

ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

# ГИД

на жительство



ВОЗМОЖНО  
ВСЁ

PRIAN  
ОСЕНЬ  
2024

# PRIAN

Давайте знакомиться. Несколько слов об авторах этого буклета и наших проектах.

Мы – команда **Prian**. Менеджеры, разработчики, журналисты, администраторы...

Мы создаём **Prian.ru** – ведущий интернет-ресурс о зарубежной недвижимости на русском языке. **Нас ежедневно посещают более 25 000 пользователей** примерно из **40 стран**, где говорят по-русски.



Мы создаём **Prian.info** – сайт о зарубежной недвижимости на английском, немецком, французском, испанском языках.



Мы представляем объекты наших партнёров – предложения по покупке и аренде в **70 странах мира**.



Мы ведём страницы в социальных сетях – на нас **подписаны около 100 000 пользователей**.



Мы создаём видеопроекты и проводим вебинары. Всё это **на канале в YouTube** – там у нас **более 13 000 подписчиков**.

Мы стремительно приближаемся к **20-летнему юбилею** и рады встрече с вами!



**Филипп БЕРЕЗИН,**  
главный редактор Prian.ru

Друзьям и читателям!

Осень 2024-го – время бежит очень быстро. Что-то невероятное. И кажется, с его течением мы начали привыкать. Привыкать к закрытым границам и проблемам с визами. Трудностям в переводе средств и неизвестному буквально несколько лет назад слову «криптовалюты». А главное – к общему напряжению, которое связано с постоянно меняющимися условиями и ограничениями.

Но давайте будем оптимистами. Недвижимость по всему миру, может, и стала менее близкой, но она по-прежнему доступна. Тем, кому интересна. Тем, кто готов потратить больше времени на покупку. Тем, кто больше, чем когда-нибудь, хочет что-то изменить в своей жизни.

Эта брошюра – небольшой срез настоящего. Снимок, рассказывающий о программах иммиграции, инвестиционных возможностях, а также в целом о недвижимости по всему миру – осенью 2024 года.

И как всякий снимок, он моментально становится историей. Потому что правила, особенно в сфере зарубежной недвижимости, последние годы меняются как никогда стремительно. Но мы всё равно их отслеживаем, чтобы оставаться актуальными.

## Важнейшие тенденции на рынках зарубежной недвижимости



ЕСЛИ ОЦЕНИВАТЬ 2024 ГОД на мировых рынках крупными мазками, то рядом с ним, пожалуй, можно поставить знак «плюс» – пусть и нежирный. Даже несмотря на то, что мы пишем эти строки, когда год ещё не завершён.

- В 2021-м и начале 2022-го, после пандемии, а точнее в конце её, почти везде царил эйфория: росли цены, увеличивались объёмы продаж и т. д. Но затем всё стремительно изменилось.
- Рост процентных ставок в Европе и США, удорожание энергии и строительных материалов, изменение логистических цепочек, вызвавших гигантскую инфляцию в ведущих мировых экономиках. А главное, геополитические конфликты стали причиной глобальной нестабильности.
- Некоторые рынки – в моменте – от этого только выиграли. Например, в Турции зарубежный спрос в 2022 году привёл к невероятному росту цен. Одновременно завершение пандемии и восстановление активного туризма положительно повлияло на спрос в Юго-Восточной Азии.
- А вот многие популярные у россиян до недавнего времени рынки Центральной и Западной Европы просели. Особенно пострадали Германия, Великобритания, скандинавские государства. Там сократилось число сделок и снизились цены – а ведь эти страны считались образцом стабильности и этим привлекали инвесторов.

ЕСЛИ 2023 ГОД МОЖНО БЫЛО НАЗВАТЬ годом неопределённости, то 2024-й, кажется, принёс сектору недвижимости некоторую стабильность.

- В Европе почти повсюду к середине года цены достигли дна. ЕЦБ стал понижать процентную ставку, что, пусть и потихоньку, стимулирует спрос. А на юге континента – в Испании, Греции, на Кипре, в Португалии, где цены и не падали, появились островки стабильности, когда покупатель может прогнозировать перспективы хотя бы на пять – семь лет.
- У россиян по-прежнему в фаворе рынки Юго-Восточной Азии и Ближнего Востока. Но кстати, за редким исключением (к ним можно отнести, например, ОАЭ) в этих регионах уже нет безумного бума, а есть рациональный спрос и умеренно оптимистичные ожидания.
- Ведущие эксперты отрасли – Deloitte, JLL, KPMG, Knight Frank – практически единодушны в прогнозах. Основные мировые рынки будут расти умеренными темпами. Геополитика будет влиять на спрос, а интерес иностранцев к той или иной стране будет определяться не только инвестиционными, но и иммиграционными возможностями, которые она предоставляет, а также уровнем безопасности – не только личной, но и финансовой.

