

Недвижимость за рубежом: где, зачем и как?

Интерес россиян к зарубежной недвижимости постепенно набирает обороты после резкого падения в 2015 году. Но приоритеты покупателей, в том числе жителей Новосибирска, изменились. Если раньше россияне хотели купить дом на берегу моря для отдыха, то теперь их интересует доход в иностранной валюте и возможность получить вид на жительство или гражданство другой страны.

— тренды —

Где россияне покупают недвижимость

Европейская недвижимость всегда была привлекательна для граждан России. Во-первых, Европа ближе к дому (а значит, короткие перелеты), во-вторых, понятная культура, в-третьих, возможность получить европейское резидентство.

— Россияне все чаще интересуются государствами с действующими программами получения гражданства через инвестиции в недвижимость, — рассказывает партнер консалтинговой компании по планированию местожительства Henley & Partners Switzerland AG Питер Крумменахер. — Альтернативное гражданство или резидентство делает человека более мобильным и открывает новые бизнес-возможности. Сегодня уже никого не удивит наличием второго паспорта, это своего рода инструмент, который существенно упрощает жизнь.

По данным отчета за февраль 2018 года о количестве запросов граждан России о покупке недвижимости за рубежом, в 2017 году количество запросов выросло на 35% по сравнению с 2016-м. Самой популярной страной для поиска недвижимости у россиян стал Кипр. Число запросов выросло в четыре раза. Большой популярностью пользовалась недвижимость Швейцарии, Германии, Франции, Италии и Мальты. В Берлине россияне хотели одновременно купить несколько строящихся квартир с общим бюджетом €1–2 млн. Во Франции их интересовало жилье в Каннах, в Италии — на озерах Комо и Гарда. Возвращается интерес к недвижимости в Лондоне: россияне были готовы потратить £2–10 млн на жилье для собственного проживания или для переезда и обучения детей.

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ И ГРАЖДАНСТВО

Существует несколько правительственных инвестиционных программ, которые позволяют получить гражданство и паспорт страны через покупку недвижимости без длительного проживания в качестве резидента. Чаще всего к инвесторам предъявляются более мягкие требования по сравнению с другими претендентами на гражданство — как правило, не требуется знания государственного языка или обязательного проживания на территории страны.

Программа Кипра — самая популярная в Европе. Кипрское гражданство дает возможность жить и работать в любой стране Европейского союза. По условиям программы иностранные граждане могут получить паспорт Кипра, если инвестируют от €2 млн в недвижимость или землю под строительство. Размер необходимых инвестиций был сокращен более чем вдвое (с €5 млн) в ноябре 2016 года, что привело к увеличению интереса к программе. Весь процесс получения паспорта занимает 6 месяцев.

— Не так давно Кипр столкнулся с критикой программы, но правительство страны оперативно откликнулось на замечания



Каллисто, Минтис Хилл, Кипр

и ужесточило регулирование программы, — комментирует Питер Крумменахер. — Теперь только лицензионные агенты могут принимать от инвесторов заявления на участие в программе, что мы, профессионалы отрасли, приветствуем. Ведь любая неприятная история накладывает отпечаток на всю индустрию.

В мае 2018 года правительство Кипра решило установить лимит на количество участников программы: ежегодная квота, начиная с 2018 года, будет составлять 700 инвесторов (основных заявителей, не считая членов семьи).

По данным Департамента земельных ресурсов и землеустройства Кипра, в декабре 2017 года продажи жилой недвижимости выросли на 36%, из которых 25% приходится на иностранных покупателей. По сравнению с 2016 годом продажи выросли на 24% — самый высокий результат со времен кризиса 2008 года. Цены на недвижимость и арендная плата также выросли. Стоимость аренды по сравнению со вторым кварталом 2016 года увеличилась на 8,3% для квартир и на 10,2% для домов. Большинство россиян приобретают недвижимость в Лимасоле за €1–5 млн недалеко от моря. Также инвесторы интересуются коммерческой недвижимостью Лимасола.

