

# дом зарубежная недвижимость

## Случай с островом

### потери

Новость о том, что власти Кипра собираются списать налог со всех банковских вкладов в стране, произвела в России эффект разорвавшейся бомбы. По разным данным, до трети денежных средств, хранящихся в кипрских офшорах, принадлежит российским вкладчикам, многие из которых являются одновременно и владельцами недвижимости на острове. В результате они не только могут лишиться части своих вкладов, но и их кипрская недвижимость наверняка упадет в цене.

### Некуда бежать

По оценкам Moody's около \$40 млрд российских вкладов в кипрской банковской системе оказались под угрозой единовременного сбора по ставке от 6,75% (до €100 тыс.) до 9,9% (с более крупных сумм). Таково ключевое условие дальнейшей помощи со стороны Евросоюза, и у властей Кипра, по сути, нет выбора, кроме как подчиниться. В противном случае финансовую систему страны ждет коллапс, например в виде дефолта. Сразу после объявления таких безрадостных перспектив вкладчики начали пытаться вывести деньги, но, чтобы предотвратить массовый отток капитала, местный ЦБ запретил местным банкам любые платежи и переводы.

Десятки тысяч российских вкладчиков неслучайно оказались в зависимости от проблем каменитого острова без источников пресной воды с населением 800 тыс. человек. В несколько раз превосходящая по размеру национальную экономику гигантская банковская система Кипра во многом живет за счет того, что эксплуатирует несовершенство российского налогового законодательства. Зная



Инвесторы теперь будут рассматривать кипрскую недвижимость под другим углом зрения ФОТО AFP

это, киприоты всячески привлекали наших соотечественников, в том числе предлагая вид на жительство в ЕС любому покупателю недвижимости стоимостью от €300 тыс. Владелец жилья получал возможность постоянно проживать на территории острова и вести предпринимательскую деятельность. По итогам 2012 года самый большой вклад в годовую объем продаж недвижимости на Кипре внесли именно зарубежные покупатели, в основном россияне и китайцы. Только в декабре 2012 года в Земельном департаменте Кипра было зарегистрировано 172 контракта на продажу собственности зарубежным покупателям, что на 48% больше, чем в декабре 2011-го. Доля наших соотечественников среди всех покупателей кипрских вилл и квартир в кон-

доминиумах доходила, по разным данным, до 30%. Видимо глядя на статистику и предчувствуя беду, в начале 2013 года Кипр, желая привлечь еще больше денег иностранцев (читай — россиян), поменял свои законы, позволив гражданам из стран, не входящих в Евросоюз, приобретать больше одного объекта недвижимости и суммировать их стоимость при получении вида на жительство.

### Плохой пример

Вне зависимости от того, последует ли принятие решения о налоге, Кипр уже никогда не будет тихой гаванью для российских денег; а местная недвижимость — объектом вожделения наших соотечественников. По одному из сценариев многие захотят покинуть офшорный рай, что приведет к стремительному падению цен на жилье. А за ними упадут цены и на всю инфраструктуру, что подстегнет туристическую отрасль и количество приезжающих

на отдых. Но это не совсем так. Покупатели курортного жилья, которое преобладает на острове, — особая категория, не имеющая отношения к инвестиционным спекулянтам. А недвижимость на Кипре чаще всего покупали не любители коротких позций, а более или менее серьезные бизнесмены. При средней цене покупки отдельно стоящего дома €0,5–1 млн такие люди не ринутся сбывать активы на волне паники. Их финансовое положение позволяет подождать несколько лет, прежде чем принимать решение о продаже.

Скорее всего, кипрское жилье просядет в цене. Рынок ждет стагнация по причине подорванного инвестиционного климата в стране. Причем подорванного без смягчающих факторов. Ведь налогом обещали обложить всех иностранных вкладчиков, не учитывая наличие или отсутствие гражданства или даже без связи с проживанием на острове. Само собой, откажутся от сделок покупатели, до этого активно искавшие недвижимость на Кипре. Они отложат принятие решения о приобретении жилья до того времени, пока не будет ясности с политической ситуацией и налоговым режимом. Чисто психологически иностранные инвесторы предпочтут кипрскому имуществу активы в странах, где пока более ответственно относятся к частной собственности. Даже на волне негативных прогнозов и до новостей о возможном налоге на вклады в феврале продажи упали по сравнению с прошлым годом, и в этом году на регистрацию сделок с недвижимостью ушло 352 договора, что на 28% меньше, чем в прошлом (486).

