

INTERNATIONAL RESIDENCE

№9

НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ВСЕМУ МИРУ И СТИЛЬ ЖИЗНИ

Приобретение недвижимости
на **Ближнем Востоке**
с целью сдачи в аренду

Покупка недвижимости
за рубежом —
не искусство, а наука

Флорида
Инвестиционный
потенциал в Орландо

Каталог
176 объектов зарубежной
недвижимости

Шотландия
влечет инвесторов

Румыния
Недвижимость на черноморском
побережье

Албания
Рынок инвестиций в недвижимость

НОВОСТИ • СТРАНЫ • КАТАЛОГ • СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ • ВЫСТАВКИ

www.InternationalResidence.ru

Московская Международная Инвестиционная Выставка

3-4 октября 2008

Выставочный комплекс "Т-Модуль"
Москва, Тишинская пл., 1
ТЦ "Тишинка"



Инвестиции в зарубежную недвижимость

Инвестиционные фонды

Инвестиционные бизнес-проекты

Банки и управляющие компании

Инвестиции в предметы роскоши и искусства



investshow

Moscow International Investment Show

Тел. (495) 540 9695 • www.InvestShow.ru

ОТ РЕДАКТОРА



Светлана Андриюкина,
svetlana@InternationalResidence.ru

Международные рынки недвижимости стремительно развиваются, и каждый день у нас появляется все больше возможностей осуществить прибыльные инвестиции в недвижимость.

В этом номере мы знакомим вас с двумя относительно новыми рынками: Румынией и Албанией. Наверно, это единственные из пока еще неосвоенных рынков, на которые можно войти в самом начале их бурного роста и с большой выгодой вложить свои деньги. В самом деле, где еще вы сможете купить 110 гектаров земли на самом берегу моря с прекрасными видами на острова по цене всего 37 евро за м²?

Мы много читаем в новостях о несчастьях, обрушившихся на американских домовладельцев, и об ипотечном кризисе, который привел к резкому падению цен на недвижимость. Однако все говорит сейчас о том, что нижняя точка уже пройдена и цены стабилизируются. Мы провели обширные исследования в штате Флорида и выяснили, что в настоящее время там можно приобрести чудесные дома в полтора раза дешевле, чем в прошлом году в это же время, а дешевый доллар делает американскую недвижимость еще более привлекательной для инвесторов. Так что не упускайте эту редкую возможность.

На многих других рынках власти всячески стимулируют зарубежных инвесторов, поскольку традиционные покупатели испытывают финансовые затруднения у себя на родине. На наш взгляд, более благоприятного момента для инвестиций в зарубежную недвижимость может больше не представиться, поэтому именно сейчас самое время прикупить себе второй дом или выгодно вложить деньги с целью получения дохода от зарубежной недвижимости. Продавцы ищут покупателей и готовы предоставлять им самые льготные условия, так что пользуйтесь моментом и решительнее торгуйтесь, чтобы получить хорошую скидку!

Как всегда, мы настоятельно рекомендуем вам пользоваться услугами профессиональных консультантов как у себя на родине, так и за рубежом. Не спешите с покупкой; сначала тщательно изучите рынок и не стесняйтесь обращаться к нам, если у вас возникнут вопросы. Зарубежные инвестиции должны приносить удовольствие и прибыль, а об этом могут позаботиться только профессионалы!

INTERNATIONAL
RESIDENCE

№9 International Residence

Тел.: +7 495 540 9695

Факс: +7 495 540 5190

Россия, 119270, г. Москва, Лужнецкая наб., 2/4,
стр.10, оф. 201

www.InternationalResidence.ru

For the information on advertising please contact:

info@internationalresidence.ru

Издатель
Ким Ваддуп

Главный редактор
Светлана Андриюкина

Директор
Игорь Герасимов

Руководитель проекта
Лилия Герасимова

Редактор
Гузель Хабибуллина

Помощник редактора
Мария Чихачева

Дизайн и верстка
Сергей Кузьмичев
Алексей Морозов
Степан Перминов

Координатор
Оксана Ковалева

Publisher
Kim Waddoup

Editor in Chief
Svetlana Andryukina

Director
Igor Gerasimov

Project Director
Liliya Gerasimova

Editor
Guzel Khabibullina

Junior editor
Maria Chikhacheva

Design
Sergey Kuzmichev
Alexey Morozov
Stepan Perminov

Coordinator
Oksana Kovaleva

Бесплатная подписка на журнал на сайте www.InternationalResidence.ru

Редакция не несет ответственности за достоверность информации, опубликованной в рекламе.
Перепечатка материалов журнала "International Residence" допускается только с разрешения редакции.

