

ДОЛГАЯ ДОРОГА ЗА ПРИБАЛТИЙСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

АВТОР:

Элина Плахтина





КОГДА-ТО СОВЕТСКИЕ ГРАЖДАНЕ МЕЧТАЛИ ДОСТАТЬ ПУТЕВКУ В ЮРМАЛУ ИЛИ ПЯРНУ: ОТДЫХ В ПРИБАЛТИКЕ СЧИТАЛСЯ ОСОБЫМ ШИКОМ. НО И СЕГОДНЯ МНОГИЕ РОССИЯНЕ ПРЕДПОЧИТАЮТ ЛАТВИЮ, ЭСТОНИЮ И ЛИТВУ ДЛЯ ОТДЫХА И ИНВЕСТИЦИЙ. НА ПОКУПАТЕЛЕЙ ИЗ НАШЕЙ СТРАНЫ ПРИХОДИТСЯ НАИБОЛЬШЕЕ ЧИСЛО СДЕЛОК С ПРИБАЛТИЙСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, СОВЕРШЕННЫХ ИНОСТРАНЦАМИ.

Наибольшей популярностью среди стран Балтии у россиян пользуется Латвия. По данным международного агентства недвижимости Gordon Rock, в этой стране ежегодно приобретают жилье почти 1700 наших соотечественников. В соседних Эстонии и Литве заключается примерно по 600 сделок ежегодно. Любовь русских к Латвии эксперты объясняют несколькими причинами. Во-первых, отсутствием языкового барьера (в Латвии русским языком владеют больше половины местных жителей) и схожестью менталитетов. Во-вторых, стоимость латвийской недвижимости в кризис просела серьезнее, чем в других странах: у покупателей появился шанс приобрести хорошие объекты по разумной цене. Наконец, заметную роль сыграл закон об упрощенном получении вида на жительство для иностранных покупателей недвижимости.

Иностранцы особенно интересуются рынками Риги и Юрмалы. По данным латвийского агентства ORDO Agency, цены на рижскую недвижимость сильно варьируются от района. Например, стоимость 1 м² серийного жилья в окраинном районе Болдерая начинается от €450, в более центральном районе Тейка — от €800. Средняя цена в новостройках и прошедших полную реновацию домах Старого города колеблется от €4,3 до 6 тыс. за «квадрат» в зависимости от расположения. Новостройки обойдутся в сумму от €900 до 1800 за 1 м².

Средняя цена серийного жилья в Юрмале равняется €400 за 1 м². За элитную недвижимость просят от €4 тыс. за «квадрат». В других регионах Латвии средняя цена на жилье составляет €500 за 1 м².

Примечательно, что латыши, за редким исключением, не приобретают родную элитную недвижимость. Этот сегмент исключительно



Купить дом в эстонской деревне реально по €500–600 за 1 м², недорогие квартиры — в Кохтла-Ярве (от €400 за 1 м²) и Нарве (от €500 за 1 м²)

для иностранцев, преимущественно россиян. По словам руководителя отдела зарубежной недвижимости Knight Frank Людмилы Аксененко, рынок недвижимости Латвии разделился на два сектора: один ориентирован на внутренний рынок, другой — на внешний. Ситуация на втором характеризуется положительной динамикой: предложение в этом сегменте очень узкое — только премиальные объекты в Риге (порядка нескольких десятков квартир от €2 млн и выше) и Юрмале. В 2011–2012 годах эти объекты подорожали примерно на 30%.

Главным стимулом иностранного, в том числе российского, спроса стала возможность оформить ВНЖ при покупке недвижимости в Риге, Юрмале и других крупных городах Латвии на сумму от €143 тыс., в регионах — от €72 тыс. Это был минимальный порог, позволявший легализоваться в Евросоюзе с помощью приобретения жилья. С 2010 года этой схемой воспользовались более 3 тыс. покупателей.

В этом году латвийский сейм внес поправки в закон. С 1 сентября 2014 года минимальная сумма сделки, позволяющая претендовать на ВНЖ, увеличена до €250 тыс. вне

зависимости от региона. Закон о ВНЖ для инвесторов с самого начала породил споры среди местного населения. Многие общественные деятели высказывались за его отмену, считая, что власти, пытаясь пополнить бюджет, распродают родину за копейки.