Более доступным вариантом получения второго паспорта через инвестиции в недвижимость является гражданство одной из карибских стран — Антигуа и Барбуды, Сент-Китса и Невиса, Сент-Люсии, Доминиканы или Гренады.

Существует два типа инвесторов, для которых карибский паспорт может стать хорошим решением. Первый — те, кто хочет получить безвизовый доступ во многие страны мира (в том числе страны Шенгенской зоны, Великобританию, Сингапур и др.) за небольшие вложения и без существенных обязательств. Второй тип инвесторов — те, кто ищет для себя и своей семьи идеальное место для жизни. Все карибские программы позволяют включать в заявление членов семьи.

Весной 2018 года Сент-Китс и Невис, а также Антигуа и Барбуда предложили инвесторам новый вариант инвестиций в недвижимость — \$200 тыс. вместо стандартных \$400 тыс. Для этого два участника программы должны совместно инвестировать в проект. Недвижимость можно сдавать в аренду.

Правительства обеих стран ожидают повышения интереса к программам со стороны инвесторов после этих изменений.

Получение гражданства через покупку недвижимости на Карибах занимает всего несколько месяцев. Одним из существенных преимуществ карибских программ является отсутствие требования к проживанию в стране (только участникам программы Антигуа и Барбуды необходимо проживать в стране 5 дней в течение 5 лет после получения гражданства).

НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Некоторые инвесторы не могут или не хотят получать второе гражданство, им интереснее купить недвижимость и получить на основа-



Вилла Пайн Клиффс, Алгарви, Португалия

нии этого вид на жительство. У обладателей ВНЖ гораздо больше преимуществ по сравнению с держателями обычных виз, например, безвизовый доступ в другие страны мира, сроки действия ВНЖ гораздо дольше визы, родственники инвестора также могут получить разрешение на проживание, возможность получения гражданства в будущем и др.

В Европе есть достаточно большой выбор программ получения вида на жительство через инвестиции в недвижимость (часто их называют «золотыми визами»), и рос-

сияне — одни из самых активных участников таких программ.

Граждане России стабильно входят в пятерку самых активных участников инвестиционной программы Португалии. В 2018 году португальская программа стала лучшей в рейтинге инвестиционных программ получения резидентства через инвестиции компании Henley & Partners.

Для получения португальского ВНЖ необходимо приобрести недвижимость стоимостью не менее €500 000. Также возможен вариант приобретения недвижимости стоимостью не менее €350 000 с последующей реконструкцией, если она построена более 30 лет назад или находится в районах культурно-исторического наследия и восстановления городской среды. Цены на недвижи-



мость в Португалии ниже, чем в популярной у россиян Испании, что позволяет за ту же сумму выбрать более просторное жилье в лучшем районе. Рынок португальской недвижимости активно восстанавливается, что гарантирует окупаемость инвестиций. Самыми востребованными регионами для инвестиций у россиян являются Лиссабон, побережье Эшторил и Кашкайш, Троя и Алгарве.

Греция — еще одна страна, к недвижимости которой начали присматриваться россияне. Эксперты говорят, что греческая «золотая виза» сыграла в этом большую роль. Инвестиционная программа позволяет получить ВНЖ Греции, если заявитель лично или через юридическое лицо владеет жилой недвижимостью или земельным участком стоимостью от €250 тыс. (без учета НДС). Вид на жительство выдается на 5 лет и продлевается на такой же срок при сохранении инвестиций. В 2017 году спрос на греческий вид на жительство через инвестиции вырос почти на 40% по сравнению с 2016 годом. Большинство разрешений на проживание за год были выданы гражданам Китая (945), России (387) и Турции (191).

