

Экономика региона

Запредельная недвижимость

Интерес сибиряков к приобретению недвижимости за пределами России в период пандемии трансформировался в отложенный спрос. Эксперты говорят, что теперь рынок готовится к буму сделок, отмечая при этом смену приоритетов в сторону доходных инвестиций. Россия в условиях пандемии постепенно открывает авиасообщение с рядом стран, перспективных для приобретения недвижимости. Это позволяет рассчитывать на восстановление рынка.

— Инвестиции —

Прошедший год привнес на рынок зарубежной недвижимости новые тенденции, говорят эксперты. Одна из них — формирование отложенного спроса. На это указывает руководитель компании Nazarov & Partners Александр Назаров. «В течение 2020 года копился интерес потенциальных покупателей, они получили возможность тщательно продумать будущие сделки, и теперь рынок готовится к буму», — считает господин Назаров. В подтверждение своих слов он рассказывает о личных встречах с застройщиками на Кипре, которые уже видят растущий интерес россиян к покупкам.

В последнее время от курортной недвижимости приоритеты сместились в сторону недвижимости инвестиционной, говорит эксперт по зарубежной недвижимости компании «Адрионика» Елена Штольц. «Так, интерес стали вызывать отели Лазурного берега, которые, по идее, должны более активно выставляться на продажу. Появился осознанный спрос и на доходную недвижимость Германии», — говорит она. Госпожа Штольц напоминает, что для жителей Сибири в первом десятилетии двухтысячных годов был характерен повышенный интерес к приморской недвижимости, и акцент делался на виллы первой-второй линии в Хорватии, Черногории, Испании и Греции.

Закрытие границ из-за пандемии привело к резкому снижению экономической, в том числе туристической, активности, что породило ожидания падения цен на жилую и деловую недвижимость, отмечают участники рынка. Эксперт новосибирского агентства зарубежной недвижимости BP-ESTATE Михаил Вахминцев на примере Испании подтверждает наличие инвестиционного спроса в расчете на кризисное снижение цен. Однако он не считает такие ожидания обоснованными. «Да, многие люди хотят зайти на упавший рынок, но, в частности, рынок Испании в цене не потерял. Более того, сейчас наблюдается рост первичного и ожидается последующий подъем вторичного рынка недвижимости», — убежден Михаил Вахминцев.

Нет причин не покупать

Мотивы сибиряков к приобретению зарубежной недвижимости варьируются в самых широких пределах — от желания кардинально сменить место жительства до попыток заработать деньги в зарубежных странах, а потратить на родине. «Получение гражданства или вида на жительство для свободы перемещений, неудовлетворенность текущим социально-экономическим положением, забота о будущем своих детей, воссоединение с родственниками, учеба, длительное лечение, доходные инвестиции...», — перечисляет Александр Назаров причины приобретения недвижимости за пределами России. Однако, по его мнению, преобладают все же бизнес-инвестиции — вложение денежных средств в экономически эффективные и ликвидные проекты на пер-



Жители Сибири в 2021 году интересуются зарубежной недвижимостью в основном с инвестиционной и иммиграционными целями

вичном или вторичном рынках.

Несколько иначе видит ситуацию главный редактор портала зарубежной недвижимости Prlan.ru Филипп Березин. По его информации, не более 15% покупателей ищут варианты исключительно для получения дохода, не собираясь жить в своем доме. «Людей в меньшей степени интересует возможность заработать на жилье, хотя они, разумеется, предпочитают ликвидные варианты», — говорит он. Господин Березин отмечает, что в число самых популярных стран входят те государства, где покупка недвижимости позволяет претендовать не только на теплое море, но и на получение вида на жительство, а также гражданство. Инвестиционные же цели он ставит на третье место.