Есть мнение, что вслед за налогом на вклады кипрские власти могут увеличить налог на недвижимость в стране. Но такое развитие событий спровоцирует массовый уход покупателей и продажу объектов по сниженным ценам. Скорее всего, власти острова, наоборот, предпримут усилия, направленные на то, чтобы не потерять еще и доверие «вкладчиков» в кипрскую недвижимость. Например, именно в кризисные 2008–2010 годы в стране было запущено несколько программ по предоставлению вида на жительство на льготных условиях для покупателей недвижимости стоимостью от €300 тыс. Поэтому можно предположить, что девелоперы и на этот раз выступят с подобными инициативами, обратятся к властям, чтобы лоббировать принятие дополнительных льгот для потенциальных инвесторов и покупателей. Например, чтобы понизить порог стоимости жилья для получения вида на жительство или смягчить условия по ипотечным кредитам.

Так или иначе, принятый по настоянию ЕС план оздоровления Кипра уже стал прецедентом в глобальном масштабе. Если кипрские власти примут решение возложить существенную долю расходов на оздоровление своей экономики на тех, кто активно ею пользуется, — своих граждан, а по факту — на иностранных вкладчиков и инвесторов, то почему бы то же самое не сделать кризисным экономиком других стран, где так же любят хранить и тратить свои деньги российские граждане?

Ольга Говердовская

### прямая речь

### Как Кипр аукнется?

**Игорь Индриксонос, управляющий инвестициями в недвижимость, основатель консалтингового портала Indriksons.ru:** — То, что сейчас происходит на Кипре, никаким образом не может повлиять на рынок недвижимости. Наоборот, как ни странно, местный рынок недвижимости может стать единственной защитой капитала, ведь от недвижимости десятую часть не отберешь, как это происходит и еще произойдет с депозитами. В основном эта ситуация затронет тех, кто держит деньги на счетах. Кроме того, до сих пор непонятно, коснется ли это юридических лиц или нерезидентов, и говорить об этом пока очень рано. В любом случае эта ситуация на недвижимость не повлияет. Напротив, это хорошо не только для недвижимости Кипра, но и в целом для недвижимости в Европе. Если на Кипре могут отобрать десятую часть, то это могут сделать и в Восточной Европе, и в Испании. Поэтому недвижимость может стать единственным инструментом сохранения капитала наряду с золотом.

### Наталья Завалишина, генеральный директор МИЭЛЬ-DRM:

— Ситуация с Кипром, скорее всего, нормализуется в ближайшее время. Решение о введении налога на банковские вклады было достаточно неожиданным, именно поэтому сейчас эта ситуация выглядит несколько тревожно. Наши клиенты, интересующиеся приобретением недвижимости на Кипре, уже задавали нам вопросы, беспокойство вполне понятно. Тем не менее мы не предполагаем какого-то драматичного развития событий. У всех, кто заинтересован в приобретении недвижимости для отдыха, обучения детей, проживания на Кипре, для серьезного беспокойства нет оснований: стоимость недвижимости вряд ли изменится в ближайшее время, процедура покупки — также, климат, средиземноморская кухня, гостеприимство местных жителей — тем более. Думаю, что в течение ближайших нескольких недель все придет в нормальное состояние: экономика Кипра небольшая и достаточно управляемая, поэтому нормализуется через короткий промежуток времени.

### Денис Соколов, партнер и руководитель отдела исследований и стратегического консалтинга компании Cushman & Wakefield:

— Влияние кипрского кризиса на европейский рынок недвижимости будет незначительным. Тяжелая ситуация в этой стране не была секретом. Другое дело, что способ решения проблемы оказался для многих неожиданным. Но не думаю, что это приведет к переоценке рисков инвестирования в коммерческую недвижимость.

