

БОЛЬШИЕ АППЕТИТЫ МИНИАТЮРНЫХ СТРАН

АВТОР:
Элина Плахтина



СКОЛЬКО БЫ НИ РУГАЛИ МОСКОВСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА ДОРОГОВИЗНУ, ЕЙ ПОКА ОЧЕНЬ ДАЛЕКО ДО МИРОВЫХ ЛИДЕРОВ В ЭТОЙ КАТЕГОРИИ. ПО ДАННЫМ ОТЧЕТА ЗА 2012 ГОД, ПОДГОТОВЛЕННЫМ KNIGHT FRANK И CITI PRIVATE BANK, САМАЯ ДОРОГАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В МИРЕ НАХОДИТСЯ В МОНАКО. ВЫСОКИЙ ЦЕННИК НЕ В ПОСЛЕДНЮЮ ОЧЕРЕДЬ ОБУСЛОВЛЕН ПЛОЩАДЬЮ ГОСУДАРСТВА, КОТОРАЯ СОСТАВЛЯЕТ ВСЕГО 2 км².

Оказалось, высокая цена квадратного метра характерна и для других карликовых государств. Причем малые размеры позволяют странам-лилипутам не только удерживать стоимость недвижимости на стабильно высоком уровне, но и без потерь переживать мировые финансовые неурядицы, а значит, оставаться привлекательными для инвесторов.

Карликовыми принято считать государства, уступающие по площади Люксембургу. В Европе шесть таких стран: Ватикан (площадью 0,44 км²), Монако (2,02 км²), Сан-Марино (61 км²), Лихтенштейн (157 км²), Мальта (316 км²) и Андорра (468 км²).

Самым известным и близким для россиян является ценовой рекордсмен — Монако. Купить недвижимость в этой стране стремится практически каждый уважающий себя крупный бизнесмен или чиновник. И, как заверяют продавцы, престиж не всегда является главным стимулом покупки. Во-первых, благодаря высокому спросу и незначительному предложению цены на квартиры в Монако очень стабильны. Средняя цена 1 м² на сегодняшний день равна €50 тыс. Во-вторых, Монако не зря носит негласное звание налогового рая. В этом государстве нет налогов — ни подоходного,

ни на недвижимость, ни на проживание. Зато существует масса иных льгот и привилегий для тех, кто здесь живет, независимо от их гражданства и национальности.

Многие предприниматели выбирают Монако в качестве бизнес-палацдарма: тут отсутствует налог на прирост рыночного капитала. Кроме того, в этой стране не взимается налог на роскошь и наследство (для наследников по прямой линии: жены, родителей, детей). Для других наследников налог в зависимости от степени родства составляет от 8 до 16 % оценочной стоимости наследства. Стоит ли удивляться тому, что многие богачи стремятся получить букет налоговых льгот, став резидентами государства. Одним из условий получения вида на жительство в Монако является покупка или аренда объекта недвижимости.

Естественными барьерами для желающих поселиться в княжестве являются высокие цены и ограниченность предложения на рынке недвижимости, которая обусловлена отсутствием свободной земли под застройку. Недвижимости в стране гораздо меньше, чем желающих ее приобрести. К слову, рынок Монако в отличие от рынков других карликовых стран ориентирован на внешний спрос. В княжестве резиденты



Russian Realty русская недвижимость

Мы хотим предложить вам новую, абсолютно БЕСПЛАТНУЮ и очень эффективную возможность для рекламы и продвижения реализуемых вами объектов недвижимости! Все очень просто, быстро и эффективно: мы предлагаем вам воспользоваться новым сервисом портала WWW.RUSSIANREALTY.RU и разместить на нем свою информацию об объектах, выставленных вами на продажу. И что немаловажно: все объекты автоматически попадают в базу Яндекс.Недвижимость.

Размещая все виды и типы ваших жилых и коммерческих объектов в БАЗЕ НЕДВИЖИМОСТИ портала WWW.RUSSIANREALTY.RU, вы получаете прямой выход на вашу потенциальную целевую аудиторию абсолютно БЕСПЛАТНО. Эффективность рекламы и ее результаты зависят только от Вас — насколько выставленный вами объект соответствует интересам, запросам и потребностям современного покупателя. Все остальные проблемы мы берем на себя.

Сотрудничайте с порталом
WWW.RUSSIANREALTY.RU
и приобретайте новых клиентов!

N.B.! Для агентств недвижимости существует возможность автоматической выгрузки неограниченного количества объектов.

