



ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ СТАТУСА РЕЗИДЕНТА/ГРАЖДАНСТВА В МИРЕ

Ваагн Мовсесян

“107 Promenade” Международное Агентство Недвижимости,
Ницца, Франция

VAHAGN@107PROMENADE.COM

Октябрь 3, 2014, Санкт-Петербург

ОСНОВНЫЕ ПУНКТЫ

- Резиденция (вид на жительство): что, где, когда, почему и как
- Инвестиции в недвижимость и статус резидента (временный/постоянный и гражданство): анализы нескольких стран в разных регионах мира
- Последние тенденции в европейских странах
- Результаты программ

ЧТО ТАКОЕ РЕЗИДЕНЦИЯ (ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО)?

Резиденция (вид на жительство) является актом установления или сохранения места жительства в данной стране. **Резидент** – это зарегистрированное в данной стране юр. или физ. лицо, на которое в полной мере распространяется национальное законодательство.

Это концепция, которая в значительной степени влияет на весь комплекс вопросов основных прав, в том числе юридических прав и обязанностей, которые доступны для человека (как свобода жизни, работы, учебы; обязанность по уплате налогов, и т.д., и т.п.).

38% жителей Земли лояльны по отношению к своей родине и не задумываются об эмиграции, а **62%** хотели бы сменить страну проживания (по опросам *Gallup International/WIN*, в конце 2013 г. **70 000** человек из **65** странах мира).

ПОЧЕМУ МЕНЯТЬ РЕЗИДЕНЦИЮ?

- Демократические принципы; защищенность прав человека; политическая и экономическая стабильность; общий уровень жизни; общая инфраструктура; климат; система здравоохранения; система образования, воссоединение с семьей; и т.д. и т.п...
- Критерии связанные с бизнесом (далеко не полный список):
 - Преимущества создания нового бизнеса, в частности через инвестиции в недвижимость;
 - Финансовые, банковские и страховые системы,
 - Налоговая система: эффективное налоговое планирование для смягчения налогов, т.к. подоходный налог, налог на имущество, на проживание, на наследство, на прирост капитала, и т.д.
- Общие условия для получения вида на жительство и гражданства; и т.д.

КАК ПОЛУЧИТЬ НОВУЮ РЕЗИДЕНЦИЮ?

- ✓ **Рабочие визы**
- ✓ **Визы «специальных навыков»**
- ✓ **Визы добровольцам**
- ✓ **Миграционные визы**
- ✓ **Гуманитарные визы**
- ✓ **Статус политического беженца**
- ✓ **Пенсионные визы**
- ✓ **Студенческие визы**
- ✓ **Другие категории**
- ✓ **Инвестиционные визы**
 - Инвестиции в банке, в специальные фонды, государственные облигации и т.д.
 - Инвестирование в существующий бизнес, чтобы сохранить / создать новые рабочие места.
 - Инвестиции в создание новых компаний.
 - Инвестиции в недвижимость.

СТРАНЫ, ПРЕДЛАГАЮЩИЕ РЕЗИДЕНЦИЮ ИНВЕСТОРАМ

Страна	Необходимый объем инвестиций	Непосредственный результат Программы	Двойное гражданство
Соединенные Штаты Америки	US \$ 1,000,000 (или, по крайней мере, \$ 500 000 в «Целевые области» – с высоким уровнем безработицы или сельские местности), создавая или сохраняя минимум 10 рабочих мест, исключая инвестора и членов их семьи.	Инвестор получает EB5 визы (временное проживание), и после двух лет он может получить постоянное место жительства – «Грин карту».	Двойное гражданство не признается. После 7 лет проживания второе гражданство США можно.
Великобритания	1 млн фунтов должны быть инвестированы на территории Великобритании в течение 5 лет (например, 750 000 фунтов в государственные облигации и 250 000 фунтов в недвижимость).	Инвестор и члены его семьи получают визу временного резидента в течение 3 лет, после 3 лет он продлевается на 2 года. После 5 лет инвестор может получить ПМЖ (постоянного вида на жительство).	Двойное гражданство не признается. Британский паспорт можно получить через 6 лет проживания.
Гонконг	10 млн гонконгских долларов (примерно 1,290,000 долларов США).	Инвестор и члены его семьи получают ВНЖ. ПМЖ можно через 7 лет.	Двойное гражданство не признается.
Сингапур	2,5 млн SGD (около 2 млн USD) в новом бизнесе или расширения уже существующего бизнеса, или в GIP-утвержденной фонде, который инвестирует в сингапурские компании. (Мин 200 млн SGD (около 160 USD), если в недвижимость!	Инвестор и члены его семьи получают ПМЖ в Сингапуре. После 2 лет проживания они могут получить гражданство и паспорт. Многие инвесторы довольны PR и никогда не претендовать на получение гражданства.	Двойное гражданство не признается. Инвестор, как ожидается, отказаться от всех своих прежних гражданств и паспортов.

