

КОНЪЮНКТУРА

Минимальный порог входа через этот инструмент может составлять несколько тысяч долларов. Если говорить о покупке отдельного объекта, то порог, думаю, находится на уровне \$200 тыс., — рассказывает Игорь Чукаев. Некоторые соблазняются низкими ставками по ипотеке в еврозоне и покупают объект на заёмные средства. Но тем самым инвесторы берут на себя повышенные риски на самых разных уровнях, от падения цены на недвижимость до контроля за валютными операциями со стороны налоговых органов РФ.

От 1,5 до 100%

Доходность вложений в недвижимость зависит от страны, от валютных курсов, от колебаний на рынках. «В стабильных странах — Великобритании, США, Канаде, Германии — доходность значительно ниже. Она может составлять 1,5–2% годовых, но зато инвестор почти не подвержен экономическим рискам, в частности получает доход в твёрдой валюте. В таких странах, как Турция или Мексика, можно получить 3, 5, 10%, но при этом есть вероятность резких колебаний национальной валюты, а значит, и стоимости недвижимости. В случае с коммерческой недвижимостью имеет смысл говорить о доходе

же в его собственности — земельный участок (311 кв. м) и подсобное здание (33 кв. м). Из депутатов краевого парламента дом в Испании, вероятнее всего, есть у Геннадия Шилова. В Испании же, как отмечают собеседники «Нового компаньона», есть дом у экс-губернатора Пермского края Олега Чиркунова. Он также имеет недвижимость во Франции.

Из депутатов Пермской городской думы недвижимость за рубежом в декларациях показывает Владимир Плотников. Вместе с супругой им принадлежит квартира площадью 118,5 кв. м в Испании. Собеседники «Нового компаньона» отмечают, что, вероятно, у Плотникова также есть дом в Дубае.

Депутат Госдумы Дмитрий Скриванов некогда декларировал, что у его семьи в пользовании есть квартира в Лондоне. С 2014 года он перестал «светить» актив. Впрочем, есть мнение, что недвижимость у Скриванова есть в той же Испании.

Собеседники «Нового компаньона» предполагают, что депутаты на непостоянной основе уже купили то, что нужно. Сейчас если и появится такая потребность, то актив точно будет оформлен на подставных лиц и дальних родственников (или жён, с которыми они формально состоят в разводе). Отказываться от

Пермские «випы» в основном приобретают квартиры или дома за границей для периодического отдыха

не от самой недвижимости, а от бизнеса — ресторана, гостиницы и т. д., — рассказывает Сергей Бровцев.

Впрочем, это средние цифры, многое определяется конкретным объектом. «Недавно мы предлагали нашим клиентам фонд, инвестирующий в реконструкцию гостиничного комплекса на Манхэттене. Ожидаемая доходность этой инвестиции в USD — 100% за пять лет», — рассказывает Игорь Чукаев.

Также, по словам эксперта, многое зависит от структуры инвестиций, а именно — покупка ли это готового объекта с целью сдачи его в аренду или участие в строительстве с продажей после завершения. Если не принимать во внимание экстраординарных событий, то в рублях цена зарубежной недвижимости постоянно растёт. Однако оценивать динамику её стоимости для каждого конкретного инвестора имеет смысл только с учётом того, в какой момент она была куплена, в какой валюте, как она колеблется относительно рубля, а также в какой валюте он будет фиксировать доходы при её продаже.

Впрочем, Игорь Чукаев прогнозирует снижение доходности: «Сейчас долларové ставки уже растут, а цикл повышения ставок в EUR начнётся в следующем году. Это снизит привлекательность недвижимости как объекта инвестирования».

Покупали и будут покупать

Пермские «випы» в основном приобретают квартиры или дома за границей как раз для периодического отдыха. Из депутатов Законодательного собрания такой актив много лет декларирует президент АО «Соликамскбумпром» Виктор Баранов. Он владеет жилым домом в Черногории площадью 163 кв. м, так-

такой роскоши они вряд ли будут. «Конечно, непатриотично выводить деньги за рубеж, но отказываться от этого промышленники и предприниматели не будут, невзирая на перспективу ареста в условиях санкций», — считает собеседник.

Другое дело, что с высокой долей вероятности приобретать эти дома-квартиры они предпочтут в таких странах, которые зависят от России и где аресты маловероятны: Болгария, Черногория, Сербия, Кипр.

Депутаты на постоянной основе и чиновники высокого ранга таким образом рисковать уже не станут.

Иметь недвижимость за рубежом, в принципе, не запрещено, говорит политтехнолог Дмитрий Логинов. Другое дело, что для публичных персон или людей с карьерными амбициями это сопровождается высокими политическими рисками: президент говорит о том, что надо инвестировать в родину, а ты покупаешь дома в других странах. «Тут лучше перестраховаться и при желании записать имущество на сторонние лица, чем из-за двухкомнатной квартиры в Черногории лишиться перспектив», — полагает Логинов.

Тем более что в век интернета любая вдруг найденная квартира, не указанная в декларации, вмиг может стать достоянием общественности, попав в нужные руки, добавляет член Общественной палаты Михаил Мухин. Он говорит, что общественное участие в жизни депутатов и чиновников с каждым годом растёт. «Активист, нажав две кнопки, может рассказать об этом миру», — говорит Мухин.

Помимо этого, наличие таких активов негативно оценивается самим обществом. Михаил Мухин отмечает, что, по его ощущениям, напротив, пермские политики и бизнесмены чаще стали вкладываться в недвижимость в России. Патриотизм обязывает.



Реклама

18 ЛЕТ — ГАЗЕТА ГОРОДСКОГО БОЛЬШИНСТВА



- Стабильно высокая аудитория*
- Еженедельный выход 120 тыс. экз.

Получите большинство: 210-40-28, 210-40-23, reklama@idk.perm.ru

Подробнее о рекламных возможностях «Пятницы» — newsko.ru/ads

* Газета «Пятница» — лидер по величине читательской аудитории среди общественно-политических изданий в Перми, по данным исследования Института «УралИНКО» за 2009–2014 гг. По данным Mediascope (апрель–май 2016 г., National Readership Survey), каждый выпуск «Пятницы» в среднем читает 143,1 тыс. чел. — максимальный показатель среди некремлевских газет региона.