



Сегодня на вопросы наших читателей отвечает брокер по недвижимости и финансам, президент компании Florida Dream Realty & Mortgage Владимир Давыдов.

Многие наши читатели уже приобрели или собираются купить недвижимость во Флориде, и их,

несомненно, интересует состояние рынка недвижимости и перспективы его развития. Владимир, что сейчас происходит с рынком недвижимости Флориды и извечный вопрос: покупать или продавать?

Мягкий тропический и субтропический климат Флориды, близость тепло-го океана, лучшие мировые курорты и развлечения во всемирно известных парках Орlando, конечно, привлекают сюда многих желающих отдохнуть или подыскать уютное гнездышко для себя и близких.

Так уж получилось, что вся моя жизнь тесно была связана с недвижимостью, а точнее - с анализом рынка недвижимости и оценкой тенденций его развития. Если быть еще более точным, то я с группой экспертов сначала в России, а в последующем и в США всегда старался отслеживать циклы спроса и предложений и, соответственно, их влияние на формирование цен на недвижимость. Что касается таких циклов в России, то 12-15 лет назад они были очень отчетливы: летом спрос на недвижимость был очень низок, тогда как зимой, в особенности перед Новым годом, был самым высоким в году. И самое лучшее было летом покупать, зимой продавать.

В США же, во Флориде, все значительно сложнее и проще одновременно. Американскому рынку недвижимости присущи 4 цикла: экспансия, перенасыщение, рецессия и восстановление. При этом все эти циклы бывают очень разными как по продолжительности, типу недвижимости (некоммерческая - residential; коммерческая: office, industrial, multifamily, retail, hotel), так и по их уровню и состоянию в конкретном районе или городе.

Оценивая нынешнее состояние рынка жилой недвижимости во Флориде, можно с уверенностью сказать, что экспансия, начавшаяся в 2002 г., достигла своего пика в конце лета - осенью 2005 года и сменилась циклом перенасыщения. Это очень важный момент и для покупателей, и для продавцов. Хотел бы сразу оговориться, что в своем ответе на ваш основной вопрос - покупать или продавать - я не даю конкретного

совета покупателю или продавцу недвижимости Флориды. Каждый сам решает это для себя. Мы говорим о тенденциях, циклах или, другими словами, о законах развития рынка недвижимости.

Итак, Вы утверждаете, что сейчас рынок жилой недвижимости Флориды находится в цикле перенасыщения. Чем же он хорош или плох для покупателей и продавцов?

К сожалению, дать подробный ответ и изложить даже основные характеристики этого цикла в рамках интервью вряд ли возможно. Очень упрощенно можно объяснить так: сейчас количество предложений на рынке жилья во Флориде превосходит спрос. Для покупателей зажегся зеленый свет. Появилась масса предложений и возможностей, о которых раньше они могли только мечтать. По данным экспертов, самыми перспективными рынками жилой недвижимости во Флориде в ближайшее время будут города Орlando, Тампа, Джэксонвилл. Майами же всегда был и остается заманчивым и престижным рынком, в особенности для русскоговорящих инвесторов.

С другой стороны, период весна - начало лета любого года во Флориде обычно всегда благоприятен для продавцов. Многие инвесторы, заработавшие свои капиталы и отчитавшиеся по налогам за год, весной традиционно рассматривают Флориду как возможность надежного вложения своих средств на следующий финансовый год или на длительную перспективу. Другая наметившаяся тенденция: многие в США переезжают с севера на юг, что повышает численность населения во Флориде, а это, в свою очередь, является самым действенным фактором, влияющим на рост цен на жилье. Большинство переезжающих старается решить все вопросы по покупке недвижимости до середины лета, чтобы определиться со школами для своих детей.

Владимир, а как во Флориде обстоят дела с коммерческой недвижимостью?

