

Выходцы из СССР портят швейцарский рынок недвижимости? | Les ressortissants de l'ex-URSS font exploser le marché de l'immobilier en Suisse

Автор: Людмила Клот, [Женева](#) , 01.06.2011.



Шотландский фотограф Ричард Хикс просто развлекался замедленной съемкой мыльного пузыря, который надула его жена Сара, а получилась иллюстрация экономического феномена

75 миллионов за виллу: астрономические суммы, которые «наши» покупатели готовы отдавать за швейцарскую недвижимость далеко не королевского уровня, настораживают местных жителей. По мнению многих, это становится причиной создания «мыльных пузырей», которые вскоре скажутся на швейцарской экономике

самым неблагоприятным образом.

|
75 millions pour un villa: des sommes astronomiques que "notre" acheteur est prêt à dépenser pour l'immobilier en Suisse font peur aux habitants locaux. Selon quelques spécialistes, une des conséquences serait l'apparition des "bulles immobilières" qui influenceraient d'une manière négative l'économie suisse.

Les ressortissants de l'ex-URSS font exploser le marché de l'immobilier en Suisse

...Дорога, ведущая из Женевы в Колоньи (Cologny) и дальше, в Вандёвр (Vandœuvres), могла бы быть еще более живописной, если бы не тянущиеся вдоль нее высокие стены и живые изгороди. За ними скрываются от посторонних глаз архитектурные наследия состоятельных женевских семейств 18-19 веков, перемешанные с современными виллами. Левый берег Женевского озера уже давно привлекает очень обеспеченных людей. В местечке Вандёвр, например, простой смертный может беспрепятственно войти и выйти только в один из расположенных тут домов, в здание мэрии, - пишет газета [Tages Anzeiger](#) в статье, посвященной... тому, как выходцы с постсоветского пространства трансформируют рынок швейцарской недвижимости.

«Мы всегда были дорогим местом для проживания», - подтверждает Катрин Куффер, мэр коммуны Вандёвр, райского уголка, где проживает 2700 человек. Куффер руководит коммуной последние восемь лет и вспоминает, что вначале не удивлялась тому, как находили новых владельцев очаровательные семейные гнездышки за 10 миллионов франков. Но в последнее время, к настоящему возмущению мэра, цены на недвижимость в Вандёвр «во всех смыслах потеряли связь с реальностью».

В июле 2010 года [Лола Каримова-Тилляева](#), младшая дочь узбекского президента Ислама Каримова, приобрела здесь виллу, заплатив за нее 43,4 млн. франков. Стоимость квадратного метра недвижимости составила почти 7500 франков. «Это далеко не замок в парке, а просто симпатичный дом с садом для одной семьи», - пояснила мэр, напомнив, что тоже самое жилье 4 года назад сменило владельца за более «скромную» и реалистичную сумму в 13,6 млн. франков.

«Я не знаю, как можно затормозить развитие событий, - честно признается мэр Катрин Куффер, имея в виду заоблачные цены на дома в своей коммуне, - все идет хуже и хуже».

Вначале накручиванию цен на недвижимость в Женеве способствовали выходцы из стран Персидского залива, чьи миллионы растут пропорционально ценам на бензин. В последние годы основными двигателями этого процесса стали «коррупцированные автократы из бывшего Советского Союза, которые хотят за любую цену купить дом в Беверли Хиллз или на берегу Женевского озера», - пишет Tages Anzeiger.

Швейцарские журналисты не забыли, что в январе 2009 года старшая сестра Лолы Тилляевой, Гюльнара Каримова, приобрела в Колоньи за 18,2 млн. франков недвижимость на участке площадью 2473 кв. метра. В той же деревне обосновался сириец Ид Самави, бизнесмен, которого в Швейцарии называют другом Александра Лукашенко: мы уже [рассказывали](#) о том, что он заплатил 38 млн. франков за комплекс строений, расположенный на площади 10 000 кв. метров.

Рекорд покупки самой дорогой недвижимости в Женевском регионе по-прежнему

принадлежит Динаре Кулибаевой, дочери президента Казахстана Нурсултана Назарбаева: в июне 2009 года она [приобрела виллу](#) с видом на озеро в местечке Аньер за 74,7 млн. франков. Это соответствует 9,400 франкам за кв. метр, в три раза превышая «нормальные», и без того высокие, цены на недвижимость в этом престижном уголке.

