

Автор: Элина ПЛАХТИНА

ЧТО ИЩЕТ ОН В КРАЮ ДАЛЕКОМ?



За рубежи нашей родины россияне сегодня ездят довольно часто и с самыми разными целями, в том числе и для того, чтобы остаться там навсегда. Суровая статистика гласит, что ежегодно из России **эмигрируют около 100 тыс. россиян**. И хотя официальные органы ежегодно рапортуют о стремительном снижении числа тех, кто хочет покинуть родину, этих людей по-прежнему очень много. А если рассматривать не только количественный показатель, но и качественный, миграционная картина становится куда более мрачной. Так что же **заставляет людей добровольно покидать родные просторы?**

Если верить немецким, американским и английским форумам, где собираются эмигранты из России, переехать их заставили бытовые проблемы, коррупция и отсутствие всякой защищенности. «Вы только представьте. Решение мелкого бумажного вопроса в Англии требует пять минут. Поэтому в госучреждениях безлюдно,

никаких очередей. По улицам можно смело ходить в вечернее и ночное время суток. Чиновники не берут взятки — им их и не дают. Если потерял работу, заболел, нет денег — на улице никто не вышвырнет. Есть социальные службы: подберут, накормят, обогреют, найдут работу», — пишет наш бывший соотечественник. Согласно

данным опроса Фонда общественного мнения (ФОМ) за 2007 год, чаще всего, по мнению респондентов, россияне едут за границу «за богатством», «на заработки», «за долларами» или «длинным рублем» — подобные ответы дали 46% участников опроса. Примерно такие же цели, но несколько в ином ракурсе, называют и полагающие, что люди

отправляются за рубеж «не от хорошей жизни»: по мнению 27% респондентов, россияне уезжают туда, «чтобы жить по-человечески...», «пожить в свое удовольствие, как нормальные люди».

По мнению экспертов, эмигранты сегодня — это представители среднего класса, люди с высшим образованием, доктора наук, специалисты в своих областях, перспективные работники, творческая интеллигенция, все они уезжают за новыми возможностями, за самореализацией, за лучшей жизнью. Не последнюю роль играет фактор жилья. Уже давно ни для кого не секрет, что недвижимость за рубежом купить куда проще и, главное, дешевле, чем в своей стране.

Для сравнения возьмем, к примеру, Израиль — страну, на протяжении долгих лет лидирующую по числу «пригретых» ею мигрантов из России. По словам риэлторов, в стране обетованной, например, в Хайфе, можно без труда найти на вторичном рынке небольшую двухкомнатную квартиру стоимостью около \$100 тыс. А если «приплюсовать» сюда возможность получения ипотеки в израильском банке под 1,5% годовых, то московская недвижимость не выдержит никакой конкуренции.

Раз уж речь зашла об Израиле, то, по данным международного агентства недвижимости Gordon Rock, в 2009 году более 2 тыс. россиян приобрели недвижимость в этой стране. При средней цене покупки в \$240 тыс. объем сделок россиян с израильской недвижимостью по итогам прошлого года составил около \$500 млн. При этом среди иностранных покупателей россияне и граждане стран СНГ лидируют с серьезным отрывом — их доля составляет 40% от общего числа иностранных покупателей.

»» ИММИГРАНТСКАЯ АРИФМЕТИКА

Конечно, покупка недвижимости за рубежом не означает автоматического переезда в чужую страну. Однако, как утверждают знающие люди, подчас это становится первым шагом для переезда навсегда. Захотят ли россияне поменять гражданство, по словам социологов, сейчас зависит в большей степени не от выталкивающего фактора, а от привлекающего. Именно усилением роли этого фактора эксперты объясняют тот факт, что уезжать из России стали меньше. Здесь стоит

