

ДОМ за границей

Поход на восток

На рынке инвестиций в зарубежную недвижимость начали появляться новые игроки — страны, расположенные на востоке и юго-востоке Европы. В то время как Будапешт внезапно выбился в лидеры по росту цен на жилье, в Черногории начали одобрять первые заявки на предоставление гражданства в обмен на инвестиции в недвижимость. «Ъ-Дом» выяснил, можно ли считать новые направления выгодными.

— активы —

Одним из ярких трендов на рынке жилой недвижимости становится укрепление восточноевропейских рынков. Так, Knight Frank в своем Global Residential Cities Index назвала Будапешт мировым лидером по росту стоимости жилья: за год недвижимость здесь подорожала более чем на 24%. Вместе с венгерской столицей в топ-10 вошли Загреб, Варшава, Афины и Братислава. Растущий интерес к недвижимости в странах Восточной Европы не обошел стороной и Россию. Эксперт Prian.ru Филипп Березин отмечает, что число запросов на подбор недвижимости выросло заметнее, чем на остальных направлениях: количество запросов на жилье в Словакии увеличилось на 35%, Венгрии — более чем на 50%, Польше — более чем в два раза.

Секрет успеха

Позитивную динамику можно проследить и по другим международным исследованиям. Увеличение спроса на недвижимость в Варшаве в своем Emerging Trends in Real Estate Europe отмечают и аналитики PwC. Со ссылкой на одного из респондентов они указывают, что инвестор «со свежим умом» может рассчитывать здесь на доходность в 4%. Филипп Березин приводит похожие аргументы, связывая растущую популярность восточноевропейских стран со снижением ставок по депозитам, на фоне чего многие задумываются о перспективах инвестиций в недвижимость.

Одновременно, по словам эксперта, снижается доходность вложений в недвижимость на локомотивных рынках Европы: Германии, Франции и Великобритании. «Добираться до доходности даже в 5% в Западной Европе сейчас очень сложно, на востоке это реальнее», — рассуждает господин Березин. Кроме того, продолжает он, последние три-четыре года восточноевропейские страны заметно развиваются, становясь более интересными экспатам и крупному бизнесу, поэтому растет интерес и к недвижимости.

На рынок недвижимости Варшавы будет положительно влиять приток населения и географическое положение как «хаба аутсорсинга», который может получить дополнительные преимущества от перевода сюда некоторых офисов в результате «Брексита», соглашается в своем обзоре PwC. Опрошенные аналитики инвесторы отмечают, что на рынок недвижимости Венгрии будет оказывать положительное влияние увеличение числа офисных работников: наем персонала здесь заметно дешевле, чем в странах Западной Европы. Этот рынок относят к стабильным и управляющим директор Moscow Sotheby's International Realty Ирина Мошова: «Несмотря на риски, связанные с тем, что правительство во главе с Виктором Орбаном влияет на местный бизнес и положение страны в Европе, город все еще привлекателен из-за высокого спроса на офисные помещения».

При всем при том, согласно оценкам Prian.ru, недвижимость в восточноевропейских странах продолжает оставаться доступной для покупки, особенно в провинции: выходить на сделку можно с бюджетом до €100 тыс. (6,96 млн руб.). Предпочтения потенциальных покупателей недвижимости при этом заметно меняются в зависимости от страны. Так, в Сербии, Чехии и Словакии, по наблюдениям господина Березина, покупают в первую очередь квартиры в столицах или крупных городах. В Болгарии наиболее востребованной остается приморская недвижимость. «Городские» инвестиции эксперт называет более надежными, чем «курортные»: спрос на арендные квартиры в первом случае



При покупке жилья за рубежом надо четко понимать, зачем оно нужно — для сдачи в аренду или проживания

остается стабильным, в то время как во втором подвержен колебаниям.

