

# РАЗВИЛКА ДЛЯ ЭЛИТЫ

«ВОЙНА САНКЦИЙ», ПОХОЖЕ, НЕ СОБИРАЕТСЯ УТИХАТЬ ВНЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАЗВИТИЯ КОНФЛИКТА РОССИЯ — УКРАИНА. ТАТЬЯНА РЫБАКОВА («Ъ-ДОМ», № 39 ОТ 25.09.2014)

При этом санкции относительно России направлены в первую очередь на ее элиту — чиновников и собственников финансовых и сырьевых бизнесов. Возникает вопрос: а как это отразится на элитной недвижимости?

**ПОКУПАТЬ ИЛИ ВЫВОДИТЬ?** Сегодня на элитную недвижимость действуют два разнонаправленных фактора. С одной стороны, идет явная тенденция по возврату денег в Россию — как за счет угрозы замораживания счетов в рамках западных санкций, так и в связи с требованием высшего руководства страны к чиновникам и крупному бизнесу вернуть капиталы домой. С другой — нарастает отток капитала. Да и удар западных санкций нацелен прежде всего на финансовый сектор: крупнейшие госбанки уже лишились возможности привлекать финансирование из западных стран. А значит, кредитование девелоперских проектов будет сокращаться вплоть до полного нуля. Между тем «элитка», в отличие от массового сегмента, всегда делала ставку на дорогие кредиты, а не на продажу с дисконтом на ранних стадиях строительства дольщиков.

Существует две модели поведения в случае замораживания средств, рассуждает Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate. «Во-первых, люди, которые попадают под санкции и боятся за свои средства, стараются либо вернуть финансы из-за рубежа, либо хотя бы не выводить новые порции денег. Одним из способов сохранения капитала является инвестирование в недвижимость», — говорит он. — В первую очередь в городскую недвижимость на первичном рынке, поскольку многие задаются целью заработать на квадратных метрах. Более консервативная категория граждан предпочитает готовые проекты на первичном рынке. В таком случае недвижимость выступает в качестве куска золота: она просто есть и всегда будет сохранять стоимость среди других активов». Третий вид сохранения капитала — арендный бизнес, продолжает эксперт, но здесь первенство держат торговые площади, приносящие своему владельцу 8–15% годовых (офисы — 8–10%). Квартиры же дают лишь 3–5%. «Что касается загородной недвижимости, это вообще не инвестиционное направление, поскольку чаще всего недвижимость за пределами Москвы покупается для себя, а не с целью заработка», — считает господин Попов.

Однако, с другой стороны, ситуация с санкциями показала, что есть люди, которые стараются еще активнее вывести средства и уехать из страны, добавляет эксперт. «Все-таки в этом году будет скорее преобладать отток, нежели возвращение капитала, его размер составит около \$100 млрд», — прогнозирует он.

«Состоятельные люди, которые раньше приобретали недвижимость за границей, сейчас, наоборот, переключают свое внимание на российские высокобюджетные проекты», — уверяет Мария Лити-



ДОРОГАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖЕТ ВЫСТУПАТЬ «В КАЧЕСТВЕ КУСКА ЗОЛОТА: ОНА ПРОСТО ЕСТЬ И ВСЕГДА БУДЕТ СОХРАНЯТЬ СТОИМОСТЬ СРЕДИ ДРУГИХ АКТИВОВ»

нецкая, гендиректор компании «Метриум Групп». Причем речь идет о покупках не только для собственного проживания, но в инвестиционных целях — все-таки недвижимость, в отличие от ценных бумаг или драгметаллов, остается более понятным инструментом для сохранения и приумножения собственных средств, добавляет она.

**АНТИСАНКЦИОННЫЕ СТРАТЕГИИ** Так уедут или купят в России? Разница в прогнозах экспертов объясняется просто: речь идет о разных группах покупателей.

Среди покупателей элитного жилья в последнее время увеличилась доля чиновников и сотрудников госкомпаний, отмечает госпожа Литинецкая. Главным фактором стал запрет на владение банковскими счетами и активами за рубежом, считает она, но и кризисные ожидания, появление инвестиционно привлекательных предложений и прочие факторы тоже сыграли свою роль. «В последнее время в среде чиновников стало модным декларировать именно российскую недвижимость», — говорит Мария Литинецкая.

Те, кто вложился в зарубежную недвижимость, но подпал под российские запреты на владение зарубежной недвижимостью или западные санкции, скорее всего, перерегистрируют ее на родственников или продолжат вкладывать в нее, оформляя активы на юридические лица —

офшоры, которые не позволяют выявить собственника, возражает Павел Луценко, гендиректор федерального портала «Мир квартир». Те, кто под санкции не подпадает, продолжают те стратегии, которые вели до сих пор, то есть продолжают выводить капиталы из страны. «Это касается в первую очередь бизнеса. К ним примыкает и часть состоятельных чиновников», — говорит он. — Многие бизнесмены сейчас, как и многие представители среднего класса, напротив, стараются избавиться от активов в России, чтобы окончательно эмигрировать или, по крайней мере, быть на низком старте». Покупать элитные квартиры в Москве и Санкт-Петербурге будет прежде всего высший эшелон подпавших под санкции, полагает эксперт, однако эта группа не столь многочисленна, чтобы создать повышенный спрос.

В плане обладания той или иной недвижимостью состоятельные люди давно разделились на несколько категорий, резюмирует Константин Попов, председатель совета директоров компании Villagio Estate. «Те, кто в основном проживает за рубежом, российской „элиткой“ для жизни не интересуются или интересуются исключительно с точки зрения инвестирования», — говорит он. — Те, для кого Россия остается основным местом проживания и зарабатывания денег, естественно, проводят большую часть времени в стране. Именно они стремятся приобрести элит-

ную загородную недвижимость, даже в том случае, если у них уже есть зарубежная. Люди хотят жить качественно, особенно в России».

Именно чиновники и предприниматели, подпавшие или опасющиеся подпасть под санкции, могут увеличить спрос в сегменте элитной недвижимости, раскрывает состав второй группы заместитель гендиректора компании по работе с ключевыми клиентами Наталия Голованова. С другой стороны, среди тенденций 2014 года она отмечает ощутимо меньше людей, уезжающих из России насовсем, с распродажей всей недвижимости.

Виктор Садыгов, управляющий партнер компании «Ника Эстейт», следствие санкций против частных лиц наблюдает уже сегодня. «Во-первых, рынок зарубежной недвижимости. Здесь уже год происходят следующие процессы: имеющуюся недвижимость люди либо продают, либо переоформляют на третьих лиц, — говорит он. — Правда, есть бизнесмены, которые в новой политической ситуации озаботились покупкой зарубежной недвижимости, — это владельцы среднего и некапиталоемкого бизнеса. Но те, чья деятельность связана с добывающими отраслями, а также чиновники стараются перевести капиталы в Россию. И этим летом ввиду напряженной ситуации на Украине данный процесс значительно ускорился». Впрочем, сам эксперт этому только рад, ведь