

ДОМ зарубежная недвижимость

Дачи с видом на залив

Частные дома в Прибалтике уже давно конкурируют с дачами в отдаленных районах Подмосковья и соседних областях: по словам экспертов, добраться до дачи на море зачастую можно быстрее, чем в собственный дом в соседнем с Московской областью регионе. Более того, покупка такого дома дает покупателю еще ряд визовых привилегий, хотя в связи с охлаждением отношений между ЕС и Россией спрос на такие объекты упал. Еще одно преимущество — отсутствие жесткого языкового барьера.

— Прибалтика —

Вопрос популярности

Прибалтийская недвижимость традиционно пользуется популярностью у российских клиентов, несмотря на обострение отношений между Россией и Евросоюзом. «В последние три года суммарно во всех трех прибалтийских государствах россияне ежегодно приобретали от 1,5 тыс. до 2 тыс. единиц жилья. Причем лидирует по объему сделок Латвия, на которую приходится до 1 тыс. сделок в год. В целом спрос на прибалтийскую недвижимость почти в два раза больше, чем на жилье в Финляндии», — говорит президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель. По его словам, с начала года спрос сократился примерно на 30%, вследствие чего количество сделок может составить по итогам года от 1–1,5 тыс. единиц.

В свою очередь, судя по заявкам на Tportal.Ru за 2010–2014 годы, Латвия и Эстония входят в десятку самых популярных стран для покупки зарубежной недвижимости, занимая четвертое и восьмое места по популярности соответственно, рассказывает менеджер по продажам Tportal.Ru Юлия Кожевникова. «Приобретение недвижимости в странах Прибалтики, а именно в Латвии, очень популярно у россиян — от располагающих весьма скромными возможностями до очень состоятельных, которые приобретают самые роскошные особняки на побережье Юрмалы», — говорит руководитель отдела зарубежной недвижимости Knight Frank Людмила Аксененко. Впрочем, по ее словам, с начала осени в компании Knight Frank отмечают некоторое снижение входящих заявок на подбор недвижимости в Латвии. С января по август текущего года количество заявок Tportal.Ru на дома в Прибалтике сократилось на 49% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года. «Понижение спроса может быть связано с санкциями ЕС и падением курса рубля», — говорит Юлия Кожевникова.

Как объясняет эксперт, это, скорее всего, связано со вступлением в силу 1 сентября поправок к закону о получении вида на жительства. Согласно этому документу, власти Латвии увеличили минимальную стоимость приобретаемой недвижимости со €140 тыс. до €250 тыс. То есть те, кто собирался приобретать недвижимость в Латвии по минимальной цене, постарались сделать это до 1 сентября. «Покупатели с большими бюджетами продолжают подбор объектов в более спокойном режиме, параллельно наблюдая за ситуацией в стране и в мире в целом», — говорит эксперт.

Одно из преимуществ прибалтийских дач — климат страны, непосредственная близость к морскому берегу. «В этом российские аналоги таким объектам точно уступают», — говорит Игорь Индриконс, управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indriksons.ru. Кроме того, по его словам, часть россиян предпочитает «близкую», но все-таки Европу. «Еще одним преимуществом для кого-то может стать воздушное сообщение: перелет от Москвы до Риги займет максимум полтора часа. Чтобы добраться на автомобиле из российской столицы, к примеру, до Калужской или Тверской области, потребуется не меньше времени», — объясняет господин Индриконс. Более того, по его словам, дача в Прибалтике интересна тем, что в этих странах отсутствует жесткий языковой барьер, в отличие, скажем, от Франции.

Не только Латвия

Рынок элитной недвижимости Риги и Юрмалы главенствует в прибалтийском регионе по уровню цен и интересу со стороны иностранцев и традиционно делится на два сектора: первый ориентирован на внутренних покупателей, второй — на внешних. По словам Людмилы Аксененко, «внешний» рынок сформирован объектами элитной недвижимости, представленной в основном в цент-



В Юрмале можно приобрести как роскошный особняк на побережье...



...так и небольшую квартиру на тихой улочке по цене €100–250 тыс

ре Риги и на побережье Юрмалы, где среди иностранных покупателей безоговорочно лидируют россияне (72%), значительно опережая граждан Казахстана и Украины, доля которых значительно возросла в последнее время. «В Латвии основной акцент делается на Ригу и Юрмалу. Помимо этого сделки заключаются в Сигулде и Рундале», — говорит Станислав Зингель. По его словам, в Литве большая часть сделок заключается в Паланге, Клайпеде, Юодкранте, Первалке, Прейле, Ниде и Швянтюйи. А в Эстонии основной объем транзакций проводится в Тарту и Таллине, но единичные сделки совершаются

также в Хаапсалу, Пярну, Курессааре, Пюхьярве, Усть-Нарве, Вимси, Тойле, Вярске, Куйбие. «Примерно две трети всех сделок приходится на квартиры, а на дома — не более трети», — добавляет он.