Возможности роста

Прогнозы экспертов относительно дальнейшего роста цен на жилье в Восточной Европе расходятся. Например, по прогнозам польской инвестиционной Oguga Group, в 2020 году недвижимость в Варшаве может подорожать на 10%. Сегодня цены почти на 66% жилой недвижимости в городе начинаются от €103,5 тыс., а средняя стоимость жилья — на 13–15% выше, чем годом ранее, отмечают в Oguga Group. В компании указывают, что жилая недвижимость в стране дорожает на фоне роста минимального размера оплаты труда, который в 2020 году должен достичь минимум €563,5, а также роста интереса к Польше у тех, кто инвестирует в европейские активы.

В Венгрии, по оценкам местной исследовательской компании GKI, жилье в 2020 году может в среднем подешеветь на 2%. Если это произойдет, то многолетний период масштабного роста цен на жилую недвижимость будет завершен, хотя серьезного падения пока ждать не стоит, говорится в обзоре аналитиков. Агентство недвижимости Duna House также ожидает, что оборот венгерского рынка жилья в 2020 году начнет сокращаться, а цены в некоторых регионах страны пойдут вниз. Это может привести к увеличению среднего срока продажи жилья и стагнации на рынке ипотечного кредитования, пишет Budapest Business Journal. В качестве основной причины фигурирует окончание в 2020 году периода действия пониженного на 5% ставки европейского НДС на покупку первичной жилой недвижимости в стране. Венгерский национальный банк на этом фоне ожидает, что с 2020 года предложение на рынке жилья начнет сокращаться. В Будапеште показатель может снизиться на 59%, в регионах — на 74%, сказано в прогнозе банка.

Совсем иную позицию занимают российские консультанты. Основ-

тель портала Indriksons.ru Игорь Индриксон скептически настроен к самой идее покупки жилья в Восточной Европе. «Пик цен был пройден летом прошлого года», — констатирует эксперт. Он объясняет, что последние два-три года резкий рост стоимости жилья здесь обеспечивала дешевеющая ипотека: если в Дании банки уже начали предлагать отрицательные процентные ставки по жилищным кредитам, то во многих странах Восточной Европы они приближаются к нулю. Но существовавший спрос, по мнению господина Индриксона, полностью себя исчерпал, в перспективе он ждет снижения цен: «Если в странах с сильной экономической спад может затянуться на пять лет, то в некоторых он продлится до десяти лет».

Гендиректор агентства Distant Property Наталья Завалишина предлагает хорошо подумать, прежде чем покупать жилье в восточноевропейских странах, даже если речь идет о долгосрочном проживании: «Предсказать эти рынки крайне сложно — они очень зависят от стран Западной Европы и скорее относятся к нестабильным». По мнению эксперта, гораздо более надежным решением станет покупка жилья на одном из стабильных рынков, например в Германии, Австрии или Швейцарии, и его дальнейшая сдача в аренду. По мнению госпожи Завалишиной, выделяется только Прага, где высокий спрос на жилье поддерживается благодаря местным покупателям, студентам и туристам: приобретенный в городе актив всегда можно реализовать. К наиболее рискованным вложениям эксперт относит квартиры в малых городах, ориентированных только на студенческий или туристический спрос.

Ирина Мошова называет основными тенденциями рынков Варшавы и Будапешта укрепление интереса потенциальных инвесторов к офисным активам. Интерес к жилью, по ее наблюдениям, напротив, снижается, в частности из-за роста цен: «В Варшаве существовала опасность, что офисный сектор может быть переурезан, но мы до сих пор видим, что значительный объем предложения удовлетворяется соразмерным спросом».

Местные консультанты пока действительно воспринимают рынок коммерческой недвижимости Польши настороженно. Так, CEO агентства Savills Poland Томаш Бурас ранее отмечал, что, несмотря на высокий спрос арендаторов, в будущем его может ограничить нехватка рабочей силы в стране, а возможные экономические колебания могут негативно повлиять на настроения на этом рынке.

Узкие возможности

Покупка недвижимости в странах Восточной Европы вряд ли существенно поможет с оформлением вида на жительство (ВНЖ) и гражданства. В Henley & Partners объясняют, что официальные инвестиционные программы, помогающие получить статус резидента через вложения в недвижимость, в этой части континента сейчас действуют только в Греции и Черногории. В Венгрии возможность получения вида на жительство действовала лишь для инвесторов, вкладывавшихся в государственные облигации, но и эта программа весной 2017 года была официально приостановлена на неопределенный срок.

