

*Будущему владельцу  
зарубежной недвижимости*

# ГИД

НА ЖИТЕЛЬСТВО



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

**Справочник покупателя  
зарубежной недвижимости**

ИЗДАНИЕ, КОТОРОЕ ВЫ СЕЙЧАС ДЕРЖИТЕ В РУКАХ, – не справочник, не инструкция, не каталог. Мы не придумали ему точного определения. Все, что приходило в голову, не в полной мере отражает идею нашего проекта. А идея такова. Чтобы купить недвижимость за границей, необходимы средства, желание и отсутствие отягчающих обстоятельств, вроде совершенных по молодости разбойных нападений (раскрытых) или продолжительного общения с государственными секретами. Вроде, все. Но вот чтобы покупка была удачной, желательна еще одна опция. Назовем ее пока малопонятным словом «понимание».



ПОД «ПОНИМАНИЕМ» МЫ ПОДРАЗУМЕВАЕМ не состояние «Ой, хочу» или «Уже готов», а правильное ощущение: «Мне нужно именно это». Оно позволит отыскать нечто удовлетворяющее одновременно и вашим мечтам, и вашим требованиям, и вашим возможностям.

Смотрите: во всех странах, которые популярны у россиян, условия покупки недвижимости более или менее прозрачны. Цены объектов публикуются. Дополнительные расходы известны. Внешние факторы, вроде климата или менталитета аборигенов, тоже не загадка. Все это существенные аргументы при покупке.



НО В СТРАНЕ, КОТОРУЮ ВЫ ВЫБЕРИТЕ, в городе, в доме должно быть еще и ЭТО! Не спрашивайте, что такое ЭТО – мы не знаем. Знаете только вы. Может, вид из окна, приятная соседка (сосед) или уютный магазинчик рядышком. А может, просто запах находящегося в километре цементного завода (что поделать, если вы любите запах цемента)! ЭТО может быть и ценой объекта, и его внешним видом, и окружением. Много чем.



ПОЭТОМУ, мы – проект «**Prian.ru – Недвижимость за рубежом**» – попытались на этих страницах оперировать скорее не фактами, а впечатлениями. Не только нашими: мы представляем здесь мнение опытных риэлторов – тех специалистов, которым есть что сказать не только о ценах. Эти люди нашли ЭТО в своем регионе, и могут ЭТИМ поделиться. Мы уверены: в этой книге вы можете найти ЭТО. Полистайте и определите главное: что ваше, а что нет; что нравится, а что нет; что цепляет, а что нет. А когда определитесь, можно звонить риэлтору, заказывать билеты, доставать кошелек...

# СОДЕРЖАНИЕ

Наш справочник-каталог-книгу мы разделили на три неравные части.

## СОВЕТЧИК

8-37

Человек, приобретающий недвижимость (кстати, не только зарубежную) сталкивается с огромным количеством вопросов. Многие – очень простые, и ответы вроде лежат на поверхности. Но, во-первых, большинство из этих вопросов перед нами ранее никогда не вставали. А во-вторых, задать их и получить ответы лучше заранее, чтобы в дальнейшем не отвлекаться на очевидное. Поэтому начать книгу мы решили с вопросов. С ответами, разумеется.

## СТРАННИК

40-247

И все-таки самое главное решение, которое предстоит вам принять, – ГДЕ покупать. Выбор страны – процесс ответственный и в общем приятный. В нем есть место удовольствию. На нескольких страницах невозможно отразить все «за» и «против», но можно несколькими штрихами дать первое представление о стране и ее недвижимости. Напомним о том, что мы знаем как туристы и рассказать про то, чего мы не знаем как покупатели. Презентация стран, где чаще всего покупают россияне – сердце нашего издания.

## ЦЕННИК

250-297

На последующих страницах статистика, обычно сколь точная, столь и непостоянная. Поэтому если цифра, которую вы увидели, заставляет вас пересмотреть свои взгляды на жизнь – лучше уточните, верна ли она на тот момент, когда вы смотрите этот фоллиант. Решение, принятое на уровне эмоций, в дальнейшем требует серьезного обоснования. Спустимся с небес на землю – вам предстоят серьезные затраты, нужна помощь бывалых, опираться стоит не только на память и интуицию, но и на реалии сегодняшнего, а еще лучше завтрашнего дня. Поэтому мы представляем ценовые прогнозы, данные о неизбежных затратах, а также контакты тех, к кому можно обратиться за советом при выборе и покупке зарубежной недвижимости.

Болгария .....	40-49	Франция .....	182-191
Великобритания.....	50-57	Хорватия .....	192-201
Венгрия.....	58-69	Черногория .....	202-211
Германия .....	70-81	Чехия.....	212-221
Греция.....	82-91	Швейцария .....	222-231
Испания.....	92-101	Эстония.....	232-241
Италия .....	102-113	Абхазия, Австралия, Австрия .....	242
Кипр.....	114-123	Доминиканская республика, Египет, Израиль .....	243
Латвия .....	124-133	Индия, Индонезия, Канада.....	244
Объединенные Арабские Эмираты....	134-143	Китай, Литва, Монако .....	245
Португалия .....	144-149	Норвегия, Сербия, Словения.....	246
США.....	150-155	Тунис, Украина, Швеция .....	247
Таиланд.....	156-161		
Турция.....	162-171		
Финляндия .....	172-181		

# НАША БЛАГОДАРНОСТЬ!

Выход этого издания был бы невозможен без помощи многих людей. Как это говорится: «Во-первых, хотел бы поблагодарить своих родителей, режиссера, продюсера, всех, кто принимал участие»... В общем, мы тоже хотим произнести (в нашем случае напечатать) слова благодарности. Итак...

**1** Профессионалы – те, кто знает о недвижимости в разных странах очень-очень много. Эти люди давали нам ценные советы, отмечали неточности, короче делали все, чтобы жизнь авторам не казалась малиной. Спасибо вам.

