

дом зарубежная недвижимость

Стабильность без прибыли

Европа

Швейцария — уникальная страна, своеобразная цитадель стабильности в мире финансового и политического хаоса. Во все времена она ассоциировалась у людей с точностью, постоянством и независимостью.

Однако в последнее время появились слухи о том, что на рынке недвижимости Швейцарии начал надуваться пресловутый мыльный пузырь из-за непомерно высоких цен. По мнению некоторых экспертов, стоимость жилья в стране завышена уже более чем на 20%.

Для бедных места нет

Швейцарский рынок недвижимости считается одним из самых привлекательных в мире для вложения средств. Поэтому жилье в Швейцарии пользуется стабильным спросом не только у местных жителей, но и у иностранных граждан — американцев, европейцев и жителей из стран СНГ. По данным компании Swiss Sotheby's International Realty, доля покупателей из России на швейцарском рынке составляет около 20%.

«Швейцарская недвижимость надежна, как швейцарские банки и часы», — комментирует Татьяна Никишина, директор по зарубежной недвижимости Moscow Sotheby's International Realty. — Так, например, согласно статистике, покупатели, которые инвестировали в швейцарскую недвижимость пять-десять лет назад, уже удвоили свои вложения. Аргументом в пользу приобретения недвижимости является и то, что Швейцария является нейтральной страной со стабильным правительством, а швейцарская ипотека — одной из самых привлекательных в Европе (процентные ставки по ипотеке — самые низкие в Европе и находятся в диапазоне от 1% до 3%), — добавила Татьяна Никишина.

Однако в Швейцарии, как и в любой другой стране, есть свои правила приобретения недвижимости. В частности, иностранный гражданин, будь то европеец или нет, не проживающий в Швейцарии, может купить либо дом для отдыха в туристической зоне площадью не более 200 кв. м, либо коммерческую недвижимость. И ничего более.

К тому же если гражданин иностранного государства покупает недвижимость в Швейцарии и выбирает эту страну в качестве

своего основного места проживания, то он может получить согласие властей на аккордное налогообложение. А это значит, что налоги будут взиматься не с доходов и активов налогоплательщика, а с его расходов, которые напрямую зависят от уровня жизни человека. Правда, для этого он не должен быть гражданином Швейцарии, должен иметь вид на жительство, не должен работать в этой стране и не работал как минимум за десять лет до подачи своего заявления. Проще говоря, это должен быть обеспеченный человек, имеющий серьезные и стабильные доходы в любой другой стране мира.

В тихом омуте

Казалось бы, все так хорошо — просто приезжай, выбери и покупай. Однако на поверку все оказывается не так уж и радужно. «Швейцарский рынок недвижимости никогда не был тихой гаванью и занимал четвертое место в мире по стабильности, тогда как первые места всегда занимали Великобритания и Франция», — рассказывает Игорь Индиксон, эксперт в области международных инвестиций в недвижимость.

Однако несмотря на стабильность, в последние годы на рынке недвижимости этой страны появился риск возникновения так называемых мыльных пузырей в отдельных районах кантонов. Проблема в том, что в 2007 году Швейцария открыла свои границы для 17 стран Евросоюза и из-за притока обеспеченных эмигрантов и значительного снижения ставок по кредитам швейцарское жилье стало расти в цене. По данным консалтинговой компании Fahrlaender Partner AG, средняя цена на апартаменты в стране



Цены на швейцарскую недвижимость заоблачные, несмотря на кризис, а спрос превышает предложение. ФОТО PHOTOPRESS

начиная с 2009 года поднялась на 12,5%, а в кантонах Цюрих и Женева — на 13,7% и 14,5% соответственно. Представители Федерального жилищного управления Швейцарии уверены, что именно рост числа мигрантов стимулирует рост цен на жилье. Эксперты ведомства отмечают, что спрос на жилье, к примеру, в Цюрихе в 2010 году серьезно превысил предложение. Вместе с тем численность иностранных собственников жилья выросла на 4,61%. Также, по данным управления, из почти 500 тыс. покупателей, купивших в прошлом году жилье в Швейцарии, больше половины — граждане других стран. Причем больше всего растут цены в туристических регионах, в кантонах Цюрих и Женева, а также вдоль одного из красивейших водоемов Европы — озера Цуг.

Летом этого года глава Национального банка Швейцарии Филип Хильдебранд заявил, что стремительный рост цен на местное жилье — прямая угроза экономике страны. Однако российские эксперты уверены, что рынок недвижимости Швейцарии ничего не угрожает. «Несмотря на то что Швейцария открыла свои границы для 17 стран Евросоюза и на плотный по-

ток специалистов, который, по сведениям некоторых СМИ, хлынул в страну, никакого дефицита недвижимости здесь не будет, как не будет и роста цен на жилье. По одной простой причине: найти работу в Швейцарии очень и очень сложно, поэтому не каждый приезжий сможет позволить себе осесть здесь надолго и обзавестись жильем», — заявила Татьяна Никишина, директор по зарубежной недвижимости Moscow Sotheby's International Realty.

По словам Игоря Индиксона, власти Швейцарии достаточно жестко регулируют рынок недвижимости, не допуская роста цен более чем на 7–8% в год. Эксперт заверил, что основную роль в этом процессе играют собрания представителей глав кантонов, которые обсуждают размеры квот на приобретение иностранцами жилья в Швейцарии и определяют, где, когда и кому выдавать разрешения на покупку жилья и строительство.