Более того, инвестиции в высококачественные объекты коммерческой недвижимости часто рассматриваются как альтернатива депозитам, и если пошатнется доверие к европейским банкам, то можно ожидать дополнительного объема ликвидности на рынке коммерческой недвижимости. В России ситуация иная. Многие инвесторы так или иначе связаны с кипрской финансовой системой, так что даже в самом благоприятном случае они будут искать другие юрисдикции, а это приведет к задержкам в совершении сделок. Поэтому не исключено, что объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость окажется ниже ожидаемого.

### Станислав Зингель, президент международного агентства недвижимости Gordon Rock:

— Ситуация на Кипре не окажет существенного влияния на местный рынок жилой недвижимости. Если, конечно, кипрское правительство не пойдет еще дальше в абсурдности принимаемых решений и, например, не начнет облагать каким-нибудь новым грабительским налогом все приходящие из-за рубежа платежи или не введет драконовского налога на покупку кипрской недвижимости иностранцами. Остается уповать на то, что у кипрского правительства хватит здравого ума не идти далее по той дороге в никуда, на которую правительство Кипра уже ступило. Сколько-нибудь серьезно ситуация на Кипре не скажется и на рынке жилой недвижимости Европы в целом — и по причине значительной инерционности рынка недвижимости, и по причине того, что Кипр уже достаточно давно перестал быть местом притяжения массового интереса международных покупателей недвижимости. Иными словами, говорить о том, что ситуация на Кипре приведет к перераспределению структуры европейского рынка жилья, не стоит в силу мизерности доли кипрского рынка недвижимости в общеευропейском рынке. И будет ошибочным предположение о том, что обещавшие вкладчики кипрских банков после разморозки своих депозитов бросятся приобретать на размороженные средства жилую недвижимость за рубежом, ведь эта приобретенная влопыха жилая недвижимость не станет для них активом, а станет пассивом, то есть будет генерировать отрицательный денежный поток.

А вот на рынок коммерческой недвижимости Европы сложившаяся ситуация на Кипре однозначно окажет влияние. Тенденция последних лет, состоящая в том, что международные инвесторы переводят значительную часть своих активов в коммерческую недвижимость европейских грандов (Великобритания, Германия, Швейцария, Франция, Австрия), только усилится, поскольку инвесторы получили четкий сигнал о том, что деньги, ле-

жащие на депозитах, убы, не застрахованы от «частичной экспроприации». Внимание инвесторов продолжит перераспределяться от коммерческой недвижимости проблемных европейских стран (Италия, Испания, Кипр, Греция, Португалия) в пользу стран с сильнейшими европейскими экономикой и в пользу Швеции и Норвегии, чьи рынки коммерческой недвижимости в последние годы находятся на подъеме в немалой степени благодаря тому, что скандинавские страны не перешли на евро.

### Елена Юргенева, региональный директор департамента жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS:

— Сложившаяся на Кипре ситуация на данный момент не оказывает особого влияния на рынок недвижимости Европы. О первых результатах можно будет говорить не ранее чем через квартал, а увидеть последствия принятых правительством Кипра решений мы сможем не ранее чем через полгода. Подрыв доверия к руководству страны и опасения относительно развития ситуации, безусловно, приведут к коррекции цен и количества сделок, но масштаб пока неясен.

В целом рынок недвижимости Кипра достаточно стабилен, что подтверждается сравнительно неплохими показателями во время рецессии 2008–2009 годов, достигнутыми благодаря введению облегченного получения вида на жительство для покупателей-нерезидентов.

Ризиторы и девелоперы Кипра не считают принятые властями определенного решения критичным для рынка недвижимости. Вполне вероятно, что владельцы счетов на Кипре примут решение о выводе своих финансов из банков и переводе активов в недвижимость и другие активы. Наверняка кипрские застройщики, которые по традиции сильно интегрированы с банками (как правило, входят в состав единого холдинга), предложат вкладчикам аффилированных банков особые условия инвестирования в целях минимизации их финансовых потерь.

