

# МИЛЛИОНЕР — ВСЕМ ИНВЕСТОРАМ ПРИМЕР

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Согласно результатам исследования компании Boston Consulting Group, число сверхбогатых россиян за год выросло на 13%. По итогам 2011 года эксперты насчитали в нашей стране 686 семей с состояниями свыше \$100 млн, в 2010-м их было 607. По этому показателю Россия занимает четвертое место в мире после США (2928), Великобритании (1125) и Германии (806). И это еще не предел, уверены аналитики.

**Ж**урнал ДН решил полюбопытствовать, куда тратят миллионеры свои деньги, точнее, где и какую недвижимость они покупают. «Первое, что приобретает миллионер, — квартира в Москве, например в районе Остоженки, за ней следует загородный дом на Рублевке или Новой Риге. Когда в семье подрастают дети, становится актуальным жилье в Лондоне или Швейцарии около международных школ. Для летнего отдыха состоятельные клиенты предпочитают виллы на Лазурном Берегу или побережье Италии, а также виллы в Провансе с виноградниками — для родителей», — рассказывает региональный директор

департамента жилой недвижимости компании Knight Frank Елена Юргенева.

Большинство самых богатых, по мнению управляющего партнера компании IntermarkSavills Дмитрия Халина, предпочитают жить в загородных домах, которые зачастую построены и отделаны по их собственным проектам. Дома российских миллионеров, как правило, имеют внушительную площадь (от 1,5 тыс. м<sup>2</sup>) и большие земельные участки (от 50 соток). Предпочтения по архитектуре и дизайну весьма разнообразны, хотя в последние годы доминируют стили, характерные для лучших проектов в Лондоне, Париже и других европейских столи-



«Первое, что приобретает миллионер, – квартира в Москве, например в районе Остоженки, потом дом на Рублевке или Новой Риге. Когда подрастают дети, становится актуальным жилье в Лондоне или Швейцарии»

**Самым дорогим местом для проживания в мире остается Монако, где стоимость квадратного метра достигает \$58,3 тыс. Далее следует недвижимость в престижных районах Кап-Ферра, Лондона и Гонконга**

цах: все очень дорого и функционально, без кричащих излишеств.

Немало среди миллионеров и тех, кто предпочитает тихую загородную жизнь бурлящему городу. Такие люди приобретают загородную недвижимость и используют ее как резиденцию для отдыха в летний период или для постоянного проживания семьи, если глава живет отдельно в столице. Наибольшей популярностью в таком формате, по мнению Елены Юргеновой, пользуются коттеджи площадью 500–700 м<sup>2</sup> в ближайшем Подмосковье (\$1–3 млн).

Что касается городского жилья миллионеров, то, по словам управляющего директора компании Soho Estate Ирины Егоровой, это обычно квартиры площадью около 200 м<sup>2</sup> (\$2–3 млн) либо квартиры площадью от 400 м<sup>2</sup> сто-

имостью \$10–15 млн (часто такое жилье покупают большие семьи, переезжающие в мегаполис из загородных домов). Важны месторасположение комплекса, статус дома и района. По словам эксперта, растет спрос на квартиры в районе Патриарших прудов — отчасти потому, что здесь появилось несколько знаковых для рынка элитных проектов (в Никитском и Гранатном переулках). Востребовано жилье и в других престижных местах — в Хамовниках, на Остоженке, Фрунзенской набережной, Тверской, Арбате.

Помимо жилья «для себя» в портфеле типичного миллионера присутствуют несколько инвестиционных объектов. Если речь идет о Москве, то значительная доля спроса сосредоточена в сегменте новостроек стоимостью

Согласно последнему рейтингу журнала Forbes, самым богатым россиянином на сегодняшний день является Алишер Усманов (\$18,1 млрд). Вторым идет Владимир Лисин (\$15,9 млрд). В рейтинг самых богатых соотечественников вошли также восемь сенаторов, девять депутатов Госдумы, два руководителя регионов и советник президента России. Как и в прошлом году, в список попала только одна женщина – Елена Батурина



