дом зарубежная недвижимость

Виза не требуется

правила въезда

До недавнего времени зарубежная недвижимость считалась роскошью, доступной только самым обеспеченным гражданам России, но в последнее время обзавестись домом или квартирой где-нибудь на берегу моря может позволить себе любой представитель среднего класса. Это во многом связано с ценовой политикой многих стран мира, которые даже предлагают безвизовый режим для россиян.



Далекая Бразилия доступна россиянам без всякой визы
ФОТО ОЛЬГИ ЧУМАЧЕНКО

Из России с деньгами

На первый взгляд кажется, что таких стран не так уж много. Но на самом деле безвизовый режим для иностранцев, в том числе россиян, предлагают многие страны. По словам исполнительного директора компании Away Realty Ltd Ольги Малышевой, безвизовый режим также действует в некоторых странах Балканского полуострова, например в Албании, Боснии и Герцеговине, а также в Израиле, Таиланде, Гонконге, Египте, Турции, Мексике, Марокко, на Мавритании и практически во всех странах Латинской Америки (Бразилия, Перу, Аргентина, Венесуэла, Эквадор, Колумбия и пр.). «Периоды безвизового пребывания устанавливаются властями и варьируются от 14 до 90 дней в зависимости от страны»,— отметила эксперт.

Управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский отметил, что упрощенный визовый режим позволяет этим странам аккумулировать туристический поток. «Экономика данных стран в большой степени зависит от доходов, которые приносит туристический сектор»,— пояснил он.

Однако эксперты также отмечают ряд других особенностей безвизовых стран. В частности, консультант и бизнес-тренер в сфере недвижимости компании Zakharov AG Андрей Захаров, консультируя ведущие российские компании по продаже недвижимости, отметил интересную закономерность: там, где доля русскоговорящих покупателей недвижимости начинает преобладать, руководство стран соглашается на безвизовый вариант сотрудничества. «В качестве примера можно рассмотреть Кипр,— пояснил эксперт.— Во многих компаниях, доля покупателей из России составляет более 90%, а это доходообразующая часть бюджета многих государств, так как уплачивается налог при покупке, да и ежегодные отчисления тоже значительны. В этих странах бюджет в своей структуре значительно формируется как раз за счет поступлений от операций с недвижимостью».

По словам Ольги Малышевой, практически все страны бывшего СССР благодушно принимают россиян без необходимости получать визы. За исключением тех, что вошли в Евросоюз: они вынуждены держаться единого курса. «Так же, как и страны Латинской Америки, которые долгое время поддерживали дружественные отношения с СССР и продолжили это сотрудничество уже с новой, демократической Россией,— пояснила эксперт.— Для популярных туристических направлений наши соотечественники — это обеспечение успешного сезона, что выгодно для экономики этих стран, для которых туризм — основная статья дохода в бюджет». Ольга Малышева также отметила, что на волне экономического кризиса отмена виз — это дополнительная мера привлечения в страну капитала.

Выбор очевиден

По словам бизнес-тренера в сфере недвижимости компании Zakharov AG Андрея Захарова, в связи с постоянным ростом цен на жилье в России, который не обоснован ничем, кроме как спекулятивными факторами, предпочтения россиян постепенно меняются. «Особенно четко прослеживается эта тенденция на подмосковную недвижимость. Количество покупок на „загородке“, несмотря на ажиотаж в целом по рынку, неукоснительно снижается,— поясняет специалист.— Это вполне понятно, ведь стоимость дачного удовольствия в Подмосковье сравнима с покупкой за рубежом у моря. Кроме того, добраться до ближайшей дачи подчас сравнимо с перелетом в Турцию или Египет (по времени). Поэтому все чаще при сравнении достоинств недвижимости в Подмосковье и за рубежом со значительным перевесом побеждает последний вариант». Андрей Захаров отметил, что в 2012 году доля покупателей испанской недвижимости россиянами составила более 30%, а количество туристов, приезжающих с целью покупки в Болгарию и на Кипр, увеличилось уже более чем на 26%.

В свою очередь, директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank Елена Юргенева пояснила, что покупка недвижимости в безвизовых странах выгодна не только простотой въезда в страну. «В большинстве этих стран относительно невысокие цены на жилье, в некоторых из них достаточно выгодные системы налогообложения,— пояснила эксперт.— По сути, безвизовые страны — это достаточно большая группа стран на разных континентах, которые объединяет только упрощенная процедура въезда для россиян. Зачастую граждане России приобретают там недвижимость исходя из собственных предпочтений, а не возможной выгоды».

