пока вы не задумаетесь о натурализации, проживать на территории страны не обязательно. Необходимо приобрести недвижимость, стоимость которой больше 72 тыс. евро для периферии и 143 тыс. евро — для больших городов», — говорит Елена Васильева, добавляя, что при оформлении сделки купли-продажи лучше обратиться к профессиональному оценщику, иначе имущество будет оценено по кадастровой стоимости, которая может быть на порядок ниже реальной.

Также возможность получить гражданство через покупку недвижимости существует во Франции. Однако в последнее время процедура получения вида на жительство и гражданства здесь значительно усложнилась. Так, например, желающим обосноваться в этой республике необходимо будет доказать свою финансовую состоятельность и оформить страховку.

Не менее сложно, но возможно получить гражданство и в Австрии. Здесь, помимо непосредственно покупки недвижимости или долгосрочной аренды жилья, вам понадобится открытый депозит на сумму не меньше 85 тыс. евро для взрослого или 45 тыс. евро для ребенка, страховой полис и сертификат о владении немецким языком на начальном уровне или выше. «После постановки на учет в налоговой и приобретения недвижимости вы можете претендовать на получение двухлетнего вида на жительство. После истечения этого срока можно продлить еще на два года, а после — на пять лет. И только потом у вас появится право претендовать на получение постоянного права на проживание», — поясняет Леонид Луговой.

Намного проще получить вид на жительство в Испании, Греции или на Мальте. Здесь вам потребуется купить квартиру определенной стоимости. «Для Испании минимальная цена недвижимости составляет 160 тыс. евро, для Греции — 200 тыс. евро, для Мальты — 275 тыс. евро», — поясняет господин Луговой.

Эксперты подчеркивают, что ради получения вида на жительство какое-то количество дней в году (как правило, шесть месяцев) придется жить за границей. Причем срок проживания будет проверяться миграционными властями.

ДОМИК В ДОЛГ Данные компании Tranio.Ru свидетельствуют о том, что львиная доля зарубежной недвижимости покупается без привлечения заемных средств. Однако в последние годы ипотека начала отыгрывать позиции на этом рынке. Оценив интерес граждан, российские банки вывели на рынок новые кредитные продукты. В этом году Сбербанк России и банк ВТБ объявили о намерении выдавать российским гражданам ипотечные кредиты за рубежом. Таким образом, теперь для покупки недвижимости в Хорватии, Турции и Чехии клиенты Сбербанка смогут обратиться за помощью в дочерние банки на местах — DenizBank и Sberbank Europe. Банк ВТБ ушел несколько западнее и в скором времени начнет помогать, пока исключительно своим VIP-клиентам, в Австрии и Франции.

«Непосредственно сам кредит будут выдавать местные дочерние предприятия, а Сбербанк будет выступать лишь помощником в сборе документов и оценке рисков, условия кредитования будут приближены к местным», — объясняет заместитель председателя Сбербанка Сергей Горьков.

Некоторые специалисты утверждают, что подобная идея не будет пользоваться большим успехом, так как те, кто покупают или инвестируют в недвижимость за рубежом, предпочитают не афишировать наличие таких сделок. Кроме того, по мнению банковских аналитиков, ипотечный кредит выгоднее оформлять в стране, где клиент покупает недвижимость. «Ставки в Европе значительно ниже, чем в России. На сегодняшний день средняя ставка по рублевым кредитам составляет около 11,5% и 9% — по валютным. Эту цифру можно сравнить со средними 4-5% за границей», — отмечает аналитик компании Profit Consulting Илья Вихров.

Однако, по его словам, услуги российских банков могут пригодиться тем, кто решил купить жилье в странах, чьи кредитные учреждения неохотно выдают займы иностранцам. «Банки в Черногории не выдают кредиты нерезидентам. Как правило, русские инвесторы покупают готовый или новый бизнес „за наличные"», — отмечает директор московского представительства CMM Montenegro Елена Трубицына. С ней соглашается директор по продажам компании RSE Group Вероника Штейн. «В последние годы из-за финансового кризиса португальские банки ужесточили требования к иностранным гражданам, обращающимся за кредитом. В Греции кредит на покупку жилья трудно получить даже местным жителям», — пояснила она. ■



ПРИОБРЕСТИ ЖИЛЬЕ В ЕВРОПЕ МОЖНО И В КРЕДИТ, И БЕЗ НЕГО

НИКОЛАЙ ЯБЛОНСКИЙ



ИНОГДА ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НЕ ДАЕТ НИКАКИХ ПРЕФЕРЕНЦИЙ

ЕВГЕНИЯ ЯБЛОНСКАЯ

САМЫЕ ПОПУЛЯРНЫЕ У РОССИЯН СТРАНЫ ДЛЯ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ

БОЛГАРИЯ

Болгария вот уже несколько лет занимает первое место в рейтинге самых популярных у россиян стран для покупки недвижимости. Около 500 тысяч объектов в стране принадлежит примерно 350 тысячам россиян. Общая стоимость купленной русскими недвижимости — 18 млрд евро. Доля покупателей из России среди зарубежных покупателей составляет около 80 процентов. Большая часть приезжает в страну на отдых, а причиной покупки собственности в Болгарии называют привлекательную цену и благоприятный климат. Кроме того, вложившие 300 тысяч евро в покупку недвижимости могут получить вид на жительство.