В этом смысле российские покупатели уже третий год находятся в особо непростой ситуации.

Преимуществом и перспективами многих рынков гражданам РФ воспользоваться тяжело.

Но нет ничего невозможного – переворачивайте страницу.

## Как россиянам приобрести недвижимость в текущих условиях

### Опыт последних месяцев

ПЕРЕВОД СРЕДСТВ И ОПЛАТА СДЕЛКИ едва ли не главная сегодня проблема при покупке недвижимости за границей.

Число российских банков, из которых можно совершить «классический» перевод на счёт продавца, стремительно сокращается (приводить список в бумажном издании смысла нет: он может измениться ещё до выхода из печати). Что ещё хуже – перевод этот может быть заблокирован даже при отправлении в дружественные государства. Впрочем, по состоянию на сентябрь 2024 года проходила оплата сделок в Турции, ОАЭ, Таиланде, Грузии, а в начале осени платежи ходили даже на Кипр – при покупке нового объекта у застройщика на основании договора долевого участия.

Более реальный вариант – оплачивать сделку через банки дружественных стран. Чаше покупки совершаются со счетов в Казахстане и Армении, реже в Сербии, Узбекистане, Турции. Правда, в любом случае покупателю придётся доказывать происхождение средств, особенно при покупках в Европе.

Во многих странах ЮВА, Ближнего Востока, Африки активно используются криптовалюты – средства поступают или непосредственно на счёт продавца, или на счёт посредника.



### ! ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

*В связи с трудностями в переводе средств на рынке не исключены случаи мошенничества. Когда вам предлагают «нетрадиционную» форму оплаты – убедитесь, что готовы доверять своему партнёру.*

*Priam также предостерегает от участия в незаконных сделках.*

Такую возможность заявляют и европейские компании (на том же Кипре).

Если продавец и покупатель – граждане РФ, сделку можно провести с оплатой в российских банках, причём рублями (многие продавцы охотно идут на это). Такие сделки проходят и в европейских странах, а главная проблема – недостаток предложения.

Застройщики или агентства, имеющие представительства в РФ, предлагают оплатить сделку «дома» и опять-таки рублями. Так продаются некоторые проекты в Таиланде, Индонезии, Турции, ОАЭ.

И пожалуй, наиболее понятный способ – сначала получить иммиграционный статус в той или иной стране, открыть там счёт и проводить сделки через него. Например, две трети «российских» покупок в Испании в 2023 году совершили россияне, являющиеся резидентами ЕС, то есть имеющие там ВНЖ (для финансово независимых лиц, через открытие стартапа, для цифровых кочевников и т. д.). У таких граждан, как правило, нет ограничений по объёму средств на счету.

*Процедура покупки недвижимости в разных странах на [Priam.ru](https://priam.ru)*



## Действующие программы гражданства



К ОСЕНИ 2024 ГОДА для граждан РФ открытыми остаются три программы.

### ВАНУАТУ

С 2022 года гражданам тихоокеанского государства ЗАКРЫТ безвизовый въезд в Шенгенскую зону, а с середины 2023-го и в Великобританию!

- Минимальный взнос для участника программы – \$130 тыс. (дарение государству).

Главное изменение 2024-го: до августа заявитель мог получить паспорт Вануату удалённо, сейчас сдавать биометрию надо непосредственно на острове. Альтернативный вариант, который должен заработать осенью 2024-го, – сдача отпечатков в консульствах Вануату – в Брюсселе, Дубае, Гонконге и Нумеа.

### ЕГИПЕТ

Для заявителей существует несколько опций.

- Основная – покупка недвижимости на сумму от \$300 тыс. Приобретать разрешается как один, так и несколько объектов. Недвижимость должна оставаться в собственности инвестора в течение пяти лет. Затем её можно продать.

Кандидат может также:

- открыть депозит в местном банке – на сумму от \$500 тыс.;
- сделать невозвратный взнос в казначейство Египта – от \$250 тыс.;
- вложить средства в египетскую компанию – от \$450 тыс.

