ОСТОРОЖНАЯ ЭКСПАНСИЯ

ЭКСПЕРТЫ РАССКАЗАЛИ ОБ ИНВЕСТИЦИОННОМ СПРОСЕ НА ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ И ПРОЕКТАХ ОТ РУССКОЯЗЫЧНЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ И ИЗ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.

КСЕНИЯ АХМЕТЖАНОВА

Эмираты, Венгрия, Франция, Греция и Индонезия (Бали) — так, по данным NF Group, выглядит топ-5 зарубежных рынков, где россияне покупают недвижимость. Как отмечает директор департамента зарубежной и курортной недвижимости NF Group Анна Ларина, основной поток покупателей интересуется дружественными нам странами, где «нет препятствий к заключению сделок».

«Зачастую у местных застройщиков даже есть русскоязычные менеджеры, что упрощает процесс покупки российским покупателям. В целом застройщики сейчас не испытывают трудностей: приобретением жилья интересуются не только россияне, но и граждане других стран»,— заключает госпожа Ларина.

С учетом динамики ставок эксперты полагают, что к концу года спрос на зарубежную недвижимость вырастет. «К тому моменту, когда у инвесторов закончатся сроки действия депозитов. Пока большая часть запросов на покупку поступает от потенциальных клиентов, которые „прощупывают почву“ и интересуются наиболее выгодными вариантами»,— добавляет госпожа Ларина.

Согласно данным портала Tranio, в этом году в сравнении с 2024-м доля инвестиционных сделок с зарубежной недвижимостью выросла на 8%. Как уточнили аналитики компании, сегмент покупок под миграционные цели сокращается третий год подряд. В 2025 году структура спроса смещается в сторону инвестиционных инструментов: интерес к продукту с потенциалом доходности проявляют сейчас 44,7% обратившихся клиентов, тогда как в прошлом году эта доля составляла 41,5%.



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПО ДАННЫМ NIKOLIERS, С ЖИЛЫМИ И ГОСТИНИЧНЫМИ ПРОЕКТАМИ В ОАЭ НА НАЧАЛО ГОДА ОФИЦИАЛЬНО РАБОТАЛИ СЕМЬ РОССИЙСКИХ ДЕВЕЛОПЕРОВ

ДЕЛО ТОНКОЕ После бурного роста спроса в 2023–2024 годах рынок Пхукета перешел в более умеренную фазу, что привело к консолидации девелопмента: небольшие застройщики передают проекты более крупным и опытным структурам. «Успешно развиваются те, кто работает на Пхукете давно и сумел выстроить управление курортной недвижимостью, предложить и внедрить инновации для этого рынка. Яркий и, пожалуй, единственный такой пример — Serene Innovations and Developments с основателем Олегом Голубевым»,— комментирует Антон Павлов, менеджер Tranio по работе с партнерами на Пхукете.

Что касается рынка Бали, то его эксперты называют одним из быстрорастущих и с заметным присутствием русскоязычных девелоперов. «За последнее время желание стать собственником виллы у граждан России увеличилось на 40%,— рассказывает основатель Balive Development Villas Иван Калугин.— И на текущий момент остров дает лучшие предложения с точки зрения инвестиционного возврата. То есть Return of Investment составляет в среднем 12–14%».

Среди успешных примеров девелоперов с русскоязычными корнями выделяют проекты премиального сегмента. Так, первая фаза комплекса Oceaniq (вилла на Бали) практически распродана, несмотря на высокую цену входа.

«Другой заметный кейс — Hidden City Ubud от MBM Group, российского девелопера с более чем 12-летним опытом промышленного строительства (из Ярославля). В проект инвестировано более $40 млн; он полностью финансируется за счет собственных средств и позиционируется как долгосрочный репутационный актив»,— приводит пример менеджер Tranio по работе с партнерами на Бали Ангелина Беляева.

Среди других примеров аналитик называет проекты сочинской компании Nedvex, которая расширяет свое присутствие на Бали.

ЦЕНТР КАПИТАЛА Статус глобального центра притяжения иностранного капитала укрепили ОАЭ. По данным аналитиков, продажи новостроек удерживаются на исторических максимумах и смещаются в премиальный сегмент. В 2025 году ожидается приток $10,3 млрд частных инвестиций в рынок недвижимости Дубая.

