

ДОМ зарубежная недвижимость

Гражданство за миллион

Традиционно власти некоторых европейских стран предоставляют вид на жительство покупателям недвижимости, однако правительство Мальты пошло еще дальше и предложило инвесторам сразу европейское гражданство. Однако для этого им придется прожить на острове один год и заплатить чуть больше €1 млн.

— вид на жительство —

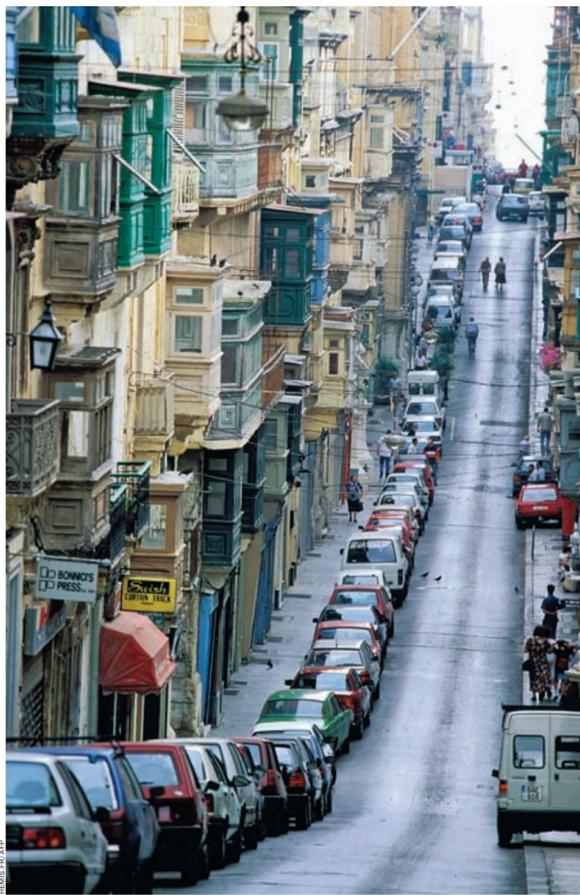
Небывалая щедрость

Первоначальный план мальтийских властей подразумевал предоставление гражданства всем покупателям недвижимости стоимостью более €650 тыс., однако это предложение вызвало шквал критики в Еврокомиссии. В итоге правительство страны изменило закон: гражданство можно получить в два этапа. На первом этапе инвестор должен прожить на Мальте год, заключив договор аренды на сумму не менее €16 тыс. за год. На втором этапе необходимо направить €650 тыс. инвестиций в экономику Мальты, купить недвижимость на €350 тыс., а также приобрести государственных акций или облигаций на сумму €150 тыс. «Европейские страны еще никогда не предлагали покупателям недвижимости готовое гражданство, в основном речь шла о виде на жительство или многократной визе. С этой точки зрения предложение Мальты можно назвать беспрецедентным», — говорит управляющий директор «ЗИП Реалти» Евгений Скоморовский.

Согласно программе Individual Investor Programme, в бюджет Мальты ожидается поступление в размере €30 млн уже в 2014 году. «На сегодняшний день Мальта является одним из наиболее привлекательных и бурно развивающихся мировых финансовых центров. «Открытость экономики, прекрасное географическое и стратегическое положение в самом сердце Средиземного моря, хорошо сформированная система коммуникаций, стабильное политическое положение и законодательная база, опирающаяся во многом на английское право, делают Мальту благоприятной средой для инвестиций», — говорит директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS Елена Юргенева.

По ее словам, достаточно сказать, что в настоящее время на острове зарегистрировано 10% всех онлайн-казино в мире. В будущем по замыслу местных властей на острове будут базироваться штаб-квартиры медиа- и интернет-компаний. Власти острова также активно ведут переговоры с иностранными застройщиками, в частности из ОАЭ и Китая, активно привлекая их к девелоперской деятельности на острове. Сейчас инвесторам предлагается приобрести на льготных условиях участки под застройку апартаментов, торговых центров и офисных комплексов.

