

RE

+7 (495) 221 22 21
www.vs-estate.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ
за рубежом без посредников

✦ Выгодно ✦ Надежно ✦ Конфиденциально

Специальные предложения



Марокко
Цена (€) от:
108 000.-

Недалеко от южного побережья Испании. Амбициозный проект Mediterranean Saidia, являющийся частью «Лазурного плана» короля Марокко. Потрясающие инвестиционные возможности. 6 км песчаных средиземноморских пляжей, гольф-поля, гавань, сады, рестораны, спорт-центры, отели, земельные участки, виллы, апартаменты.



Марокко
Цена (€) от:
По запросу

«Золотая миля» Марокко. Уникальный курортный комплекс Kabila всего в 14 км от Гибралтара и в 4 км от испанского города-анклава Сеуты. Средиземноморское побережье. Цены существенно ниже, чем на близлежащем испанском Коста-дель-Соль. Апартаменты с 1, 2 и 3 спальнями, виллы, отель, торговые и развлекательные центры.



Венгрия
Цена (€) от:
86 400.-

Будапешт. Жилой и торгово-деловой комплекс Central Passage Budapest в самом центре венгерской столицы. Превосходное вложение капитала. Элитные апартаменты с 1, 2 и 3 спальнями и возможностью выбора планировки, коммерческие и офисные помещения.



Польша
Цена (€) от:
По запросу

Варшава. Эксклюзивный жилой комплекс Ostoja Wilanów, строящийся на 17 га земли. Престижный район, всего 8 км от центра города. Апартаменты с парковочными местами. Обширные зеленые зоны, живописное озеро. Замечательные инвестиционные перспективы.



Испания
Цена (€) от:
165 500.-

Андалузия. Уникальный жилой комплекс Costa Esuri, расположенный на побережье Атлантики близ границы с Португалией. Апартаменты с двумя и тремя спальнями, просторными террасами и частными садиками, таунхаусы, участки земли, 2 гольф-поля на 18 лунок, 3 фешенебельных отеля, магазины и зоны отдыха.



Испания
Цена (€) от:
195 500.-

Коста Бланка. Близко к Дени и недалеко от аэропортов Валенсии и Аликанте. Прекрасный жилой комплекс Bellarotja. Апартаменты с 3 и 4 спальнями и частными садиками на первом этаже или двухэтажные с террасами. Участки земли. Фантастические виды на море, горы и город. Зеленые насаждения, бассейны.



Испания
Цена (€) от:
151 200.-

Фуэртевентура (Канарские о-ва). Уютный жилой и курортный комплекс La Oliva на райском острове. Виллы, дома на две семьи, бунгало, гольф-поле, 2 отеля, магазины. Бесподобные виды на море. Превосходные пляжи. Восхитительная экология.



Испания
Цена (€) от:
191 500.-

Малага. Всего в 20 км от Марбельи и 5 минутах от пляжа. Высококласные апартаменты в жилом комплексе Nueva Calahonda с 1, 2 и 3 спальнями различных планировок. Великолепные виды на море, благоустроенная территория, бассейны, частная парковка, кладовая.

ИНВЕСТОРЫ – КОРОЛИ В МАРОККО

Пропустили бум на рынке недвижимости Испании? У вас есть другой шанс. Собственность в Марокко – это модно, а главное – выгодно. Увеличение ее стоимости стимулирует спрос среди европейцев и инвесторов из стран Персидского залива, растущий не по дням, а по часам. Новые престижные проекты на средиземноморском побережье в двух шагах от Европы предлагаются по таким ценам, за которые недвижимость аналогичного класса приобрести не удастся, пожалуй, больше нигде в мире.

Атмосфера больших денег и красивой жизни, которая начала формироваться в Марокко еще до Второй мировой – в годы французского протектората, никуда не испарилась. Если раньше в стране жили, отдыхали и работали Делакура, Матисс, Черчилль, Вайцекер, Чаплин, Дитрих, Леннон, Маккартни, Джагер (список можно продолжить), то теперь там владеют недвижимостью Шумахер, Шиффер, Делон, Денев и Бэкхем. Мотивы, по которым все эти люди купили собственность в Марокко, могут быть разными, но факт остается фактом: сегодня эта страна – одна из самых привлекательных для инвесторов.

