

Беседовала **Валерия МОЗГАНОВА**

Финляндия — ближайший северо-западный сосед России. Географическое положение обеспечивает стабильный спрос на финскую недвижимость как со стороны российских туристов, арендующих виллы и небольшие домики на берегу озёр, так и со стороны игроков рынка. Однако местоположение — важный фактор, но далеко не единственный из тех, что делает Финляндию привлекательной для нас. Насколько доброжелательно финская сфера Real Estate встречает покупателей недвижимости и инвесторов из России? Как переживает суровые кризисные времена? Об этом **ПН** рассказывает **Вера РОМАНОВА**, глава группы компаний **SALTEN OY**.

ФИНЛЯНДИЯ – это стабильность и основательность

» Какие конкурентные преимущества позволили Финляндии занять столь стабильное положение на российском рынке недвижимости? Есть какие то особенности?

— Ничего особенного здесь нет, но список конкурентных преимуществ Финляндии действительно внушительный. Первое — территориальная близость к России и прекрасная транспортная доступность. Дорога из Петербурга до Лаппеенранты и Имастры — примерно 250 км, до Хельсинки — около 400 км, не говоря о комфортабельных

поездах, курсирующих между финской столицей и Москвой и Питером. Во вторых, похожий, привычный для россиян климат. Окружающая среда Финляндии по своим экологическим показателям позволяет ей быть одним из мировых лидеров в этой области, если основываться, например, на исследованиях Йельского университета. В недавно опубликованном рейтинге журнала Forbes, Финляндия заняла третье место в списке государств, наиболее благоприятных для здоровья человека. Рейтинг составлен на основе множества показателей, сре-

ди которых: количество медперсонала на душу населения, уровень детской смертности, продолжительность жизни. При этом, отмечу, что финны умеют организовать строительство рядом с национальными парками — уровень развития строительной отрасли столь высок, что на экологическую обстановку подобные работы никак не влияют.

К тому же Финляндия может гордиться низким уровнем преступности и одновременно очень высоким уровнем жизни. Что касается уровня безопасности в стране, то об этом говорит хотя бы повсеместное отсутствие не-



преступных заборов, столь привычных для россиян. Не помню, кто сказал: «Финляндия — для тех, кто хочет растить детей не в „гетто для богачей“, а там, где нет нужды прятаться от соседей и можно спокойно гулять в соседнем лесу». Я вполне с этим согласна.

И ещё, наверное, стоит отметить политическую стабильность, открытость

перскими, строительными, риэлторскими, архитектурными компаниями Финляндии). Ожидали, что российские инвесторы, которых в Финляндии уже немало, свернут свои проекты. Ничего подобного, все спокойны, сегодня все продолжают строить, подписывать новые контракты даже в последние пару «жарких» месяцев. Несмотря на все ми-

на недвижимостью вряд ли будут падать. С другой стороны, сейчас многие наши клиенты ищут инвестиционные варианты не сточки зрения «где больше зарабатываешь», а с точки зрения «где точно не потеряешь». Финляндия — зона стабильности и одно из лучших мест для реализации таких проектов. Впечатление такое, что местные жители вообще никогда не волнуются. И разлитое в воздухе спокойствие сразу передаётся всем приезжающим в страну. Сначала я думала, что охватывающее меня при пересечении российско-финской границы спокойствие, — сугубо моя, личная эмоциональная реакция. Но нет, потом я много раз наблюдала подобное, у своих клиентов и партнёров.

«Спросом пользуются дома в Восточной и Южной Финляндии, в окрестностях Иматры, Миккеле, Лаппенранты, где строится большинство дач и посёлков. А в последнее время популярными стали дома и в Лапландии»

экономики, полное отсутствие коррупции. Восхищает серьёзное, быстрое и вдумчивое внедрение самых передовых технологий. Например, Финляндия стала первой в мире страной, полностью перешедшей на цифровое телевидение. Причём государство всё сделало очень грамотно: заранее было объявлено, когда состоится этот переход, одновременно в магазинах появилась соответствующая техника по специально низким ценам — и сложная техническая проблема была решена.

Финляндия — страна, уважающая закон. И в ней законы действуют не потому, что сверху кто-то контролирует их исполнение, а потому, что само население отстаивает ценность законопорядка. Если ты на трассе, где разрешено ехать 80 км/ч, вдруг поехал 100 км/ч, обогнав семь машин, то все семеро водителей обязательно позвонят в полицию и сообщат о превышении вами разрешённой скорости. Для них это — не наядбничать, не «настучать»; это — отстаивание особо значимой для финнов идеи социальной справедливости, равенства граждан перед законом, важности соблюдения установленных правил всеми без исключения. Всё это — неоспоримый плюс и для каждого покупателя недвижимости, и для инвесторов, стремящихся вложить капиталы в надёжный рынок.

» И как этот надёжный рынок отреагировал на международный финансовый кризис?

— Если честно, нас тоже волновал этот вопрос. Опасались панических настроений среди наших партнёров и коллег (а мы работаем со многими девело-

повые финансовые потрясения, в Финляндии с учётом инфляции падение стоимости недвижимости составило...