Если 2002-2005 г.г. можно назвать золотой эпохой жилой недвижимости, то с 2006 года во Флориде начались золотые года коммерческой недвижимости. Все данные говорят о том, что рынок коммерческой недвижимости во многих городах Флориды уже находится в цикле восстано-

вления и вплотную подошел, а в некоторых городах уже и перешел в цикл экспансии. Самое время для проведения успешных покупок и инвестиций! Во Флориде появился просто невероятный спрос на коммерческие объекты. Практически во всех городах штата идет ускоренное массовое строительство коммерческих зданий: офисов, складских помещений, отелей, больших и малых торговых комплексов. В скором будущем нас ждет настоящий бум на кондо-отели. В кондо-отелях вы можете купить любое количество комнат и таким образом стать совладельцем отеля, а все заботы о сдаче номеров во время вашего отсутствия берет на себя управляющая компания.

Кстати, всех, кто интересуется коммерческой недвижимостью во Флориде, мы приглашаем принять участие в бизнес-туре «Строительство и Недвижимость США», который наша компания совместно с American Business Standard (USA) и «Школой Международного Бизнеса» (тел.: (343) 355-5015, (343) 350-4425) организует в феврале 2007 года. В программе поездки - посещение крупнейшей международной строительной выставки, мировых строительных площадок, встречи со специалистами, в т. ч. с руководителем компании Dezer Development г-ном Дезером. Также участникам тура будет представлена возможность обсуждения и заключения комиссионных и агентских соглашений с американскими компаниями.

Если же вашим читателям понадобится помощь в решении любых вопросов с недвижимостью во Флориде, они могут связаться со мной по телефону нашего офиса в США (407) 226-2700 или по e-mail: vladimir@gotofloridahomes.com. Наша компания Florida Dream Realty & Mortgage, пожалуй, единственная русскоговорящая во Флориде, обладающая сразу двумя лицензиями: на ведение операций с недвижимостью и их финансирование. Мы оказываем высококвалифицированные услуги как покупателям, так и продавцам недвижимости практически в любом городе Флориды. Последние новости можно также найти на нашем сайте www.RussianFloridaHomes.com или www.GoToFloridaHomes.com (русская и английская версии соответственно).

Удачи вашим читателям в их делах с недвижимостью Флориды!

Только представьте... В прошлом году у вас была возможность приобрести дом звезды НБА в Голливуде за 5 млн. долларов, виллу актрисы Мишель Пфайфер и телевизионного продюсера Дэвида Келли в Лос-Анджелесе за 18 млн. долларов или особняк телезвезды Келси Грэммера за 25 млн. долларов. Если вы любитель гольфа, как вам понравится район Айлуорт в Орlando, штат Флорида, где с вами по соседству будут жить Тайгер Вудс, Шакил О'Нил и многие другие знаменитости? Владение престижной американской недвижимостью может стать реальностью для русских покупателей, способных выработать стратегический взгляд на вещи. Итак, в путь!

Престижная американская недвижимость появляется на рынке каждый день. К сожалению, многие престижные владения расходятся в мгновение ока, до того, как большинство покупателей успевают сделать предложение. Время, расстояние и незнание американского рынка могут еще более усложнить процесс для русского покупателя. Для приобретения престижной американской недвижимости у покупателя из России должен быть свой брокер на месте, эффективная стратегия определения потенциальных объектов и умение принимать молниеносные решения и действовать очень быстро при появлении на рынке подобных бриллиантов.

ВЫБОР БРОКЕРА

Начните поиски дома своей мечты с подбора брокера, понимающего всю важность информации и скорости действий.

- Выбирайте брокера с опытом международной работы, который может наилучшим образом проконсультировать вас относительно покупки собственности в США. В идеале следует найти брокера, выбравшего российский рынок предметом своей деятельности, или российское агентство недвижимости, действительно ведущее дела с американским брокером.

- Между брокером и клиентом должно быть налажено четкое информационное взаимодействие. Многие организационные проблемы можно решить с помощью хорошо продуманной системы связи.

