

ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

# ГИД

МИ  
НА ЖИТЕЛЬСТВО

осень  
2023

зима

близко,  
но..

... всё будет хорошо

**PRIAN**

# PRIAN ● RU

Этот буклет подготовила команда **Prian** – ведущего ресурса о зарубежной недвижимости на русском языке



Сайт Prian.ru ежедневно посещают **более 25 000 пользователей** – из России, Украины, Беларуси, Казахстана, Германии, Израиля и других стран



Мы развиваем **Prian.info** – сайт о зарубежной недвижимости на английском языке



База объектов Prian содержит **более 115 000 предложений** о покупке и аренде



На страницы Prian в социальных сетях подписаны **более 100 000 пользователей**



Ежедневно мы публикуем **статьи и новости** о зарубежной недвижимости



Популярный формат Prian – **вебинары и стримы с лидерами рынка**



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

Уважаемые читатели!

Рынок зарубежной недвижимости для нас, российских покупателей, никогда не был особенно стабильным. Одни направления и страны вызывали интерес, другие, напротив, исчезали из нашего поля зрения. Но по крайней мере не менялись правила игры – то есть приобретение и владение недвижимостью происходило по общемировым стандартам и законам.

Но вот уже полтора года всё по-другому. «Новая реальность» ограничивает нас в перемещениях, возможностях оплаты и содержания собственного жилья, да много в чем... Одновременно появляются новые страны, где можно решать все те же задачи – переезд, получение дохода, отдых.

По традиции мы представляем наш путеводитель в карманном формате. Вы найдете информацию о ключевых рынках недвижимости, программах иммиграции, а также полезные контакты. И как обычно, предупреждаем: правила игры на рынках меняются быстро. Информация, верная на конец сентября 2023-го, может устареть...

## Важнейшие тенденции на рынках зарубежной недвижимости

- **МИРОВОЙ ЭКОНОМИЧЕСКИЙ КРИЗИС** начался не в пандемию, как можно было бы ожидать, а на два года позже. Если в 2020–21 годах спрос на недвижимость рос практически по всему миру, с начала 2022-го произошел разворот. Начали расти процентные ставки (например, Европейский ЦБ в сентябре 2023-го установил ее на уровне 4,5%, тогда как два года назад она составляла лишь 0,5%). Соответственно подорожали кредиты. Яркий пример: в Германии ипотеку можно взять лишь под 4–4,5% годовых, в то время как в пандемию этот показатель составлял около 1%.
- **УДОРОЖАНИЕ КРЕДИТОВ** приводит к снижению спроса и – во многих странах – падению цен. В Германии во II квартале они упали на 9,9% в годовом исчислении (данные Федерального статистического управления). В Великобритании к августу цены снизились на 4,6% (Halifax). Самое заметное падение фиксируется в странах Северной и Центральной Европы – впрочем, оно следует за десятилетием бурного роста.
- **А ВОТ В СТРАНАХ ЮЖНОЙ ЕВРОПЫ, А ТАКЖЕ НА АЗИАТСКИХ РЫНКАХ** продолжается рост цен. В Испании в зависимости от типа жилья к концу II квартала оно составляет 5–6% (Оценочное общество страны), на Кипре на 9–10% (KPMG), а в Греции аж на 13,9% (Центробанк)...



## Важнейшие тренды на рынках зарубежной недвижимости для россиян

- **В РЕЗУЛЬТАТЕ ВВЕДЕНИЯ САНКЦИЙ** в отношении РФ, а также ответных мер у покупателей из России появилось немало трудностей. Среди них: – закрытие счетов в банках недружественных стран, ограничение операций, запрет на открытие новых счетов; – приостановка работы иммиграционных программ («золотые визы» Латвии и Греции, программы гражданства Мальты и карибских стран); – ограничения в выдаче туристических виз и закрытие прямых авиаперелетов в Европу из России; – запрет с сентября 2023 года на въезд в страны ЕС (Финляндия, Германия, государства Балтии) автомобилей, зарегистрированных в РФ.
- **КУРС РУБЛЯ С СЕРЕДИНЫ 2022 ГОДА УПАЛ** к доллару и евро без малого в два раза. Это сделало недвижимость по всему миру менее доступной для россиян. После ажиотажного в 2022 году роста спроса на объекты в дружественных странах – Турции, ОАЭ, Таиланде, Сербии – в 2023-м ажиотаж спал, а число сделок с участием россиян сокращается. В то же время завершение пандемии открыло эти рынки для граждан других стран, в первую очередь китайцев. Поэтому в популярных у иностранцев регионах цены практически не отступили от своих максимумов, а где-то (Дубай, Пхукет, Бали, не закрытые для получения ВНЖ районы Анталии) даже выросли.