Елена УТЮМОВА – ИНДОМ

Марина ВАСИЛЬЕВА, Анна ВАСИЛЕНКО,  
Полина СКВОРЦОВА, Максим ПЕСОЧИНСКИЙ  
– «Адвекс»

Дмитрий ГУЛЯЕВ – Cordia

Елена КОЛЛЕ – Real Service Switzerland

Гульнара ФАТТАХОВА – Green Door  
Enterprises CO., LTD

Сергей РЫБАЛКО – Rus Home Real Estate

Ирина АРТЕМОВА, Ирина ДЮПОР –  
ИММОСОНСЕРТ

Евгения УРЮПИНА – Status Home

Александр ЗВЕЗДАНОВ – ТЕРЕМ БГ

Елена КОФЕЙНИКОВА – Alliance «LuxInvest»

Эдуард БУРАКОВ – IMEX REAL ESTATE BROKER

Елена БОЗКУРТ – Gold Sun Properties

Алла КОГУТ – ABC Real Estate LTD

Инна ДОЛОРУ – ABC Properties Cyprus

Андрей ПРОКОФЬЕВ – KINNISVARA

Дмитрий БАБИЧЕВ – Babichev Consultants

Юлия ТИТОВА – Rentsale

Ольга МЮЛЛЕР, IIG Real Estate GmbH (Германия)

Максим ПЕТУШКОВ – SODUL Development s.r.o.

Светлана ЙОВАНОВИЧ – ALMA Real Estate Agency





**2** Мы хотели показать страны так, как их видят

такие же люди, как вы. Поэтому, используя работы профессиональных фотографов, мы также обратились к инженерам, топ-менеджерам, учителям, врачам, домохозяйкам – тем, кто живет или просто бывал в той или иной стране. Вооружившись «кэнонами-никонами», а чаще «ломо-компактами», эти просто творческие люди предоставили нам (и вам) свой совершенно уникальный взгляд! Спасибо вам.

Руслан СЫРОМЯТНИКОВ  
Ольга БЕРЕЗИНА  
Яков БЕРЕЗИН  
Ирина РЫБИНА  
Наталья ЕФИМОВА  
Ольга КАЛИНИЧЕНКО  
Ксения ЧАПАЕВА  
Александр КОРОБЧЕНКО  
Ольга МАНДРЫКА  
Анастасия ЕФИМОВА  
Александра ПАВЛЮЦ  
Евгений КУНЫГИН  
Виталий ПОСТОЛАТИЙ

# ГИД

НА ЖИТЕЛЬСТВО



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

## **PRIAN.RU: справочник покупателя зарубежной недвижимости**

Зарегистрировано в Федеральной службе по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций. Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС 77 – 48346 от 26.01.2012

Отпечатано в типографии AS «Uniprint», Эстония

Тираж: 15 000 экз.

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

**Генеральный директор:**  
Михаил КЕЛИМ

**Главный редактор:**  
Филипп БЕРЕЗИН

**Коммерческий директор:**  
Дмитрий ПОНОМАРЕВ

**Координатор проекта:**  
Алексей КОНОВАЛОВ

**Ответственный выпускающий:**  
Влад БОБЫЛЕВ

**Дизайн и концепция макета:**  
Ольга ЧИЧЕРИНДА

**Дизайн:** Евгений КУНЫГИН

**Авторы текстов:**  
Филипп БЕРЕЗИН, Анастасия ФАЛЕЙ,  
Наталья КРУТКОВА,  
Антонина ХИРНАЯ

**Корректор:** Сергей СЛЮСАРЬ

**Верстка:**  
Павел БОЛЬШАКОВ,  
Сергей БОЛЬШАКОВ,  
Сергей ЛЫДКИН, Мария ПЕПИНА

**Графика:** Арина ЧИЧЕРИНДА

По вопросам сотрудничества с ООО «ПРИАН» обращайтесь по телефону +7 (812) 346-86-28

**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.

© Prian.ru – Недвижимость за рубежом, 2012



*Понятные рекомендации  
Актуальные соображения  
Важные детали*

# СОВЕТЧИК

## РАЗДЕЛ 1

В нем вы найдете ответы, некоторые из которых, возможно, покажутся подтверждением очевидного. Но поскольку вы, очевидно, интересуетесь зарубежной недвижимостью, именно банальности способны существенно повлиять на верность выбора.



# 1. ЗАЧЕМ ВООБЩЕ ПОКУПАТЬ ЗАРУБЕЖНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ?

Именно с этого вопроса начинаются все рассуждения о том, стоит ли покупать недвижимость за границей. Да, мотивы у всех разные – выделим основные.

Первый, самый очевидный – приобретение жилья для того, чтобы в нем жить. Самому или с родственниками, сейчас или через несколько лет, по одному месяцу в год или почти постоянно – вариантов масса. Владение собственной недвижимостью сделает отдых более комфортным – хотя бы потому, что не нужно будет заботиться о наличии свободных номеров в гостинице. Кроме того у вас всегда будет «запасной аэродром», где можно «приземлиться» в случае необходимости. Не говоря уже о том, что иметь свой скромный уголок на Лазурном берегу или в Челси просто приятно.

Мотив второй – экономический. Недвижимость – один из самых надежных активов для сохранения денег, тем более в странах, где экономика стабильнее российской. Удачная покупка – и в то время как ваш автомобиль будет ежегодно дешеветь, а современнейшая бытовая техника перестанет быть таковой... квартира или дом, если не в течение одного-двух лет, то в долгосрочной перспективе, сохранят или увеличат свою стоимость. Пустячок, а приятно.

Третий мотив (его можно рассматривать как продолжение второго) – приобретение жилья с целью получения прибыли. Вложив в покупку немалые деньги, при умелом управлении еще большие средства со временем можно получить от сдачи жилья в аренду. Помимо того, недвижимость порой может дорожать и стремительно, а значит, через несколько лет свой дом, квартиру или, на худой конец, замок можно продать по более высокой цене.