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ



BUYING PROPERTY ABROAD

10

Чтобы обеспечить максимальные возможности, инвестируя свои средства в зарубежную недвижимость, и тем самым минимизировать риск, необходимо принимать во внимание некоторые общие факторы...

In order to maximise the investment opportunity and therefore minimise the risk a number of general factors need to be taken into account...

ГОЛЬФ

GOLF



16

Гольф — великая игра, если ее основательно изучить и правильно в нее играть...

Golf is a great game when digested properly and then studied correctly...

26



РУМАНИЯ
ROMANIA

Румыния имеет огромный потенциал для удовлетворения растущего спроса на «вторые дома» и недвижимость, которая сможет приносить солидный доход благодаря высоким арендным ставкам и быстро дорожающей недвижимости...

Due to its popularity as a tourist destination, Romania shows huge potential for real estate development to meet the demand for second homes and investment property in this beautiful area, from which buyers will see great returns on their investment by way of high rental returns and rising property values...

Даже беглый взгляд на динамику соседних рынков в Хорватии и Черногории позволяет понять, чего можно ожидать от албанского рынка...

A cursory look at what has happened at neighboring markets in Croatia and Montenegro will give an indication of what will happen in Albania...



32

АЛБАНИЯ
ALBANIA

Какие особенности у инвестирования в черногорский рынок недвижимости?..
What specific features has the real estate investment process in Montenegro?..

40



ЧЕРНОГОРИЯ
MONTENEGRO

Шотландия с ее красотами, чистыми озерами, живописными горами, многочисленными островами и рыцарскими замками, и стабильным и перспективным рынком недвижимости все активнее привлекает внимание инвесторов из самых разных стран...

Scotland with its beauty, clear lakes, picturesque mountains, numerous islands and knights' castles and perspective real estate market draws attention of investors from all over the world...



44

ШОТЛАНДИЯ
SCOTLAND



ИСПАНИЯ
SPAIN

74

Стабильность и постоянство являются одними из главных привилегий Майорки. Нельзя сказать, что остров вошел в моду сегодня. Он был в моде всегда и продолжает поддерживать свой статус...

Stability and constancy are one of the main privileges of Majorca. You can not say that the island has come into fashion. It was fashionable always and keeps its status...

БЛИЖНИЙ ВОСТОК

THE MIDDLE EAST



98

Инвесторы, приобретающие недвижимость для последующей сдачи в аренду, должны обратить свои взоры на Ближний Восток...

Buy-to-let investors, particularly, should consider the Middle East...



ФЛОРИДА
FLORIDA

100

Удачное ли сейчас время для приобретения недвижимости во Флориде? Мы считаем, что да...

Is this a good time to buy in Florida? We feel that it is...

Справочник по покупке недвижимости за рубежом...
A reference book on buying overseas property...



110

СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ
BUYERS GUIDE

Принцип организации Московских и Санкт-Петербургских Международных Выставок Недвижимости заключается в участии только международных специалистов. На встречу с гостями приедут участники из 36 (!) стран...

At the Moscow and St. Petersburg International Property Shows you will find specialists from 36 (!) countries who would like to show you what is currently on offer and the special deals that they may have...

20

ВЫСТАВКИ НЕДВИЖИМОСТИ

REAL ESTATE EXPOS



Подборка лучших объектов зарубежной недвижимости...
Only the best properties from around the world...



64

ЧТО МОЖНО КУПИТЬ ...

WHAT YOU CAN BUY...