## Как россиянам приобрести недвижимость в текущих условиях?

### Опыт последних месяцев

Для ПОКУПКИ в ДРУЖЕСТВЕННЫХ СТРАНАХ (Турция, ОАЭ, Таиланд) по-прежнему может хватить валютного счета в российском несанкционном банке. Подавляющее большинство таких сделок проходит через единственный Райффайзенбанк, перспективы работы которого в России до сих пор неочевидны. Средства переводятся на основании договора купли-продажи. Банк обычно запрашивает подтверждающие документы у продавца. Такие схемы успешны при покупке у юридических лиц.

Сделки с переводом средств из России проходят и в недружественных странах. Например, на Кипре – при покупке нового объекта у застройщика на основании договора долевого участия.

Для упрощения перевода средств в недружественные страны потенциальные покупатели открывают счета в банках дружественных (Сербия, Казахстан, Узбекистан, Турция), а затем переводят средства продавцу.

Некоторые застройщики (в основном турецкие) открывают представительства в РФ, где предлагают оплатить сделку, причем рублями.

В Индонезии, Турции, ОАЭ, Таиланде застройщики и агентства всё активнее практикуют оплату в местных и неосновных мировых валютах – чаще всего стабильных дирхамах. В этом случае покупатель может открыть соответствующий счет в том числе в российских банках.

Приобрести недвижимость в недружественных странах возможно, если продавец – также гражданин России. В этом случае средства переводятся с одного счета на другой внутри страны, а за границей переоформляется право собственности. Плата за переоформление поступает помощнику – адвокату или агенту, который сопровождает сделку.

Выросло число сделок с использованием криптовалют с переводом нужной суммы на счет физического или юридического лица. Но далеко не все продавцы готовы на такой способ расчетов.

Отсутствуют заметные ограничения для россиян – обладателей европейского ВНЖ или второго гражданства.

### ⚠ ОБРАТИТЕ ВНИМАНИЕ!

*В связи с трудностями в переводе средств на рынок не исключены случаи мошенничества. Когда вам предлагают «нетрадиционную» форму оплаты – убедитесь, что готовы доверять своему партнеру. Prian также предостерегает от участия в незаконных сделках.*

## Действующие программы гражданства



С НАЧАЛА 2023 ГОДА официально – для всех – закрылась популярная программа Черногории.

С 31 марта приостановила прием обращений от граждан РФ и Беларуси Гренада. (Гренадская программа оставалась последней из карибских, работавших с россиянами, причем заявки от граждан РФ в общем числе поданных составляли 90%.)

По состоянию на сентябрь 2023 года для граждан РФ открытыми остаются три программы.



### ВАНУАТУ

Небольшое тихоокеанское государство.

С 2022 года гражданам Вануату ЗАКРЫТ безвизовый въезд в Шенгенскую зону! Осенью власти страны рассматривают возможность ограничений участия в программе для граждан РФ.

Минимальный капитал участника программы – \$130 тыс. (дарение государству).



### ЕГИПЕТ

Африканская страна начала активно продвигать свою программу весной 2023 года.

Для заявителей существует несколько опций.

- Покупка недвижимости на сумму от \$300 тыс. Приобретать разрешается как один, так и несколько объектов. Объект должен оставаться в собственности инвестора в течение пяти лет. Затем его можно продать.
- Открытие депозита в местном банке на сумму от \$500 тыс.
- Невозвратный взнос в казначейство Египта от \$250 тыс.
- Участие в местной компании на сумму от \$450 тыс.

Одно из главных преимуществ египетской программы – кандидатура аппликанта сначала одобряется, и лишь потом он совершает перевод основной суммы.



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

Минимальный капитал для участия в программе – \$400 тыс.