Как отмечает Людмила Аксененко, в настоящее время наблюдается увеличение интереса россиян к комплексам, находящимся в 10–15 минутах езды на автомобиле от Юрмалы, где стоимость апартаментов и вилл в полтора-два раза ниже, чем на подобную недвижимость в самой Юрмале. Цены на апартаменты в таких комплексах начинаются в среднем от €60 тыс., на домовладения — от

€250 тыс. «Недвижимость в таких комплексах также отлично сдается в аренду, что гарантирует покупателям сохранность вложений. Причем все заботы на себя готова взять управляющая компания и обеспечить доходность на уровне 5% годовых, без учета роста цен на саму недвижимость», — говорит Людмила Аксененко.

По словам Юлии Кожевниковой, в Эстонии российские покупатели обращают внимание на уезды Ида-Вирумаа, особенно на русскоязычный город-курорт недалеко от границы Нарва-Йыэсуу, на окрестности Таллина — район Хартумаа, а также на дома в

Южной Эстонии. «В Эстонии довольно много мест, где можно купить дом недалеко от водоема, например на берегу озера Выртъярв в южной части страны или Чудского озера — на западе. В первую очередь на берегу Чудского озера россиян интересуют прибрежные дома в окрестностях Муствее и Калласте», — говорит управляющий директор ZIP Realty Евгений Скоморовский. По словам Людмилы Аксененко, в Эстонии и Литве интерес россиян гораздо ниже, однако и здесь приобретают недвижимость на побережье и вблизи озер и заповедных мест. «Часто всего пользуются спросом апартаменты в гостиничных комплексах, особенно если имеется гольф-поле или другая рекреационная база», — говорит Людмила Аксененко.

По словам Станислава Зингеля, типичный размер сделки с участием россиян в Прибалтике — €100–250 тыс. «Россияне стремятся покупать недвижимость в хорошей транспортной доступности и, как правило, не требующую реновации. Помимо этого важно наличие вблизи жилья моря, объектов туристической и социальной инфраструктуры. Минимальная стоимость сделок начинается от €5 тыс.», — говорит эксперт. По его словам, именно за такие деньги можно приобрести крайне изношенные квартиры в приграничных с Россией районах Эстонии. Однако есть предложения и совсем другой ценовой категории. «Например, в Латвии стоимость небольшого дома в Юрмале может варьироваться в среднем от €230 тыс. до €700 тыс. Цена шикарного особняка может достигать €1,5 млн и выше», — говорит Игорь Индриконс.

Новые дачи

Прибалтийские виллы уже давно конкурируют с дачами в отдаленных районах Подмосковья и соседних областях, отмечают эксперты. «Например, по чистоте воздуха: почти 45% территории Латвии покрыто лесами», — говорит Людмила Аксененко. По ее словам, еще одним немаловажным аргументом в пользу приобретения недвижимости в Прибалтике, а не других странах является практически полное отсутствие языкового барьера. «Многие россияне в качестве летней дачи по-прежнему приобретают дома в Латвии, а именно в Юрмале. Правда, сейчас эта тенденция постепенно сходит на нет и спрос ощутимо снижается», — говорит Игорь Индриконс. Впрочем, по его словам, интерес к покупке загородной недвижимости на Рижском взморье проявляют исключительно представители старшего поколения, в то время как молодые люди, посетившие огромное количество стран, совсем не интересуются прибалтийскими домами. «Скорее из-за географических особенностей: они конкурируют с дачами в Ленинградской и Псковской областях, а также в Финляндии. Покупателей в Прибалтике привлекают безопасность и уровень жизни. Кроме того, в Латвии при покупке недвижимости стоимостью от €250 тыс. можно получить вид на жительство. Это может быть выгодно тем, кто ведет бизнес в стране», — говорит Юлия Кожевникова.

По словам Людмилы Аксененко, очень часто россияне называют недвижимость в Юрмале «дальними дачами», при этом до Прибалтики можно добраться не только на самолете, но и на поезде, и на машине. Впрочем, как отмечает Станислав Зингель, эксплуатация домов в Прибалтике обходится в среднем дороже из-за высоких коммунальных тарифов в странах Балтии. По словам Евгения Скоморовского, более высокие расходы на содержание домов компенсируются льготным получением виз. «В Эстонии покупатели жилья не имеют никаких привилегий для получения вида на жительство, однако покупка недвижимости дает им преимущество при ходатайстве на получение многократной визы. В идеале владельцы такой недвижимости могут получить шенгенскую визу на пять лет», — говорит эксперт.

Алексей Лоссан

ООО «Заречье-девелопмент»
Рязань

ПРИРОДА СОВРЕМЕННОЙ ЖИЗНИ

8 (495) 777 555 4 SKOLKOVOPARK.COM

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ ОПУБЛИКОВАНА НА САЙТЕ SKOLKOVOPARK.COM

СКОЛКОВО ПАРК

КВАРТИРЫ ПРЕМИУМ-КЛАССА