ГДЕ ПОКУПАТЬ

Безусловно, ввиду своей близости к Европе наиболее интересны те проекты, что находятся на севере Марокко. Например, Mediterranean Saidia («Медитеррания Сайдия») – новая крупная точка на туристической карте Средиземноморья.

Строительство амбициозного курортного комплекса, который займет более 700 гектаров земли, ведется напротив испанского побережья Коста Альмерия. Этот проект стоимостью около 1,6 млрд. долларов США является частью «Лазурного плана» короля Марокко, направленного на развитие туризма в стране. Его реализацией занимается испанская компания Fadesa совместно с марокканским правительством. Протяженность принадлежащих курорту девственных песчаных пляжей составляет более 6 км. Особое внимание уделяется созданию необходимой инфраструктуры, включая новые дороги и реконструкцию ближайших меж-

дународных аэропортов в городах Уджда и Надор. С помощью их услуг можно через 1 час оказаться в Мадриде, через 2 – в Париже, а через 3 – в Лондоне или Берлине.

Новый курорт должен стать одним из главных туристических центров Марокко. 3000 солнечных часов в год и средняя температура в 19°C создают великолепные условия для отдыха. Проект включает более 3000 вилл и апартаментов, 3 гольф-поля на 18 лунок, 9 отелей, гавань на 800 судов, аквапарк, сады, медицинский центр, кинокомплекс, множество ресторанов и баров, торговые, спортивные, деловые центры и многое другое.

Еще одно сладкое местечко – курортный комплекс Kabila («Кабилла»), который Fadesa построит на 55 га земли прямо рядом с Гибралтаром (всего 14 км) между испанским городом-анклавом Сеутой (4 км) и Тетуаном. Это «Золотая миля» Марокко. До знаменитого, но существенно более дорогого испанского побережья Коста-дель-Соль отсюда рукой подать. Неудивительно, что очередь из инвесторов, желающих успеть снять сливки и начать стричь купоны, уже выстроилась, хотя цены на недвижимость в этом уникальном проекте еще не объявлены.

СКОЛЬКО ЗАРАБОТАТЬ

Различные источники, как это и предполагается, делают разные прогнозы относительно перспектив новой марокканской недвижимости в отстраиваемых курортных зонах, однако все эксперты сходятся в главном: цены должны расти, причем такими темпами, которые удовлетворят инвесторов. По оценкам некоторых британских аналитиков, прирост может составить 30% в год. Более осторожные специалисты рынка называют реальными 15%.

Отдельная статья дохода – сдача собственности в аренду. Ожидается, что выплаты по ипотеке и коммунальные платежи за целый год будут полностью покрываться поступлениями от арендной платы за один лишь высокий сезон (с июня по сентябрь). Предполагаемая стоимость аренды апартаментов с двумя спальнями, купленных примерно за 100000 евро, может составлять порядка 2000 евро в месяц.

Уже сейчас в высокий сезон бывает занято 85% сдаваемого в аренду жилья. Учитывая, что число туристов постоянно растет (причем быстрее, чем появляется новая недвижимость), в перспективе можно ожидать даже увеличения арендных ставок, что, естественно, не может не радовать инвесторов.

10 ПРИЧИН, ЧТОБЫ ВЫБРАТЬ МАРОККО

- Развивающийся рынок с растущими секторами промышленности, туризма и недвижимости. Туристический сектор вырос в 2005 году на 18%.
- План Vision 2010, утвержденный правительством и королем Марокко: увеличение ежегодно посещающих страну туристов в 5 раз до 10 000 000 человек и создание 600 000 новых рабочих мест.
- «Лазурный план» как часть плана Vision 2010: развитие инфраструктуры, концепция «открытое небо» (бюджетные авиарейсы), международная раскрутка страны.
- Зона свободной торговли с ЕС с 2010 года.
- Налоговые льготы и преимущества для иностранных инвесторов.
- Доступ к местному финансовому рынку для нерезидентов.
- Правовая база для сделок с недвижимостью.
- Безвизовый въезд для граждан России.
- Безопасность: очень низкий уровень преступности, доброжелательность населения и вездесущность полиции.
- Чудесный климат.