Варианты инвестиций

- Один или несколько объектов жилой или коммерческой недвижимости в любых регионах. При покупке нескольких объектов они должны быть оформлены одним договором.
- Земельный участок площадью не более 30 га под жилую или коммерческую застройку.

Недвижимость необходимо приобрести у турецкого физического или юридического лица и сохранять в собственности три года.

## Где можно получить вид на жительство

по состоянию на осень 2023 года

На основании инвестиций – «золотые визы» и пр.

В Европе для россиян открыты программы Испании и Кипра. Порог входа в Испании – €500 тыс., на Кипре – €300 тыс. (на острове выдается даже ПМЖ). Закрыты для россиян греческая, латвийская, мальтийская программы. Власти Португалии готовятся закрыть возможность получения ВНЖ через покупку недвижимости всем в октябре-ноябре 2023 года.

В 2023 году вырос интерес к программе Венгрии – там пятилетний ВНЖ выдают на основании Закона от 2007 года о приеме и праве на проживание граждан третьих стран. Для этого надо купить недвижимость в стране – новую или вторичку – стоимостью от €155 тыс. и подтвердить финансовую независимость.

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

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

**На основании финансовой независимости**

Некоторые страны выдают ВНЖ состоятельным иностранцам, у которых есть пассивный доход, полученный за пределами страны, и адрес постоянного проживания (купленное или арендованное жилье). Такие схемы работают в Италии (минимальный уровень дохода – €30 тыс. в год на человека), Франции (€25 тыс.).

В Таиланде действует программа Thailand Elite: в зависимости от размеров платежа (от \$15,7 тыс.) заявитель получает разрешение на пребывание в стране от 5 до 20 лет – условия программы должны изменить осенью 2023 года.

**На основании владения объектом или долгосрочной аренды**

На «туристический» ВНЖ в Турции может претендовать собственник (такой ВНЖ дается на два года) или арендатор (полгода) – правда, с конца 2022 года разрешения через аренду практически не выдают.

Иностранцы-покупатели НЕ ИМЕЮТ возможности запрашивать туристический ВНЖ более чем в тысяче районов, где доля иностранцев не должна превышать 20% от местного населения.

ВНЖ собственникам также выдают в Албании, Боснии, Сербии, Черногории.

**ВНЖ для цифровых кочевников**

Десятки стран вводят долгосрочные разрешения на пребывание для людей, которые трудятся на удаленке. Для подтверждения статуса необходимо предъявить контракт с работодателем или заказчиком за пределами страны, а также иметь постоянный адрес, банковский счет и местную медицинскую страховку. Наиболее популярны в Европе программы Греции, Кипра, Португалии, Испании.

*Популярные программы иммиграции из России и стран СНГ на Prrian.ru*





## ТУРЦИЯ

СТРАНА ОСТАЕТСЯ – С ЗАМЕТНЫМ ОТРЫВОМ – самым популярным направлением у российских покупателей. Однако спрос уже не тот, что в 2022 году, когда россияне купили в Турции 16 312 объектов. Еще в январе 2023-го граждане РФ сохраняли темп, купив более 1 500 объектов. Но затем произошел спад, и, например, результат августа – лишь 733. Впрочем, россияне с отрывом остаются самыми активными иностранными покупателями в Турции.

На спрос заметно повлияло произошедшее в начале февраля разрушительное землетрясение, хотя оно не затронуло самые популярные у иностранцев районы страны (Стамбул, Анталья, Аланья, Мерсин). После этого власти страны объявили об ужесточении контроля за строительством. Одновременно из-за необходимости масштабного строительства по всей стране ожидаемо подорожали стройматериалы.

Внесли нервозность президентские выборы... Накануне их кандидат от оппозиции заявлял о намерении ввести временные ограничения на покупку недвижимости для иностранцев. После победы президента Эрдогана никаких изменений в правила покупки недвижимости иностранцами не введено.

\*\*\*

На рынок Турции существенно влияет инфляция. В конце 2022 года она составляла около 80%, но к середине 2023-го снизилась до 40%.