И, наконец, четвертый мотив – решение проблемы с получением визы или вида на жительство. Например, в большинстве государств Европы владелец недвижимости может рассчитывать на годовую визу, а в нескольких странах (этому посвящена отдельная глава) вы можете претендовать на ВНЖ.

**!NB!** Приобретая недвижимость, вообще-то, есть смысл консультироваться со специалистами. Если же вы планируете на недвижимости ЗАРАБАТЫВАТЬ, профессиональные советы просто необходимы. Тем более что сейчас, по мнению экспертов, в целом не самое удачное время для инвестиций: экономика на спаде, риски велики.





## 2. В КАКИХ СТРАНАХ ПРИОБРЕТАЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИЯНЕ?

Давайте посмотрим на предпочтения ваших предшественников в вопросе покупки недвижимости за границей. В лидерах популярности у россиян такие страны.

– Европейские страны. Все очевидно: Старушка Европа близка, понятна и предсказуемо цивилизована.

– Места, где жилье стоит относительно недорого. Объект в Финляндии, Латвии или Чехии обойдется куда дешевле аналогичного российского, особенно если сравнивать с ценами Москвы и Петербурга.

– Приморские страны. Курорты Болгарии, Испании, Черногории манят туристов, которым постепенно надоедают путевки и отели.

– Государства, куда массово переезжают на ПМЖ наши соотечественники. Типичные примеры – Германия и США.

*По статистике Priap.ru, более всего российские покупатели интересуются\* недвижимостью в следующих странах:*

<i>Болгария</i>	<i>20,91</i>
<i>Германия</i>	<i>12,27</i>
<i>Испания</i>	<i>9,89</i>
<i>Италия</i>	<i>5,05</i>
<i>Чехия</i>	<i>4,99</i>
<i>Черногория</i>	<i>4,43</i>
<i>Финляндия</i>	<i>4,29</i>
<i>США</i>	<i>3,68</i>
<i>Латвия</i>	<i>3,68</i>
<i>Турция</i>	<i>3,22</i>

*\*Процент от общего числа запросов на портале Priap.ru за 2011 год*

Приведенный список надо считать не рекомендацией, а информацией к размышлению. Возможно, вашим требованиям соответствует не одна из перечисленных стран, а держава совершенно экзотическая, та, где наши соотечественники покупают крайне редко. Например, Австралия не входит в число наиболее популярных у россиян стран. Но если вы ищете «цивилизованный уголок на максимальном удалении от цивилизации», да еще подальше от горячих точек, а многочасовые перелеты вас не пугают – почему бы не рассмотреть Зеленый континент.

Россияне давно уже приобретают недвижимость по всему «глобусу». На всех континентах, кроме Антарктиды. В мире более 200 стран (191 член ООН плюс непризнанные государства), примерно в половине из них покупатели из России уже проявились.



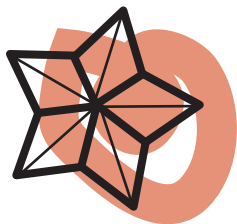
### 3. С ЧЕГО НАЧАТЬ ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ?

Итак, решение принято: будем покупать! Получен ответ и на основной вопрос «Для чего». Остались сущие пустяки – определить страну, тип объекта, продавца, сроки покупки... Начать логично с получения информации. Не выходя из дома, это можно сделать, разумеется, в интернете. Почитайте на форумах мнения тех, кто уже является счастливым (ничуть не менее ценно, если несчастливым) обладателем недвижимости за рубежом, узнайте об особенностях покупки в разных странах, посмотрите реальные предложения – что почем. На Prian.ru, например, в начале 2012 года было представлено около 20 тысяч объектов в 60 странах. Для реального ознакомления – более чем достаточно.

Прочитали – приценились? Прекрасно. У вас уже есть общее представление не только о целях, но и о возможностях.

Теперь хочется поговорить с кем-то опытным: чтение чтением, а личный контакт всегда полезен. Что ж, можно звонить в агентство, но если вы пока не готовы к предметному разговору за столом – посетите выставки. Наиболее крупные их них – в Москве и Петербурге. Проходят регулярно, правда неравномерно: самая горячая выставочная пора – с середины февраля по конец апреля и с начала октября по конец ноября.

Возможно, вы сразу не найдете понравившийся вам объект и даже не определитесь со страной... Но информации для размышления у вас будет хоть отбавляй.



## 4 КАКОВ АЛГОРИТМ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ?



## 5. ВО СКОЛЬКО ОБОЙДЕТСЯ ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ?

Диапазон цен на собственно объекты недвижимости громаден. Самые дешевые предложения из реально существующих – примерно €5 тыс. Самые дорогие – это сотни миллионов долларов. Диапазон предложений в популярных среди россиян странах приведен в таблице.

Страна	Самый дешевый	Самый дорогой
<b>БОЛГАРИЯ</b>	€2 400 – одноэтажный дом в Русе, нуждается в капитальном ремонте	€2 млн – 4-этажный дом в Варне
<b>ГЕРМАНИЯ</b>	€3 500 – апартаменты, 48 кв. м, Нижняя Саксония	€9,2 млн – усадьба с земельным участком 6 га, 20 мин. от Нюрнберга
<b>ЧЕРНОГОРИЯ</b>	€22 тыс. – 1,5 тыс. м от моря, пригород г. Бар, деревянный домик	€4 млн – поместье на п-ове Луштица, 4 этажа, собственная пристань
<b>ЭСТОНИЯ</b>	€1,5 тыс. – 2-комнатная квартира в Кивиыли	€3,5 млн – вилла в Таллинне, участок 500 кв. м

**В таблице приведены примеры дешевых и дорогих жилых объектов, представленных на сайте [Prrian.ru](http://Prrian.ru) по состоянию на январь 2011 года**

Безусловно, реальные расходы заметно превысят стоимость объекта. Хотя бы потому, что подавляющее большинство покупателей предварительно посещают приглянувшую страну – иногда и не по одному разу. А значит, включаем в смету расходы на перелет и проживание.

