Наша Газета
nashagazeta.ch
Опубликовано на Швейцария: новости на русском языке (https://nashagazeta.ch)

Торговля люксовой недвижимостью переживает спад в Женеве | Les ventes d’immobilier luxe reculent à Genève

Author: Татьяна Гирко, Женева , 14.06.2016.

(© OlivierMiche/Geneve Tourisme)

Несмотря на несколько впечатляющих сделок, недвижимость стоимостью более 10 млн франков не слишком хорошо продавалась в 2015 году. Эта тенденция не нова, объясняет эксперт Стефан Барбье-Мюллер.

|

Malgré quelques ventes spectaculaires, les biens immobiliers à plus de 10 millions de francs n’ont été pas bien vendus en 2015. Cette tendance n’est pas nouvelle, explique l’expert immobilier Stéphane Barbier-Mueller.

Les ventes d’immobilier luxe reculent à Genève

В прошлом году в кантоне были заключены лишь несколько сделок, способных своими цифрами впечатлить не только обывателей, но и риелторов. Гораздо активнее в последние годы продаются обычные квартиры, особенно в сегменте, где стоимость варьируется от 500 тысяч до 3 млн франков.

Самой крупной сделкой на женевском рынке недвижимости в 2015 году стала покупка страховой компанией Swiss Life принадлежавшего банку UBS здания на rue du Rhône, сообщает швейцарская телерадиокомпания RTS со ссылкой на реестр недвижимости кантона Женева. Репутацию самого престижного района Женевы – Колоньи – подтверждает продажа виллы за 62 млн франков. На долю коммуны, знаменитой на весь мир как родина Франкенштейна, приходятся еще две крупные сделки. «Местные» богачи облюбовали и другие места на берегу озера: одни из самых дорогих вилл расположены в Преньи-Шамбези и Селиньи.

Элитная недвижимость интересует в первую очередь богатых иностранцев. А их в Женеве в последние годы все меньше, рассказал Нашей Газете.ch владелец одного из крупнейших городских агентств Pilet et Renaud Стефан Барбье-Мюллер. По мнению эксперта, связанная с политическими изменениями тенденция на рынке недвижимости прослеживается уже с 2011 года.

«Иностранцев привлекают в Швейцарии стабильность и налоговые привилегии. Но в последние годы появилось немало инициатив об отмене специального налогового режима, ужесточения законодательства в сфере наследования и тому подобных», – отмечает специалист по недвижимости. Все эти факторы в совокупности со сложившейся международной обстановкой оказывают влияние и на поведение покупателей из России, добавляет он.

Напомним, что в последние годы партии левого крыла вынесли на суд швейцарцев сразу несколько инициатив, способных отпугнуть богатых иностранцев, решивших обосноваться на территории Конфедерации. Речь идет о проекте введения федерального налога на наследство, согласно которому наследники должны были бы заплатить в бюджет сумму, равную 20% стоимости имущества (за вычетом 2 млн франков), и предложении об отмене на всей территории страны паушального налога – специального налогового режима, которым в некоторых кантонах могут воспользоваться богатые иностранцы. В обоих случаях жители Конфедерации проголосовали против нововведений, однако сам факт того, что подобные вопросы активно обсуждаются, повлиял на поведение потенциальных покупателей, считает Стефан Барбье-Мюллер.

Добавим, что жители Женевы на последнем референдуме поддержали новый кантональный закон, ужесточающий правила перехода на уплату паушального налога, но не отменяющий его совсем, чего не первый год добивается Социалистическая партия. Таким образом, если Швейцарию в целом иностранцы еще не окончательно разлюбили, то Женеве они начинают предпочитать другие кантоны, отмечает владелец Pilet et Renaud.

По оценкам RTS, в 2015 году число сделок купли-продажи объектов жилой недвижимости в Женеве стоимостью свыше 10 млн франков, как и объем транзакций, по сравнению с 2012-м сократились почти вдвое. Если раньше за год проводились около двух десятков сделок на общую сумму 300 млн франков, то сегодня речь идет о десятке, а объем сократился до 170 млн франков. Аналогичная тенденция наблюдается и на рынке недвижимости стоимостью свыше 20 млн франков.

Падение спроса приводит к снижению цен: по словам члена административного совета коммуны Колонж-Бельрив Франсин де Планта, стоимость вилл может снижаться до 40%. Редкие покупатели по-прежнему представляют весь мир – среди владельцев элитной женевской недвижимости можно встретить дочь бывшего короля Саудовской Аравии Фахда, глав транснациональных торговых корпораций и наследников промышленных империй, таких как крупнейшая пивоваренная компания мира AB InBev, сообщает RTS, отмечая, что время российских олигархов, активно скупавших женевскую недвижимость в начале 2010-х, прошло.

По словам эксперта UBS Жан-Франсуа Босолей, одной из причин охлаждения интереса иностранцев к швейцарской недвижимости в целом может быть и более пристальное внимание, которое сегодня банки Конфедерации уделяют источнику происхождения средств потенциальных покупателей. В то же время забвение женевскому рынку недвижимости не грозит, поскольку этот интернациональный город, наравне с Лондоном и Берлином, по-прежнему привлекает супербогатых резидентов и топ-менеджеров транснациональных корпораций, считает он. Впрочем, коррекция цен была неизбежной, и в нынешней ситуации не стоит ожидать «продаж, доходящих до 100 млн франков, безо всякой связи с реальной экономической ценностью объектов», как это происходило раньше.

Добавим, что общая тенденция к снижению цен затронула, хотя и в меньшей степени, и недвижимость, доступную для среднего класса. По данным консалтинговой компании Wüest & Partner, цены на жилье в домах на несколько этажей (так называемых PPE, propriété par étages, владельцы которых обладают эксклюзивным правом на все, что находится внутри их апартаментов, и входят в коллектив собственников общих частей здания, таких как лестничная клетка, лифт, крыша, фасад и т.п.) за последние 12 месяцев снизились на приблизительно на 4%. Значит ли это, что пузырь на рынке женевской недвижимости сдувается?

недвижимость в женеве
недвижимость в Швейцарии
элитная недвижимость в швейцарии
швейцария недвижимость
Женева
Статьи по теме
Покупать или арендовать – вот в чем вопрос!
В Швейцарии пока продолжает дешеветь ипотека
Женеве не дает покоя вопрос налогообложения богатых иностранцев
Богатые налогоплательщики покидают Швейцарию накануне референдума
UBS измерил «пузыри» на рынках недвижимости разных стран
Судьба швейцарских наследников в руках народа

Налоговые льготы для богатых иностранцев: ограничить, чтобы сохранить

Source URL:
https://nashagazeta.ch/news/economie/torgovlya-lyuksovoy-nedvizhimostyu-perezhivaet-spad-v-zheneve