Прогноз на конец года – 58%, на следующий год – 33%. Одновременно с середины лета стал стабилизироваться курс турецкой лиры. Начиная с июля в течение двух месяцев он колеблется в диапазоне от 26 до 27,3 лиры за доллар. Произошло это после резкого повышения ставки ЦБ Турции. В начале лета она составляла 8,5%, в сентябре – 30%.

Цены на турецкую недвижимость продолжают расти. По данным Endeksa, в августе в годовом исчислении они увеличились на 110% в лирах и примерно на 45–47% в долларах. (Удивительно, но наибольший рост – 2,6 раза – зафиксирован не в топовых туристических районах, а в пострадавшей от землетрясения провинции Хатай, где наблюдается дефицит жилья.) Средняя цена объекта в стране составляет \$106 тыс., или \$813 за кв. м.

Впрочем, в популярных у иностранцев локациях цены намного выше. Например, в Стамбуле (\$147 960), в провинции Анталья (\$143 890).

\*\*\*

Турция остается популярным иммиграционным направлением. В 2022 году около 150 тыс. россиян имели местный ВНЖ – по тем или иным основаниям. Без особых изменений с начала года в стране работает программа гражданства за инвестиции. Для получения паспорта надо купить объект не дешевле €400 тыс.





Владельцем недвижимости «под гражданство» может быть только один инвестор (то есть нельзя купить объект на «\$800 тыс. плюс» и «поделить» его на двух главных заявителей). Объект можно использовать под программу только один раз. Цена должна быть подтверждена независимым оценщиком.

\*\*\*

Недвижимость Турции нечасто покупают исключительно с инвестиционными целями.

Средняя доходность от аренды

в середине года составляла 5,4% (Global Property Guide). Для сдачи в аренду собственник должен открыть юридическое лицо или обратиться в специализированное агентство.

В августе представители туристического сектора Антальи выступили с предложением властям ограничить арендные права собственников, поскольку активно сдающие жилье иностранцы мешают гостиничному бизнесу. В октябре в парламент может быть представлен законопроект, предлагающий выдачу лицензий на сдачу в аренду. Оценить перспективы этих идей пока затруднительно. Цена должна быть подтверждена независимым оценщиком.

С июля 2022 года практически ежемесячно усложняется процесс получения «туристического»

### **Недвижимость Турции нечасто покупают исключительно с инвестиционными целями**

ВНЖ, дающего право на постоянное нахождение в стране собственнику или арендатору. Вид на жительство выдается и теперь – но не во всех регионах. Власти ввели квоты на иностранцев в ряде районов страны – там доля приезжих с ВНЖ не должна превышать 20% от местного населения. Если показатель превышает – район закрывают.

Более тысячи районов попали под ограничение. В том числе популярные у русскоязычных покупателей. Например, в Аланье на ВНЖ сейчас не могут претендовать собственники и арендаторы объектов в Авсалларе, Кестеле, Махмутларе.

С декабря ВНЖ на основании аренды выдается в редких случаях – особенно часто отказы приходят в курортных районах, реже в Стамбуле.

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







## ОАЭ

НЕСМОТРЯ НА ПРОГНОЗЫ о скором завершении «дубайского бума», пока спрос на недвижимость ОАЭ стабилен и велик (например, в августе число сделок в Дубае увеличилось в годовом исчислении на четверть, а показатели в Абу-Даби на первую половину года – плюс 94%). Открывшиеся границы с Китаем увеличили спрос со стороны иностранных инвесторов, в топ-3 которых уверенно входят россияне.

Цены в ОАЭ продолжают рост. Впрочем, его масштабы аналитики оценивают по-разному. Так, по данным компании CBRE, жилье в самом популярном эмирате за год к августу подорожало на 20%, а эксперты ValuStrat оценили рост лишь в 10%.

Все аналитики согласны, что более всего в Дубае дорожает именно премиальная недвижимость. По данным Knight Frank, цены на роскошное жилье в Дубае выросли с июня 2022-го по июню 2023 года на 48,8%, а с момента достижения минимума во время пандемии в III квартале 2020 года – на невероятные 225%.

Более того, по прогнозам компании, до конца 2023 года дубайская элитка подорожает еще на 14% – больше, чем аналогичное жилье в других мировых столицах. При этом цены в Дубае всё еще заметно ниже, чем в городах-конкурентах. Так, на \$1 млн здесь можно купить 105 кв. м премиальной недвижимости, в то время как в Берлине 70 кв. м, в Париже 43 кв. м, в Монако 17 кв. м.