**!NB!** Относительно популярна в последние годы услуга «Тур за недвижимостью», когда компания предлагает «бесплатную» поездку – два-четыре дня – в интересующую вас страну. Во время поездки вас знакомят с несколькими объектами. По факту вы можете рассчитывать на компенсацию расходов – и то не всех, а заранее оговоренных, например, только перелета, реже всего тура – только в случае совершения сделки. Что, в общем, логично: кушать хотят все.





## 6. КАКИЕ ОСНОВНЫЕ ЗАТРАТЫ ПРИДЕТСЯ ПОНЕСТИ ПРИ ПОКУПКЕ?

Разделим дополнительные расходы на те, которые придется понести разово, приобретая понравившийся объект, – и постоянные платежи, которые вы должны будете платить уже как собственник. Начнем с первых.

Вам могут понадобиться услуги агента – риэлтора. Российского или иностранного, а порою в сделке участвуют и тот, и другой. Хороший агент, да еще в незнакомой стране, очень полезен. Он подбирает объект, оказывает консультации на всех этапах покупки, помогает в оформлении сделки.

В некоторых случаях стоимость его услуг заложена в цену объекта. Но не всегда, чаще придется платить.

Не надо непременно видеть в этом козни агента-посредника, который хочет содрать с вас побольше денег. Во-первых, риэлтор (если это хороший риэлтор) окажет вам реальную помощь, выполнит определенную работу и понесет при этом расходы. А во-вторых, во многих странах комиссия местному агентству просто прописана законодательно.

Далее. Каждая покупка сопровождается официальными платежами: налогом на «перевод права собственности» или «движение капитала, оплату услуг нотариуса (судьи, адвоката). Законодательство четко описывает процедуру покупки и предстоящие расходы в каждой стране. Очень приблизительно оценим их совокупно в 5-10% от стоимости объекта. Для очень дешевых объектах корректнее говорить о минимальных суммах. В последней части нашего справочника вы сможете найти интересующие вас цифры по разным странам.

Наконец, учтем дополнительные платежи, которые в рамках этого ответа невозможно предусмотреть заранее. Например, перевод документов.

**!NB!** Рекомендуем, обращаясь в агентство, уточнять размеры его комиссионных – их стоит прописать в договоре, а также дополнительных расходов, которые придется понести при покупке. Впрочем, если вы обратились в действительно надежную компанию, необходимой информацией вас снабдят.



## 7. КАКИЕ РАСХОДЫ ПРЕДСТОЯТ ВАМ КАК СОБСТВЕННИКУ?

Владение недвижимостью – это не только радость от осознания того, что вы хозяин дома на море или квартиры в Париже. Это еще и регулярные траты. Опять-таки в каждой стране свои – в заключительной части нашего издания вы можете их оценить.

Основные расходы – это налог на недвижимость (начисляется в подавляющем большинстве стран, его размер – от сотых долей процента до нескольких процентов), коммунальные услуги (до нескольких тысяч евро в год), различные местные сборы – вывоз мусора, оплата консержа или чистка бассейна, расходы на страхование (в большинстве стран необязательные).

Общие расходы в недорогих странах составляют не менее €1 тыс., в самых дорогих €10 тыс. и выше. Разумеется, все очень примерно.



### **!NB!**

*Вот что в большинстве стран точно, «не примерно», так это необходимость вовремя вносить коммунальные платежи.*

*Мы, россияне, в этом вопросе люди не то чтобы законопослушные. Скорее, наивные. Между тем все просроченные счета все равно придется оплачивать.*

*Так что лучше сразу уточнить порядок расчета по коммунальным услугам. Или найти фирму, которая будет следить за вашими обязательствами.*



## 8. НУЖНО ЛИ ПЛАТИТЬ АГЕНТУ И ЕСЛИ НУЖНО – ТО ГДЕ. НЕ ПРОЩЕ ЛИ НАЙТИ ВАРИАНТ САМОСТОЯТЕЛЬНО?

Если вы уверены в своих силах и знаниях, располагаете нужным временем, знаете язык той страны, где собрались покупать, и тонко чувствуете, где вас могут обмануть, – вперед! Пользоваться или не пользоваться услугами риэлтора – дело ваше.

Предположим, однако, что вы не обладаете всеми выше-названными качествами и возможностями. Сколько и кому придется платить?

Если вы работаете напрямую с застройщиком, платить за объект дополнительно не придется – это понятно. А при общении с иностранным риэлтором ваши взаимоотношения и взаиморасчеты будут определяться законами и правилами его государства. В большинстве стран услуги риэлтора формально оплачивает продавец. То есть если вы пришли напрямую в агентство, согласились на интересный вариант, совершили сделку без привлечения кого-либо еще – агентство возьмет комиссионные с продавца.

У российских компаний, работающих с зарубежной недвижимостью, общих правил НЕТ. Кто-то берет комиссионные, кто-то не берет. Но не стоит сразу записывать первых в ряд недобросовестных рвачей.

Обращаясь к своим соотечественникам, вы часто рассчитываете не только на помощь в поиске объекта.

Чем еще может быть полезен агент?

Он может:

- сопровождать вас в поездке;
- бронировать гостиницы, переезды и т. д.;
- консультировать по ходу переговоров, выступая на вашей стороне;
- помогать в оформлении сделки;
- обеспечить послепродажное сопровождение: найти управляющую компанию, решить возможные проблемы с продавцом или застройщиком.

Приобретая недвижимость, вы оказываетесь в пучине рыночных отношений. Это значит, что один и тот же объект могут предлагать несколько компаний. Все они предложат вам свой набор услуг и свои условия. Вы же вольны решать, какая помощь со стороны риэлторской компании вам нужна, и готовы ли вы за нее платить.