По словам управляющего партнера компании Evans Анны Левитовой, если говорить о недвижимости в безвизовых странах, то граждане РФ отдают предпочтения Израилю, Черногории, Турции и Хорватии.

«Эти страны привлекают россиян теплым комфортным климатом для отдыха круглый год, чистыми пляжами и живописной природой,— пояснила специалист.— Немаловажную роль играет и небольшая разница во времени и близость от России: перелеты из Москвы до этих стран занимают от двух до четырех часов».

Кроме того, в последнее время все больший интерес у россиян вызывает Грузия, где быстро развивается туристическая индустрия и идет строительство курортной и гостиничной недвижимости. «Отсутствие виз, общее советское прошлое и культурная близость, возможность говорить на русском языке практически со всеми, прямые рейсы и доступность практически любых покупок привлекают россиян в Тбилиси и на курорты Грузии»,— отметила Анна Левитова.

Страны Балканского полуострова

Девелопер и исполнительный партнер GBM Adriatica Марио Симонс отметил, что количество проданных объектов жилой недвижимости в новостройках Черногории во втором квартале 2012 года на 21,5% превысило показатели аналогичного периода прошлого года (данные местного статбюро). «Это говорит о стабильном росте спроса на недвижимость в этой стране,— пояснил эксперт.— Пока еще россияне могут воспользоваться отсутствием визового режима. То есть до вступления Черногории в Евросоюз россиянам не нужны визы, чтобы приехать в эту страну. А купившие жилье в Черногории в дальнейшем будут иметь возможность практически беспрепятственно посещать другие страны ЕС».

По оценкам специалиста, самым востребованным типом недвижимости Черногории являются прибрежные объекты. «Цены на приобретение недвижимости в Черногории весьма демократичны и сравнимы с московскими,— отметил Марио Симонс.— За те же деньги покупатель получит не бетонную коробку с дыркой для света, а хорошие апартаменты с видом на море или горы».

Президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель отметил, что цены на недвижимость в Черногории с учетом стоимости квартир элит- или бизнес-классов в лучших районах в среднем составляют $1430 за «квадрат».

По словам Марио Симонса, в Будве можно приобрести трехкомнатные апартаменты с двумя спальнями, террасой и видом на море площадью 68 кв. м за €136 тыс., а пентхаус на 138 «квадратов» — за €400 тыс.

Директор департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank Елена Юргенева назвала цены и на элитную недвижимость в стране: от €350 тыс. для апартаментов и от €1 млн для вилл.

В соседней Сербии, по оценкам агентства Gordon Rock, средняя стоимость «квадрата» жилья составляет $2535, а вот в Греции недвижимость стоит почти в два раза дороже: в среднем $4940 за 1 кв. м. Правда, стоит отметить, что безвизовый режим здесь весьма условный. Эксперт Интернет-центра зарубежной недвижимости Tranio.Ru Юлия Кожевникова пояснила, что в Греции безвизовый режим действует 90 дней, но только для владельцев дипломатических паспортов. «Обычным российским туристам все-таки нужны визы»,— пояснила она.

В Хорватии, по данным компании Zakharov AG, купить жилье можно по цене от €120 тыс. За эти деньги покупатель получит квартиру площадью 45–50 кв. м с одной спальней, салоном, кухней и ванной комнатой. Однако по словам управляющего партнера компании Evans Анны Левитовой, для граждан РФ безвизовый режим в Хорватии был установлен только с 1 апреля по 31 октября 2012 года. Хорватия, по словам специалиста, популярна у россиян в качестве покупки недвижимости приблизительно по тем же причинам, что и Черногория, но цены на недвижимость здесь несколько выше, а покупателями в основном являются жители Западной Европы.

Турция, по словам Анны Левитовой, привлекает россиян опять же близким расстоянием, благоприятным климатом и большим предложением недвижимости. «За счет большого количества туристов недвижимость в Турции очень выгодно сдавать в аренду,— отметила она.— Достоинствами Турции являются быстрорастущая экономика, большой внутренний арендный спрос на курортную недвижимость и значительное количество иностранных инвесторов из Европы».

Египет и Северный Кипр

Как ни странно, но даже после государственного переворота Египет продолжает пользоваться популярностью у россиян. «Удивительно, но до сих пор граждане РФ покупают резко подешевевшую недвижимость в Египте»,— отметил Андрей Захаров.

