НАША ГАЗЕТА
nashagazeta.ch

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

«Люкс начинается с пяти миллионов» | « Le luxe commence à cinq millions »

Автор: Надежда Сикорская, Женева , 10.07.2023.

(DR)

По наблюдениям сотрудников женевского агентства недвижимости Pilet & Renaud, война в Украине не повлияла на высший сегмент рынка, а некоторые инициативы политиков нуждаются в разъяснениях.

|

Selon les spécialistes de l’agence Pilet & Renaud, la guerre en Ukraine n’a pas eu d’impact négatif sur le segment « luxe » du marché immobilier genevois, tandis que certaines initiatives politiques exigent des explications.

« Le luxe commence à cinq millions »

Мы уже имели случай утверждать, что период нестабильности – лучшее время для того, чтобы вкладывать в камни, то есть в недвижимость. Если, конечно, есть, что вкладывать. Как показывает статистика, ни пандемия, ни идущая в Украине война не снизили интереса к собственности в Женеве. О том, как обстоит ситуация на рынке, мы побеседовали с Пьером Хагманном и Никола Хаузером, сотрудниками старинного, с самого первого года существования, партнера Нашей Газеты – агентства Pilet & Renaud.

«Люкс начинается для нас с недвижимости стоимостью пять миллионов, до этого порога заключается слишком много сделок, а люкс – это что-то эксклюзивное», - сразу определил параметры Пьер Хагманн.

В Женеве существует такая интересная вещь – la Feuille d’avis officielle (FAO). Издаваемая Республикой и кантоном Женева с 1753 года (!), эта публикация представляет собой ежегодный официальный перечень всех официальных актов с участием женевских властей, а также оповещений административного и юридического характера, включая все купли-продажи недвижимости, с указанием продавца, покупателя, коммуны, стоимости и так далее. С 1 января 2017 года этот список публикуется исключительно в режиме онлайн – ознакомиться с ним может каждый, причем совершенно бесплатно. Разумеется, он находится в зоне пристального внимания работающих на рынке недвижимости специалистов и позволяет им тщательно проанализировать ситуацию по каждой женевской коммуне, а то и по отдельному кварталу, и проследить, что за люди участвуют в трансакциях, чем они занимаются, какие суммы они тратят или получают. И все это – совершенно прозрачно и легально.

Пьер Хагманн и Никола Хаузер © NashaGazeta

Общий вывод таков: на женевском рынке активно присутствуют как «истинные швейцарцы», так и иностранцы, что радует профессионалов, поскольку «сбалансированность рынка – признак его здоровья». А если более конкретно, то на составленной сотрудниками Pilet & Renaud карте видно, что наибольшее число сделок по купле-продаже недвижимости, квартир и частных домов, приходится на центр города и кварталы Колоньи, Коллонж-Бельрив, Шен-Бужри, Вандевр - расстановка сил на «пьедестале почета» не меняется уже много лет, а критерий «location, location, location» остается определяющим для большинства покупателей. «Приобретая недвижимость в престижных кварталах, инвестор может быть уверен, что, в случае необходимости, легко и выгодно ее продаст. А вот даже с самым красивым домом где-то в Авюйи, например, могут возникнуть проблемы – в прошлом году там не было заключено ни одной сделки», - комментирует Пьер Хагманн. Женевская ситуация не исключительная, в любом крупном городе есть более или менее привлекательные кварталы, просто чем больше город, тем больше между ними расстояние.

Разумеется, нас интересовали в списке FAO знакомые имена, и они нашлись. Так, выяснилось, что одну из трех вилл в Колоньи, проданных в 2022 году в категории «от 20 млн и выше», приобрел Сергей Щербаков. И это не самая дорогая его покупка – в 2017-м предприниматель приобрел у семьи Тимченко виллу также в Колоньи за 39,5 млн франков. А вот Сергей Татарников с супругой, наоборот, продали свою виллу в Колоньи Станиславу Огневу с супругой за более 11 миллионов: интересна дата сделки, которая фигурирует в регистре – 24 февраля 2022 года. Чуть больше месяца

спустя расстались с домом в Коллонж-Бельриве супруги Баевы, продав его выходцу из Ливана за 9 млн. И так далее.

