

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дача на другом берегу

северная столица

Финляндия была традиционным местом отдыха россиян, активно покупавших недвижимость под Санкт-Петербургом еще сто лет назад. Понятно, что эта традиция прервалась на несколько десятилетий. Зато сегодня дачная жизнь на берегу Финского залива или лесного озера Карельского перешейка стала дешевле и комфортнее по другую сторону российско-финской границы.

Финский пригород

В начале XX века раскрученными местами дачного отдыха петербуржцев были пригородные финские поселения Оллила, Куоккала, Келломяки и Терйоки. После революции они были переименованы в Солнечное, Репино, Комарово и Зеленогорск. Сегодня это одно из самых элитных направлений петербургского рынка загородной недвижимости, где каменные замки за высокими заборами постепенно вытесняют обветшавшие финские особняки времен северного модерна и типовые «фазенды» советской эпохи. Однако «дачный бум» теперь переместился в настоящую Финляндию. Несмотря на то что от Петербурга ее отделяют около 200 км и государственная граница, любителей комфортно отдохнуть в краю тысяч озер это не останавливает.

У петербуржцев наиболее популярны в Финляндии объекты, расположенные в 20–50 км от границы и недалеко от станций скоростного поезда Allegro, добираться до которых не дольше трех с половиной-четырёх часов. Жители Москвы покупают дачи и в более удаленных от границы местах. При этом в РЖД не исключают запуска скоростного поезда от Петербурга до Тампере, а также продления до Москвы маршрута Allegro, курсирующего между Петербургом и Хельсинки. Сейчас поезд делает пять остановок: в российском Выборге и финских Вайнникале, Коувале, Лахти, Тиккуриле и Пасиле, его максимальная скорость составляет 220 км/ч.

По словам менеджера-консультанта GFRP Весаг Лилия Цырюльниковой, на рынке финских дач всегда дефицит предложения. Наиболее активные продажи дачной недвижимости в Финляндии были зафиксированы во время финансового кризиса в 2008 и 2009 годах. По данным земельного департамента Финляндии, россияне за эти два года купили больше 1 тыс. объектов недвижимости. Опрос, проведенный порталом Riga.ru, показал, что наибольшим спросом у россиян в Финляндии пользуется отдельно стоящий дом или коттедж на юго-востоке страны стоимостью €120–150 тыс. для загородного отдыха. Самыми популярными у российских покупателей регионами стали Южная Карелия и Южное Саво, за ними следуют Кюменлааксо, Северное Саво, Северная Карелия и Пийят-Хяме.

Сегодня хорошие объекты в Финляндии продаются максимум за одну-две недели, утверждают эксперты. Спекуляция на этом рынке полностью отсутствует, поэтому дача в Финляндии считается выгодным вариантом вложения денег. Впрочем, россияне покупают ее не для того, чтобы заработать, а если и продают финскую дачу, то лишь для того, чтобы приобрести другую в ином месте. По оценке Игоря Горского, управляющего партнера АРИН, цены на загородную недвижимость в Финляндии варьируются от €50 тыс. до €500 тыс. за домовладение.

Основной контингент российских дачников в Финляндии — представители среднего бизнеса: учредители и топ-менеджмент компаний, индивидуальные предприниматели. Некоторые приезжают в Финляндию не только отдыхать, но и вести бизнес, покупая одновременно с дачей киоск (стоимостью около €30 тыс.), бар или ресторан (€38–50 тыс.).

В глушь, в Суоми

Не слишком короткий путь компенсируют прекрасное состояние окружающей среды и высокая безопасность: даже в самом глухом уголке Финляндии дачу, в отличие от российской, не придется прятать за высоким забором с камерой наружного наблюдения: границу частной территории в лесу, как правило, обозначают небольшие таблички, установленные по периметру участка. Особенностью места дачного отдыха в Финляндии может быть близость горнолыжных склонов и водных маршрутов по многочисленным рекам, небольшим озерам и каналам для каноэ. Многие дачники обзаводятся собственным катером (стоимостью €19–20 тыс.). Любителям рыбной ловли в возрасте от 18 до 65 лет придется приобрести государственную лицензию



Береговая линия в собственности — одно из главных конкурентных преимуществ на финском рынке

(в 2011 году она стоит €29 в год или €7 в неделю) даже при наличии собственной береговой линии. Лицензии продаются в любом ларьке, кафе, на заправочной станции. С середины апреля до середины июня рыбалка запрещена.