По правилам программы кандидатура аппликанта сначала одобряется, и лишь потом он совершает перевод основной суммы.

### ТУРЦИЯ (упрощённое получение американских виз E-1 и E-2)

Самая востребованная иммиграционная схема.

- Минимальный капитал для участия в программе – \$400 тыс.
- Необходимо купить один или несколько объектов жилой или коммерческой недвижимости в любых регионах. При покупке нескольких объектов они должны быть оформлены одним договором.
- Недвижимость необходимо приобрести у турецкого физического или юридического лица и сохранять в собственности три года.



## Где можно получить инвестиционный вид на жительство

по состоянию на начало октября 2024 года

**Для россиян открыта «золотая виза» Испании** (выдаётся на два года, продлевается на пять лет при вложениях в недвижимость от €500 тыс.). Однако весной 2024 года власти страны объявили о скором закрытии данной опции для всех. Ориентировочный срок завершения программы – начало 2025 года, но к концу сентября он не был официально подтверждён.

**Бессрочный ПМЖ Кипра** по-прежнему можно получить при покупке новой недвижимости на сумму от €300 тыс. В 2023 году киприоты изменили размер дохода, который должен подтвердить заявитель (для основного члена семьи это теперь €50 тыс. в год, для его супруга или супруги €15 тыс. в год, для несовершеннолетнего ребёнка €10 тыс.), но серьёзным препятствием нововведение не стало.

**Власти Португалии закрыли возможность получить ВНЖ** через покупку недвижимости, но сохранили опцию с вложениями в инвестиционные венчурные фонды – от €500 тыс., а также в объекты культурного наследия – от €250 тыс.

**Греческая «золотая виза», выдаваемая на пять лет, по-прежнему работает**, но граждане РФ и Беларуси могут претендовать на неё только имея второй паспорт (он должен быть у основного заявителя).

Порог входа в греческую программу изменился: теперь он составляет €800 тыс. в самых престижных районах страны, включая все острова с населением более 3 тыс. человек, и €400 тыс. – в остальной Греции. Купить нужно один объект площадью от 120 кв. м; сдавать его в краткосрочную аренду запрещено. Альтернатива – покупка жилья под реновацию. В этом случае порог входа €250 тыс. и нет ограничений по площади.

**В Венгрии официально с середины 2024 года появилась программа «золотой визы»** – ВНЖ выдаётся на десять лет. Правда, опция, предусматривающая вложения в недвижимость на сумму от €500 тыс., должна заработать только в 2025 году, а схема, предусматривающая покупку паевых фондов (от €250 тыс.), к 1 июля не была отлажена и к концу лета в полной мере не заработала.

**В Грузии ВНЖ по-прежнему может получить собственник**, купивший объект за \$100 тыс. и более.

**Трёхлетнюю резидентскую визу в ОАЭ** может получить покупатель жилья дороже \$204 тыс.

**В США действует программа EB-5** при инвестициях от \$800 тыс. в бизнес либо проекты региональных центров в сельской местности или в зоне повышенной безработицы и от \$1,05 млн в проекты в любом штате США. Основной минус – сроки рассмотрения около двух лет.

**В Турции ВНЖ с правом дальнейшей подачи на гражданство** при постоянном проживании в стране выдаётся теперь при покупке в открытых районах от \$200 тыс. – впрочем, это правило работает нежестко. Есть примеры, когда годовой ВНЖ выдавали при покупке на меньшую сумму.

## Популярные иммиграционные программы в 2024 году

ИММИГРАЦИОННЫХ СХЕМ, успешно работающих в настоящее время, – сотни. Ниже расскажем о программах, которые чаще других оказываются в центре внимания в последние месяцы.

### Гражданство

В десятках стран работают программы репатриации, когда заявитель должен подтвердить свои корни и/или проживание предков на территории конкретной страны – обычно до третьего поколения.

- Самая известная и популярная программа репатриации, разумеется, израильская.
- Активно рекламируются программы Болгарии, Молдовы, Чехии, Румынии, Греции. Хотя не стоит соглашаться на предложения вроде «Подтвердим ваши корни за несколько тысяч евро».
- В Армении действует программа для специалистов: участник должен подтвердить свою квалификацию и полезность для страны.
- На гражданство Кыргызстана могут претендовать граждане, родившиеся либо проживавшие в КССР и/или имевшие гражданство бывшего СССР.
- В Южной Америке популярен «родильный туризм»: дети, родившиеся в Аргентине или Чили, автоматически становятся гражданами страны, а их родители обычно получают ВНЖ и по прошествии нескольких лет могут претендовать на гражданство.