Годом раньше, 7 декабря 2020 года и 19 марта 2021-го, то есть с разницей в три месяца, 33-летний Динар Ахметов, сын украинского миллиардера Рината Ахметова, приобрел две расположенные по соседству виллы в коммуне Коллонж-Бельрив за общую сумму 104 млн франков. Злые языки судачат: «знали, что будет война», но мы к ним не прислушиваемся. Стоит напомнить, что в рейтинге журнала Bilanz за 2022 года Ринат Ахметов занял 70-ю строчку, его состояние после начала война значительно сократилось и было оценено в 2 млрд франков.

– **Женевский рынок не подвергся влиянию украинских событий**, ни в «плохую» сторону, ни в «хорошую», – отмечает Пьер Хагманн. – Зато мы наблюдает повышение активности швейцарских клиентов, еще несколько лет назад проявлявших излишнюю осторожность как при покупке недвижимости, так и при реставрации имеющейся: фамильные дома постепенно приходили в негодность. Сегодня швейцарцы охотно вкладывают в недвижимость, модернизируют ее и приводят в соответствие с современными энергетическими нормами и образом жизни. Все хорошие архитекторы перегружены работой на проектах, связанных с люксовыми объектами.

ILLUSTRATION 2
Classement par communes du nombre de ventes prestige (appartements et maisons) réalisées dans le canton de Genève en 2022.

Appartement Maison

IMAGE 2
Ranking by municipality of the number of prestige sales (apartments and properties) in the canton of Geneva in 2022.

Apartment Property

	GENÈVE-VILLE		COLOGNY		COLLONGE-BELLERIVE		CHÊNE-BOUGERIES		VANDŒUVRES		CORSIER		ANIÈRES		CHOULEX		BERNEX		JUSSY		PREGNY-CHAMBÉSY		VERSOIX		CELIGNY		CAROUGE		THÔNEX		TROINEX		LANCY		MEYRIN		PUPLINGE		BARDONNEX		SATIGNY		VEYRIER		TOTAL	
5 à 10 mio	12	4	1	9	1	9	2	6	1	7	6		4		1		1		1		1		2		1		1	1	1		2		1		1		1		1		1		18	62
10 à 20 mio	2	1	2	9	2		3		2		2		2														1														4	22
+ de 20 mio	1			3	2																2				1				1												1	9
	15	5	3	21	1	13	2	9	1	9	0	8	0	6	0	1	0	1	0	1	0	3	0	2	0	2	1	2	0	2	0	2	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	23	93

