

PRIAN.RU: СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

# ГИД

весна  
2025

на жительство

## КУДА Ж НАМ ПЛЫТЬ?



НАДЕЕМСЯ

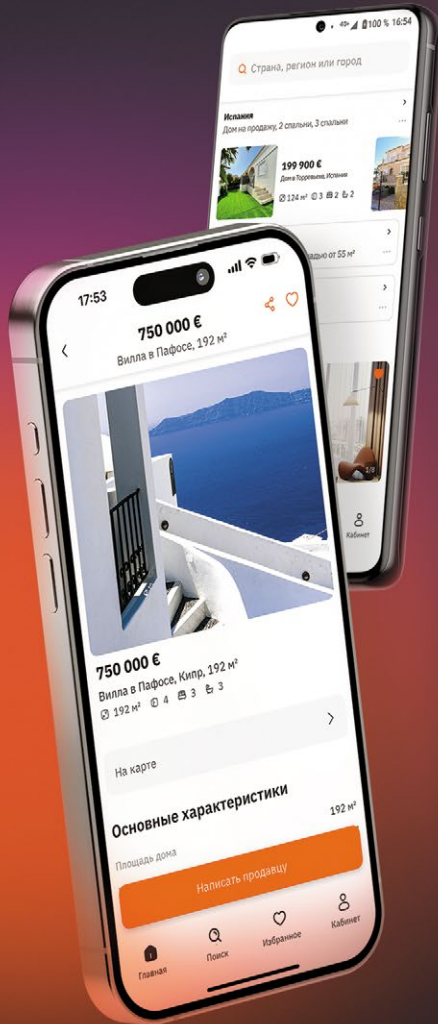
ОТКРЫВАЕМ

ДЕЙСТВУЕМ

МЕЧТАЕМ

PRIAN

## Ищите зарубежную недвижимость в приложении



Наведите камеру смартфона на QR-код, чтобы установить приложение



**Филипп Березин**  
главный редактор  
Priian

Друзья!

Впервые после 2020 года мы выпускаем наш ГИД в классическом формате. И пусть он не так толст, как в прошлое десятилетие, это всё равно шаг в хорошем направлении.

Мир кувыркается, и рынок зарубежной недвижимости вместе с ним. Но наши потребности неизменны, а желание «иметь дом» по-прежнему одно из базовых если не у каждого, то у большинства.

Priian остаётся, Priian работает, без малого 20 лет соединяя продавцов и покупателей по всему миру

Priian остаётся, Priian работает, без малого 20 лет соединяя продавцов и покупателей по всему миру. Как и всегда, мы не только публикуем объявления, но и рассказываем, объясняем, раскрываем.

В этой книге – о ситуации на важных рынках, о популярных иммиграционных программах, о компаниях, предлагающих свои услуги в том числе клиентам из России.

Факты, изложенные в ГИДе, актуальны в самом начале 2025 года. Информация сегодня устаревает быстрее, чем обычно. Самая важная – в материалах на Priian.ru и в наших соцсетях. До встречи.

**ГИД**  
весна 2025  
на ж и т е л ь с т в о

### PRIAN.RU: СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Зарегистрирован в Федеральной службе по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций. Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС77-48346 от 26.01.2012.

Дата подписания в печать – 03.03.2025

Дата выхода № 10 – 12.03.2025

Номер заказа О-396265

Отпечатано в типографии ООО Рекламно-производственное предприятие «Бликфанг», 197198, Санкт-Петербург, Атаманская ул., 3/6, лит. А

Тираж 1 000 экз. Распространяется бесплатно

Учредитель и издатель: ООО «ПРИАН», 196105, Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, д. 1, оф. 621

Адрес редакции: 196105, Санкт-Петербург, пр. Юрия Гагарина, д. 1, оф. 621

**Главный редактор**  
Березин Ф. Я.

**Выпускающий редактор**  
Марите Любинайте

**Авторы**  
Филипп Березин, Анастасия Фалей, Марите Любинайте, Светлана Лукьянова, Ольга Петегирич, Ксения Аксёнова

**Корректурa**  
Марина Крылова

**Дизайн и вёрстка**  
Ольга Чичеринда

Фото предоставлены рекламодателями, а также порталами Unsplash, Envato

**По вопросам сотрудничества с ООО «ПРИАН» обращайтесь по телефону**  
+7 (812) 320 80 59

Все права защищены.

Никакая часть этой книги не может быть воспроизведена в какой бы то ни было форме и какими-либо средствами, включая размещение в сети интернет, без письменного разрешения издательства.

© Priian.ru – Недвижимость за рубежом, 2025



# Рынок зарубежной недвижимости для российских покупателей в 2025 году

Геополитика – главный фактор, определяющий возможность россиян купить недвижимость за границей. Уже четвёртый год не сугубо экономические, а политические причины влияют на практический интерес и число сделок.

С ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ТОЧКИ ЗРЕНИЯ последний год был относительно спокойным – не фиксировалось ни резких взлётов, ни заметных падений. Даже Западная Европа вернулась к росту, пусть во многих странах и символическому. Этому способствовало снижение ставок по ипотеке.

Динамики, характерной в 2022–23 годах, тоже нет нигде. По ходу строительства жильё дорожает по всему миру, но рост цен на готовые объекты обычно не превосходит 10% с учётом инфляции. Исключения – ОАЭ, Болгария, Венгрия...

В отсутствие иммиграционных волн – таких как в 2022 году – спрос со стороны россиян снижается. По данным Prian, число запросов в 2024 году сократилось примерно на 30%. Более всего – в странах, весьма востребованных в 2022–23 годах, в первую очередь в Турции и ОАЭ. Основные причины охлаждения – падение курса рубля, отсутствие отложенного спроса (многие решили свои задачи в предыдущие годы), высокие процентные ставки в РФ (они снизили интерес к зарубежной недвижимости у инвесторов), но главное – трудности в передвижении по миру (прямые поездки в Европу невозможны, получить визы трудно, авиабилеты подорожали) и оплате сделки.

По состоянию на начало марта 2025 года ни одна страна в мире официально не запретила гражданам РФ покупать недвижимость. Впрочем, когда вы читаете эти строки, первые запреты уже могут быть введены. В феврале соответствующий закон начал принимать парламент Латвии, в апреле аналогичный должны рассматривать в Финляндии. Однако системных запретов по всему миру, скорее всего, не будет.

А для россиян, имеющих ВНЖ или гражданство другой страны, существенных ограничений нет. Именно поэтому покупка с целью дальнейшего переезда остаётся не менее востребованной, чем приобретение жилья

для отдыха или инвестиций: согласно опросу Prian, проведённому осенью 2024 года, цель около 60% потенциальных покупателей – релокация.

Самыми популярными у россиян остаются Турция, страны Ближнего Востока (в первую очередь ОАЭ), Юго-Восточной Азии (особенно Таиланд и Индонезия). Из европейских – Испания, Черногория, Грузия.

Появляются на рынке новые и подзабытые направления. В 2024 году российским покупателям всё активнее предлагают жильё в Камбодже, Бразилии, Вьетнаме, на Занзибаре.

## КАК СЕЙЧАС ОПЛАЧИВАЮТ СДЕЛКУ РОССИЯНЕ

Прямые переводы из РФ продавцам стали совсем редкими осенью 2024 года, после очередного пакета санкций и ограничений на переводы из крупнейших неподсанкционных банков.

Наиболее популярная возможность – оплата через счета в банках третьих стран. Деньги могут быть отправлены как напрямую продавцу, так и на счета адвокатов, нотариусов, в зависимости от законодательства конкретной страны.

Криптовалюты – удачный способ перевода денег за границу, а вот возможность прямой оплаты продавцу также зависит от правил государства. Важно, что криптовалютёж, как правило, не позволяет участвовать в иммиграционных программах, требующих банковского комплаенса.

Несмотря на запрет оплаты наличными в большинстве стран, в некоторых – например, Турции – такой способ по-прежнему практикуется, особенно при оплате в расщелку. Обратите внимание: часто такие платежи являются незаконными.

Компании из Турции, Таиланда, ОАЭ и других стран, работающие с россиянами, готовы принимать деньги в РФ и в дальнейшем сами осуществляют перевод продавцу.

Наконец, нечастый, но привлекательный способ – покупка у гражданина России с оплатой внутри РФ, то есть переводом из одного российского банка в другой. Такие сделки проходят в Германии, Испании, Черногории, на Кипре... В этом случае покупатель не проходит комплаенс. Из особенностей – нужно полное доверие между сторонами, а выбор объектов очевидно ограничен.

## ЧТО ДАЛЬШЕ?

Перспективы рынка в 2025 году, очевидно, по-прежнему будут зависеть от геополитики, и в первую очередь от упрощения (или неупрощения) платежей и перелётов. Поскольку многие релоканты уже решили свою задачу, вероятен рост доли покупателей-«туристов» и инвесторов. Новые страны будут предлагаться, но основной спрос сосредоточится на проверенных: Турции, ОАЭ, Черногории, Грузии, Таиланде.





# Доступные россиянам программы гражданства

К весне 2025 года рынок иммиграционных программ гражданства, доступных для россиян, не сильно изменился.



**Ольга Катрич**

директор департамента международных проектов INTERMARK Global

+7 903 686-23-58

Olga.K@intermark.global

КАРИБСКИЕ СТРАНЫ (Антигуа, Сент-Китс и Невис, Доминика, Сент-Люсия, Гренада) не принимают заявки от граждан, имеющих паспорт РФ, – даже если у них есть ещё какое-либо гражданство. Не работает с россиянами и Мальта, а с февраля на неопределённый срок приостановила программу гражданства по натурализации Киргизия.

Но варианты получения второго паспорта по-прежнему есть, и у каждого свои достоинства. Бесспорный фаворит среди россиян – Турция; помимо неё, доступны варианты получения гражданства Вануату и гражданства Египта.

## **ТУРЦИЯ**

### Безвизовый въезд в 114 стран

Вероятно, самая востребованная программа у россиян, поскольку Турция популярна как направление для отдыха и инвестиций. Объект или объекты (если выбирать опцию инвестиций в недвижимость) надо приобретать либо у застройщика, либо у турецкого гражданина. Нужная сумма должна соответствовать кадастровой стоимости, а не цене сделки, и эту сумму должен подтвердить государственный оценщик. Недвижимость в собственности можно сдавать в аренду, а через три года перепродать.

Проверки заявителей относительно лёгкие, нет даже обязательного подтверждения происхождения денежных средств. По срокам получение паспорта занимает от шести до девяти месяцев.

#### ОСНОВНЫЕ ОПЦИИ

- Покупка недвижимости – от \$400 тыс.
- Депозит в банке – \$500 тыс. (на три года, возвратный)
- Инвестиционный фонд недвижимости – \$500 тыс. (на три года, возвратный в долларах США)

## **ВАНУАТУ**

### Безвизовый въезд в 91 страну

Ещё три года назад паспорт Вануату позволял без виз въезжать в Шенгенскую зону, но эта возможность была приостановлена. Власти ЕС выражали претензии к недостаточно строгой проверке заявителей – действительно, комплаенс в Вануату не такой жёсткий, поэтому программа получения местного гражданства остаётся популярной опцией среди россиян и иностранцев.

Все варианты инвестиций в программе невозвратные – по сути, вы даёте Вануату деньги на развитие страны. Небольшое островное государство в них нуждается: на эти деньги полагаются государственные программы и фонды острова, особенно после недавнего землетрясения.

