



**Успешные сделки 2020 года на
российском рынке зарубежной
недвижимости: источники клиентов,
мотивы покупки, стратегии
инвестирования, бюджеты,
% вознаграждения (на примере пяти
зарубежных стран)**

НАТАЛИЯ ГЕРМАН

fedoperator.ru



ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС

СОЧИНСКИЙ
ВСЕРОССИЙСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНГРЕСС-2019

УДОСТОВЕРЕНИЕ № 30



10 АПРЕЛЯ 2019



ЭКСПЕРТ
РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

ЛАУРЕАТ НАЦИОНАЛЬНОЙ ПРЕМИИ
«ЭКСПЕРТ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Наталья Перelman
Виноградова

«ЛУЧШИЙ АГЕНТ НА РЫНКЕ
В НОМИНАЦИИ
ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»

Председатель Единой
конкурсной комиссии
Сопредседатель Единой
конкурсной комиссии

В. Н. Николаев
В. Н. Виноградов

EXPO
TIME

администрация
конгресса
Николаев
административного комитета
жилищного конгресса

администратор
конгресса

администратор
конгресса



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

**ТРЕНДЫ 2020 (в условиях пандемии):
Диверсификации активов в валюте через
инвестиции в доходную зарубежную
недвижимость:**

- без поездки в страну, где приобретается недвижимость
- без открытия банковского счета
- с гарантированной (фиксированной) доходностью



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

Стратегии инвестирования в 2020г:

- **как минимум – сохранить капитал (=вывод капитала на более надежные международные рынки)**
- **программы быстрого получения ВНЖ, гражданства в обмен на инвестиции**

из-за высокой инфляции – интерес к арендному бизнесу=возможности получать регулярный доход в валюте – не ослабевает



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

Основные мотивы покупки недвижимости за рубежом

- Отдых
- Инвестиции
- Образование
- Лечение, медицинский туризм
- «Запасной аэродром»
- Бизнес-эмиграция
- Программы ВНЖ, ПМЖ, «золотой визы» и паспортные программы второго гражданства



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

**Инфляция, волатильность валют,
экономическая и политическая
нестабильность – влияют на рост запросов
по зарубежной недвижимости среди россиян**

**Россияне все больший интерес проявляют к
доходной недвижимости за рубежом
(стратегия сохранения капитала)**

Великобритания, Сток-он-Трент



Покупка земельного участка:

1 820 000 GBP/ 1 909 000 (1 га.) – стоимость участка с расходами, налогами, юридическим сопровождением

