

Чемпионат олигархов:
ряды богатейших поре-
дели наполовину с. 16

Примитивная практичность:
тренды промдизайна
в 2011 году с. 42

Выжить и преуспеть:
скрытые резервы малого
бизнеса с. 34

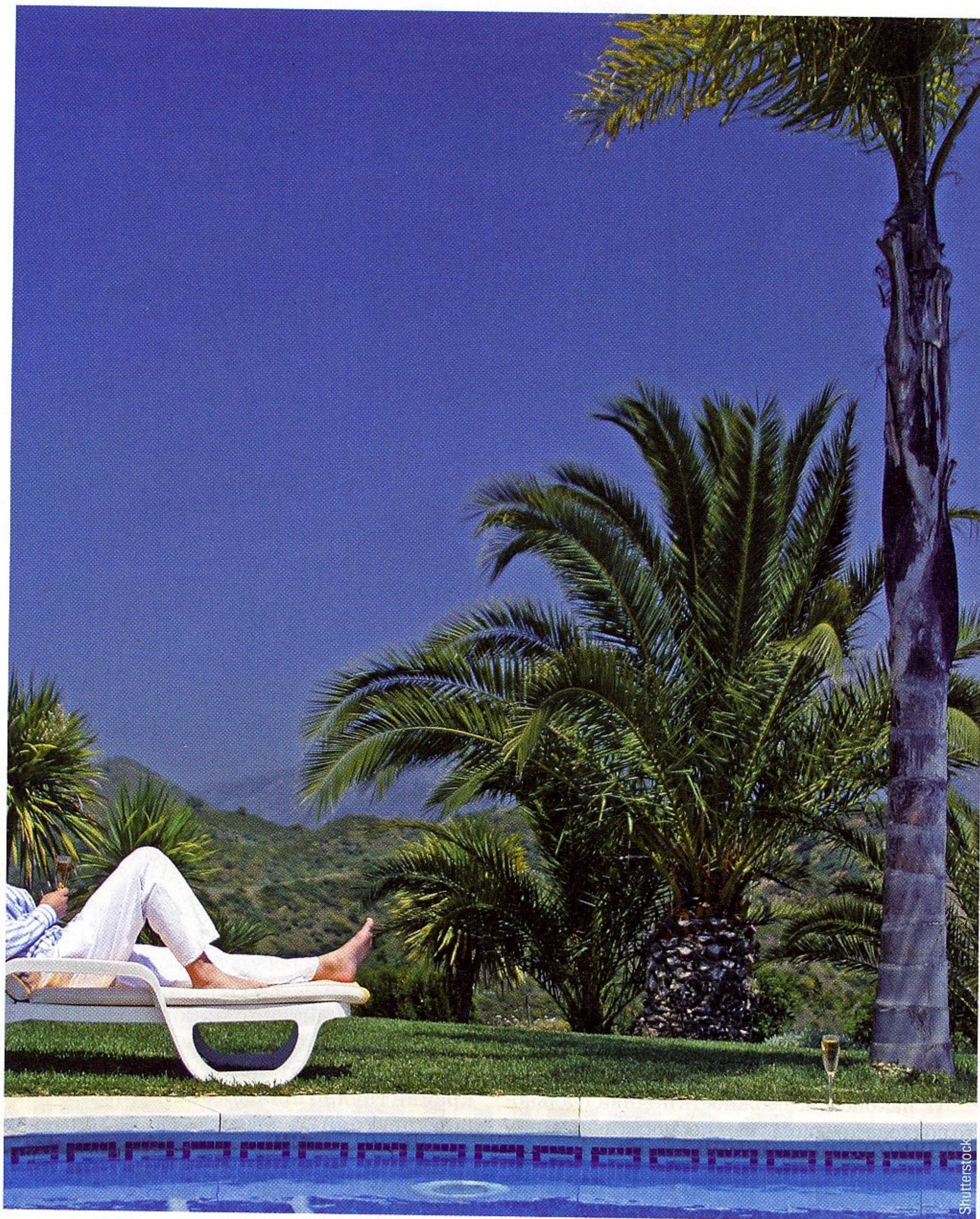
Не доволен — возмущайся:
рынок акций протеста
оживился с. 10

[ВЛАСТЬ ДЕНЕГ]

№1-3 [293]

21-27 января 2011
www.vd.ua





МАНИЛА МАНИЛА...

В нынешнем году «приманки» изменились: желающим заработать на зарубежной недвижимости пора присматриваться к ипотечному конфискату в Испании, жилью для среднего класса в Венгрии и Латвии и... виллам для олигархов.

Тенденция удешевления жилой недвижимости, наблюдаемая в прошлом году в большинстве европейских стран, по данным компании «Митропа Юкрейн», останется и в 2011-м. Когда будет достигнуто ценовое «дно», опрошенные «ВД» эксперты определить пока не берутся, однако намекают, что предприимчивым украинцам стоит приготовиться, дабы снова не «проспать», как в 2007-м

(см. «Заграница зовет?», «ВД» №29, 2007 г.), очередной всплеск спроса на зарубежные «метры». Впрочем, получать почти докризисные доходы, как выяснила «ВД», и сегодня вполне реально, только — в другой нише.