сказать, что миграционная статистика и исследования на эту тему в последнее время стали более чем скромными и скудными. В Росстате в открытом доступе публикуются сухие цифры. Хотя каких-нибудь скромных комментариев с аналитическим налетом днем с огнем не сыщешь. Да и многочисленные фонды, изучающие общественное мнение, уже пару лет — то ли по своей инициативе, то ли по установке сверху — не интересуются, что думают россияне на сей счет. Однако, стоит признать: и Росстат, и независимые эксперты, в том числе из сферы real estate, утверждают, что в последнее время доля покидающих родину заметно уменьшилась. Так, по данным Росстата, число «выбывших из РФ» уменьшилось с 213 тыс. в 1998 году

до 32,5 тыс. в 2009 году. Цифры впечатляют, однако, не стоит забывать о том, что Росстат фиксирует официальных мигрантов, а сколько еще тех, кто уехал в дальние страны «попробовать» или «подзаработать» на несколько лет и страну об этом не уведомил — это первое. Второе — не стоит сбрасывать со счетов и тот факт, что, в отличие от кризиса 1998 года, кризис 2008 носил общемировой характер, и те, кто собирался покинуть страну, но не успел, просто-напросто решил переждать непогоду дома, набраться сил, а потом рвануть за бугор. Проще говоря, давайте посмотрим на миграционную статистику через пару лет.

Риэлторы вслед за Росстатом подтверждают положительные цифры.

CORALI SPA RESIDENCE

Страна/Регион	Кипр/Протарас
Объект продажи	квартиры
Общая площадь	40-116 м ²
Цена	от €205 000



Информация: жилой комплекс, состоящий из 103 роскошных квартир, большинство из которых с видом на море. Место для парковки. Кладовая комната. Лифт. Кипрская современная архитектура. Комплекс расположен на пляже Протараса, в 500 м от центра курорта, в 40 мин от аэропорта Ларнаки, в 3 км от стоянки для яхты и поля для гольфа. Спортивно-оздоровительный центр на основе высоких технологий, ресторан, бар, два бассейна, детские площадки, сад, мини-рынок, SPA-зона, деловой центр. По желанию полное обслуживание квартир, как в отеле: консьерж, уборка и обслуживание номеров, доставка завтраков, обедов, ужинов, служба заботы о детях и т. д.

Телефоны нашего представительства в Москве:
+7 (495) 542-15-41 +7(926) 226-25-19

www.giovani.com.cy

www.tecoma.ru



KYMA BEACHSIDE RESIDENCES

Страна/Регион	Кипр/Айя-Напа
Объект продажи	виллы и бунгало
Общая площадь	389-528 м ²
Цена	от €450 000



Информация: комплекс вилл и бунгало (всего 41 объект) расположен на морском побережье, рядом с бухтой Потамос. В каждой вилле есть большая веранда, камин и бассейн. Комплекс расположен в 20 мин от Ларнаки и международного аэропорта. В шаговой доступности магазины, автобусная остановка, туристическая зона. Подходит для постоянного проживания, каникул и аренды.

Телефоны нашего представительства в Москве:
+7 (495) 542-15-41 +7(926) 226-25-19

www.giovani.com.cy

www.tecoma.ru





Согласно данным все того же Gordon Rock, в 2009 году лишь 10% россиян покупали недвижимость в другой стране с целью получения вида на жительство (в том числе бизнес-иммиграция, получение мульти-визы), тогда как в 2008 году доля таких покупок составляла 20%.

По мнению **Юлии Кайновой, исполнительного директора компании FiedlerYaro GmbH**, доля россиян, приобретающих недвижимость за рубежом и реально заинтересованных в ВНЖ и ПМЖ, еще меньше — 5–7%.

«Практически все клиенты при покупке зарубежной недвижимости за-

но оформить необходимый документ. По истечении 5 лет наступит пора вести разговор и о гражданстве. Однако россиян, грезящих о турецком паспорте, пока крайне мало.