2 270 000 GBP - получение разрешения на строительство, проект **(1.5-2 года)**

3.8-4 00 0000 GBP – предполагаемая стоимость участка с проектом

КЛИЕНТ ФОН: РФ, г. Москва

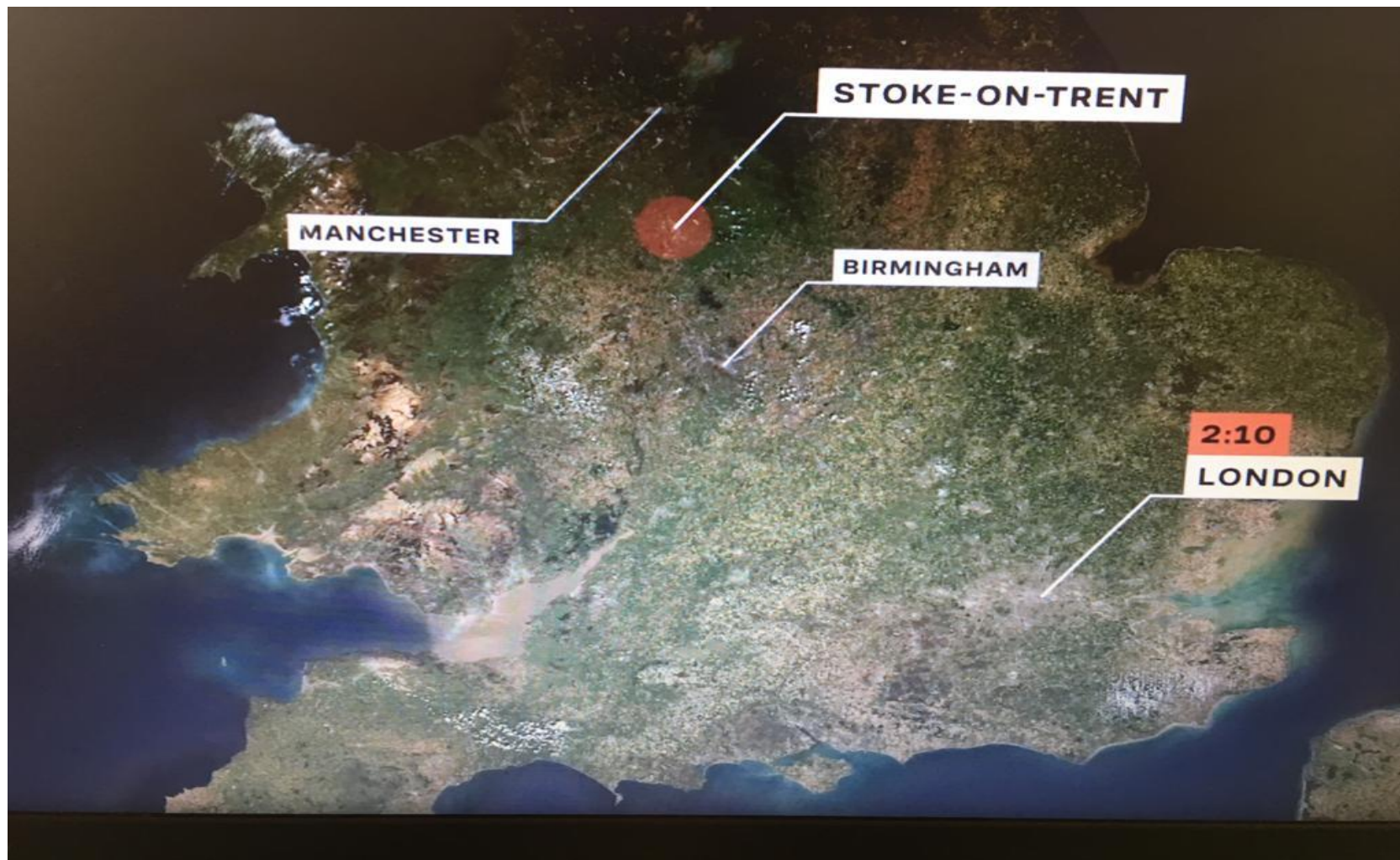
Источник: выставка MPIRES

Мотив покупки: прирост капитала, получение опыта инвестирования за рубежом, family инвестиции – до 7 млн. фунтов

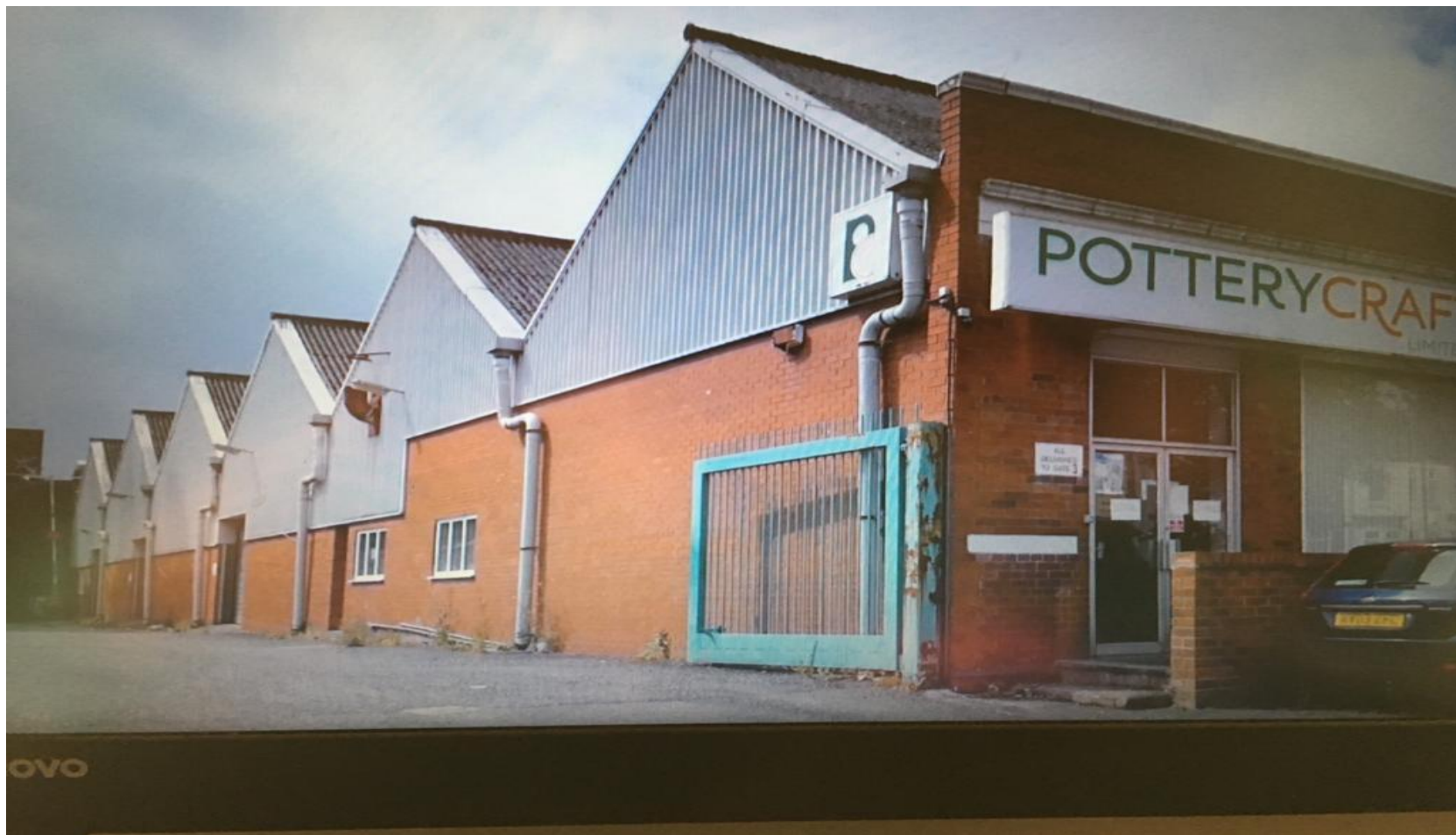
План оплаты: 10% депозит + 90% (расходы, налоги, рег. сборы)

получение 1% при покупке~продаже земельного участка (июнь 2020/ноябрь 2021), 10% - success fee - при продаже земельного участка с проектом (ноябрь 2021)

Великобритания, Сток-он-Трент



Великобритания, Сток-он-Трент





Подборка хорошо
капитализируемых проектов за
рубежом:

Стратегия добавленной
стоимости:

покупка новостройки с целью
последующей перепродажи после
повышения стоимости объекта:

ТУРЦИЯ, ГРУЗИЯ



Грузия, Батуми



Грузия, Батуми, 22 000\$

Апартаменты с гостиничным управлением (4*), первая линия моря

- Гарантированный доход от аренды - 10% (netto) годовых
- Договор управления на 10 лет, швейцарская УК, Sophos Hotels
- Бесплатный отдых для всей семьи (2 недели в год, в более 100 стран мира, по системе RCI)
- Банковская финансовая гарантия исполнения обязательств застройщика по Договору



КЛИЕНТЫ ФОН: РФ, гр. Израиль, гр. США

Источник: выставка MPIRES, реклама в соцсетях

Мотив покупки: прирост капитала + арендный доход

План оплаты:

- 30% - первый взнос (**апрель – май 2020г., без поездок**)
- 1.5 года – бес%рассрочка платежей
- 10 % - последний взнос (сентябрь-октябрь 2021г.)

после 30% оплаты, 5%-вознаграждение от застройщика

Грузия, Батуми



Грузия, Батуми



Турция п-ов Бодрум



БОДРУМ, 299 000 евро, 2022г.

- новый комплекс вилл и таунхаусов от стамбульского застройщика - всего - 194 объекта
- (половина уже проданы, основные клиенты - турки, европейцы, СНГ)
- первая линия моря, яхт-марина, спа-центр, ландшафтная территория, The House Management Group, европейская управляющая компания

КЛИЕНТ: партнерское АН

Источник: партнерская сеть (г. Ростов-на-Дону)

Мотив покупки: прирост капитала + арендный доход

План оплаты:

- 35% - первый взнос (август 2020г., поездка)
- 24 мес. – рассрочка платежей
- 30% - последний взнос (декабрь 2022г.)

после 50% оплаты, 5%-вознаграждение от застройщика



Турция п-ов Бодрум



Турция п-ов Бодрум



США, Флорида



Номер в отеле –45 900\$, 35 м2

КЛИЕНТ: партнерское АН, г. Новосибирск

Мотив покупки: сохранение капитала, арендный доход (5% годовых (netto))

План оплаты: 5% депозит, 95%, налоги, расходы по сделке /Escrow счет Title Company, Real Estate Purchase Contract, Deed of Trust/

900\$ - юридическая проверка чистоты сделки, 1% - реестровые и др. госпошлины

- две 2-сп. кровати, мини-кухня, отель расположен на всемирно известном пляже, на берегу Атлантического океана, 1 час до Орlando с Диснейлендом, 3 часа до Майами
- инфраструктура: бассейн(150м2), лобби-бар, ресторан «шведский стол», спортивные площадки, тренажерный зал, spa-центр, год постройки отеля - 1969 г /реновирован/
- отельное управление: арендная программа, личное пользование номером до 60 дней в году
- 662\$/мес. **кондоминиум** (входит свет, вода, интернет и кабельное телевидение, охрана, уборка, страховка здания от стихийных бедствий), 49 \$/месяц – **налог на недвижимость**
- международный аэропорт, гонки Формулы-1, слеты байкеров, молодежные тусовки и мероприятия

1 000\$ - агентское % вознаграждение, после 100% оплаты

США, Флорида



США, Флорида



Италия, г. Барчиз



Lago di Barcis НОВЫЙ ЭКСКЛЮЗИВНЫЙ
КОМПЛЕКС, 2019г., в 50м. от озера

1-2-3 сп. видовые квартиры, дуплексы

- пл. от 42 м² до 188 м² (с отделкой)
- от 58 000 евро до 175 000 евро

кондомниум – 50 евро / год (!)

+ВНЖ в ИТАЛИИ для всей семьи (!)

- в 15 мин езды от горнолыжного курорта Piancavallo
- 1 ч.40 мин до горнолыжного курорта Cortina d'Ampezzo
- 1 ч.10 мин до аэропортов Венеции - Marco Polo International / Treviso
- 1 ч.15 мин до знаменитых пляжей Адриатического побережья

Италия, г. Барчиз



60 000 евро, помощь в оформлении ВНЖ

КЛИЕНТ ФОН: РФ (г. Волгоград)

Источник: рассылки
(старые базы клиентов)

Мотив покупки: прирост капитала + ВНЖ

Ознакомительная поездка – февраль 2020

План оплаты:

- 30% - первый взнос (**сентябрь 2020**)
- 70% года – при подписании у нотариуса

после 30% оплаты, 5%-вознаграждение от застройщика

Италия, г. Барчиз



Италия, г. Барчиз



Греция, Афины



- **Клиент:** партнерское АН, г. Москва
- **Мотив:** диверсификация инвестиционного портфеля, прирост капитала
- **Бюджет:** 500 000 евро (покупка здания), 2020 г.
300 000 евро (реновация), 8 квартир 2021г.

Стоимость проекта - **1.184.000€**, мин. доходность - **20%**

ГРЕЦИЯ: привлекательность для инвесторов

2020-2023 – заморожен НДС (24%) на новостройки, налоги на прибыль (29%) и дивиденды 10% – снижены на 5%

ВНЖ для всей семьи!

5,5% - гарантированный доход от аренды в данном проекте

2 450 евро/м² – при рыночной 3 000-3 500 евро/м²

2 апартамента уже зарезервированы

агентское 5 % вознаграждение, после 50% оплаты

Греция, Афины



Греция, Афины



Испания, Бенидорм



Клиент: партнерское АН, г. С.Петербург

Мотив: защита от инфляции, покупка доходной и современной квартиры рядом с пляжем, + таунхаус, получение ВНЖ

Квартира 330 000 евро, в ЖК premium класса

5,8% (netto) - доход от аренды в данном ЖК

<https://sunset-holidays-benidorm-es.book.direct/es-es>

Доп.банковское финансирование – ок. 70%,
ипотечная ставка - 2,8%

**2.5% - вознаграждение по сделке, после
100% оплаты**

Испания, Бенидорм



Испания, Бенидорм





**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

О КОМПАНИИ

- **Покупка/Продажа/Аренда:**
- Городская недвижимость (Москва, МО)
- Региональная недвижимость (РФ – г. Орел, Воронеж, Брянск, Лицейк etc.)
- Зарубежная недвижимость

-
- Коммерческая недвижимость
 - Вторичная недвижимость
 - Новостройки
 - Загородная недвижимость



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

Анализируем:

- последние тенденции зарубежных рынков недвижимости
- страны потенциального роста и падения, доходность на разных рынках недвижимости
- реальную ситуацию рынка аренды
- особенности оформления сделок
- текущие условия кредитования на основных европейских рынках

ПАРТНЕРСКАЯ ПРОГРАММА СОТРУДНИЧЕСТВА ПО НЕДВИЖИМОСТИ И ИНВЕСТИЦИЯМ В РФ И ЗА РУБЕЖОМ

Предоставляем:

- полное финансовое, юридическое и налоговое консультирование в случае покупки, владения наследование, продажи, аренды и передачи недвижимости по наследству в России и за рубежом



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

8 (800) 551-75-90

Центр обслуживания клиентов №1. Москва



**РУКОВОДИТЕЛЬ ДЕПАРТАМЕНТА
ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Наталья Герман

FEDOPERATOR.RU

+7 (926) 911-15-40

german@fedoperator77.ru

Россия, Москва,
17-ый пр. Марьиной Рощи,
д.4, кор. 1, офис 718



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

8 (800) 551-75-90

Центр обслуживания клиентов №1. Москва



**ДЕПАРТАМЕНТ ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Лариса Баруткина

ЭКСПЕРТ

FEDOPERATOR.RU

+7 (965) 295-00-42

barutkina@fedoperator77.ru

Россия, Москва,
17-ый пр. Марьиной Рощи,
д.4, кор. 1, офис 718



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

8 (800) 551-75-90

Центр обслуживания клиентов №1. Москва



**ДЕПАРТАМЕНТ ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Динара Малахова

ЭКСПЕРТ

FEDOPERATOR.RU

+7 (916) 777-59-44

malakhova@fedoperator77.ru

Россия, Москва,
17-ый пр. Марьиной Рощи,
д.4, кор. 1, офис 718



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

8 (800) 551-75-90

Центр обслуживания клиентов №1. Москва



**ДЕПАРТАМЕНТ ЗАРУБЕЖНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Инна Филатова

ЭКСПЕРТ

FEDOPERATOR.RU

+7 (985) 348-29-85

filatova@fedoperator77.ru

Россия, Москва,
17-ый пр. Марьиной Рощи,
д.4, кор. 1, офис 718



FEDERAL REAL ESTATE OPERATOR

8 (800) 551-75-90

The customer service center №1. Moscow



GLOBAL REAL ESTATE

Denis Gurskiy

FEDOPERATOR.RU



8(962)475-40-07, +7(991)312-20-08

gursky@fedoperator77.ru

17th Mar'inoy Roshchi Proyezd,
4, bld.1, office 718,
Moscow, Russia



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**
Центр обслуживания клиентов №1. Москва

8 (800) 551-75-90



ЭКСПЕРТ, США

Оксана Боготт

FEDOPERATOR.RU



+1 (832) 557-78-24

bogott@fedoperator77.ru

Россия, Москва,
17-ый пр. Марьиной Рощи,
д.4, кор. 1, офис 718



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ
ОПЕРАТОР НЕДВИЖИМОСТИ**

ДЕПАРТАМЕНТ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ и ИНВЕСТИЦИЙ.

КОМАНДА:

- **Денис Гурский**
- **Наталия Герман**
- **Лариса Баруткина**
- **Динара Малахова**
- **Инна Филатова**
- **Юлия Балюк**
- **Оксана Боготт**