

СОПУТСТВУЮЩИЕ ВЫГОДЫ

ПАНДЕМИЯ ИЗМЕНИЛА ПРЕДПОЧТЕНИЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ОНИ ПРОДОЛЖАЮТ ПОКУПАТЬ АКТИВЫ ЗА РУБЕЖОМ, НО ПРИСТАЛЬНО ИЗУЧАЮТ И ТЕ СОПУТСТВУЮЩИЕ ВЫГОДЫ, КОТОРЫЕ ДАЕТ ПОКУПКА ЖИЛЬЯ В ДРУГИХ СТРАНАХ. ПРЕЖДЕ ВСЕГО ЭТО ВОЗМОЖНОСТЬ БЕЗВИЗОВОГО ВЪЕЗДА В СТРАНЫ, ВОЗМОЖНОСТЬ БЕСПРЕПЯТСТВЕННО ПУТЕШЕСТВОВАТЬ.

ЕКАТЕРИНА ФЕДОРОВА

Елена Мариничева, вице-президент Russia Sotheby's International Realty, считает, что спустя два года после начала пандемии спрос на зарубежную недвижимость постепенно восстанавливается. Так, в первые шесть месяцев 2020-го произошел резкий спад: объем инвестиций со стороны россиян в объекты за рубежом снизился почти вдвое по сравнению с тем же периодом 2019 года.

В 2021 году (первое полугодие) рынок стал расти: в сопоставлении с первой половиной 2020-го спрос увеличился почти на треть (31%), но по-прежнему остается ниже показателей аналогичного периода 2019 года, отставая на четверть от допандемийных объемов. Об этом говорит открытая аналитика Центрального банка РФ.

«Несмотря на то, что российские покупатели стали больше интересоваться возможностью инвестирования в зарубежные объекты, многие стали относиться к покупке аккуратнее. Снизился средний чек за объект, большинство покупателей сместили фокус своего интереса в сторону более доступных ценовых предложений и стали меньше приобретать дорогую lifestyle-недвижимость. Причины снижения спроса на люксовые объекты мы связываем прежде всего с закрытием границ. Во-первых, покупка дорогостоящего объекта традиционно сопровождается его просмотром с очным присутствием покупателя, а во-вторых, многие собственники столкнулись с целым рядом препятствий на пути к своим владениям в других странах — это и особые локальные / трансграничные требования к вакцинации, и карантин по приезде, и локдауны, вводимые местными властями, а также ряд других факторов. Важно отметить, что при этом собственникам все равно приходится нести бремя эксплуатационных расходов и платить за содержание объекта достаточно ощутимые суммы», — говорит госпожа Мариничева.

Как следствие такое положение дел спровоцировало кратный рост интереса к инвестиционным сделкам с зарубежной недвижимостью, а также к объектам, приобретение которых позволяет получить иммиграционный статус, что значительно упрощает процесс пересечения границ. Данное наблюдение подтверждается опытом Russia Sotheby's International Realty: в текущем году более 80% обращений клиентов связано именно с такими запросами.

ПОРТУГАЛИЯ В ЛИДЕРАХ Алина Дашевская, руководитель направления зарубежной недвижимости Knight Frank St Petersburg, говорит, что за последний год существенно выросло количество обращений на покупку недвижимости в Португалии, поскольку текущая программа получения ВНЖ действует до конца этого года. «Чтобы успеть ею воспользоваться, необходимо было успеть отправить доку-



БОЛЬШИНСТВО ПОКУПАТЕЛЕЙ СМЕСТИЛИ ФОКУС СВОЕГО ИНТЕРЕСА В СТОРОНУ БОЛЕЕ ДОСТУПНЫХ ЦЕНОВЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ И СТАЛИ МЕНЬШЕ ПРИОБРЕТАТЬ ДОРОГУЮ LIFESTYLE-НЕДВИЖИМОСТЬ

менты примерно до середины ноября. Поэтому те, кто планировал получить вид на жительство в Португалии через инвестиции в недвижимость, активизировались. С 2022 года программа видоизменяется — увеличиваются суммы входного порога на жилую недвижимость», — говорит она.

Госпожа Мариничева также подчеркивает, что сегодня в числе лидеров по покупке зарубежной недвижимости является Португалия. «Стартовая цена на объекты, покупка которых влечет получение ВНЖ, а через пять лет открывает инвесторам возможность подать на гражданство и стать полноценным гражданином Евросоюза, начинается от €280 тыс.», — говорит она.

Также популярна Турция, где приобретение недвижимости стоимостью от €250 тыс. позволяет получить гражданство этой страны и открывает целый ряд преимуществ, среди которых безвизовый въезд (или оформление визы по прибытии) в 110 стран, а также упрощенный выход на бизнес-визу E-2, позволяющую работать и проживать в США, отмечает госпожа Мариничева.

Также большой популярностью пользуется программа Карибского бассейна, которая дает право безвизового режима или визы по прибытии в более чем 125 стран по всему миру; программа ВНЖ Испании с

входным инвестиционным порогом в €500 тыс. Стабильно высокий спрос сохраняется и на программы ВНЖ Кипра даже после отмены там паспортной программы. Сейчас там действует программа предоставления вида на жительство при минимальном объеме инвестиций €300 тыс. «Кипр часто рассматривают россияне для жизни: перевозят туда родителей, отправляют учиться детей, переезжают сами. И, конечно, востребованы программы ВНЖ Греции, которые отличает быстрый цикл сделки», — несколько последних сде-

лок проходили менее чем за два месяца», — рассказала госпожа Дашевская.

Госпожа Мариничева замечает, что в Греции ВНЖ становится доступным при инвестициях от €250 тыс.

ЭЛИТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОДОЛЖИТ РОСТ Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подготовили прогноз цен на элитную жилую недвижимость на 2022 год. Петербург и Москва вошли в десятку городов-лидеров по прогнозируемому росту цен. → 26

ПРОГНОЗ ЦЕН НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ В КЛЮЧЕВЫХ ГОРОДАХ МИРА

	2021 ГОД (ОЦЕНОЧНО)	2022 ГОД (ПРОГНОЗ)
МАЙАМИ	22%	10%
СИДНЕЙ	12%	9%
ЛОС-АНДЖЕЛЕС	16%	8%
МОСКВА	42% (28,5%**)	7%
ОКЛЕНД	20%	7%
ЛОНДОН	2%	7%
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	16,50%	6,50%
ЖЕНЕВА	10%	6%
МАДРИД	3%	6%
СИНГАПУР	3%	5%
НЬЮ-ЙОРК	1%	5%
ГОНКОНГ	8%	5%
ПАРИЖ	5%	4%
ИСТОЧНИК: KNIGHT FRANK RESEARCH		