Как отмечает гендиректор Alma Rey Real Estate Анна Салаева, рекордный рост в 2024 году (+36%, $143 млрд объема сделок) и продолжение подъема в 2025-м (+22% в первом квартале) демонстрируют зрелость и устойчивость сектора. Ключевыми драйверами для инвесторов остаются нулевой НДФЛ, стопроцентное право собственности, золотая виза на десять лет при покупке недвижимости от $550 тыс., стабильный курс дирхама, высокая годовая доходность аренды (7–13%) и не только.

«С 2025 год на рынке недвижимости в Дубае наступила эра зрелости и устойчивого роста,— подчеркивает госпожа Салаева.— Только за первый квартал 2025 года было закрыто $38,8 млрд. 56% составляют сделки в сегменте off-plan, это в основном апартаменты».

По словам спикера, рынок далек от насыщения, поскольку на сегодня уровень обеспеченности в Дубае составляет 0,23 юнита на одного жителя. Чтобы обеспечить комфортное проживание, согласно генеральному плану Dubai 2040, надо построить еще 500 тыс. юнитов.

Интересно на этом фоне выглядит тренд ухода инвесторов в офисный сегмент. Как сообщает Nikoliers, количество сделок с недвижимостью в Дубае в первом полугодии 2025 года в семь раз превысило уровень аналогичного периода 2024 года и составило 266 сделок. Сумма площадей приобретенных помещений в строящихся проектах достигла 443 тыс. кв. футов — рост в десять раз.

«Основное офисное предложение в Дубае сформировано зданиями со средним возрастом около 15 лет. В ответ на первичное насыщение рынка жилья и растущий спрос на офисные площади девелоперы начали выводить на рынок новые офисные проекты, которые распродают еще на начальных стадиях строительства,— объясняет партнер Nikoliers Андрей Косарев.— В ближайшие пять лет планируется ввод более 15 новых офисных проектов не только в основных деловых районах Дубая, но и за их пределами. Это будет способствовать дальнейшему активному развитию сегмента».

ПЕРЕОЦЕНКА ПРИОРИТЕТОВ Всего, по данным Nikoliers, с жилыми и гостиничными проектами в ОАЭ на начало года официально работали семь российских девелоперов: екатеринбургская Forum Group, петербургские Orange Group, Becar Asset Management Group, Mered Group (ГК «Пионер», запустила в Дубае Iconic Tower с более чем 300 апартаментами), Qube Development (ЛСР), московский девелопер Vos'hod, сделавший ставку на Рас-эль-Хайму, и концерн «Русич».

«Петербургские девелоперы постепенно пробуют силы за границей: например, ЛСР прорабатывает проекты в ОАЭ, а ряд российских компаний рассматривают варианты в Сербии, Турции и на других рынках, хотя большинство ведущих игроков из Петербурга, включая Setl Group и „Эталон“, по-прежнему концентрируются на внутреннем рынке и расширении регионального присутствия»,— комментирует директор по стратегии ИК «Финам» Ярослав Кабаков.

Как отметил основатель и совладелец Formula City Юрий Грудин, сейчас на рынке происходит «естественная переоценка приоритетов».

«На первый план выходят рынки с прозрачной динамикой, понятными правилами игры и объективным дефицитом, который и формирует долгосрочную стоимость,— говорит господин Грудин.— Инвесторы, покупавшие на стадии off-plan в Дубае недвижимость в расчете на быстрый рост, теперь сталкиваются с реальностью перепродажи по ценам ниже закупочных. Ожидания доходности в 20–40% сменились конкуренцией и арендной доходностью на уровне депозита в России. Европейские рынки для новой волны инвестиций также потеряли свою актуальность: давление местных правительств только растет, средства переводить за границу все сложнее, а риски растут непропорционально. Так что, если вынести за скобки Сербию, то роста инвестиций на этом рынке мы не увидим».

Теперь инвесторы выбирают не географию, а долгосрочную стабильность. И на этом фоне местный рынок выглядит привлекательнее.

«Взять, к примеру, Петербург. По итогам первого полугодия он показал один из самых высоких в мире прирост цен на элитную недвижимость. Рост на 18 и на 39% в годовом выражении — это сильный сигнал, который говорит сам за себя. Ключевые драйверы — структурные: вымывание доступного сегмента, растущий дефицит и, как следствие, пересмотр ценовой политики девелоперами»,— заключает Юрий Грудин. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (онлайн-выпуск Санкт-Петербург, Guide «Инвестиции»)

Роман Уманский — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Михаил Лукин — главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Алла Михеенко — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Мария Кузнецова — отдел спецпроектов
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб, д.10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970. Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ».
Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

В печатном виде номер не выходит.
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Александр Казаков