Последние законодательные изменения эксперты оценивают неоднозначно. Управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев полагает, что увеличение нижнего порога подстегнет спрос на квартиры в Юрмале и в центре Риги, стоимость которых выше €250 тыс., то есть которые укладываются в поставленные ценовые рамки. При этом обратный эффект ждет регионы: цена на недвижимость там далека от €250 тыс. Такая же ситуация произойдет и с недвижимостью в Риге, не попадающей под критерии ВНЖ. Новые проекты в рижских спальных районах перестанут интересовать иностранных покупателей, цель которых получить ВНЖ, следовательно, цены в них будут скорректированы в меньшую сторону — это оздоровит данный сегмент рынка.

В связи с поправками произойдет естественный отбор среди молодых риелторских компаний, которые появились в последние два-три года и занимались только продажами

Средняя цена серийного жилья в Юрмале равняется €400 за 1 м². За элитную недвижимость просят от €4 тыс. за «квадрат». В других регионах Латвии средняя цена на жилье составляет €500 за 1 м²





Minthis Hills — дома для тех, кто любит себя

Курорт Minthis Hills располагается в поразительной горной местности Кипра на высоте 550 м над уровнем моря в самом сердце винодельческого района города Пафос. Монастырь XII века, расположившийся в самом центре курорта, дает представление о богатом культурном наследии этой области. Здесь можно встретить восход солнца, покататься на велосипеде или пройтись по лесным тропам, понаблюдать за птицами, а потом позавтракать на открытой террасе ресторана Minthis Hills, предлагающего изысканную авторскую кухню. После завтрака отправиться на пляж, а после пляжа неспешно поиграть в гольф. Вечером посетить дегустацию лучших кипрских вин и отужинать в романтической атмосфере, встречая восход луны.

Наши «умные» дома в нескольких вариантах исполнения и концепция курорта спроектированы всемирно известными архитекторами Woods Bagot и Atkins. Дома из натуральных материалов с собственными земельными участками, просторными террасами, уличными каминами и бассейнами вписаны в природный ландшафт.

Это дома для тех, кто ценит себя, любит свои привычки и не готов идти на компромисс. Только здесь в горах, упиваясь ароматами просторов дикой природы, вы почувствуете себя хозяином Вселенной.

Мы уверены, что, однажды посетив это уникальное по своей энергетике и экологии место, вы навсегда полюбите его.

С уважением,
ваш надежный застройщик и партнер

Pafilia

Москва, Краснопресненская
набережная, 12, офис 1032

+7 (495) 258-19-70,

8 (800) 700-76-76

www.pafilia.ru

www.minthishills.ru

Цена: от застройщика



В Литве и Эстонии основная масса сделок приходится на курортное жилье. Оно является альтернативой жилью в Финляндии и рассматривается покупателями как сравнительно недорогая зарубежная дача

недвижимости под оформление ВНЖ, зачастую не оценивая качество и цену предлагаемых объектов. Новые правила отсеют покупателей из Китая, которые приобретали недвижимость по самой низкой планке в регионах. В регионах будут заключаться единичные сделки с очень качественными особняками и замками, отмечает Константин Ковалев.

В целом, по его мнению, ситуация останется прежней или изменится незначительно, ведь по сравнению со средней стоимостью московской недвижимости цены в Латвии невысоки и остаются привлекательными для россиян.

Управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indriksons.ru Игорь Индриксонс тоже уверен, что увеличение минимальной суммы покупки недвижимости, дающей право на ВНЖ в стране, никак не скажется на рынке недвижимости ни одной из прибалтийских стран. Однако аргументы у него совершенно иные. Эксперт указывает,

С 1 сентября 2014 года минимальная сумма сделки, позволяющая претендовать на ВНЖ в Латвии, увеличена до €250 тыс. независимо от региона

что решение латвийского сейма — лишь политическая уловка, призванная завоевать избирателей на выборах. А программа ВНЖ в обмен на покупку недвижимости в Латвии и до этого не пользовалась спросом, поскольку между латвийским видом на жительство и долгосрочной шенгенской визой практически нет никакой разницы.

