

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Родина слышит, родина знает

экспорт капитала

В ближайшие годы ведущие риэлтерские компании прогнозируют значительное увеличение вывоза капитала из страны. Но это связано не с ухудшением экономической ситуации в России, а, наоборот, с появлением платежеспособного спроса. Капитал будет вкладываться в покупку зарубежной недвижимости. Если раньше купить дом за рубежом могли только состоятельные граждане РФ, то сейчас начал формироваться спрос на зарубежные квартиры и среди представителей среднего класса.

Квартирная экспансия

Прошедшая осень позволила составить представление о формировании нового рынка недвижимости. Как отмечает директор проекта Awa.ru Олег Ступеньков, именно в этот период стало очевидно, что в ближайшие несколько лет ожидается значительный всплеск спроса на жилье за рубежом. «Москвичи постепенно приходят к идее вложения денег в недвижимость за границей. Попробовав купить, они понимают, что это несложно, и советуют другим», — говорит господин Ступеньков.

Оценить объем этого рынка сейчас достаточно сложно, но по грубым оценкам специалистов портала Awa.ru, до конца года общий объем сделок купли-продажи составит около \$700 млн. Для сравнения — общий оборот от продажи коттеджей в Подмосковье за этот же период составит, по прогнозам экспертов, около \$1,5–1,7 млрд.

Сейчас наши соотечественники охотнее всего покупают жилье на Кипре и в Испании. Кипр стал довольно дорогой страной в связи с процессом вступления в ЕС. Если раньше здесь приобретал жилье в основном средний класс, то сейчас покупателей больше интересуют дорогие дома и виллы. По словам Игоря Котова, директора компании Crosshill, рост

цен русских не пугает и снижения спроса на недвижимость не ожидается. Еще одна тенденция: покупка недвижимости в славянских странах — Черногории, Хорватии, Болгарии.

И все же выбор страны в первую очередь зависит от того, какими средствами человек располагает. Наиболее дешевое жилье — в Чехии, Венгрии, Болгарии, отчасти в Испании — от \$50 тыс. до \$150 тыс. Вторую ценовую группу — \$150–\$250 тыс. — составляют Кипр, Испания, Мальта и Греция. Квартиры от \$250 тыс. — это уже Швейцария, Бельгия, а также столицы скандинавских государств.

Несмотря на невысокую инфляцию, в Европе цены на жилье неуклонно растут, хотя и не так, как в Москве. Точную цифру назвать довольно сложно,



но, в целом по странам ЕС отмечается ежегодный прирост на 10–15%.

Правила покупателя

В каждой стране существует своя правовая форма приобретения недвижимости. Например, человеку, купившему нед-

вижимость в Италии, тем не менее не гарантированы свободный доступ в страну и проживание там. Для того чтобы находиться на территории Италии, нужно открыть свое дело. В Чехии недвижимость нельзя приобретать иностранцу — физическому лицу. Чтобы

получить дом или квартиру в собственность, необходимо организовать там свою компанию. В Испании все гораздо проще — с приобретением жилья человек получает и многократную визу.

Перечень документов, необходимых для приобретения жилья, зависит от страны, где оно покупается, и от способа приобретения. Можно приобрести квартиру, заплатив за нее сразу и полностью, а можно взять кредит в банке. В первом случае требуется российский паспорт, документы, подтверждающие наличие счета в той стране, где будет приобретаться недвижимость, разрешение Центрального банка.

Далее при составлении предварительного контракта человек вносит залог — в зависимости от страны он составляет \$3–5 тыс. (Испания, Кипр) или 10% от стоимости покупки (Франция, Германия). Размер залога в разных странах и даже в отдельных регионах может очень заметно различаться. Часто он зависит и от продавца. Составленный контракт регистрируется в местных органах, там указываются сроки дальнейших платежей и их размеры.

Если сделка прошла нормально и фирма, с которой заключался контракт, выполнила свои обязательства, она вправе

рассчитывать на проценты. В зависимости от суммы сделки фирмы в Москве берут в качестве вознаграждения от 3 до 6% от сделки. При этом многие риэлтерские компании при продаже жилья указывают конечную его стоимость, но свою маржу в эту сумму не включают.