По словам директора по маркетингу Henley & Partners Ирины Симонян, греческая программа позволяла иностранцам получить ВНЖ, если они владеют лично или через юридическое лицо недвижимостью или участком в Греции на сумму не менее €250 тыс. Рассмотрение документов обычно занимает не больше двух месяцев. Госпожа Симонян указывает, что через семь лет после оформления ВНЖ участники программы могут претендовать и на гражданство страны, следовательно, и Евросоюза. По ее словам, приобретенное жилье довольно легко сдать в аренду: высокий спрос обеспечивает набирающая обороты коммерческая деятельность, из-за которой число иностранных работников в Греции постоянно растет. Она предполагает, что рассчитывать можно на доходность в диапазоне 3,5–4%.

Ирина Мошова поясняет, что доходность от вложений в офисы в Греции сейчас выше: из-за ограниченной доступности площадей класса А и низкого качества существующих

объектов показатель достигает 7%. Интересуют инвесторов не только офисы — так, в Афинах, согласно наблюдениям госпожи Мошовой, спрос на апартаменты сейчас заметно превышает предложение. «Местные игроки на рынке недвижимости воодушевлены теми шагами, которые делает новое правительство, значительно более дружелюбное к инвесторам и бизнесу — например, был снижен годовой налог на недвижимость, другие меры поддержки пока обсуждаются с кредиторами Греции», — добавляет она. Впрочем, интерес инвесторов к Греции действительно может вспыхнуть с новой силой. Госпожа Симонян напоминает, что сейчас в стране обсуждается возможность запуска новой программы, которая позволит инвесторам получить ВНЖ, а сразу гражданство страны. Правда, объем вложений в недвижимость в этом случае должен составить не менее €2 млн.

Местные эксперты пока ждут сохранения тренда на дальнейший рост цен на жилье в Греции. Янис Ксилас, глава компании Geoaxis Property & Valuation Services, которая занимается оценкой недвижимости, сообщил местному изданию Ekathimerini, что в Афинах в 2020 году недвижимость может подорожать примерно на 10%, что сравнимо с динамикой 2019-го. Как следует из данных агентства Spitogatos, за прошлый год жилая недвижимость в Афинах подорожала на 3–9%, до €1,24–2,57 тыс. за 1 кв. м в зависимости от района. Для сравнения: в среднем по стране цены на жилье выросли на 6,3%, до €1,5 тыс. за 1 кв. м. Как отмечал господин Ксилас, сохранение положительной динамики в течение всего 2020 года будет признаком того, что экономика Греции возвращается к «нормальному состоянию». Но говорить о том, что рост сохранится в течение ближайших трех-четырёх лет, было бы излишне оптимистично, заявил он Ekathimerini.

Черногорская альтернатива

В Черногории, по данным Henley & Partners, сейчас действует программа «Гражданство через инвестиции»:

инвестор сразу получает паспорт, при этом не требуется длительное проживание в стране. Но покупки квартиры в этом случае недостаточно. Потенциальный гражданин должен вложить не менее €450 тыс. в одобренные правительством проекты в приморском регионе или Подгорице и не менее €250 тыс., если речь идет о центральной или северной частях страны. Дополнительно придется сделать благотворительный взнос в размере €100 тыс. в специально созданный государственный фонд. «Программа новая, и говорить о доходности инвестиций пока сложно: многие из них еще находятся на начальном этапе строительства (green field), а основной доход, как предполагается, инвесторы будут получать от аренды», — рассуждает Ирина Симонян.

Ирина Мошова указывает, что недвижимость на юге Черногории, скорее всего, в будущем окажется более ликвидной и пригодной для использования. С другой стороны, по словам эксперта, проекты на севере сейчас стоят заметно дешевле, а для любителей горнолыжного отдыха обещают стать новым центром притяжения. Госпожа Мошова при этом указывает, что ВНЖ Черногории можно получить при покупке любой недвижимости вне зависимости от ее стоимости. Например, речь может идти о квартире в Подгорице стоимостью €100 тыс. (6,9 млн руб.).