ЧЕРНОГОРИЯ. СВЕТЛОЕ БУДУЩЕЕ

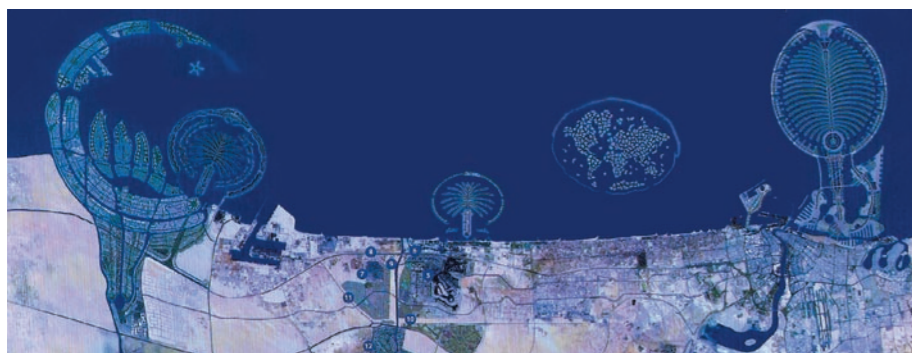
Эксперты считают, что Черногория только начинает раскрывать свой потенциал как крупный международный курорт, и здесь зарождается сегмент элитной дорогой недвижимости, который будет востребован при развитии элитарного туризма: яхт-клубов, казино, отелей мировых брендов. В дальнейшем предпочтение покупателей будет отдаваться бизнес-классу с развитой внутренней инфраструктурой, и оптимистический прогноз роста средней цены на недвижимость в Чер-

ногории основан в первую очередь на очевидных перспективах развития недвижимости в сегментах бизнес-класса и VIP. Для тех любителей Черногории, кто раздумывал над тем, не поздно ли покупать черногорскую недвижимость, ответ отрицательный. Сегодня цены находятся где-то посередине своего активного роста, при этом строительство концептуально новых высоколиквидных и перспективных для инвестирования объектов только начинается.

РБК-Недвижимость



ДУБАЙ. BLUE COMMUNITIES – НОВЫЙ ПРОЕКТ КОРПОРАЦИИ NAKHEEL



Корпорация Nakheel объявила о создании Blue Communities — управляющей компании, которая будет заниматься координацией и продвижением экологических островных проектов Nakheel. В ближайшие 5 лет на деятельность компании будет выделено 200 млн. дирхам

(54,5 млн. \$). Планируются инвестиции в исследования и строительство, а также активное взаимодействие с международными экспертами по вопросам экологического строительства и управления прибрежными проектами во всем мире.

В настоящее время корпорация Nakheel является строителем масштабных островных и прибрежных проектов — «Пальмовые острова», архипелаг «Мир» и «Морской фасад Дубая». Кроме того, объявлено о начале строительства нового архипелага «Вселенная» и о планах реконструкции Порты Рашида.

Острова «Вселенной» будут иметь форму солнца, луны и планет и расположатся под архипелагом «Мир» вдоль побережья от Палм, Джумейра до Порты Рашид.

Общая стоимость проектов Nakheel оценивается в 60 млрд. \$. После завершения их строительства береговая линия Дубая увеличится на 1 000 км.

DTCM-Russia, www.dubaitourism.ae

ИСПАНИЯ. ТАК ЛИ СТРАШЕН ЧЕРТ, КАК ЕГО МАЛЮЮТ?



Эксперты несильно расходятся в прогнозах относительно рынка недвижимости Испании.

Если не брать сторонников крайних взглядов, пугающих скорым обвалом и более глубоким, чем в Америке, кризисом, остальные считают испанский рынок жилья вполне жизнеспособным.

Согласно исследованию, проведенному крупнейшим банком Германии Deutsche Bank AG, в 2008 году цены на недвижимость в Испании могут снизиться на 2-8%. В 2009 году они стабилизируются и в дальнейшем продолжат свой рост в соответствии с общей инфляцией. Испанский банк BBVA прогнозирует,

что стоимость жилья в 2008 году вырастет на 1,4%, а затем понизится на 1,9% в 2009.