Смена приоритетов

Инвестиционные акценты сегодня сместились: выгоднее всего сейчас покупать жилье

за рубежом «для себя», а также с целью последующей сдачи в аренду. «Сейчас хорошее время покупать для тех, кто давно хотел купить для себя, но не решался, потому что жилье в Европе, стоившее в 2008-м €400 тыс., сегодня стоит €200 тыс., при этом возможны скидки. Очень много желающих продать, у них у самих кризис, поэтому при торге значительно уступают», — уверяет **Мария Коноваленко**, директор ООО «Митропа Юкрейн». Один из новых, весьма привлекательных в ценовом отношении сегментов жилья «для себя», появившийся во время кризиса, — банковский конфискат. Скажем, в Испании, по данным Марии Коноваленко, нынче «много ипотечных квартир, конфискованных у неплательщиков. Квартиру площадью до 200 кв. м стоимостью до €300 тыс. в качестве конфиската можно купить по цене до €100 тыс.».

Совсем иную динамику демонстрируют ставки аренды жилой недвижимости. В большинстве европейских стран, по статистике компании «Митропа Юкрейн», доходы от аренды жилья хоть и снизились, но не настолько, чтобы сделать такую инвестицию совсем невыгодной. Почти докризисные прибыли принесли наемные «метры» в 2010 г. в Италии (5,04% годовых), Германии (5,12% годовых), Швейцарии (4,11% годовых), Болгарии (4,16% годовых). Больше всего заработали арендодатели Турции (+6,1%), особенно хозяева объектов в столице или в крупных курортных городах (Анталья, Бодрум), где можно сдавать жилье не только в сезон, а круглый год.

Среди самых ходовых объектов для сдачи в аренду сегодня — элитные виллы высшей ценовой категории на побережьях. Эксперты признаются: если в сегменте курортного жилья нынче и можно заработать, то только сдавая дорогие виллы олигархам. «На некоторых виллах в излюбленных местах, где отдыхает элита — шоу-бизнес, политики, олигархи, — очередь, как правило, расписана на год. Только такая недвижимость и может постоянно приносить доход, в отличие от вилл средней ценовой категории и выше, которые могут сдать, а могут — нет», — говорит Мария Коноваленко.

«Если рассматривать недвижимость за рубежом исключительно как объект для покупки и дальнейшей сдачи в аренду, то рассчитывать на доходность более чем 4-4,5% годовых не стоит, — предупреждает **Вадим Лимин**, директор компании «Коста Эсперанса» (Киев). — Возможно, где-то вам пообещают большую доходность — не обольщайтесь. Объекты с большей доходностью, если таковые вообще существуют, давным-давно куплены и сданы». Кроме того, следует учесть, что на фоне снизившейся ренты в большинстве стран доходность могут перекрыть вынужденные траты (коммунальные платежи, налоги, расходы на содержание дома). Минимизирует эти убытки растущая мода на дома с современными системами энерго- и водосбережения. Правда, такая недвижимость дороже обычной, но зато позволяет экономить на тарифах.

МНЕНИЕ

— Среди стран, которые уже преодолели фазу падения цен на недвижимость и, по всей вероятности, этой зимой будут выходить на траекторию роста, следует выделить Турцию, Малайзию, Таиланд, Венгрию (Будапешт). К странам, где недвижимость в среднесрочной перспективе, при условии макроэкономической стабилизации, может стать инвестиционно привлекательной, следует отнести Хорватию, Испанию, Болгарию, Панаму. Однако в большинстве этих стран стоимость жилой недвижимости волатильна. Отдельного внимания заслуживает Турция, которая в 2010 г. показала рекордный рост ВВП (после Китая), в том числе подъем строительного сектора. Рентная доходность выше, нежели в европейских столицах (в среднем по Стамбулу — 5,5-6%), есть недооцененная недвижимость. Транзакционные издержки по приобретению недвижимости привлекательны (9,85-10,75%), на протяжении пяти лет не взимается налог на прибыль.

Алексей Олейников

Директор департамента стратегического развития ИГ «ИНЭКО»



МНЕНИЕ

— Для успешной покупки жилой недвижимости за границей с целью инвестиций нужно придерживаться следующих основных правил. Объект недвижимости должен быть достаточно новым и ухоженным, располагаться в хорошем районе с развитой инфраструктурой; апартаменты — в центре или вблизи от центра, дом за городом — вблизи основных транспортных артерий, в престижном месте с хорошим видом. Подсчитайте расходы по объекту. Посмотрите у прежнего владельца оплаченные счета за свет, воду и коммунальные услуги, узнайте точный уровень налога на недвижимость. Чтобы представить уровень доходов, который вы можете получить, изучите в выбранной вами стране и регионе ставки на краткосрочную и долгосрочную аренду и затраты, связанные с уходом за недвижимостью (уборка, стирка, содержание территории для дома).