В Henley & Partners добавляют, что паспорт Черногории обеспечивает безвизный въезд в 124 страны мира, включая Шенгенскую зону, Россию, Украину, Израиль, Турцию, ОАЭ. «Важно отметить, что Черногория стремится стать членом Евросоюза, и если это произойдет, ценность паспорта существенно вырастет», — прогнозирует госпожа Симонян.

Госпожа Мошова уверена, что запуск программы инвестиционного гражданства уже заметно увеличил интерес потенциальных покупателей к Черногории. Но Наталья Завалишина считает, что путать инвестиции в недвижимость с инвестициями в новый паспорт все-таки не стоит: «Купить активы в Черногории могут люди, которым по какой-то причине нужно получить второе гражданство, но рассматривать это следует скорее как вложения в самого себя», — рассуждает эксперт. Господин Индриксон тоже сомневается, что сделка по покупке жилья в Черногории может быть перспективной: «По сути, речь идет о рынке монопокупателя: единственные зарубежные инвесторы в недвижимость — россияне».

В целом, по наблюдениям господина Индриксона, россияне сейчас надеются скорее на покупку активов в своей стране. Эта ситуация, заключает он, уже привела к тому, что активы в Черногории можно продать лишь с сильным дисконтом, который не устраивает большинство собственников недвижимости.

Александра Мерцалова

«ПРИБРЕТЕНИЕ СОБСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ — ЭТО ФОРМИРОВАНИЕ ДОВОЛЬНО ТЕСНОЙ СВЯЗИ СО СТРАНОЙ»

Директор по зарубежной недвижимости агентства Knight Frank МАРИНА ШАЛАЕВА об особенностях выбора жилья за рубежом.

Прежде чем покупать жилую недвижимость за рубежом, потенциальному собственнику важно ответить самому себе на несколько вопросов. Первый и основной из них — с какой именно целью происходит сделка. Это может быть жилье для отдыха, инвестиций, проживания, получения вида на жительство (ВНЖ). Сейчас большинство инвесторов ставят перед собой комбинированную задачу, рассчитывая купить жилье для отдыха, оформить ВНЖ и немного заработать. Поэтому сегодня набирают популярность апартаменты, работающие под управлением гостиничных операторов.

Второй момент: нужно тщательно подойти к выбору страны. Иногда к нам приходят клиенты, которые не имеют четкого представления о том, где именно хотели бы купить недвижимость. Но приобретение собственного жилья — это формирование довольно тесной связи со страной. А длительное проживание — совсем не то же самое, что поездка в отпуск. Поэтому обычно рекомендуется провести в стране хотя бы один сезон, попробовать пожить там, арендовав недвижимость.

Перед выбором конкретного объекта важно подумать о структурировании сделки. Часто приходят люди с запросом о покупке конкретного дома, а это оказывается невозможным, и клиент расстраивается. Основная

сложность, с которой тут можно столкнуться, — необходимость открыть счет и объяснить происхождение средств, на которые планируется купить жилье. Во время этой процедуры банк может запрашивать, по сути, любые документы. Далеко не у всех клиентов получается собрать необходимые справки. Но даже если проблем не возникает, не стоит закладывать конкретные сроки: процедура проверки может растянуться на срок от месяца до трех. Важно понимать особенности стран, о которых мы говорим.

Нужно представлять себе, сколько времени покупатель будет проводить в купленном жилье. Люди, которые имеют несколько активов за рубежом, как правило, находятся

в них в среднем по три-четыре недели в году. Все остальное время эти объекты должны как-то эксплуатироваться. Если мы говорим об апартаментах под управлением или закрытом поселке, проблем не возникнет. Во всех других случаях собственнику придется нанять стороннюю управляющую компанию. Такие предложения существуют, но их поиском придется озаботиться самостоятельно. Тяжелее всего решить вопрос эксплуатации отдельно стоящей виллы — такая работа требует штата сотрудников, а чистка бассейна может быть довольно серьезной статьей расходов в долгосрочной перспективе. Важно продумать вопрос охраны объекта, особенно если речь идет о недвижимости на Лазурном берегу.