ГЕРМАНИЯ

Собственностью в Германии владеют около 65 тысяч российских граждан. В 2011 году россияне на покупку недвижимости в Германии потратили 50 млн евро и заняли четвертое место среди иностранцев по объему сделок (более поздние данные отсутствуют). Одним из самых популярных регионов у российских граждан является Бавария, в частности города Гармиш-Партенкирхен и Мюнхен. Большая часть россиян покупают собственность в Германии, чтобы заниматься бизнесом либо сдавать недвижимость в аренду. Россияне, владеющие жильем в Германии, имеют право на туристическую визу сроком до 360/180 дней в году.

ГРЕЦИЯ

Россияне владеют в Греции примерно 15 тысячами единиц недвижимости, преимущественно в курортных зонах. Самым популярным рынком среди россиян является полуостров Халкидики. Также к востребованным направлениям относятся Крит, Корфу, Тасос, Афины, Салоники, Родос и Закинф. Общая площадь домов и квартир, принадлежащих соотечественникам в Греции, превышает 1 млн квадратных метров. С 2014 года при покупке недвижимости за 250 тысяч евро можно получить вид на жительство сроком до пяти лет с последующим продлением.

КИПР

На Кипре постоянно проживает примерно 40–50 тысяч россиян, около 10 тысяч — владеют собственным жильем. В период с 2003 по 2013 годы россияне вложили в недвижимость Кипра, по разным оценкам, от 2 до 10 млрд евро. Доля российских покупателей составляет 7 процентов от числа иностранцев. Россияне отдают предпочтение объектам стоимостью от 150 тысяч евро и выше. Кроме Лимасола интерес российских покупателей вызывают Ларнака, Пафос и Протарас. Приобретение кипрской недвижимости на сумму в 300 тысяч евро позволяет получить вид на жительство.

ИСПАНИЯ

В 2013 году россияне приобрели около 3 тысяч квартир и коттеджей в Испании. Чаще всего покупатели из РФ интересуются квартирами, домами и бунгало стоимостью 100–150 тысяч евро. Самым популярным регионом в последние годы была Коста-Бланка. Всего же владельцами собственности в Испании являются примерно 7,6 тысячи граждан РФ. На них приходится примерно 9% от общего количества сделок с недвижимостью с участием иностранцев. Испанская недвижимость дает право на получение годовой мультивизы для всех членов семьи с возможностью проживания в Испании до 90 дней в каждом полугодии. Количество поездок при этом не ограничивается, разрешено посещение любой страны шенгенской зоны. При покупке жилья дороже 500 тысяч евро выдается «золотая виза», которая позволяет проживать в стране в течение двух лет.

ФИНЛЯНДИЯ

С 2000 по 2012 годы россияне приобрели в Финляндии недвижимость на 410 млн евро. В стране неоднократно пытались ограничить покупку собственности нерезидентами ЕС, однако каждый раз законопроект отклоняли. Всего граждане РФ владеют примерно 5-6 тысячами домов в Финляндии. 84% российских владельцев финских «дач» — жители Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Россиянам также принадлежит около 20–30% земельных участков в восточной части страны. В первую очередь недвижимость в Финляндии приобретается для отдыха. Наличие недвижимости является основанием для получения без приглашения с финской стороны мультивизы на пребывание в течение 180 дней в году на владельца и на ближайших членов его семьи. Факт владения недвижимостью в Финляндии является весомым преимуществом получения вида на жительство и гражданства.

ЧЕХИЯ

30 тысяч россиян образуют третье по величине национальное меньшинство страны, около 5 тысяч из них владеют недвижимостью. Россияне составляют 15% от числа иностранных покупателей недвижимости. Граждане России владеют большей частью домов и квартир на термальном курорте Карловы Вары, расположенном недалеко от Праги. На курорте россияне стремятся приобрести жилье стоимостью до 250 тысяч евро, находящееся в шаговой доступности от источников. Квартиры россияне покупают как для отдыха, так и для сдачи в аренду. Владение жильем в Чехии считается плюсом при получении вида на жительство.

ИТАЛИЯ

Недвижимостью в Италии владеет около 4 тысяч россиян. Преимущественно они покупают объекты на юге страны для личного отдыха или сдачи в аренду, наиболее востребованными являются апартаменты в закрытых комплексах на расстоянии не более 350 метров от моря. Средний ценовой диапазон — 80–250 тысяч евро. Самый популярный рынок — Тирренское побережье Калабрии, коммуны Дзамброне, Йопполо, Пиццо и Тропеа. Россияне совершают около 13% покупок недвижимости в Италии среди иностранцев. Владелец недвижимого имущества в Италии имеет право запросить долгосрочную итальянскую визу.

УГМК UMMC