

ДОМ география

Заморские активы

Стремление многих россиян уехать из страны заставило их задуматься о покупке недвижимости в классической эмигрантской стране — США. Само по себе владение объектом недвижимости не дает права получить гражданство страны. Но вложения в его строительство или развитие могут помочь в получении инвестиционной визы. «Ъ-Дом» выяснил, какую недвижимость в США предпочитают россияне.

— ориентир —

Интерес к покупке недвижимости в США по итогам первого полугодия вырос на 40,4%, свидетельствуют данные Rian.ru. Согласно расчетам сервиса, сейчас направление находится на седьмом месте в рейтинге популярных среди россиян стран для покупки недвижимости. Но в аналогичном рейтинге для жителей Москвы США по итогам первого полугодия заняли пятое место, поднявшись за год на два процентных пункта. В пятерку наиболее востребованных направлений для покупки недвижимости страну также включают жители Казани, Новосибирска и Владивостока.

Правила въезда

Эксперт Rian.ru Филипп Березин объясняет резкое увеличение интереса к США глобальным изменением в 2018 году структуры спроса на зарубежную недвижимость. По данным опросов сервиса, по итогам прошлого года 49% пользователей называли основной целью покупки активов за рубежом иммиграцию. В 2008 году этот показатель был ниже более чем в два раза и оценивался в 20,7%. «До 2008 года большинство людей интересовались „дальними дачами“ для отдыха — лидировала недорогая Болгария, хорошие позиции были у Хорватии и Черногории. Затем вырос интерес к инвестиционным направлениям, в частности к Германии, сейчас, когда перед многими встал вопрос переезда, растет интерес к странам устойчивой экономики и возможностью ведения бизнеса», — рассказывает господин Березин. Согласно апрельскому опросу Gallup, 17–20% россиян хотят уехать из страны. Большинство (12–15%) называют предпочтительными странами Германию и США.

США в Rian.ru относят к классическим эмигрантским направлениям. По оценкам сервиса, 40% запросов сейчас приходится на объекты дороже \$1 млн: именно эта сумма — порог для получения визы EB-5 (грин-карты), которая позволяет постоянно проживать в США. Сама по себе покупка недвижимости — недостаточное основание для ее оформления, объясняет директор по маркетингу Henley & Partners Ирина Симонян. Для оформления визы нужно инвестировать в коммерческую компанию в США \$1 млн и создать десять штатных рабочих мест. Поддерживать деятельность необходимо до полу-

ния статуса постоянного резидента. Гендиректор LCP Group Russia Денис Карасев отмечает, что в этом заключается ключевое отличие американской программы от европейских: потенциальный инвестор должен вкладываться именно в бизнес.

Обладатели визы EB-5 могут впоследствии получить гражданство США. Несмотря на продолжающийся рост спроса, россияне составляют незначительную долю инвесторов, иммигрирующих в США. Согласно данным Henley & Partners, за все время действия программы выходцы из России получили 776 виз категории EB-5, Китая — 55,22 тыс.

Дополнительные возможности

Еще один вариант получения инвестиционной визы США, по словам Ирины Симонян, — программы иммиграции в рамках целевого района. В этом случае кандидатам необходимо инвестировать \$500 тыс. в один из целевых проектов региональных центров. Основным преимуществом варианта госпожа Симонян называет то, что инвесторы могут избежать трудоемкого процесса фактического создания десяти рабочих мест для граждан США. Но вокруг программы много споров: ее действие с сентября 2015 года продлевали уже 14 раз.

В июле в Федеральном реестре Соединенных Штатов были опубликованы измененные правила программы. Стоимость участия по ним выросла фактически вдвое. Минимальная сумма инвестиций в компании в сельскохозяйственных районах или районах с высоким уровнем безработицы увеличивается с \$500 тыс. до \$900 тыс., а инвестиций в новые коммерческие компании — с \$1 млн



до \$1,8 млн. Ирина Симонян объясняет, что в силу эти изменения пока не вступили. По закону это произойдет через 120 дней после публикации, то есть 21 ноября. «Не исключено, что в новые правила могут внести правки, когда будет обсуждаться продление программы — официально она действует до 30 сентября 2019 года», — предполагает эксперт.

В качестве альтернативного пути получения права на жизнь и работу в США в Henley & Partners выделяют визу E-2. Для ее получения достаточно сделать существенные инвестиции в экономику страны. Пороговое значение не определено и, согласно определению властей, может составлять и \$100 тыс., если этой суммы достаточно для создания компании. В Henley & Partners указывают, что речь в среднем идет о \$150–350 тыс. Но претендовать на визу могут лишь жители стран, с которыми у США есть соответствующее международное соглашение. Россия в этот список не входит.