Стала модной зарубежная недвижимость, которая нуждается в реставрации. В основном такие здания (виллы или гостиницы) покупаются во Франции или Италии. Русских богачей не пугают ни высокая стоимость обветшалой старины, ни сложные бюрократические процедуры по проведению работ в зданиях, имеющих историческую ценность. По-видимому, все эти трудности меркнут перед результатом: помимо гордого звания владельца исторического объекта собственник получает неплохую окупаемость вложений

до \$12–14 тыс. за 1 м<sup>2</sup>. По словам исполнительного директора компании «Калинка-риэлти» Алексея Сидорова, кризис значительно изменил структуру инвестиционных предпочтений. Краткосрочные инвесторы, приобретающие квартиры на начальных стадиях строительства и продающие их сразу после завершения стройки, практически ушли с рынка. Сегодня покупатели вкладывают деньги в недвижимость, приобретая ее на свободные деньги и на неопределенный срок — в качестве консервативного инструмента сохранения денежных средств.

Основной принцип, которым руководствуются российские миллионеры: «Я инвестирую в то, во что верю и что понимаю». Как правило, они покупают то, что, по их мнению, смогут продать людям своего круга, вкладывая средства таким образом, чтобы «было не стыдно» за объекты. По оценкам компании Soho Estate, сейчас на московском рынке доля инвестиционных сделок с элитным жильем занимает не более 15% операций: российские новостройки пока уступают по инвестиционной привлекательности зарубежной недвижимости.

Правда, Дмитрий Халин уверяет, что далеко не у всех российских миллионеров есть недвижимость за рубежом. Часто они начинают задумываться о ней, когда надо обучать детей, когда миллионер проводит много времени вне России или если ему надо перевезти семью в удобное и безопасное место. Основные регионы, где покупают недвижимость отечественные мультимиллионеры, — Лондон и курорты Лазурного Берега. Многих интересуют активы в США — недвижимость для детей, которые будут там жить, работать и укреплять финансовые империи своих родителей.

Список наиболее популярных направлений, где российские миллионеры покупают недвижимость, глава по продажам зарубежной недвижимости Moscow Sotheby's International Realty Татьяна Никишина дополняет Парижем, Нью-Йорком, Майами, Швейцарией, побережьями Монако, Италии, Испании и островами Карибского бассейна.

В западных мегаполисах, по словам эксперта, русские миллионеры предпочитают жилье в центральных районах. Например, в Париже это 8 и 16-й

27-я ЕЖЕГОДНАЯ ГОРОДСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАРКА

# НЕДВИЖИМОСТЬ 2012

ОТ ЛИДЕРОВ

27 – 30 СЕНТЯБРЯ



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА  
Москва, ул. Крымский Вал, д. 10

[www.exporealty.ru](http://www.exporealty.ru)

## ЯРМАРКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ОТ КРУПНЕЙШИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ,  
АГЕНТСТВ НЕДВИЖИМОСТИ, ДЕВЕЛОПЕРОВ И БАНКОВ

- ДОСТУПНОЕ ЖИЛЬЕ ОТ ВЕДУЩИХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ В МОСКВЕ И МО
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ ОТ КРУПНЕЙШИХ БАНКОВ
- ВЕДУЩИЕ АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ
- ПОКУПКА, ПРОДАЖА, ОБМЕН, РАССЕЛЕНИЕ
- БЕСПЛАТНЫЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР



## ПРИХОДИ И ВЫБИРАЙ!

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



ВЕДУЩИЙ  
ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
МУЛЬТИМЕДИЙНЫЙ  
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ-ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
АНАЛИТИЧЕСКИЙ  
ПАРТНЕР



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ТВ ПАРТНЕР



ИНФОРМАЦИОННЫЕ ПАРТНЕРЫ



ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



ИНТЕРНЕТ-РЕСУРС  
ПРОФЕССИОНАЛОВ



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
ПАРТНЕР



ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ИНФ. ПАРТНЕР



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ  
ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР



Исторические объекты после реставрации резко вырастают в цене, но российские собственники в отличие от европейцев не спешат их продавать, зафиксировав прибыль, а предпочитают в них жить

«Российские миллионеры инвестируют в недвижимость в среднем 30-40% активов своего портфеля. Допустим, итальянцы верят больше в недвижимость, чем в банки, вкладывая в нее около 70% своих активов»

районы; в Лондоне — Белгравия, Мэйфэр, Найтсбридж и Мэрилебон; в Нью-Йорке — Верхний Ист-Сайд и Сохо на Манхэттене. Средняя цена сделки в Париже составляет €2–3 млн, в Лондоне — около £5 млн, в Нью-Йорке — \$10–12 млн.