В любом случае ваши отношения с российским или иностранным посредником должны регулироваться договором. Решите, какие услуги вам понадобятся от агента, а затем потратьте время на выбор компании. И помните: хороший агент – не альтруист, а специалист, который обеспечит вам не только помощь, но и безопасность.

### **!NB!**

*Когда вы идете по улице где-то за рубежом и в витрине агентства недвижимости видите рекламу дома или квартиры, указанная цена может включать агентские комиссионные, а может и нет. В США – включает наверняка, во Франции – скорее всего, в Германии – чаще всего нет.*

## 9. В ЧЕМ ПРЕИМУЩЕСТВА ОБЩЕНИЯ С РОССИЙСКИМ РИЭЛТОРОМ?

В том, что он ваш соотечественник. А значит – говорит по-русски, имеет офис в России и, как правило, знаком с менталитетом и требованиями российских покупателей. То есть он ближе вам во всех отношениях, и в случае возникновения проблем найти его будет проще – естественно, если вы обратились не к первому встречному, а до обращения изучили рынок и посмотрели отзывы потенциального помощника.

Кроме того, российская компания, как правило, может представить широкий выбор объектов – от разных застройщиков и иностранных агентств.

Из негативного: в последние годы в связи с известными экономическими трудностями свои услуги по поиску недвижимости стали активно предлагать новички – в том числе известные компании, ранее специализировавшиеся только на российской недвижимости. А покупка недвижимости за рубежом требует опыта и знаний. Так что задать вопрос про опыт работы именно с зарубежной недвижимостью тоже будет нелишне.

***!NB!*** *В России риэлторская деятельность не лицензируется. Поэтому наши компании выступают в общении с вами как консультанты, а не как продавцы.*

## 10. КАКУЮ ПОЛЬЗУ МОЖЕТ ПРИНЕСТИ ОБЩЕНИЕ С ЗАРУБЕЖНЫМ РИЭЛТОРОМ?

Специалисты зарубежной компании знают не только местный рынок недвижимости, но и законы, а также всяческие нюансы с «подводными камнями» – они у себя дома.

Вместе с тем достучаться до зарубежного риэлтора из России в случае возникновения каких-либо проблем будет сложнее – если, конечно, у агентства нет своего филиала. Поэтому не менее важно проверить, с кем вы собираетесь иметь дело. И понять как (на каком языке) вы будете с ним общаться.



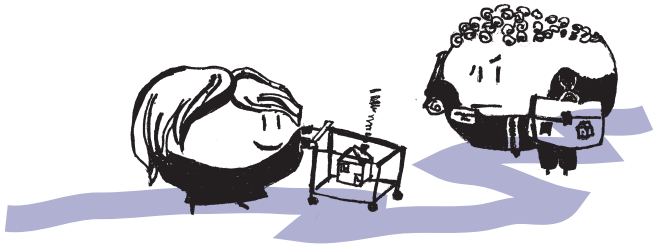


## 11. КАКУЮ ПОЛЬЗУ МОЖЕТ ПРИНЕСТИ ОБЩЕНИЕ С РОССИЙСКИМ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВОМ ЗАРУБЕЖНОЙ КОМПАНИИ?

Российский представитель не выступает как продавец, скорее всего, он не примет ваши деньги, зато сможет подробно и со вкусом рассказать о своих объектах. В них он ориентируется превосходно и о достоинствах поведает как никто другой. Еще находясь в России, вы получите ответы на большинство вопросов, определите размеры и график платежей и с большей вероятностью сможете ответить себе на вопрос «Оно мне надо?».

Конечно, заочная оценка никогда не заменит подробного очного осмотра. Но серьезные компании – их заинтересованность в российском клиенте как раз и доказывается фактом создания российского представительства – хороши и тем, что смогут качественно организовать осмотр объекта. Вас не будут передавать из рук в руки, и в случае возникновения проблем вам будет к кому обратиться и в России, и за границей.

Правда, обращаясь в представительство, вы заранее ограничиваете свой выбор. Вам предложат только то, что строит (или продает) головная компания.



## 12. КАКУЮ ПОЛЬЗУ МОЖЕТ ПРИНЕСТИ ОБЩЕНИЕ С ЗАРУБЕЖНОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИЕЙ?

Прямой продавец, да еще и сам построивший ваш объект – это прекрасно! Это цена без накруток, знание всех деталей, связанных с объектом, отсутствие третьей стороны – посредников.

Правда, номенклатура предложений у строителя самая скромная, а российский клиент вполне может быть не-приоритетным.

## 13. В КАКИХ СТРАНАХ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ ВНЖ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ?

Купив недвижимость, автоматически получить вид на жительство в большинстве государств нельзя. Из относительно популярных у россиян стран исключениями являются Латвия, Турция, Кипр, ОАЭ... И то, кроме собственно покупки объекта необходимо выполнение некоторых условий.

Например, в Латвии Закон «Об иммиграции» позволяет получить иностранцам – покупателям недвижимости ВНЖ в Латвии сроком на пять лет. Правда, недвижимость не может быть дешевой: от 100 тыс. латов (€150 тыс.) за жилье в Риге, Рижском планировочном регионе и семи крупнейших городах страны и от 50 тыс. латов (€75 тыс.) – за ее пределами.

А вот в Турции покупка жилья приравнивается к получению ВНЖ. Нет ограничений по стоимости недвижимости, а для оформления недвижимости необходимы пакет документов, время и деньги.

Кроме вышеназванных государств, сразу несколько стран Центральной Америки при покупке в них недвижимости готовы предоставить не только ВНЖ, но и гражданство. Маврикий, Панама, Доминиканская Республика, Коста-Рика, Сент-Китс и Невис – при относительно дорогой покупке (от €200-300 тыс.) распахнут вам свои объятия.