Эксперт также обратил внимание на Северный Кипр, точнее, турецкую часть острова, официально признанную только тремя государствами. «Во-первых, стоимость жилья здесь сопоставима с ценами в Болгарии, а иногда и дешевле,— пояснил эксперт привлекательность этого региона.— А второе — это яркий интерес со стороны соотечественников к длительному курортному сезону (до девяти месяцев). Так, только за это лето компания, которую я курирую, реализовала свыше 100 апартаментов, вилл и коттеджей в ценовом диапазоне от 40 тыс. до 800 тыс. фунтов».

Израиль

По словам генерального директора Foreign Property Club Ольги Машковой, израильский рынок недвижимости аккумулировался сравнительно недавно — в последние полгода. Но в этой стране, как и во многих других, есть свои особенности как в процессе покупки недвижимости, так и во владении.

По словам Анны Левитовой, Израиль привлекает россиян высоким качеством медицинского обслуживания и возможностью полноценно жить в стране, общаясь по-русски. «Большое количество иммигрантов из бывшего СССР позволяет многим найти знакомых, друзей, комфортную среду общения,— пояснила эксперт.— Из Москвы и других российских городов есть прямые регулярные рейсы в Израиль, аэропорт расположен очень близко к большим городам и средиземноморскому побережью».

По данным агентства Evans, цены на недвижимость в городах Израиля находятся на уровне многих европейских столиц. Во время кризиса 2008 года недвижимость в Израиле не только не подешевела, но продолжила расти в цене. Что примечательно, иностранные инвесторы могут даже получить кредит, а содержание недвижимости здесь не очень дорого. «Кроме того, существует устойчивый арендный спрос и сдать квартиру в аренду совсем несложно,— пояснила Анна Левитова.— Многие покупатели рассчитывают сначала сдавать недвижимость как курортную, а часть времени использовать квартиры около моря для собственного отдыха, а заодно иметь приятное место для выхода на пенсию». Единственный недостаток Израиля, по словам специалистов,— это вопрос безопасности.

Средняя цена на недвижимость в Израиле, по данным агентства Gordon Rock, составляет $8150 долларов за 1 кв. м.

Острова, Латинская Америка и экзотика

По словам Станислава Зингеля, традиционно отмена виз является приятным дополнением к политическому или экономическому сотрудничеству между странами. «В случаях с тихоокеанскими островами или островами Карибского бассейна либеральная визовая политика является краеугольным камнем внешней государственной политики, направленной на развитие туризма»,— пояснил президент агентства Gordon Rock.

Безвизовый режим для россиян действует также на Фиджи и Сейшельских Островах. Однако многие эксперты утверждают, что редко кто из россиян отваживается на покупку недвижимости в столь экзотических странах. Этому не способствуют ни менталитет местных жителей, ни условия покупки жилья, ни климат, ни дальние и дорогостоящие перелеты.

Правда, в последнее время у дауншифтеров и фрилансеров стал пользоваться большой популярностью теплый Таиланд с его дешевым жильем и возможностью «сидеть с ноутбуком под пальмой». Но многие уже осознали все недостатки такой «зимовки»: низкое качество жилья, продуктов, образования (актуально, правда, только для семейных пар) и двойственное отношение к русским малообразованного местного населения, состоящего в основном из торговцев.

Единственное преимущество Таиланда — это низкие цены на жилье. По оценкам экспертов Tranio.Ru, маленькие квартиры здесь можно найти всего за €20–30 тыс., а шикарные виллы стоят порой €100 тыс. «Правда, по мере увеличения площади и качества объекта цена доходит до €7 млн»,— отметила Юлия Кожевникова.

Безвизовые минусы

Генеральный директор Foreign Property Club Ольга Машкова отметила, что покупка недвижимости в странах—претендентах на вступление в ЕС даст возможность владельцам жилья получить мультивизу и возможность перемещаться между странами Евросоюза. Но также эксперт отметила, что страна, вступившая в ЕС, скорее всего станет визовой. «Мы сможем сказать о преимуществах и недостатках только тогда, когда увидим законопроект, подписанный странами-претендентами и ЕС, в частности, об условиях для всех, кто уже купил недвижимость. Не исключено, что эти люди потеряют возможность безвизового въезда»,— пояснила специалист.