### ВНЖ по финансовой независимости

Некоторые страны выдают ВНЖ состоятельным иностранцам с пассивным доходом, полученным за пределами страны. Популярные схемы работают в Италии (уровень дохода – от €31 тыс. в год на человека) и Франции (€25 тыс.).

Тайская программа Thailand Privilege Card (панель Thailand Elite) позволяет иностранцам получить долгосрочные визы (срок – от 5 до 25 лет) и пакет VIP-привилегий при вложениях от \$27 тыс. до 151 тыс.

### ВНЖ на основании владения объектом или долгосрочной аренды

«Туристический» ВНЖ в Турции по состоянию на сентябрь 2024 года выдают за покупку недвижимости в открытых районах, где доля иностранцев не превышает 20%.

Собственники любой недвижимости в Албании, Боснии, Сербии, Черногории также получают ВНЖ.

### ВНЖ для цифровых кочевников и основателей стартапов

Десятки стран вводят долгосрочные визы для удалённых работников. Для подтверждения статуса необходимы: контракт с работодателем или заказчиком за пределами страны, постоянный адрес, банковский счёт, местная медицинская страховка. В Европе более популярны программы Испании и Португалии, менее – Кипра и Греции.

Start-up-визы (востребованные схемы в Испании, Португалии, Канаде) предполагают презентацию инновационного бизнес-плана, который заявителю придётся защищать, а затем развивать.



## БОЛГАРИЯ

С 1 МАРТА 2024 ГОДА страна официально вступила в Шенген, а в начале мая «общеевропейские визы» стали выдавать и в России. Правда, процесс – по техническим причинам – часто прерывают и срок ожидания составляет не менее трёх недель.

Следующий важный шаг по пути евроинтеграции Болгарии – введение евро. Это должно произойти в 2025 году, наиболее реальный срок – второе полугодие.

В ожидании этого события (и в каком-то смысле из-за «шенгенской эйфории») цены в стране после непродолжительного затишья вновь резко выросли: по данным Национального статистического института, в I квартале в годовом исчислении на 16%, а только за первые три месяца года – на 7%. Особенно заметный рост в крупных городах: Варне, Софии, Бургасе – более 15%.

Увеличение зарплат в стране и нехватка предложения сформировали рынок продавца. Россияне много продают и почти не покупают. Впрочем, в начале года болгарской недвижимостью интересовались граждане с двумя паспортами или иммиграционным статусом в Европе, ведь цены в Болгарии по-прежнему ниже пиков 2006–2007 годов.

*Объекты в Болгарии, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости – на [Prrian.ru](https://Prrian.ru)*



## ГРЕЦИЯ

ГРЕЧЕСКИЙ РЫНОК РАСТЁТ – причём настолько динамично, что его пытаются остудить. В 2022 и 2023 годах цены в стране увеличивались более чем на 12%, к середине 2024-го, по данным ЦБ страны, они выросли «всего» на 9,2%.

Отчасти причиной такого роста стал интерес иностранцев к «золотой визе». Больше всего выросли цены в востребованных у иностранцев районах. Рекордсмен – Пирей, где рост составил более 25%.

Чтобы охладить рынок, власти в Греции начинают борьбу с краткосрочной арендой (её в ближайшие месяцы запретят в центре Афин) и пытаются вернуть на рынок пустующее жильё, которого в стране около 600 тыс. единиц. Для этого предлагается обнулить налоги

с доходов для тех собственников, кто начнёт сдавать свои квартиры и дома на долгий срок.

Несмотря на увеличение цены, «золотая виза» будет во многом определять иностранный рынок греческой недвижимости. Вероятно, оживится спрос в районах с минимальным порогом входа, например на Халкидикиах и Олимпийской Ривьере.

*Объекты в Греции, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости – на [Prrian.ru](https://Prrian.ru)*





## ГРУЗИЯ



СТРАНА В НАЧАЛЕ ГОДА сохранила мировое лидерство по росту цен – в исследовании Global Property Guide Грузия уступила только ОАЭ (точнее, Дубаю). Недвижимость к концу I квартала подорожала на 12%.

На самом популярном курорте страны, в Батуми, средняя цена проданного квадратного метра в новостройках в конце лета составила \$1 119 (данные Colliers Georgia). Любопытно, что почти по таким же ценам покупали и вторичку, при том что в городе по-прежнему много дешёвого жилья – по \$400–500 за квадрат.