Редакция журнала благодарит за предоставленный материал Дениса Быстрова. Vita Special Estate – эксклюзивный представитель группы Fadesa* в России и СНГ +7 (495) 221 22 21, www.vs-estate.ru

* Компания Fadesa, победитель высококонкурентных правительственных тендеров, является главным стратегическим девелопером в Марокко.



Для одних это выгодные инвестиции.
Для других – собственный дом.

Dubai Properties – ведущая компания-застройщик в Дубае, ОАЭ. Отвечая исключительным требованиям и взыскательным вкусам сегодняшних резидентов, наши проекты предлагают огромный выбор инвестиционных возможностей... а также все тепло и уют родного дома.

+ 971 4 3901400
www.dubai-properties.ae

Built around you



**DUBAI
PROPERTIES**

A member of DUBAI HOLDING

ПОЛНОПРАВНОЕ ВЛАДЕНИЕ – ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДУБАЯ



Дубайский рынок недвижимости, предоставляемой иностранцам в полную собственность, относительно молод по сравнению с большинством стран Европы. Этот рынок возник на волне успешной маркетинговой кампании, сделавшей Дубай начиная с 1990-х годов одним из ведущих мировых туристических направлений. Суть идеи состояла в том, чтобы вначале привлечь как можно больше иностранных туристов, выработать у них стереотип восприятия Дубая как страны, отличающейся безупречным обслуживанием и гостеприимством, равным, а порой и превосходящим признанные мировые курортные направления, а уж затем развивать рынок недвижимости, доступной иностранцам, что должно было создать еще более привлекательный имидж этого эмирата.

В 2002 году шейх Мохаммед бин Рашид аль-Махтум, нынешний глава Дубая и вице-президент ОАЭ, подписал указ, открывающий сектор недвижимости иностранцам, желающим приобрести жилье в стране с теплым климатом. В то время эти действия воспринимались как очень смелый шаг, не совсем соответствующий традиционному местному

подходу к вопросу о земельной собственности. Указ, несмотря на свою радикальность, содержал ряд оговорок относительно того, где иностранные граждане могут приобретать недвижимость, ограничивая тем самым выбор объектов вполне определенными проектами.

Эффективность этой меры подкреплялась более ранним решением предоставлять иностранцам право 100%-ного владения бизнесом в специально созданных свободных экономических зонах. При этом для них объявлялись налоговые каникулы сроком на 50 лет. Это по-настоящему либеральное решение о будущем частного сектора принесло весьма положительные результаты. Экономика Дубая демонстрирует бурный рост, привлекая многомиллиардные инвестиции в сектор недвижимости, доля которого в общем объеме ВВП страны составляет 15%. Те предприниматели, которые решились прийти на рынок недвижимости в самом начале, могут похвастаться фантастическими прибылями на вложенный капитал.

Нельзя сказать, что это хорошо сбалансированный рынок, рассчитанный на все слои общества.

Девелоперы сосредоточили свои усилия преимущественно на удовлетворении потребностей в роскошной недвижимости самых обеспеченных клиентов. В последующий период ситуация мало изменилась. Однако недвижимость в Дубае не была столь дорогой, а на вложенные средства инвестор приобретал значительно больше квадратных метров по сравнению с развитыми средиземноморскими рынками курортных зон, как, например, испанским. Два последних года показали, что на рынке недвижимости Дубая все чаще стали появляться варианты более доступного жилья. Это в основном произошло в связи с невозможностью для значительного числа живущих и работающих в стране иностранцев приобрести себе жилье в секторе роскошных новостроек.