Выгодный кредит

Что касается покупки жилья в кредит, то проще всего его взять в Испании, на Мальте, на Кипре, а труднее всего — в Италии, Венгрии, Франции, Швейцарии.

На Кипре ипотечный кредит, как правило, выдается на десять лет, в Испании — до двадцати. При взятии кредита многое зависит от того, какие отношения сложились у риэлтерской компании с тем или иным банком. Человеку «с улицы» они дадут кредит под 6%, а для своих клиентов — под 4%. Если вы покупаете в рассрочку, то продавец может предоставить небольшую рассрочку платежа, но обычно не больше чем на два-три года. При большем сроке придется брать банковский ипотечный кредит.

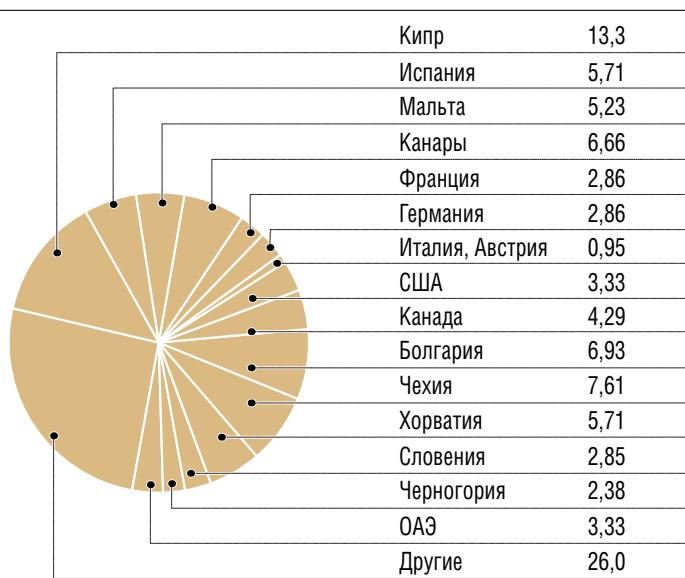
Если человек в основном живет в Москве и собирается жить в своей заграничной квартире только летом, то, отдыхе, то фирмы предлагают сдавать ее в аренду. За обслу-

живание квартиры и сдачу ее в наем риэлтер, как правило, берет 10% арендной платы. В высокий сезон любая недвижимость, скажем, в Испании в случае ее сдачи в аренду дает 8–10% прибыли в год, что покрывает проценты по ипотечному кредиту.

Специально для тех, кто хочет сдавать купленное за границей жилье, разработана схема, называемая leaseback. В полную силу она работает пока только во Франции. Это связано с тем, что на Лазаурном берегу и в Париже очень не хватает гостиниц. Выглядит программа leaseback следующим образом. При покупке человек подписывает десятилетний контракт, по которому сразу после приобретения он обязан сдать эту виллу или квартиру в аренду компании-застройщику. А та обязуется каждый год выплачивать покупателю 5–6% от стоимости квартиры, вне зависимости от экономической ситуации в стране, за исключением отелей, сезонности и любых других показателей. Кроме того, соглашаясь на leaseback, владелец недвижимости освобождается от уплаты НДС (19,6% во Франции) и может взять кредит в банке под минимальные (3,7–5% годовых) проценты.

ИЛЬЯ ТРЕХОВ

Страны, в которых граждане России покупают недвижимость (%)



По данным риэлтерских компаний за период с 2000 по 2003 год.

Артем Тарасов продает кусочек рая

Бизнесмен Артем Тарасов (на фото) вот уже два года пытается продать остров Терезы, входящий в группу Сейшельских островов. Господин Тарасов, уже несколько лет живущий на съемных квартирах, хочет выручить за эту «скалу в море» сумму, равную стоимости четырехкомнатной квартиры на Арбате. В истории приобретения Артемом Тарасовым острова Терезы слишком много белых пятен, в его версии она больше напоминает авантурный роман, чем историю смены собственника. Господин Тарасов рассказывает, что в 1995 году при посещении Сейшельских островов он познакомился с министром развития архипелага господином Кумаром. Министр рассказал бизнесмену из России о безмянных



русских инвесторах, которые в начале 90-х годов собирались купить остров Терезы, входящий в состав Сейшельских островов. Гости, похожие на гангстеров, внесли задаток в несколько миллионов долларов и начали оформлять документы на владение.