Есть и новостройки дешевле \$30 тыс., и не только в Батуми, но и в Тбилиси.

Рост цен (не цен предложения, а совершённых сделок) можно связать не только с динамикой рынка, но и с действиями грузинских девелоперов, активно выводящих на рынок премиальные новостройки. На рынке появились предложения с гарантированной доходностью.



Объекты в Грузии, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на [Prian.ru](https://prian.ru)



## ИНДОНЕЗИЯ



ПОКУПАТЕЛИ-ИНОСТРАНЦЫ ставят знак равенства между страной и её главным туристическим регионом – островом Бали. С одной стороны, по данным Центробанка, к середине 2024 года цены на острове выросли незначительно – менее чем на 2%. С другой – заполняемость отелей уже в прошлом году превысила допандемийный уровень, а показатели доходности от сдачи в аренду PLTCM могут превышать 15% (такую цифру называют брокеры, в августе её подтвердили в отчёте South China Morning Post).

Спрос на аренду объясним: с января по июль 2024 года Бали посетили 3,89 млн иностранцев, а годом ранее на миллион меньше. Туристический бум всегда вызывал беспокойство у местных властей, но в начале сентября они заявили о грядущих ограничительных мерах – пока, правда, не утверждённых.

Наиболее радикальное предложение – на десять лет запретить на острове строительство новых отелей и вилл. Идея находится на финальной стадии обсуждения и может привести к дефициту предложения. Что последует за этим – догадаться нетрудно.



Объекты в Индонезии, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на [Prian.ru](https://prian.ru)





## ИСПАНИЯ



РЫНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ЮГА ЕВРОПЫ чувствуют себя хорошо. Испанский пример показателен. Новостройки за год, к середине 2024-го, подорожали на 11%, общий рост составил 7,8% – данные Национального института статистики намного превышают прошлогодние прогнозы.

Правда, число сделок растёт не так существенно: иностранцы вообще в начале года снизили активность на 6%, а россияне на 33% – более половины всех «российских» сделок осуществляют резиденты Испании.

Растёт популярность туристического жилья: в зависимости от региона заранее бронируется 85–90% объектов. Поэтому в стране продолжается борьба с краткосрочной арендой – власти Барселоны запретят её совсем с 2028 года, а на государственном уровне обсуждается требование к собственникам для сдачи квартиры получать одобрение не менее 60% собственников в доме.

Прогноз аналитиков – спрос на испанскую недвижимость и дальше будет стимулировать цены, но динамика замедлится. В Saixa Bank ожидают, что в 2025 году недвижимость в Испании подорожает ещё на 2,8%.

*Объекты в Испании, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на **Prian.ru***



## ИТАЛИЯ

ИТАЛЬЯНСКИЙ РЫНОК СТАБИЛЕН, то есть рост цен фиксируется, но небольшой – к началу осени около 2% (данные Idealista). А вот ставки аренды к концу лета в годовом исчислении поднялись на 11%. Самый дорогой город по-прежнему Милан, самые бюджетные варианты на островах, в Калабрии и на востоке страны – в Абрुццо и Молезе.

Из иммиграционных новостей – с весны власти Италии запретили выдачу инвесторских виз гражданам России и Беларуси, даже имеющим второй паспорт. Впрочем, эта программа была не столь популярна, как Residenza Elettiva – виза, которая позволяет иностранцам подать заявление на ВНЖ как постоянно проживающим в стране. Главный недостаток этой программы – жить резидент должен в Италии более полугода в год.

Также весной итальянцы объявили о запуске программы для цифровых кочевников, предложив условия, очень похожие на испанские. Опыт работы – от шести месяцев, годовой доход – от €28 тыс. Изначально ВНЖ выдаётся на год, затем продлевается.

*Объекты в Италии, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на **Prian.ru***





## КИПР

РОСТ ЦЕН, зафиксированный в прошлом году, слегка замедлился, но островной рынок чувствует себя уверенно: по оценке KPMG, к середине года квартиры подорожали на 6,3%, дома

на 2,9%. Впрочем, оценки других аналитиков скромнее, а в Danos International зафиксировали даже символическое падение цен во II квартале.

Впрочем, спрос не падает – благодаря в первую очередь самим киприотам: в прошлом году за ними было 56% сделок, в нынешнем более 60%. В последние месяцы они покупают на 15–20% больше недвижимости, чем годом ранее.

