

16 → ТУРЦИЯ УДЕРЖИВАЕТ ЛИДЕРСТВО По данным fat Properties, Турция занимала первое место по спросу россиян в 2022 году и даже после снижения спроса на 35% в 2023 году рынок покупки турецкой недвижимости россиянами остается значительным. По данным Турстата, иностранцы заключили более 35 тыс. сделок с недвижимостью, или примерно 3% от общего числа сделок 1,2 млн единиц. Россияне продолжают лидировать, купив более 10 тыс. объектов (30% от общего числа сделок иностранцев). До 2022 года россияне занимали третье-четвертое места по покупке недвижимости в Турции после граждан Ирака и Ирана.

«Резкий рост спроса в 2022 году был вызван возможностью получения резидентства и релокации в Турцию, дружелюбностью страны и доступностью цен. Однако в 2023 году цены в Турции значительно выросли, был сильно увеличен порог стоимости недвижимости, необходимой для оформления ВНЖ, негативно на спрос повлияли прошедшие землетрясения. Доходность от аренды в Турции колеблется от 5 до 12% годовых, однако с учетом высоких темпов инфляции основным фактором при выборе данной страны является не столько текущая доходность, сколько доступность региона», — рассказал господин Тумин.

Дубай — еще одно из самых популярных направлений для покупки недвижимости российскими гражданами в 2023 году. Преимуществом данного рынка стала беспроцентная рассрочка на строящееся жилье от застройщиков. Так, доходность на вложенный капитал может достигать 20–30% вместо обычных 6–9%. Помимо прочего, ОАЭ привлекают высоким уровнем развития, понятными законами, низкими ставками налогов, возможностью получения резидентской визы за покупку недвижимости.

«Рынок жилой недвижимости Дубая продолжает устанавливать новые рекорды. Совокупный объем спроса на рынке жилья за 2023 год составил 114,4 тыс. объектов, на 44% превысив показатель прошлого года — 79,6 тыс. Это максимальный результат за историю наблюдений. Здесь нет государственной статистики по национальностям приобретателей недвижимости, однако, по разным оценкам, россияне заняли третье место по количеству сделок в 2023 году. В 2024 году тренд на ОАЭ сохранится, но, помимо Дубая, актуальны будут также проекты в Абу-Даби и Рас-эль-Хайме», — делится господин Тумин.

НОВЫЙ ВЕКТОР В настоящее время российские инвесторы обращают внимание на рынок недвижимости Юго-Восточной Азии, особенно Индонезии. Это связано с возобновлением туризма на Бали после пандемии, укреплением позиций Индонезии как ведущей развивающейся экономики, а также появлением на этом рынке большого числа профессиональных застройщиков, включая российских. «Бали в основном интересует россиян с точки зрения вложения капитала, и чаще всего для этого они выбирают жилье. Здесь относительно невысокие пороги входа для инвестиций (от \$130 тыс. за лот) и достаточно высокие показатели доходности (12–20% в год от сдачи в аренду и до 40% на вложенный капитал в случае спекулятивной сделки с выходом из инвестиции до сдачи объекта в эксплуатацию)», — приводит данные госпожа Андреева.