Эмираты активно привлекают состоятельных людей – и вообще иностранную рабочую силу. По данным Генерального управления по делам резидентства и иностранцев (GDRFA), в Дубае в первой половине этого года количество выданных «золотых виз» выросло на 52% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Количество резидентских виз в эмирате увеличилось на 63%, а туристических – на 21%.

К состоятельным россиянам внимание особое. Официально это не подтверждено, но крупные банки – например, Emirates NBD и First Abu Dhabi Bank – даже открыли специальные отделения для обслуживания состоятельных граждан РФ.

\*\*\*

Инвестиционные перспективы местной недвижимости трудно оценить однозначно. Несмотря на активный рост цен, стоимость квадратного метра в ОАЭ еще не достигла пиковых показателей 2014 года – с учетом инфляции разница составляет примерно 25% (банк UBS).

Ставки аренды растут: к июню 2023-го среднегодовая арендная плата выросла в годовом исчислении на 22,8%. Доходность же варьируется от 4 до 10% годовых.

Темпы капитализации снижаются, и прирост цен за время строительства сегодня составляет 20–30% (Intermark Real Estate). Рынок становится менее спекулятивным.

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





## КИПР

КИПР ПО-ПРЕЖНЕМУ самое доступное в ЕС направление для покупателей из России. И пожалуй, не только для покупателей: визы (не шенгенские, правда) выдают относительно легко.

При этом с начала года тревожных новостей с острова поступало немало. Так, в апреле прошла информация о массовом закрытии кипрскими банками счетов иностранцам, в большинстве россиянам. Хотя под удар попали в основном те, кто на Кипре не жил, всё равно «осадочек остался».

Второй напряженный момент – известие об изменении правил работы инвестиционной программы. Изначально говорили про серьезные ужесточения вроде ежегодных проверок доходов заявителя уже после получения карточки.

Фактически же изменения оказались не столь суровыми. Да, доход, который должны подтвердить заявитель и члены его семьи, вырос (для главного аппликанта с €30 тыс. до €50 тыс.), но требование ежегодных проверок исключили.

В любом случае источник дохода кипрские власти оценивают очень придирчиво. Если он получен в сфере пусть даже косвенно санкционной – риски

отказа велики. Хороший вариант – если прибыль приносит недвижимость...

\*\*\*

С начала года спрос на кипрские объекты со стороны иностранцев не из стран ЕС вырос на 76% (Статистическое управление Кипра). Наряду с традиционно популярным Лимасолом в лидеры спроса вырвался более скромный Пафос.

Цены продолжают рост – к середине 2023 года в годовом исчислении они увеличились на 9–10% в зависимости от типа жилья (KPMG).

Для граждан РФ основная покупка – под программу ПМЖ, и они выбирают новостройки, нередко на начальной стадии строительства. По-прежнему для получения статуса нужно приобрести именно новое жилье дороже €300 тыс.

Объект покупают по договору долевого участия: в этом случае на Кипр проходят платежи даже из неподсанкционных российских банков. Вся процедура по-прежнему занимает 8-9 месяцев. Рекомендуется, чтобы процесс прошел гладко, заранее оценить свои шансы на ПМЖ; хороший партнер заранее «проверит» кандидатуру покупателя в кипрском банке.



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





## БОЛГАРИЯ

ГЛАВНАЯ НОВОСТЬ последних недель – вероятное скорое вступление Болгарии (вместе с Румынией) в Шенгенскую зону. На первый взгляд это здорово, но неясно, как это скажется на выдаче виз, в том числе многочисленным собственникам недвижимости в стране...

После резкого роста 2021–22 годов в начале нынешнего рынок затих – в первую очередь сократилось число сделок. В Софии и Варне к середине года на 12%, в Бургасе на 23%, а, скажем, в курортном Царево на 36% (Регистрационное агентство Болгарии).

Цены, по словам риелторов, тоже притормозили свой рост. При этом к середине лета наблюдалось существенное расхождение во взглядах на «справедливую цену» между покупателями и продавцами – разница достигала 30%. Впрочем, допандемийных вариантов (студия за €15 тыс., однушка за €25 тыс.) на курортах уже нет.