Летом 2024 года власти Вануату решили изменить процедуру оформления документов и требовать от каждого заявителя личного присутствия на подаче в стране или нескольких консульствах по всему миру (в частности, в Дубае). Но пока нововведения в силу не вступили, и всю процедуру можно пройти удалённо за два – четыре месяца – паспорт Вануату самый «быстрый» из доступных сейчас.

#### ОСНОВНЫЕ ОПЦИИ

- Невозвратный взнос в госфонд – \$130 тыс. за одного заявителя, \$180 тыс. за семью из четырёх человек
- Невозвратный вклад в кокосовый фонд – \$165 тыс. за одного, двух, трёх или четырёх человек

## **ЕГИПЕТ**

### Безвизовый въезд в 50 стран

Египет – одна из крупнейших экономик в Африке за счёт сельского хозяйства, нефтяной промышленности и туристического сектора, а также благодаря находящемуся здесь Суэцкому каналу. В отличие от Турции, россияне больше воспринимают Египет как страну для отдыха, но и здесь есть интересные и достаточно комфортные варианты получения гражданства.

Срок рассмотрения заявки и получения гражданства Египта составляет обычно девять месяцев и более. Главное удобство процедуры – заявитель сначала платит пошлину в \$10 тыс. и только после одобрения своей кандидатуры совершает основной платеж.

При этом, если вы выбираете инвестировать в недвижимость, вам доступны достаточно гибкие варианты оплаты. Например, можно вносить инвестицию постепенно, в таком случае вам сначала выдадут ВНЖ страны, а после полной уплаты – гражданство.

#### ДОСТУПНЫЕ ОПЦИИ

- Невозвратный взнос в казначейство – \$250 тыс.
- Жилая или коммерческая недвижимость на сумму от \$300 тыс. (возможна рассрочка, инвестиция возвратная через пять лет)
- Депозит в местном банке – \$500 тыс. (на три года, без процентов, возвратный)
- Бизнес-инвестиции – \$450 тыс. (открытие или долевое участие в компании)

**INTERMARK**  
Global



СВЯЖИТЕСЬ  
С ЭКСПЕРТОМ  
ПО ПРОГРАММАМ  
ГРАЖДАНСТВА





### Ольга Катрич

директор департамента  
международных проектов  
INTERMARK Global

+7 903 686-23-58    
Olga.K@intermark.global



# Программы ВНЖ и ПМЖ для россиян в 2025 году

Несмотря на то что многие популярные иммиграционные программы становятся недоступными, для россиян остаются возможности для релокации во многие европейские страны.

И ЭТО НЕ ТОЛЬКО «ЗОЛОТЫЕ ВИЗЫ» инвесторов, но и программы для финансово независимых лиц, бизнесменов (возможности открытия бизнеса или представительства иностранной компании), для творческих личностей и выдающихся профессионалов. Ранее такие программы оставались в тени более популярных и простых, но теперь интерес к ним растёт.

## **ФРАНЦИЯ. Виза на жительство muna Visiteur**

- Пассивный доход от €25 тыс. в год
- Жильё в собственности или долгосрочной аренде, от 15 кв. м на человека
- Выдаётся на один год с возможностью продления

Доходы оценивают лояльно – достаточно банковской выписки за последние три месяца.

При подаче документов желательно показать, что заявитель въезжал в Шенген в течение прошлых шести месяцев. Для продления необязательно проживать в стране ВНЖ – достаточно раз в полгода въезжать в Шенгенскую зону. Процесс оформления несложен, особенно если подаваться не в российском консульстве (где заявка рассматривается два месяца), а за границей. Например, в ОАЭ заявки одобряют за пять рабочих дней, но к пакету документов требуется представить Emirates ID.

## **ИТАЛИЯ. Виза на жительство Residenza Elettiva**

- Пассивный доход от €31 тыс. в год
- Жильё в собственности или долгосрочной аренде
- Выдаётся на один год с возможностью продления на два года

В Италии требований к заявителю больше, чем во Франции. Ваш доход должен быть только пассивным: если вы где-либо трудоустроены на момент подачи заявки, это может стать поводом для отказа в получении визы.

По закону процесс получения ВНЖ занимает три-четыре месяца, но есть кейсы, в которых документы рассматривают более шести месяцев. По состоянию на начало 2025 года рассмотрение заявок в консульстве затягивают.

Аналогичные программы есть в Испании и Германии, но они пользуются меньшей популярностью из-за более сложных требований.

На правах рекламы

## Какие ещё программы доступны для россиян

В Испании после закрытия «золотой визы» популярна виза для цифровых кочевников. Заявитель должен подтвердить пассивный доход на удалённой работе – для одного человека €2 520 в месяц. При подаче в Испании виза выдаётся сразу на три года.

Программы для цифровых кочевников реально работают ещё в десятке стран, в том числе в ПОРТУГАЛИИ, ФИНЛЯНДИИ, ВЕНГРИИ, ГРЕЦИИ, но испанская официально признана самой удобной и эффективной.

ВО ФРАНЦИИ действует программа «Паспорт-талант» для тех, кто планирует открыть бизнес в стране. Кандидату необходимо представить бизнес-план, доказать опыт работы в заявленной сфере не менее пяти лет и инвестировать в проект не менее €30 тыс.

В ВЕЛИКОБРИТАНИИ российским заявителям доступны долгосрочные визы Global Talent, Innovator Founder (через ведение бизнеса или инвестиции в стартап), Skilled Worker (с поиском работодателя или через собственный бизнес).

Актуальные возможности для россиян в Германии связаны с работой по найму или открытием собственной компании. Самая популярная программа сейчас – получение голубой карты. Основное условие – опыт работы и наличие диплома по профессии из официального перечня (в списке 83 программы).

## **США**

Здесь успешна программа EB-5. Она требует инвестиций от \$800 тыс. в крупный объект недвижимости или инфраструктуру в определённых районах. Большинство заявителей участвует в бизнесе через лицензированные региональные центры, которые предлагают конкретные проекты, удовлетворяющие требованиям программы. Однако 26 февраля стало известно, что президент США Дональд Трамп планирует запустить новую программу «золотой карты», которая может заменить программу EB-5. По предварительным данным, программа «золотой карты» будет требовать инвестиции от \$5 млн.

## **Канага**

Среди десятков вариантов выделю стартап-визу, удобную для тех, кто реально хочет переехать и работать в стране. Заявитель, заручившись поддержкой инвесторов (бизнес-инкубаторов, angel investors или венчурных фондов), которых заинтересует его бизнес-кейс, может обратиться в миграционную службу.

Ну и, конечно, «золотые визы». На начало 2025 года реально с россиянами работают три программы.

## **Греция**

- Инвестиции в недвижимость от €250 тыс. (заявителю нужно гражданство другой страны)

## **Португалия**

- Инвестиции в фонды от €500 тыс. (возвратные)

## **Кипр**

- ПМЖ через покупку нового жилья от €300 тыс.



СВЯЖИТЕСЬ  
С ЭКСПЕРТОМ  
ПО ПРОГРАММАМ  
РЕЗИДЕНТСТВА







# Бразилия

**50** место в рейтинге  
русскоязычных  
покупателей Priam

**52** место в рейтинге  
российских  
покупателей Priam



О ней до недавнего времени мы знали только общие факты. Футбол, сериалы, много-много диких обезьян... Но вдруг выяснилось, что на другом конце земного шара может быть не только интересно, но и выгодно.

БРАЗИЛИЯ – член BRICS, а значит, вполне дружественная страна. В III квартале 2024 года она вышла на четвёртое место по темпам роста ВВП среди стран Большой двадцатки (официальный сайт BRICS). Инфляция по ходу 2024 года упала ниже 4% (Бразильский институт географии и статистики).

Средние цены в Бразилии растут – индекс цен на жильё весь прошлый год увеличивался на 5–5,5%, но инфляция съедает почти всю динамику.

Куда более сильный показатель открытого для иностранцев рынка – постоянно растущий спрос. В штате Сан-Паулу он составлял в зависимости от района от 10 до 65% (это не опечатка!) ежегодно в течение последних пяти лет (жилищный союз штата).

Зачем покупать в Бразилии? При всех туристических достоинствах, страна слишком далеко для «дальней дачи». А вот инвестиционный потенциал очевиден. Более на слуху крупные города, особенно вышеупомянутый Сан-Паулу, где средние цены осенью 2024 года приблизились к €1,9 тыс. за кв. м.

Иммиграционные возможности также интересны. Покупка недвижимости является основанием для получения статуса постоянного резидента. Правда, нужно соблюсти необходимый ценовой порог:

- от 700 тыс. реалов (\$122,5 тыс.) в северных и северо-восточных районах;
- от 1 млн реалов (\$176 тыс.) в любой другой части страны.

«Золотая виза» выдаётся на четыре года (с возможностью продления), после которых можно запрашивать уже бессрочный ВНЖ. При этом карту нужно продлевать каждые девять лет. Гражданство можно запрашивать через четыре года проживания в стране.



Объекты в Бразилии, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на Priam



## Жаркие эмоции



**Олег Райляна**  
руководитель  
компании Amber Star  
+351 913 030 475   
oleg@amberstar.pt

Почему стоит присмотреться к недвижимости в Бразилии? Вот впечатления руководителя компании Amber Star Олега Райляна.

ЛЮБОЙ ИНВЕСТОР скажет: легче заработать там, где рынок пока непонятен. Бразилия как раз про «непонятно». На что я советуЮ обратИть внимание?

\*\*\*

САН-ПАУЛУ – финансовый и культурный центр не просто Бразилии, но и всей Латинской Америки. Тут бурная ночная жизнь и высокие небоскрёбы, музеи, театры, рестораны. Одновременно именно Сан-Паулу – экономический и технологический центр страны, привлекающий бизнес и инновации.

\*\*\*

В САН-ПАУЛУ ПРЕДЛАГАЮТСЯ уникальные финансовые продукты, связанные с недвижимостью. Например, инвестор может стать финансовым партнёром в новом проекте, купив в нём определённую долю. Уже по ходу согласования проекта ему будут выплачивать 1% от внесённых средств ежемесячно.

После согласования он может или приобрести за свою долю конкретную квартиру в строящемся здании, или, оставшись совладельцем, получать процент от каждых проданных апартаментов в соответствии с купленной долей. Во втором случае итоговая доходность превышает 20% после уплаты налогов!

\*\*\*

ГОРОД БАЛНЕАРИУ-КАМБОРИУ – настоящий восторг. Его называют «бразильским Дубаем»: здесь тоже застраивают высотками прибрежную линию.

В 2025 году тут начнут строить самое высокое жилое здание в мире – 544-метровый небоскрёб в честь знаменитого бразильского гонщика Формулы-1 Айртон Сены.

\*\*\*

СРЕДНЯЯ ЦЕНА НЕДВИЖИМОСТИ в Балнеариу-Камбориу около €1,7 тыс. за кв. м, но в центре и у побережья она намного выше. Сами бразильцы вкладываются в дешёвые проекты на начальной стадии строительства, чтобы потом заработать на перепродаже. Цены в новостройках на первой пляжной линии растут на 30–35% в год.

# Болгария

**3 место** в рейтинге  
русскоязычных  
покупателей Prian

**5 место** в рейтинге  
российских  
покупателей Prian

Она по-прежнему интересна русскоязычным, да и российским покупателям и продавцам. Первые радуются всё ещё невысоким ценам и окончательному вступлению страны в Шенгенскую зону, ведь теперь это «совершенная Европа». Вторые без особого труда находят способы продать квартиры удалённо.