Но, по словам Ирины Симонян, российские заявители могут дей-

ствовать через получение паспорта третьей страны, например Гренады, инвестировав в экономику страны \$150 тыс. «Получение гражданства Гренады занимает два-три месяца, E-2 — несколько недель», — поясняет эксперт. Согласно расчетам госпожи Симонян, стоимость американской визы вместе с паспортом Гренады составляет \$300–500 тыс. Хотя продлевать E-2 можно каждые два года неограниченное количество раз, претендовать с ней на грин-карту и гражданство потенциальный инвестор не сможет. «Но многих инвесторов это как раз устраивает, поскольку таким образом можно избежать уплаты налога на общемировой доход», — объясняет госпожа Симонян.

Привлекательная недвижимость

Денис Карасев считает, что интерес к инвестированию в США у россиян за последние пять лет вырос практически в пять раз. «В первую очередь влияет местная экономическая составляющая: раньше россияне активно инвестировали в страны Ближнего Вос-

Желание видеть каждый день Манхэттен и гулять по Центральному парку может стать поводом для эмиграции

тока и Европу, но из-за сложной экономической ситуации и всевозможных иммиграционных сложностей, с которыми сейчас столкнулась Европа, они сфокусировались на США», — рассуждает эксперт.

Несмотря на то что получение инвестиционной визы предусматривает вложение в различные сферы бизнеса, наиболее популярным направлением, по его мнению, остается недвижимость. Выбор эксперт связывает с тем, что постоянный контроль за этими активами не требуется — его можно передать крупным инвестиционным и управляющим компаниям. «А в нынешней политической и экономической ситуации получение дохода в свободно конвертируемой валюте — большой плюс для граждан России», — считает он. Вложения в недвижимость в США, по мнению господина Карасева, выглядят более привлекательно, чем инвестирование в сложно прогнозируемый российский рынок.

Консультант департамента зарубежной недвижимости Knight Frank Екатерина Никитина рассказывает, что в последние два года действительно заметно увеличилось количество запросов от клиентов, которые интересуются соинвестированием в проекты редевелопмента и строительства зданий в Нью-Йорке, а также участием в программах возведения социального жилья в других штатах. Сроки реализации таких проектов, по ее словам, составляют два-три года, а их минимальная доходность — 15% годовых. Консервативные инвесторы, по словам госпожи Никитиной, чаще приобретают пулы из пяти-де-

сяти апартаментов в бюджете \$500–700 тыс. за лот на Манхэттене или в Даунтауне в Лос-Анджелесе для дальнейшего развития арендного бизнеса. Директор департамента продаж зарубежной недвижимости Savills Юлия Овчинникова считает, что в США интерес покупателей фокусируется на объектах в Майами, Лос-Анджелесе и Нью-Йорке, подходящих под параметры программы EB-5.

В LCP Group Russia активы в недвижимости, которые выбирают россияне, делят на три условные группы: дешевая недвижимость с целью последующей сдачи ее в аренду, коммерческая недвижимость, в первую очередь отели и гостиницы, и дома престарелых, которые пользуются популярностью у инвесторов из всех стран. Последние, по словам господина Карасева, вызывают интерес бизнес-структур благодаря высокому спросу: население стареет, и необходимость в новых объектах постоянно растет. По его мнению, гостиничные объекты сейчас наиболее активно развиваются в Вашингтоне, Нью-Йорке, Флориде и Калифорнии.

Альтернативное направление

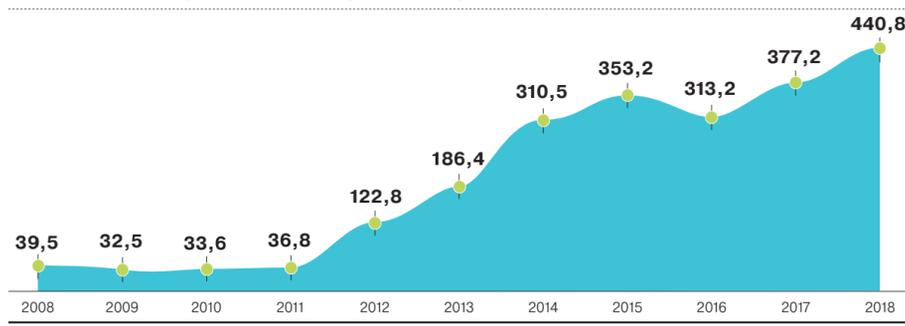
США не единственная классическая эмигрантская страна, спрос на которую показывает заметную позитивную динамику. В качестве еще одного аналогичного направления Филипп Березин выделяет Канаду. По итогам 2018 года страна в рейтинге популярности клиентов сервиса оказалась на 16-м месте, продвинувшись за год сразу на 9 позиций. Как следует из опроса Gallup, Канада занимает третье место в списке стран, куда хотели бы уехать россияне, разделяя его с Испанией и Японией.

