ДОМ зарубежная недвижимость

Вложи и сохрани

Швейцария

(Окончание. Начало на стр. 13)

Таким образом, предложение осталось на невысоком уровне, а спрос, несмотря на все препоны законодательства, остается стабильным.

При этом определенные возможности для покупки недвижимости в Швейцарии существуют и для нерезидентов. «Некоторые кантоны разрешают продажу жилой недвижимости в курортных зонах иностранцам,— говорит Натали Вебер, владелица риэлтерского агентства в Цюрихе.— Квоты невелики и постоянно сокращаются, однако выбор все-таки есть. Правда, максимальная площадь квартиры или дома не может превышать 200 кв. м, а участка — 10 соток. Все остальные варианты предполагают получение вида на жительство».

В Швейцарии не принято выставлять богатство напоказ. Хорошим тоном считается жить в скромном доме на небольшом участке ФОТО AFP

Малый формат

Швейцария — маленькая страна, и участков земли под застройку, особенно в престижных местах, немного. Среднестатистический жилой дом на одну семью обычно стоит на участке размером до 10 соток, участки в 20–30 соток считаются роскошными, а участков в полгектара в продаже практически нет, хотя именно о таких или даже существенно больших площадях обычно говорят, если имеют в виду элитную недвижимость. Кстати, надо иметь в виду, что на швейцарском рынке земли площади исчисляются не в гектарах или акрах и даже не в сотках, а в квадратных метрах.

Потенциальному покупателю недвижимости в Швейцарии надо иметь в виду, что некоторые особенно завышенные требования просто не могут быть удовлетворены. Недавно компания Henley Estates — дочернее подразделение международной консалтинговой фирмы Henley & Partners, работающей с состоятельными частными лицами, была очень обрадована полученным от важного клиента заказом на сумму 30 млн швейцарских франков. Клиент хотел приобрести объект недвижимости премиум-класса в престижном месте в районе Женевы размером от 1,5 тыс. кв. м жилой площади. Размер дома, который можно построить на участке, находится (в соответствии с законодательством) в прямой зависимости от площади этого участка. Как уже говорилось ранее, больших кусков земли под застройку на швейцарском рынке практически нет, поэтому дома жилой площадью от 600 кв. м выставляются на продажу крайне редко, ведь их очень мало, а рынка домов жилой площадью свыше 1 тыс. кв. м. фактически не существует. Тем не менее компания начала поиски. Очень скоро стало понятно, что объекта, полностью удовлетворяющего запросам клиента, на рынке в данной ценовой категории нет. Удалось найти единственный (!) подходящий дом, однако его цена была в полтора раза выше — 45 млн франков. Клиент этот дом не купил, так как сумма не укладывалась в его бюджет.

Другой клиент, не так давно закончивший строительство большого дома в одной из сопредельных европейских стран, появился в цюрихском офисе Henley Estates с прекрасно изданной и отлично проиллюстрированной книгой … о своем доме. Это был дом его мечты, который он построил у себя на родине. Однако поскольку клиент принял решение переехать в Швейцарию, то дом был выставлен на продажу, а книга показывала, какой именно дом в Швейцарии клиент хотел бы приобрести для постоянного проживания. Сотрудникам компании пришлось очень аккуратно объяснить клиенту, что его запросы несколько завышены. Дело в том, что единственным подходящим по размеру и архитектуре объектом могло служить здание Цюрихского краеведческого музея, расположенное в центре города, рядом с вокзалом.

Иногда покупатели, отчаявшись найти подходящее по размерам землевладение, действуют старым проверенным способом, который очень эффективен, например, на Лазурном берегу,— предлагают домовладельцам такие суммы, от которых они просто не могут отказаться, чтобы объединить несколько соседних участков. Но в Швейцарии не все можно купить за деньги. В отличие от Лазурного берега, где большинство домов неоднократно перепродавалось, в том числе и с инвестиционной целью, в Швейцарии люди давно живут на одном месте сложившимися общинами. Здесь не принято выставлять богатство напоказ и кичиться своими финансовыми возможностями — хорошим тоном в среде богатых швейцарцев считается замкнутая и скромная жизнь. Даже если и удастся выкупить несколько соседних участков, то очень вероятен конфликт с общиной. И начнется он наверняка уже на стадии проектирования будущего дома.

СНИПы по-швейцарски

Швейцария — страна с очень строгими требованиями и ограничениями в области строительных норм и правил. Процедура получения разрешения на строительство — длительная, что объясняется большим количеством согласований в различных инстанциях.

Новый дом должен вписываться в прилегающий ландшафт и соответствовать по стилю архитектуре окружающих его зданий, строительство должно вестись с учетом законодательства об охране окружающей среды, лесов, культурного наследия и прочих требований. Поэтому, даже если кто-то захочет построить венецианский палаццо на берегу Цюрихского озера, его планы, скорее всего, будут существенно скорректированы в процессе получения разрешения на строительство. Пожалуй, только в районе Женевы или на всемирно известных горнолыжных курортах в Гштааде и Санкт-Морице можно увидеть дома и шале класса «люкс» в общепринятом понимании. И то они, как правило, хорошо «замаскированы» под обычные курортные домики.

