

ТЯГА К ТУРЕЦКОМУ БЕРЕГУ

В КОНЦЕ ФЕВРАЛЯ БЫЛ ЗАФИКСИРОВАН СКАЧОК СПРОСА НА ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ. ОСНОВНЫЕ СТРАНЫ, ГДЕ РОССИЯНЕ СТРЕМЯТСЯ ПРИОБРЕТАТЬ ДОМА И КВАРТИРЫ,— ГРЕЦИЯ, КИПР, ИСПАНИЯ, ДУБАЙ, ПОРТУГАЛИЯ. В ЭТИХ СТРАНАХ ЛЕГЧЕ ВСЕГО ПОЛУЧИТЬ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО И ТУДА ПРОЩЕ ВСЕГО ЭМИГРИРОВАТЬ. А ВОТ ИНТЕРЕС К ПРИОБРЕТЕНИЮ ЖИЛЬЯ В СТРАНАХ ЕВРОПЫ СО СТОРОНЫ РОССИЯН СНИЗИЛСЯ. НАТАЛЬЯ КУТОВАЯ

Заместитель директора Банковского института развития Юлия Макаренко говорит, что сейчас наблюдается массовый отток IT-специалистов. «В феврале — марте говорят о 70 тыс. эмигрантов из IT-сектора. В апреле ожидается, что страну покинут еще 100 тыс. программистов и разработчиков. Видимо, анонсированных мер поддержки IT-отрасли недостаточно», — рассуждает она.

Как следствие, считают эксперты, россияне будут покупать иностранную недвижимость более интенсивно по сравнению с нормой как минимум еще несколько месяцев.

Мария Жукова, финансовый директор ООО «Ареалис», подсчитала, что в Дубае со стороны россиян рост спроса на недвижимость составил 30–40%. В Турции, по ее словам, эти цифры еще выше. «Цены на недвижимость в Турции также весьма привлекательны — от €30 тыс. Если мы говорим про Дубай, то туда едет уже более обеспеченная аудитория. Цены начинаются уже от €300 тыс. Из-за спроса стоимость недвижимости начала расти. В Турции за год цены выросли на 30%, а в Дубае если раньше можно было купить жилье у моря за \$400 тыс., то сейчас меньше чем за \$600 тыс. можно даже не искать», — отмечает госпожа Жукова.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости и девелопмента земли «Коллиерз Интернешнл», рассуждает: «Гражданство за инвестиции — это тема, которая, конечно, очень активно эксплуатируется и вызывает повышенный интерес. Здесь достаточно высокий порог входа, но при этом компании, которые занимаются зарубежной недвижимостью, предлагают различные схемы приобретения. Есть очень много абсолютно легальных способов стать гражданином другого государства, приобретая там недвижимость».

Елена Мариничева, вице-президент Russia Sotheby's International Realty, говорит: «По нашим оценкам, за месяц интерес к Грузии вырос на 10%, к Дубаю и Таиланду — на 60–70%, а к Турции — чуть ли не на 250%. Это объясняется тем, что покупка недвижимости и денежные переводы в страны ЕС значительно усложнились и россияне сосредоточились на более доступных рынках». Эксперт отмечает, что из-за ажиотажа сократилось предложение, а некоторые частные собственники завысили цены, поэтому объективную динамику индекса цен на рынке сейчас давать рано. «Например, в Турции средняя цена на недвижимость выросла не более чем на 3%, но из-за повышенного спроса объекты по самой привлекательной цене скупали еще в первые десять дней марта, и в свободном предложении остались более дорогие лоты. То же самое касается рынка аренды. Плюс не стоит забывать

о росте курса: конечно, в пересчете на новый курс стоимость жилья покажется выше, хотя по факту цена в валюте не изменилась. В Грузии немного иная ситуация: многие собственники, увидев повышенный интерес, действительно искусственно поднимают стоимость недвижимости. В таком случае лучше обращать внимание на объекты в жилых комплексах от крупных девелоперов — тогда значительно меньше рисков столкнуться с завышенной ценой», — советует госпожа Мариничева.

Эксперты говорят, что в странах, не вошедших в список недружественных, сделки с недвижимостью проводятся без ограничений. Нет проблем ни с юридической точки зрения, ни с технической — банки проводят денежные переводы. Единственное изменение — банки сейчас запрашивают дополнительные документы для подтверждения перевода. «Но обычно команда специалистов помогает подготовить необходимый пакет документов, поэтому проблем не возникает. Многие сделки

оформляются удаленно, без поездки и открытия зарубежного счета. Но при необходимости счет можно открыть — ограниченный для россиян в странах, не попавших в список недружественных, в этом плане тоже нет (если их не предусматривает местное законодательство). Главное — не забыть уведомить об открытии зарубежного счета налоговые органы РФ. Долететь до своей недвижимости, даже если она в Европе или США, также можно — правда, увеличивается время в пути и стоимость перелета из-за закрытия воздушного пространства над ЕС в некоторые страны», — говорит госпожа Мариничева.

Марина Поповиду, основательница агентства недвижимости Antaria Real Estate, говорит, что, помимо геополитических факторов, на спрос влияет и снятие противопандемийных ограничений. «К тому же весной курортная недвижимость всегда вызывает особый интерес у покупателей», — поясняет она.

Госпожа Поповиду отмечает, что увеличилось и число россиян, не только желаю-

щих купить недвижимость, но и, наоборот, ищущих покупателей на свои активы. «Например, к нам за месяц обратились около десяти человек — это намного больше обычного», — говорит она.

Госпожа Поповиду также отмечает серьезный рост арендных ставок.

«Отдельно отмечу резкий рост цен на стройматериалы, начавшийся еще в прошлом году. Он составил около 20%, а то и больше, в итоге увеличивающиеся расходы застройщиков приводят к изменению цен. Не скажу, что они меняются каждую неделю, но с начала года цены поднимались несколько раз», — сообщает она.

Валерий Трушин, партнер, руководитель отдела исследований и консалтинга IPG.Estate, при этом отмечает падение интереса россиян на покупку недвижимости в странах Европы. «Это обусловлено курсом иностранных валют, ростом цен, трудностями, связанными с проведением транзакций, а также отягощающими обстоятельствами для граждан РФ в контексте геополитики», — перечисляет он. ■



ПО НЕКОТОРЫМ ОЦЕНКАМ, ЗА ПОСЛЕДНИЙ МЕСЯЦ СПРОС НА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ В ТУРЦИИ СО СТОРОНЫ РОССИЯН ВЫРОС ПОЧТИ В 2,5 РАЗА