Следует помнить, что до 2002 года иностранцы имели право только на аренду жилья, но не на свободное владение. Дубай стал примером ослабления или снятия ограничений в отношении прав собственности для всех ОАЭ. Так, например, в Рас-эль-Хайме сейчас ведется строительство крупного курортного района. Большое количество апартаментов возводится в Шардже, Аджмане, Умм-эль-Кайвайне и Фуджайре. В Абу-Даби осуществляется масштабный проект строительства жилого комплекса и связанной с ним туристической зоны. Однако большинство крупнейших проектов по-прежнему сосредоточены в Дубае. Сюда относятся: The Palm, Dubai Marina, The Waterfront, Dubailand, Business Bay, Downtown Dubai, International City, Arabian Ranches, Al Bawadi и многие другие.

Первоначально рынок в основном развивался за счет спекуляций. Все вклады совершались по схеме off-plan, а будущее право собственности целиком определялось рамками контракта между покупателем и девелопером. Такая схема, однако, положительно влияла на развитие здорового и быстро растущего рынка арендного жилья.



SILICON GATES

Silicon Gates... ...The Gateway to Dubai

- Роскошные 1-, 2- и 3-спальные апартаменты
- Расположены в самом сердце Silicon Oasis
- Бесплатная парковка для автомашин
- Спа и джакузи
- Кухни оборудованы бытовой техникой
- Крытый и открытый плавательные бассейны
- 2 оздоровительных клуба и спортивный зал
- Детские сады
- Современные системы связи
- 24-часовая охрана
- Ландшафтные сады
- Гарантия 7-процентной арендной платы в течение 3 лет



За дополнительной информацией обращайтесь:

Al Dereah for Real Estate Development and Investment Co.

На русском языке: моб.: +971 50 6982773, факс: +971 4 2940603

elena@silicongatesdubai.com www.silicongatesdubai.com

Посетите нас на Московской Международной Выставке Недвижимости 17-18 ноября 2006 г. на стенде №50
Адрес: Москва, Тишинская пл., 1, стр. 1, ТЦ "Тишинка", ВК "Т-Модуль".

Сейчас стоимость аренды стала чрезмерной, что объясняется ростом спроса на арендуемую жилплощадь в связи с ростом работающего населения для удовлетворения потребностей быстро развивающейся экономики. По прогнозам на конец этого года и первую половину 2007, количество жилья, сдаваемого в аренду, будет явно отставать от предполагаемого спроса. Стоимость аренды продолжает расти на величину, не меньшую, чем установленный правительством потолок в 15% (учитывая также и налоги, включенные в арендную плату и выплачиваемые арендатором).

Сейчас, конечно, существует активный рынок вторичного жилья за счет передачи объектов инвесторам и их последующей перепродажи. Это помогает нормализовать рынок недвижимости. Справедливости ради отметим, что прирост капитала от вложений в недвижимость в настоящее время стабилизируется в рамках 10 – 25 процентов по мере становления сектора недвижимости. Более высокие доходы на вложенный капитал можно получить на операциях с виллами, которые явно «недооценены», если учитывать отношение спроса и предложения. С точки зрения юридических перспектив принятый в 2006 году Закон №7 о недвижимости Дубая призван внести больше определенности относительно юридической оформленности происходящих на рынке перемен. Помимо того, что этот документ сам по себе представляет высокий уровень юридической детализации, принятие положения, по которому иностранным собственникам предоставляется вполне определенная возможность прийти в департамент земельных ресурсов и зарегистрировать свое право собственности, не может не внушать дополнительной уверенности.

В первоначальном варианте закона достаточно расплывчато определялось право иностранных граждан приобретать и владеть недвижимостью в установленных местах, определяемых с согласия главы государства. В нынешней редакции эти установленные места, носящие название «желтых зон», определены

вполне конкретно, что вносит дополнительную ясность в перспективы инвестирования в недвижимость. Ожидается также, что в ближайшее время будет принят закон о жилых зданиях и управлении всем тем, что принято называть частными и коммунальными объектами. Таким образом, с точки зрения законодательного оформления рынка недвижимости все постепенно встает на свои места.

Городской строительный комплекс действует в соответствии с генеральным планом и возглавляется ведущим звеном девелоперов, которым выделены земли для общего развития территории. Основным держателем акций в этих ведущих корпорациях является правительство Дубая. Следующим звеном являются более мелкие девелоперы, которые приобрели земельные участки для осуществления отдельных проектов или каких-либо частей общего генерального плана.