Для получения гражданства Республики Мальта больше всего обратилось желающих в Стамбуле и Дубае, однако, по словам управляющего инвестициями в недвижимость Игоря Индриконса, некоторое время наблюдается интерес со стороны покупателей из СНГ, в частности из России. Дело в том, что до этого многие страны ЕС предлагали за покупку недвижимости вид на жительство, который, по сути, выполнял роль обычной долговременной шенгенской визы. Цены россияне абсолютно не пугают. «Покупатели из России, которые еще вчера приобретали за полмиллиона долларов паспорта „банановой“ республики Сент-Китс и Невис, гарантирующие свободу передвижения без виз, сегодня вполне готовы к покупке мальтийской



Рынок мальтийской недвижимости после кризиса оказался на подъеме

недвижимости», — говорит эксперт. Правда, по его словам, Евросоюз, скорее всего, этого так не оставит и, если на Мальту хлынет поток желающих приобрести недвижимость, эту программу сократят. По словам президента Международного агентства недвижимости Станислава Зингеля, по количеству сделок среди иностранцев лидируют граждане Франции и Италии, в то время как россияне обеспечивают не более нескольких десятков сделок в год. «С начала текущего года мы отмечаем увеличение количества обращений от российских инвесторов, заинтересованных в инвестировании в недвижимость Мальты», — уверяет Елена Юргенева.

Возможность выбора

Все начинания мальтийских властей не замедлили сказаться на местных ценах на недвижимость. По словам аналитика УК «Финам Менеджмент» Максима Клягина, в течение последних шести-девяти месяцев цены демонстрируют умеренный рост в пределах 2–3%. Учитывая весьма небольшой размер этого локального рынка, ключевым фактором положительных изменений выступает преимущественно увеличение покупательской активности нерезидентов. «Подобные меры, ориентированные на иностранных инвесторов, определенно приводят к положительному эффекту. В подавляющем большинстве регионов мира покупка недвижимости не является основанием для получения вида на жительство и тем более гражданства. Как правило, необходимым условием для

этого являются значительные прямые инвестиции в экономику. При этом порог входа весьма высокий, особенно если речь идет о развитых странах», — говорит эксперт. Поэтому вполне можно предполагать, что новые условия получения гражданства будут дополнительно стимулировать интерес нерезидентов.

«В мире около 20 стран предлагают натурализацию в обмен на инвестиции в различные виды активов. Вместе с тем стоимость программы Мальты меньше, чем у стран первого порядка, но дороже, чем у стран второго порядка, к коим, собственно, и относится сама Мальта», — считает Станислав Зингель. Так, по его словам, натурализоваться в Великобритании можно за сумму от €1,2 млн, в Австрии — за сумму от €2 млн. Латвия и Греция предоставляют возможности по получению ВНЖ за суммы от €72 тыс. и €250 тыс. соответственно. В Испании, на Кипре и в Португалии — €500 тыс. «Ожидать какого-либо всплеска интереса к мальтийской недвижимости не приходится. Другое дело, что сам рынок недвижимости острова два-три года назад переживал спад. После чего 2013 год отметился незначительным отскоком, спроса в размере 5–6%», — говорит эксперт. Таким образом, недвижимость острова может быть интересна потенциальным инвесторам.

По словам Артема Алексева, простую квартиру с одной спальней на вторичном рынке недвижимости в Слиме в хорошем районе можно приобрести в среднем за €120–150 тыс. Новые постройки в Слиме



Инвесторов привлекают открытость мальтийской экономики и расположение в самом сердце Средиземного моря



Мальтийское гражданство продается вместе с недвижимостью

и Сент-Джулиансе (двух-трехспальные апартаменты) стоят уже €350–400 тыс. После 45-процентного снижения цен в 2004–2009 годах рынок недвижимости Мальты стал демонстрировать признаки восстановления. В 2012 году средняя обремененная стоимость жилья увеличилась на 0,5%, а в 2013 году — на 3,2%. «При этом в 2013 году общий прирост цен был обеспечен квартирами, составляющими 60% от общего объема предложения. В противоположность им индивидуальные жилые дома демонстрировали нисходящий ценовой тренд. В итоге средняя стоимость всех типов жилья составила на Мальте €3127 за 1 кв. м», — отмечает Станислав Зингель. Правда, рентная доходность недвижимости осталась неизменной и составила 3,33%, что является невысоким показателем по общеевропейским рамкам. Средняя стоимость ипотечного кредитования снизилась с 3,56% в марте 2013 года до 3,02% в марте 2014 года. Иностранцы предпочитают приобретать на Мальте квартиры и дома в высшем ценовом сегменте, к чему в немалой степени предрасполагает и законодательство острова, вводящее ограничения на минимальную стоимость жилья, приобретаемого иностранцами. По средневзвешенной цене на рынке за €650 тыс. на острове можно купить объект жилой недвижимости площадью до 215 кв. м. Причем в сегменте жилья бизнес-класса данных средств хватит на покупку квартир и домов площадью до 160 кв. м. В то время как элитная недвижимость вряд ли будет площадью выше 120 кв. м.