Одновременно стабильный приток мигрантов и успешно работающая программа ПМЖ обеспечивают рост арендных ставок: в годовом исчислении, по оценке компании Ask Wire, съём квартиры за год стал дороже на 5%, хотя

во II квартале и этот показатель упал почти до нуля. Квартиры на Кипре приносят своим владельцам в среднем около 6%, виллы – около 3%.

А главное, прогнозы неплохи: аналитики Королевского института оценщиков (RICS) пророчат кипрскому рынку схожие параметры роста в ближайшие год-два.

Объекты на Кипре, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на [Prion.ru](http://Prion.ru)



## ТУРЕЦКАЯ РЕСПУБЛИКА СЕВЕРНОГО КИПРА\* (ТРСК)

*\* непризнанная республика*

БЕЗУМНЫЙ РОСТ ЦЕН прошлых лет, вызванный низкой базой и возможностью получить ВНЖ при покупке любой недвижимости, в год 50-летия непризнанной республики, кажется, закончился. Одна из причин – принятый местным парламентом в мае и до конца не проверенный на практике закон, усложняющий иностранцам возможность владеть более чем одним объектом в республике.

Ограничения для приезжих в Северном Кипре существовали всегда, но сейчас соблюдение правил формализовали и ввели систему штрафов.

Из важного:

- установлен срок, в течение которого надо получать титул (полгода после одобрения покупки Советом министров), а значит, платить все налоги;
- объекты, ранее оформленные через траст (так делали, чтобы по факту владеть несколькими юнитами), нужно перерегистрировать, а затем переоформить на нового собственника – по сути, продать.

Объекты в ТРСК, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на [Prion.ru](http://Prion.ru)





## ОАЭ

РЫНКУ ЭМИРАТОВ последние четыре года пророчат разворот, уж больно бойко рос он по всем параметрам с начала пандемии. Но вот – новый рекорд: к концу I квартала цены в Дубае поднялись на 21% (данные JLL), к середине года аналитики Mansion Global зафиксировали ещё более мощные цифры – 27,7%. Правда, во втором случае оценивались конкретные сделки, а не цены предложения, что показывает повышенный интерес инвесторов к премиальной недвижимости.

Ещё один впечатляющий параметр: в июле 2024 года в Дубае было зарегистрировано рекордное количество контрактов на покупку жилья на этапе котлована – 10 022, на 60% больше, чем в прошлом году. Можно сказать, что инвесторы сметают жильё даже на стадии чертежей. Эмираты являются безусловным лидером по числу именно таких сделок.

Правда, в конце сентября 2024-го эксперты Betterhomes зафиксировали незначительное снижение цен – в годовом исчислении, но именно на объекты на стадии строительства. Впрочем, по их мнению, и это свидетельствует именно о стабильности рынка: огромный объём ввода новых



проектов снижает интерес к каждому конкретно, а покупатели всё чаще рассматривают варианты для собственного проживания.

То, что интерес, в том числе у инвесторов, смещается в сторону уже введённых зданий, косвенно подтверждается ростом спроса на аренду – особенно краткосрочную. По оценке агентства Edwards and Towers, последняя в среднем приносит 8,5% годовых, в то время как долгосрочная – около 7%. За год спрос на посуточную сдачу вырос на 30%.

Состоятельные люди со всего мира всё чаще переезжают в ОАЭ. Количество сделок с недвижимостью на сумму свыше 2 млн дирхамов увеличилось в первой половине 2024 года на 30% в годовом исчислении.

Кстати, это именно та сумма, начиная с которой можно претендовать на 10-летнюю «золотую визу» в эмирате.

В заключение: в рейтинге JLL Дубай опередил другие мегаполисы по интересу со стороны состоятельных иностранцев. Которые особо выделили безопасность в регионе – и для себя, и для своих капиталов.

*Объекты в ОАЭ,  
информация о правах  
и обязанностях покупателя  
недвижимости  
в стране – на **Prian.ru***





## ПОРТУГАЛИЯ

СТРАНА, КОТОРАЯ ПРЕКРАСНО раскручивает свой рынок недвижимости среди релокантов. Даже отмена классической «золотой визы» для покупателей недвижимости

не стала фатальной, ведь Португалия предлагает множество способов для переезда.

Правда, в середине года португальцы ввели ещё одно существенное ограничение – отменили возможность получить ВНЖ въехавшим в страну по туристической визе – а это был самый популярный способ.