## НЕДВИЖИМОСТЬ

При умеренном росте ВВП и небольшой инфляции (около 2% в 2024 году) доходы болгар стремительно выросли – на 75% с 2020 года (Национальный статистический институт), а безработица снизилась (3,6%) – и именно болгары стали главными покупателями на рынке, половина сделок на котором проходят с помощью ипотеки.

Во второй половине 2024 года жильё дорожало стремительно. 16,5% – рост цен в крупных городах Болгарии за год к концу III квартала 2024-го (Национальный статистический институт).

Факторами, способствующими инфляции, стали вступление Болгарии в Шенген (частично весной 2024-го, без ограничений с начала 2025 года) и всё откладывающийся, но ожидаемый переход на евро (по самым оптимистичным прогнозам, случится не раньше первой половины 2026 года). Непосредственного экономического влияния на цены они, может, и не оказывают, но косвенно дают «имиджевую прибавку».

Сильнее всего дорожает жильё именно в крупных городах, что отчасти связано с миграцией местного населения из сёл. Тем не менее цены в стране остаются невысокими. Например, на конец 2024 года средняя стоимость квадратного метра новостройки в Софии – около €2 тыс., чуть больше €1 тыс. стоит квадрат вторички на Солнечном Берегу.

Одновременно резкий рост цен к концу 2024 года разогрел аппетиты продавцов. По оценке Людмилы Шабаниной (New Estate), изначально они запрашивают на €10 тыс. больше рыночной цены. Аналогичную статистику, но с другой стороны приводят в Relato Group: каждый второй покупатель просит скидку от €5 тыс. до €10 тыс.



Большинство ценовых прогнозов за 2025–26 годы – более умеренный, чем в предыдущие месяцы, рост.

## ИНОСТРАНЦЫ

Основные покупатели в Болгарии из соседних стран Европы – Украины, Румынии, Польши, Германии. Россияне почти не покупают, зато спрос есть со стороны имеющих второе гражданство (например, Израиля) или европейский ВНЖ.

Собственники из РФ чаще продают, даже не приезжая для этого в страну, а оформив доверенность на знакомого или риелтора. Сумма зачисляется на клиентский счёт ведущего сделку адвоката, а затем переводится продавцу. По состоянию на начало 2025 года средства можно было зачислить напрямую в российский неподсанкционный банк.

## ПЕРЕЕЗД И ВИЗЫ

В 2024 году болгарские власти начали выдавать шенгенские визы. Россияне – собственники недвижимости получают даже мульти-визы, правда, обычно непродолжительные – на полгода.

Для пенсионеров всех стран – в том числе россиян – продолжает действовать программа, позволяющая оформить визу D, а по приезде в Болгарию и ВНЖ. Базовые финансовые условия, подчёркивающие «обеспеченность», – не менее €2,5 тыс. на банковском счёту в любой стране и пенсия, размер которой не важен.



Объекты в Болгарии,  
информация о правах  
и обязанностях  
покупателя  
недвижимости  
в стране –  
на Prian



# Германия

**16** место в рейтинге русскоязычных покупателей Prian

**17** место в рейтинге российских покупателей Prian



«Самый стабильный рынок Европы» теряет этот статус, если под «стабильный» понимать «плавный». Последние пять лет получилось как раз резко.

ЗАТО, если ставить знак равенства между «стабильный» и «логичный», здесь всё по-прежнему. Прагматичные немцы посчитали слишком высокими процентные ставки (аж 4,5–5%), стали меньше покупать, а сейчас постепенно возвращаются.

В течение десяти лет жильё в Германии росло в цене, причём к началу пандемии цифры стали не по-немецки высокими: 12,2% в 2021-м (Destatis, GPG). Нулевые депозиты сделали бессмысленными банковские вклады, низкие ипотечные ставки позволили сохранять сбережения если не на аренде, то на удорожании актива.

А затем – с середины 2022 года – двухлетнее снижение цен, самое стремительное за 60 лет. Postbank и Гамбургский институт экономики в 2023 году оценили его в 12,7% для семи крупнейших городов страны.

Оно стало следствием резкого сокращения спроса. В 2023 году на всю немецкую недвижимость было потрачено €111 млрд, в 2024-м показатель €35 млрд (JLL). Действительно формальный разворот вверх случился в середине 2024 года, когда цены поквартально перешли в рост. Итог 2024 года – плюс 1,8% по индексу Ассоциации банков резидентов.

Высокие процентные ставки сделали нерентабельным новое строительство при хроническом дефиците жилья. К концу 2023 года до четверти строительных компаний заявили об отмене запланированных проектов в Германии.

Но жить людям где-то надо, и вот арендная плата за новые квартиры в топ-5 мегаполисов Германии выросла с 2021 года на 32,3% (ImmoScout24). Цены на покупку такой же недвижимости под-

нялись только на 3,2%. Прогноз S&P – цены в Германии вырастут на 1,4% в 2025 году, и в дальнейшем в течение двух лет сохранится умеренный рост. Экономическая и политическая нестабильность не даёт места излишнему оптимизму.



Объекты в Германии, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на Prian



# Греция

**14** место в рейтинге русскоязычных покупателей Prian

**14** место в рейтинге российских покупателей Prian



Эллада живёт своей жизнью, можно сказать успешной. Рынок недвижимости вместе с экономикой, а экономика вместе со страной отыгрывают страдания 10-х годов XXI века, привлекая доходностью, программами иммиграции и самой беззаботной жизнью на континенте.

28 КВАРТАЛОВ ПОДРЯД – только вдумайтесь в эту цифру – дорожает греческая недвижимость. С конца 17 года, несмотря на пандемию, мировые конфликты и процентные ставки, ударившие по крупнейшим экономикам Европы. В начале 2024-го годовой рост был запредельным – 13,2%, осенью показатель упал до более разумных 7,8% (Банк Греции).

По всей видимости (данных ещё не было), в начале 2025-го средние цены превысили рекордные уровни 2008 года.

Столь заметная динамика – не всегда хорошо. Она радует собственников, но раздражает самих греков, которые не могут купить жильё в собственной стране. Власти должны реагировать, и они пытаются по-разному охладить спрос.

Способ, затрагивающий иностранцев, – борьба с краткосрочной арендой, чтобы увеличить предложение долгосрочной. Вот в 2024 году увеличили налоги, запретили сдавать туристам объекты, купленные под ВНЖ (этим занимались до 90% резидентов), выкатили новые требования к подобному жилью, попутно запретив «краткосрок» в подвалах. Но поможет ли всё это? Ведь ограничения нужно контролировать.

## ИММИГРАЦИЯ

Чем особо интересна Греция (для россиян последние месяцы точно) – программой «золотой визы». В 2024 году, когда её условия поменяли, непонимание быстро сменилось радостью: формально порог входа увеличился, но при ближайшем рассмотрении – нет, от €250 тыс., как и раньше. Россияне участвовать не могут, но со вторым паспортом – пожалуйста, минимум документов, непридирические проверяющие.



Объекты в Греции, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на Prian





# Получаем «золотую визу» Греции в 2025 году



**Наталья Циро Рува**

руководитель  
HellasConsultSolutions

Весной 2024 года никто не знал, как реально поменяется программа «золотой визы» и каким будет переходный период. Сейчас же можно говорить уверенно: греческие власти не просто сохранили инвестиционно-иммиграционную возможность. Они сделали «золотую визу» всё так же доступной для всех – и даже более выгодной по многим параметрам.

**ГЛАВНОЕ** – греки по-прежнему допускают покупку недвижимости! Они, образно говоря, сохранили «товарно-денежные отношения», когда ты приобретаешь реальный актив, от которого при желании можно избавиться. И как бонус получаешь ВНЖ Евросоюза\*.

## Возможности от €800 тыс.

Не менее €800 тыс. должна стоить недвижимость под ВНЖ во всех регионах Аттики, в Салониках, на Миконосе и Санторини, а также на островах с населением более 3 100 жителей.

Острова, на мой взгляд, стали главными «пострадавшими» от изменений в программе. Впрочем, под «золотую визу» разрешено приобретать только один объект недвижимости площадью не меньше 120 кв. м. Абсолютное большинство объектов в это ограничение не вписывались.

## Возможности от €400 тыс.

Для объектов в остальной Греции действуют более мягкие финансовые условия. Кстати, в «остальной Элладе» множество интересных районов: Пелопоннес, Коринф, Халкидики, Олимпийская Ривьера...

Порог входа, например, на моём любимом Корфу поднялся до €800 тыс., а вот на соседнем и не менее богемном Пакосе – до €400 тыс. Желющие участвовать в программе с минимальными вложениями покупают там.

*\* Когда этот материал готовился к печати, авторитетный рейтинг Henley & Partners впервые признал программу ВНЖ Греции лучшей – то есть самой удобной и понятной.*

На правах рекламы

## Возможности от €250 тыс.

Изменение, трансформировавшее рынок. Участвовать в программе можно при минимальных вложениях от €250 тыс., если объект – неважно в каком регионе – перестраивается из промышленного помещения в жилое. Такой объект освобождается от правила о минимальной площади.

Вариантов появилось достаточно. Другое дело, что далеко не все соответствуют критериям, пожеланиям покупателей.

Например, под «золотую визу» по условиям €250+ подходят только объекты, переведённые в жилищный фонд после апреля 2024 года. Поэтому нельзя слепо доверять продавцам – любое предложение проверяйте у юриста или нотариуса.

Далее – объекты, ранее бывшие производственными помещениями, даже имеющие разрешение на перевод в жилищный фонд, чаще нельзя перестраивать сразу. До момента начала строительства по закону может уйти до пяти лет.

Десятки проектов «нового типа» стали предлагать для сдачи в аренду с гарантированной доходностью. Это очень интересно, но, даже если объект уже начали перестраивать, на рынок он может выйти через несколько лет. Это не проблема, но держать в уме надо.

## Особые инвестиционные возможности



Инвесторы могут стать участниками программы и как покупатели, и как продавцы. Надо купить объект, который можно перестроить из нежилого в жилой (разумеется, официально). Затем – реконструкция и перепродажа по частям.


Таких вариантов мало, но обратите особое внимание: мы можем предложить несколько объектов даже рядом с элитным районом Элинико, где на месте старого аэропорта сейчас реализуется самый эксклюзивный проект во всей Греции!

**P. S.** По-прежнему работающая программа для цифровых кочевников позволяет получить ВНЖ, имея обычную шенгенскую визу. В течение нескольких недель вы решаете проблемы с открытием счёта в Греции, можете возобновить полноценный контроль за своим бизнесом в ЕС, наконец, вам будет проще проводить сделки купли-продажи.



HellasConsultSolutions

+306972461356  

nattsirrouv@gmail.com 





ГРУЗИЯ

# Грузия

**11** место в рейтинге  
русскоязычных  
покупателей Prian

**10** место в рейтинге  
российских  
покупателей Prian

Открытая, динамичная, гостеприимная, резкая, заботливая – это про Грузию. Она всё более интересна и туристам, и инвесторам. Первым – горами, морем и историческими памятниками, вторым – заметным ростом ВВП, цен, ставок, спроса.

В 2024 ГОДУ ВВП ГРУЗИИ увеличился на 9%, а в этом году экономика может вырасти более чем на 9%, рапортует премьер-министр страны Ираклий Кобахидзе. Рейтинговое агентство Standard & Poor's высоко оценило экономику Грузии и отметило ответственное управление государственными финансами.