Вадим Лимин

Директор компании «Коста Эсперанса» (Киев)



Жди до «дна»

Заработать на росте цен на жилье сегодня, как оказалось, тоже возможно. Правда, о «золотых временах», когда на ценовом подъеме где-нибудь в Панаме или на Филиппинах можно было получить до 40% в год, нужно забыть, говорят эксперты. Речь о весьма скромных доходах и только в странах, где приобретение недвижимости для иностранцев — весьма хлопотное дело. Так, по данным компании «Митропа Юкрейн», кризисное снижение цен обошло стороной Швейцарию, Австрию и Германию, наоборот, жилье там, хоть и небольшими темпами, но продолжало дорожать (в прошлом году — +0,93-1,37% ежеквартально). По словам Тома Купе, преподавателя Киевской школы экономики, «рынок недвижимости в некоторых странах ЕС, таких как Бельгия, Голландия, Герма-

ния, более стабилен: не стоит ждать быстрого роста, как в Украине, но также не будет и стремительных обвалов». Советуют некоторые эксперты сегодня присмотреться и к Турции (см. Мнение Алексея Олейникова), где в прошлом году также наблюдался стабильный рост цен на жилье (в среднем +0,3% ежеквартально) с положительным прогнозом на год нынешний.

Максимально в 2010 г., по данным компании «Митропа Юкрейн», по сравнению с 2009 г., подешевели жилые «метры» в Болгарии, Испании, Франции (в среднем ежеквартально — -10,25, -5,25 и -3% соответственно), и снижение продолжается до сих пор. Причем если в Болгарии в 2007 г. нижняя планка составляла €900/кв. м, то сегодня это средний ценовой порог. «По сегодняшний день наблюдаются высокие риски

инвестирования в Грецию, где стоимость недвижимости показывает негативный тренд», — отмечает Алексей Олейников, директор департамента стратегического развития ИГ «ИНЭКО». Эксперты также не советуют покупать жилье для инвестирования на Ближнем Востоке и в Черногории из-за того, что это регионы с высоким спекулятивным интересом.

По поводу сроков достижения европейской недвижимостью ценового «дна» эксперты высказывают лишь туманные предположения. «По моему мнению, ожидать стабильного роста цен на жилую недвижимость в Испании, Венгрии, Латвии не следует в ближайшие год-два. Слишком большой комплекс проблем накопился в экономиках этих стран, что в существенной мере будет связывать потребление и его рост, в том числе и по недвижимости», — говорит Вадим Лимин. Тем же, кто спешит вложиться в заграничные «метры» сегодня (опасаясь пропустить пик падения цен), эксперты советуют покупать жилье в регионах, которые меньше других пострадали от кризиса, следовательно, быстрее восстановят инвестиционную привлекательность.

К примеру, в Испании из-за переизбытка предложений в 2009-2010 гг. максимально упали цены на курортные «метры» на побережьях Коста-Бланка и Коста-дель-Соль (на 50 и 35% соответственно). Однако покупать их сегодня стоит лишь «для себя», поскольку цены в таких регионах еще многие годы будут далеки от бурного роста. А вот, скажем, в Мадриде или на побережье Коста-Брава (Каталония) цены «просели» максимум на 10-15%, поэтому, по мнению г-на Лимина, можно рассчитывать, что тамошний рынок быстрее всего восстановится после кризиса. Однако в любом случае, дабы отбить вложенные средства, придется подождать еще лет пять-шесть. [1]

Прогноз инвестиционной привлекательности жилья в некоторых странах

Страна	Регионы	Инвестиционный прогноз	Когда можно продавать
Турция	Стамбул, Анталийское побережье	Благоприятный*	Уже через полгода
Германия	Мюнхен, Баден, Дюссельдорф, Берлин	Благоприятный	Через год
Австрия	Вена, Зальцбург	Благоприятный	Через год
Испания	Барселона, Коста-Брава (Каталония), Мадрид, Страна Басков (Бильбао)	Средний**	Через 5-6 лет
Франция	Париж и пригород, Лазурный берег	Средний	Через 5-6 лет
Латвия	Юрмала, центр Риги	Средний	Через 5-6 лет
Венгрия	Будапешт, регион Хевиз-Кестхей	Средний	Через 5-6 лет
Италия	Ломбардия, Лигурия, Милан, Генуя, Комо	Средний	Через 5-6 лет
Болгария	София, Бургас	Средний	Через 5-6 лет
Греция, Кипр, Ближний Восток, Черногория	—	Неблагоприятный***	—

*Цены стабильно растут

**Цены еще не достигли «дна», в ближайшие несколько лет прогнозируется начало их роста

***Цены не растут и в ближайшие годы их рост не прогнозируется

Источник: данные экспертов, исследование «ВД»