- Нельзя недооценивать важность скорости принятия решений. При покупке недвижимости, пользующейся особым спросом, проволочки недопустимы. Вы должны быстро получать информацию и принимать молниеносные решения. Выбирайте брокера, который способен предвидеть возможные проблемы и предлагать пути их быстрого решения.

СТРАТЕГИЯ ПОИСКА НЕДВИЖИМОСТИ

Ключом к определению недвижимости, отвечающей вашим стандартам, является ясность критериев. Если брокер четко знает, что вам нужно, ему будет гораздо проще осторожно и без лишней огласки разузнать о возможной продаже требуемой недвижимости, которая (пока еще!) не выставлена на рынок. Кроме того, ему будет значительно легче немедленно прислать вам сообщение и фотографии, если в поле его зрения попадет недвижимость, отвечающая вашим представлениям. Вам следует определиться со следующими шестью критериями:

- Место. Какой город и район вас интересует?
- Размер. Сколько спален, ванных комнат должно быть в доме и какова должна быть его общая жилая площадь?
- Дополнительные удобства. Необходим ли бассейн, спа, теннисный корт, домашний кинотеатр или гараж на пять автомобилей?
- Диапазон цен. Сколько вы собираетесь заплатить за дом в Америке? Например, от 3 до 5 млн. долларов или от 15 до 20 млн. долларов?
- Сроки. Предполагаемая дата завершения процесса покупки дома.
- Другие важные для вас факторы.

МОЛНИЕНОСНОСТЬ И РЕШИТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ

Определившись с брокером и вооружившись эффективной стратегией, русский покупатель должен быть готов к решительным действиям. У него в распоряжении может быть всего несколько дней, чтобы подать заявку на приобретение столь желанной престижной недвижимости. Роскошные виллы в Беверли Хиллз раскупаются за

какие-нибудь десять дней. У вас просто не останется времени на покупку, если вы не подготовитесь к ней всесторонне.

В первую очередь вам следует получить предварительное согласие на выдачу кредита у ипотечной компании, многие из которых могут профинансировать 70 - 80% покупной цены. Хотя сам процесс подачи предложения о покупке требует документального подтверждения вашего финансового статуса, предварительное согласование ипотеки позволит вам действовать очень быстро именно тогда, когда это наиболее необходимо. Здравомыслящий продавец охотнее продаст недвижимость покупателю, у которого на руках имеется документ о предварительном согласовании ипотеки, поскольку это снимает все вопросы о способности покупателя завершить сделку.

Наконец, обязательно обсудите с вашим брокером следующие положения перед тем, как выступить с предложением о покупке:

- Какой должна быть процедура подготовки предложения в письменном виде? Можно ли переслать надлежащим образом оформленное предложение по факсу или по e-mail?
- Каким образом вы передадите сумму задатка вместе с письменным предложением о покупке?
- Потребуется ли вам профессиональная помощь юриста, бухгалтера или банкира?

При стратегическом подходе вы уже в ближайшее время сможете принимать ваших родственников, друзей и коллег в своем доме в одном из самых престижных районов Беверли Хиллз, Малибу, Южного побережья Майами или рядом со знаменитым гольф-полем PGA-класса, например, детищем самого Арнольда Палмера - Bay Hill Country Club в Орlando. Стоит подумать, правда?

Фрэд Рейли,
брокер по недвижимости
в Калифорнии и Флориде
E-mail: freilly@reillyinternational.com

THE PAUL & PARTNERS GROUP



Ваш Партнёр на побережье Флориды

Форт-Майерс Неаполь Бонита-Спрингс



Все операции во Флориде по вопросам Недвижимости, Кредитования, Инвестиций и Строительства

Выберите один из наших прекрасных проектов или постройте с нами Дом Вашей Мечты!