СТРАНЫ, ПРЕДЛАГАЮЩИЕ РЕЗИДЕНЦИЮ ИНВЕСТОРАМ

Страна	Необходимый объем инвестиций	Непосредственный результат программы	Двойное гражданство
Австралия	Нет программы прямого инвестирования. Бизнес-иммиграция в Австралию можно через бизнес-виз по подклассам 160 или 163.	Успешный бизнес иммиграция приводит к выдаче виз подкласса 160 или 163, сроком на 3 года. Визы преобразуются в ПМЖ на основе проверенных результатов успешного бизнеса.	Двойное гражданство не признается. После 3 лет временного проживания до 4 лет с постоянным местом жительства инвестор может приобрести второе гражданство Австралии.
Новая Зеландия	От \$1 млн до \$7 млн в зависимости от выбранной программы инвестиций.	Инвестор и члены его семьи получают ВНЖ в течение 3 или 4 лет. ПМЖ можно после 3 или 4 лет в зависимости от выбранной программы инвестиций.	Двойное гражданство не признается. Можно получать после 5 лет в статусе ПМЖ.
Швейцария	Нет такой программы: иностранцам выдаются вид на жительство после платежки «Годового одноразового налога» - минимум CHF 150'000 (USD 170'000) или более, в зависимости от кантона.	Временное проживание (Разрешение В) может быть получена на основе кантональных налоговых соглашений (минимум CHF 150 000 в год). Это разрешение не позволяет работать.	Двойное гражданство не признается. После 10 лет с Разрешением В инвестор может получить Разрешение С (ПМЖ). После 2-х лет по Разрешению С можно получить гражданство.
Австрия	Инвестиции из 3 млн евро (в благотворительность) до 10 млн евро в австрийский бизнес или венчурный капитал. Инвестиции должны создать новые рабочие места и / или увеличить экспорт, или принести новые технологии.	Такие инвестиции позволяют получить гражданство Австрии (за особые заслуги в экономической сфере). Время обработки заявок в диапазоне от 9 до 18 месяцев.	Двойное гражданство, как правило, не признается. Но для категории "особые заслуги перед Австрией" допускается, и инвестор может сохранить предыдущее гражданство.

СТРАНЫ, ПРЕДЛАГАЮЩИЕ РЕЗИДЕНЦИЮ ИНВЕСТОРАМ

Страна	Необходимый объем инвестиций	Непосредственный результат программы	Двойное гражданство
Германия	Мин € 250 000 в немецкий бизнес. Бизнес-план должен создать 10 новых рабочих мест для резидентов или граждан Германии, а План должн быть одобрен властями. На практике, успешные вложения обычно начинаются с € 1 млн и выше.	Инвестор и члены его семьи получают ВНЖ сроком на 1 год. Через 5 лет они могут получить ПМЖ.	Двойное гражданство не признается. Немецкое гражданство можно получить через 8 лет проживания в Германии. Заявитель должен отказаться от своего предыдущего гражданства.
Латвия	Резиденция через инвестиций в компанию € 80 000, или через недвижимость € 250,000 + 5% (начиная с 1/9/2014: до этого было € 70,000 для сельских районов и € 140,000 для больших городах и столице).	После 2-х или 3-х месяцев с момента покупки инвесторы и члены их семьей могут получить ВНЖ сроком на 5 лет; резиденцию ежегодно обновляется. После 5 лет физического резиденцию ПМЖ предоставляется.	Двойное гражданство не признается. Можно получить гражданство Латвии после 10 лет проживания в стране при условии, что отказываетесь от предыдущего гражданства.
Португалия	Капитальные трансферты min 1 млн EUR, создавая 30 рабочих мест или покупке недвижимости на сумму не менее € 500 000.	Инвестор и члены его семьи могут получить ВНЖ. После 5 лет ПМЖ предоставляется.	Гражданство предоставляется через 6 лет (5 лет по ВНЖ + 1 год по ПМЖ). Двойное гражданство не признается.
Болгария	С февраля 2013 (новые поправки в Законе) € 300 000 в недвижимость (можно с кредитом до 25%).	Эти инвестиции не приводят к статуса ПМЖ и резиденция должна быть продлена каждый год.	Двойное гражданство не признается.

СТРАНЫ, ПРЕДЛАГАЮЩИЕ "ОФФШОРНЫЕ" РЕЗИДЕНЦИИ

Страна	Необходимый объем инвестиций	Непосредственный результат программы	Двойное гражданство
Санкт-Китс и Невис (Прямая Программа Гражданство)	Инвестирование \$ 400 000 (€ 315 000) в недвижимость в проектах, одобренных правительством.	Инвестор и его семья получают гражданство Сент-Китс и Невис (свидетельство о регистрации и второго паспорта). Этот паспорт позволяет безвизовый режим к более чем сто странам, в том числе Великобритании, Ирландии, Канаде, и во все страны ЕС.	Двойное гражданство признается. Паспорта могут быть получены в течении 5 или 10 месяцев.
Антигуа и Барбуда (Прямая Программа Гражданство)	Разовое пожертвование в Фонд Национального Развития в мин \$ 200,000 (€ 158,000) или инвестирование мин \$ 400 000 (€ 315,000) в недвижимость в проектах, одобренных правительством.	Инвестор и его семья получают гражданство Антигуа и Барбуда. Паспорт Антигуа и Барбуда позволяет безвизовый режим для более чем сто стран!!!	Паспорта могут быть получены в течении 5 или 10 месяцев. Двойное гражданство признается
Содружество Доминики (Прямая Программа Гражданство)	Пожертвование от \$100,000 до \$200,000 (€80,000 – €160,000) в зависимости от состава семьи) в Правительство Доминики.	Инвестор и его семья получают гражданство Доминики (паспорт Доминики позволяет безвизовый режим в Великобританию и Ирландию).	Двойное гражданство признается. Паспорта могут быть получены в 6 или 7 месяцев. Мин один визит в страну (на интервью) требуется.
Республика Панама (Программа резиденции и второго гражданства)	Резиденция может быть получена через инвестицию мин \$ 300,000 (или € 230,000)	Инвестор и его семья получают визы пенсионера и паспорта Панамы. Гражданство не возможно в рамках этой программы. Как правило, это паспорт программа не рекомендуется (кроме случаев, когда вы хотите переехать в Панаму и проживать там).	Двойное гражданство не признается (для за исключением Испании).