Среди российских покупателей страна популярна, хотя пик интереса к ней пришёлся на 2022 год. Тогда в первую очередь смотрели на Батуми. Потому что недорого, нет проблем с оплатой, возможна рассрочка и даже ипотека, хотя и невыгодная. Теперь ещё к этим достоинствам добавились прямые перелёты. Зато ушёл панический ажиотаж, и выбирать стали с холодной головой.

Число сделок в Батуми в 2024 году снизилось, а вот объём рынка увеличился на 6%. Соответственно, выросла и средняя

Кто не верит  
в пляжный  
доход, может  
присмотреться  
к Тбилиси,  
где цены растут  
ещё бойчее



ГРУЗИЯ



стоимость сделок (Colliers): в новостройках квадратный метр стоит в начале 2025 года \$1 130 (+8%), на вторичке \$1 100 (+16,2%). Пожалуй, самая заметная проблема Батуми – короткий курортный сезон. Это, однако, не помешало мировым отельным сетям, которые активно возводят в самых зелёных пригородах пятизвёздочные комплексы с инфраструктурой отелей – самое массовое предложение грузинских компаний на российском рынке.

Кто не верит в пляжный доход, может присмотреться к Тбилиси, где цены растут ещё бойчее: в центре города на 15% за год, в пригородах на 13% (Colliers Georgia).

Столь серьёзная динамика, конечно, несёт в себе определённые риски. А ну как случится разворот? Но... В 2023-м грузинская недвижимость считалась самой доходной в мире с показателем 12%. Сейчас цифры скромнее, но всё равно достойные – 9% в год (Galt & Taggart).



Объекты в Грузии,  
информация о правах  
и обязанностях  
покупателя  
недвижимости  
в стране –  
на Prian



# Индонезия

**12** место в рейтинге  
русскоязычных  
покупателей Prian

**11** место в рейтинге  
российских  
покупателей Prian

Индонезия давно уже не просто «курорт». Да, конечно, кто-то приезжает сюда зимовать, а кто-то – работать под пальмами. Но многие видят в этой стране скорее прибыльный рай, где показатели возможного дохода намного превышают европейские. Результат – хороший объект найти всё сложнее, а девелоперы торопятся строить новые комплексы. И пока власти обещают разобраться с хаотичной застройкой, рынок продолжает расти.

## НЕДВИЖИМОСТЬ

Россияне – одни из самых активных покупателей в Индонезии. Точнее, на Бали. В 2023–2024-м граждане РФ приобрели там более 2 тыс. объектов. Но куда яснее об особом внимании к стране и её главной жемчужине свидетельствует открытие консульства России (возможно, когда вы читаете ГИД, оно уже открылось).

Индонезийцы тоже «по-особому» смотрят на российских покупателей. SWIFT-переводом оплатить покупку в Индонезии непросто, но крупные застройщики принимают платежи в рублях, часть сделок проходит через криптовалюту, а в отдельных случаях используют переводы через третьи страны.

Впрочем, недвижимость Индонезии интересует всех – благодаря в том числе экономическим показателям. Рост ВВП тут выше среднего даже для динамичной Юго-Восточной Азии – в 2024 году 5% (МВФ). Инфляция низкая (2,1%), а индонезийская рупия хоть и дешевеет к доллару, но несильно.

Рынок недвижимости, если судить по общим цифрам, кажется, даже стагнирует. Например, за последние семь лет цены выросли на 15,8%, но с учётом инфляции фактически снизились (–5,8%). В 2024-м рост соста-

вил 1,5% год к году – самый низкий показатель с 2021-го (Банк Индонезии).

Но это «средняя температура по больнице». У Бали и тут особая история. На романтическом острове виллы и квартиры в комплексах с развитой инфраструктурой подорожали до 20% (Satellite Estate Group).

В 2025 году эксперты ожидают дальнейшего роста, особенно в районах Чангу и Букит. А на севере острова к 2027-му планируют начать строительство нового аэропорта, и пусть такое строительство не бывает быстрым, сам факт его делает Бали куда более заметной точкой на карте. В том числе инвестиционной.

## ИНВЕСТИЦИИ

Хотя цены на уже построенное жильё в Индонезии растут небыстро, инвесторы находят интерес в другом – удорожании по ходу строительства и доходе от аренды. Туристический бум продолжает толкать цены вверх, а гостиничный сектор показывает рекордную заполняемость – приближается к 65% (Colliers).

Считается, что виллы на Бали окупаются быстрее, чем апартаменты с отельным управлением: при удачном выборе объекта доходность может достигать 11% в год, а если подгадать время покупки (качественные проекты уходят с рынка на старте продаж), то и 20%.

## ПЕРЕЕЗД И ВИЗЫ

Тем, кто планирует надолго задержаться в стране, доступны несколько опций: от рабочей и студенческой виз до инвесторской Second Home. Последняя выдаётся на пять лет при покупке элитной недвижимости или размещении \$130 тыс. на счёт в индонезийском банке.

Индонезия запустила и свою «золотую визу»: при вложении \$350–700 тыс. можно получить ВНЖ на пять – десять лет. Но программа пока не пользуется ажиотажным спросом: за всё время было подано всего 471 заявление, из которых на сектор недвижимости Бали пришлось... четыре.



Объекты в Индонезии, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на Prian







# Испания

**4** место в рейтинге  
русскоязычных  
покупателей Priam

**6** место в рейтинге  
российских  
покупателей Priam

Если оценивать рынок недвижимости по объёму информации, то испанский, безусловно, № 1 в мире – и в 2024-м, и в начале 2025 года. Правда, большинство новостей из Испании поступает про всякие отмены и ограничения... Впрочем, какими бы они ни были, страна остаётся самой популярной из западноевропейских.

## НЕДВИЖИМОСТЬ

Местная недвижимость сейчас одна из самых перспективных в Европе для тех, кто рассчитывает сохранить свои деньги. Или даже приумножить: цены в Испании растут. Ещё весной 2024 года средняя стоимость квадратного метра достигла исторического максимума докризисного 2008-го и пошла устанавливать новые рекорды.

В январе 2025 года средняя стоимость вторичного жилья достигла €2 237 за кв. м, что на 9,2% выше, чем в январе 2024-го. Лидеры роста – Мадрид, Канарские и Балеарские острова (Idealista).

По всем прогнозам, рост продолжится и в ближайшие два-три года, причём он будет выше, чем в большинстве стран Западной Европы. S&P и Fitch называют цифры более 4,5%.

Основная причина – хотят купить многие, а строят мало. «Хотят» в том числе иностранцы, и их всё больше – баланс внутреннего и внешнего спроса уже несколько лет смещается в сторону последнего. По итогам 2024-го почти 93 тыс. покупок совершено не испанцами: +6% за год и +38% по сравнению со сред-



ним показателем за десять лет. Лидеры спроса – британцы, немцы, французы. Россияне в топ-10 (2 267 сделок), но спрос сократился на 17% за год (Spanish Land Registry).

## АРЕНДА

Дорожает и аренда. В январе 2025 года ставка достигла €13,8 за кв. м, что на 11,8% больше, чем годом ранее. Как раз это обстоятельство вместе с ростом цен вызывает недовольство испанцев, к которым прислушиваются власти.

И как прислушиваются! Борьба с краткосрочной арендой на Пиренеях идёт полным ходом. Лицензии на сдачу туристам уже не получить в Барселоне, Валенсии, Мадриде, Малаге, некоторых районах Аликанте и Марбельи. А премьер-министр страны Санчес в начале года огорошил рынок сначала предложением повысить до 100% налог на жильё, приобретаемое иностранцами не из ЕС, а затем вообще – временно – запретить им покупать в Испании...

Впрочем, большой вопрос, охладят ли рынок какие-либо ограничительные меры. В Airbnb даже провели исследование, которое показало, что краткосрочная аренда касается 1,3% всего жилья, пустующих домов в Испании миллионы (не стоит ли для решения жилищных проблем заняться ими), и вообще – там, где ограничения ввели, цены всё равно не упали.

## ИММИГРАЦИЯ

Но когда экономика и политика тесно переплетены, возможны разные сюрпризы. Этим переплетением можно объяснить закрытие программы «золотой визы» (случится 3 апреля 2025 года), которая до последнего принимала заявки от всех, в том числе от граждан РФ и РБ. Впрочем, способов получить испанский ВНЖ по-прежнему предостаточно. Среди самых популярных – финансовая независимость, открытие или покупка бизнеса, учёба. Вероятно, самая востребованная программа – для цифровых кочевников. Удалённая работа с доходом от €2 762 в месяц позволяет получить вид на жительство сразу на три (!) года.



Объекты в Испании, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на Priam







# Италия

**8 место** в рейтинге  
русскоязычных  
покупателей Priam

**7 место** в рейтинге  
российских  
покупателей Priam

В ней по-прежнему манит всё – от роскошных кварталов Милана и богемных вилл Тосканы до скромного домика где-нибудь в абруццком Читта-Сант-Анджело.

**ТРУДНОСТИ С ПЕРЕВОДОМ СРЕДСТВ** во второй половине 2024 года предельно сократили поток покупателей из России. С другой стороны, почему-то кажется, что именно по отношению к Италии спрос напоминает сжатую пружину, и «как только мы раздобудем ключ от серванта, коробке шоколадных конфет не уцелеть»...

Итальянский рынок всегда был белой вороной среди европейских. Рост цен, когда вокруг всё падает; снижение посреди всеобщего оптимизма. Последние лет десять второй тренд фиксировался чаще.

Но сейчас – среднестатистическое барахтанье «около нуля»: к середине 2024 года число сделок в стране выросло на символические 1,2% (Итальянская налоговая служба). 2,7%, 1,8%, 2,9% – вот так росли цены на Апеннингах последние три года (S&P). Новостройки дорожают быстрее вторички, жильё в крупных городах – заметнее, чем провинциальное.

Прогноз того же агентства до конца 2027-го столь же умеренный. «Среднестатистическое» жильё будет дорожать, но не более чем на 1,5%. Куда оптимистичнее аналитики Century 21 Italy: они уже в 2025 году ждут роста в диапазоне 3–5%.

Чем может заинтересовать Италия россиян (кроме понятного желания владеть недвижимостью в такой стране)? Сохранение



Чем может заинтересовать Италия россиян, кроме понятного желания владеть недвижимостью в такой стране?  
Сохранением средств!

средств? Возможно! Аренда приносит неплохие по европейским меркам 7% (GPG), более того, ставки растут куда быстрее цен – около 11% к концу года (Idealista).

Состоятельные иностранцы присматриваются к возможности получить residenza elettiva – ВНЖ для финансово независимых лиц. Главный критерий для его оформления – постоянный источник пассивного дохода, поступающего из-за рубежа. Основной заявитель должен показать доход не менее €31 тыс. в год, а также собственное или арендованное жильё в Италии. Правда, в простоте оформления такого ВНЖ последние месяцы итальянцы уступают французам, где действует аналогичная программа (Intermark Global).



Объекты в Италии,  
информация о правах  
и обязанностях  
покупателя недвижимости  
в стране – на Priam





КИПР

# Кипр

**9 место** в рейтинге  
русскоязычных  
покупателей Prian

**9 место** в рейтинге  
российских  
покупателей Prian

Он действительно совсем небольшой, летом здесь бывает жарко, и да, продукты тут дороже, чем в РФ (хотя где дешевле)...

ЗАТО ГОСУДАРСТВО – ЧЛЕН ЕС, есть тёплое море, а за ценой мы не постоим, – аргументов хватает.

