

Тематическое приложение к газете **Коммерсантъ**

Дом

Четверг 19 сентября 2019 №170 (6650 с момента возобновления изд.

kommersant.ru

15 Почему Татарстан получил архитектурную премию Ага Хана

18 | Как купить квартиру на вторичном рынке и не оказаться на улице

19 | Приживутся ли коливинги на российском рынке, и не превратятся ли они в коммуналки

Греческие владения

Правительство Греции по примеру Кипра намерено запустить программу получения гражданства через инвестиции. Претендовать на греческий паспорт смогут те, кто готов вложить в недвижимость страны не менее €2 млн. «Ъ-Дом» разобрался, удастся ли официальным Афинам повторить успешный путь киприотов.

— место жительства —

Рынок предложения инвестиционной иммиграции в скором времени может расшириться. 12 сентября этого года в греческом издании Kathimerini появилась информация о намерении правительства страны запустить программу получения гражданства через инвестиции. Как сообщает издание, уже готов законопроект, который будет передан на рассмотрение правительства в ближайшей недели. Согласно законопроекту, получить гражданство Греции смогут иностранные граждане, которые инвестируют в греческую недвижимость не менее €2 млн (как физическое или юридическое лицо). Участники программы также должны стать постоянными резидентами страны. Для этого необходимо владеть жильем, которое будет считаться основным местом проживания в Греции. Его стоимость должна составлять не менее €500 тыс. Также необходимо ежегодно выплачивать €50 тыс. По предварительным данным, для участников программы предусмотрена квота — не более 200 одобренных заявлений в год.

Супруги инвесторов смогут одновременно подать заявление на получение гражданства, в то время как дети и родители заявителя — после получения инвестором гражданства.

Греция неслучайно решила пойти на такой шаг. Соседний Кипр, предоставив инвесторам получить гражданство в обмен на инвестиции в недвижимость, смог преодолеть экономические трудности. Греческая программа может быть сформулирована в 2020 году и может оказаться интересной для потенциальных инвесторов.

Интересная Греция

С 2014 года в Греции действует программа предоставления вида на жительство (ВНЖ) — «золотой визы» при покупке недвижимости стоимостью от €250 тыс. Директор по маркетингу Henley & Partners Ирина Симонян констатирует, что число участников этой программы ежегодно ставит новый рекорд. Если в 2016 году ее получили 583 инвестора, в 2017-м — 961, то в 2018-м — 1,4 тыс. без учета членов семей. За все время существования программы «золотую визу» получили 4,54 тыс. инвесторов. Среди них: 2,8 тыс. граждан Китая, 438 россиянин и 413 выходцев из Турции. «Инвесторов привлекают условия программы, а именно относительно небольшой объем инвестиций, отсутствие требований к проживанию в стране и четкий путь к получению гражданства», — рассуждает госпожа Симонян. По ее словам, программу выбирают как россияне, которые планируют переехать в Грецию с се-

A large, modern resort pool with a thatched-roof building and a sunset view. The pool is surrounded by a wooden deck and has a small waterfall on the left. The building has a thatched roof and large windows. The sunset is visible in the background, with the sun low on the horizon over a body of water. The sky is blue with some clouds. The pool is filled with water and reflects the sunset. The deck is made of wood and has some lounge chairs. The building is made of concrete and has a thatched roof. The overall scene is a luxurious resort setting.

Недвижимость в Греции может стать привлекательной для россиян

мьей, так и те, кто приезжает в страну отдохнуть раз-другой в год.

Ирина Симонян рассказывает, что зачастую греческий ВНЖ становится «документом для путешественников», ним можно посещать без визы страны Шенгенской зоны. Согласно ее оценкам, срок оформления документа обычно не превышает двух месяцев. Получение ВНЖ формально дает держателю право и на получение греческого гражданства, но лишь в общем порядке: для этого нужно в течение пяти лет проводить в стране не менее 183 дней в году.