«Запасным аэродромом» для рассматривающих возможность будущего переезда или эмиграции видит приобретение иностранного жилья руководитель портала зарубежной недвижимости HomesOverseas.ru Сергей Рымов. Однако он не исключает, что определенное количество покупок новостроек в курортных районах уже сейчас совершается в надежде на окончание пандемийных ограничений, которые при благоприятном исходе совпадут с завершением строительного цикла. Михаил Вахминцев же считает основной причиной совершения сделок по приобретению зарубежной недвижимости сочетание доходных инвестиций с возможностью летнего отдыха собственника. «Сибирякам все-таки важно прилететь и вдолго накупаться. Они получают возможность проводить на море время, ограниченное лишь своими желаниями, а потом использовать

эту недвижимость как доходное жилье для сдачи в аренду — как напрямую, так и через агрегаторы», — считает эксперт рынка.

Однако вне зависимости от причин, побуждающих к приобретению зарубежной недвижимости, всем россиянам в последнее время стало значительно труднее открыть банковский счет в странах ЕС, необходимый для совершения сделок купли-продажи недвижимости, предупреждает Елена Штольц. По ее словам, у покупателей могут попросить документы, подтверждающие чистоту происхождения денежных средств, а при сделках свыше €400–500 тыс. это будет сделано обязательно. «Никто не хочет проблем, связанных с отмыванием денежных средств, не в чести теперь и сделки, связанные с переводами от офшорных компаний», — говорит госпожа Штольц. Она указывает, что в связи с дополнительными вливаниями средств в европейскую экономику

население ЕС имеет возможность массовой скупки недвижимости, поэтому продавцы без особых потерь могут делать выбор не в пользу россиян.

Страны и деньги

Выбор страны, а также конкретной локации для приобретения зарубежной недвижимости диктуется целями ее приобретения. При этом сибирские покупатели имеют некоторые свои региональные предпочтения, отличающие их от жителей центральной России. Например, Филипп Березин говорит о внимании к Таиланду, при этом, по его данным, у петербуржцев эта популярная азиатская страна даже не входит в топ-10. «В остальном же спрос сибиряков во многом совпадает с предпочтениями всех россиян. Последние три года самые популярные страны — Испания и Турция, причем последняя вырвалась в лидеры благодаря открытым даже в пандемию границам», — сообщает Филипп Березин. Говоря о предпочтениях в форматах жилой недвижимости, он также отмечает совпадение сибирской статистики с общероссийской. Почти 2/3 всех покупок — это квартиры и апартаменты, четверть — отдельные дома, менее 10% — все остальные варианты: коммерческая недвижимость, земля, студенческие апартаменты и т.д.

«Сибиряки все больше интересуются квартирами и особняками в Вене или Лондоне», — рассказывает Елена Штольц. По ее мнению, это, видимо, связано с тем, что недвижимость в европейских столицах является более универсальной и ликвидной. «Для многих номер один — это Германия, которая ассоциируется с „хорошей Европой“. До 2020 года в лидерах была и Испания, хотя есть немало любителей Италии, Таиланда и Турции», — считает Александр Назаров.

Но во многом выбор страны — это вопрос денежных средств. По мнению господина Назарова, покупатели с минимальными бюджетами чаще выбирают Таиланд и Турцию, а также рассматривают Черногорию, Болгарию и Грузию. «Люди с большими бюджетами предпочитают Грецию, Кипр и Италию. С еще более серьезными средствами — Германию и Швейцарию», — говорит он. По данным господина Назарова, в Грузии «приличную квартиру» можно купить за \$50 тыс., а на Кипре минимальная стоимость хорошего жилья начинается от €150–200 тысяч, тогда как для Германии необходим еще

большой бюджет. При этом верхняя планка цен может быть очень высокой — европейская недвижимость покупается и за €2 млн, и за 5, и за 10. «Многое зависит как от возможностей, так и от амбиций», — резюмирует он.