Владимир Маракуца, руководитель проекта Le Village Royal (Швейцария), в свою очередь, пояснил, что обеспеченные эмигранты были в стране и до открытия границы, так как в стране есть много специальных программ для них. Однако открытие границ привело к взрыву в социальной сфере, где и наблюдается особая озабоченность в появлении свободного жилья.

«До снижения предложения на рынке Швейцарии всем нам не дожить — это точно», — прогнозирует эксперт. — Швейцария — это бренд, который стоит больше, чем остальные страны, позиционирующие себя в данном сегменте. В ближайшие 30 лет его не сломить. Рынок растет и будет расти, а причина в том, что ликвидность такова, что при вносе 20% от запрашиваемой суммы под 2,2–2,5% в год на 10–45 лет сумма в 3 млн вызывает у банкиров только улыбку: «Вы так мало берете!»

Кроме того, эксперт пояснил, что эффект мыльного пузыря кроется глубоко в особенностях рынка недвижимости страны. Дело в том, что в Швейцарии благодаря оппозициям экологических организаций и частным оппозициям, на которые имеет право каждый гражданин страны, проекты строительства утверждаются в среднем 8–12 лет, и это не считая 3–4 лет на строительство. Поэтому ввод нового качественного жилья в стране составляет 1–2% в год от общего количества, построенного за последние 500 лет даже с учетом реставрации зданий.

Коза Ностра

Недавно швейцарский информационный портал SwissInfo опубликовал серию статей, в которых содержались данные о том, что Золотой Берег в Швейцарии стал мишенью для отмывания денег. Обеспеченные покупатели из России и Центральной Азии начали скупать жилье на курортах страны.

В итоге с 2003 по 2010 год цены на землю выросли с 650 швейцарских франков до почти 3 тыс. за квадратный метр. По данным швейцарского информационного портала, в начале 2010 года Динара Кулибаева — средняя дочь президента Казахстана Нурсултана Назарбаева и жена нефтяного магната Тимура Кулибаева — приобрела огромное поместье возле Женевы за 74,7 млн швейцарских франков. Интересно, что еще десять лет назад аналогичное имущество оценивалось всего в 8 млн.

Один из чиновников кантона, отвечающий за строительство в регионе, пожаловался корреспонденту журнала Hebdo, что такие люди покупают недвижимость, не глядя на цены. Даже если приписать еще один ноль к стоимости объекта, это их не смутит. Что самое интересное, такие покупатели приходят и уходят, а цены на рынке поднимаются до заоблачных высот.

Бернар Бертосса, экс-прокурор Женевы и судья Федерального уголовного суда, за-

явил в одном из своих интервью, что такого рода покупки попахивают отмыванием денег, и сравнил ситуацию в Женеве с тем, что происходит на юге Франции и в Коста-Брава в Испании. По словам бывшего прокурора кантона, рынок недвижимости весьма чувствителен к отмыванию денег, а так как никто не может и не хочет контролировать денежные потоки от олигархов из стран СНГ, то большинство средств находит применение на рынке элитной недвижимости, где никто не интересуется происхождением средств, исходящих от покупателя.

Однако есть шанс, что вскоре лазейки для непрозрачных сделок будут закрыты, а переводить средства можно будет только через надежные, проверенные банки, зарегистрированные в Швейцарии или в других странах. Власти уверены, что это поможет сделать большинство сделок прозрачными, а случаи отмывания денег если не прекратятся, то хотя бы будут носить эпизодический характер.

Однако не все участники рынка оказались в курсе этих событий. «Я никогда не слышала о том, что в Швейцарии рассматривается такой закон», — заявила Натали Мик, руководитель международного отдела и эксклюзивных продаж Sotheby's International Realty. Ее коллега Татьяна Никишина объяснила, что многие клиенты и без того предпочитают проводить средства через проверенные банки. «Во-первых, это выгодно: в швейцарских банках низкие проценты и очень выгодные условия, а во-вторых, из-за строгой конфиденциальности клиенты могут быть уверены, что сделка, какой бы она ни была, не будет разглашена», — пояснила эксперт.

В общем, проблема отмывания денег многим специалистам кажется надуманной. «Данный вопрос (о принятии закона — „Ъ-Дом“) займет как минимум пять лет голосования и не факт, что он пройдет», — считает Владимир Маракуца. — За отмыванием в Швейцарии достаточно серьезно присматривают и слухи в прессе — это всего лишь слухи, которые на данном этапе просто кому-то выгодно распространять.

Интерес к недвижимости Швейцарии со стороны иностранцев был всегда. Очевидно только, что покупать недвижимость в Швейцарии с целью получения прибыли никому не выгодно. Здесь выгодно жить, точнее, наслаждаться жизнью, имея за спиной солидные и стабильные доходы.

Мария Лукина

Жилой комплекс бизнес-класса на Мытной

Английский Квартал



... Маленькая Англия в Большой Москве



500 00 20 { ПИК ГРУППА } 232 03 03
englishkvartal.ru



живите Роскошно

Cybarco

Уникальная недвижимость на первой береговой линии, в марине и гольф-курорте на Кипре. Удостоенная награда архитектура, эксклюзивный стиль жизни и шикарные виды.

Для получения дополнительной информации или осмотра объекта, пожалуйста, свяжитесь с нами по телефону +7 495 643 1901
Москва / Санкт-Петербург / Екатеринбург / Киев / Кипр / Афины / Лондон
Строим дома с 1945 cybarco.ru