Еще больше привлекает российских дачников соотношение цены и качества приобретаемой недвижимости. Бывшая финская территория в Ленинградской области (отошедшая к России в 30-е годы прошлого века) по этим параметрам проигрывает. По данным компании Finpa, приобретение участка в 20 соток с коммуникациями обойдется в Финляндии в €25–40 тыс., а в Ленинградской области — в €60–100 тыс. Строительство дома «под ключ» с сауной, камином, оборудованной кухней, сантехникой и всеми коммуникациями площадью 150 кв. м обойдется в Финляндии в €180–300 тыс., а в Ленинградской области — в €270–550 тыс. Да и коммунальные платежи в Финляндии могут оказаться ниже, чем в Петербурге: по данным компании Larri, для экономных пользователей они составляют около €7 за квадратный метр. Например, на оплату коммунальных услуг в доме площадью 120 кв. м, где постоянно живет семья из трех-четырех человек, требуется около €150 в месяц. За электричество приходится платить ежегодно около €1,5 тыс., за воду — €1 тыс. Еще €250 уйдет на страховку. Содержание дачи (коммунальные платежи, налоги, расчистка дорог, вывоз мусора и т. д.) обходится в €1,2–1,5 тыс. в год, а в Ленинградской области — свыше €2 тыс. в год, сравнивает один из петербуржцев, владеющих дачами в Финляндии и России.

Стоимость загородного дома в Финляндии зависит от расстояния до границы, близости водоема и его размера, наличия береговой линии в собственности (такая возможность — одно из важных преимуществ финского законодательства), года постройки, наличия или отсутствия удобств, рассказывает госпожа Цырюльникова. По словам господина Горского, в Финляндии много домов постройки 1950–1960-х годов. Огромное количество озер и водных пространств позволяет приобретать прибрежные территории по недорогой цене. Кроме того, важной составляющей является разрешенная площадь дачи и бани, которая прописана в законе. По данным GFRP Весаг, дачу на расстоянии 90 км от границы 1989 года постройки площадью 44 кв. м, на берегу озера, но без береговой линии и удобств можно купить за €54 тыс. А новая дача 2011 года постройки с береговой линией в собственности в 15 км от таможенного пункта в поселке Торфяновка (Ленинградская область) площадью 70 кв. м (две спальни + гостиная), с удобствами стоит уже €179 тыс.

В €299 тыс. обойдется дача без удобств на песчаном берегу Балтийского моря в 70 км от границы. Ее эксклюзивная особенность в том, что с западной стороны участок омывает пресная вода реки Кюмийоки, а восточной — морская. У дачи свой причал для большой яхты, на берегу находятся лодочные стоянки, построенные в начале прошлого века. Полностью оборудованный двухуровневый особняк с видом на озеро в спальном районе пригорода Лахти в 160 км от границы предлагается за €970 тыс. Дачу на берегу Финского залива недалеко от центра Хельсинки можно купить за €497 тыс. — 1,09 млн.

При этом готовая дача обойдется вдвое дешевле, чем приобретение участка под строительство дома. Самые дорогие из

предлагаемых в русскоязычном интернете участков находятся в популярном районе на озере Большая Сайма в 60 км от границы: два участка площадью по 7,5 га предлагаются за €900 тыс. каждый.

Лесные братья

По словам опрошенных «Ъ-Домом» дачников, одно из главных преимуществ «лесной жизни» в Финляндии — возможность уединения. Плотность дачной застройки невелика — девелоперские компании обычно выводят на рынок небольшое количество участков на глухом лесном озере. Например, в 60 км от Иматры (один из ближайших к границе населенных пунктов) в результате межевания получилось 16 участков, при этом каждые четыре участка по 50 соток отделены друг от друга полукилометровой свободной зоной. Соседями на этом озере оказались 15 владельцев из Петербурга и один — из Москвы.