Кроме того, Игорь Индриксонс утверждает, что с инвестиционной точки зрения недвижимость Латвии не представляет никакого интереса, так же, как и жилплощадь в Литве и Эстонии. Покупать недвижимость в этих

В Латвии ежегодно приобретают жилье почти 1700 наших соотечественников. В соседних Эстонии и Литве заключается примерно по 600 сделок ежегодно



странах имеет смысл только для собственного проживания, если данные регионы вызывают симпатию.

Сомнительными считает инвестиции в балтийскую недвижимость и президент Gordon Rock Станислав Зингель. По его словам, рынки жилья прибалтийских стран крайне неустойчивы. Для них характерно резкое увеличение и снижение капитальной стоимости объектов. В периоды таких колебаний недвижимость способна обесцениваться на 50% за три года. Арендная доходность жилья в Прибалтике относительно невелика — около 5%. Поэтому вложения в прибалтийские квартиры и дома имеют небольшую инвестиционную привлекательность.



Программа ВНЖ в обмен на покупку недвижимости в Латвии и раньше не пользовалась спросом, поскольку между латвийским видом на жительство и долгосрочной шенгенской визой практически нет никакой разницы

Впрочем, среди россиян, сделавших свой выбор в пользу Прибалтики, процент инвесторов весьма невелик. Если в Латвии недвижимость до настоящего времени в основном покупали с прицелом на ВНЖ, то в Литве и Эстонии основная масса сделок приходится на курортное жилье, расположенное на побережье Балтийского моря. Недвижимость данных государств является альтернативой жилью в Финляндии и обычно рассматривается покупателями как сравнительно недорогая зарубежная дача.

Самые дешевые объекты (от €3 тыс.) предлагаются в приграничных с Россией районах Эстонии. По данным компании Evans, купить дом в небольшой эстонской деревне реально по €500–600 за 1 м², недорогие квартиры — в Кохтла-Ярве (от €400 за 1 м²) и Нарве (от €500 за 1 м²). Стоимость квартир в Таллине и столичном регионе Эстонии начинается от €1 тыс. за 1 м², в этом же



диапазоне — стоимость недвижимости в курортных районах.

Цены на бюджетное жилье на вторичном рынке Эстонии сейчас находятся на очень низком уровне, констатирует управляющий партнер компании Evans Анна Левитова. При этом растет спрос на новую элитную недвижимость, квартиры и дома в престижных районах Таллина и на Балтийском побережье. Некоторые инвесторы хотят приобрести особняки, модные рестораны и магазины в исторической части Таллина. Другие рассматривают вложения в недвижимость в приморских курортах Эстонии, располагающих к спокойной, размеренной жизни. Общий объем инвестиций в 2013 году в Эстонии равнялся €210 млн.



В этом году, как ожидается, данный показатель будет ниже.

В Литве недвижимость несколько дороже эстонской. В Вильнюсе средняя стоимость 1 м² жилой недвижимости — €1251. В Каунасе квартиры в новостройках в среднем обойдутся по €1400 за 1 м², в старых домах — €1250. Стоимость квартир в Клайпеде — €1200–1450 за 1 м², Шяуляе — €700–850, Паневежисе — €600, Друскининкае — €900–1600.

По словам Анны Левитовой, в настоящее время в Литве иностранные инвесторы привлекаются неактивно — объем зарубежных инвестиций в недвижимость страны занимает порядка 10%. Среди российских покупателей недвижимость в Литве не так популярна как, например, в соседней Латвии. И все же именно россияне лидируют по количеству среди



остальных зарубежных покупателей. Иностранцы чаще выбирают недвижимость в курортных районах: на Куршской косе, в Паланге, Клайпеде и на курорте Друскининкай.

Говоря о прибалтийских рынках недвижимости, Станислав Зингель уточняет, что все они восстанавливаются после кризисного спада. Ключевые показатели, за исключением доходности рынка недвижимости, увеличиваются. Так что прогноз развития ситуации на 2014 год — позитивный. Вместе с тем в ближайшей перспективе местным рынкам не приходится рассчитывать на прежний расцвет. Прибалтийская недвижимость не в состоянии достичь пиковых значений: этому мешает неблагоприятная макроэкономическая обстановка и изменившиеся настроения инвесторов. (PH)

Некоторые инвесторы хотят приобрести особняки, модные рестораны и магазины в исторической части Таллина. Другие рассматривают вложения в недвижимость в приморских курортах Эстонии