

## Стабильная инвестиция на долгосрочную перспективу

Швейцария – красивая страна, комфортная, с развитой инфраструктурой, с высоким уровнем жизни, в мировом списке наиболее конкурентоспособных стран 2009 года занимает четвертое место. Банковские секреты и тайны, мировой кризис и миллионы на развитие продолжают вызывать интерес к стране извне, не снимают напряжения изнутри. Отражается ли кризис на общее состояние рынка недвижимости в Швейцарии? Сложно ли купить дом в Швейцарии? Какие преимущества дает собственный дом здесь? Как выглядит ценовой прогноз на недвижимость? Эти и другие вопросы вопросы РШ задала эксперту по недвижимости, директору российско-швейцарской компании Vostok-Zapad Group Татьяне Фогт

Татьяна Фогт

### **Перераспределение инвестиций**

Рынок недвижимости Швейцарии остается самым стабильным в Европе. В 2009-м году не ожидается существенных ценовых колебаний на недвижимость. Главная причина – позитивная экономическая конъюнктура страны за последние несколько лет и практически отсутствие "перегретых" цен на недвижимость.

Интерес к Швейцарии со стороны иностранцев был всегда. Швейцарию любят не только наши соотечественники, но и ее западно-европейские соседи: немцы, голландцы, англичане. Согласно швейцарскому закону, регулирующему покупку жилой недвижимости нерезидентами, иностранцы могут покупать жилую недвижимость только в определенных, как правило, туристических регионах (например, кантон Берн, Граубюнден, Тичино, Валлис и др.), где имеются так называемые квоты-разрешения на покупку. Имеено в таких регионах и строится недвижимость предназначенная для отдыха, которую могут покупать иностранцы.

Помимо жилой недвижимости, рынок недвижимости Швейцарии предлагает также интересные варианты для инвестиций – коммерческая недвижимость, приносящая доход (офисные, складские и торговые центры, гостиницы). Данный вид недвижимости особенно пользуется большим спросом в условиях финансового кризиса, так как на данный момент многие инвесторы с фондового рынка перераспределяют свои инвестиции на рынок недвижимости.

### **Красивый ландшафт и выгодные условия**

Наших соотечественников Швейцария привлекает прежде всего политической стабильностью и юридической и личной защищенностью. Для бизнесменов Швейцария также интересна с точки зрения выгодных условий налогообложения для компаний. Ну, и конечно, без сомнений абсолютно всех Швейцария привлекает своим географическим положением – центр Европы – и высоким качеством жизни: великолепная природа, экологически-чистые продукты, развитая транспортная инфраструктура, высочайший уровень медицинского обслуживания и т.д. Русские покупатели приобретают в Швейцарии апартаменты и дома для отдыха в

туристических регионах на озерах, рядом с горнолыжными курортами и другими природными красотами.

### **Квоты на недвижимость**

Как известно, ежегодно на покупку недвижимости для отдыха иностранцам выделяются квоты-разрешения на покупку. Данный рынок очень четко регулируется законодательством Швейцарии (федеральный закон<sup>1</sup>) «Об ограничении прав иностранцев на приобретение земельных участков»), и каждый год на все 26 кантонов выделяется всего около 1500 квот. При этом не все кантоны получают эти квоты, а только те, которые заинтересованы и нуждаются в экономическом развитии региона и привлечении туристов. Таким образом, иностранцам не везде можно покупать недвижимость для отдыха. К тому же квоты имеет недвижимость, жилая площадь которой не превышает 200 кв.м и земельный участок – не более 1000 кв.м. Так вот в этой ситуации и возникают сложности: как получить квоту, как долго ее придется ждать, как купить недвижимость, которую хочется, без долгих поисков и ожиданий. Обычно в тех регионах, где квота имеется процедура регистрации договора купли-продажи длится около 3 месяцев. Если же спрос в регионе слишком велик (как, например, в кантоне Валлис и частично в Тичино), то процесс регистрации в реестре может занять от 1 до 3 лет.