## 14. МОЖЕТ ЛИ ВЛАДЕЛЕЦ НЕДВИЖИМОСТИ ПОЛУЧИТЬ ЛЬГОТЫ ПРИ ПРИЕМЕ НА РАБОТУ?

В большинстве стран иностранец – владелец недвижимости работать, конечно, не сможет. Власти данных государств не заинтересованы в том, чтобы рабочие места в стране доставались нерезидентам. Приблизит вас к возможности работать получение ВНЖ. А значит... смотри ответ на предыдущий вопрос.



## 15. МОГУТ ЛИ ДЕТИ СОБСТВЕННИКА НЕДВИЖИМОСТИ ПОСЕЩАТЬ МЕСТНЫЕ ШКОЛЫ?

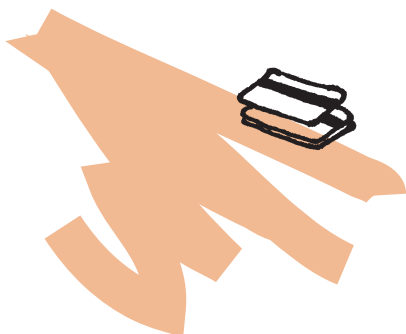
Право посещать муниципальные (государственные) школы дает, вообще-то, вид на жительство. Если его нет, то для государства с точки зрения обучения владелец недвижимости ничем не отличается от обыкновенного туриста. Впрочем, практически во всех странах есть частные школы, а на популярных у россиян направлениях – на Кипре, в Болгарии, Черногории – есть школы с программами, ориентированными на русскоговорящих детей.

## 16. МОЖНО ЛИ СОВЕРШИТЬ ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ ВЫЕЗЖАЯ ЗА ГРАНИЦУ?

Да, в некоторых странах можно приобрести недвижимость, не выезжая из России. Можно сотрудничать с зарубежными агентствами недвижимости удаленно. Так, для покупки жилья в США покупателю может потребоваться только телефон, сканер и интернет, посредством которых он будет отправлять подписанные документы. Риски в данной ситуации невелики, поскольку брокеры в США дорожат своей лицензией, а нарушение закона и этических норм ведет к потере права заниматься подобной деятельностью.

Но вообще, «заочная» покупка требует либо отличных знаний рынка, либо полного доверия своему представителю или той компании, которая будет проводить процедуру от вашего лица. В идеале же нужно и то, и другое.

**!NB!** Недвижимость в Болгарии вы также можете приобрести, не покидая пределов родины. В этом случае необходимо выдать доверенность на покупку болгарскому адвокату. Обычно из России она отправляется посредством экспресс-почты (DHL) за счет покупателя.



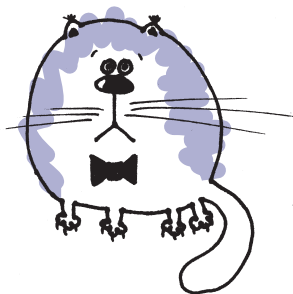
# 17. СУЩЕСТВУЮТ ЛИ СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВНЖ ДЛЯ ПЕНСИОНЕРОВ, ПОКУПАЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬ?

Позволить себе жилье за границей может не каждый российский пенсионер. Однако те, у кого все же есть необходимая для покупки сумма, частенько задумываются о том, как переехать в страну с более мягким и благоприятным климатом, к морю и, наконец, к безопасности.

Как правило, объектом внимания пожилых, или не очень, людей становятся страны, где приобрести жилье можно по доступным ценам. Ими считаются Болгария, Турция, Германия.

Еще одним плюсом в пользу выбора того или иного государства может стать облегченная процедура получения вида на жительство. Очень интересные условия в этом случае российским пенсионерам предлагает Болгария. Кроме покупки жилья понадобится открыть счет в болгарском банке на сумму не менее чем на €1,5 тыс., а также предоставить справку из пенсионного фонда: она станет подтверждением того, что вы получаете пенсию.

Пенсионеры с более высокими доходами могут получить вид на жительство и в Испании. Для этого необходимо всего-то иметь в стране недвижимость, доказать, что есть постоянный доход, который позволит тратить в Испании деньги и вносить тем самым вклад в экономику.





## 18. ЗАЩИЩЕН ЛИ ИНОСТРАННЫЙ ПОКУПАТЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАКОНОМ?

Да – так же, как и любой местный житель. Но – и для людей с российским менталитетом помнить это необходимо – закон будет защищать только ваши законные действия. Например, попытка избежать серьезных налоговых выплат путем уменьшения официально объявленной суммы сделки является процедурой НЕЗАКОННОЙ. И можно стать жертвой своих хитростей – на разных этапах сделки и владения объектом.



## 19. КАК ЗАСТРАХОВАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ?

Страховать или не страховать свое жилище? Строгих правил тут нет, каждый выбирает для себя.

Тем не менее у покупателей жилья, скажем, во Франции выбора формально нет. Для них ответ очевиден – страховать. Во Франции страховка на недвижимость составляет от 0,02-1% от стоимости объекта. Хотя часто на страховании смотрят сквозь пальцы. Правда, пример Франции уникален. В других странах обязательное страхование квартиры предусмотрено только в случае ипотечного кредитования.

**!NB!** В Турции, например, к обязательному страхованию относится только страхование от землетрясения, цена такой страховки €35-40 в год. Для других случаев специалисты рекомендуют приобретать специальный пакет страховой защиты.

## 20. СТОИТ ЛИ ОБРАЩАТЬ ВНИМАНИЕ НА ОЧЕНЬ ДЕШЕВУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ? КАКИЕ РИСКИ ТУТ СУЩЕСТВУЮТ?

Удивительно дешевый объект – скажем, €5-7 тыс. за квартиру или домик – является таковым не для того, чтобы порадовать покупателя. Наверняка есть скрытые – или не очень – причины, которые обуславливают такую цену.

Если объект дешевле относительно (в ряду других, на первый взгляд абсолютно аналогичных), надо обязательно – и дотошно! – выяснять у риэлтора причину такого чуда. Это могут быть различные обременения, проблемы с коммуникациями, документами – да мало ли с чем...