Кипрский рынок маленький, за год здесь совершается меньше 20 тыс. сделок. Почти половина с участием иностранцев.

Правда, после пандемии на Кипре всё в «нормальном» плюсе – и спрос, и цены. Число сделок в 2024 году вообще оказалось рекордным за 17 (!) лет (Земельный департамент Кипра). Символический по сравнению с 2023-м рост обеспечили сами киприоты. Иностранцы покупали скромнее, хотя это падение после взлёта в 2022–23 годах.

Недвижимость последний раз дешевила в IV квартале 2021 года. К середине 2023-го рост цен в годовом выражении оказался максимальным, например, апартаменты подорожали на 9,5%, дома на 6,5% (KPMG и RICS).

К концу 2024 года цены почти перестали меняться, и прогнозы на ближайшие месяцы вяло-оптимистичные.

Впрочем, не спекуляций ради присматриваются к здешним квадратным метрам приезжие. На Кипре не начисляется налог на дивиденды и прирост капитала, нет налога на наследство и владение имуществом, а ставка налога на прибыль для компаний всего 12,5%. Наконец, иностранец, ставший резидентом Кипра, в течение 17 лет может не платить налог с доходов, получаемых за пределами страны (недомичильное резидентство).

А ещё на Кипре по-прежнему выдают «золотые визы» – ПМЖ через покупку новой недвижимости – всем. Цена немаленькая – от

€300 тыс. + НДС. С другой стороны, всё громче разговоры, что республика скоро войдёт-таки в Шенгенскую зону. А значит, иммиграционный статус будет куда ценнее.



Объекты на Кипре, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на Prian



КИПР



**Анастасия Янни**  
управляющий  
директор  
Cyprus Sotheby's  
International  
Realty

## Как переехать на Кипр и получить ПМЖ

Русскую речь на Кипре слышно всё чаще. Многие приезжали отдохнуть... и остались навсегда. Остров давно привлекает специалистов и предпринимателей, а после изменений в миграционном законодательстве возможностей стало ещё больше. Теперь можно не просто жить, но и работать на Кипре, а высококвалифицированные специалисты могут подать документы на ускоренное получение гражданства.

**КАК УПРАВЛЯЮЩИЙ ДИРЕКТОР** Cyprus Sotheby's International Realty я часто слышу вопросы: сложно ли получить ПМЖ? С чего начинать? Разбираемся.

### Как получить ПМЖ на Кипре

Есть несколько вариантов, но вот самые популярные и надёжные для неевропейца.

#### 1. ПМЖ за инвестиции в недвижимость (категория 6.2)

- **ИНВЕСТИЦИИ.** Минимум €300 тыс. (плюс НДС) в новую недвижимость от застройщика.
- **ДОХОД.** Подтверждённый зарубежный доход от €50 тыс. в год плюс 15 тыс. на супругу и 10 тыс. на каждого ребёнка.
- **СРОК ПОЛУЧЕНИЯ.** 7–12 месяцев.
- **ПЛЮСЫ.** Бессрочный статус, распространяется на супруга и детей до 25 лет. Дети, получившие статус ПМЖ Кипра, не теряют его по достижении возраста 25 лет, окончании учёбы или вступлении в брак.

На правах рекламы





## 2. ПМЖ для финансово независимых лиц (категория F)

- **ДОХОД.** От €9 568,17 в год из-за рубежа. Это может быть пенсия, доход от аренды недвижимости, дивиденды и др. Плюс €4 613,22 на каждого зависимого члена семьи. Ещё в банке Кипра должен лежать депозит не меньше €30 тыс.
- **НЕДВИЖИМОСТЬ.** Можно купить любое жильё от €100 тыс. на первичном или вторичном рынке или арендовать (правда, аренда увеличивает риск отказа).
- **СРОК РАССМОТРЕНИЯ.** Долгий: программа была заморожена на несколько лет, и сейчас разбирают заявки, поданные в конце 2019 года.
- **ПЛЮСЫ.** Бессрочный статус, распространяется на семью – супруга(-у) и детей до 18 лет. После 18 лет дети теряют статус ПМЖ.

### Покупка недвижимости: как это происходит

Процесс покупки прозрачный, но есть нюансы.

- 1. ВЫБОР ОБЪЕКТА.** Можно приобрести жилую или коммерческую недвижимость.
- 2. ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ.** Иностранцам требуется одобрение на покупку.
- 3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА.** Он регистрируется в Департаменте земельных ресурсов.
- 4. ОПЛАТА.** Минимум €300 тыс. без НДС, если планируется подача на ПМЖ по программе «ПМЖ за инвестиции». Плюс НДС 19%, который можно снизить до 5% при покупке первого жилья.
- 5. СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ.** Зависят от типа недвижимости и других факторов, например, наличия личного счёта на Кипре с необходимой суммой для покупки. Вторичная недвижимость всегда оформляется дольше. Для примера, недавняя покупка новостройки в Лимассоле заняла всего три недели,



а продажа дома в Пафосе – почти пять с половиной месяцев.

### Как перевести деньги на Кипр

Сейчас переводы из России в Европу стали сложнее, но это не значит, что они невозможны.

- **SWIFT-ПЕРЕВОДЫ** – были возможны ещё год назад, но в начале 2025 года этот способ не используется. Лучше уточнить ситуацию заранее.
- **КРИПТОВАЛЮТА** – подходит, если продавец готов её принять. Но этот вариант оплаты не годится для подачи на ПМЖ. Для получения постоянного вида на жительство деньги должны прийти с личного счёта покупателя.
- **СЧЕТА В ТРЕТЬИХ СТРАНАХ** – Казахстан, Армения, ОАЭ и др.
- **ПЕРЕВОДЫ ЧЕРЕЗ ПЛАТЁЖНЫЕ СЕРВИСЫ** – удобны, но вероятны блокировки. Этот вариант также не подойдёт для подачи документов на ПМЖ.

Некоторые кипрские застройщики готовы принимать оплату на свои счета за пределами Кипра – этот вопрос мы решаем индивидуально.

### Как мы помогаем

Мы, Cyprus Sotheby's International Realty, не просто продаём недвижимость, а сопровождаем клиента на всех этапах. Помогаем выбрать подходящий объект, организуем просмотры, объясняем нюансы налогообложения, подсказываем, как правильно оформить перевод средств.

Наш эксперт фактически составляет дорожную карту, разъясняя по шагам все этапы.

После покупки мы консультируем, подсказываем, к какому юристу обратиться, какие справки и переводы понадобятся, помогаем избежать типичных ошибок.

Процесс оформления ПМЖ после покупки первичной недвижимости занимает в среднем 7–12 месяцев. Сейчас заявок очень много, поэтому чем раньше подать документы, тем лучше.



ЕСЛИ ВЫ ЗАДУМЫВАЕТЕСЬ О ПЕРЕЕЗДЕ НА КИПР, ДАВАЙТЕ ОБСУДИМ ДЕТАЛИ

Подберём подходящую недвижимость, разберёмся с документами и шаг за шагом проведём вас через весь процесс. Консультация с экспертом по недвижимости у нас бесплатная.

Запишитесь – и, возможно, ещё одна ваша мечта сбудется





# ОАЭ

**5** место в рейтинге **русскоязычных** покупателей Prian

**2** место в рейтинге **российских** покупателей Prian

Рынок недвижимости ОАЭ продолжает ставить рекорды. Цены уверенно растут уже четыре года. Данные разных источников отличаются, но общий тренд очевиден.

С НАЧАЛА ПАНДЕМИИ недвижимость в Дубае подорожала более чем на 50%, а к концу 2024 года цены на 20% превысили исторический максимум 2014-го.

Цена нового жилья в Дубае достигла \$4,6 тыс. за кв. м, увеличившись за 2024 год на 15% (Land Department). По ValuStrat, апартаменты подорожали на 24%, виллы – на 33%.

Схожая динамика в других эмиратах – Абу-Даби, Рас-эль-Хайме.

Ажиотажный спрос поддерживает рынок. В октябре 2024 года в Дубае зафиксирован рекорд: впервые за месяц купили более 20 тыс. объектов (Property Monitor). В январе 2025-го число сделок снова увеличилось на 5%.

Растёт спрос на жильё для собственного проживания. ОАЭ остаются одной из самых популярных стран для релокации. В Дубае можно получить ВНЖ при покупке недвижимости от \$204 тыс. (750 тыс. AED). Ограничений для россиян нет.

Инвестиционный потенциал тоже никто не отменял. Недвижимость дорожает за год двузначными темпами, возможен рост по ходу строительства, да и аренда крайне популярна.

В Global Property Guide среднюю рентабельность оценивают в 6-7% в зависимости от эмирата. Важно, что эти доходы не облагаются налогами.



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

Большинство аналитиков оценивают потенциал рынка недвижимости ОАЭ положительно.

- S&P Global: цены и арендные ставки в Дубае останутся стабильными как минимум год.
- Knight Frank: в 2025 году жильё в Дубае подорожает на 8%, элитное – на 5%.
- Henley & Partners: ожидается дефицит недвижимости ультра-люкс благодаря притоку состоятельных релокантов. Доля объектов дороже \$8 млн – менее 1%, всем не хватит.



📍 ОАЭ, Дубай

## ИНВЕСТИРУЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ С ГАРАНТИРОВАННОЙ ДОХОДНОСТЬЮ 8% ГОДОВЫХ В ВАЛЮТЕ

Прямая покупка, вход – 154 000\$

Помощь в оформлении счетов и ВНЖ

Полностью удаленная сделка

Гибкие условия, несколько видов рассрочки

Возможность оплаты в РФ с российского счета

На правах рекламы

+7 812 600 13 31

sales@orange.life







# Португалия

**24** место в рейтинге русскоязычных покупателей Priam

**23** место в рейтинге российских покупателей Priam



Вот что делает открытость! Быстрое восстановление после Covid, разумные цены, мягкое иммиграционное законодательство... Вроде ничего особенного, а попробуйте повторить! И вот самая западная страна Европы набирает очки в борьбе за инвесторов, релокантов и состоятельных людей.

ИМЕННО ПОРТУГАЛИЯ, точнее, её рынок недвижимости в моменте самый динамичный из западноевропейских. За десять лет к концу 2023 года жильё здесь подорожало на 83% (Центральный банк Португалии), но постковидная динамика впечатляет более всего.

Главная точка притяжения иностранцев – Лиссабон. К концу 2024 года стоимость жилья в стране достигла нового исторического максимума – €2 827 за кв. м – на 10,4% выше, чем в прошлом году. Но в престижной столице средние цены выше €5 тыс. за кв. м (Национальный институт статистики).

Прогнозы говорят о «замедлении роста»; впрочем, по сравнению с соседями вероятные показатели португальского рынка – на зависть. Эксперты S&P в 2025 году ожидают увеличения цен на 4,5% – и похожей динамики два следующих года. 84% инвесторов, уже вкладывающихся в португальские активы, планируют расширить свои операции, 77% считают, что привлекательность страны для инвестиций улучшится в следующие три года (EY).

Иностранцы проявляют интерес к Португалии не только благодаря экономике, но и потому, что это относительно открытая страна. Здесь работает множество иммиграционных программ во главе с «Золотой визой».

Казалось, что отмена опции «недвижимость» в 2023 году снизит привлекательность «золотой визы». А тут ещё в середине 2024-го перестали выдавать неинвестиционный ВНЖ приехавшим по туристической визе... (До этого «турист» мог зарегистрироваться как самозанятый

и законно жить в стране до получения ВНЖ.) Но оставшиеся возможности сохраняют за Португалией статус одной из самых простых для иммиграции стран Евросоюза.