Теперь заявители пользуются программой для цифровых кочевников, открывателей стартапов, вкладывающих в фонды, претендуя на «золотую визу». Основная проблема – сроки рассмотрения заявок. Португальцы создают специальные службы, весной начало-таки работать агентство по иммиграции и границам AIMA, но ожидающих вердикта всё равно сотни тысяч...

А цены в стране растут стремительно – из стран Западной Европы только Греция может конкурировать с Португалией. Статистика Idealista в августе зафиксировала рост цен на 9,1%, в Порту они выросли на 7,2%, в Лиссабоне – на 6%.

И прогноз от S&P оптимистичен: конечно, динамика будет уже не та, что раньше, но цены в ближайшие три года будут расти быстрее среднеевропейских.



Объекты в Португалии, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на [Prian.ru](https://prian.ru)



## ТАИЛАНД

ВНУТРЕННИЙ СПРОС в целом по стране с начала года упал – из-за роста процентных ставок и увеличения разрыва между ценами и зарплатами. Цены на недвижимость хоть в плюсе, но не галопируют: во II квартале +2,6% в годовом выражении, причём наибольший рост в Бангкоке (+3,85%).

В начале года уменьшилось и число заявок на новое строительство, и – хоть символически – количество выведенных на продажу новостроек.

Впрочем, на Пхукете – главной русскоязычной точке страны – всё прекрасно. За полгода на острове начали строить больше вилл, чем за весь 2023-й. Средняя доходность здесь одна из максимальных в стране – 6,36%.

Число туристов, прибывших в Таиланд, с начала года выросло на 35%, и власти стараются радовать иностранцев. В частности, рассматривается возможность увеличить до 99 лет арендные права на земельные участки (сейчас договор заключается на 30 лет с правом двукратного продления). Другая мера – увеличить с 49 до 75% долю иностранцев, которые могут стать собственниками в конкретных кондоминиумах.

Объекты в Таиланде, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на [Prian.ru](https://prian.ru)





## ТУРЦИЯ



ЧТО БЫ НИ ГОВОРИЛИ, у россиян Турция по-прежнему страна № 1. Да, в некоторые месяцы число сделок с гражданами РФ снижается – например, в августе их было 381, а в апреле вообще меньше 300 (данные Turkstat).

Но это общая тенденция: иностранцы никогда не были основными покупателями в Турции, а теперь доля сделок с их участием и вовсе снизилась до 1,6%. При этом рынок в целом восстанавливается – в августе общее число сделок оказалось рекордным с конца 2022 года.

По-прежнему многое определяет инфляция: в начале 2024 года превышала 70%, а в августе снизилась до 52%. И хотя в лирах цены всё ещё растут, но с поправкой на инфляцию даже снижаются. Данные на середину 2024 года соответственно +36% и -18% (Endeksa). А поскольку аналогичная статистика в долларах и евро гораздо ближе ко второму показателю, для иностранцев, оценивающих всё в СКВ, жильё даже подешевело.

Инвестиционные возможности очевидно сократились: принятый в конце 2023 года закон, сильно ограничивающий краткосрочную сдачу (для этого надо получить одобрение всех жильцов многоквартирного дома и купить апартаменты в объекте, имеющем соответствующую лицензию), реально принялись соблюдать. Ещё весной начались проверки и штрафы, и теперь собственникам советуют сдавать своё жильё вдолгую.

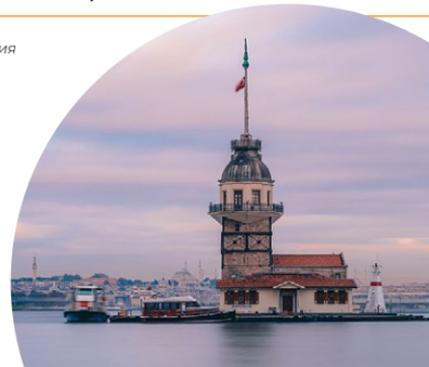
Из положительного – с лета вновь стало проще получить туристический ВНЖ, который выдаётся на полгода не только собственникам (вне зависимости от стоимости объекта), но и арендаторам. Правда, пока турецкие власти не сократили число закрытых районов – их больше тысячи, и перспективы их открытия, мягко говоря, туманны.

Зато программа инвестиционного гражданства остаётся у россиян самой востребованной из аналогичных. Правда, и выбор тут откровенно невелик.

В общем, Турция всё чаще становится для иностранцев не местом для переезда и получения дохода, как в 2022–23 годах, а дальней дачей – как предыдущие 20 лет.