Если же цена сама по себе поражает воображение, как правило, за ней скрывается некачественное жилье в неинтересном месте. Например, квартира окажется в центре цыганского квартала, а дешевая вилла будет полуразрушенной лачугой в 100 км от моря. Увы, не вся заграница – рай, многие ее объекты претендуют на статус Ноева ковчега.

Будьте особенно внимательны, если позвонив по очень выгодному объявлению, вы услышите, что, во-первых, «этот объект только что продали», а во-вторых, «есть такой же, только лучше». С большой вероятностью это – «замануха», повод привлечь потенциального покупателя. То есть вас. Некоторые недобросовестные риэлторы прибегают и к таким способам нахождения клиентов.

Вообще же, многие крупные компании не работают со сверхдешевыми (за несколько тысяч евро) объектами. Спрос на них, вопреки расхожему мнению, очень невелик, ведь проживание в таком доме или квартире не назовешь комфортным, а перепродать и уж тем более получить прибыль от перепродажи дешевой недвижимости нереально. Так что оценивать предложение и риски вам, видимо, придется самостоятельно, а стоимость поездки и пребывания за границей может быть сопоставима со стоимостью жилья.

Хотя у каждого покупателя свои критерии уюта, и, возможно, именно вас устроит весьма бюджетный вариант. В конце концов, и €10-15 тыс. по российским меркам – совсем немного, а в Германии (Чехии, Эстонии, Латвии, Болгарии) за эти деньги можно приобрести пригодную для проживания недвижимость.

Впрочем, смысл в покупке дешевых объектов часто не связан с проживанием или перепродажей. Во многих странах владение недвижимостью облегчает получение многократной визы. Только если ваша цель именно виза, не забудьте заранее уточнить в консульстве любимой страны, точно ли она готова распахнуть свои объятия только потому, что вы потратили в ее границах аж €3 тыс. на превосходную пятикомнатную квартиру с душем и бассейном.



## 21. КАКИЕ ВОПРОСЫ СТОИТ ЗАДАВАТЬ ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ?

Любой дом или квартира выглядит замечательно... На картинке! В реальности же у них могут быть не только достоинства, но и недостатки. Поэтому главный совет, который можно дать любому покупателю, – **СПРАШИВАЙТЕ!**

Узнайте, обеспечена ли недвижимость всем необходимым для комфортного проживания:

- какой дополнительный сервис (тренажерный зал, бассейн, спа, медицинские услуги и др.) предоставляет жилой комплекс или коттеджный поселок, в котором вы собираетесь приобрести недвижимость, и какие из этих услуг являются платными;
- как охраняется жилой комплекс;
- есть ли паркинг;
- есть ли телефонная связь, интернет, кабельное или спутниковое телевидение;
- имеются ли поблизости школа, детский сад, торговый центр, отдельные магазины (прежде всего продуктовые), рынок, аптеки, медицинские учреждения, развлекательные учреждения, зоны отдыха;
- можно ли вызвать врача на дом;
- какова транспортная доступность дома: как далеко расположены остановки общественного транспорта, аэропорт, железнодорожная станция, автотрасса;
- каков уровень шума и чистота воздуха.

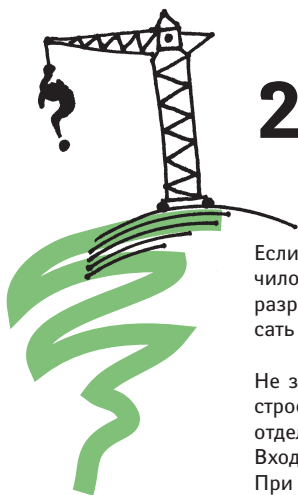
Если объект недвижимости расположен в городе, уточните, в каком именно районе. В чем особенности этого района, его плюсы и минусы?

Если вы присмотрели дом на побережье – как далеко до моря? Это расстояние по прямой или реальное? Надо ли спускаться с возвышенности? Учтите при этом, что близость к морю может иметь и свои недостатки: помимо более высокой стоимости, здесь еще и высокая влажность воздуха, из-за чего придется чаще делать ремонт и менять мебель.

Если же это дом в сельской местности, узнайте, далеко ли до ближайшего города и как можно добраться до вашего потенциального жилища.

Ознакомьтесь с планировкой квартиры (дома): есть ли проходные или смежные комнаты, где размещаются кухня и санузел, как расположены окна и куда они выходят, есть ли подсобные помещения и помещения в мансарде.

Если у вас есть подозрения по поводу состояния квартиры или дома, вы можете провести независимую экспертизу. Попросите агентство порекомендовать вам компанию, которая специализируется на проведении подобных инспекций. Во Франции, к примеру, подобная инспекция является обязательной и ее стоимость включена в цену недвижимости.



## 22. ЧТО НУЖНО ПРОВЕРИТЬ ПРИ ПОКУПКЕ СТРОЯЩЕЙСЯ НЕДВИЖИМОСТИ ИЛИ НОВОСТРОЙКИ?

Если дом еще не достроен, хочется, чтобы это все-таки случилось. Безусловно, необходимо проверить лицензию и разрешительные документы, а оформляя договор, прописать сроки сдачи объекта и гарантии застройщика.

Не забудьте уточнить, что вы увидите, зайдя внутрь построенного и сданного объекта. Будет ли в помещении отделка, если «да», то какая? Меблированы ли комнаты? Входят ли в стоимость бытовые приборы.

При покупке строящегося объекта оплата осуществляется по строго оговоренной схеме, которая обычно привязана к этапам строительства. Уточните сроки оплаты: за их несоблюдение начисляется пеня.

Если же объекту уже построен, необходимо удостовериться, что подведены и успешно работают все коммуникации – электричество, газ, вода, канализация.