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



## ГРЕЦИЯ

В СРАВНЕНИИ С 2010-м ГОДОМ цены в Греции сейчас ниже на 14% (Евростат), и это самое большое падение среди всех стран ЕС (вообще кроме Греции снижение зафиксировано только на Кипре и в Италии).

Но последние три года рынок на коне. Во II квартале 2023-го цены на квартиры в Греции (в номинальном выражении) выросли в среднем на 13,9% в годовом исчислении. В 2022 году они увеличились на 11,8%, а в 2021 году – на 7,6% (Центробанк Греции).

Во многом этому способствует рост спроса со стороны иностранцев. Греки подхлестнули интерес к себе: в июле порог входа в программу «золотой визы» в самых востребованных регионах был увеличен до €500 тыс., а с января по июль спрос на такой ВНЖ вырос на 152%.

Заявители из РФ более года не допускаются к программе. С другой стороны, ее могут получить обладатели двух паспортов, а также россияне – члены семьи основного заявителя – не россиянина. Наконец, многие воспользовались программой ВНЖ для цифровых кочевников. Базовые финансовые требования к заявителю – ежемесячный доход €3,5 тыс. плюс 20% на супругу/супруга и 15% на каждого из детей.

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





## ГРУЗИЯ

БЕЗУМНЫЙ РОСТ СПРОСА (во II квартале 2022 года Грузия оказалась на втором месте в рейтинге стран, где россияне интересовались недвижимостью) сменился более стабильным, но спокойным интересом.

А цифры всё равно впечатляют. Особенно в Тбилиси, который постепенно отвоевывает у Батуми статус главного центра у иностранных покупателей. К середине года рост цен в столице составил 27%, а рост ставок аренды – 43% (данные банка TBS). Правда, как раз в середине года рост практически прекратился...

Иностраный спрос позволяет неплохо чувствовать себя экономике страны: рост на 7,5% по итогам II квартала, а вклад сектора недвижимости в этот рост составляет 10% (Национальное статистическое управление).

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



В мае, несмотря на протесты определенной части грузинского общества, было возобновлено авиасообщение между РФ и Грузией.

Одновременно оппозиционные депутаты в августе вновь попытались законодательно оформить запрет россиянам на покупку недвижимости в стране. Пока не получается...



## ИСПАНИЯ

НЕСМОТРЯ НА НЕКОТОРОЕ СНИЖЕНИЕ числа сделок (10–12% весной 2023 года), испанский рынок чувствует себя неплохо. Как, кстати, и рынки других стран юга Европы.

Цены растут. Например, вторичка в Испании в августе 2023-го подорожала на 7,2% в годовом исчислении. Теперь цена всего на 5,3% ниже абсолютных максимумов 2007 года (Idealista).

Испания сохраняет для россиян почти все иммиграционные возможности. Открыта «золотая виза» – с покупкой недвижимости от €500 тыс. Активно выдаются студенческие визы, а с марта 2023 года и виза цифрового кочевника.

Проще всего совершить сделку россиянину с помощью счетов в банках дружественных стран с последующим переводом средств непосредственно продавцу. Открыть счет в Испании помогает представитель застройщика – но на счету россиянина в банке ЕС не может быть более €100 тыс., а этой суммы в подавляющем большинстве случаев на юнит не хватит...



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





## ИТАЛИЯ

ПОВТОРИМ ТО, ЧТО МЫ ГОВОРИЛИ и полгода, и год, пять лет назад: итальянская недвижимость живет по своим законам – не всегда совпадающим с общеевропейскими. Общее правило – цены здесь меняются не так стремительно, как у соседей, например в Испании.

Индекс цен на жилье на Апеннинах (NPI) увеличился на 2% во II квартале 2023-го по сравнению с предыдущими тремя месяцами и на 0,7% по сравнению с тем же периодом 2022 года (Национальное статистическое агентство Италии – Istat). Объем продаж во II квартале по сравнению с аналогичным периодом прошлого года сократился на 16%.

Совершить сделку в Италии россиянам непросто, так как практически невозможно открыть счет.