В Париже и Лондоне наши соотечественники выбирают старые отреставрированные дома. В Париже, как правило, это здания начала XX века. В Лондоне очень любят переделывать внутреннюю отделку дома, не меняя фасады. В Нью-Йорке у русских пользуются популярностью апартаменты в дорогих кондоминиумах, в которых представлен полный сервис услуг: консьерж-служба 24 часа в сутки, собственный бассейн, спа и т. п.

Вторые дома толстосумы выбирают в зависимости от предпочитаемо-

го типа отдыха. Это может быть недвижимость на юге Франции (Кап д'Антиб, Сен-Тропе), в Монако, Италии (Фортедей-Марми), Испании (Коста-Бланка, Коста-Брава) или швейцарские шале, в Америке — кондоминиумы в Майами, виллы на островах Карибского бассейна.

Еще один интересный тренд отмечает управляющий партнер компании Evans Анна Левитова: стала модной зарубежная недвижимость, которая нуждается в реставрации. В основном такие здания (виллы или гостиницы) покупаются во Франции или Италии. Русских богатей не пугают ни высокая стоимость обветшалой старины, ни сложные бюрократические процедуры по проведению работ в зданиях, имеющих историческую ценность. По-видимому, все эти трудности меркнут перед результатом:



**Россияне занимают первое место в списке самых значимых покупателей второго дома за границей, за ними следуют граждане Гонконга и Великобритании**

помимо гордого звания владельца исторического объекта собственник получает неплохую окупаемость вложений.

Анна Левитова иллюстрирует это утверждение историей предпринимателя из Санкт-Петербурга, который приобрел историческую усадьбу начала XX века на озере Маджоре с видом на острова Борромео — виллу, которая нуждалась в реставрации. «Целью приобретения являлось не только желание жить в престижном регионе Италии, но и стремление воссоздать былое величие виллы, которая была абсолютно заброшена наследниками, разделена на три части и сдавалась в аренду. В настоящее время на вилле проводятся реставрационные работы специалистами высокого уровня, которые сотрудничают с Эрмитажем», — поясняет эксперт.

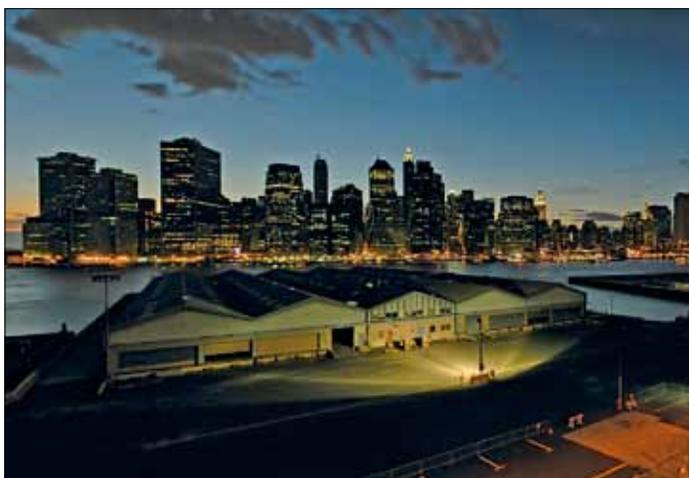
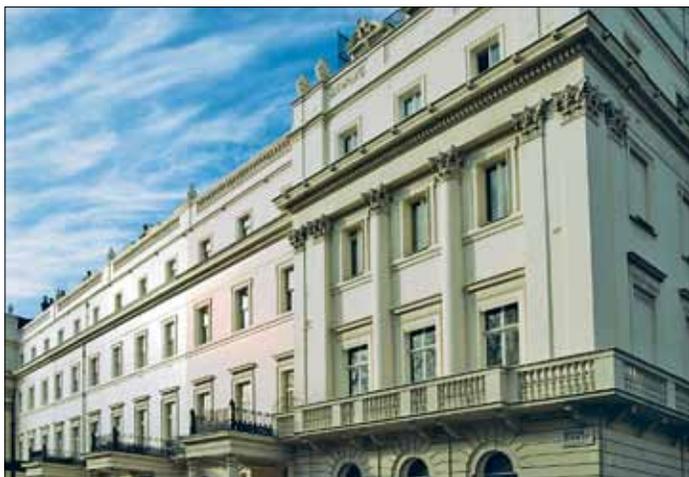
И это далеко не единственный случай подобных приобретений. Несмотря на то что исторические объекты после реставрации резко вырастают в цене, Анна Левитова констатирует, что российские собственники в отличие от европейцев не спешат от них избавиться, чтобы зафиксировать прибыль, а предпочитают в них жить.