телефон +1 (239) 481 8600

или посетите web-сайты

www.PaulandPartners.com

www.StormReadyBuilders.com

12651 McGregor Blvd. ♦ Suite 1-101 ♦ Fort Myers ♦ Florida ♦ 33919
CVC1253436

ORLANDO
FLORIDA



РАСПРОДАЖА
ОТ ЗАСТРОЙЩИКА
ПОСЛЕДНИЕ 20 ОБЪЕКТОВ
LEASEBACK НА 2 ГОДА*
ВСЕ РАСХОДЫ ВКЛЮЧЕНЫ

2-СПАЛЬНЫЕ
ОТ 360 000 \$

3-СПАЛЬНЫЕ
ОТ 390 000 \$

Роскошный кондоминиум из 289 апартаментов стоимостью 100 млн. долларов расположен недалеко от «Трассы 4» между курортами Reunion и Championsgate и в нескольких минутах от Celebration City и Disney World.

Комплекс будет включать 9 жилых зданий, состоящих из 32 апартаментов с 2-3 спальнями и 2 ванными комнатами.

На территории комплекса также предусмотрены:

- ГОЛЬФ-КЛУБ СТОИМОСТЬЮ 2 МЛН. ДОЛЛАРОВ •
- ОГРОМНЫЙ БАССЕЙН • ФИТНЕС-ЗОНА •
- КИНОТЕАТР • БАР И РЕСТОРАН •
- ЗАКУСОЧНАЯ • СУПЕРМАРКЕТ •

Полная отделка апартаментов по самым высоким стандартам.

* LEASEBACK ПОКРЫВАЕТ: ипотеку, налоги на недвижимость, членские взносы ассоциации домовладельцев, оплату коммунальных услуг в течение двух лет.

Узнайте о нашей
БЕСПЛАТНОЙ
программе
обслуживания*
*(сроки и условия)

116 Polo Park East Blvd.
Davenport, FL. 33897

Тел.: +1 (863) 420 9404
Факс: +1 (863) 420 3104

1915 Southern Dunes Blvd.
Haines City, FL. 33844

Тел.: +1 (863) 353 0011
Факс: +1 (863) 353 0017

Email: garrett@feltrim.com
www.ColdwellBankerTeamRealty.com

www.tuscanaorlando.com



ЗАЛИВ БАККАМЕНТ БЭЙ – ОТЛИЧНАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

В последнее время слышится так много разговоров о новых рынках недвижимости, что потенциальные инвесторы порой испытывают растерянность при определении лучших инвестиционных возможностей или проектов, дающих больше прибыли на вложенный капитал.

Одним из новых рынков, на который инвесторам стоило бы обратить внимание, является небольшое государство в Вест-Индии – Сент-Винсент и Гренадины. По инициативе местного правительства решено построить больше жилых площадей в преддверии чемпионата мира по крикету, проведение которого на островах намечено на 2007 год.

Сент-Винсент и Гренадины находятся в архипелаге Наветренных островов и имеют численность населения 100 000 человек. До последнего времени они были скорее известны как значительный экспортер бананов, нежели как место, представляющее интерес для рынка недвижимости. Однако такое положение в скором времени должно коренным образом измениться благодаря смелой инициативе правительства сделать эту цепь островов, доселе практически неизвестную для туристов, одним из самых популярных направлений в бассейне Карибского моря.

Острова должны превратиться в роскошный эксклюзивный курорт, приносящий большие прибыли от

индустрии туризма. Находясь в окружении других первоклассных направлений, таких как острова Сент-Люсия и Барбадос, острова Сент-Винсент и Гренадины всегда оставались в тени. Однако, учитывая тот факт, что цены здесь в пять раз ниже, чем на соседних, более богатых островах, правительство рассчитывает на быстрое развитие. В ближайшие годы эта цепочка островов станет одним из самых привлекательных туристических направлений, что ставит их вне всякой конкуренции для потенциальных инвесторов.