Объекты в Португалии, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на Priam

## «Золотая виза» Португалии: что нужно знать



Олег Райля

Amber Star

Португалия обеспечивает сегодня самый короткий путь к получению паспорта ЕС. Через пять лет «в статусе ВНЖ» можно претендовать на гражданство. Отсчёт пятилетнего срока начинается не с момента одобрения заявки, а с момента её подачи.

**НО ДЛЯ ЭТОГО** надо получить право постоянно находиться в стране. Самый известный способ – «золотая виза», идеальный вариант для тех, кто хочет получить ВНЖ и продлевать его без постоянного проживания в стране. Достаточно находиться в Португалии семь дней в году. «Золотая виза» выдаётся на два года, затем продлевается по схеме 2+2 года. После второго продления можно подаваться на гражданство.

### Действующие опции «золотой визы» Португалии

- ИНВЕСТИЦИИ В ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. Заявитель делает невозвратный взнос от €250 тыс., а в малонаселённых регионах €200 тыс. Это самый доступный вариант.
- ВЛОЖЕНИЯ В ПОРТУГАЛЬСКУЮ КОМПАНИЮ, НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ – требуются инвестиции от €500 тыс.
- ВЛОЖЕНИЯ В ФОНДЫ – от €500 тыс. Не подходит россиянам и белорусам, так как, инвестируя в фонд, ещё до получения «золотой визы» нужно открыть счёт в Португалии.
- ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ.

С 2023 года получить «золотую визу» напрямую за покупку недвижимости нельзя. Однако мы разработали схему, которая





## Альтернатива

«золотой визе» – визы, получаемые на иных основаниях

позволяет приобрести жильё от €550 тыс., вложившись в нашу компанию с головным офисом в Португалии.

Например, инвестор выбирает объект в проекте португальской компании-застройщика, вносит депозит в размере €50 тыс., а оставшиеся €500 тыс. инвестирует в строительную компанию для получения «золотой визы».

По завершении строительства покупатель пользуется недвижимостью, но окончательно собственником становится через пять лет после вложения средств – вернувшись к нему сумма €500 тыс. становится финальным платежом за квартиру.

Инвестор становится обладателем ВНЖ и недвижимости в одном из лучших районов Португалии. Его инвестиции защищены предварительным договором купли-продажи.

## Какие ещё визы можно получить в Португалии

Альтернатива «золотой визе» – визы, получаемые на иных основаниях. Важно, что они требуют постоянного проживания в Португалии.

**1. РАБОЧАЯ ВИЗА (D1).** Подходит для тех, у кого есть предложение о работе. ВНЖ заявитель получает только после приезда в страну. Необходим контракт с местной компанией, минимальная зарплата – €865 в месяц.

**2. ВИЗА ДЛЯ ВЫСОКОКВАЛИФИЦИРОВАННЫХ СПЕЦИАЛИСТОВ (D3).** Необходимо подтвердить вузовский диплом и зарплату от €1,5 тыс.

**3. БИЗНЕС-ВИЗА (D2).** Для предпринимателей, желающих открыть бизнес или инвестировать в португальскую компанию. Необходимо представить бизнес-план и подтвердить финансовые вложения.

**4. ВИЗА ЦИФРОВОГО КОЧЕВНИКА (DIGITAL NOMAD VISA).** Для удалёнщиков, работающих на иностранные компании. Подходит не только для IT-специальностей, но и для любой удалённой работы. Необходимый доход – от €3 460 в месяц.

**5. ВИЗА ДЛЯ ФИНАНСОВО НЕЗАВИСИМЫХ ЛИЦ (D7).** Для тех, кто живёт на пассивный доход – от €865 в месяц – и может подтвердить его.

**6. СТУДЕНЧЕСКАЯ ВИЗА (D4).** Для получения образования в португальских учебных заведениях. Срок действия – один год с возможностью продления на три года. После завершения учёбы можно подаваться на рабочую визу.

**7. ВИЗА ДЛЯ ПОИСКА РАБОТЫ.** Для тех, кто не имеет контракта, но планирует трудоустроиться. Выдётся на четыре месяца с возможностью продления ещё на два месяца. Если работа не найдена, подача повторного заявления возможна через год.

**8. ВОССОЕДИНЕНИЕ СЕМЬИ.** Доступно для членов семьи заявителя, получившего любую визу, кроме студенческой. Дополнительный доход на взрослого члена семьи должен составлять 50% от минимальной зарплаты, на ребёнка – 30%.



**AMBER STAR – ВАШ НАДЁЖНЫЙ ПАРТНЁР В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ И ИММИГРАЦИИ**

Мы предоставляем полный спектр услуг

**Продажа и аренда недвижимости.** Подбираем объекты, идеально соответствующие вашим запросам. «Золотая виза». Помощь в получении ВНЖ через инвестиции.

**Релокация.** Полное сопровождение при переезде.

**Оформление ВНЖ и гражданства.** Юридическая поддержка и консультация.

**Юридическое сопровождение.** Надёжная поддержка на всех этапах сделок.

**Партнёрство с застройщиками.** Доступ к лучшим проектам.

**Налоговое представительство.** Профессиональная помощь в налоговых вопросах.

**Управление недвижимостью.** Качественный сервис и управление объектами.

**Инвестиции.** Эксклюзивные возможности для выгодного вложения капитала.

**С нами вы получите комплексные решения для комфортной жизни и успешных инвестиций за границей!**

**Олег Райляя**

+351 913 030 475

oleg@amberstar.pt

На правах рекламы





# Турция

**1** место в рейтинге  
русскоязычных  
покупателей Priam

**1** место в рейтинге  
российских  
покупателей Priam

Казалось бы, и законы здесь принимают «не те», и цены зачем-то понеслись вверх, и с экономикой не очень.

И всё равно – достоинства страны перевешивают недостатки. Она первая – потому что тёплая, понятная и гостеприимная. Для большинства, во всяком случае.

ВСЕ СЛЫШАЛИ об экономической нестабильности в Турции. Инфляция к концу 2024 года составила 44%. И это – снижение: в 2022-м она достигала 85%! Ключевая ставка почти весь 2024 год продержалась на 50%. Лира обесценивается – в 2024 году падение составило около 20%.

Однако рынок недвижимости Турции после не слишком удачного 2023-го именно в прошлом году чувствовал себя благополучно. Как и в 2020–22-м, число сделок почти достигло 1,5 млн (+20% за год) – благодаря туркам. Иностранцы в 2024 году приобрели на треть меньше, и теперь за ними лишь каждая сотая покупка (Turkstat).

Почему так? Снизившийся ещё в 2023 году интерес (35 005 сделок) объясняли и высоким спросом в 2022-м (тогда купили 67 490 объектов – рекорд за все времена), и страшными февральскими землетрясениями, и политической неопределённостью (соперник президента Эрдогана предлагал временный запрет на покупку для иностранцев).

И конечно, смущали цены. После безумия 2022 года, когда жильё в туристических районах подорожало в СКВ на 50% и более, в 2023-м цены с учётом инфляции поднялись ещё на 13% (Центробанк Турции).

Но в 2024-м произошло неизбежное охлаждение. Индекс цен с учётом инфляции упал на 10%. Средняя цена квадратного метра в стране к концу 2024 года немного превышала \$1 тыс. В августе 2021-го она составляла \$522 (ЦБ Турции).

Что подешевело? В первую очередь вторичка, особенно в районах, закрытых для получения ВНЖ, – таких в Турции больше тысячи. Из тех, что на слуху, назовём кварталы



региона Аланья: Авсаллар, Махмутлар. Здесь снова можно купить квартиры 1+1 за \$55–60 тыс.

Застройщики из-за высокой инфляции и бешеных процентных ставок не могут позволить себе аттракцион неслыханной щедрости. Вот почему новых проектов во всех популярных районах строится всё меньше.

Следствие этого – вероятный дефицит предложения в ближайшем будущем и умеренный рост цен (не в лирах). Всё-таки Турция остаётся относительно недорогой страной с достойной курортной недвижимостью.

## ИНВЕСТИЦИИ

По данным Global Property Guide, средний показатель доходности при долгосрочной аренде в середине 2024 года составил 7,13% ДО ВЫЧЕТА расходов на содержание и налогов. Краткосрочную аренду с начала 2024 года турецкие власти «прессуют»:

- на срок до 100 дней сдавать можно только объекты, имеющие лицензию от Министерства культуры и туризма,
- лицензия выдаётся на определённую квартиру и только в домах, где разрешена краткосрочная аренда.

Комплексы на 10–20 квартир смогли за год получить лицензию; новые проекты до сдачи прописывают право сдавать квартиры на короткий срок в уставе. Но желающим зарабатывать на туристах следует выяснить статус объекта.

## ИММИГРАЦИЯ

В Турции продолжает действовать программа инвестиционного гражданства, для участия в которой надо приобрести у турка (!) жилой объект кадастровой стоимостью от \$400 тыс. Программа востребована, и не только у русскоязычной аудитории: с 2017 года ею воспользовались около 40 тыс. заявителей, принешие Турции \$15 млрд.

С осени власти страны вновь стали охотнее выдавать туристический ВНЖ при покупке жилья любой стоимости в открытых районах.



Объекты в Турции,  
информация о правах  
и обязанностях  
покупателя  
недвижимости  
в стране – на Priam



**Инна Данилова**СЕО компании  
Inest Homes  
(Анталья)

## Зачем лично вам нужен ВНЖ или гражданство Турции?

Тысячу раз сказано: когда выбираете, задайте себе вопрос «зачем». Сегодня этот совет актуален как никогда. Особенно если заявитель интересуется ВНЖ или гражданством Турции. С самого начала важно понять, нужны ли они на самом деле или хватит «простой» покупки недвижимости.

### Что важно помнить

**1. В ЗАЯВКЕ НА ГРАЖДАНСТВО ДОЛЖНА ФИГУРИРОВАТЬ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ.** Основная проблема тут не в желании или нежелании собственника показывать в договоре конкретную цену, ведь если он владеет объектом более пяти лет, она не так принципиальна. Важнее то, что объект должен пройти экспертизу. Её проводит специалист, назначенный в Анкаре, и неизвестно, какую цифру он «нарисует». Условно, квартиру можно оценить в \$401 тыс., а можно в \$395 тыс., и предыдущий опыт – как оценивали похожий объект – не имеет значения. Разумеется, экспертизу можно опротестовать и назначить другую. Был кейс, когда мы провели шесть экспертиз. Но это нервы. Выбор «пограничных» по цене объектов – определённый риск, и, если оценка будет ниже минимального порога, нужно быть готовым что-то докупить.

**2. ОСОБОГО ВНИМАНИЯ ТРЕБУЮТ СЛУЧАИ, КОГДА ВЫ ПОКУПАЕТЕ НЕДВИЖИМОСТЬ У ЧАСТНИКА,** простого консервативного турка. Он, разумеется, попросит аванс или залог, скажем \$10 тыс., ещё до проведения кадастровой оценки. Формально, если покупатель отказывается от сделки, сумма не возвращается. Даже личная договорённость с продавцом, что он вернёт залог, если оценка окажется низкой, ничего вам не гарантирует. Договориться легко, а вот взыскать трудно.