Топ-менеджер одной из петербургских компаний, недавно купивший участок в Финляндии, считает оптимальным вариантом недорогой участок площадью 50 соток. На берегу закрытого озера (без выхода в канал, соединяющий его с Финским заливом) он обойдется в €15–50 тыс., с выходом в канал — в полтора-два раза дороже, при этом цена ежегодно вырастет примерно на 10%, делится личным опытом собеседник «Ъ-Дома». В эту стоимость входит подключение к линии электропередачи, устройство артезианской скважины и прокладка дороги от дома до ближайшей трассы.

По его оценке, аналогичный участок в Ленинградской области обойдется в десять раз дороже. Например, по пути в Финляндию на трассе «Скандинавия» рекламируются участки в поселке Отрадный, где сотка стоит 1 млн рублей и выше, отмечает собеседник, поэтому хороший участок в Финляндии найти уже не просто.

Самостоятельно или с помощью гастарбайтеров дачу в Финляндии не построить: за строительством и соблюдением строительных регламентов строго следит муниципалитет. У строительной компании должна быть финская лицензия, при этом за ее работой должен следить обладатель лицензии на надзор. Муниципальные власти устанавливают ограничения по застройке участка, которые определяют площадь дачи и строительный материал. Классическая финская дача представляет собой деревянный дом площадью до 150 кв. м высотой в полтора-два этажа, с мансардой и открытой террасой.

Жесткие ограничения касаются расстояния до береговой линии — например, вам могут разрешить построить сауну не ближе чем в 15 м от воды, а дом площадью 100 кв. м — на расстоянии 25 м. Если площадь дома составит 110 кв. м, то расстояние до воды может увеличиться вдвое. После получения списка ограничений собственник может заказать типовой или индивидуальный проект. При этом темпы строительства не сравнить с российскими: дачу «под ключ» за €200–250 тыс. можно получить уже через пару месяцев после приобретения участка, говорит один из владельцев.

Альтернативный вариант — приобретение дома в дачном поселке. Один из собеседников «Ъ-Дома» два года назад купил один из 12 находящихся в 10 м друг от друга домов с газом и водопроводом в 30 м от озера за €160 тыс. Участок площадью от 9,5 до 16 соток стоимостью €1,99 тыс. за сотку можно купить в коттеджном поселке Мете-

linniemi в Центральной Финляндии вблизи горнолыжных курортов Вуокатти, куда из Петербурга есть возможность добраться даже по воде. На таких участках разрешается построить дома до 190 кв. м. Стоимость строительства дома «под ключ» составляет €1400–1700 за 1 кв. м.

Никакого мошенничества

Процедура покупки дачи в Финляндии очень проста: с помощью квалифицированных агентов сделку можно оформить за две недели, рассказывает Лилия Цырюльникова. Права собственности реги-

стрируются в уездном суде, эта процедура занимает около месяца. Большинство покупателей пользуется возможностью оформить ипотеку на 50% стоимости с процентной ставкой 3,5–4% годовых. Для этого достаточно подтвердить свою платежеспособность справкой с работы.

По данным АРИН, кредит на постройку или покупку загородного дома можно получить под 5–5,5%. При этом, если речь идет о постройке, схема здесь кардинально отличается от российской, отмечает господин Горский: банк сам платит застройщику, а клиент спустя полгода-год по-

лучает ключ от уже построенного дома с отделкой — ДНП доставляет его до почтового ящика. Это позволяет избежать проблем с застройщиками, ремонтными бригадами и т. д.

Единовременный налог на приобретение недвижимости составляет 4% для покупателей домов или земельных участков. Ставка регулярного ежегодного налога на недвижимость в разных регионах Финляндии варьируется от 0,5 до 1%. Если вы сдаете свою дачу в аренду, придется платить 28% налога с прибыли.

Анна Пушкарская



Даже в самых глухих уголках Финляндии хозяева домов обходятся без заборов

ПРОДАЖА!

Лесной участок 15 га с выходом к воде на Вазузском водохранилище, в Тверской области.

8(495)665-77-77
8(906)738-95-10
www.vazuza-vazuza.ru

Вазузская Ривьера

ЭТО КРИСТАЛЬНО ЧИСТАЯ ВОДА, ЧИСТЕЙШИЙ ЛЕСНОЙ ВОЗДУХ, ПРЕКРАСНОЕ МЕСТО ДЛЯ ЖИЗНИ И ОТДЫХА!

Реклама