Но, пожалуй, самое серьезное препятствие даже не сами по себе строительные нормы и правила, а то, что зачастую необходимо заручиться согласием соседей на осуществление строительного проекта. Если вы планируете построить роскошную виллу «по-рублевски» и даже если проект в точности соответствует архитектурным нормам, кто-нибудь из соседей обязательно выступит с возражением. Это возражение может быть откровенно нелепым («конек крыши будет закрывать мне вид на гору»), но пока все претензии не снимет суд, вплоть до самой высокой инстанции, начать строительство не удастся. Суды, понятно, могут тянуться годами, пять лет не предел. Впрочем, как правило, претензии снимаются «по соглашению сторон», что, понятное дело, требует дополнительных финансовых трат.

Искать интересные объекты недвижимости в Швейцарии все-таки лучше с помощью местных специалистов, используя не только знание рынка, но и, что особенно важно, их понимание менталитета, привычек и взглядов местного населения. А при строительстве нового дома без местных специалистов просто невозможно обойтись, иначе процесс согласований и споров с соседями может затянуться на месяцы и даже годы.

Образовательный фактор

Еще одной причиной, по которой цены на недвижимость в люксовом сегменте стабильны, а точнее, стабильно растут, является то, что швейцарские частные школы, университеты и другие образовательные учреждения традиционно поддерживают высокое качество обучения и многие богатые иностранцы хотят, чтобы их дети учились именно здесь.

В Швейцарии есть несколько областей, которые славятся частными школами и университетами — Санкт–Галлен, Цюрих, район Женевского озера (Женева, Монтре), также можно упомянуть Гштаад, Верхний Энгадин и Цуг. Большинство этих областей экономически развито, и, соответственно, цены на дома, виллы, квартиры в них определяются «обычными» для рынка недвижимости факторами. Другими словами, в большинстве областей наличие известных образовательных учреждений не оказывает непосредственного влияния на цены на недвижимость. Скорее в свое время красота этих мест привлекла богатых людей, а им, в свою очередь, потребовались хорошие школы с высоким уровнем преподавания.

А вот в небольших поселениях, где относительно большое количество учащихся по сравнению с общим числом коренных жителей, действительно «образовательный фактор» имеет прямое отношение к высоким ценам на недвижимость. Родители стараются приобрести дом поближе к школе, в которой учится их ребенок, невзирая на то что большинство школ предлагает полный пансион, то есть круглогодичное проживание и питание на территории школы. Кроме того, хорошая инфраструктура, возникшая благодаря школам и пансионам, и живописные окрестности привлекают в эти места, особенно в зимнее время, туристов, что тоже способствует росту цен на дома и шале.

Итак, даже кризис не повлиял существенно на рынок элитной недвижимости в Швейцарии. Большой и красивый дом на берегу Цюрихского или Женевского озера по-прежнему очень трудно купить и еще труднее построить.

Кризис, который переживает в настоящее время мировая экономика, еще раз подтвердил: швейцарский франк был и остается safe haven currency, то есть стабильной валютой, в которой рекомендуется держать активы в периоды экономических спадов. За прошедшие два года швейцарский франк укрепил свои позиции по отношению ко всем основным валютам: доллару, евро, фунту стерлингов. Поскольку цены на дома в Швейцарии в среднем не упали, то вложения в швейцарскую недвижимость можно рассматривать как очень привлекательные, позволяющие сохранить стоимость активов в кризисные времена и увеличить их в период экономического роста.

Екатерина Юдина, Андрей Воскресенский

4 КВАРТИРЫ ОТ 4 МЛН

ДОМ НА БЕГОВОЙ

ПОСТРОЕННЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
В ЦЕНТРЕ ГОРОДА
НЕПОДАЛЕКУ ОТ ДЕЛОВОГО «СИТИ».
КВАРТИРЫ НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ – ОТ 50 КВ.М.
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР С СУПЕРМАРКЕТОМ.
МЕТРО «БЕГОВАЯ»

ИЗМАЙЛОВСКИЙ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС РЯДОМ
С ИЗМАЙЛОВСКИМ ЛЕСОПАРКОМ.
КВАРТИРЫ С ВЕЛИКОЛЕПНЫМИ
ВИДАМИ ИЗ ОКОН
ПЛОЩАДЬЮ ОТ 55 КВ.М.
ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ.
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР.
МЕТРО «ИЗМАЙЛОВСКАЯ»

ЛОСИНЫЙ ОСТРОВ

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС НА ГРАНИЦЕ
НАЦИОНАЛЬНОГО ПАРКА
«ЛОСИНЫЙ ОСТРОВ».
КВАРТИРЫ ОТ 49 КВ.М.
ПРОСТОРНАЯ ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ.
ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ.
МЕТРО «ВДНХ»,
«ПРЕОБРАЖЕНСКАЯ ПЛОЩАДЬ»

«ДОН-СТРОЙ» 925 47 47, 925 49 30 WWW.DON-STROY.COM

РЕКЛАМА ЗАО «ДОН-СТРОЙ»