Консультант департамента зарубежной недвижимости Knight Frank Анна Ларина связывает существующий спрос на греческую недви-

мость именно с желанием покупателей получить «золотую визу». Вторым мотивом, по его словам, может стать стремлением иметь «дальнюю дачу». В этой ситуации выбор чаще всего падает на острова, самый популярный из них — Крит: здесь теплый климат и купаться можно вплоть до декабря», — замечает эксперт. Также, по словам гостюжи Лариной, россияне любят Родос и Корфу, а вот Миконос среди них практически не востребован. Для инвестиционных целей более удачным выбором считаются Афины: благодаря непрерывному туристическому потоку в городе легко сдать недвижимость.

Анна Ларина рассказывает, что для собственного пользования покупатели чаще всего выбирают дома с несколькими спальнями в шаговой

доступности от моря. «Греция может похвастаться большим выбором таких вариантов по сравнительно невысокому ценам: это одна из тех немногих европейских стран, в которых можно обжиться на первой береговой линии, не потратив при этом огромные деньги», — рассказывает она.

Кипрская альтернатива

Основной конкурент Греции на рынке зарубежной недвижимости — Кипр. По данным местных властей, за 2018 год на острове было заключено 9,2 тыс. сделок, что на 5,8% выше аналогичного показателя 2017-го. На долю иностранных покупателей пришлось 47,3% покупок, из них, согласно оценкам Knight Frank, примерно 20% заключили россияне. В этом году динамика стала серьезнее: за первые

семь месяцев число сделок достигло 5,4 тыс., относительно аналогичного периода прошлого года рост составил 20,3%. Но вот доля соглашений с участием иностранных покупателей немного снизилась (до 44,9%).

Это связано с увеличением на 30% активности покупателей киприотов. Эксперт Prican.ig Филипп Березин называет этот тренд общеευропейским. «Например, в Германии и Испании уже несколько лет растет абсолютное число покупок со стороны местных граждан, люди начинают вкладывать в недвижимость, потому что банковские инструменты в Европе практически никакой доходности не дают», — рассказывает он. Эксперт добавляет, что на Кипре дополнительным фактором служит постепенный рост экономики. «Этот всплеск активности киприотов на самом деле не такой большой, и не будет способствовать каким-то глобальным изменениям — нужно понимать, что рынок сам по себе очень маленький», — рассуждает господин Березин. По его словам, власти Кипра сейчас больше озабочены строительством доступного жилья для всех граждан.

В натуральном выражении число сделок с иностранцами на Кипре за первые семь месяцев года действительно увеличилось на 11%. Секрет популярности местной недвижимости — в действующей на острове программе предоставления гражданства после покупки объекта стоимостью от €2 млн. Получение кипрского паспорта консультанты традиционно считают наиболее доступным способом переезда в Европу. С 15 мая условия кипрской программы немного скорректировались: дополнительно требуется внести по €75 тыс. в Фонд исследований и инноваций и Кипрскую организацию земельного развития.

C14

 Сады Пекина

ГОТОВЫЙ КВАРТАЛ РЯДОМ С ПАТРИАРШИМИ

по выгодной цене*

- ПРЕМИУМ-АПАРТАМЕНТЫ ОТ 60 ДО 170 М²
- ПОТОЛКИ ОТ 3 МЕТРОВ, ПАНОРАМНОЕ ОСТЕКЛЕНИЕ
- УНИКАЛЬНЫЕ ВИДЫ НА 7 СТАЛИНСКИХ ВЫСОТОК И МОСКВА-СИТИ
- ЛАУНДЖ-ЗОНЫ НА КРЫШЕ
- ЦЕНТР ДЕЛОВОЙ И СВЕТСКОЙ ЖИЗНИ МОСКВЫ

Большая Садовая 5, стр. 1
www.pekinggardens.ru

ГАС

 **Группа ВТБ** (ПАО Банк ВТБ)

495 106 18 88

*Скидки действуют на ограниченный пул апартаментов с 01.09.2019 по 31.10.2019.
Подробнее на сайте www.pekinggardens.ru и по телефону 8 495 106-18-88.

Застройщик ОАО «Бэйджинг-Инвест».
РЕКЛАМА.