При уплате небольших сумм можно использовать депозитный счет нотариуса. В любом случае многое зависит от местного риелтора: ему придется решать вопросы – в частности, по переводу денег – на итальянской стороне.

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



## ПОРТУГАЛИЯ

ГЛАВНОЕ СОБЫТИЕ на португальском рынке – программа «золотой визы» прекращает работу в нынешнем виде. Парламент Португалии одобрил прекращение выдачи «золотых виз» за вложения в недвижимость, что является частью законопроекта «Больше жилья». Однако это не повлияет на продление уже существующих ВНЖ за инвестиции. Кроме того, по новым условиям, «золотую визу» можно будет получить при вложениях в сохранение объектов культурного наследия (от €250 тыс.), а также в исследовательскую деятельность, специальные фонды или коммерческую компанию (от €500 тыс.).

Ну а недвижимость в стране продолжает дорожать, хотя и не такими темпами, как в прошлом году. В I квартале 2023 года жилищная недвижимость подорожала на 8,7%.



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





## ТАИЛАНД

**ПОЛНОЕ ОТКРЫТИЕ** страны после пандемии совпало с резким ростом спроса со стороны россиян осенью 2022 года.

Чуть позже свои границы открыл Китай, и вот объем продаж квартир в Таиланде иностранцам в первом полугодии 2023-го достиг 24,6% от общей стоимости совершённых сделок – год назад аналогичный показатель равнялся 20,5% (REIC).

Несмотря на повышенный интерес иностранцев, недвижимость в Таиланде особенно не подорожала – во всяком случае официально. На Пхукете (локация № 1 у россиян) за \$100 тыс. по-прежнему можно рассчитывать на студию в кондоминиуме с возможным доходом около 5% годовых.

Департамент доходов Таиланда принял новый закон: с 2024 года лицо, проживающее в Таиланде более 180 дней в год и получающее доход от работы или активов за рубежом, будет облагаться по доходным налогам.

Правда, между РФ и Таиландом действует закон об избежании двойного налогообложения, но как на практике власти азиатской страны будут соблюдать новые нормы?

А ведь только на Пхукете постоянно проживают около 100 тыс. россиян – по студенческому, рабочим визам или визе Thai Elite.



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



## ЧЕРНОГОРИЯ

**ПОПУЛЯРНОСТЬ ЧЕРНОГОРИИ** стабильна. Сюда относительно нетрудно приехать, жестких ограничений для россиян нет, а собственник по-прежнему может оформить тут ВНЖ – право на пребывание в стране.

Цены продолжают рост, который, впрочем, разгоняется летом и затихает с окончанием сезона: по данным официального статистического ведомства Monstat, средняя цена квадратного метра жилья в новом доме в Черногории во II квартале 2023 года составила €1 500. Это на 9% больше, чем годом ранее, и почти на 12% выше показателей I квартала.

В самом популярном у иностранцев приморском районе страны средняя цена €1 413. Однако главный интерес наших покупателей сосредоточен на элитных проектах, где цены в полтора-два раза выше...

С 2024 года в стране вводится прогрессивный налог при обороте недвижимости, что коснется покупателей дорогих объектов.

Ставка будет зависеть от кадастровой стоимости:

- до €100 тыс. – 3% (сейчас такой налог применяется для всех объектов на вторичном рынке);
- от €150 тыс. до €500 тыс. – фиксированная сумма €4,5 тыс. + 5% от стоимости, превышающей порог;
- от €500 тыс. – фиксированная сумма €22 тыс. + 6% от стоимости, превышающей порог.

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





## СЕРБИЯ

ПОСЛЕДНИЙ ДОСТУПНЫЙ островок в центре Европы: между РФ и Сербией сохраняется прямое авиасообщение. Иностранцам все еще можно открыть банковский счет без статуса постоянного резидента.

Главное событие лета – парламент Сербии принял изменения к Закону об иностранцах и к Закону о трудоустройстве. Теперь разрешение на работу может действовать в течение трех лет, а не одного года, как раньше. Получить ПМЖ Сербии будет возможно уже через три года в статусе ВНЖ (ранее – через пять). Наконец, иностранец сможет претендовать на гражданство Сербии через три года постоянного проживания в стране.