Курорт «Баккамент Бэй» будет построен по пятизвездочному стандарту в прекрасной защищенной бухте. Отель станет центром, откуда гости будут иметь легкий доступ ко всем курортным сооружениям, включая спа-зону. Жилой комплекс будет находиться в нескольких десятках метров от пляжа и будет оснащен по самому высокому стандарту. Обустройство пляжа завершится распределением по прибрежной кромке белоснежного привозного песка из Латинской Америки. К сведению тех, кто хотел бы приехать сюда в ближайшем будущем: в соседней бухте проводились съемки кинофильмов «Пираты

Карибского моря: Сундук мертвеца» и «Пираты Карибского моря – 3».

Завершение строительства курорта запланировано на 2008 год. Если вложить капитал в этот проект еще на ранних стадиях, то можно ожидать его удвоения в ближайший год – такова растущая популярность этих островов. К 2010 году здесь также планируется построить новый международный аэропорт, что откроет новые перспективы для будущего развития. Немаловажным фактором, влияющим на приток инвестиций, является сам процесс покупки. Надо отметить, что этот процесс на островах не вызывает никаких сложностей благодаря открытой и понятной процедуре. Инвесторов может вдохновить и тот факт, что все инвестиции off-plan страхуются от рисков Банком Тринидада, гарантирующим 100%-ную безопасность капиталовложений.

Что касается цен, то студия на первом этаже может стоить от 95 000 €. Разрабатывается также схема гарантированной аренды, которая будет приносить не менее 10% годовых.



Для получения информации на русском языке просим обращаться:
Телефон: + 599 545 3462
Email: info@summitinternationalrealty.ru
Web: www.summitinternationalrealty.ru
Дина Стратуля



НЕДВИЖИМОСТЬ НА ПРОДАЖУ

Роскошные виллы на берегу Карибского моря

Компания Summit International Realty специализируется на дорогой недвижимости на Карибском острове Сен-Мартен. Нам очень приятно предложить вам отличную коллекцию элитной недвижимости на берегу Карибского моря: роскошные виллы и квартиры – все что необходимо для наслаждения жизнью и инвестирования средств.

Сен-Мартен предоставляет отличные условия для иностранных инвестиций. Для владения недвижимостью на Сен-Мартене не требуется постоянное пребывание собственника на острове. Здесь не существует налогов на имущество или на прирост капитала. Помимо прочего, Сен-Мартен – это территория дьюти-фри, то есть иностранные покупатели могут ввозить на остров мебель, автомобили и другие личные вещи, не уплачивая импортных пошлин. Процесс приобретения недвижимости очень прост, а право собственности защищено европейским законодательством. Более 80% покупателей недвижимости класса люкс на Сен-Мартене – это иностранцы, из которых 52% составляют граждане Соединенных Штатов, а остальные – граждане европейских государств.

На острове Сен-Мартен имеются сильное правительство и стабильная банковская система. В частности, на Сен-Мартене работает представительство Scotiabank, международного банка, осуществляющего деятельность в 53 странах мира. Также остров является мегаэкономической столицей Карибского региона. На острове существует современная морская инфраструктура, удовлетворяющая требованиям даже таких богатых людей, как Пол Аллен и Роман Абрамович.

Summit International Realty гордится тем, что предоставляет своим клиентам услуги исключительного уровня. Мы с удовольствием поможем вам во всем, организуем встречу в аэропорту и зарезервируем для вас номер в местном отеле.

International Yacht Collection, наш партнер, может организовать для вас чартерную яхту или брокерские услуги.

Панама!!!

Неописуемый райский уголок нашей планеты.
Мы предлагаем Вам самый обширный выбор недвижимости в лучших проектах мирового масштаба. Потрясающие инвестиционные возможности.

Живите в вечнозелёных тропиках, объятых двумя тёплыми океанами, в 80 километрах друг от друга.

SENTERPRISES, INC.

Наши офисы в Панаме и США предлагают полное обслуживание, включая решение всех юридических и налоговых вопросов.

Tel. 507 264-4620 panama
Tel. 201 282-4283 usa
www.senterprises.net
mail@senterprises.net