Но довести оформление до конца русские не успели и больше на Сейшелах не появлялись. Вероятнее всего, считал министр, они погибли в криминальных разборках у себя на родине.

Артем Тарасов слетал на вертолете на остров. По его словам, это скала в море, около 1200 м в длину и 700 м в ширину, с пальмами и пляжем. До ближайшего острова — несколько часов на катере. Тарасов забыл о существовании этого «куска» тропической суши, но в 2000 году американские инвесторы обратились к нему как к владельцу острова с просьбой построить там дельфинарий. После этого с ним пожелал встретиться и некий знакомый, по словам Тарасова, связанный с ФСБ. Он тоже начал уточнять подробности приобре-

тения острова. Запросив сейшельский аналог Регистрационной палаты, господин Тарасов выяснил, что остров Терезы оформлен на его имя. Чтобы полностью вступить в права владельца, ему надо доплатить примерно \$1,7 млн. Как заявил бизнесмен, министр Кумар, уходя в отставку, почему-то переписал остров на него. Тарасов доплатил нужную сумму и перевел земельный участок на принадлежащую ему офшорную компанию Estate Investment Seychelles Limited (EIS), а затем выставил его на продажу. Бизнесмен, живущий в Москве на съемной квартире, утверждает, что готов уступить остров за сумму, равную стоимости четырехкомнатной квартиры на Арбате (сейчас это \$1,5–1,7 млн).

Сейчас остров Терезы площадью 75 га продает местное агентство недвижимости Agence immobilier des Seychelles. По словам сотрудника агентства Доминика Исара, заявок на приобретение не поступало. Это единственный остров в ассортименте агентства, все остальное — участки земли на более крупных островах. Заявленная агентом стоимость острова — \$4,2 млн — вызвала у Артема Тарасова замешательство. Сначала он заявил, что мы неправильно перевели слова агента и что это стоимость острова в местной валюте. После того как информация была перепроверена, предприниматель преврал общение с журналистами. "Ъ", влад трифонов

ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ КОМПАНИИ «КАПИТАЛ ГРУП»

КВАРТИРЫ И ТРЕХУРОВНЕВЫЕ ПЕНТХАУСЫ С ОТКРЫТОЙ ТЕРРАСОЙ В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ «СОЗВЕЗДИЕ КАПИТАЛ»



363 02 63



КАПИТАЛ ГРУП

Лицензия №001527

771 77 77



ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ В ЦЕНТРЕ МОСКВЫ НА ВЕРХНИХ ЭТАЖАХ ДОМОВ на ул. Шаболовка и Пресненский вал

клубный дом класса люкс

ПАНОРАМА Пресненский вал, 14

уникальный вид на центр Москвы



www.capitalgroup.ru

«Тимирязевский-2,3» Дмитровское шоссе, 13-15

- Уникальное расположение: близость транспортных магистралей и метро
- Подземная автостоянка
- Рядом парк «Дубки»

от 1300 \$/м²



НАЧАЛО ПРОДАЖ ГОТОВОГО ЖИЛЬЯ

«Северный город» Дубнинская ул., 40-42

- Близость транспортных магистралей
- Рядом парковая зона
- Огороженная охраняемая территория и подземная автостоянка

от 935 \$/м²



ВЫГОДНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

- Индивидуальный проект
- Современная архитектурная композиция
- Каркасно-монолитная технология строительства
- Благоприятный и экологически чистый район Северного округа
- Квартиры свободной планировки
- Потолки высотой более 3 метров
- Подземная автостоянка
- Быстрые современные лифты LG
- Оптико-волоконная связь
- Огороженная охраняемая территория
- Удобные транспортные подъезды
- Торговый центр
- Развитая инфраструктура района

«Северные ворота» Астрадамский пр-д, 4

- Пентхаусы и панорамное остекление
- Панорамные виды Москвы
- Благоприятная экологическая обстановка
- Рядом Тимирязевский парк
- Близость транспортных магистралей
- Подземная автостоянка

от 1550 \$/м²



СДАЧА ОБЪЕКТА - III КВАРТАЛ 2004 г.



КАПИТАЛ ГРУП