РЕЙТИНГ СТРАН, ГДЕ РОССИЯНЕ ПРЕДПОЧИТАЮТ ПОКУПАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ				
СТРАНА	ПОЗИЦИЯ В 2023 ГОДУ	ПОЗИЦИЯ В 2024 ГОДУ (ПРОГНОЗ)	ПОЯСНЕНИЕ ТРЕНДА	ДОХОДНОСТЬ АРЕНДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (БЕЗ УЧЕТА СОПУТСТВУЮЩИХ РАСХОДОВ)
ТУРЦИЯ	1	СНИЖЕНИЕ	СНИЖЕНИЕ СПРОСА НА ФОНЕ БАРЬЕРОВ ПО ПОЛУЧЕНИЮ ВНЖ И ГРАЖДАНСТВА	5 -12% годовых
ОАЭ (ДУБАЙ)	2	НА ТОМ ЖЕ УРОВНЕ	СОХРАНЕНИЕ СПРОСА, РАСШИРЕНИЕ ГЕОГРАФИИ (ДУБАЙ, АБУ-ДАБИ, РАС-ЭЛЬ-ХАЙМА)	6-9% годовых
ТАИЛАНД	3	НА ТОМ ЖЕ УРОВНЕ, РОСТ	СОХРАНЕНИЕ И РОСТ СПРОСА	7-12% годовых
ИНДОНЕЗИЯ (БАЛИ)	4	НА ТОМ ЖЕ УРОВНЕ, РОСТ	СОХРАНЕНИЕ И РОСТ СПРОСА ВВИДУ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ КУРОРТА И БОЛЕЕ ВЫСОКОЙ ДОХОДНОСТИ	9-15% годовых
КИПР	5	СНИЖЕНИЕ	ВОЗМОЖНО ОСЛОЖНЕНИЕ ПРОЦЕССА ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ-ЗА ТРЕБОВАНИЯ МЕСТНЫХ БАНКОВ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА ЛЕГАЛЬНОСТИ ПРОИСХОЖДЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	5-8% годовых
ГРЕЦИЯ	6	НА ТОМ ЖЕ УРОВНЕ	СТАБИЛЬНЫЙ СПРОС, ТАК КАК ЗДЕСЬ ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ И ПЕРСПЕКТИВА ВНЖ	4-7% годовых
ИСПАНИЯ	7	НА ТОМ ЖЕ УРОВНЕ	ОЖИДАЕТСЯ СТАБИЛЬНЫЙ СПРОС	5-7,5% годовых

ИСТОЧНИК: FAM PROPERTIES

ЗАРУБЕЖНОЕ ЖИЛЬЕ



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ПРЕИМУЩЕСТВОМ РЫНКА ДУБАЯ СТАЛА БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА НА СТРОЯЩЕЕСЯ ЖИЛЬЕ ОТ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Экзотические локации, такие как Мальдивы, Сейшелы и Маврикий, также в зоне внимания российских инвесторов.

«Таиланд и Индонезия все больше привлекают сограждан как для туризма, так и для инвестиций. Во второй половине 2023 года зафиксирован рост спроса по этим направлениям, который, по всей вероятности, продолжится и в 2024 году. Это направление выглядит выигрышным с точки зрения доходности, так как при относительно невысокой по сравнению с другими странами сумме вложений (\$130–150 тыс. за лот) доходность от сдачи в аренду может составлять 7–15% в год. Однако иностранные инвесторы здесь сталкиваются с дополнительными рисками в виде отсутствия полного права собственности (только долгосрочная аренда), отсутствия эскроу-счетов в девелопменте, ограничения объема квартир в кондоминиумах, доступных к покупке иностранцами», — добавляет господин Тумин.

Марина Шалаева, партнер NF Group Middle East, говорит: «Среди наиболее популярных локаций остались и ОАЭ, в частности Дубай, привлекающие россий-

ских инвесторов благодаря дружественным отношениям с Россией. При этом характер спроса менялся: если в 2022 году 80% запросов было связано с недвижимостью на этапе строительства из-за выгодных цен и условий, то в 2023-м он был сфокусирован на вторичной недвижимости, которая в некоторых случаях может быть более выгодной для покупателей. Кроме того, мы наблюдали спрос на объекты с высокой доходностью, подлежащие реконструкции, такие как частные виллы, где возможно получить доходность от 30% и выше при перепродаже».

Следует отметить, что рост цен на недвижимость в Дубае продолжается. Хотя этот рост может быть менее активным по сравнению с предыдущими двумя годами, активный спрос со стороны Китая и Индии, а также продолжающийся интерес со стороны российских и других инвесторов со всего мира будут продолжать стимулировать повышение цен и активность на рынке недвижимости. Данный рынок предлагает множество возможностей для диверсификации инвестиционного портфеля.