Екатерина Никитина рассказывает, что, в отличие от США, внимание на недвижимость в Канаде обращают только те россияне, которые планируют переезд в страну.

Формальные основания для получения ВНЖ Канады, равно как и США, инвестиции не дают, но другие пути статуса резидента через инвестиции существуют, хотя для них требуется обладать профессиональными и предпринимательскими навыками. В Henley & Partners называют самым популярным и гибким вариантом инвестиционную программу провинции Квебек (Quebec Immigrant Investor Program). Она предназначена для иностранцев, которых интересуют пассивные вложения на территории этой провинции. Согласно утвержденным правилам, основной заявителем должен иметь личное состояние как минимум 2 млн канадских долларов (100 млн руб.) и вложить 1,2 млн канадских долларов (60 млн руб.) в государственные облигации Квебека с нулевой процентной ставкой на пять лет. Участнику программы придется постоянно проживать именно в провинции Квебек. Ежегодная квота для участников — 1,9 тыс. заявителей.

Александра Мерцалова

ВОЛНЫ ЭМИГРАЦИИ ИЗ РОССИИ (ТЫС. ЧЕЛ.) ИСТОЧНИК: РОССТАТ.



Греческие владения

— место жительства —

Кроме того, поправки обязывают соискателя в течение пяти лет с момента получения гражданства сохранять сделанные инвестиции. Это нововведение существенно стимулировало спрос иностранных инвесторов в первые четыре месяца года.

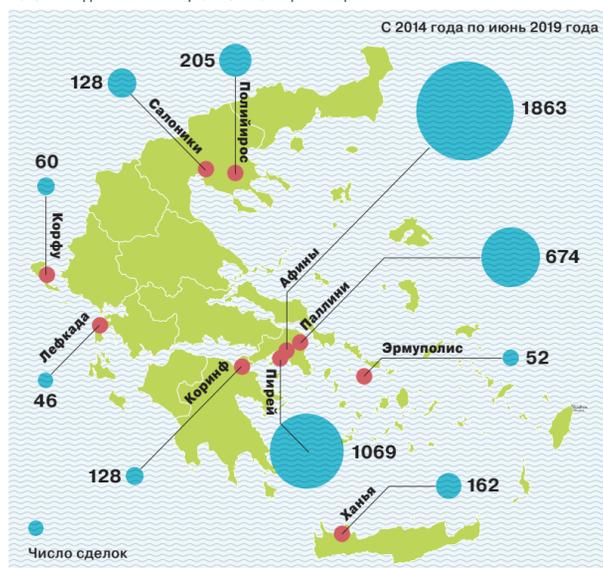
Перспективные локации

Филипп Березин уверен, что, несмотря на растущий спрос, конкуренция между иностранными инвесторами и киприотами на рынке жилья на острове сейчас нет. «Иностранцы, в том числе россияне, нацелены на курортную недвижимость, в лидерах у них Пафос и Лимассол, в то время как коренные жители делают свой выбор в провинции или в Никосии: столица считается деловым и научным центром, это город местных», — объясняет он. Тем не менее, по данным кипрской статистики, по итогам первых семи месяцев года 40,7% внутренних продаж на Кипре сформировал Лимассол, еще 27,7% — Никосия, 13,3% — Ларнака, 12,8% — Пафос. Наименее привлекательная локация для местных — Фамагуста (5,5%), 41% сделок иностранных инвесторов в январе—июле сформировал Пафос, 28,5% — Лимассол, 16% — Ларнака и 7% — Никосия.

Высокая популярность Кипра среди иностранных инвесторов — основная причина роста цен на недвижимость. Согласно расчетам Rian.ru, на острове в строящихся объектах на первой линии стоимость площадей может превышать €10 тыс. за 1 кв. м, что сравнимо с лучшими районами ведущих городов мира и более чем в три раза превышает среднюю стоимость жилья в Москве. «Некото-

ГДЕ В ГРЕЦИИ ИНОСТРАНЦЫ ПРЕДПОЧИТАЮТ ПОКУПАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ МИГРАЦИОННОЙ ПОЛИЦИИ ГРЕЦИИ.