»» БЕДНЫМ ВХОД ВОСПРЕЩЕН

По словам риэлторов, наших соотечественников больше всего интересует недвижимость стран Евросоюза и США. Что касается этих стран, то очень часто жилье за рубежом рассматривается россиянами как входной билет в Еврозону — беспрепятственный въезд на территории этих стран, лояльное налоговое законо-

Тем, кто может позволить себе «купить» зарубежный паспорт, он по большому счету и не нужен, если только для страховки. А тем, кому нужен действительно, риэлторы предложить ничего не могут

дают вопросы по возможностям получения ВНЖ и ПМЖ, но большинство, узнав, что не будут иметь проблем въезда и выезда из страны с помощью мульти-виз с правом пребывания 180 дней в году (неограниченное количество въездов и выездов), оставляют идею о ВНЖ на потом или навсегда», — рассказывает эксперт.

По ее словам, легче всего получить ВНЖ, купив недвижимость в Турции, здесь это обязательное условие сделки. Данный вид на жительство не дает права на работу, но при желании мож-

дательство, благоприятный бизнес-климат и т. д.

Само по себе приобретение недвижимости в этих странах не является основанием для получения вида на жительство или ПМЖ. Однако почти все страны предусматривают специальные программы для инвесторов, поддерживающих экономику страны. Так, например, в Германии, уверенно занимающей вторую строчку, после Израиля, с списке самых популярных стран среди российских мигрантов, действует закон, гарантирующий получение

ПМЖ, а затем гражданства через покупку коммерческой недвижимости либо действующей фирмы стоимостью от €250 тыс. При этом закон не запрещает приобретение готового бизнеса в кредит.

В США, которые расположились на третьем месте вышеуказанного рейтинга, можно открыть бизнес или дочернее предприятие российской компании — это даст право на получение бизнес-визы типа L. Виза выдается в общей сложности на срок до 7 лет. Однако через полтора-два года уже можно подавать документы на получение гринкард (гринкард — это резидентская виза, дающая право на постоянное проживание на территории США. Этот статус предоставляет все права и возможности гражданина США, за исключением избирательного права — *Прим. ред.*).

Существуют также визы инвестора — EB-5. Отличие от бизнес-визы в том, что инвестору достаточно только вложить деньги в американскую экономику. Получение гринкард в этом случае возможно уже через 3–6 месяцев, причем и для членов семьи инвестора (супруг/супруга и дети до 21 года). Эта виза выдается при инвестициях от \$500 тыс. (программа развития экономически отсталых регионов).

«На островах Карибского бассейна Сент-Китс и Невис программа получения ВНЖ работает с 1984 года, согласно части 2, секции 3 (5) Citizenship Act 1984, — рассказывает **Станислав Зингель, президент Gordon Rock**. — Для получения гражданства по данной программе требуются инвестиции в определенные районы и проекты в размере не менее \$400 тыс. Другой вариант — это благотворительный взнос в размере от \$200 тыс. в SIDF — Sugar Industry Diversification Foundation (благотворительный фонд)».

По его словам, данный вид на жительство будет скорее интересен не инвесторам, а людям, которым нужно право на проживание с возможностью въезжать в большинство европейских стран и на другие континенты. «Есть ряд ограничений, про которые многие российские компании умалчивают, а именно: в течение пяти лет вы не сможете продать свою недвижимость, не сможет перепродать свою недвижимость другому иностранцу, чтобы он получил ВНЖ, тем самым существенно сокращая потенциа-

ный круг покупателей своей недвижимости», — добавляет эксперт.

Соглашается с коллегой и **Елена Юргенева, директор по развитию бизнеса департамента элитной недвижимости Knight Frank:** «Приобретение недвижимости на Сент-Китс зачастую осуществляется без просмотра, по доверенности, потому что, по сути, приобретается не объект недвижимости для инвестиций или проживания, а паспорт этого государства. Стоит отметить, что по этой причине вся стоимость в Сент-Китс и Невис несколько переоценена в сравнении с аналогичными объектами в других странах Карибского бассейна, а за период кризиса (в отличие от других островов) цены на объекты недвижимости не снизились».