WWW.RUSSIANREALTY.RU





Особенность Андорры — высокая конфиденциальность банковской системы. К тому же между Россией и Андоррой нет пакта о передаче информации

владеют 20 % из 35 тыс. имеющихся единиц жилья, а 80 % жилого фонда Монако принадлежит иностранцам.

Как рассказывает руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева, первыми престижность квадратных метров в Монако оценили итальянцы, начавшие активно инвестировать в них свои средства. За ними потянулись французы, немцы, англичане. Сейчас недвижимостью в маленьком княжестве владеют богатейшие люди более ста национальностей. Последние десятилетия Монако очень популярно и у наших соотечественников.

В 2012 году граждане СНГ стали лидерами по числу покупок недвижимости, находящейся

на территории Монако. На них приходится около 40 % заключаемых сделок. По словам экспертов, в основном россияне приобретают жилье для семьи. В стране безупречное образование и очень низкий уровень преступности в силу того, что буквально каждый квадратный метр находится под видеонаблюдением.

В княжестве практически нет свободных мест под застройку, следовательно, основная доля сделок по купле-продаже недвижимости приходится на жилой фонд, возведенный в основном во второй половине XX века. Стоимость 1 м² начинается от €20 тыс.

Но в последние пару лет сразу несколько девелоперских компаний заявили о выходе на рынок новых проектов, из которых выделяется жилой комплекс Tour Odeon — в настоящий момент он является самой дорогой новостройкой в континентальной Европе. Стоимость 1 м² в проекте на старте продаж достигала €50 тыс. А самым дорогим объектом в комплексе и на всем первичном рынке Европы является пентхаус площадью более 3 тыс. м² за \$200 млн.

Небольшие апартаменты площадью 70–80 м² на границе княжества обойдутся

Инвестиционный потенциал недвижимости карликовых стран

Название страны	Средний уровень доходности, %
Сан-Марино	4,50
Мальта	3,72
Лихтенштейн	2,80
Андорра	2,39
Монако	1,64

По данным Gordon Rock



в среднем в €700 тыс., что же касается самого престижного района Монако — Монте-Карло, там средний ценник на апартаменты площадью 150–200 м² находится на отметке €10–15 млн. По словам Жанны Лебедевой, именно этот район, как правило, выбирают состоятельные россияне. Здесь расположен морской порт, стадион, трасса «Формула-1», всемирно известное казино, бутики, многочисленные рестораны и кафе.

Глава департамента зарубежной недвижимости компании Moscow Sotheby's International Realty Анна Батизи отмечает еще одну особенность недвижимости в Монако: «Покупателям надо учитывать, что при подсчете общей площади в метрах включают ванные комнаты,



террасы и даже толщину стен. Лучше приобретать жилье с парковочными местами: они в Монако на вес золота — покупка машиноместа обойдется в несколько сотен тысяч евро».

В целом эксперты оценивают инвестиционный потенциал Монако как достаточно высокий. Комфортная налоговая система, благоприятный климат, близость к центрам Европы и соседство с такими престижными местами, как Сен-Тропе, Кап-Ферра, Канни, а также ежегодные мероприятия мирового значения, включая чемпионат «Формулы-1» и выставку яхт, привлекают в княжество богатей со всего мира.

Андорра — еще одно европейское княжество, на которое миллионеры обращают пристальное внимание. Крохотное государство, зажатое в Пиренеях между Францией и Испанией, стало глотком свежего воздуха в прямом и переносном смысле для жителей суетных городов Европы. Россиянам Андорра больше известна как набирающая популярность альтернатива раскрученным горнолыжным курортам Франции, Швейцарии и Италии.

Обладая прекрасно развитой туристической инфраструктурой, Андорра в отличие

Монако не зря носит негласное звание налогового рая. В этом государстве нет налогов — ни подоходного, ни на недвижимость, ни на проживание

от популярных соседей еще может похвастаться весьма гуманными ценами для любителей покататься по заснеженным склонам. Однако эксперты уверены, что это временное явление. С каждым годом растет число не только туристов, облюбовавших маленькую страну, но и тех, кто хочет стать ее постоянными жителями. Уже сегодня при численности населения около 70 тыс. человек Андорра ежегодно принимает порядка 10 млн туристов со всего света.

В геометрической прогрессии увеличивается и число сделок по покупке недвижимости иностранцами. До недавнего времени основную часть переселенцев в Андорру составляли жители соседних Испании и Франции, однако в последние годы резко возросло и число

одной весьма притягательной особенностью Андорры является высокий уровень конфиденциальности банковской системы. К тому же между Россией и Андоррой нет пакта о передаче информации.

