

# COVID НА ЖИТЕЛЬСТВО

**ЗА ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ ПРЕДПОЧТЕНИЯ ПЕТЕРБУРЖЦЕВ ПО СТРАНАМ ДЛЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В ЦЕЛОМ ОСТАЛИСЬ ПРЕЖНИМИ, НО ВОЗРОС ИНТЕРЕС К ПРОГРАММАМ, ДАЮЩИМ ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧИТЬ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО.** ЯНА КУЗЬМИНА

Главный редактор Prian.ru Филипп Березин говорит, что в 2020 году спрос на зарубежную недвижимость упал на 11% (анализировалось число запросов по конкретным объектам в 2020, относительно 2019 года). «Можно лишь констатировать, что возможность посмотреть объект очно важна для 80% потенциальных покупателей, а еще 13% согласны покупать недвижимость заочно, только если получают подробную информацию об объекте и смогут принять участие в качественном видеотуре, — рассуждает господин Березин. — В 2020 году выиграл из-за открытия границ рынок недвижимости Турции. В 2019-м россияне купили в стране 2893 объекта, а в 2020-м — 3078 (плюс 6%). Например, в самой популярной у российских покупателей испанской провинции Аликанте наши соотечественники купили в 2020-м на 41% объектов меньше, чем в 2019-м. И то, по оценке местных риелторов, основными покупателями выступили россияне, постоянно проживающие в Испании — имеющие местный вид на жительство».

В апреле по рынку Турции был нанесен удар. Денис Хажимуратов, глава отдела агентских отношений Jiwak.com, говорит, что ограничение на авиасообщение с Турцией сократило спрос на турецкую недвижимость на 30%.

**НЕПОСИЛЬНЫЙ ГРУЗ** Господин Хажимуратов констатирует, что значительно выросло число риелторов, заинтересованных в продаже зарубежной недвижимости: «С начала пандемии Jiwak.com зафиксировал рост заявок агентств недвижимости из Санкт-Петербурга более чем на 60%».

Адвокат адвокатского бюро STL Дмитрий Кудрявцев говорит: «Закрытые границы препятствуют заключению сделок по покупке недвижимости. Некоторые наши клиенты отказались от покупки и отменили сделки, находящиеся в высокой степени готовности. Не все согласны совершать удаленные сделки без поездки в страну приобретения недвижимости, не видя объектов. Законодательство ряда

стран требует личного присутствия на сделке. По нашему мнению, с 2020 года формируется отложенный спрос состоятельных граждан на зарубежную недвижимость. С другой стороны, наблюдается рост продаж собственной недвижимости за границей. У многих предпринимателей существенно ухудшилось финансовое положение, и зарубежная недвижимость воспринимается как излишество. С учетом постоянных локдаунов в различных странах, в первую очередь европейских, наличие там недвижимости приносит только расходы и не дает возможности пользоваться собственностью. Только один наш клиент за последние несколько месяцев продал квартиру в Италии и Албании, вложив деньги в развитие бизнеса и покрытие текущих расходов. Однако другой клиент, сын которого проживает и работает в Великобритании, приобрел там квартиру с привлечением ипотечных средств, воспользовавшись временным пониженным спросом на недвижимость. Он же рассматривает возможность приобретения владения в Испании, но только после окончания пандемии, открытия границ и стабилизации положения в мире».

**НЕ РОСКОШЬ, А СРЕДСТВО ПЕРЕДВИЖЕНИЯ** Господин Березин отмечает, что главная цель покупателей зарубежной недвижимости в 2020 году — иммиграция — возможность переехать в другую страну сейчас или в перспективе. «Это цель 54% опрошенных посетителей портала Prian.ru осенью 2020 года», — рассказал он.

Алина Дашевская, руководитель направления зарубежной недвижимости Knight Frank St. Petersburg, подтверждает: «В последнее время мы отмечаем заинтересованность в программах с возможностью получить вид на жительство либо паспорт, причем даже со стороны тех клиентов, которые раньше рассматривали только объекты для инвестиций. В идеале хотят воспользоваться комбинированными схемами инвестиций и ВНЖ — очень частый запрос для Португалии, например. Вырос интерес к паспортным карибским

программам, вновь актуальностью пользуется Кипр, особенно с тех пор, как он открыл свои границы для россиян, поэтому те, кто откладывал свой планы по приобретению там недвижимости, сейчас более пристально рассматривают конкретные предложения».

Генеральный директор Golden Brown Group Татьяна Бурлаковская отмечает, что в этом году заметен рост спроса на недвижимость в Дубае и на Кипре. «В первом случае недвижимость покупают в инвестиционных целях, чтобы можно было не только жить в своих апартаментах во время отдыха, но и зарабатывать, сдавая их в аренду. Средний бюджет сделок с дубайской недвижимостью — \$500 тыс. Что касается Кипра, то и петербуржцы, и другие представители РФ стали покупать более дешевые объекты. Если до закрытия паспортной программы речь шла о домах и виллах до €2 млн, то сейчас сделки чаще всего проходят с лотами в пределах \$500 тыс. Самый ходовой бюджет — €300 тыс., позволяющий получить постоянный вид на жительство на Кипре по ускоренной программе. Таким образом, обладатели кипрского жилья смогут прилететь на остров в случае нового локдауна. Стоит отметить, что изменения затронули не только стоимость жилья. Год назад наиболее востребованы были небольшие апартаменты, теперь — виллы и таунхаусы со своим участком земли. Люди уже насытились дома в прошлом году и хотят проводить карантин в комфортных условиях», — рассказывает госпожа Бурлаковская.