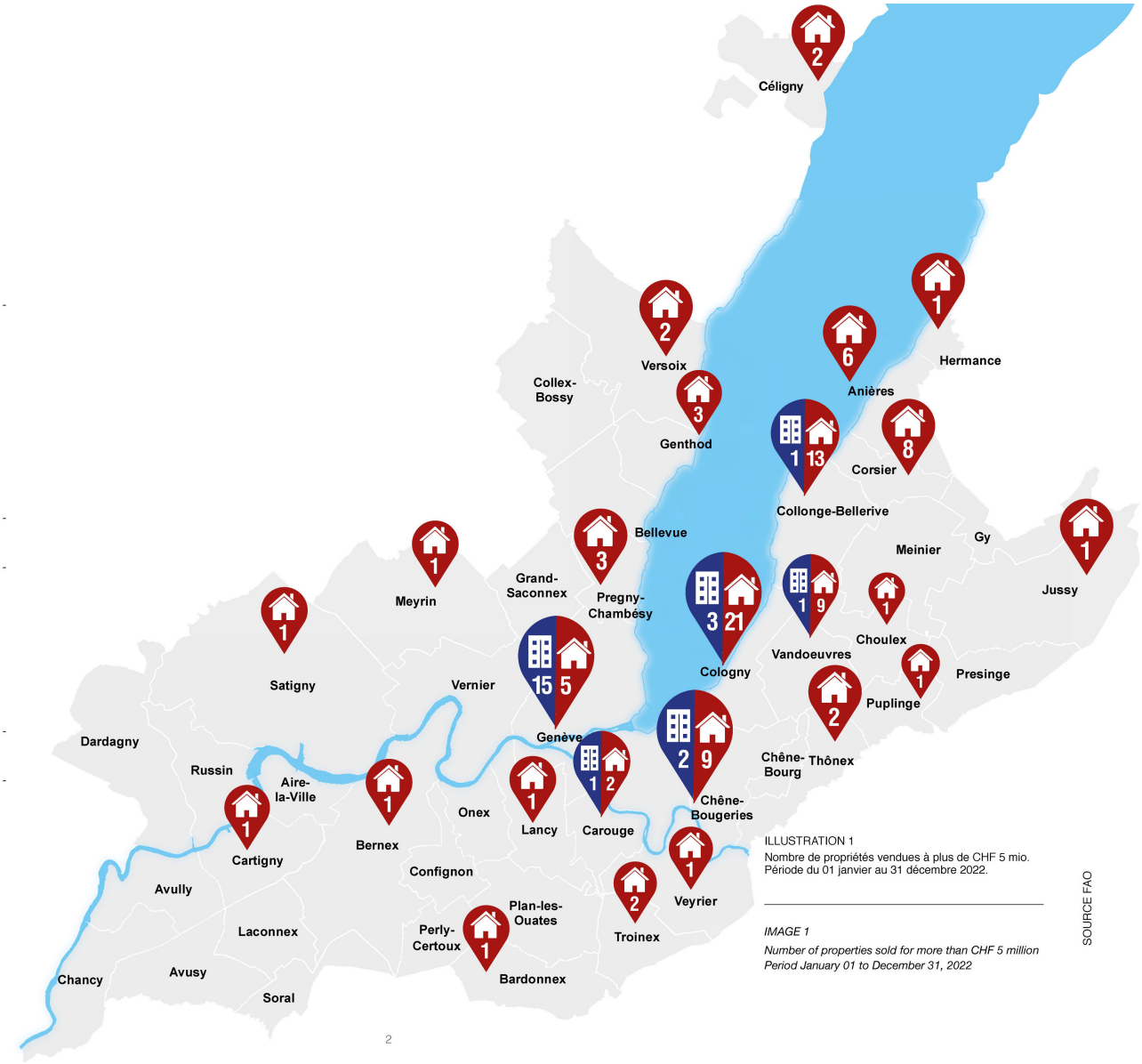
3

Продажи недвижимости в Женеве в 2022 г. (DR)
Наши постоянные читатели в курсе событий как на федеральном, так и на женевском уровнях, способных повлиять на рынок недвижимости. Это стало еще одной темой в разговоре с сотрудниками агентства Pilet & Renaud. Выяснилось, что **поднятие ключевой ставки Национальным банком Швейцарии**, повлекшее за собой поднятие процента ипотечного кредитования (сейчас он равен в среднем 2,65%, тогда как еще несколько лет назад не превышал 1%), повлияло на определенный

сегмент рынка недвижимости, но не на люксовый. Причина проста: покупатели люксового жилья чаще всего не нуждаются в кредите, а если и берут его, то лишь с целью воспользоваться налоговыми вычетами, так что лишний процент для них погоды не делает. «Люди же, покупающие недвижимость за полтора-два миллиона, вынуждены затягивать ремни до такой степени, что колеблются между покупкой и снятием жилья в аренду – для них разница очень существенна, - констатирует Никола Хаузер. – Однако никаких **новых повышений ипотечных кредитов пока не предвидится**, что не может не радовать потенциальных покупателей».