Правда, попасть в этот земной рай не так уж и просто. Иностранцам, собирающимся приобрести недвижимость на территории Андорры, необходимо получить разрешение правительства страны. Кроме того, нерезиденту позволено приобрести только два объекта недвижимости на свое имя. В случае покупки земельного участка его размер не должен превышать 1 тыс. м².

Цены на жилье в миниатюрном государстве отнюдь не маленькие. Средняя стоимость апартаментов в зависимости от их близости к подъемникам колеблется от €100 до 300 тыс. и выше. Владельцы апартаментов зарабатывают, сдавая их в аренду. Причем, как утверждают специалисты, это приносит стабильный доход. Многочисленные и разнообразные ресурсы для проведения досуга (катание на горных лыжах, спа-комплексы, дайвинг в озерах и т.д.), хорошее географическое расположение (несколько часов езды до Барселоны и Лазурного Берега), а также беспоплиная торговля алкоголем и парфюмерией привлекают в страну огромное число туристов. А вот количество площадок для строительства новых жилых комплексов и отелей ограничено малыми размерами государства.

Совокупность этих факторов делает арендный бизнес и владение недвижимостью в Андорре весьма интересными с инвестиционной точки зрения. Правда, ждать сумасшедшего роста цен все же не стоит. Этот рынок скорее подходит для тех, кто стремится сохранить свой капитал, так как он характеризуется завидной стабильностью.

Другой богатый карлик, который мало подвержен финансовым напастям, — Лихтенштейн. Помимо маленьких размеров (189-е место в мире по территории и 187-е — по населению) княжество славится дороговизной и консервативностью. Рынок недвижимости этого государства является на сегодняшний день самым закрытым в Европе. Лихтенштейн не входит ни в Евросоюз, ни в Шенгенскую зону, поэтому открывать границы для свободного путешествия капиталов не обязан и не намерен.

Согласно закону о продаже недвижимого имущества иностранцам на территории Лихтенштейна и Швейцарии, который действует с 1985 года, иностранцы, не имеющие вида на жительство, вправе рассчитывать



Обладея прекрасно развитой туристической инфраструктурой, Андорра в отличие от популярных соседей еще может похвастаться весьма гуманными ценами для любителей покататься по заснеженным склонам

россиян, желающих владеть недвижимостью в карликовом государстве. Что, впрочем, неудивительно: помимо богатейшей туристической инфраструктуры и благоприятного климата Андорра, как и Монако, носит звание налоговой гавани.

Налоговая система как таковая фактически отсутствует: в стране не взимаются налоги на прибыль, прирост капитала, наследство и недвижимость. К тому же, как отмечает консультант отдела зарубежной недвижимости компании Knight Frank Анна Миროнова, при покупке недвижимости стоимостью от €400 тыс. здесь выдают вид на жительство всем членам семьи, который позволяет проживать в Андорре, Испании и Франции. Еще



*Лихтенштейн не входит
ни в Евросоюз, ни в Шенгенскую
зону, поэтому открывать грани-
цы для свободного путешествия
капиталов не обязан*

на приобретение недвижимости лишь в строго установленных властями местах.

Кроме того, иностранцу для покупки недвижимости необходимо получить одобрение местных властей. Для этого нерезидент обязан отвечать ряду требований, главные из которых — не иметь криминального прошлого и осуществлять какую-либо деятельность в Лихтенштейне на протяжении минимум трех лет, являясь при этом юридическим лицом.

Помимо внушительной суммы сделки новоявленному владельцу в обязательном порядке предстоит оплатить налог на собственность в размере 1,08% стоимости приобретаемого объекта недвижимости и муниципальный налог, ставка которого варьируется

в пределах 0,16–0,85%. Продажа недвижимого имущества облагается налогом на доход, который составляет 3,24–17,01%. Тем же, кто, несмотря ни на что, все-таки решил стать владельцем недвижимости в княжестве, следует помнить, что купить отдельную квартиру там практически нереально: в Лихтенштейне продаются в основном либо особняки, либо целые доходные дома. Если вы покупаете доходный дом, потом его можно сдавать в аренду. Доходность в этом случае составляет в среднем около 3% в год.