**Принятый в конце 2023 года закон, сильно ограничивающий краткосрочную сдачу, реально принялись соблюдать**

Объекты в Турции, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на **Prian.ru**





## ЧЕРНОГОРИЯ

ПО СТАТИСТИКЕ PRIAN, именно в этой стране фиксируется самый заметный рост спроса со стороны русскоязычных покупателей. А официальная черногорская статистика называет граждан России самыми активными иностранными инвесторами в местную недвижимость.

Причины популярности Черногории – и относительная простота проведения сделки, и возможность получить ВНЖ при любой покупке (а вот для продления в стране придётся жить или оформлять статус по новой), и безвизовый въезд...

Статистическое ведомство Monstat фиксирует существенный рост цен – правда, аналитики оценивают только новостройки: +21,4% в годовом исчислении во II квартале 2024-го, причём на побережье этот показатель составил почти 50%. Бешеные цифры можно объяснить тем, что статистики подсчитывают свершившиеся сделки, а на черногорском побережье последние годы всё больше строят дорогую элитку.

Любопытно, что тот же Monstat самым интересным для сдачи в аренду регионом назвал удалённую от моря столицу – Подгорицу. Здесь доходность превышает 7,5% годовых, если сдавать вдолгую.

*Объекты в Черногории, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на [Prian.ru](https://prian.ru)*



## АЛБАНИЯ

НЕКОГДА «САМАЯ БЕДНАЯ СТРАНА ЕВРОПЫ!» успешно раскручивает свой приморский статус и стремительно создаёт относительно дорогую курортную инфраструктуру. Только за прошлый год число постоянно живущих здесь иностранцев увеличилось на 20%.

На лучших адриатических курортах, например, в центре Дурреса, цена квадратного метра превысила €2 тыс., а в кварталах у моря во Влёре и вовсе €4 тыс. Но более всего цена продажи увеличилась к середине года в Тиране: индекс цен, рассчитанный Центробанком, за год поднялся на 23,5%.

Помимо возможности получить ВНЖ при покупке любого объекта, албанская недвижимость привлекает инвесторов хорошей доходностью. Рынок пока не слишком зарегулирован, и вот в начале лета число албанских объектов, выставленных на Airbnb, выросло в годовом исчислении на 40%, а с января 2022 года – в 3,5 раза!

Зато и спрос на арендное жильё летом 2024-го удвоился.



*Объекты в Албании, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на [Prian.ru](https://prian.ru)*





## ЕГИПЕТ

### ПОКУПАТЕЛИ

**ПЕРЕЖИВАЮТ** из-за возможного появления пузыря на рынке (в местной валюте цены за год к концу I квартала выросли на 40% – данные Aqartmar), продавцы указывают на умеренный рост с учётом инфляции (4,5%).

Главный интерес инвесторов – строящиеся города.

*Объекты в Египте, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на **Prian.ru***



Среди них Новый Каир, из которого хотят сделать «новый Дубай». Сюда должны переехать около 7 млн человек и все правительственные учреждения.

А так – Египет привлекает всё ещё доступными ценами и программами ВНЖ и гражданства с относительно простыми условиями участия.



## СЕРБИЯ

**МЕЖДУ РФ И СЕРБИЕЙ** сохраняется прямое авиасообщение. Иностранцам всё ещё можно открыть банковский счёт без статуса постоянного резидента. Собственники могут получить ВНЖ вне зависимости от стоимости объекта.

После бума, вызванного массовым приездом иностранцев, рынок успокаивается. По данным Республиканского геодезического института (RGZ), индекс цен за год к I кварталу вырос на 4,7%. Рост в Белграде – главном центре притяжения покупателей – 4%.

## ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

## PRIAN



### Раздел «ИММИГРАЦИЯ»

Десятки официальных программ для получения статуса на **Prian.ru**



### TELEGRAM-КАНАЛ PRIAN

Недвижимость за рубежом, иммиграция, инвестиции



### ВЕБИНАРЫ О ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Ведущие эксперты раскрывают ключевые вопросы



### ВИДЕОСЮЖЕТЫ ОТ PRIAN НА YOUTUBE

Еженедельные новости, спецпроекты, вебинары



# PRIAN



Ждём вас  
на наших страницах!

PRIAN.RU

+7 (812) 320 80 59

E-mail: [adv@prian.ru](mailto:adv@prian.ru)

# 2024