СТРАНЫ, ПРЕДЛАГАЮЩИЕ "ОФФШОРНЫЕ" РЕЗИДЕНЦИИ

➤ СЕЙШЕЛЫ

Почти любой инвестор, кто покупает жилую недвижимость автоматически получает вид на жительство сроком на 5 лет, которое может быть легко обновлено, заплатив взнос в размере около \$12,500. Цены на недвижимость начинаются от \$400,000. Инвестор не имеет права работы без Специального Разрешения.

➤ МАВРИКИЙ

Иностранцы могут приобрести недвижимость с помощью одного из схем правительства, в том числе по схеме ПМЖ, которая предоставляется тем, которые приобретают до 1,25 arpents (5050 кв.м) жилой недвижимости стоимостью по меньшей мере \$500,000 (около € 383,000). Иностранцы могут приобрести земельный участок мин 100 метрах от моря.

➤ БАГАМЫ

Являясь одним из крупнейших оффшорных "налоговых гаваней" для регистрации компании в Карибском море, Багамские острова имеют «экономическую инвестиционную программу», по которому ПМЖ дается иностранным инвесторам, инвестирующим мин \$ 500,000 (около € 360,000), в жилую недвижимость.

НОВАЯ ТЕНДЕНЦИЯ: “КОНКУРЕНЦИЯ НА СНИЖЕНИЕ”!?

- Европейские правительства более отчаянно пытаются найти способы привлечения инвестиций, используя все свои внутренние источники, они все чаще и шире открывают двери для иностранцев.
- Наряду с притоком целой армией инвесторов, особенно из правой части Европы (в том числе в русскоговорящие страны, Китай, Индия и многие другие), некоторые европейские страны начали снижать уровень инвестиций в недвижимость, который необходим для получения вида на жительство - с полным пакетом его преимуществ.
- Несколько стран ЕС, например, Португалия, Испания, Ирландия, Болгария, Кипр и Латвия в настоящее время предлагают подобные программы, со снижением минимальных инвестиций в недвижимость в размере € 500 000, до € 250 000.
- **Это "гонки на выживание", чтобы привлечь новые инвестиции и восстановить рынок недвижимости и экономику в целом!**

НОВАЯ ТЕНДЕНЦИЯ: WIN-WIN?

- ❖ С одной стороны: Для "принимающих" стран, есть многочисленные фактические и ожидаемые преимущества для привлечения этих инвесторов, в том числе увеличение притока капитала в их экономики, что имеет синергетический эффект на всю экономику (эти инвесторы не только вкладывают непосредственно, но и становятся новыми налогоплательщиками, которые тратят, приводят с собой новых инвесторов, создают новые предприятия и т.д.).
- ❖ С другой стороны: Для инвесторов, это не только выгодно стать резидентом в европейской стране с полным пакетом преимуществ, но и выгодно чтоб реинвестировать в других европейских странах, где они будут иметь меньшую выгодную позицию, если бы они пришли прямо из их стран (как будто первая европейская страна становится транзитным пунктом к окончательному пункту назначения).

НОВАЯ ТЕНДЕНЦИЯ: LOSE-WIN?

- Многие страны не хотят публиковать данные о этих инвесторах, о направлениях их инвестиций, или процессах принятия решений.
- Критики настаивают, чтобы эти программы регулировались более тщательно, проводились более строгие проверки подлинности источника вложенных средств, и т.д..
- Гренада, Белиз, и Ирландия приостановили программы экономического гражданства в прошлом (хотя Гренада запустил новую программу в 2013 году и Ирландия в 2012)
- Критики утверждают, что программы с инвесторами не смогли обеспечить четкие экономические выгоды – а просто привели к росту цен на жилье в странах, которые дают визы для владельцев недвижимости, или обеспечили компаниям инвестиционными фондами, которые были сняты через несколько лет.