От бюджета покупателя зависит и приобретаемое им жилье. По мнению Сергея Рымова, здесь наблюдается очевидная корреляция: чем дешевле формат недвижимости, тем он популярнее. «Квартиры всегда более востребованы, чем дома, хотя есть и исключения: в таких странах, как Греция и Черногория, очень велик спрос на отдельно стоящие дома и небольшие виллы за счет их умеренной стоимости. Однако и у такого формата есть ограничения. Так, в Болгарии существует большое предложение удаленных от моря сельских домов, которое даже при низкой стоимости не находит ответного спроса», — рассказывает господин Рымов. Он отделяет верхние границы массового сегмента спроса величиной €50 тыс.

В то же время Михаил Вахминцев на примере Испании говорит о возможности привлечения банковских финансовых ресурсов — по его словам, испанские банки готовы рассматривать ипотечные заявки российских граждан на половину стоимости приобретаемого жилья при ставках, начинающихся от 2% годовых. «Мы работаем с покупателями в диапазоне от €100 тыс. до €500 тыс. при средней цене покупки в районе €200 тыс. Большинство сибиряков заходит на рынок с минимальным бюджетом, а в дальнейшем за счет ипотечки рассматривают возможности увеличения стоимости приобретаемого жилья», — сообщает эксперт. Он же рассказывает об изменении со временем желаемой локации зарубежной недвижимости. На первом этапе сибиряки зачастую выбирают аренду прибрежных апартаментов, затем приобретают их в собственность. После принятия окончательного решения о смене места жительства люди обычно расстаются с курортными местами, делая выбор в пользу жилья большей площади на удалении нескольких километров от береговой линии.

В целом же эксперты рынка единодушны в перспективах восстановления спроса на зарубежную недвижимость, однако связывают их с возобновлением полномасштабных авиарейсов, которое в свете вероятных волн новых штаммов коронавируса пока трудно прогнозировать.

Игорь Степанов

ТОП-10 СТРАН, НЕДВИЖИМОСТЬ В КОТОРЫХ ИСКАЛИ ЖИТЕЛИ ГОРОДОВ В ПЕРВЫЕ ПЯТЬ МЕСЯЦЕВ 2021 ГОДА*

ИСТОЧНИК: ПОРТАЛ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ PRLAN.RU

ДИНАМИКА СПРОСА С ЯНВАРЯ ПО МАЙ ВКЛЮЧИТЕЛЬНО 2021 ГОДА В СРАВНЕНИИ С АНАЛОГИЧНЫМ ПЕРИОДОМ 2020-ГО



НОВОСИБИРСК

Место	5 месяцев 2021	5 месяцев 2020
1	Турция	Турция
2	Испания	Испания
3	США	США
4	Италия	Италия
5	Болгария	Болгария
6	Германия	Германия
7	Франция	Таиланд
8	Черногория	Черногория
9	Таиланд	Чехия
10	Финляндия	Кипр

3,7%



ОМСК

Место	5 месяцев 2021	5 месяцев 2020
1	Болгария	Черногория
2	Черногория	Турция
3	Турция	США
4	Германия	Болгария
5	США	Германия
6	Финляндия	Испания
7	Греция	Чехия
8	Испания	Италия
9	Италия	Таиланд
10	Франция	Финляндия

1,2%



КРАСНОЯРСК

Место	5 месяцев 2021	5 месяцев 2020
1	Турция	Испания
2	Испания	Болгария
3	США	Черногория
4	Черногория	Италия
5	Германия	США
6	Болгария	Турция
7	Финляндия	Германия
8	Италия	Чехия
9	Таиланд	Таиланд
10	Чехия	Финляндия

17,6%

*Рейтинги составлены на основе анализа более 134,9 тыс. сессий потенциальных покупателей из Новосибирска, Омска и Красноярска, которые искали на портале prlan.ru недвижимость за рубежом в период с 1 января 2020 по 21 июня 2020 года, а также с 1 января 2021 по 21 июня 2021 года.