«В целом Ближний Восток остается востребованным регионом для инвесторов, поскольку многие страны проявляют лояльность к российским гражданам. Регион является стабильной площадкой для инвестиций, и мы ожидаем, что спрос на недвижимость в Ближнем Востоке будет расти. Особенно сейчас наблюдается увеличение интереса к таким направлениям, как Оман, Катар и Бахрейн», — указывает госпожа Шалаева.

КОНСЕРВАТИВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ Греция и Португалия, в свою очередь, больше не входят в топ лидеров, но есть вероятность, что в 2024 году эти страны отыграют свои позиции, полагает госпожа Андреева. «Несмотря на то, что Греция закрыла для россиян возможность получения ВНЖ, мы наблюдаем возобновление интереса к этой программе в связи с тем, что многие инвесторы за последние два года обзавелись альтернативными паспортами, что позволяет им воспользоваться возможностью получения ВНЖ Греции на

второй паспорт. При этом члены семьи инвестора могут претендовать на документ, даже будучи гражданами РФ. Португалия вышла из топа в связи с принципиальными изменениями в самой программе, а также из-за задержек в процессе получения документов. Однако недавно принятое парламентом Португалии изменение в законе о гражданстве, которое позволяет вести отсчет необходимого срока легального проживания не с даты получения карты резидента, а с момента подачи заявления, может снова подстегнуть интерес к этому направлению, так как для многих Португалия представляет интерес именно с точки зрения потенциального получения паспорта», — рассуждает эксперт.

Европейские направления (Кипр, Греция и Испания) показывают более консервативные показатели долгосрочной доходности, составляющие 4,5–7,5% годовых. Эти страны продолжают привлекать российских инвесторов, несмотря на имеющиеся ограничения. Именно там у россиян остается возможность получения ВНЖ за приобретение недвижимости. В Греции порог инвестиций еще ниже, чем в Испании и на Кипре. «Правда, для того чтобы получить статус резидента, покупателю здесь нужно еще одно гражданство, помимо российского. С 2024 года Венгрия возобновляет действие программы „золотых виз“, позволяющей проживать в стране до десяти лет за инвестиции в недвижимость от €500 тыс.», — рассказывает господин Тумин.

С введением санкций в Европе у россиян появились определенные сложности с открытием банковских счетов и переводом денег, сократились сроки по туристическим визам, отменились некоторые программы по получению виз, но в целом отношение во многих странах можно назвать нейтральным. В 2024 году среди европейских направлений, вероятно, останутся популярными Греция, Испания, Кипр, Венгрия. Однако возможна корректировка спроса на фоне роста курса евро и продолжающегося санкционного давления. Возобновление программы «золотых виз» в Венгрии позволит ей увеличить долю в структуре спроса со стороны россиян на покупку зарубежной недвижимости, благодаря чему страна сможет вплотную приблизиться к традиционным лидерам на европейском направлении.

Лариса Лукьянова, руководитель Private Banking «Цифра банка», отмечает: «Что касается Европы, то по работе с клиентами сегмента Private Banking мы видим, что ими по-прежнему приобретается и оплачивается недвижимость в Евросоюзе».

«При выборе страны для инвестирования в недвижимость важно учитывать не только потенциальную доходность, но и стабильность экономической ситуации, риски введения новых санкций или изменения законодательства, возможности получения резидентской визы, а также динамику валютных курсов. Как показывает опыт последних лет, внешние шоки и изменения в геополитической обстановке могут существенно повлиять на доходность и риски инвестирования в зарубежную недвижимость для россиян», — резюмирует господин Тумин. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (выпуск Санкт-Петербург, Business Guide «Недвижимость. Итоги. Прогнозы»)

Владимир Желонкин — генеральный директор АО «Коммерсантъ», главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Мария Громова — верстка
Марина Победенная — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 123112, г. Москва, Пресненская наб., д. 10 этаж 35. Тел. (495) 797-6970.
Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

Типография: 000 «РосБалт», юридический и почтовый адрес: 197374, Санкт-Петербург, ул. Оптиков, д. 4

Тираж: 9000
Распространяется бесплатно.
16+

Графика на обложке: Арсений Блинов