

Российские покупатели за рубежом

Ольга Користина
Менеджер проектов
Департамента жилой недвижимости
Knight Frank

ЕЖЕГОДНО РАСТЕТ ЧИСЛО РОССИЯН, ПРИБРЕТАЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

- ❖ Россияне занимают 5 место по объему инвестиций в объекты жилой недвижимости Европы
- ❖ В большинстве стран Восточной Европы граждане России и СНГ уверенно лидируют по количеству заключенных сделок
- ❖ В Западной Европе на долю покупателей из России приходится до 20% всех сделок с объектами жилой недвижимости



МОЖНО ВЫДЕЛИТЬ ДВЕ ГРУППЫ СТРАН, ПОЛЬЗУЮЩИХСЯ ИНТЕРЕСОМ РОССИЯН

- ❖ В элитном сегменте традиционно лидируют рынки Великобритании, Франции, Швейцарии и Монако. Недвижимость в этих странах – надежный актив вложения средств.
- ❖ Среди более доступных направлений в сферу интересов российских граждан попадают Болгария, Турция, Латвия, Испания.



ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- ❖ 35-50 лет
- ❖ Владелец собственного бизнеса
- ❖ Имеет семью
- ❖ Рассматривает возможность переезда

Факторы, влияющие на принятие решения о покупке





КАКИЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ПРЕДПОЧИТАЮТ РОССИЯНЕ ЗА РУБЕЖОМ?

- ❖ Курортная недвижимость
- ❖ Новостройка
- ❖ С вероятностью 65% - апартаменты
- ❖ Цена \$150-500 тыс.

Большинство покупателей приобретает недвижимость для проживания во время отпуска, но также рассматривает возможность сдачи в аренду в остальное время

Цели приобретения недвижимости





КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛАТВИИ

- ❖ Латвия занимает ключевое положение в Прибалтийском регионе как по уровню цен, так и по интересу россиян.
- ❖ В результате кризиса 2008-2009 гг. рынок недвижимости страны разделился на два сектора: первый ориентирован на внутренних покупателей, второй – на внешних.
- ❖ «Внешний» рынок сформирован объектами элитной недвижимости, представленной в основном в Риге и Юрмале.



КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛАТВИИ

❖ Правительство Латвии предпринимает меры по улучшению ситуации и привлечению инвестиций в страну:

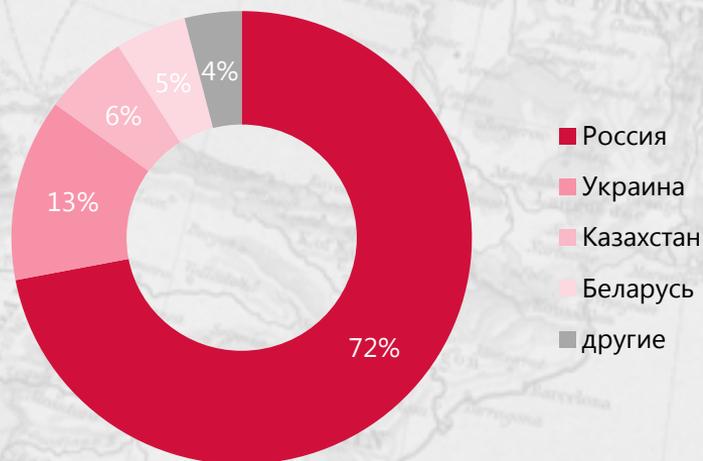
- Вид на жительство
- Двойное налогообложение

❖ Рынок недвижимости демонстрирует положительную динамику:

- Увеличивается количество сделок
- Возобновляется реализация жилых проектов
- Растет средняя цена в новых проектах



РОССИЯНЕ ЛИДИРУЮТ ПО КОЛИЧЕСТВУ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ СРЕДИ ИНОСТРАНЦЕВ



Более 90% спроса иностранцев (в том числе россиян) приходится на Ригу (старый город) и центральные районы Юрмалы – Лиелупе, Булдурис, Майори и Дзинтари.

- ❖ Средние цены на элитную недвижимость в Латвии составляют € 3-5 тыс./м² в Риге и € 3-7 тыс./ м² в Юрмале
- ❖ Россияне преимущественно покупают квартиры в Риге в бюджете от €150 тыс. до €250 тыс. и апартаменты в Юрмале стоимостью €300 тыс. до €600 тыс.

КАКИЕ ЕЩЕ СТРАНЫ ПРИВЛЕКАЮТ РОССИЙСКИХ ПОКУПАТЕЛЕЙ

❖ На карте отражены диапазоны цен на элитную недвижимость в выбранных странах.

Испания
2000-5000 евро/ кв. м

Польша
1500-2000 евро/ кв. м

Финляндия
3000-7000 евро/ кв. м

Латвия
3000-6000 евро/ кв. м

Болгария
1000-1500 евро/ кв. м

Кипр
2000-3000 евро/ кв. м

Российская
Федерация



СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАН

Страна	Стоимость, евро/ кв. м	Климат	ВНЖ	Налоги* и законодательство	Дополнительно
Латвия	3000-6000	Умеренный, курортный сезон не более 1,5 месяцев	При покупке недвижимости от 140 тыс. евро.	7%; законодательство ориентировано на арендодателя. Ограничения на приобретение земли иностранцами.	Тесные исторические и культурные связи. Нет сильного языкового барьера. Можно доехать на автомобиле.
Финляндия	3000-7000	Умеренный, наиболее популярен зимний сезон и связанные с этим рекреационные ресурсы	Нет	10%; прозрачное законодательство. Ограничения на приобретение земли иностранцами.	Тесные связи приграничных районов с Северо-Западным Федеральным округом. Можно доехать на автомобиле.
Болгария	1000-1500	Умеренный с жарким летом, курортный сезон с июня по сентябрь	При покупке недвижимости от 300 тыс. евро. Особые условия для пенсионеров.	10%, законодательство ориентировано на арендодателя.	Тесные исторические и культурные связи. Нет сильного языкового барьера.
Польша	1500-2000	Умеренный, курортный сезон не более 1,5 месяцев	Нет	7%, прозрачное законодательство. Необходимы специальные разрешения на покупку для иностранцев.	Можно доехать на автомобиле.
Испания	2000-5000	Субтропический, продолжительный курортный сезон	При покупке недвижимости от 500 тыс. евро.	17%, законодательство строго ориентировано на арендатора.	Дружественная атмосфера
Кипр	2000-3000	Субтропический, практически круглогодичный курортный сезон	При покупке недвижимости до 300 тыс. евро возможно получение временного разрешения на жительство, свыше 300 тыс. – ПМЖ.	16%, законодательство ориентировано на арендатора.	Значительная русскоговорящая община.

Спасибо за внимание!