## ИНДОНЕЗИЯ

ГЛАВНЫЙ «ТОВАР» БАЛИ – апартаменты и виллы под сдачу. Могут принести гигантский по нынешним временам доход – от 8% годовых за аренду, 30–60% по ходу строительства. Но есть риск столкнуться с некачественным строительством или задержкой в сроках.

В середине марта правительство Бали огорошило россиян и украинцев, выступив с инициативой запретить им выдачу виз по прибытии.

Причина – нарушение миграционных правил: наши соотечественники приезжают на остров как туристы, а потом ищут работу.

Объекты  
в Индонезии –  
на [Prian.ru](https://Prian.ru)



## ОМАН

СТРАНА НА ЮГО-ВОСТОКЕ Аравийского полуострова может считаться конкурентом Турции и Дубая. Иностранцы вправе приобретать объекты в так называемых интегрированных туристических комплексах – ИТС. На территории Омана их четыре, в ближайшие пару лет появится еще 19! Каждый – огромный район, комьюнити на миллионы квадратных метров с превосходной инфраструктурой.

Минимальный порог входа для инвестора – около \$140 тыс. за небольшие апартаменты (доходность до 10% годовых). Из РФ покупку можно оплатить со счета в любом несанкционном банке – в долларах, евро или дирхамах. Покупка недвижимости позволяет открыть счет в местном банке.

## ЕГИПЕТ

ИНТЕРЕС К ОТДЫХУ ЗДЕСЬ БЫЛ ВСЕГДА, но сейчас вырос спрос и на местную недвижимость. По сравнению с 2022 годом – в два раза! Египетские власти параллельно пытаются структурировать неряшливый рынок, в частности, создают систему идентификации недвижимости, до 95% которой по-прежнему не имеет регистрации.

Параллельно с программой гражданства начинает работать схема получения ВНЖ: при вложениях от \$50 тыс. его дают на год, если купишь на \$200 тыс. и больше – уже на пять. При этом в стране по-прежнему масса предложений за 15–20 тыс. Вопрос лишь в качестве.

Объекты  
в Египте –  
на [Prian.ru](https://Prian.ru)



## PRIAN В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ

ОБЩЕНИЕ И ОБМЕН ИНФОРМАЦИЕЙ сегодня немислим без SMM. Поэтому Prian в своей работе активно развивается в социальных сетях.

Общее число наших подписчиков уже превышает 100 000 пользователей – у нас максимальный охват аудитории среди ресурсов о зарубежной недвижимости на русском языке.

\*\*\*

В 2023 году мы активнее всего работаем в Telegram – на наш канал здесь подписано около 25 000 пользователей, и каждый месяц число подписчиков увеличивается более чем на тысячу человек.

### [t.me/prian\\_property](https://t.me/prian_property)

**Это самые актуальные новости зарубежной недвижимости, посты об иммиграции, анализ инвестиционных стратегий, галерея актуальных предложений и стримы с экспертами рынка.**



Мы по-прежнему создаем видеопроекты и проводим вебинары, которые затем размещаем на канале в YouTube (более 12 500 подписчиков).



Нас также можно найти в VK, «Одноклассниках», Twitter, Zen.

## PRIAN ● INFO

**С 2019 года мы развиваем англоязычный проект для иностранных продавцов и покупателей.** Наши знания, опыт и эксклюзивная информация – теперь и на английском языке.

\*\*\*

**Since 2019, we have been developing a portal for foreign sellers and buyers.** Our knowledge, experience, and exclusive information are now available in English.

**Over 400 companies,** specializing in real estate and immigration



**Свыше 400 компаний,** специализирующихся на недвижимости и иммиграции

**More than 115,000** residential and commercial properties



**Более 115 000** объектов жилой и коммерческой недвижимости

**70+ countries around the world** are presented in the project



**70+ стран мира** представлены в проекте

**Присоединяйтесь и совершайте сделки без границ!**

\*\*\*

**Join us to make deals without borders!**



PRIAN ● RU



## ЦЕНЫ. ТЕНДЕНЦИИ. ВОЗМОЖНОСТИ

Россия, 196105,  
Санкт-Петербург,  
пр. Ю. Гагарина, 1, офис 621  
Телефон +7 (812) 320 80 59

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

# 2023