Одним из наиболее знаковых проектов на рынке жилой недвижимости Мальты является высотный жилищный комплекс Metropolis в Гзире, говорит Станислав Зингель. Элитный проект предусматривает возведение трех зданий высотой 15, 29 и 35 этажей. Помимо супермаркета, офисных площадей, фитнес-клуба и прочих объектов социальной инфраструктуры новостройка будет обладать вертолетной площадкой и открытым бассейном, расположенным на крыше одного из зданий. В них также предусмотрены террасы с ландшафтным дизайном, которые будут играть роль общественных пространств. Под домами будет размещен подземный паркинг, рассчитанный на 500 машиномест. Всего в комплексе насчитывается несколько сот квартир, стоимость которых начинается от €142 тыс. По словам Игоря Индриконса, за €650 тыс. на Мальте можно подыскать неплохие варианты: от современной трехкомнатной квартиры с видом на море до виллы с пятью спальнями, скорее напоминающей средневековый замок. Например, за €620 тыс. на данный момент можно приобрести полностью меблированный пентхаус с тремя спальнями общей площадью 210 кв. м.

Вопрос перспективы

Эксперты уже отмечают интерес российских клиентов. «Ни одна страна Евросоюза больше не предлагает такого быстрого „экспресс“-способа получения европейского гражданства. Это не просто виза или вид на жительство, а гражданство, которое по-

зволяет жить, работать без каких-либо временных ограничений», — говорит управляющий партнер компании Henley Estates Артём Алексеев. По его словам, поскольку программа «Гражданство в обмен на инвестиции» на Мальте заработала только с марта 2014 года, то клиенты пока находятся в стадии поиска, изучения рынка мальтийской недвижимости. «После запуска программы мы зафиксировали небольшой подъем цен на рынке недвижимости. Так как программа только начала действовать, то квартиры в центре страны пользуются самым большим спросом», — говорит эксперт. На севере острова есть районы с новыми частными домами и виллами. Российские потенциальные покупатели демонстрируют интерес к таким объектам, но пока не спешат инвестировать в покупку недвижимости, присматриваются к рынку. Поскольку по правилам программы купленную недвижимость нельзя ни сдавать, ни перепродавать в течение пятилетнего срока, то покупатели тщательно подходят к изучению рынка, ищут идеальные варианты для собственного проживания и отдыха. Сейчас заявители на гражданство и участники программы арендуют и покупают двух-трехкомнатные квартиры в Слиме и Сент-Джулиансе.

«Специфика острова такова, что он подойдет для легализации ограниченному кругу лиц из среды крупного международного капитала, по какой-то причине не желающих осуществлять натурализацию на общепризнанных рынках, подобных Великобритании или США», — скептически Станислав Зингель. По его словам, Мальта подходит для временного проживания или отдыха, однако покупка собственного жилья для краткосрочного отдыха нецелесообразна — гораздо эффективнее просто арендовать жилье. В свою очередь, пережитый длительный спад вряд ли будет отыгран местным рынком в среднесрочной перспективе. «На фоне умеренного прироста капитальной стоимости действующий уровень арендной доходности ниже среднеевропейского, что свидетельствует о невысокой инвестиционной привлекательности мальтийского жилья», — говорит эксперт. Впрочем, по словам Евгения Скоморовского, многие российские клиенты готовы и не на такие жертвы ради европейского гражданства.

Алексей Лоссан




8 (495) 777 555 4 SKOLKOVO-PARK.COM

Застройщик — ООО «Заречье-девелопмент». Проектная декларация на сайте skolkovo-park.com

ЛУНОК

ДЛЯ ИГРЫ В ГОЛЬФ

SKOLKOVO ПАРК

КВАРТИРЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА