



# **Курортная недвижимость : сегмент рисковых вложений или надежная инвестиция?**

**Татьяна Родионова  
Всероссийский Жилищный  
Конгресс Сочи 2019**



## Классификация курортной недвижимости (вторых домов)

Климатические курорты (побережье теплых морей) – климатическая коррекция

Бальнеологические курорты (термальные и целебные источники, высокогорный климат, СПА- и пр.)

Активный отдых (горнолыжные, гольф, пр.)

Агро-курорты (релаксация)



Риски, которым в большей степени  
подвержен сегмент курортной  
недвижимости

Макроэкономические : курортные  
рынки быстрее разогреваются и  
остывают

Геополитические

Локальные рыночные

Природные катаклизмы

VILLAVERDE  
Jardines  
del Manzanares

compra  
a un  
%  
Descuento:  
Por pronto pago



Residencial  
Las Jaras 1 y 2

Descuento: Hasta un  
35%



Descu



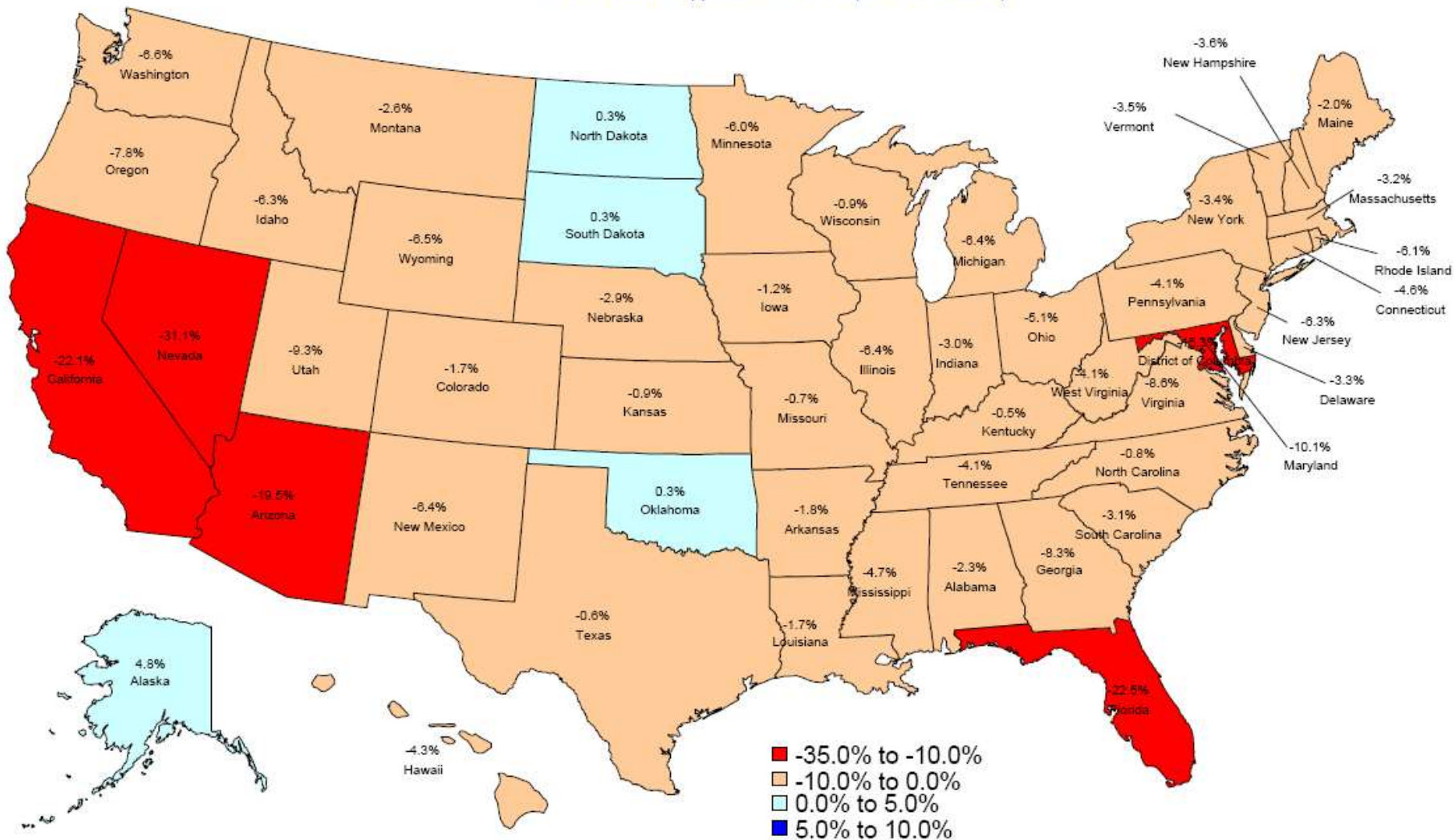
10

## Изменение цен на недвижимость в Испании за 2008 год

Регион	Цена €/m2	За месяц	За квартал	В год
<b>Барселона</b>	<b>3,767</b>	<b>-0.8 %</b>	<b>-2.5 %</b>	<b>-14.6 %</b>
<b>Мадрид</b>	<b>3,396</b>	<b>-0.5 %</b>	<b>-2.0 %</b>	<b>-7.4 %</b>
<b>Таррагона</b>	<b>2,537</b>	<b>-0.5 %</b>	<b>-1.9 %</b>	<b>-8.8 %</b>
<b>Севилья</b>	<b>2,486</b>	<b>-0.1 %</b>	<b>-0.5 %</b>	<b>0.2 %</b>
<b>Уэска</b>	<b>2,407</b>	<b>-0.8 %</b>	<b>0.5 %</b>	<b>0.5 %</b>
<b>Малага</b>	<b>2,379</b>	<b>-0.8 %</b>	<b>-2.3 %</b>	<b>-8.1 %</b>
<b>Валенсия</b>	<b>2,155</b>	<b>-1.4 %</b>	<b>-3.7 %</b>	<b>-11.1 %</b>
<b>Лас Пальмас</b>	<b>2,049</b>	<b>0.7 %</b>	<b>-1.0 %</b>	<b>-3.2 %</b>
<b>Альмерия</b>	<b>2,041</b>	<b>-0.4 %</b>	<b>-1.9 %</b>	<b>-11.0 %</b>
<b>Мурсия</b>	<b>1,930</b>	<b>0.4 %</b>	<b>-0.1 %</b>	<b>-6.3 %</b>
<b>Аликанте</b>	<b>1,921</b>	<b>-1.1 %</b>	<b>-1.9 %</b>	<b>-6.6 %</b>
<b>Тенерифе</b>	<b>1,919</b>	<b>-0.9 %</b>	<b>-1.7 %</b>	<b>-8.1 %</b>
<b>Авила</b>	<b>1,774</b>	<b>-0.1 %</b>	<b>-1.1 %</b>	<b>-0.4 %</b>

# Изменение цен на недвижимость в США в 2008-2009 г.г.

US Four-Quarter Appreciation = -7.1% (2008Q1- 2009Q1)





Макроэкономические : Курортные рынки быстрее  
разогреваются и остывают

Пример: Майорка – программа Пенсия +  
до и после 2008 года

Цена апартаментов 80 м кв.- 200 000 евро Первый взнос –  
30% (60 000 Е) Далее ипотека на 20 лет, полностью  
погашаемая за счет дохода, гарантируемого управляющей  
компанией, при этом возможность проживать 2 раза в год  
по 2 недели (не в самый высокий сезон) После кризиса  
2008 года – к 2011 году цена упала вдвое (до 100 000  
евро, контракт с УК расторгнут, долг по ипотеке более 130  
тысяч евро, плюс уплачено 60 000) Восстановление  
стоимости – происходило около 10 лет



Геополитические (Египет, Турция)

Локальные рыночные – пример с санаториями российской средней полосы

Природные катаклизмы и их краткосрочное влияние(пример с Доминиканой и Таиландом)





Рынок курортной недвижимости:

интернационален по определению  
(и должен быть доступен гражданам  
всех стран в равной мере)

подлежит обороту (важна  
инвестиционная составляющая)

предполагает специализированную  
инфраструктуру и логистику



## Тенденции, наблюдаемые на рынках недвижимости Европы в 2012 -2016 г.г.:

- Торможение темпов падения и последующая стабилизация или даже повышение цен
- Расширение объема вторичного рынка на фоне сужения объема строительства новых объектов: рост количества сделок и разрешений на новое строительство
- Предъявление более строгих требований к зарубежному заемщику и условиям предоставления кредита
- Предъявление более строгих требований к выдаче статуса ВНЖ и ПМЖ на фоне «завоевания Европы» потоками нелегальных беженцев (новинка 2015 года)