Для того, чтобы избежать сложностей покупателю необходимо выбрать недвижимость для отдыха в тех кантонах, где уже имеется квота. О наличии квоты в регионе может проинформировать юридический департамент земельного реестра, либо нотариус, регистрирующий сделку.

Если нужна недвижимость в определенном месте (например, в Люцерне или Цюрихе, где квот для иностранцев нет) или определенной категории (например, только дом с участком от 1000 кв.м.), то покупка возможна только в случае, если человек собирается проживать в Швейцарии, то есть получать здесь вид на жительство и становится резидентом.

В отличие от жилой недвижимости, квот-разрешений на приобретение коммерческой недвижимости получать не нужно.

Итак, сложности возникают при поиске и покупке только жилой недвижимости, а также ее перепродажи: законодательство Швейцарии разрешает иностранцам перепродажу купленной недвижимости для отдыха не ранее, чем через 5 лет – во избежание ценовых спекуляций на рынке.

### **За квадратный метр**

Цены на недвижимость очень сильно отличаются в зависимости от региона. Например, в регионе Берна жилые апартаменты на этапе строительства можно купить по цене 3'700 шв. франков (около 2'500 евро) за кв. м. В это же время на юге Швейцарии, в Тичино (регион Лугано) цены начинаются от 5'000-6'000 шв. франков (около 3'500-4'000

---

<sup>1</sup> Швейцарский федеральный закон « Об ограничении прав иностранцев на приобретение земельных участков» (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland/ Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger)

евро) за кв.м. В известных горнолыжных курортах (например, Кран-Монтана) недвижимость может стоить в пределах 10'000 шв. франков (около 6'500 евро) за кв.м. По последним прогнозам специалистов, во всех секторах рынка недвижимости спрос останется неизменным. При этом около 40% специалистов считают, что спрос на апартаменты и дома в Швейцарии останется неизменным, 40% предполагают повышение цен в этом сегменте рынка и только 20% говорят о снижении спроса. На рынке коммерческой недвижимости 50% специалистов не предвидят никаких изменений в спросе или ценах и около 60% предполагают заметное увеличение цен на землю под строительство.

#### **Визовые заботы**

Покупка недвижимости в Швейцарии не дает права на получение вида (разрешение) на жительство, однако при покупке жилой недвижимости для отдыха ее владелец имеет основание для получения многократной туристической визы в Швейцарию. Поскольку Швейцария недавно вошла в Шенген, то можно получить многократную полугодовую визу с прибыванием в стране до 90 дней.

#### **Квартирный бизнес**

Иностранец может сдавать свою недвижимость для отдыха в аренду, но только до 11 месяцев в году, речь не идет о сдаче квартиры в аренду с целью получения дохода. Минимум 3 недели в году эту недвижимость должен использовать сам собственник, так как покупка недвижимости для отдыха предполагает прежде всего собственное пользование. Это также прописано в федеральном законе.

Во время отсутствия владельцев за квартирой может присматривать домоуправляющий, который, как правило, всегда «приставлен» к каждому дому. С местной управляющей компанией можно заключить договор на сдачу в аренду и управлению коммунальными платежами.

#### **Стабильная инвестиция**

Покупать недвижимость в Швейцарии несомненно стоит, если основным намерением является стабильная инвестиция на долгосрочную перспективу. Регион покупатель может выбрать по своему личному предпочтению, но купить недвижимость для отдыха он может только опять же в определенных регионах, где есть квоты на покупку для иностранцев.

#### **Бернер Оберланд**

Лично я и моя семья очень любит регион центральной Швейцарии, в частности кантон Берн с его многочисленными возможностями для отдыха круглый год: катание на горных лыжах, подъем на гору Юнгфрау (Top of Europe), горные прогулки по водопадам и ущельям, велосипедные туры. Помимо красивейших гор в этом регионе есть много озер, самые известные из которых озеро Тун и озеро Бринц, разделенные маленьким известным туристическим городом Интерлакен. Регион славится отличной кухней, культурными мероприятиями и многими другими достопримечательностями.