В свою очередь, Ольга Малышева считает, что вступление в ЕС на фоне экономического кризиса еврозоны не является большим плюсом. «Я смотрю на этот вопрос с осторожностью,— отметила эксперт.— Да, для собственника недвижимости посещение еврозоны будет легче. Но это не сделает его полноправным гражданином объединенной Европы. Нужно помнить, что Черногория и Албания — это не стабильные Германия и Австрия. Одно можно сказать точно: цены на недвижимость поднимутся после вступления страны в ЕС, поэтому такая покупка достаточно интересная инвестиция».

Помимо цен на жилье вырастут и цены на товары народного потребления. Андрей Захаров отметил, что преимущества, которые получат россияне—владельцы жилья в той или иной стране при входе любой страны в ЕС, сугубо индивидуальны. «Иногда, кроме удорожания продуктов питания и сервисов, повышения налогов и стоимости услуг, обладатель ничего, в сущности, и не получает»,— пояснил эксперт.

По словам Станислава Зингеля, безвизовый въезд и въезд с упрощенным оформлением визы или ускоренным оформлением визы россиянам предоставляет 121 государство мира. Из них в Европе находится 9 стран, 39 — в Азии, 33 — в Африке, 12 — в Австралии и Океании, 11 — в Южной Америке, 17 — в Центральной Америке. «Во всех них можно приобрести недвижимость, потратив на это те или иные усилия,— отметил президент агентства Gordon Rock.— Но подавляющее большинство безвизовых для россиян стран являются теми юрисдикциями, которые могут похвастаться прекрасными возможностями для различных видов туризма, но не постоянного проживания, что ставит под сомнение целесообразность покупки россиянами недвижимости в таких странах».

По его словам, приобретение недвижимости россиянами достаточно популярно в 12 безвизовых странах, чье социально-экономическое развитие может давать хоть какую-то надежду на целесообразность постоянного пребывания в их государственных границах или получения их гражданства. Это Аргентина, Бразилия, Вьетнам, Доминиканская Республика, Израиль, Сербия, Черногория, Южная Корея, Кабо-Верде, КНР, Кипр и Греция. И из них только Аргентина, Сербия, Черногория, КНР, Греция и Израиль могут стать местами постоянного проживания и длительного отдыха.

Мария Лукина



УВАЖАЕМЫЕ ДАМЫ И ГОСПОДА!

Moscow Sotheby's International Realty совместно со своими партнерами компанией ALP VILLAGE приглашают вас 6 декабря в 11.00 на презентацию объектов швейцарской недвижимости «Ваш дом в Альпах», которая пройдет в отеле Ritz-Carlton Moscow.

В программе: презентация большого количества готовых шале и апартаментов, в том числе и новых объектов, предлагаемых компанией ALP VILLAGE для продажи резидентам России; выступления Анны Батизи, главы департамента зарубежной недвижимости Moscow Sotheby's International Realty, и Саймона Мальстера, эксперта компании ALP VILLAGE, на тему приобретения швейцарской недвижимости для граждан России. В рамках бизнес-завтраков вы сможете узнать о тонкостях локального законодательства, налоговой системы, требованиях к оформлению резидентства, а также получить индивидуальную консультацию экспертов и задать интересующие вопросы.

Дополнительная информация о мероприятии и аккредитация:
+ 7 (499) 518-3-518
E-mail: info@moscowsothebysrealty.ru

БУДЕМ РАДЫ ВИДЕТЬ ВАС!

Moscow | Sotheby's INTERNATIONAL REALTY

Журнал «Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ»». Учредитель: ЗАО «Коммерсантъ. Издательский дом». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор). Свидетельство о регистрации СМИ — ПИ № ФС77-38790 от 29.01.2010
Дмитрий Сергеев — президент ИД «Коммерсантъ» | **Павел Филенков**— генеральный директор ИД «Коммерсантъ» | **Азер Мурсалиев** — шеф-редактор ИД «Коммерсантъ» | **Эдвард Опп** — директор фотослужбы | **Валерия Любимова** — директор по рекламе. **Рекламная служба:** Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353 | **Алексей Харнас** — руководитель службы «Издательский синдикат» |
Андрей Воскресенский — выпускающий редактор | **Ольга Боровягина** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Виктор Куликов** — фоторедактор | **Екатерина Бородулина** — корректор | **Адрес редакции:** 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4. Тел. (499) 943-9724/9774/9198 | **Типография:** «Сканвеб Аб». Адрес: Корьаланкату 27, Коувола, Финляндия | **Тираж:** 75 000 | Цена свободная