ПРОГРАММА РЕЗИДЕНЦИИ: США

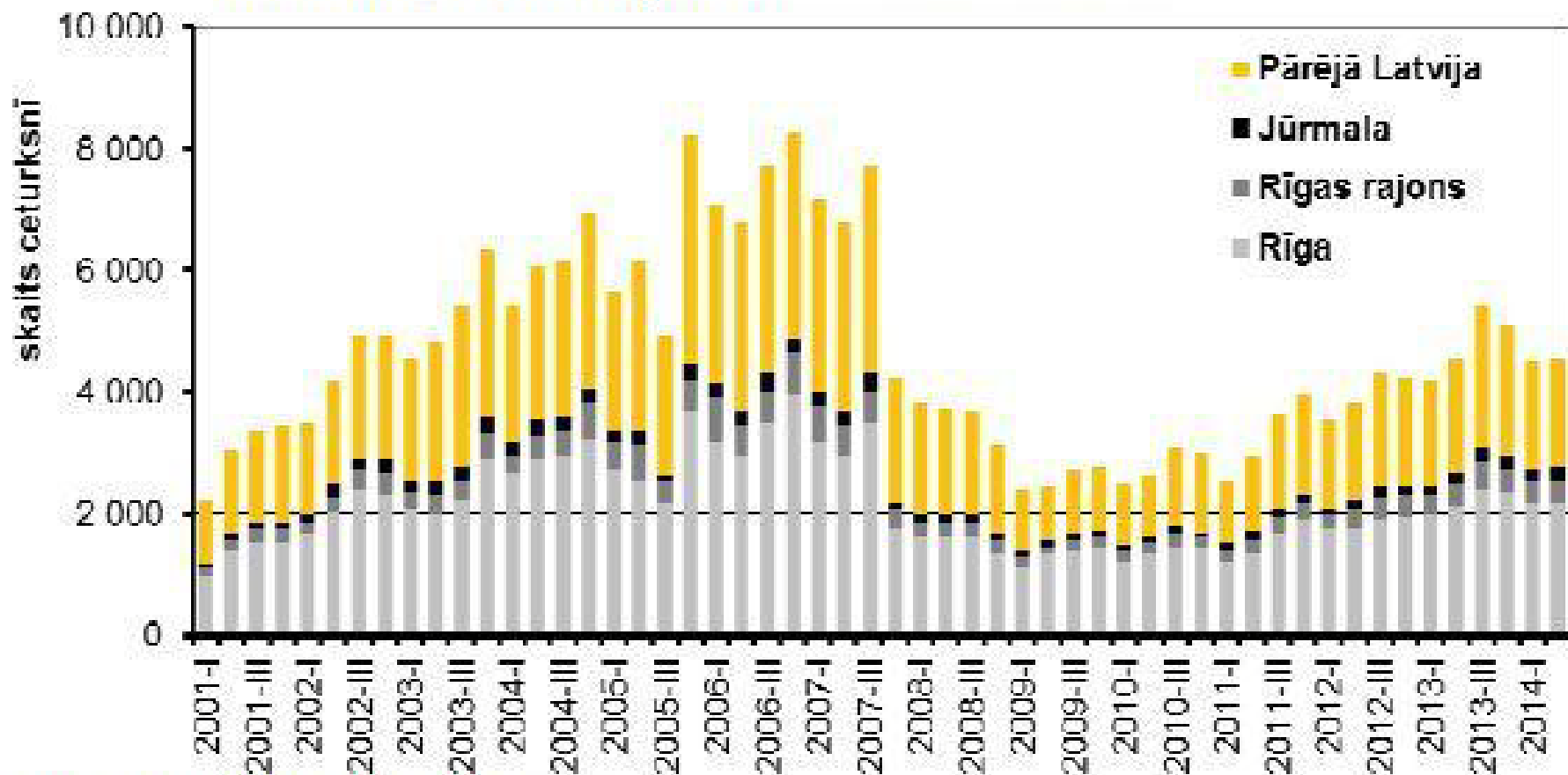
- По EB 5-программам, визы инвесторов увеличились в 2 раза до 7641 (в 2012 году) с 3463 (в 2011 году), сильно увеличились в 2013 г., и достигли потенциала 10000 впервые в своей 23-летней истории в августе 2014 году, когда Государственный департамент прекратил выдачу EB-5 виз до начала следующего финансового года (октябрь 2014).
- В 2013 регистрировался рост заявок по сравнению с 2012
 - 8% для I-526 петиций, 71% для I-829 петиций, 82% для I-924 приложений
- В 2012 году (только по 7641 визам)
 - 42,000+ рабочие места,
 - \$ **3,39** + млрд в ВВП, и
 - \$ **712** + млн налоговых поступлений

ПРОГРАММА РЕЗИДЕНЦИИ: ЛАТВИЯ