Наблюдая за тем, как цены на жилье «сходят с ума», старые жители прибрежных женеvских коммун и некоторые швейцарские политики задаются тем же вопросом, что и Катрин Куффер: «Откуда берутся деньги у этих сверхбогатых людей с Востока?»

В Швейцарии против Тимура Кулибаева в 2010 году было начато расследование по подозрению в отмывании денег: на его счету в банке Credit Suisse оказалось 600 млн. долларов, [сообщил](#) телеканал Романдской Швейцарии TSR, а деньги были переведены на счет Кулибаева из... банка UBS. Генеральная прокуратура Конфедерации полагает, что они могут быть получены от незаконной продажи государственных нефтегазовых активов в промежутке между 2000 и 2005 годами. Правда, информации о том, как продвигается дело, нет уже в течение многих месяцев.

Национальный советник Карло Соммаруга из Женевы подал запрос в парламент, обратив внимание на «невероятно завышенную цену» недвижимости, приобретенной семьей Кулибаевых, и на возможные нарушения закона об отмывании денег. Депутата беспокоила работа финансовых посредников – нотариусов, агентов по продаже жилья. «Средства для покупки виллы могут быть переведены из российского банка на счет в оффшорной зоне, без привлечения швейцарского банка», - написал он. Ответа на запрос депутат пока не получил.

Интересным образом сомнения депутата подтверждает и статистика. Как написала вчера «Российская Бизнес-газета», цитируя отчет Центробанка по трансграничным переводам физических лиц, россияне активно выводят деньги из страны, а излюбленным местом их "ввода" стала Швейцария. В четвертом квартале 2010 года наши сограждане перевели в Швейцарию 652 млн. долларов, а в первом квартале 2011 года – уже 1,3 млрд. долларов. Для сравнения, на втором месте стоит Кипр: здесь объем переводов увеличился с 164 млн. до 427 млн. долларов. Резко вырос поток денег и в другие оффшоры - Монако и Гонконг (соответственно 166 и 178 млн. долларов). Такой денежный поток последний раз наблюдался перед кризисом, в конце 2008 года, когда в ту же Швейцарию люди вывели около 1,3 млрд. долларов, - утверждает газета.

А Роджер Мейлан из мэрии Колоньи интересуется не только «запахом денег» новых владельцев вилл. «Меня удивляет, насколько легко все эти иностранцы получают разрешение на проживание в Швейцарии, покупку жилья, его строительство», - поделился он своими сомнениями с журналистами. 63-летний Мейлан после долгой карьеры в исполнительных органах родной коммуны скоро выходит на пенсию, очевидно, это способствует откровенности. Ведь в Швейцарии действует так называемый Закон Лекса Коллера (Lex Koller, по имени введшего его политика), согласно нему для приобретения недвижимости у покупателя должен быть паспорт Швейцарии или одной стран Евросоюза, либо долговременный (а не краткосрочный) вид на жительство в Швейцарии. «В случае Динары Кулибаевой все необходимые формальности были соблюдены», - было сказано в ответе на запрос национального

советника Карло Соммаруга. А проверка происхождения у покупателя средств не входит в обязанности швейцарских властей.

У женевского адвоката и специалиста по иммиграционному праву Оливье Маха своя трактовка фактов: с момента последнего пересмотра Закона об иностранцах, вступившего в силу в 2008 году, иммиграционная служба получила разрешение «исходить из высших кантональных интересов в сфере налогообложения». Поэтому и выдаются виды на жительство некоторым иностранцам, которые не удовлетворяют в точности всем требованиям закона об иммиграции.

Безусловно, от наплыва миллионеров выигрывает муниципальная казна и местная промышленность. Но есть и негативные стороны жизни по соседству с ними: например, в школах уменьшается число учеников, так как состоятельные люди посылают своих наследников в частные учебные заведения. Люди с обычными доходами и даже представители таких престижных и высокооплачиваемых профессий, как врачи или адвокаты, переезжают в другие районы. А женевские семьи, в течение поколений владевшие недвижимостью на берегу озера, вынуждены ее продавать: если в семье несколько наследников, при современных рыночных ценах на недвижимость один из них не в состоянии сохранить родительский дом для себя, поскольку не сможет выплатить братьям и сестрам причитающуюся им долю...

