

## АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НОРВЕГИИ Real estate market analysis in Norway

**В. С. Осипова**, студент

Уральский государственный аграрный университет  
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

*Рецензент:* Г. В. Вяткина, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

### **Аннотация**

Норвегия считается очень благополучным государством с достойным уровнем жизни. Именно финансовая состоятельность страны приводит к неуклонному росту цены на недвижимость.

Учитывая некоторые нюансы, рынок недвижимости в Норвегии обладает стабильно высоким спросом, не сдавая своих позиций, и является интересным объектом для рассмотрения и изучения, что в данной статье подробно разбирается.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости, анализ, имущество, объект, уровень жизни, налог.

### **Summary**

Norway is considered a very prosperous country with a decent standard of living. It is the financial viability of the country that leads to a steady increase in real estate prices.

Taking into account some nuances, the real estate market in Norway has a consistently high demand, without giving up its positions, and is an interesting object for consideration and study, which is discussed in detail in this article.

**Keywords:** real estate market, analysis, property, object, standard of living, tax.

Практически все дома в Норвегии отличаются отличным качеством, так как на ее территории существуют очень строгие технологические стандарты и государственные строительные нормы. Суровые климатические условия также оставляют свой след.

В целом, есть три основные причины, по которым люди склонны покупать жилье в Норвегии:

Инвестиции - недвижимость с каждым годом становится все дороже, поэтому покупка квартиры или дома считается хорошим и надежным способом инвестирования.

Монетизация - долгосрочная аренда жилья особенно популярна в Норвегии. Поскольку его цена очень высока в большинстве районов страны, покупка жилой недвижимости для аренды становится хорошим вариантом для круглогодичного дохода.

Эмиграция - иностранным владельцам норвежской недвижимости выдается мультивиза, что дает право на неограниченное количество въездов и выездов в страну за определенный промежуток времени. Кроме того, люди, живущие в стране более семи лет, могут претендовать на гражданство, поэтому покупка дома или квартиры - это первый и самый простой шаг к эмиграции в Норвегию.

Недвижимость в Норвегии имеет два неоспоримых преимущества:

- очень высокий спрос на недвижимость;
- стабильность рынка недвижимости в условиях глобальных кризисов [1].

Цены в Норвегии, учитывая уровень жизни граждан Северного Королевства, завышены, особенно для недвижимости. Самые высокие цены на жилье преобладают на юго-востоке страны и в туристических районах. Если взять среднюю цену, то за квадратный метр дома или квартиры в Норвегии придется заплатить около 4-5 тыс. евро [3]. Таким образом, обычный загородный дом обойдется от 500 до 700 тысяч евро. Вся недвижимость с видом на знаменитые фьорды еще дороже.

В столице все зависит от площади и новизны недвижимости. За квадратный метр квартиры в богатом Фрогнере придется заплатить около 7 тысяч евро. Средняя стоимость квадратного метра в новостройке будет примерно такой же, а двухкомнатная квартира обойдется почти в миллион евро.

Для сравнения, в центре Бергена квадратный метр жилья стоит 3,5-4 тыс. евро, а на окраине города - около 6,5 тыс. евро. В Ставангере один метр квартиры в Центральном районе обойдется покупателю от 3,7 до 5,5 тыс. евро (в зависимости от района города) [1].

В Норвегии реализация каждой сделки максимально быстра и проста. Процедура покупки недвижимости в этой стране полностью прозрачна и исключает любое мошенничество и не вызывает никаких сложностей ни для покупателя, ни для продавца. Квартира может быть приобретена с помощью агента по недвижимости, уполномоченного заключать сделки и отвечающего за юридическую сторону вопроса.

В Норвегии, как и во всех других странах, все организации недвижимости должны предоставить краткий обзор продаваемой недвижимости, включая следующее:

- наименование объекта и его кадастровый номер;
- точное расположение;
- общая площадь участка, дома или квартиры;
- обременения, закреплённые за участком;
- оценочная стоимость объекта;
- технические характеристики.

Поскольку спрос на недвижимость превышает предложение, при продаже квартир проводится аукцион среди заявителей, в котором выбирается покупатель, который предложил максимальную цену за объект. После того, как обе заинтересованные стороны согласятся друг с другом, заключается договор, и покупатель оплачивает аванс в размере 10% от общей суммы.