- Программа вступила в силу с 1 июля 2010: покупатель имущества на сумму около € 70 EUR за пределами крупных городов, или около € 140 000 в столице Риге или другом крупном городе, квалифицировался вместе с его семьей на 5-летнюю резиденцию (возобновляемую).
- Число туристов из России увеличилось на 46% в 2011 году (65% в 2010 году), достигая 16% от общего туристического потока, и тем самым Россия стал самым крупным поставщиком туристов для Латвии уже не первый год.
- Около 7000 человек --75% из них русские -- были одобрены для статуса резидента! Другие покупатели -- из Украины, Казахстана и Китая!
- Около **€ 600 млн** притока в рынок недвижимости (около \$ 1 млрд в недвижимость и акции).

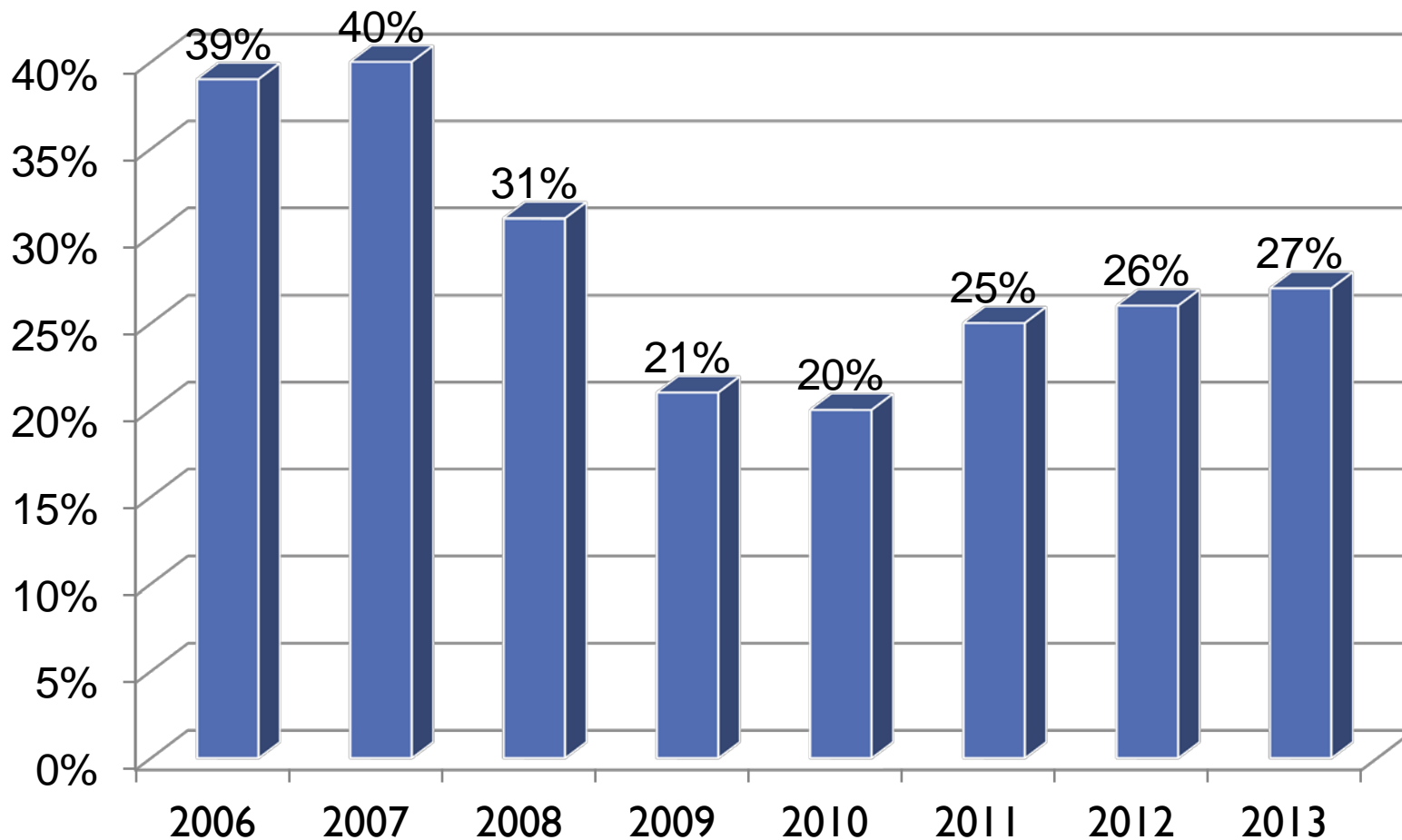
ЛАТВИЯ: ЭФФЕКТ ПРОГРАММЫ!

The number of real-estate transactions registered in Latvian Land Register



Source: Land Register, LATIO

ЛАТВИЯ: ЭФФЕКТ ПРОГРАММЫ!

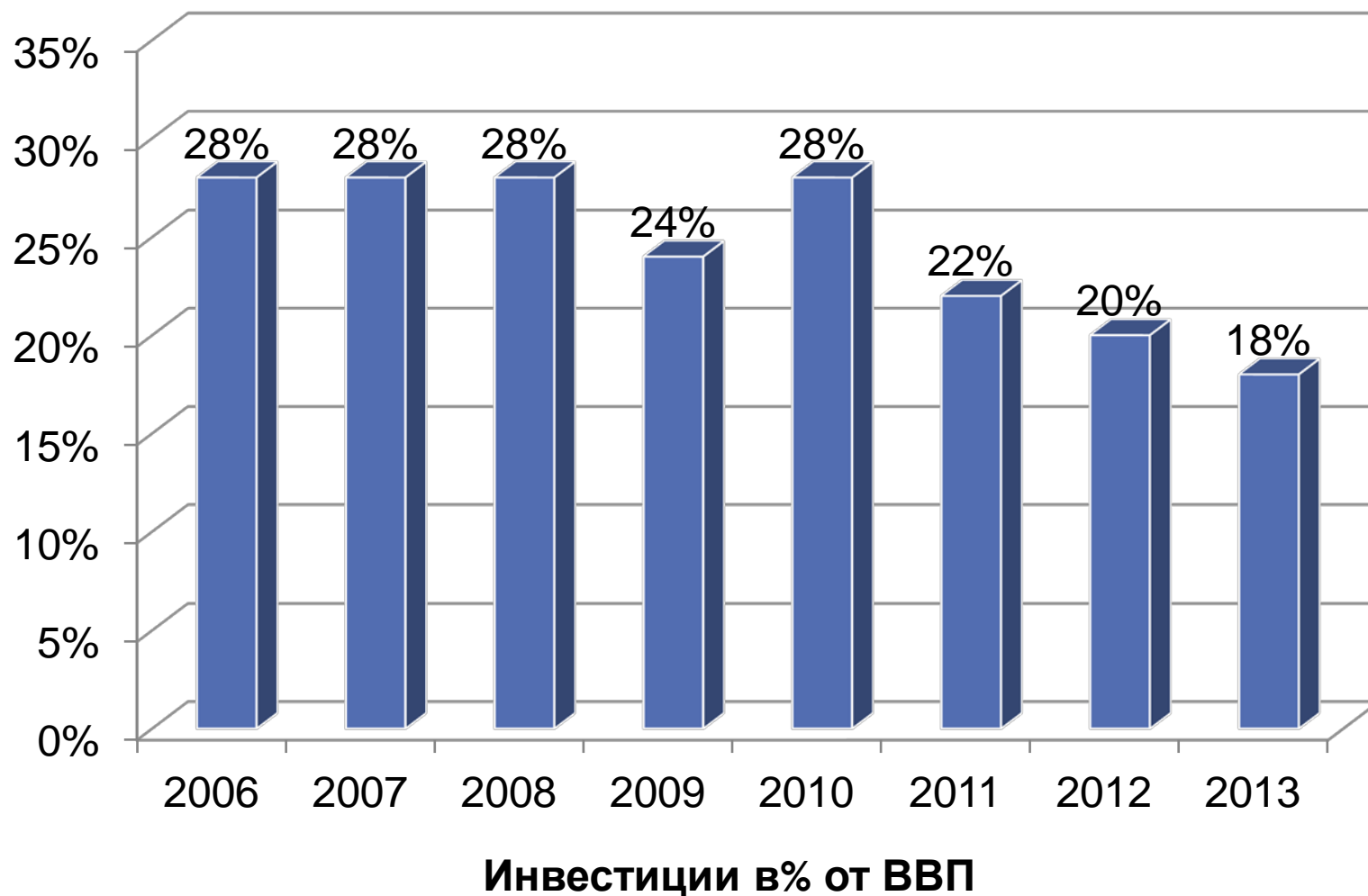


Инвестиции как % от ВВП

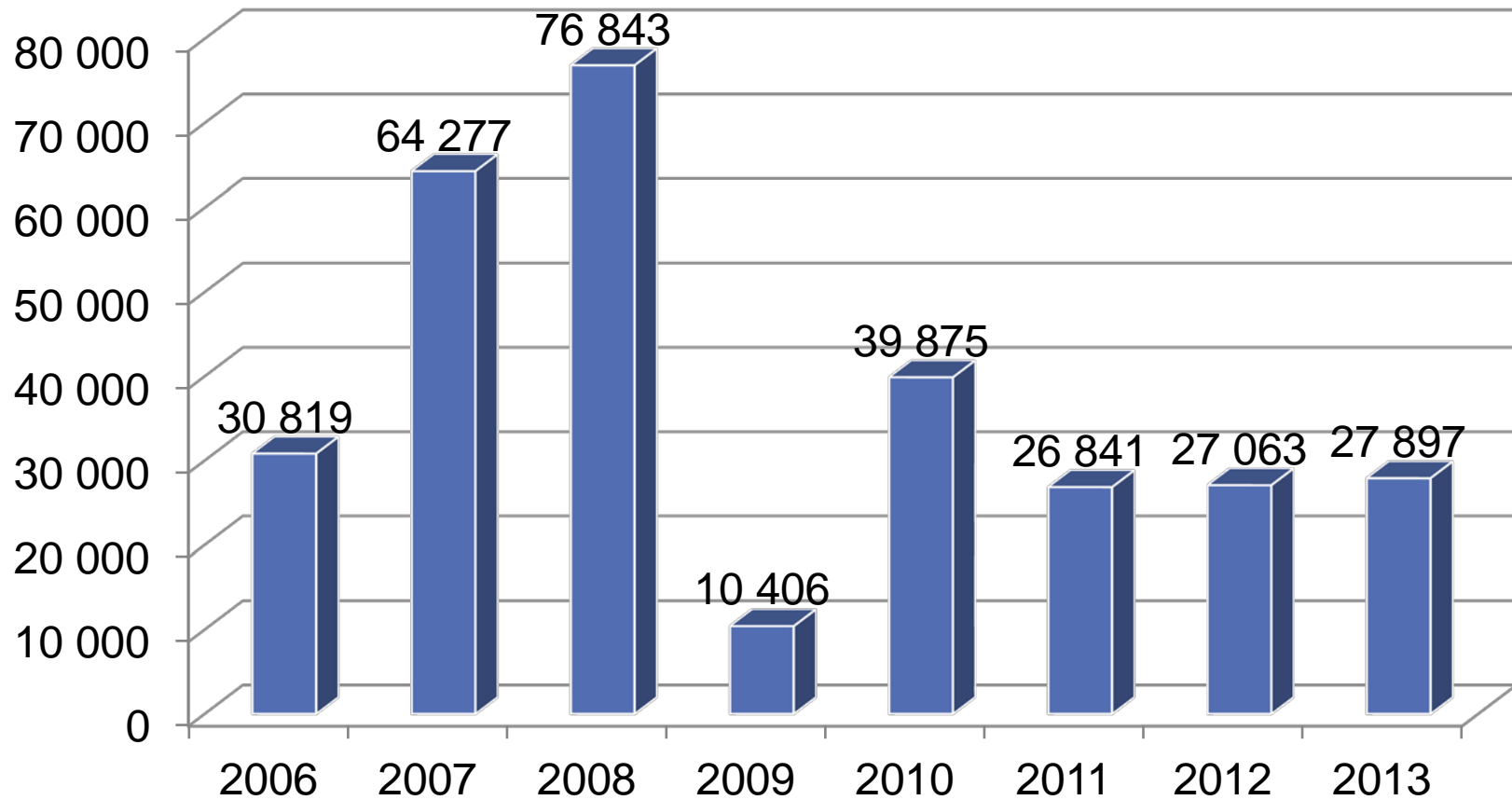
ЛАТВИЯ: ПОСЛЕДНИЕ ОБНОВЛЕНИЯ (ЯНВ-ИЮНЬ 2014)

- По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, количество сделок с недвижимостью увеличилось на 0,8% (LETA / Nozare.lv).
- Было зарегистрировано около 21,000 сделок с недвижимостью.
- Количество сделок по квартирами выросло на 3,1%, в то время как количество сделок по частным домам - на 14,7%.
- Число покупок жилья в Риге составил 6,1% выше, чем в аналогичный период прошлого года.
- Число покупок квартир в Риге увеличились на 5,4%, в то время как количество закупок частных домов выросло на 17,3%.
- **Начиная с 1/9/2014 - высшая планка: € 250,000 + 5%**

ИСПАНИЯ: НЕОБХОДИМОСТЬ РЕФОРМ?



ИСПАНИЯ: НЕОБХОДИМОСТЬ РЕФОРМ?



Прямые иностранные инвестиции (приток), млн USD

ИСПАНИЯ: РЕФОРМА И ПОСЛЕДНИЕ ОБНОВЛЕНИЯ

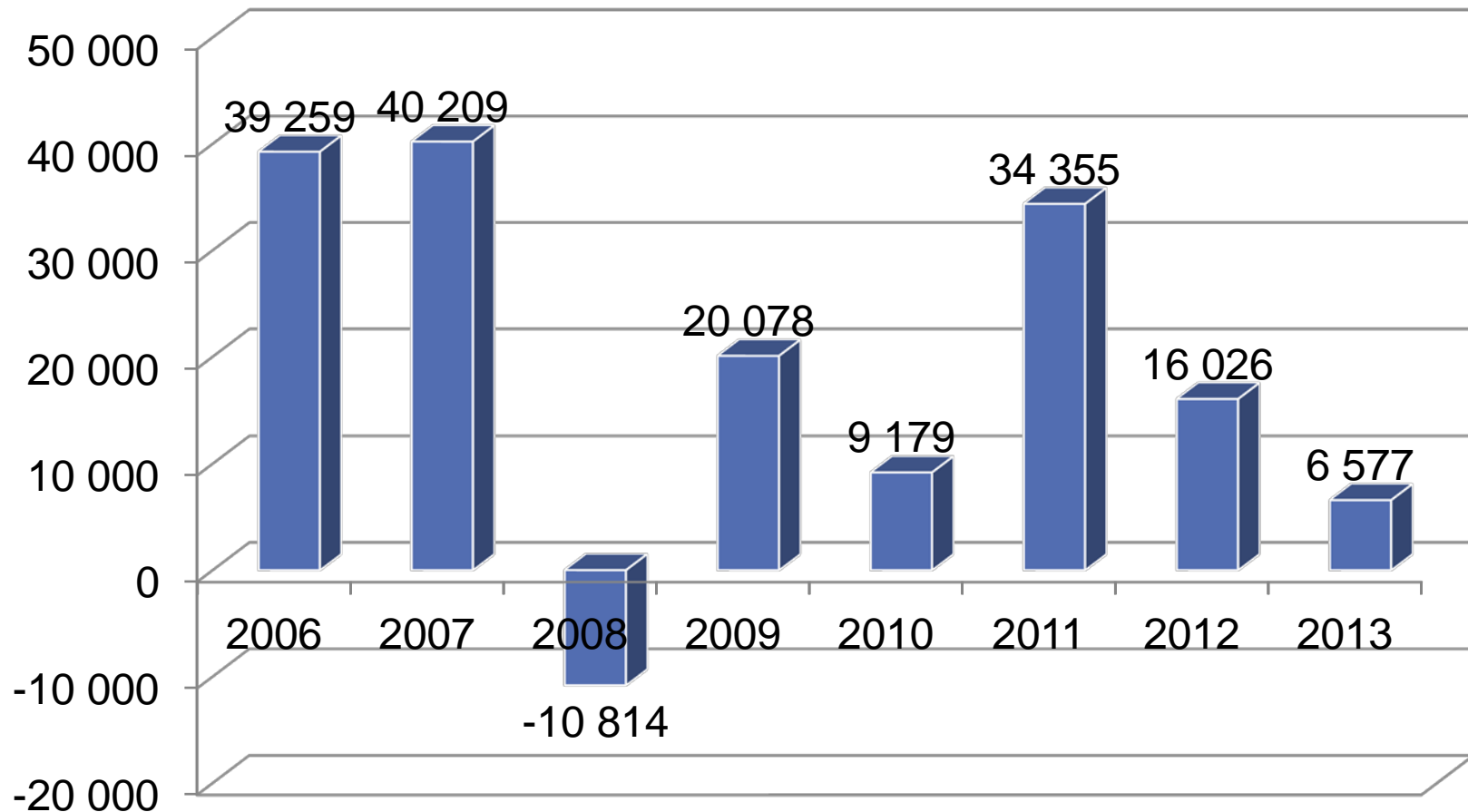
Испанский Закон 14/2103 о виде на жительство был принят 27 сентября 2013 года.

- Депозит не менее € 1 млн в счету с испанским банком; или
 - Акции испанской компании на сумму не менее € 1 м; или
 - Приобретать испанский гос. долг на сумму не менее € 2 м; или
 - Инвестировать в испанской гос. долг на сумму не менее € 500 000, свободной от любых залогов и долгов. Это минимальная сумма может быть инвестирована и в недвижимость; или
 - Разработка бизнеса или предпринимательского проекта национального интереса, который должен быть осуществлен, принимая во внимание количество создаваемых рабочих мест, соответствующие инвестиций или научную или техническую инновацию.
- **Только 72 виз было выдано в первые 7 месяцев программы, с общей суммой около 100 млн €!**

ПОРТУГАЛИЯ: РЕФОРМА И РЕЗУЛЬТАТЫ

- Схема “Золотая Виза” привлекла мало интереса, когда была введена с октября 2012 года, но постепенно привлекает инвесторов главным образом из Китая, России, Бразилии, Анголы, Южной Африки и Индии.
- Общее количество “Золотых Виз” в 2013 году было 470, в результате чего в некоторых 300 млн евро было инвестировано в собственность или в бизнес.
- На конец мая 2014: правительство дала около **1100** “золотых виз” в результате чего инвестиции в сфере недвижимости достигли около **650 млн €**.
- Почти 80% “Золотых Виз” - китайские инвесторы!!!
- Цены на недвижимость выросли на 1,22% (1,6% в реальном выражении) в течение года с 1ым кварталом 2014 года, в среднем € 993 за кв.м., первый рост цен в годовом исчислении с 3-его квартала 2010 года!!!

ИТАЛИЯ: НЕОБХОДИМОСТЬ РЕФОРМ?



Прямые иностранные инвестиции (приток), млн USD

ПРОГРАММА РЕЗИДЕНЦИИ: ФРАНЦИЯ

Программа позволяет иностранным предпринимателям не входящих в ЕС получить 10-летний вид на жительство (Декрет № 2009-1114 от 11 сентября 2009 года), сделав долгосрочные, не-спекулятивные инвестиции во Францию.

- Инвестиции **мин € 10 млн** в промышленных или коммерческих активов;
- Нет требований относительно предварительного проживания/жительства во Франции, языковых навыков, или специального профессионального опыта;
- Макс время обработки 2 месяца для выдачи разрешения на жительство.

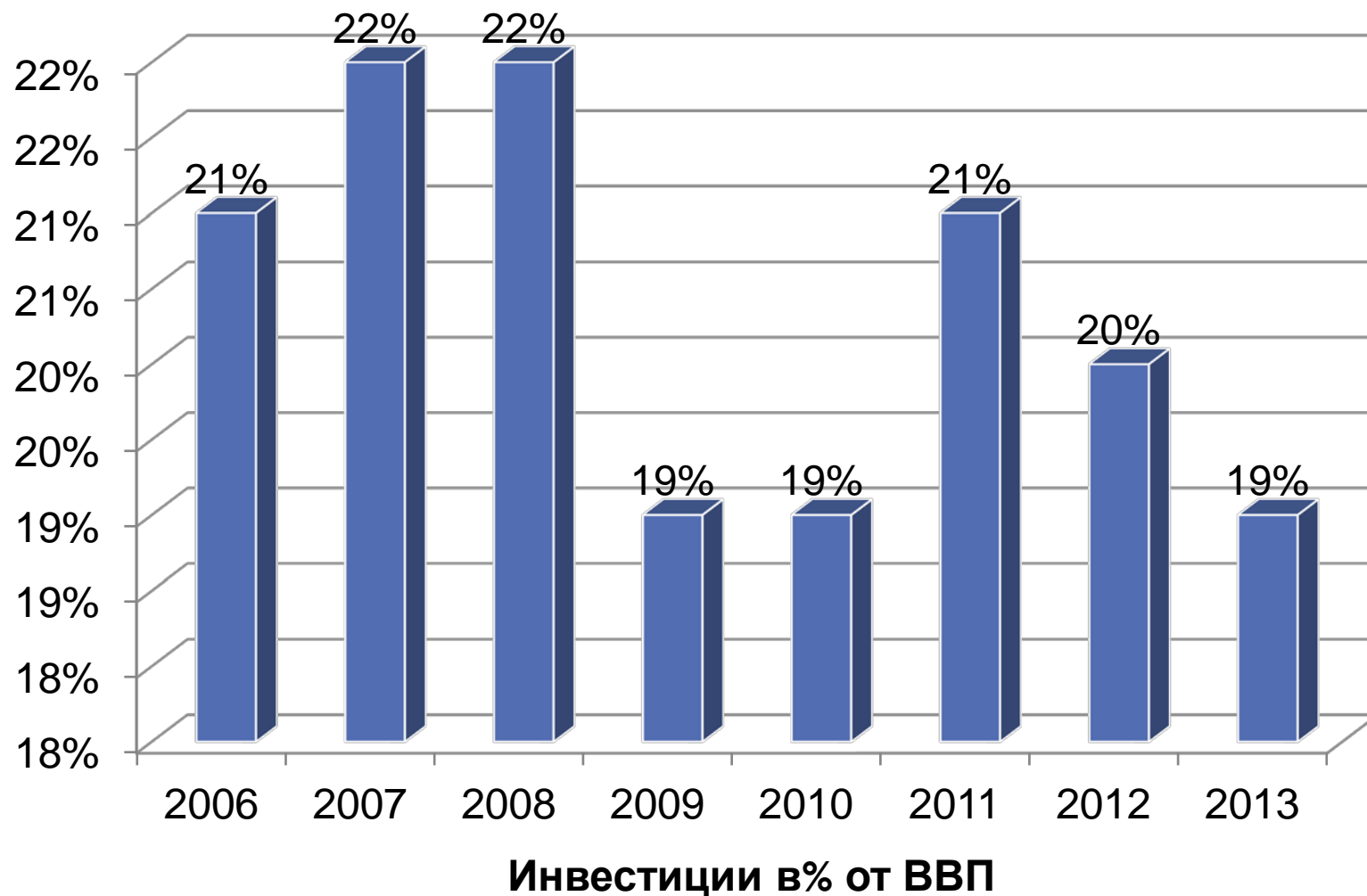
Преимущества:

- Неограниченный доступ в страны Шенгенской зоны
 - Привлекательные условия жизни для граждан не входящих в ЕС с правами, равными правам французских граждан: неограниченный и бесплатный доступ к здравоохранению, образованию и т.д.
 - Разрешение на жительство действует в течение 10 лет
 - Супруга и дети инвестора автоматически получают французскую визу без дополнительной инвестиций
 - Возможность получить гражданство после 3 лет постоянного проживания.
- **10 миллионов евро (индивидуально, или через компанию, где вы держите 30% капитала).**

ФРАНЦИЯ: РЕЗУЛЬТАТ ПРОГРАММЫ



ФРАНЦИЯ: РЕЗУЛЬТАТ ПРОГРАММЫ



ФРАНЦИЯ: РЕЗУЛЬТАТ ПРОГРАММЫ

	2011	2012	<u>2012</u> <u>2011</u>	2013	<u>2013</u> <u>2012</u>
Количество сделок	15073	14901	-1%	12930	-13%
Сумма сделок (тыс Евро)	5 500 163	5 231 938	-5%	4 576 340	-13%
Средняя сумма сделок (тыс Евро)	365	351	-4%	354	+1%
Средняя сумма финансирования (тыс Евро)	433	404	-5%	448	+11%

Среднее сумма сделок по странам в 2013 (Евро): top 5

628 899	565 571	474 943	448 739	331 730
Россия	Норвегия	США	Люксембург	Швейцария



ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

**ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ
СТАТУСА РЕЗИДЕНТА/ГРАЖДАНСТВА В МИРЕ**

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

СВЯЖИТЕСЬ ПО ВОПРОСАМ/КОММЕНТАРИЯМ!

Ваагн Мовсесян

“107 Promenade” Международное Агентство Недвижимости,
Ницца, Франция

VANAGN@107PROMENADE.COM

Октябрь 3, 2014, Санкт-Петербург