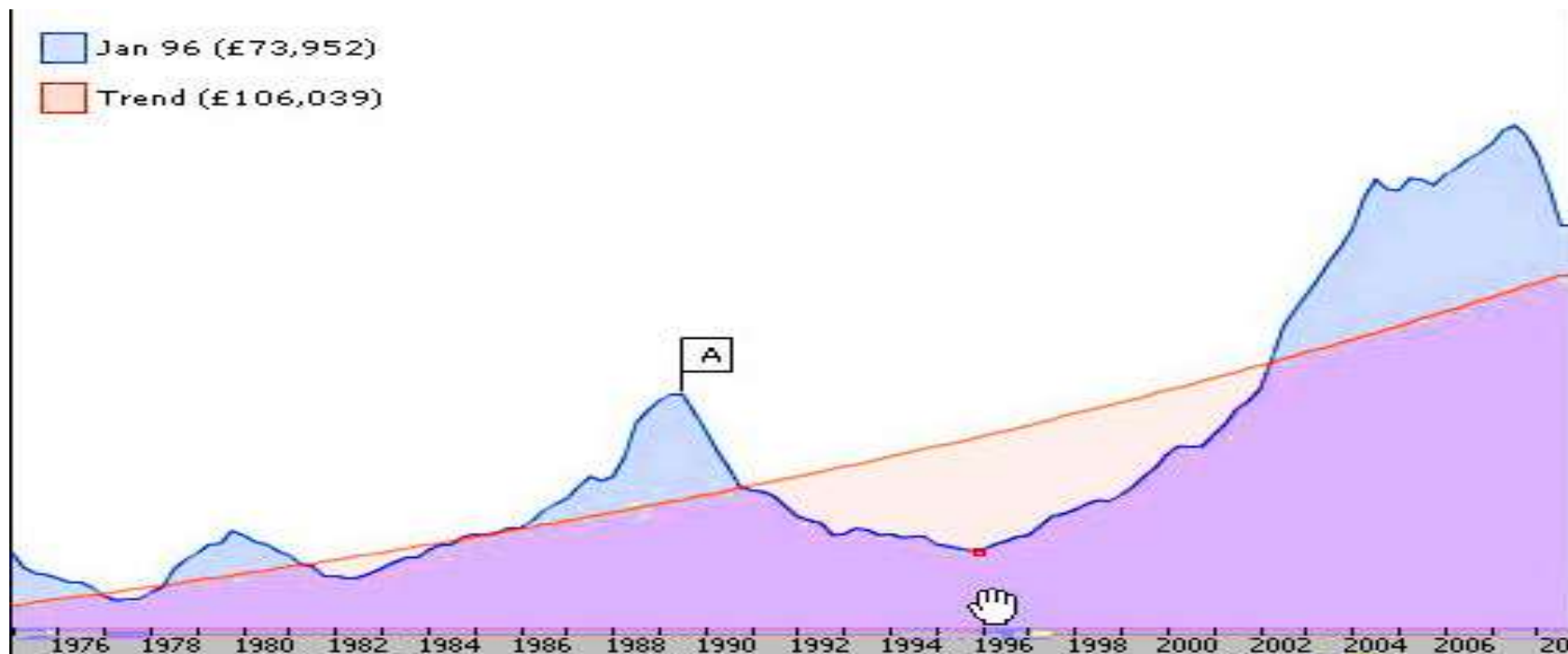
## Годовой рост цен на жилье в конце 2015 года

### Изменение цен (четвертый квартал 2014 г. - четвертый квартал 2015 г.)

Болгария 4,0%	Испания 4,3%
Италия -0,9%	Чехия 4,5%
Латвия 6,4%	Франция 0,1%
Финляндия 0,7%	Кипр -0,6%
Хорватия -2,1%	Словения 0,1%
Португалия 5,0%	Эстония 5,1%
Венгрия 10,3%	Великобритания 7,1%
Бельгия 1,4%	Дания 6,5%
Ирландия 6,6%	Литва 3,3%



Рынок недвижимости в любой стране подвержен циклическим колебаниям – тем не менее, на данном примере развития рынка Великобритании видно, что каждый очередной спад, следующий за резким подъемом, не достигает значений «дна» предыдущего цикла и не затягивается на длительный период.





**Спасибо за внимание!**