Норвегия также имеет свои постоянные требования к ипотеке:

- наличие собственного вклада в размере 15% (некоторые банки требуют до 25%) от стоимости недвижимости (вместо собственного депозита достаточно застраховать кредит другим имуществом),

- минимальная стоимость недвижимости 750 000 норвежских крон,
- постоянная занятость в течение как минимум 1 года,
- минимальная сумма, на которую можно подать заявку, составляет 100 000 норвежских крон,

- максимальный срок погашения составляет 30 лет,
- процентная ставка по данному кредиту колеблется от 1,5-6%, в зависимости от банка и оценки кредитоспособности клиента,

- по истечению, как минимум, 3 лет возможно рефинансирование ипотеки в другом банке [5].

Граждане Российской Федерации могут подать заявку на банковский кредит на покупку недвижимости, если они проработали в стране уже более года, так ставки по ипотечным кредитам для него будут минимальными.

Покупатель должен иметь норвежский национальный идентификационный номер гражданина или норвежской компании, если покупатель является юридическим лицом.

Чтобы иметь возможность владеть недвижимостью в Норвегии, иностранец или компания должны получить временный идентификационный номер) в реестре муниципалитета.

При покупке сельскохозяйственных угодий или крупного торгового объекта вам нужно будет получить соответствующее разрешение. Условия его получения одинаковы для граждан Норвегии и граждан стран, входящих в Европейский союз. Чтобы получить такое разрешение, вам придется заплатить 750-15000 норвежских крон, в зависимости от веса покупки.

Регистрационный взнос в собственность составляет около 2000 норвежских крон, а в случае, если имущество было приобретено по ипотеке - немного больше. Кроме того, покупатель обязан оплатить сбор в размере 2,5% от покупной цены.

Если имущество было продано, прибыль, полученная от продажи, не будет облагаться налогом, если квартира была более 5 лет в пользовании владельцем в качестве собственного дома для отдыха. В противном случае вам придется заплатить 28-процентный подоходный налог.

То же самое касается основного места жительства. Но такая недвижимость должна принадлежать не менее 12 месяцев в течение 2 лет, поэтому прибыль от ее продажи не облагается налогом [4].

Как физическим, так и юридическим лицам необходимо платить налог на роскошь, если оценочная стоимость недвижимости превышает 200 тысяч норвежских крон (25 376 евро) - 0,2%, а при превышении 540 тыс. (68 515 евро) - 0,4%.

Если у человека в Норвегии есть дом для отдыха, он должен заплатить налог в размере 2,5% от оценочной стоимости недвижимости. Для Вашего основного дома такого налога нет.

Если дом используется только для сдачи в аренду, он определяется как предпринимательская деятельность, доход которого облагается налогом в размере 28%.

В большинстве муниципалитетов Норвегии собственнику недвижимости, скорее всего, придется платить налог на недвижимость - 0,2-0,4% от оценочной стоимости недвижимости [2].

Недвижимость Норвегии – очень лакомый кусочек, поскольку обладает отличным качеством, долговечностью, надёжностью и лёгкостью в приобретении. Также является интересным объектом инвестирования как для граждан своей страны, так и для иностранцев.

Выявили явные минусы: конечно же, это завышенная цена и для, соответственно, приобретения самого объекта, и для снятия в аренду на длительный или короткий срок. Сюда можно отнести и суровые, малопривлекательные погодные и климатические условия, и, что немаловажно, береговую линию длиной 5 км.

Думаю, что преимуществ у такого жилья в разы больше, и стоимость вполне может быть оправдана, ибо мы, если можно так сказать, с приобретением недвижимости открываем свой долговечный вклад, обеспечиваем себя кровом прекрасного качества, проживаем в процветающей скандинавской стране, да ещё и дарим себе все красоты Норвегии.

Однако, взвесив все «за» и «против», каждый сам определит для себя, насколько ему интересно и необходимо приобретать недвижимость в Норвегии.

## Библиографический список

1. Недвижимость в Норвегии – обзор рынка, популярные объекты, их стоимость, продажа, аренда [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.zametrami.ru/evropa/nedvizhimost-v-norvegii-bezopasnost-i-vysokij-uroven-zhizni/>.
2. Норвежская недвижимость вчера, сегодня и завтра [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://whiteinvestor.com/norvezhskaya-nedvizhimost-vchera-segodnya-i-zavtra.html>.
3. Кредит в Норвегии 2021 год – что предлагает рынок? [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.multinorfinans.no/ru/blog/kredit-v-norvegii-2021-chto-predlagaet-rynok--94>.
4. Сайт о Норвегии. Про Норвегии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.rgnorge.com/>.
5. Недвижимость в Норвегии [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.norge.ru/husnorge?page=718>.