» Не томите... Сколько?

— Один процент! Это так незначительно, «на уровне погрешности измерения». Я, конечно, не берусь точно предсказывать дальнейшее развитие событий, но пока получается, что кризис финнов не очень-то и затронул. Но тут стоит заметить, что есть отрасли, несущие потери, например, мебельная промышленность, которая давно уже переживает нелучшие времена (увы, наступив на горло собственному патриотизму, финны начали покупать в Финляндии более дешёвую итальянскую мебель). Но большая часть экономики ориентирована на инновационные технологии, которые позволяют создать устойчивый иммунитет к кризису. Правительство огромные деньги вкладывает в образование, то есть, в будущее — это даёт финнам основания полагать, что у них кризис не приведёт к катастрофическим последствиям.

Стабильность ситуации означает, что цены

» Кстати, уже применительно к рынку недвижимости: где копания SALTEN OY рекомендует приобретать недвижимость? И какую именно?

— По-прежнему наибольшим спросом пользуются дома в Восточной и Южной



Группа компаний SALTEN OY осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и в Финляндии через свои представительства в Москве и в г. Иматра (Южная Финляндия). ГК SALTEN OY оказывает широкий спектр услуг, связанных с приобретением, строительством и управлением недвижимостью. На фото сверху: глава ГК SALTEN OY Вера Романова и управляющий партнёр Андрей Лях. На фото внизу: глава представительства ГК SALTEN OY в России Виталий Шимилис и Вера Романова.





Финляндии — в окрестностях Иматры, Микеле, Лаппенранты, где традиционно строятся большинство дач и посёлков. В последнее время популярными стали дома в Лапландии, привлекает резиденция Санта-Клауса — здесь почти всегда много туристов и потому весьма высок спрос на аренду домов и квартир. Русские охотно покупают дома, уединённо стоящие на больших участках где-нибудь в Лахти или Саавонлинне, в 150–200 км от границы. Там цены несколько ниже, чем на приграничных территориях. Имеется устойчивый спрос на покупку квартир в крупных городах — Хельсинки и его пригородах, Турку, Тампере, но квартиры приоб-

на (в Большом Хельсинки цены за м² зашкаливают за 3000 €, а в лапландской столице Рованиеми колбуются на уровне 1250 €), от типа дома и года его постройки, его размера, площади земельного участка, наличия в собственности части береговой линии и т.д. Коттедж на берегу озёр в Иматре или Микеле можно купить и за 1500000 €, и за 250000 € — варианты есть для самых разных кошельков.

»» Плюс к этому, насколько я знаю, пока в Финляндии всё в порядке с выдачей ипотечных кредитов.

— Вот это очень важно: кредиты, как и раньше, выдают и местным, и иностранным гражданам, хотя и не всем без исключения, а прежде всего тем, кто работает или ведёт бизнес в Финляндии (хотя активное присутствие на рынке российских покупателей и не менее активное сотрудничество финских продавцов недвижимости с российскими риэлторскими компаниями привело к тому, что некоторые банки разработали специальные ипотечные программы для русских). Кризисное изменение только одно: по рекомендации Центробанка страны, сейчас сумма кредита установлена на уровне 50% от стоимости покупки (раньше давали больше). Условия довольно жёсткие, зато они сводят к минимуму риск возникновения ипотечного коллапса по американскому сценарию. Но отмечу, что финны уже долгое время не делают разницы между «своими» и «чужими». Если человек приобретает недвижимость в стране,

Иностранцы имеют право

По действующему законодательству, иностранцы имеют право приобретать в Финляндии земельные участки, дома, квартиры, коммерческие объекты, оформляя их как на физическое, так и на юридическое лицо. Исключением является территория Аландских островов, где для покупки объектов недвижимости требуется особое разрешение правительства страны. При этом следует учитывать, что в Финляндии весьма высок уровень налогообложения: так, налог на доходы частных лиц доходит до 36%, корпоративный налог — до 29%. ■

ретают, в основном, для последующей сдачи в аренду. Хотя, надо подчеркнуть: сдавать недвижимость самостоятельно не получится, для этого необходимо оформить соответствующую лицензию. Компания SALTEN OY поможет вам приобрести, сдать в аренду или арендовать недвижимость. В случае необходимости, мы возьмём на себя вопросы, связанные с обслуживанием, эксплуатацией и управлением вашей недвижимостью.

А вообще, недвижимость в Финляндии привлекает не только россиян, но и шведов, голландцев и, конечно, немцев, которым очень удобно сюда добираться. Мы рассчитываем на интерес жителей московского региона — им ехать ближе, чем немцам, до этого «уголка дальнего Подмосковья».

»» А каковы сегодня средние цены на финские «квартальные метры»?