Но главный упрек богатым иностранцам – в том, что, активно покупая дома в Швейцарии, они могут «надуть» мыльный пузырь на швейцарском рынке недвижимости. Это феномен, когда цены на жилье растут непропорционально быстро, провоцируя ажиотажный спрос. Жилье скупается с целью инвестировать и получить быструю прибыль, но поскольку другой составляющей мыльного пузыря становятся низкие ипотечные проценты, то при их повышении и возврату цен на жилье к норме в сочетании с финансовым кризисом, владелец жилья может быть разорен. Что произошло недавно в США, Испании, Ирландии и других странах.

С таким мнением не согласен [Стефан Барбье-Мюллер](#), эксперт в области швейцарской недвижимости, директор агентства Pilet&Renaud, одного из крупнейших в Женеве. "Недавно продавался особняк, оцененный в 30 миллионов франков, однако потенциальный русский клиент от него отказался, сочтя, что цена была подогнана "специально для русского", - рассказал он в телефонном интервью Нашей Газете.ch. - В итоге этот особняк приобрел англичанин - за 29 300 000. Разница, как видите, не большая. Русские не дети, и если уж они соглашаются заплатить крупную сумму, то лишь на совершенно сенсационный объект. Что же касается отмывания денег, то вряд ли таких случаев много, ведь в Швейцарии, действительно, все строго контролируется. А насчет подрывания рынка... надо понимать, что рынок, о котором идет речь, - маргинальный. И дома, интересующие тех русских, о которых пишут в газетах, не интересуют "средних швейцарцев". "

Каждый триместр швейцарский банк UBS публикует так называемый «**UBS swiss real estate bubble index**» - индекс риска появления мыльных пузырей на рынке жилья недвижимости. Согласно ему, швейцарский рынок жилья сегодня развивается полным ходом, но «пузырей» на нем пока нет. Однако стремительный рост цен на недвижимость в некоторых регионах Швейцарии «призывает к осторожности». Банк отмечает, что во многих регионах страны цены на жилье за последние 10 лет выросли почти вдвое.

«Сложно распознать появление мыльного пузыря на рынке недвижимости в момент его зарождения, - отмечает UBS в своем коммюнике. – В первый триместр 2011 года вышеупомянутый индекс составлял 0,63 пункта, что соответствует уровню, названному «бум». Это выше отметок «падение» и «равновесие», но перед «риском» и «пузырем». «Бум» означает, что пока еще не существует риска на национальном уровне. Когда индекс поднимается выше, чем 1 пункт, рынок недвижимости будет оценен как рискованный. «UBS swiss real estate bubble index» достиг своего максимального уровня в 2,5 пунктов в 1990-х годах, на которые приходится пик последнего швейцарского мыльного пузыря на рынке недвижимости.

Индекс вычисляется на основе шести параметров-соотношений:

- цены покупки и стоимости аренды,
- цены дома и доходов семьи,
- цены ипотечного кредита и доходов семьи,
- изменения стоимости на недвижимость и инфляции,
- доли строительного бизнеса в внутреннем валовом продукте страны
- и наконец, числа клиентов UBS, обратившихся в текущем году за ипотечными кредитами под основное жилье.

Наиболее рискованными регионами были названы Цюрих и его окрестности, Женева и Лозанна. Заметные риски были отмечены в зонах Цуга, Веве и Ниона. В ближайшее время эксперты банка будут с особенным вниманием наблюдать за Давосом, где цены на жилье также сильно выросли, и за рынком недвижимости в Лиматтале, Оберэнгадине и Морже.

[жилье в Швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[недвижимость в Швейцарии](#)

[швейцария недвижимость](#)

Статьи по теме

[Средства от продажи сотовой компании Белоруссии пошли на покупку виллы в Женеве](#)

[Женева – любимый город "наших" первых дам](#)

[Дочь президента Казахстана купила самую дорогую виллу в Женеве](#)

Source URL: <http://www.nashagazeta.ch/news/11839>