Договоры на аренду недвижимости в Лихтенштейне заключаются на фиксированный период, минимальный — на полгода. Если же арендаторы захотят съехать, они обязаны предупредить хозяина за два-три месяца. Арендодатель не вправе поднимать арендную плату за квартиру чаще одного раза в два года. Некоторые жители княжества на протяжении нескольких десятилетий снимают жилье у одних и тех же домовладельцев. Покупка арендного бизнеса — пожалуй, самый разумный способ инвестирования в недвижимость Лихтенштейна. К тому же согласно законодательству страны арендодатель всегда прав.



*Иностранцы, не имеющие вида
на жительство в Лихтен-
штейне, вправе рассчитывать
на приобретение недвижимости
в строго установленных местах*

Более либеральными, но тоже недешевыми являются рынки недвижимости других европейских «малышей» — Сан-Марино и Мальты. Оба рынка продемонстрировали устойчивость в кризис и практически не снижали цены за последние несколько лет. Рынок недвижимости Сан-Марино, по словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, устоял благодаря практически полному отсутствию строительства жилья в последние годы — приток нового предложения на рынок крайне ограничен.

Цены на недвижимость в Сан-Марино находятся на стабильно высоком уровне, однако страна не предлагает иностранным покупателям каких-либо значимых налоговых

преференций. А потому для зарубежных инвесторов недвижимость самого древнего государства Европы не представляет особого интереса.

Этого нельзя сказать о недвижимости Мальты. Жилье в этом островном государстве довольно охотно покупают иностранцы — на них приходится около трети всех покупок. Большая часть покупателей — граждане стран Евросоюза. Особенно любят солнечную Мальту семьи с маленькими детьми и люди, вышедшие на пенсию. Несмотря на то что в стране высокий уровень жизни, стоимость проживания здесь в целом ниже, чем в Европе. Устойчивый спрос поддерживает стоимость мальтийской недвижимости на стабильно высоком уровне. Небольшие виллы и апартаменты в новых жилых комплексах на острове стоят от €150 тыс. Цена старинных палаток стартует с отметки €300 тыс.

С недавних пор россияне тоже стали интересоваться покупкой недвижимости на Мальте, правда, причины для этого другие, чем у европейцев. Главная привлекательная черта покупки мальтийской недвижимости для соотечественников — получение вида

Иностранным гражданам разрешено приобретать недвижимость на Мальте только для собственного проживания. При этом ее стоимость должна быть не меньше €110 тыс. в случае покупки квартиры



на жительство. По принятым на Мальте в сентябре 2011 года новым правилам, претенденты должны владеть недвижимостью стоимостью не менее €400 тыс. и проводить на острове как минимум 90 дней в году. К участию в программе допускают и тех, кто снимает жилье на острове, если расходы на аренду дома или квартиры превышают €20 тыс. в год.

К тому же в конце 2012 года мальтийские власти ввели дополнительные послабления для покупателей недвижимости: отменили 5%-ный гербовый сбор на передачу имущества в случае наследования и увеличили порог 3,5%-ного гербового сбора для покупателей первой недвижимости со €116,5 до 150 тыс.

Правда, помимо преференций для иностранных покупателей мальтийского жилья



Стоимость недвижимости в карликовых странах

Название страны	Минимальные цены, €/м ²	Средние цены, €/м ²	Максимальные цены, €/м ²
Андорра	3000	4500	6100
Лихтенштейн	5000	6000	7300
Мальта	1800	2000	2500
Монако	32 000	38 000	50 000
Сан-Марино	4000	6000	8000

По данным Gordon Rock

одновременно действуют и довольно жесткие правила. В частности, иностранным гражданам разрешено приобретать недвижимость на острове только для собственного проживания. При этом ее стоимость должна быть не меньше €110 тыс. в случае покупки квартиры и не меньше €183,5 тыс. при приобретении иных видов жилой недвижимости.

Для тех, кто намерен впоследствии сдавать свою собственность в аренду, существуют специально отведенные территории и объекты. Сдавать жилье в аренду разрешается лишь по краткосрочному договору и только если его стоимость превышает €233 тыс. Объект проходит регистрацию в местном совете по отелям и предприятиям общественного питания и должен иметь отдельный бассейн.

Резюмируя разговор о недвижимости карликовых государств Европы, эксперты сходятся во мнении, что для сохранения средств эти государства подходят идеально, так как это очень стабильные рынки. А вот тем, кто намерен инвестировать в динамично растущие рынки, специалисты советуют рассмотреть другие регионы. ⁽⁴⁹⁾

Договоры на аренду недвижимости в Лихтенштейне заключаются на фиксированный период, минимальный — на полгода. Если же арендаторы захотят съехать, они обязаны предупредить хозяина за два-три месяца