— Итоги первого полугодия 2008 года показывают, что в среднем по стране м² стоит чуть более 2000 €. Как обычно, всё зависит от регио-

Ипотека по-фински

В данный момент финские банки готовы предложить ипотечным заёмщикам кредиты в размере 50% от стоимости объекта недвижимости на срок от 15 до 30 лет примерно под 4–6% годовых. Приобретаемая собственность сразу регистрируется на покупателя, но продолжает оставаться в залоге у банка до момента погашения кредита. Если кредит не погашается в установленные сроки, собственность переходит в распоряжение банка, однако права самостоятельного изъятия объекта банк не имеет — вся процедура проходит только по решению суда. ■



значит, будет здесь жить хоть какое-то время и приносить доход в казну, или сдавать жильё в аренду, и опять же, приносить доход, и дети его, скорее всего, будут иметь тесные связи с Финляндией, а может, и переедут сюда навсегда. В условиях не самой благоприятной демографической ситуации для финнов всё это — благо, поэтому иностранцам здесь рады.

»» И русским тоже рады?

— Конечно. Недавно в Иматре мы ходили по городу и отмечали для себя номера машин: половина — питерские. А в период между католическим и православным Рождеством во многих городах, особенно расположенных близко к границе, финский, вообще, второй язык — столько россиян. В магазинах и ресторанах уже довольно много либо работающих россиян, либо финнов, хоть как-то объясняющихся по-русски. Отношение к нашим соотечественникам, я бы сказала так, спокойно-доброжелательное.

“Финляндия — страна, уважающая закон. И в ней законы действуют не потому, что сверху кто-то контролирует их исполнение, а потому, что само население отстаивает ценность законопорядка”

»» С вашей точки зрения, есть какие-то принципиальные отличия финского рынка недвижимости от, скажем, немецкого, шведского или норвежского?

— Если мы говорим о самых популярных у россиян домиках в Южной Финляндии, то у них очень характерные для отдыха в этой стране функции. Обычно, если человек покупает дом в Германии, то это дом — основательное жильё, вписанное в развитую окружающую инфраструктуру. А в Финляндии — это дача. В этой стране дома издавна строятся хуторами, иногда дома стоят друг от друга на таком расстоянии — не докричишься, и в магазин надо ехать, поэтому ездят туда раз в неделю, а то и реже. Даже в организованных коттеджных посёлках у людей в распоряжении минимум по полгектара земли, чтобы ребёнок мог грибы собирать на одном конце участка, а ягоды — на другом. Для финнов — это благо, они так привыкли, они строят дома, принципиально добиваясь

уединённости. Поэтому Финляндия, с моей точки зрения, замечательная страна для тех, чья жизнь, так или иначе, связана с творчеством — несуетным, вдумчивым, спокойным. Ну и, безусловно, для рыбаков: их, кстати, среди покупателей финской недвижимости очень много.

К тому же, выбор таких объектов недвижимости в Финляндии просто колоссальный, что во многом объясняет ценовую лояльность. Выбрать можно буквально всё что угодно: хочешь — на озере, хочешь — в лесу, хочешь — с береговой линией в собственности. Кстати, там очень дёшево стоит земля на островах. Представляете, как здорово — свой собственный остров! Транспортную проблему, конечно, придётся решать, но это же мелочи, по сравнению с возможностью назвать остров выбранным тобой име-



мые на продажу и частными владельцами, и государством, есть. Предложений много, хотя не стоит считать, будто финны только и делают, что раздают их инвесторам направо-налево. Для того чтобы грамотно подобрать землю, помочь в оформлении документов, сориентировать в особенностях рынка, в сделке должны участвовать профессионалы. Наша компания — как раз предметно занимается работой с потенциальными инвесторами.

»» Какие проекты можно реализовать на подобранных участках?

— Если говорить о том, что представляет наибольший интерес и будет наиболее востребовано, то спектр довольно широк — это и SPA-центры, и курорты спортивной направленности, и комплексы, рассчитанные на развитие экотуризма, и спортивные центры, ориентированные на профессиональные спортивные команды, причём представляющие не только зимние виды спорта, а также разнообразные формы детского и семейного отдыха. Для детишек с ослабленным здоровьем, с лёгочными проблемами, с подорванным иммунитетом Финляндия может стать настоящей природной клиникой, где обучение и оздоровление смогут идти рука об руку, не мешая, а помогая друг другу.

Между прочим, грамотное, профессиональное инвестирование — это тоже творчество. ■

нем и построить там практически всё, что хочешь. При этом красота потрясающая! Где в Германии такое возможно? Или в Швеции, которая, кстати, дальше и дороже? Или в Норвегии, где место озёр, конечно, занимают фьорды, но ощущение уже не то.

»» Финляндия, насколько мне известно, предоставляет широкие возможности для приобретения земельных участков, интересных не только обычным покупателям, но и инвесторам.

— Вы поверите, если я скажу, что решение на строительство можно получить за 2 часа?

»» Нет!!!

— А если скажу, что за 2 дня. Поверите? Сроки и правда сумасшедше короткие, особенно в сравнении с российской практикой. Но, безусловно, не всё так просто: земельные участки, выставя-

Группа компаний SALTEH OY

Телефон в Москве +7 (985) 767-32-06
 Контактный телефон +7 (916) 687-64-55
 Телефоны в Финляндии +(358) 40-353-35-42 / 45
 E-mail info@salteh.fi
 Сайт www.salteh.fi