— В настоящий момент греческий рынок недвижимости предлагает интересные инвестиционные возможности, — отмечает Питер Крумменахер. — С начала финансового кризиса в 2008 году цены на недвижимость в Греции упали в среднем на 45%, в некоторых районах Афин — на 60–65%. С 2017 года цены в Афинах перестали снижаться, а в некоторых районах (в основном в центре) даже начали повышаться. За €250 000, которые необходимо инвестировать для получения ВНЖ, можно купить квартиру с двумя-тремя спальнями в Афинах. Недвижимость легко сдать в аренду. Как правило, доходность аренды составляет около 3,5–4% после всех затрат.

Многие россияне покупают недвижимость в соседней Латвии — это недорогой вариант получения ВНЖ европейской страны, при этом местная культура знакома и по-

нятна. В 2016 году вид на жительство Латвии через инвестиции получили 1864 человека. Подавляющее большинство заявлений (72%) приходится на граждан России. Минимальный квалификационный размер инвестиций в недвижимость для участников программы — €250 000.

Особое место на рынке инвестиционной иммиграции занимает программа Великобритании Tier 1 «Инвестор». Она позволяет заявителю и его семье получить вид на жительство при инвестициях от £2 млн. Инвестиции должны быть направлены в государственные бонды сроком на 5 лет. Инвестиции в недвижимость не квалифицируются для участия в программе, однако многие состоятельные россияне все же покупают здесь жилье, особенно если рассматривают Великобританию как место для учебы и жизни детей. За 2017 год 355 иностранных инвесторов получили визу Tier 1, что на 65% больше, чем в 2016 году. Большинство заявителей — граждане Китая (32,7%). Второе место с 13,5% занимают россияне.

КАК ВЫБРАТЬ СТРАНУ И ПРОГРАММУ

— Размер инвестиций в недвижимость не должен становиться основным критерием выбора программы, — говорит Питер. — В первую очередь необходимо изучить репутацию страны и состояние рынка недвижимости. В некоторых странах стоимость жилья стабильно растет, и через 5 лет вы сможете не только вернуть инвестиции, но и заработать. А в некоторых, наоборот, из-за экономических или политических трудностей продать недвижимость может оказаться проблемой. Также важно знать, когда участники программы смогут обратиться за гражданством. В Португалии, например, это 6 лет после получения ВНЖ, в Греции — 7 лет, в Испании — 10 лет. Для кого-то это несущественный момент, для кого-то — основной критерий, поэтому нужно рассматривать каждую ситуацию индивидуально. Важно также обратить внимание на налогообложение, притом не только относительно недвижимости.

Чаще всего россияне выбирают недвижимость в курортных комплексах под управлением отдельного оператора, например, Minthis Hills на Кипре, Pine Cliffs в Португалии или Christophe Harbour на Сент-Китсе и Невисе. В таких комплексах есть гольф-клубы, рестораны, пляжи и вся необходимая инфраструктура для жизни и отдыха. Управляющая компания следит за состоянием недвижимости, ее сохранностью, арендует ее при необходимости, что избавляет инвестора от многих проблем, связанных с владением недвижимостью.

Если говорить об объективных критериях оценки той или иной страны, то стоит обратить внимание на Индекс гражданств мира (The Henley & Partners — Koehenov Quality of Nationality Index, QNI). Он учитывает как внешние (безвизовый доступ для временных поездок и возможный безвизовый проживания и работы в других странах), так и внутренние факторы (масштаб экономики, развитие человеческого потенциала, порядок и стабильность и др.), влияющие на качественные показатели того или иного гражданства. Страны с действующими инвестиционными программами обычно демонстрируют высокие показатели в Индексе (Португалия — 12-е место, Кипр — 24-е, Антигуа и Барбуда — 56-е). Если инвестора интересуют исключительно возможности безвизового передвижения по миру, стоит обратить внимание на Индекс паспортов Henley & Partners, где можно найти конкретный список стран с безвизовым въездом для граждан определенного государства.

В любом случае каждый инвестор выбирает место для покупки недвижимости, ориентируясь на личные обстоятельства. Главное — внимательно изучить все «за» и «против» и по возможности проконсультироваться со специалистом, чтобы избежать неприятных сюрпризов.



Вудсайд Хаус, Джеррардс Кросс, Великобритания