Российские миллионеры охотно покупают за рубежом недвижимость и в инвестиционных целях. По оценке Елены Юргеновой, примерно в половине всех объектов, приобретаемых за рубежом, доминирует инвестиционная составляющая. «После кризиса даже те, кто приобретает недвижимость «для себя», стараются найти объект, который если не приумножит, то точно сохранит вложенные средства», — отмечает она.

По словам Татьяны Никишиной, главный критерий выбора зарубежного объекта: цена объекта должна быть ниже среднерыночной, но с потенциалом роста. Это могут быть редкие объекты, которые уходят с рынка за две-три недели, новые девелоперские проекты на этапе строительства, когда стоимость 1 м<sup>2</sup> еще невысока. Инвестируя в проект на стадии котлована, после завершения строительства реально получить 20–30% прибыли. Еще один популярный вид инвестиций — приобретение для дальнейшей сдачи в аренду объектов, которыми управляют международные отельные сети: на них всегда существует стабильный спрос.

За рубежом российские миллионеры придерживаются западных тенденций





TS/fothank.ru

На Западе самый дорогой помощник миллионеров – психоаналитик. Хотя их гонорары держатся в тайне, но, например, психоаналитик Роберта де Ниро и нескольких известных олигархов недавно купила восьмой дом

в приобретении недвижимости. Хотя, конечно, не обходится и без национальных особенностей. Татьяна Никишина рассказывает, что богатые россияне, покупая недвижимость за рубежом, редко пользуются скидками: «Если они спросили, есть ли скидки на тот или иной объект, и им ответили, что нет, они дальше не торгуются. В то время как иностранные клиенты выторговывают все что можно — вплоть до мебели».

По сравнению с представителями других стран российские клиенты не особо придирчивы. Хотя странные запросы встречаются и у них, как то: наличие специальных комнат, в которых можно было бы укрыться при нападении, или холодильников для хранения шуб. В случае с резиденциями на юге российские миллионеры очень любят дома с обшир-

ными участками земли (от 1 га и больше), что является очень нестандартным запросом. Если дело касается курортной недвижимости, русские предпочитают уединенные варианты, а в городе выбирают районы, где рядом живут русские соседи того же социального статуса.

В целом россияне, по оценкам экспертов, вкладываются в недвижимость меньше иностранцев. «Российские миллионеры инвестируют в недвижимость в среднем 30–40% активов своего портфеля, — уточняет Татьяна Никишина. — Допустим, итальянцы верят больше в недвижимость, чем в банки, вкладывая в нее около 70% своих активов». Правда, это несколько не мешает россиянам удерживать лидирующие позиции по объему вложений в рынки недвижимости отдельных регионов. 

**В западных мегаполисах русские миллионеры предпочитают жилье в центральных районах. Например, в Париже это 8 и 16-й районы; в Лондоне – Белгравия, Мэйфэр, Найтсбридж и Мэрилебон; в Нью-Йорке – Верхний Ист-Сайд и Сохо на Манхэттене. Средняя цена сделки в Париже составляет €2-3 млн, в Лондоне – около £5 млн, в Нью-Йорке – \$10-12 млн. В Париже и Лондоне наши соотечественники выбирают старые отреставрированные дома. В Париже, как правило, это здания начала XX века. В Лондоне очень любят переделывать внутреннюю отделку дома, не меняя фасады**