рые предложения недвижимости на Кипре сейчас сильно переопережены из-за паспортной программы», — соглашается с экспертом Анна Ларина. И, по всей видимости, эта тенденция может только укрепиться: по прогнозам Rian.ru, суммарное количество сделок с иностранцами на острове по итогам года вырастет на 10–15%.

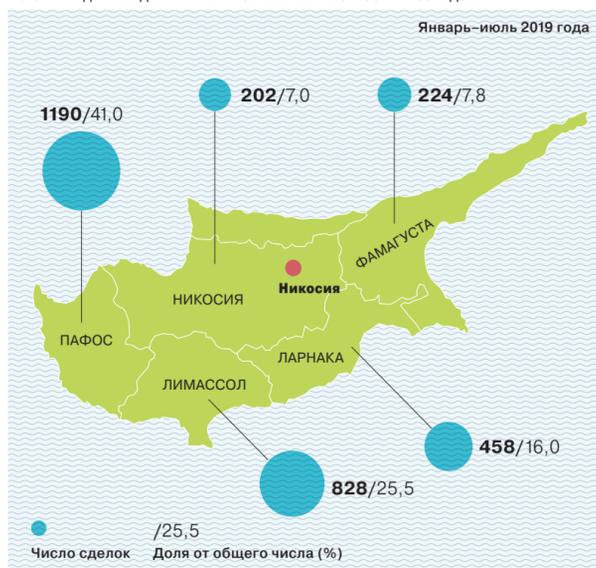
Обострение конкуренции

Анна Ларина рассказывает, что информация о возможном создании программы предоставления гражданства Греции в обмен на инвести-

ции на рынке недвижимости обсуждается уже год. Эксперт не сомневается, что в случае ее утверждения интерес к приобретению жилья на Кипре резко сократится: «Греческий рынок недвижимости большой и разнообразный: в стране огромное количество регионов и островов, каждый из которых обладает своим уникальным ландшафтом, это значительно расширяет возможность выбора». Хотя, оговаривается она, определяющей останется ценовая политика: если минимальная сумма, необходимая для получения гражданства, бу-

ГДЕ НА КИПРЕ ИНОСТРАНЦЫ ПРЕДПОЧИТАЮТ ПОКУПАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ

ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ ДЕПАРТАМЕНТА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ И ИССЛЕДОВАНИЙ КИПРА.



дет выше €2,5 млн, Кипр останется более предпочтительным вариантом. Директор департамента продаж зарубежной недвижимости Savills Юлия Овчинникова тоже не сомневается, что в случае появления в Греции программы, альтернативной кипрской, страна оттянет на себя значительную часть покупателей недвижимости на острове. Хотя, по ее словам, многие инвесторы искренне хотят перебраться на Кипр и выбирают локацию не только благодаря возможности оформления документов. «Это происходит в силу разных обстоятельств: многие

компании переводят сюда свои офисы, кому-то просто нравится жить на острове», — перечисляет она.

Ирина Симонян считает, что греческая программа могла бы составить серьезную конкуренцию не только Кипру, но и Мальте. При этом она уверена, что преждевременно ориентироваться на появление в Греции своей программы: «Создание такой программы в любом случае небезысый процесс, который требует серьезной работы. Греция — член Евросоюза, так что процесс будет не только внутренним».

Александра Мерцалова

Топ-10 стран по числу выданных Грецией «золотых виз» для инвесторов в недвижимость

Место	Страна	Число выданных разрешений инвесторам*
1	Китай	2757
2	Россия	428
3	Турция	413
4	Египет	132
5	Ливан	125
6	Иран	92
7	Украина	85
8	Ирак	85
9	Иордания	69
10	Сирия	55

*С 2014 года по июнь 2019 года (весь срок действия программы). Источники: данные миграционной полиции Греции.

Объем сделок с недвижимостью на Кипре в 2000–2019 годах

Период	Объем жилья, проданного иностранцам	Объем жилья, проданного киприотам
2000 год	450	12214
2001 год	1207	12849
2002 год	2548	15294
2003 год	3981	11947
2004 год	5384	10106
2005 год	6485	8598
2006 год	8355	9964
2007 год	11281	8031
2008 год	6636	6409
2009 год	1761	6409
2010 год	2030	6568
2011 год	1652	5366
2012 год	1476	4793
2013 год	1017	2750
2014 год	1193	3334
2015 год	1349	3603
2016 год	1813	6250
2017 год	2406	5328
2018 год	4367	4875
Январь—июль 2019 года	2902	3554

Источники: данные Департамента земельных ресурсов и исследований Кипра.