На Кипре с весны 2009 года действует постановление, согласно которому можно автоматически получить ВНЖ, купив на острове недвижимость стоимостью от €300 тыс., даже по ипотеке. Собственник жилья меньшей стоимости имеет право на получение многократной годовой визы на срок пребывания до 180 дней. Через три-пять лет возможно оформление ВНЖ. Однако статус ВНЖ не дает права на работу на Кипре.

Еще недавно Болгария выдавала ВНЖ всем инвесторам, приобретающим недвижимость на сумму от \$500 тыс. Сейчас порог увеличен до \$1 млн. Однако для пенсионеров условия остались прежними: предоставление загранпаспорта, пенсионного удостоверения, справки о полученной пенсии за последние 3 месяца, справки из болгарского банка о наличии не менее 2,5 тыс. левов (€1,25 тыс.) на счету и свидетельства права собственности на недвижимость в Болгарии (нотариальный акт) или договор долгосрочной аренды.

«В общем и целом, чтобы не ломать голову над тем, в какой из европейских стран купить недвижимость, чтобы потом получить ВНЖ и гражданство, легче всего пойти по схеме открытия компании в Швейцарии, а потом на ее имя приобрести недвижимость в любой из стран ЕС, — считает Юлия Кайнова. — Тем самым, при получении дохода от этой недвижимости инвестор будет экономить львиную долю налога на доходы (в этом случае налог на доходы составляет менее 2,5%) и при получении ВНЖ, а затем паспор-

та гражданина Швейцарии свободно перемещаться по странам ЕС и жить там, где нравится».

Все, конечно, хорошо, но, стоит признать, что большая часть программ, предусматривающих получение иностранцами ВНЖ и ПМЖ или упрощение процедуры их получения, связано с очень большими финансовыми обременениями. А большинство россиян все же не могут воспользоваться столь красиво расписанными риэлторами предложениями. Те, кто может позволить себе без проблем купить любую или почти любую недвижимость за рубежом или открыть там фирму, и в России живет не плохо. Как говорил известный персонаж не менее известного мультфильма, «а нас и здесь неплохо кормят».

» ПАСПОРТ ПРО ЗАПАС

Вот и получается, что риэлторы не лукавят, когда говорят о низком проценте интересующихся гражданством другой страны и о том, что покупатели заграничной недвижимости интересуются зарубежным паспортом так, на всякий пожарный. «Состоятельные граждане России устали бесконечно получать визы, держать паспорт в посольствах, ходить на собеседования. Все это делает планирование бизнес-поездок и путешествий проблемными, а жизнь некомфортной, — рассказывает **Петр Коваленко, руководитель регионального направления продаж зарубежной недвижимости компании IntermarkSavills.** — Кроме того, собственники недвижимости за рубежом хотят иметь возможность посетить ее, когда им удобно. В некотором смысле вид на жительство за рубежом можно рассматривать как страховку на случай непредвиденных обстоятельств». Выходит, что тем, кто может позволить себе «купить» зарубежный паспорт, он по большому счету и не нужен, если только для страховки. А тем, кому нужен действительно, риэлторы предложить ничего не могут. Значит, нужно идти по длинному пути...

К слову сказать, большинство опрошенных знакомых, друзей и коллег автора если и хотели бы покинуть навсегда родную страну, то только в мимолетных фантазиях и только в теплые страны — туда, где все люди всегда ходят в белых штанах...

В общем, все работают на статистику в пользу отечества. ■





»» Лопающиеся пузыри. Сделано в Китае

На рынке недвижимости Китая надулся самый большой пузырь за всю его историю. По мнению аналитиков BNP Paribas, цены на китайскую недвижимость могут упасть на 20% во втором полугодии 2010 года.

