижимости в Испании для россиян часто является имиджевой. Это своего рода завершающий штрих в формировании образа красивой жизни. Однако, несмотря на это, не стоит сбрасывать со счетов инвестиционную привлекательность жилой и коммерческой недвижимости Испании.

По данным агентств по продаже недвижимости, после десятилетнего динамичного роста спрос интерес иностранных и национальных покупателей к объектам на территории Испании снизился.

Частично этот спад объясняется растущими процентными ставками по ипотечным кредитам и тенденцией к выравниванию цен на недвижимость в сравнении с другими европейскими странами. Кроме того, повлияла нестабильность мировой финансовой системы, что нашло отражение в виде ограничений в выдаче кредитов.

Тем не менее, российские эксперты по зарубежной недвижимости воспринимают возникшую ситуацию на рынке недвижимости Испании довольно спокойно. Они говорят о том, что спрос на элитное жилье в этой стране со стороны российских граждан практически постоянный и мало зависит от ситуации на мировых финансовых рынках. Испанская недвижимость по-прежнему привлекательна для российских покупателей, так как по сравнению с Италией и Францией цены на недвижимость здесь ниже, а преодолеть формальности, связанные с покупкой, легче.

«Я думаю, что в Испании мы будем наблюдать вторую волну спроса на жилую недвижимость среди россиян. И произойдет это года через два, то есть когда цены на недвижимость в Болгарии приблизятся к ценам в Испании, а Черногория станет страной, доступной только избранным», — делает прогноз Наталья Симонова. **И**