Многие первоначальные проекты были задуманы и выполнены девелоперами первого звена. Эти проекты по мере их осуществления продолжают оставаться основной обязанностью мощных корпораций. Например, большая часть работ по строительству Dubai Marina осуществлялась строительной компанией Emaar, а проект The Palm является детищем компании Nakheel. Многие покупатели предпочитают иметь дело непосредственно с девелоперами первого звена, что, по их мнению, снижает элемент риска. По мере развития рынка недвижимости появились надежные девелоперы второго звена, а также брокеры и агенты, что способствовало более равномерному распределению инвестиций между участниками рынка.

Одним из основных факторов, определяющих качество любого нового рынка недвижимости, является наличие и дееспособность инфраструктуры. Решающее значение придается наличию основополагающих структур (водоснабжение, электрические сети, системы канализации и телекоммуникаций), а также состоянию транспортной сети. Способность программы раз-

вития инфраструктуры поспевать за темпами строительства новых объектов была поставлена специалистами под вопрос в последние два года. Хотя дорожные пробки становятся проблемой и в этой стране, дорожная ситуация здесь гораздо лучше, чем во многих европейских столицах, а по мере строительства новых развязок и магистралей транспортные проблемы становятся менее острыми. Уже начаты работы по строительству линий подземного и легкого метро. Их ввод намечен на 2009 – 2010 год. Электроснабжение, водоснабжение и система канализации в целом отвечают современным требованиям.

Основными объектами недвижимости в Дубае являются жилые здания, которых строится в стране великое множество. Коммерческим зданиям в будущих планах также отводится большое место. Перспективы увеличения городов и роста населения страны весьма внушительны – 10% в год, исходя из нынешней численности населения страны, равной 1,25 млн. человек. Столь же впечатляющими темпами развивается и туризм, чему способствует расширение действующего международного аэропорта Дубая и строительство нового Центрального международного аэропорта в Джебель-Али. Давно известно стремление Дубая стать «Сингапуром Ближнего Востока», так что бум в строительстве новых деловых центров, шикарных магазинов и офисов имеет неизбежно затяжной характер. Коммерция и отдых вносят равный вклад в развитие рынка недвижимости. Любый рынок недвижимости склонен к волнообразному развитию в зависимости от экономических, политических и демографических факторов. Поэтому прогресс Дубая за последние сорок лет кажется еще более удивительным – сплошное поступательное движение без видимых отступлений назад.

Энди Мак-Тьернан,
Property World Middle East
E-mail: pworld@eim.ae
www.propertyworldme.com

Добро пожаловать Домой CELEBRATION, FLORIDA



Соедините лучшие идеи самых успешных городов прошлого с технологией нового тысячелетия и внедрите их в хорошо скомпонованный город, отвечающий нуждам современной семьи, и вы получите Celebration. Основатели Celebration шли путем исследований, открытий и озарений, приведшим к созданию одного из самых инновационных общин текущего столетия. Это место запомнится на всю жизнь. Это не просто дом. Это целая община, обладающая очарованием старины и смело смотрящая в будущее. Дома здесь представляют собой сочетание традиционных для юго-восточных штатов фасадов с приветливыми парадными входами и интерьеров, отвечающих всем требованиям современного стиля жизни.



Торговая улица Market Street ничто иначе как выставка работ ведущих архитекторов мира. Это уникальная коллекция очаровательных магазинов, соблазнительных ресторанов и кафе, расположившихся вокруг пешеходной набережной у озера. Здесь есть стиль, шарм и располагающая атмосфера. Делаете ли вы покупки или обедаете в уютных патио, Market Street – это всегда праздник (что соответствует названию городка Celebration).



В духе добрососедства жители Celebration собираются вместе у парадных дверей своих домов, на скамейках парков, в зонах отдыха и на различных мероприятиях в центре города, прославляя то место, которое они называют своим домом. Celebration – это община, построенная на краеугольных камнях: Общность интересов, Образование, Здравоохранение, Технология и Ощущение места.