При этом г-н Хаузер отмечает другие сложности, ожидающие их на пути к собственному жилью. Главных две: проволочки в процессе получения разрешения на строительство или реновацию домов и стремительный рост цен на строительные работы. «Мы видим, что гораздо сложнее стало продавать недвижимость, нуждающуюся в серьезном ремонте или переделке: и строительные материалы, и услуги специалистов значительно выросли в цене», – говорит он.

«Раньше при строительстве дома клиент мог ограничиться услугами архитектора и одного инженера. Сегодня речь может идти об инженере по акустике, инженере по электрике, инженере по температуре… Мне известен случай, когда при реконструкции виллы владельцы наняли семь инженеров!», - уточняет Пьер Хагманн. Но это, скажете вы, причуды богатых. Возможно. Однако есть расходы, и значительные, которых невозможно избежать; часть из них связана, например, с новыми административными требованиями – теплонасосная отопительная установка должна заменить газовую, использование ископаемого топлива сегодня запрещено.



(DR)

«Все это привело к тому, что, если до пандемии коронавируса обеспеченные граждане покупали недвижимость практически не задумываясь, то теперь они все же взвешивают за и против, - подводит итог Николя Хаузер. – Следует учитывать и то, что швейцарцы искренне обеспокоены проблемами окружающей среды. Поэтому они не только выполняют предписания госорганов, но и сами заботятся о том, чтобы их жилище соответствовало современным стандартам, позволяющим экономить энергию: инвестируют в качественные системы изоляции, в двойные или тройные окна, в солнечные батареи».

Одна из недавних политических инициатив касалась возможной отмены налога, известного под названием «**наемная стоимость**», в обмен на отмену возможности вычета из налогов расходов на поддержание и модернизацию недвижимости. Разумеется, первая реакция на любую весть о сокращении налогов положительная, но потому и полезно посоветоваться с профессионалами, что не все то золото, что блестит.

- Наемная стоимость – это вопрос федерального значения, решение по нему будет принято в Берне. На сегодняшний день одна из палат парламента готова отменить этот налог, а вторая еще думает. Но надо понимать, что в таком случае никакие

налоговые вычеты, связанные с недвижимостью, уже не будут возможны, - расставляет точки над « i » Пьер Хагманн. – Почему сегодня многие берут ипотечный кредит? Потому что его можно вычитать из налогов, как и расходы по содержанию жилья. Если это станет невозможно, то существует реальный риск того, что люди будут гораздо меньше инвестировать в недвижимость – не только в покупку новой, но и в модернизацию имеющейся. Нововведение отразится и на продолжительности ипотечных кредитов: люди будут стремиться возместить кредит как можно скорее, поскольку вычеты будут невозможны. Пострадают те, кто подписали контракты на 10-15 лет: им придется выплачивать кредит, без всяких вычетов. Иными словами, от отмены налога на наемную стоимость реально выиграют лишь те, у кого нет ипотеки и кому не надо ничего ремонтировать – их процент очень незначителен.

Как вы видите, вопросов много, и они сложные. Эксперты Pilet & Renaud всегда к услугам читателей Нашей Газеты: их профессиональное знание рынка и понимание потребностей каждого конкретного клиента сэкономят вам много времени (и денег) при покупке и продаже недвижимости. Обращайтесь, и не забудьте сказать, что вы – от Нашей Газеты.

[недвижимость в Швейцарии]
[швейцария недвижимость]
Статьи по теме
[Время вкладывать в камни]
[Женевская недвижимость сына украинского олигарха]
[Торговля люксовой недвижимостью переживает спад в Женеве]
[Иностранные инвесторы пока могут владеть швейцарской недвижимостью]

Source URL:
https://nashagazeta.ch/news/la-vie-en-suisse/lyuks-nachinaetsya-s-pyati-millionov