



ПРЕДСТАВЛЕНО ANDERMATT SWISS ALPS AG

«ШВЕЙЦАРИЯ — ЭТО ТИХАЯ ГАВАНЬ ДЛЯ ИНВЕСТИТОРОВ»

РУКОВОДИТЕЛЬ ОТДЕЛА ПРОДАЖ ПО РОССИИ И СНГ ANDERMATT SWISS ALPS
ФЕЛИКС ГАРИФУЛЛИН О ВЛОЖЕНИЯХ В НЕДВИЖИМОСТЬ



ПРЕДСТАВЛЕНО ANDERMATT SWISS ALPS AG

Пандемия и последовавший за ней экономический спад вынудили состоятельных россиян по-новому взглянуть на инвестиции в зарубежную недвижимость. О том, как инвестировать средства в Швейцарии и на какую доходность можно рассчитывать, в интервью «Деньгам» рассказал руководитель отдела продаж по России и СНГ Andermatt Swiss Alps **Феликс Гарифуллин**.

— Российские покупатели постепенно возобновляют активность на зарубежных рынках недвижимости. Это уже чувствуется на примере Швейцарии?

— Физически приехать в Швейцарию из России для просмотра недвижимости все еще сложно, но с весны мы фиксируем постоянный рост числа запросов. Это связано как с действовавшими из-за пандемии COVID-19 ограничениями, на фоне которых идея провести этот период в Швейцарских Альпах казалась очень привлекательной, так и с общим состоянием экономики. Ее глобальный рост замедлился, российский рубль демонстрирует негативную динамику — покупатели ищут возможности для сохранения и увеличения капитала.

— Страна, на ваш взгляд, станет более или менее востребованной среди инвесторов из России?

— Швейцария — это стабильная нейтральная страна, тихая гавань для инвесторов, интерес к которой всегда увеличивается в кризисные периоды. Так, в периоды глобальных спадов швейцарский франк всегда демонстрирует устойчивый рост. Но нужно понимать, что речь идет о небольшой стране, в которой сформировался ограниченный, эксклюзивный и дорогой рынок недвижимости. Резкого скачка продаж недвижимости не может быть и на фоне действующего в стране закона Lex Koller, который ограничивает возможности нерезидентов Швейцарии в покупке и владении жилой недвижимостью. Граждане других стран могут купить только один объект площадью до 200 кв. м, который будет использоваться в качестве второго дома, не может сдаваться в аренду или быть продан в течение пяти лет с момента покупки.

— Фактически Andermatt Swiss Alps сейчас единственный проект в Швейцарии, который выведен из-под действия Lex Koller. Как вам это удалось?

— Это связано со спецификой места. До 1995 года около деревни располагалась государственная военная база, после расформирования которой местность пришла в упадок. Начал-

ся отток населения, и уже к 2005 году жителей моложе 40 лет здесь не осталось. В поисках решения проблемы местные власти пригласили для консультации бизнесмена Сами Савириса, который уже успешно занимался развитием курортной недвижимости. Он счел местность очень перспективной за счет природных условий и транспортной доступности: через Andermatt проходит железнодорожная линия, а доехать на машине из аэропорта Цюриха до деревни можно всего за полтора часа. Господин Савирис решил сам инвестировать в строительство недвижимости здесь 2 млрд швейцарских франков при условии, что проект будет поддержан местными жителями, а власти согласятся вывести его из-под действия Lex Koller до 2030 года. Во всех построенных до этого времени объектах нерезиденты Швейцарии могут свободно покупать недвижимость и управлять ей.

— Как в принципе выглядит портрет вашего клиента?

— 50% покупателей недвижимости в Andermatt Swiss Alps — граждане Швейцарии, несмотря на то что им доступен весь рынок недвижимости в стране. Достаточно много клиентов из Германии, Великобритании и Италии. На долю россиян приходится около 10% проданных лотов. При этом социальный состав клиентов в последнее время немного поменялся. Ели раньше покупатели из России были представлены владельцами крупного бизнеса, то сейчас мы видим увеличение числа менеджеров крупных компаний, которые делают покупку в инвестиционных целях.

— Какие варианты недвижимости пользуются наибольшим спросом?

— Хит этого лета — небольшие студии площадью 35–40 кв. м. Выведенный на рынок в июле корпус с ними был распродан буквально за две недели.

— Что в целом представляет собой Andermatt Swiss Alps?

— Это альпийский курортный комплекс, который по окончании строительства сможет похвастаться шестью новыми четырех- и пятизвездными отелями, 500 квартирами в 42 зданиях и 25 шале. Сам по себе Andermatt—Sedrun — курорт с более чем 180 км горнолыжных трасс со склонами как для новичков, так и для опытных лыжников, это крупнейший горнолыжный регион Центральной Швейцарии. Вокруг расположены очень живописные места, и Andermatt Swiss Alps AG ставит перед собой целью максимально рациональное использование природных ресурсов. Богатая инфраструктура нашего комплекса дополнена всевозможными вариантами для занятий спортом, отдыха и игр с детьми. Потрясающее поле для гольфа на 18 лунок идеально вписывается в окружающий горный пейзаж.

— На какую доходность вложений могут рассчитывать клиенты Andermatt Swiss Alps AG?

— Средний показатель доходности — 2–3% в год после вычета расходов на эксплуатацию и содержание объектов. Это выше среднего значения по Швейцарии, которое составляет 2,8% брутто. Этот показатель рассчитывается при условии, что собственник самостоятельно пользуется объектом 45 дней в году, а в остальное время он сдается в аренду управляющей компанией. Даже в текущий кризисный год заполняемость апартаментов Andermatt Swiss Alps выше 50%. При этом показатель отелей в Женеве — 60–62% ●

ТЕКСТ **Александра Мерцалова**
ФОТО **Представлено Andermatt Swiss Alps AG**