На правах рекламы

Поэтому, особенно приобретая объект под гражданство, работайте с грамотными агентствами и не пренебрегайте услугами юристов, специализирующихся на сделках с недвижимостью. Мы открыли лицензированное адвокатское бюро, и я ввела в компании правило: ВСЕ сделки на гражданство – только с сопровождением адвокатов.

**3. ЧАСТО КЛИЕНТЫ ХОТЯТ «ВСЁ И СРАЗУ».** То есть первую линию у моря, возможность сдавать жильё туристам, хорошие арендные шансы, и заодно «пусть уж будет ВНЖ».

Но, во-первых, обычно оказывается, что никакой ВНЖ через тапу (то есть при покупке от \$200 тыс.) им не нужен, их вполне устраивает возможность приезжать в свою квартиру на 60 дней в полгода.

Во-вторых, выбирая квартиру в закрытом районе (там, где ВНЖ не оформить), вы гарантированно потратите меньше, просто потому, что аналогичное жильё там стоит дешевле. И в-третьих, те, кто хотят оформить такой ВНЖ, чтобы потом претендовать на гражданство, забывают, что им придётся ждать не меньше пяти лет, жить это время в Турции, сохранить объект в собственности, а перед подачей выучить турецкий, хоть и не в совершенстве.

### Резюме. Как действовать на турецком рынке в 2025 году

Недвижимость обычно покупают надолго, но давайте активно: смотреть на пять – десять лет вперёд могут не все. Хотите квартиру для отдыха? Замечательно. Анталья небольшая, у нас очень активный рынок – всё постоянно продаётся и покупается. Цены снизились, и, купив сейчас, через год-два при желании вы сможете продать, не потеряв в стоимости, а возможно и заработав.

За это время вы поймете, «зашла» ли покупка, готовы ли вы жить в Турции, нужен ли вам паспорт.

А ВНЖ и гражданство сейчас выдают стабильно. Самое главное – правильно и полно оформить документы перед подачей. Люди привыкли ограничиваться медстраховкой, фотографией, переводом паспорта... Сегодня этого может быть недостаточно, поскольку государство начинает выбирать резидентов. Поэтому обращаемся к опытным участникам рынка и точно формулируем (в первую очередь для себя самих) свои желания и делаем выбор.



INEST HOMES

+90 539 254 04 45  
info@inesthomes.org

# Таиланд

**7 место** в рейтинге русскоязычных покупателей Prian

**4 место** в рейтинге российских покупателей Prian

Самая популярная страна Юго-Восточной Азии в 2025 году. Россияне ездят на тайские курорты и покупают местную недвижимость. Более того, в отдельные месяцы по числу сделок обгоняют даже китайцев.



## ТУРИЗМ

Крайне важный сектор – не только для всей экономики Таиланда, но и для десятков тысяч иностранных собственников недвижимости, которые на туристах зарабатывают. И здесь всё хорошо.

По итогам 2024 года в стране отдохнули 33+ млн человек, из которых 1,5 млн из России. Все они принесли в экономику \$43 млрд – значительная часть этой суммы досталась апарт-отелям и прочим вариантам размещения.

## НЕДВИЖИМОСТЬ

На курортах ажиотажный спрос. Только на Пхукете в 2024 году продали 8+ тыс. квартир и 1,2+ тыс. вилл (Colliers Thailand).

Традиционно около 70% местной недвижимости разбирают иностранцы. Топ покупателей – россияне и китайцы, также много европейцев и представителей других азиатских стран.

Спрос уже не ограничивается самыми популярными курортами Пхукетом и Паттайей, теперь востребованы также Хуахин, Районг, Самуи.

При этом галопирующего роста цен на недвижимость нет: за 2024 год разные типы объектов подорожали на 2–5%

(Банк Таиланда). Застройщики на курортах держат минимальный чек – квартиры до \$100 тыс. можно найти во множестве проектов. Зато цены на землю растут стремительно, на Пхукете – до 30–40% за год (Sansiri). Это увеличивает среднюю цену малоэтажной застройки. Виллу дешевле \$500 тыс. на Пхукете сейчас уже придется поискать, в Паттайе пока есть такие варианты.

## БРЕНДЫ

Таиланд стал страной № 1 в Азии по числу брендированных резиденций. Топ-3 брендов – Wyndham Hotels & Resorts, Dusit Thani и Banyan Group (C9 Hotelworks). Недавно в Бангкоке начали строить небоскрёб с дизайном от Porsche. Теперь бренды здесь представлены не только отельные.

Для покупателей в этом тренде одни плюсы. Брендированная недвижимость приносит большую рентабельность, в ней приятнее отдыхать благодаря сервису 5\*, и её проще выгодно перепродать, так как она выделяется на фоне конкурентов. При этом цены на такие комплексы в Таиланде ниже, чем в других странах.

## ИНВЕСТИЦИИ

В 2024 году средняя рентабельность качественных квартир на Пхукете достигла 10% годовых, а заполняемость повысилась с 70 до 80% (CBRE). Всё благодаря росту турпотока и спроса на аренду. Естественно, такие показатели приведут к дальнейшему росту числа инвестиционных сделок, причём не только с рядовыми квартирами, но и с целыми отельными комплексами. Хотя их всегда в Таиланде было немало.

## ВИЗЫ И ПЕРЕЕЗД

Лояльная визовая политика – важный фактор успехов Таиланда в сфере туризма и привлечения экспатов. В 2024 году условия продолжили упрощать. Например, сняли ограничения на выдачу долгосрочных резидентских виз (LTR) состоятельным иностранцам (больше не надо подтверждать ежегодный доход), квалифицированным специалистам (не надо доказывать пятилетний опыт), цифровым кочевникам (меньше требований к работодателю).

Знаменитую программу Thailand Privilege, которой воспользовались уже более 36 тыс. иностранцев, тоже обновили. До 30 июня 2025 года пятилетнюю визу можно получить за взнос от \$19,3 тыс. вместо \$26,7 тыс. К этой визе, кстати, прилагается помощь в открытии счетов в тайских банках и другие бонусы.



Объекты в Таиланде, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на Prian





**Светлана Касаткина**

управляющий партнёр Exotic Property

+66 62 226 9009

info@exoticproperty.ru



## Почему россияне покупают недвижимость в Таиланде

В 2022–2024 годах спрос россиян на недвижимость в Таиланде резко вырос. Это подтверждает и официальная статистика, и наблюдения нашего агентства Exotic Property, которое уже 15 лет работает на рынке недвижимости Пхукета. Вот как сами клиенты объясняют – почему Таиланд.

**Соотношение цены и качества лучше, чем в Дубае или Турции.** Много вариантов для покупки в бюджете около €100 тыс., а на старте продаж – от 70 тыс. И речь идёт не об устаревших ЖК, а о современных качественных комплексах в лучших курортных районах.

**Доходность в разы выше, чем в Европе.** Во-первых, здесь зарабатывают на росте цены от котлована до ввода в эксплуатацию – в среднем 30–40%, а если грамотно подобрать проект – ещё больше. Во-вторых, благодаря круглогодичному сезону, огромным турпотокам и низким налогам рентная доходность получается повышенной.

Многие ЖК на Пхукете гарантируют ежегодные выплаты 6–7% в год. Есть программы rental pool – когда доход не фиксируется, а выплачивается по результатам работы за отчётный период. По ним прибыль достигает 20%.



Подпишитесь  
на наш telegram-канал  
[@exotic\\_property](https://t.me/exotic_property)

На правах рекламы



**EXOTIC PROPERTY**  
Агентство недвижимости в Таиланде  
15 лет мы оказываем комплексный сервис по приобретению недвижимости для дохода, отдыха и переезда.

[Подробнее на сайте](#)



**В Таиланде есть всё для пассивных инвестиций.** На Пхукете есть местные управляющие компании и международные бренды уровня Wyndham или Radisson. Они берут на себя все заботы по привлечению арендаторов и регулярно выплачивают собственникам доходы.

Даже если вы используете недвижимость для собственного отдыха, сервис всё равно необходим. Следить за объектом, когда вы за границей, подготовить квартиру к приезду, решить любой технический вопрос... Удобно, когда есть кому это поручить.

**Легко купить недвижимость и провести платёж.** Таиланд – дружественная для России страна. А значит, российские банки могут отправлять туда платежи. Есть и другие варианты оплаты: криптовалюта, платежи наличными, некоторые застройщики принимают оплату рублями. Сейчас для россиян купить недвижимость в Таиланде проще, чем в Европе. Большинство сделок мы проводим удалённо. Впрочем, и приехать несложно: прямые перелёты из России есть.

**Выгодные рассрочки и акции от застройщиков.** Во всех ЖК на Пхукете есть беспроцентная рассрочка до завершения строительства. Появились расширенные планы оплат на пять – семь лет – в этом случае возмещать долг можно за счёт аренды. Мы ведём переговоры в интересах клиентов с каждым застройщиком, и всегда удаётся договориться о бонусах – скидках, выплата кешбека до сдачи ЖК, мебель в подарок или что-то ещё.

**Безвиз и простая легализация.** Многим клиентам нравится, что для поездок в Таиланд не нужна виза. А при желании здесь легко остаться надолго: тайцы охотно выдают много разных долгосрочных виз (аналог ВНЖ) для студентов, пенсионеров, предпринимателей, цифровых кочевников.



ФИНЛЯНДИЯ

# Финляндия

**6** место в рейтинге русскоязычных покупателей Prian

**13** место в рейтинге российских покупателей Prian

Холодная страна резко «похолодела» к россиянам, и некогда популярное дачное направление перестало быть таковым. Правда, тут до сих пор не запретили продажу недвижимости гражданам РФ, но закрытие границы и жёсткое ограничение на въезд своё дело сделали.

РЫНКИ СЕВЕРНОЙ ЕВРОПЫ в большинстве своём тяжело переносят экономический кризис 2022–24 годов. Применительно к Финляндии – показатели действительно просели, хотя кризисом происходящее не назовёшь. Скорее охлаждением.

Продажи в 2024 году даже чуть подросли – на 1% по сравнению с 2023-м. Покупают, разумеется, сами финны, но за иностранцами и в тучные годы было лишь около 1% сделок. Новое строительство буксует, и абсолютное большинство сделок (96,5%) проходят на вторичном рынке. Да и цены в минувшем году были, можно сказать, стабильны: –1,7% в Хельсинки и метрополии и –0,8% по всей стране (KVKL).

Заморозки для рынка в 2025 году закончатся. Эксперты KVKL полагают, что объём сделок увеличится на 6–9%, а цены поднимутся на 4–6%. Причины всё те же: снижение процентных ставок, увеличение располагаемых доходов домохозяйств и улучшение экономической ситуации в стране.

В иммиграционной сфере финны, хоть и не резко, ужесточают некоторые нормы. Например, с 1 января ВНЖ по трудоустройству могут получить только иностранцы, чей ежемесячный доход составляет не менее €1,6 тыс. С 20 января заработал автоматический мониторинг разрешений на проживание для работников: проверяют соответствие зарплаты требуемому доходу. В апреле парламент страны должен рассмотреть ужесточение правил выдачи ПМЖ...

Наконец, весной выяснится, дойдут ли финские власти до реального запрета россиянам покупать недвижимость. Правда, вопрос это скорее имиджевого, а не практического характера – и сейчас реально в Финляндии покупают только россияне, имеющие ВНЖ в Европе или второй паспорт.



Объекты в Финляндии, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на Prian



ФРАНЦИЯ



# Франция

**17** место в рейтинге русскоязычных покупателей Prian

**15** место в рейтинге российских покупателей Prian

Туристическая Мекка стала жертвой большой экономики, большой политики и внутренних противоречий. Но столь сильный магнит не может за секунду растерять свою притягательную силу, тем более если для покупателей находятся новые аргументы за.