По данным Global Property Guide, в I квартале 2010 года по сравнению с аналогичным периодом 2009 года цены на недвижимость в Гонконге выросли почти на 30%, на Тайване — на 20%. Аналитики Goldman Sachs Group Inc. и Credit Suisse Group AG уменьшили свои оценки показателей прибыльности китайских компаний сектора недвижимости, после того как рост цен в этой сфере в апреле 2010 года составил 12,8%. Этот факт побудил государство ужесточить регулирование рынка. По словам **Игоря Индриксона, директора департамента инвестиций в зарубежную недвижимость компании IntermarkSavills**, Китай уже несколько раз в этом году пытался «остудить» рынок недвижимости, в том числе увеличив предложение земли. Также вводились ограничения на продажи девелоперами недостроенного жилья, была запрещена покупка более чем двух квартир на семью, подняты минимальные ставки по ипотеке. «В результате ограничительных мер в мае в крупнейших городах Китая — Пекине, Шанхае и Шэньчжэне — было заключено сделок на 60–70% меньше, чем ранее. Для предотвращения спекуляций с недвижимостью власти также намерены ввести налоги на жилье», — добавляет эксперт. ■

»» Вена – лучший город Земли

Согласно ежегодному рейтингу, составленному американской консалтинговой компанией Mercer, столица Австрии Вена является самым лучшим городом в мире по качеству жизни.

Кризис не смог выбить из тройки лидеров представителей Старого света, и они, как и год назад, возглавляют список лучших городов. Два российских города, попавшие в список, — Москва и Санкт-Петербург — не вошли даже в топ-150, заняв лишь 166-ю и 170-ю строчки из 221, обогнав лишь Каракас (столицу Венесуэлы) и Либревиль (столицу Габона). В рейтинге Mercer за отправную точку отсчета принят Нью-Йорк. Ему каждый год присваивается уровень жизни в 100 пунктов, и с ним сравниваются показатели других городов. В этот раз Нью-Йорк со своей 100-балльной отметкой занял 49-ю строчку рейтинга. При этом Вена, [лидер рейтинга], заработала 108,6 балла, уже второй раз потеснив традиционного лидера — Цюрих, а аут-

сайдер Багдад получил лишь 14,7 балла. Бронза досталась Женеве. Далее идут канадский Ванкувер и новозеландский Окленд. В первую десятку вошли также Дюссельдорф, Франкфурт, Мюнхен, Берн и Сидней. То есть семь из десяти городов-лидеров — представители Европы. ■

»» За тень заплатишь отдельно

Индийские власти планируют с 1 июля нынешнего года ввести налог на приобретение жилья в размере 3,3% от стоимости объекта.

Дополнительные параметры объекта — например, наличие сада — будут облагаться налогом отдельно, по ставке 10% от их оценочной стоимости. Введение налога может спровоцировать дальнейший рост цен на жилье в стране. Также этому может способствовать увеличение ставок по ипотечным кредитам, считают риэлторы.

Напомним, что за минувший год недвижимость в Индии подорожала почти на 13%. Эксперты объясняют такой рост

активизацией зарубежных инвесторов и улучшением экономической ситуации в стране. ■

»» Английские камни — самые дорогие

Риэлторы Великобритании решили оценить национальное богатство и подсчитали примерную стоимость главных достопримечательностей своей страны с учетом текущего уровня цен. Согласно риэлторскому прайсу, королевская резиденция Виндзорский замок сейчас стоит около £390,9 млн, а резиденция премьер-министра на Даунинг-стрит, дом 10, — £5,2 млн, а вот такой «объект недвижимости», как всемирно-известный Стоунхендж, «потянет» на £51 млн.

Разумеется, продавать эти объекты никто не собирается. Тем не менее, по подсчетам риэлторов, недвижимых активов у британского правительства более чем достаточно, чтобы расплатиться со всеми долгами казны, накопившимися за годы экономического кризиса. ■