



## ПРАВИЛЬНЫЙ ВЫБОР

**ФЕЛИКС ГАРИФУЛЛИН,**  
руководитель отдела продаж  
в России и СНГ компании  
Andermatt Swiss Alps AG  
f.garifouline@andermatt-swissalps.ch

Несмотря на то, что швейцарские власти неоднократно обсуждали возможность либерализации Lex Koller — фактически дело до этого пока не дошло. Одним из немногих доступных вариантов для покупки иностранцами в Швейцарии остается проект Andermatt Swiss Alps, который возводит одноименная компания — Andermatt Swiss Alps AG. Еще 21 декабря 2007 года относительно него был установлен мораторий на действие закона, который продлится как минимум до 2030 года. Это означает, что в этот период иностранные инвесторы смогут без ограничений покупать и продавать здесь недвижимость. На Andermatt Swiss Alps не распространяется закон о «дополнительном месте жительства», который ограничивает строительство вторых домов. Недвижимость располагается в живописной деревне Андерматт, на территории одного из самых либеральных в своей налоговой политике кантона Ури. Здесь не придется делать взносы в случае получения наследства или оформления дарственной, а максимальная налоговая ставка на прибыль почти вдвое ниже, чем в Италии, Германии, Франции или Великобритании.

ПРЕДОСТАВЛЕНО ANDERMATT SWISS ALPS AG



# ДОМИК В АЛЬПАХ

## КАК КУПИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ В ШВЕЙЦАРИИ

ТЕКСТ **Ольга Мухина**  
ФОТО **предоставлено  
Andermatt Swiss  
Alps AG**

Покупка собственной недвижимости в Швейцарии может стать выгодным вложением и одновременно непростой задачей из-за действующего в стране закона Lex Koller, ограничивающего иностранцев в возможности вкладываться в жилье. Выход из положения клиентам предлагает Andermatt Swiss Alps AG, чей проект в альпийской деревне Андерматт стал исключением из правил.



Для инвесторов в зарубежную недвижимость Швейцария — синоним стабильности. Эту славу страна получила за счет низкого уровня инфляции, стабильной экономической политики государства, которое стремится не допускать потрясений. Еще в 2015 году власти страны приняли решение отвязать швейцарский франк от евро, благодаря чему страна и, соответственно, располагающиеся в ней активы не зависят от решений Европейского центрального банка.

Но купить недвижимость в Швейцарии может быть не так просто. Еще в 1983 году в стране был принят специальный закон «О покупке недвижимости иностранцами». На рынке его чаще называют более органично — Lex Koller, по имени бывшего президента Швейцарии Арнольда Коллера. На момент составления закона политик был членом Национального совета Швейцарии и активно участвовал в его разработке. Основная цель документа — ограничить возможности для покупки недвижимости иностранцами: такая мера показала властям целесообразной из-за ограниченности земельных ресурсов.

Фактически Lex Koller считает иностранцами всех покупателей без постоянного вида на жительство в стране (тип C), хотя для граждан Евросоюза делается исключение — хватит годового (тип B). Эти категории покупателей могут свободно приобретать лишь коммерческую недвижимость, в то время как покупка жилья для инвестиций или земли для застройки под запретом. Единственный выход для них — покупка особой категории недвижимости, которую выделяет швейцарское законодательство, — курортного жилья для отдыха. Но и здесь придется обратить внимание на нормы, действующие в конкретных кантонах, — именно они определяют размер квот для иностранцев.

В Andermatt Swiss Alps есть из чего выбрать. В комплексе спроектировано 500 квартир, чья площадь варьируется от 51 кв. м до 239 кв. м, а бюджет покупки начинается от \$700 тыс. (44,5 млн руб.). Смарт-студии представлены в диапазоне от 35 кв. м до 91 кв. м. Минимальный бюджет покупки составляет \$410 тыс. (26,1 млн руб.). Кроме того, в комплексе предусмотрены 6 гостиниц, 25 вилл и многочисленные рестораны. И это не предел: всего в развитие проекта Andermatt Swiss Alps AG уже вложила более 1 млрд швейцарских франков. На ближайшие годы запланировано строительство новых домов и отелей. Под сделку частный инвестор может получить ипотечный кредит, ставка по которому составит 1–2%.

Андерматт — место притяжения туристов. Зимой привлекают 120 км построенных на курорте лыжных трасс, а летом их заменяют велоспорт, горные прогулки и скалолазание. Альтернативная возможность —

посещение спа-центров или гольф-поля с 18 лунками. За счет этого покупка недвижимости в Andermatt Swiss Alps позволит не только качественно отдохнуть, но и сдавать объект в аренду на время отсутствия. Andermatt Swiss Alps AG возьмет на себя все хлопоты по маркетинговому продвижению объекта, ведению бухгалтерии, мебелировке жилья, обслуживанию гостей, самой недвижимости и прилегающей территории.

Для дальнейшей капитализации средств такое вложение может оказаться выгодным. Согласно оценкам московского офиса Sotheby's International Realty, с начала 2000-х годов наблюдается стабильный рост цен на недвижимость в Швейцарии. В период с 2000 по 2016 год рост цен составил от 58% до 80% в зависимости от локации. В 2016 году рынок показал небольшой спад цен, но в 2017-м ситуация изменилась: цены стали расти на 2–3% в год. В Prian.ru такую инвестицию называют привлекательной для покупателя, который планирует вложить средства на срок более десяти лет. В компании объясняют: швейцарский рынок недвижимости дорогой и богатый, бюджетных предложений здесь нет, средняя цена по стране превосходит планку в €5,5 тыс. за 1 кв. м. ●