В мае этого года компания Besar Asset Management начала продажи в своем первом коливинге YouCo Dubai. В планах — строительство и новых объектов в Дубае. Александр Пестряков, руководитель зарубежных проектов Besar Asset Management, говорит: «Примерно половину покупателей мы планируем привлечь из России. Преимущественно это Москва, Санкт-Петербург и Новосибирск, а также Сахалин, Владивосток и Иркутск. Еще 20–25% — инвесторы из Китая. Кроме того, мы планируем, что 5–8% покупате-

## САМЫЕ ПОПУЛЯРНЫЕ СТРАНЫ У РУССКОЯЗЫЧНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ\*

МЕСТО	СТРАНА
1	ТУРЦИЯ
2	БОЛГАРИЯ
3	ИСПАНИЯ
4	ИТАЛИЯ
5	ЧЕРНОГОРИЯ
6	ФИНЛЯНДИЯ
7	ГЕРМАНИЯ
8	КИПР
9	ГРУЗИЯ
10	ГРЕЦИЯ

ИСТОЧНИК: PRIAN.RU  
\*Оценивалось число запросов на приобретение конкретных объектов в 2020 году

лей мы привлечем из Израиля, который с декабря 2020 года подружился с Дубаем и теперь покупает там объекты в большом количестве. Остальные инвесторы — жители постсоветских и других стран. В частности, инвесторы из Казахстана, Азербайджана, Эстонии и Пакистана».

Марина Сафронова, редактор Tranio, рассказывает: «По нашей внутренней статистике Tranio, количество заявок на покупку недвижимости за рубежом от жителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области в 2020 году выросло на 47% по сравнению с 2019-м. Топ стран в 2019 году: Испания — 27,3% заявок от общего количества заявок петербуржцев, США — 10,7%, Италия — 6,6%, Турция — 5,8%, Греция — 5%. В 2020 году топ наиболее популярных стран остался прежним, однако вырос интерес к Греции и Франции. В 2021 году на жилую недвижимость Испании приходится 31% всех заявок петербуржцев, на втором месте Греция — 17,5%, на третьем — Италия». По ее словам, выросший интерес к Греции можно объяснить тем, что, несмотря на общеевропейский рост цен на недвижимость, там по-прежнему сохраняются доступные цены, а перспективы продать эту недвижимость за большие деньги в будущем растут, учитывая, что в Греции возобновили выдачу ипотеки, замороженную с 2008 года. «Также в начале этого года мы проводили опрос клиентов, который показал, что пандемия повлияла на желание 26% наших клиентов получить европейский ВНЖ (к сожалению, мы не можем отдельно выделить регион проживания). 24% хотят получить ВНЖ в Европе ради путешествий без границ, половина опрошенных готовы ради этого купить недвижимость в Европе. При этом интересно, что у большинства желающих нереалистичные ожидания о размере необходимых инвестиций для этого: 64% готовы вложить до €150 тыс., в то время как минимальная стоимость получения ВНЖ — €250 тыс., например, за инвестиции в Грецию. Больше всего желающих интересуют Испания, Италия, Греция и Португалия», — рассказывает госпожа Сафронова. ■

## СТРАНЫ, В КОТОРЫХ ПРЕДПОЧИТАЮТ ПРИОБРЕТАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ ЖИТЕЛИ МОСКВЫ\*

МЕСТО	1 ЯНВАРЯ — 30 АПРЕЛЯ 2021 ГОДА	ВСЬ 2020 ГОД
1	ИСПАНИЯ	ИСПАНИЯ
2	ТУРЦИЯ	ТУРЦИЯ
3	ИТАЛИЯ	ИТАЛИЯ
4	БОЛГАРИЯ	БОЛГАРИЯ
5	ЧЕРНОГОРИЯ	ЧЕРНОГОРИЯ
6	США	ФИНЛЯНДИЯ
7	КИПР	США
8	ФИНЛЯНДИЯ	КИПР
9	ГРЕЦИЯ	ГЕРМАНИЯ
10	ГЕРМАНИЯ	ГРЕЦИЯ

ИСТОЧНИК: PRIAN.RU

\*Оценивалось число страниц объектов по странам, просмотренных жителями Москвы

## СТРАНЫ, В КОТОРЫХ ПРЕДПОЧИТАЮТ ПРИОБРЕТАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕТЕРБУРЖЦЫ\*

МЕСТО	1 ЯНВАРЯ — 30 АПРЕЛЯ 2021 ГОДА	2020 ГОД	2019 ГОД
1	ФИНЛЯНДИЯ	ФИНЛЯНДИЯ	ФИНЛЯНДИЯ
2	ИСПАНИЯ	ИСПАНИЯ	ИСПАНИЯ
3	ТУРЦИЯ	ИТАЛИЯ	ТУРЦИЯ
4	ИТАЛИЯ	БОЛГАРИЯ	ИТАЛИЯ
5	БОЛГАРИЯ	ТУРЦИЯ	БОЛГАРИЯ
6	США	ЧЕРНОГОРИЯ	ЧЕРНОГОРИЯ
7	ЧЕРНОГОРИЯ	США	ГЕРМАНИЯ
8	ГЕРМАНИЯ	ФРАНЦИЯ	КИПР
9	КИПР	КИПР	ГРЕЦИЯ
10	ГРЕЦИЯ	ГРЕЦИЯ	США

ИСТОЧНИК: PRIAN.RU

\*Оценивалось число страниц объектов по странам, просмотренных жителями Петербурга