

ЖИЛЬЕ С ВИДОМ НА ЕС

ИНТЕРЕС РОССИЯН К ПОКУПКЕ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ-ЗА САНКЦИЙ НЕСКОЛЬКО ОСЛАБЕЛ. МЕЖДУ ТЕМ, ПО ОЦЕНКАМ УЧАСТНИКОВ РЫНКА, ЗА ПОСЛЕДНИЙ ГОД В РОССИИ ВЫРОСЛО КОЛИЧЕСТВО ГРАЖДАН, ПОКУПАЮЩИХ ЖИЛЬЕ В ЕВРОПЕ С ЦЕЛЮ ПОЛУЧЕНИЯ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО. ИРИНА ЯКИНО

По данным Центробанка РФ, во втором квартале 2014 года объем операций по покупке заграничной недвижимости сократился на 11,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года — с \$526 млн до \$473 млн. Среди основных причин снижения интереса к зарубежной недвижимости участники рынка называют санкции против России и ослабление курса рубля. «Мы понимаем, что цифры ЦБ не показывают реальный объем рынка, но, несомненно, отражают тенденции и динамику. В целом, ситуация пока не критичная, так как снижение спроса во втором квартале частично связано со стандартным летним спадом. Но, несомненно, проблема с падением курса рубля и санкциями не добавляет оптимизма русским покупателям», — считает руководитель международного брокера недвижимости Tranio.Ru Георгий Качмазов.

Жители Среднего Урала также несколько утратили интерес к зарубежной недвижимости. «Плавное снижение продаж отмечается с начала текущего года. Сегодня рынок просел уже на 10–15%», — рассказывает агент по недвижимости Алексей Бутаков. По его словам, свердловчан пугает перспектива усиления санкций и волатильность на валютном рынке.

ТИХАЯ ГАВАНЬ Покупка недвижимости за рубежом стала распространенной практикой для российских граждан, начиная с 2005–2007 годов. Помимо очевидных преимуществ, таких как наличие постоянного места для отдыха, где для вас всегда будет приготовлен «лучший номер», приобретение жилья за границей — это еще и неплохая инвестиция.

«Покупка недвижимости всегда была альтернативным инструментом сбережения и приумножения накоплений. Этот вид инвестирования, как правило, выбирают люди, избегающие рискованных операций по покупке валют или металлов. Сегодня мы это тоже видим», — отмечает исполнительный директор агентства недвижимости «Квадрат» Леонид Луговой. По данным участников рынка, россияне предпочитают объекты стоимостью до 500 тыс. евро. При этом большинство инвесторов рассчитывают на среднюю доходность до 6% годовых в сегменте жилой недви-

жимости и до 10% — коммерческой, что несколько превышает реальные показатели.

Жилую недвижимость инвесторы чаще всего покупают, чтобы сдавать в аренду, реже — для перепродажи. Коммерческая недвижимость менее популярна среди инвесторов. Самые востребованные объекты — отели и доходные дома.

По оценкам участников рынка, самыми популярными странами, в которых россияне приобретают недвижимость, являются государства-члены ЕС. «Недвижимость в Европе очень популярна среди россиян. Это легко объяснить высоким уровнем жизни в странах Евросоюза и более благоприятным климатом», — поясняет эксперт по зарубежной недвижимости компании «Евроапартамент» Елена Васильева. По ее словам, наиболее дешевое жилье представлено в Болгарии, где стоимость квадратного метра составляет менее 500 евро. Также популярны курорты Испании, Италии, Греции, Португалии, Чехии и Франции.

Некогда очень популярное среди россиян жилье в Финляндии сегодня столь же стремительно теряет очки, отмечают эксперты. «Во-первых, покупка недвижимости в этой стране не дает права ходатайствовать о получении вида на жительство, а позволяет лишь запросить 180-дневную (90 в одном полугодии и 90 в другом) шенгенскую визу. Во-вторых, россияне все больше привлекают страны с более мягким климатом. В-третьих, покупка и содержание жилья в Финляндии обходятся довольно дорого», — отмечает Елена Васильева.

По ее словам, в настоящее время россияне активно избавляются от купленных несколько лет назад домов. «Количество предложений о продаже загородных домов в Финляндии заметно увеличилось. Несколько лет назад их было по несколько в год, теперь же — несколько в неделю», — сообщила госпожа Васильева.