Дополнительную информацию о Celebration, штат Флорида, можно найти на www.CelebrationFL.com

CELEBRATION. ФАКТЫ

- Территория – 4900 акров, окруженных дополнительными 4700 акрами постоянно защищаемого зеленого пояса
- Проект выполнен всемирно известными архитекторами Робертом Стерном и Жаклин Робертсон
- Четырехзвездное гольф-поле по проекту Роберта Трента Джоунса
- Медицинский центр мирового уровня – Florida Hospital at Celebration
- Оживлённый Town Center с магазинами, ресторанами и развлекательными заведениями
- Пять минут до Walt Disney World
- 20 минут до Orlando International Airport
- 10 минут до Universal Studios и Sea World



MIRASOL AT CELEBRATION

ПРИЗЁР ВОСЬМИ НАГРАД.

НЕПРИНУЖДЕННАЯ
ЭЛЕГАНТНОСТЬ И ИЗЯЩЕСТВО.

НЕ УПУСТИТЕ ВАШ ШАНС.



M
I
R
A
S
O
L



Mirasol at Celebration – это первоклассный, роскошный жилой комплекс, расположенный в центре города Celebration, штат Флорида. Mirasol предлагает домовладельцам пятизвездный уровень проживания в курортном стиле, включая такие удобства как услуги консьержа, просторная терраса для загорания и бассейн, спа, фитнес-центр, оснащённый современным спортивным оборудованием, личные тренеры, бильярдная комната, видео библиотека, и деловой центр.

Просторные и роскошные резиденции с 3-метровыми потолками отличаются обилием естественного освещения и детальной проработкой интерьеров. Mirasol является призёром восьми национальных наград, включая награду 2006 года Parade of Homes Award журнала Professional Builders Magazine и награду 2005 года Pillars of Industry Award Национальной Ассоциации Домостроителей (National Association of Home Builders).

Mirasol – идеальное место для семейного отдыха. Роскошные резиденции расположены в минутах ходьбы от всемирно известного Town Center, многофункционального комплекса, включающего офисные, торговые, развлекательные и жилые площади в деловой части города Celebration, всего в пяти минутах от парка Walt Disney World, в двадцати минутах от парков Universal Studios и Sea World, и международного аэропорта Орlando.

Город Celebration занимает площадь 4 900 акров и окружен дополнительными 4 700 акрами постоянно защищаемого зеленого пояса. Город построен по плану, разработанному всемирно из-



LEXIN CAPITAL

Mirasol предлагается на продажу нью-йоркской компанией Lexin Capital, которая работает на рынке недвижимости Флориды почти 10 лет. За последние два года фирма построила более 700 жилых домов, и планирует сдать столько же, если не больше, до конца 2006 года. Будучи владельцем Town Center at Celebration и спонсором многих спортивных команд и различных мероприятий, компания Lexin Capital крайне заинтересована в блестящем будущем города Celebration.
www.LexinCapital.com

вестными архитекторами Робертом Стерном и Жаклин Робертсон. Развитая инфраструктура города обеспечивает жителей такими удобствами как четырехзвездное гольф-поле по проекту Роберта Трента Джоунса и медицинское учреждение мирового уровня Florida Hospital.

Поскольку в центральной части Celebration не осталось места для застройки, Mirasol является последней уникальной возможностью приобрести роскошное жилье в столь престижном районе. Самые эксклюзивные кондоминиумы Орlando теперь доступны покупателям по цене от 400 000 до 5 000 000 долларов США. Mirasol предлагает инвесторам специальную программу с гарантией сдачи недвижимости в аренду, которая будет приносить ежегодную прибыль в размере 6% в течение двух лет.

Более подробную информацию, в том числе и о нашей специальной двухгодичной программе для инвесторов, можно получить в центре продаж Mirasol по тел. +44 (0)20 7887 1992 в Великобритании (на русском и английском языках) или +1 407 566 2800 в Соединенных Штатах. Пожалуйста укажите ссылку IR_1006. Можно также посетить www.MirasolatCelebration.com или связаться с нами по электронной почте по адресу sales@MirasolatCelebration.com.