ФРАНЦУЗСКИЙ РЫНОК, как и любой другой, неоднороден. За последние 25 лет цены на жильё в стране выросли более чем вдвое (Национальный институт статистики – INSEE), но, например, в Париже и Иль-де-Франс динамика была куда более высокой – около 3% ежегодно.

А вот с 2022 года французы одни из «лидеров падения» в Европе. Оно невелико – и всё же рост процентных ставок, дорогая ипотека и снижение покупательской способности привели, например, к четырёхпроцентному снижению цен на вторичке за год к осени 2024-го (INSEE). Впрочем, оценка агентств LPI/IAD скромнее: –1,6%.

Ключевой фактор – уменьшение спроса. В 2024 году во Франции число заключённых сделок было минимальным за десять лет (отчёт объединения французских нотариусов). Кроме экономических факторов на интерес покупателей влияет политическая нестабильность, а значит, неочевидные экономические перспективы.

Будущее рынка эксперты тоже оценивают сдержанно.

## ИММИГРАЦИЯ

И тем не менее во Францию стремятся! В том числе россияне, тем более что программ французы предлагают множество – для инвесторов, квалифицированных специалистов, бизнес-лантов.

Одно крупное агентство в 2024 году по числу реально заключённых сделок включило страну в тройку! Конкретная статистика, очевидно, связана с относительно лёгким получением визы визитёра – годового ВНЖ, который дают гражданам с умеренным пассивным доходом (€28 тыс. в год) и... жильём в стране. Лучше в собственности, хотя возможна и аренда.



Объекты во Франции, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на Prian





# Черногория

**2 место** в рейтинге  
**русскоязычных**  
покупателей Priam

**3 место** в рейтинге  
**российских**  
покупателей Priam

Любимое курортное направление для десятков тысяч россиян. Потому что доступное – и по ценам, и по визам, и по языку. И красивое, и дружелюбное. Поклонников у Черногории меньше не становится – это самая популярная страна на Адриатическом море.

## НЕДВИЖИМОСТЬ

Главное, что надо знать о недвижимости в Черногории, – последние пару лет цены здесь растут. По официальным данным, к концу 2024-го новостройки у моря подорожали на 25% за год. Но это не значит, что недорогих вариантов не осталось, просто выросла доля качественных современных ЖК с более высокими ценами.

В Будве, Баре, Которе, Херцег-Нови по-прежнему можно найти квартиру стоимостью около €1,2–1,5 тыс. за квадрат, в основном на вторичке. Средний чек в новостройках – €2 тыс. В премиальных комплексах ставки доходят до €10 тыс. за кв. м.

Важные плюсы новых ЖК – инфраструктура и сервис (например, управляющая компания, которая возьмёт на себя сдачу вашей недвижимости в аренду). Ещё лет пять – семь назад в Черногории трудно было найти проект с бассейном, фитнесом, спа... Сейчас выбор будет богатым. Некоторые комплексы настолько масштабны, что напоминают целые города.

А ещё Черногория – прекрасный вариант для тех, кто ищет загородную дачу, то есть недорогой дом у моря (дорогие здесь тоже есть). Небольшие домики в приморском регионе продаются даже за €70–80 тыс. Много таких вариантов в Сутоморе, в Баре, в Ульцине... да и в других локациях.



## ИНВЕСТИЦИИ

Самая высокая доходность от долгосрочной аренды – в столице. Типичная квартира в Подгорице приносит 6-7% годовых. На побережье – 4-5%.

Квартиры у моря обычно сдаются по смешанной стратегии – в сезон посуточно, в несезон на долгосрок, что позволяет поднять итоговую рентабельность до 8–10%. Но важно, чтобы у вас была хорошая управляющая компания, которая умеет работать с туристами.

## НАЛОГИ

В 2024 году в Черногории ввели прогрессивные налоги на покупку недвижимости. Но! Это касается только вторичных объектов от €150 тыс. Если покупаете недорогую квартиру «с рук», то по-прежнему платите 3% от стоимости – один из самых низких показателей в Европе. Новостройки вообще этим налогом не облагаются.

Покупатели объектов на вторичке стоимостью от €150 тыс. до 500 тыс. вносят фиксированную сумму €4,5 тыс. плюс 5% от цены, превышающей €150 тыс. Если выбираете недвижимость от полумиллиона евро, платите «фикс» €22 тыс., а также 6% от стоимости выше €500 тыс.

## ИНОСТРАНЦЫ

За последние четыре года иностранцы купили в Черногории недвижимость на €1,5 млрд. А продали – на €421 млн. Явный профицит! Россияне вместе с сербами и турками входят в топ-3 иностранных инвесторов.

Где берут? 90% – на побережье. Остальные – в столице, на горнолыжных курортах, в провинции, где цены на дома и квартиры в разы ниже, чем у моря.

## ИММИГРАЦИЯ

Редко кто рассматривает Черногорию как страну № 1 для релокации (хотя есть и такие!). Но право получить вид на жительство за покупку любой недвижимости (даже самой дешёвой) – важный бонус к сделке. Этот объект станет основанием закрепиться на новом месте, если вы решите переехать на ПМЖ к морю – на пенсии или раньше. А до тех пор можно проводить на Адриатике отпуск или сдавать недвижимость в аренду.



Объекты в Черногории, информация о правах и обязанностях покупателя недвижимости в стране – на Priam





# В чём преимущества Черногории для россиян



**Ирина Рассказова**

директор Antarex  
+382 69 564 317   
info@antarex.me

Черногория – самая комфортная для россиян страна Европы. И самая доступная – как с точки зрения цен на дома и квартиры, так и по условиям заключения сделок с недвижимостью.

**Для россиян Черногория безвизовая страна.** Ходили слухи, что визы могут ввести, но этого не произошло и – думаю – не произойдёт. Евросоюзу сейчас не до нас.

Россиян на черногорских курортах по-прежнему много, а будет больше – потому что логистика улучшается. Прямых перелётов пока нет; чаще всего из России летают с пересадками в Белграде или Стамбуле, а недавно появились новые рейсы из Москвы через Ереван и Баку.

**Здесь по-прежнему доступные цены на квартиры.** Да, вариантов за €30 тыс. уже не найти: Черногория развивается, недвижимость дорожает. Но за €60–70 тыс. можно подобрать интересный объект рядом с пляжем. Например, недавно мы продали квартиру с видом на море за €57 тыс.

Предложения по таким ценам есть даже в новостройках, хотя они обычно дороже. Сейчас в Баре строится несколько жилых комплексов, где стоимость квартир стартует от €60 тыс.

А с бюджетом около €100 тыс. выбор будет хорошим на любом черногорском курорте.



Важна не только стоимость самого объекта, но и дополнительные расходы: налоги, коммунальные услуги, стоимость продуктов и в целом отдыха. Всё это в Черногории дешевле, чем в большинстве европейских стран.

**Решения по платежам из России всегда находятся.** Каждый случай мы обсуждаем с клиентами индивидуально и предлагаем рабочие способы перевести деньги. И кстати, застройщики очень лояльны. Например, турецкие компании, которые строят ЖК в Черногории, принимают платежи от россиян на свои счета в турецких банках. За некоторые объекты можно платить рублями.

**Недвижимость в Черногории защищает рублёвые сбережения.** Те, кто купил квартиру пять лет назад, уже выиграли, даже если не сдавали объект в аренду. Цены выросли, и продажа недвижимости с переводом капитала в рубли принесёт существенный доход.

А с помощью аренды можно увеличить прибыль и полностью отбить расходы на содержание. Покупать выгодно везде: Будва, Бар, Херцег-Нови, Тиват...

Свои поклонники есть у каждого курорта, летом сдаётся в аренду буквально всё.

**В Черногории легко получить вид на жительство.** Покупатели любой недвижимости независимо от её стоимости могут оформить ВНЖ. Даже в Турции уже установили лимит в \$200 тыс., а здесь такого ограничения нет.

Более того, для получения вида на жительство достаточно владеть 50% квартиры. А значит, можно покупать в складчину. Например, зарегистрировать объект на двух взрослых членов семьи – брата и сестру, и две семьи получат резиденции. Такие условия можно найти только в Черногории.

**ANTAREX**

REAL ESTATE & TOURISM  
[www.antarex.me](http://www.antarex.me)

**Для консультаций по Черногории  
ОБРАЩАЙТЕСЬ В АГЕНТСТВО  
НЕДВИЖИМОСТИ ANTAREX**

Компания работает по направлениям: купля-продажа недвижимости, управление собственностью, инвестиционные проекты, консалтинг в области приобретения и построения бизнеса в Черногории. Агентство сопровождает клиента на всех этапах работы, а также обеспечивает постпродажный сервис.

**Примеры недвижимости в Черногории и полезная информация для покупателей на сайте Antarex**



На правах рекламы





## Ещё несколько перспективных направлений

Эти страны пока не входят в топ предпочтений россиян, но интерес к ним с каждым годом растёт. И вот почему...



### Сербия

ОТКРЫВАЕТ САМЫЙ БЫСТРЫЙ ПУТЬ к европейскому гражданству. ВНЖ можно получить за покупку недвижимости любой стоимости. А уже через три года – второй паспорт. Инвестиционный потенциал хороший: квартиры быстро дорожают.



Объекты в Сербии – на Priian



### Албания

ЗДЕСЬ ТОЖЕ ВЫДАЮТ вид на жительство собственникам квартир и домов, независимо от их стоимости. Единственное ограничение – на человека должно приходиться 20 кв. м жилой площади. Среди других преимуществ Албании – морские курорты и низкие цены на отдых.



Объекты в Албании – на Priian



### Камбоджа

ГЛАВНОЕ ОТКРЫТИЕ 2024 ГОДА. Страна интересна для инвестиций, преимущественно столица и морские курорты. Квадратный метр – от \$1 тыс., прирост стоимости от котлована до сдачи – до 100%, рентабельность – от 10%, есть опции с гарантией дохода.



Объекты в Камбодже – на Priian



### Оман

ХОРОШАЯ АЛЬТЕРНАТИВА ОАЭ для тех, кого интересует Ближний Восток. Быстроразвивающаяся экономика, безналоговая среда, ВНЖ за покупку недвижимости любой стоимости, доступ к банковской системе... и, конечно, инвестиционные перспективы. Средняя статистика по Маскату: прибыль от годовой аренды 5–7%, от краткосрочной аренды 7–12%, от коммерческой недвижимости 5–15%.



Объекты в Омане – на Priian

## PRIAN

Давайте знакомиться.

Несколько слов об авторах этого буклета и наших проектах. Мы – команда **Priian**. Менеджеры, разработчики, журналисты, администраторы...

Мы создаём **Priian.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 **Priianproperty.com** – 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 100 000 пользователей. Ищите нас в Telegram @priian\_property



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

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

## ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ



TELEGRAM-КАНАЛ  
PRIAN

Недвижимость за рубежом,  
иммиграция, инвестиции



ВИДЕОСЮЖЕТЫ  
ОТ PRIAN НА YOUTUBE


Еженедельные новости,  
спецпроекты, вебинары



ВЕБИНАРЫ О ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Ведущие эксперты раскрывают  
ключевые вопросы





ИЩУТ ВЕЗДЕ.  
НАХОДЯТ У НАС.

**PRIAN**

2025  
Санкт-Петербург