Однако сейчас потенциальные покупатели, занимавшиеся активным поиском недвижимости, и покупатели, которые уже были готовы к внесению задатка, отложили покупку на неопределенное время и находятся в ожидании того, как будет развиваться ситуация. Возможно, на это потребуются несколько месяцев, как это происходило во Франции, когда значительная часть покупателей в режиме ожидания покупки откладывала изменения политической ситуации и меры президента по изменению налогового режима. Напомним, что во Франции, согласно Global Price Index, за год цены снизились на 8% в сегменте элитной недвижимости, объем сделок продолжал сокращаться.

### Екатерина Тейн, партнер Chesterton:

— Чаще всего недвижимость на Кипре приобретали англичане и россияне, и именно они в большей степени пострадают от этого решения. Когда Кипр потерял свой официальный статус, это уже значительно снизило привлекательность местного рынка для наших соотечественников. Жилая и коммерческая недвижимость здесь который год переживает не самое лучшее время. Но в силу того, что на Кипре сложились определенные комьюнити россиян (бизнес-интересы, резиденции, семьи, которые там проживали, дети в школах и т. д.), кипрский рынок хоть и медленно, но двигался.

Решение ввести налог на депозиты подрывает какие-либо надежды на то, что ситуация может исправиться в лучшую сторону. Более того, это решение наносит удар по фундаментальным основам доверия к европейской банковской системе, и последствия для экономики еврозоны могут быть просто катастрофическими. Предсказать сейчас, что-либо сложно, но главное, что выкрикиваются два основных вопроса: где и в чем хранить средства? Куда сейчас будут выводить деньги из кипрских и европейских банков? По поводу где — эксперты называют Сингапур, Гонконг, как вариант — Дубай. А вот в чем — данная ситуация показывает, что недвижимость все-таки была и остается наиболее надежным активом, главное, приобрести ее в правильном месте.

### Анна Батизи, глава департамента зарубежной недвижимости Moscow Sotheby's International Realty:

— Во времена нестабильности потенциальные инвесторы предпочитают переводить свои накопления из денежных активов в недвижимость, по этой причине мы видим предпосылки для роста цен на недвижимость по основным направлениям, привлекательным для иностранных инвесторов (Франция, Швейцария, Германия, Великобритания, США). Объекты элитного сегмента в последнее время в принципе дорожают. Это объясняется тем, что недоверие к банкам порождает повышение интереса к более солидным активам, таким, как недвижимость, что и вызывает рост цен.

Что касается того, продолжат ли инвесторы вкладывать деньги в рынок недвижимости Кипра, то это двоякий вопрос. Пока все в ожидании, будут ли приняты обещанные меры, как они отразятся на экономической стабильности не только Кипра, но и еврозоны в целом. Некоторые разочарованные местные вкладчики теоретически могут принять решение о вложении своих средств в покупку недвижимости, но это скорее будет точечной историей. Скорее всего, спрос на недвижимость Кипра со стороны иностранных покупателей не возрастет до тех пор, пока ситуация в стране не прояснится. Со своей стороны мы также рекомендуем повернуть с покупкой во избежание дополнительных рисков.

Если проанализировать рынок недвижимости по сегментам, то элитный сектор меньше подвержен колебаниям, нежели сегмент «эконом». Стоит отметить, что на Кипре «элитки» не так уж много и спрос, как правило, превышает предложение. Сейчас средняя цена покупки отдельно стоящего дома в Лимассоле составляет €1–2 млн, и если цены в элитном сегменте и подвергнутся каким-либо резким изменениям, то ненадолго.

НА СТАРТ! ВНИМАНИЕ!

МАРШ!

РАССРОЧКА 0% НА 1.5 ГОДА.

• идет заселение • ключи после оплаты • собственность

**ПРЕПЯТСТВИЙ НЕТ!**

**(495) 988-88-77**

**www.sfort.ru**

**Главное — успеть купить!**

**99 тыс. за сотку**

**Все коммуникации включены!**

*Ла — Манш*  
ЕВРОПЕЙСКИЙ ПОСЕЛОК

**(495) 991-91-81**  
**www.lamansh.ru**  
**НОВОРИЖСКОЕ Ш. 57 КМ**