У состоятельных свердловчан особой популярностью пользуются дома в Германии, Франции и Чехии, отмечают участники рынка. «Уральцев с более скромным доходом больше привлекают теплые страны с приятным климатом, где можно проводить отпуск. Например, Кипр, островная Греция, Португалия и Болгария», — рассказывает Алексей Бутаков.

При этом эксперты отмечают, что найти привлекательные объекты для инвестирования становится все труднее. «Приток капитала на рынок недвижимости продолжается, а возможности для инвестиций сокращаются, поэтому инвесторам и приходится искать новые сегменты рынка и регионы», — говорит гендиректор инвестиционной компании Vesper Борис Азаренко.

«Например, приобретать жилье в Болгарии имеет смысл только для собственного проживания, но не для инвестиций. Доход от аренды здесь низкий — не более 5%, а туристический сезон короткий, поэтому большую часть года квартира будет пустовать», — говорит господин Бутаков.

Аналогичная ситуация отмечается в Италии, Португалии, Греции, где жилье покупают в качестве «летнего дома». «В Италии крайне невыгодно инвестировать в недвижимость. Налоги большие, а доходность маленькая. Такая же ситуация и во Франции», — рассказывает госпожа Васильева.

Наиболее перспективными с точки зрения инвестиций, по мнению экспертов, являются страны с устойчивой экономикой, такие как Германия и Великобритания. «В Германии выгодно покупать жилье для сдачи в аренду, так как больше половины жителей страны арендуют недвижимость», — объясняет эксперт Tranio.Ru Юлия Кожевникова. С ней соглашается глава Gordon Commercial Илья Гордон. «В наиболее благополучных регионах Германии рынок жилой недвижимости демонстрирует рост даже в периоды мировых финансово-экономических кризисов, а цена коммерческой недвижимости сейчас на пике», — отмечает он.

По словам менеджера Berkley Group по продажам недвижимости Алексея Ковалевского, инвестиции в жилые объекты Лондона также пользуются огромной популярностью среди русских. «Достаточно вложить всего 20–30% на начальном этапе строительства, а оставшуюся сумму потребуется внести только по завершении возведения здания. Это очень выгодно, так как квартиры пользуются большим спросом круглый год», — отметил господин Ковалевский.

БОНУСЫ НЕ ДЛЯ ВСЕХ Сегодня налаженные экономические связи между странами Европы и Россией способствуют тому, что российские предприниматели стремятся иметь недвижимость там, где уже имеют бизнес или какие-то интересы. Кроме того, покупка жилья в Европе дает возможность более свободного въезда на территорию ЕС, отмечают участники рынка.

Так, например, приобретая жилье в Болгарии, гражданин другого государства имеет право на получение трехлетней визы. Приобретение недвижимости в Испании и Италии дает возможность получения шенгенской мультивизы сроком на 180 дней, а в Германии покупка жилья дает право на получение разовой трехмесячной визы.

Но это правило работает не для всех. «Например, покупка недвижимости во Франции вообще не дает права даже на получение мультивизы. В Греции покупка жилья также практически не дает никаких преференций при получении визы. Максимум, на что может надеяться домовладелец, так это льготный режим получения обычной визы на 90 дней», — рассказывает Елена Васильева.

Самыми негостеприимными странами участники рынка признали Великобританию и Швейцарию. «Соединенное Королевство не дает права на получение статуса резидента или на какие-либо привилегии при получении виз, а в Швейцарии даже просто купить дом будет крайне непросто, так как в этой стране существуют квоты на приобретение жилья гражданами иностранных государств», — рассказал Леонид Луговой.

ЖИЛЬЕ С ВИДОМ НА ЖИТЕЛЬСТВО Одним из существенных стимулов для россиян покупать зарубежную недвижимость, является возможность получить вид на жительство в Евросоюзе. По словам участников рынка, за год количество желающих переехать и сменить гражданство увеличилось в среднем на 10%.

Наиболее часто с этой целью россияне покупают жилье в Латвии. «Это, пожалуй, лучший вариант среди всех европейских стран. В Латвии не существует ценза оседлости для получения вида на жительство, поэтому