Ситуация в Испании во многом напоминает то, что происходило в Москве: в 2006 году цены выросли на 60-70%, а в 2007 — «всего лишь» на 25%, и уже пошли разговоры о том, что «мыльный пузырь вот-вот лопнет». И все это на фоне сохраняющегося в столице значительного превышения спроса над предложением.

www.irm.ru

ИЗРАИЛЬ. ИНОСТРАНЦАМ СКОСТИЛИ НАЛОГИ

Нынешний рост цен большинство экспертов связывают с отменой некоторых налогов, ранее распространявшихся на иностранцев. Так, например, иностранный инвестор теперь освобожден от выплаты налога, который называется «мас шевах». Как объяснил тель-авивский адвокат Борис Бронштейн, «мас шевах», платится в случае получения доходов от продажи квартиры.



Теперь, в соответствии с поправкой к закону о налогообложении, вступившей в силу в 2007 году, покупатель первой в Израиле квартиры освобождается и от налога на приобретение под названием «мас рехиш», если его квартира стоит менее 850 тысяч шекелей (240 тысяч долларов). А в 2008 году этот порог был поднят до 925 тысяч шекелей (260 тысяч долларов).

Еще одним фактором, увеличившим спрос, стала отмена закона, запрещавшего незарегистрированным супружеским парам приобретение недвижимости в совместную собственность. Раньше молодые люди, живущие в гражданском браке, были вынуждены жилье снимать. Именно поэтому рост продажных цен и сопровождается снижением арендных ставок. Например, в некоторых районах Тель-Авива стоимость аренды обычной «двушки» снизилась на 3,5% — 5% до уровня 4260 шекелей в месяц (1 190 долларов или, если хотите, 800 евро).

www.metinfo.ru

ОБЗОР 5 СТАБИЛЬНЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Когда над рынками недвижимости сгустились тучи, мы решили, что самое время обратить внимание на те островки, которые не подверглись пагубному воздействию финансового кризиса, сохранив жизнеспособность и положительную динамику. Ниже мы приводим краткий обзор пяти рынков, которые показывали стабильно хорошие результаты, несмотря на то, что большинство рынков лихорадило в течение последних нескольких месяцев.

Манхэттен, Нью-Йорк



В отличие от большинства американских рынков недвижимости, у Манхэттена был в целом удачный год. Поскольку на территории около 60 кв. км здесь проживает 1,6 миллиона человек, Манхэттен всегда будет страдать от недостатка предложения. Средние цены продаваемой недвижимости выросли на 12%.

Лондон, Великобритания



Элитная лондонская недвижимость продолжала оказывать сопротивление общему падающему тренду, характерному для нынешнего британского рынка. Несмотря на противоречивые сообщения, падение цен в течение двух месяцев и мрачные предсказания, элитная лондонская недвижимость подорожала на 13%. Благодаря за это нужно ограниченное предложение и зарубежных покупателей, поддержавших рынок.

Гонконг



В 2007 году ставки аренды и цена продажи элитной жилой недвижимости Гонконга выросли, соответственно, на 14,1% и 37,9% по сравнению с тем же периодом прошлого года. В то же время цены на недвижимость, пользующуюся массовым спросом, увеличились на 13,9%. Продолжающийся экономический рост в Китае положительно влияет на рынок Гонконга, который присоединился к Китаю 10 лет тому назад. На иностранных покупателей пришлось свыше 20% всех сделок по приобретению недвижимости, немалая часть из которых была заключена в сегменте коммерческой недвижимости.

Париж, Франция



По данным KHS France статистика Парижской нотариальной палаты свидетельствует о том, что цены на парижскую недвижимость в 2007 году выросли на 8,7%. Средняя цена старых и пустующих квартир достигла 5850 евро за кв. м.

Дубай, ОАЭ



Спрос на недвижимость в Дубае продолжает расти — преимущественно за счет продолжающегося притока экспатриантов. Согласно прогнозам, население страны увеличится еще на 400 000 человек между 2007 и 2010 годами. Несмотря на недавно заявленные новые проекты, маловероятно, что предложение будет поспевать за спросом. Исторически Дубай неизменно и довольно значительно превосходит среднерыночные показатели. Конечно, это не может продолжаться вечно; однако в течение следующих 5 лет никакого спада не предвидится.