## 23. ЧТО НУЖНО ПРОВЕРИТЬ ПРИ ПОКУПКЕ ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ?

Самое главное – кто владел недвижимостью до продавца или одновременно с ним, нет ли других собственников. Возможно, именно для таких вопросов имеет смысл привлечь юриста или консультанта.

Принимая решение, оцените, в каком состоянии находится объект, нужно ли проводить ремонт, а если нужно, то в каком объеме. Наконец, поинтересуйтесь, какие законодательные нормы регулируют вопросы ремонта частного дома, квартиры или многоквартирного дома.

## 24. МОГУТ ЛИ ВЛАДЕТЬ НЕДВИЖИМОСТЬЮ НЕСКОЛЬКО СОБСТВЕННИКОВ?

Конечно! За границей, так же как и в России, два, три или даже десять человек могут стать собственниками одного объекта недвижимости. Отношения между пайщиками регулируются на основании договора о долевой собственности. Оформить подобную сделку и рассчитать доли каждого в зависимости от количества вложенных средств помогут нотариусы и риэлторы.



## 25. КАКИЕ СУЩЕСТВУЮТ СПОСОБЫ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ?

Помимо традиционной купли-продажи, есть и другие виды сделок, с помощью которых можно стать владельцем собственного дома за границей.

Нередко собственники недвижимости, желая привлечь покупателей к своему объекту, предлагают рассрочку по оплате. При такой сделке клиент вносит деньги не сразу, а по частям. Главное преимущество этой схемы – она позволяет приобрести дом за границей даже в том случае, если у вас нет достаточной суммы. Кроме того, строительные компании, в отличие от банков, обычно не требуют от клиента документов, подтверждающих его платежеспособность. Однако есть и минусы: если покупатель не вносит деньги своевременно, продавец может лишиться его права владения недвижимостью.

Обратная аренда, или leaseback, – это схема, при которой приобретаемая недвижимость отдается в управление специализированной компании. Она сдает жилье в аренду частным лицам, а владелец получает рентный доход. Когда срок договора истекает, жилье полностью переходит в распоряжение собственника. Владелец может продлить соглашение с управляющей компанией, найти арендаторов самостоятельно или использовать свой дом за границей как основное жилье. Плюсы: вы получаете фиксированный доход, за счет которого можно оплатить ипотечный кредит. Минусы: обычно владелец имеет право пользоваться апартаментами не более шести недель в году.

Таймшер – это форма владения имуществом, при которой недвижимость сдается в аренду нескольким лицам, и каждое из них имеет право проживать в апартаментах в течение определенного времени, не обладая при этом правом собственности. Преимущество: студии или апартаменты, предлагаемые по этой схеме, обычно отличаются высоким уровнем обслуживания. А недостаток: вы приобретаете не сам объект недвижимости, а лишь право пользоваться им на определенный срок. Однако свое «время отдыха» вы всегда сможете продать или даже передать по наследству.

**!NB!** Порой несколько собственников вкладчину покупают недвижимость за границей для того, чтобы каждый из них мог получить многократную Шенгенскую визу. Здесь важно помнить: в некоторых странах, например в Литве, существуют ограничения по минимальному количеству квадратных метров, принадлежащих соискателю визы. Поэтому, прежде чем решиться на этот шаг, уточните все детали в консульстве того государства, в котором вы хотите купить недвижимость.

## 26. В КАКИХ СТРАНАХ МОЖНО КУПИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ИЛИ ДОМ С УЧАСТКОМ, А В КАКИХ НЕЛЬЗЯ?

Власти многих популярных среди россиян стран либерально подходят к вопросу о продаже недвижимости иностранцам. Так, вы спокойно можете приобрести в частную собственность дом с участком в Германии, Греции, Доминиканской Республике, на африканской части Египта, в Израиле, Испании, Италии, Португалии или Франции. Редкие ограничения, например, на продажу сельскохозяйственных земель или участков на приграничных территориях обычно не затрагивают интересы иностранцев.

Есть отдельная категория государств, в которых покупка дома с землей будет связана с дополнительными расходами. Например, в Болгарии оформить такую недвижимость на иностранца как на физическое лицо – нельзя. Придется открывать в Болгарии компанию и записывать имущество на нее. Схожие условия действуют в Хорватии и Литве. Также у иностранца могут возникнуть сложности с покупкой недвижимости в Швейцарии. Там для этого потребуется получить разрешение местных властей. При этом существует ограничение по жилой площади и размеру земельного участка, а также сроком перепродажи.

### ГДЕ ИНОСТРАНЕЦ МОЖЕТ КУПИТЬ ДОМ С УЧАСТКОМ?

Страна	Условия
<b>БОЛГАРИЯ</b>	Необходимо создание юридического лица
<b>ВЕЛИКОБРИТАНИЯ</b>	Нет ограничений
<b>ВЕНГРИЯ</b>	Необходимо получить разрешение административного органа по месту нахождения недвижимости
<b>ГЕРМАНИЯ</b>	Нет ограничений
<b>ГРЕЦИЯ</b>	Нет ограничений. Исключение – приграничные территории, для покупки недвижимости в которых нужно разрешение властей
<b>ИСПАНИЯ</b>	Нет ограничений
<b>ИТАЛИЯ</b>	Нет ограничений
<b>ОАЭ</b>	Разрешено на определенных территориях – свободных зонах
<b>США</b>	Нет ограничений
<b>ФИНЛЯНДИЯ</b>	Нет ограничений. Исключение – объекты на Аландских островах, для покупки недвижимости на которых нужно разрешение властей



## 27. ДОЛЖНЫ ЛИ МЫ ОПОВЕЩАТЬ РОССИЙСКИЕ ВЛАСТИ О ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ДРУГОЙ СТРАНЕ? МЕНЯЕТСЯ ЛИ ЧТО-ТО, ЕСЛИ ЧЕЛОВЕК ПЛАНИРУЕТ НЕ ТОЛЬКО САМ ПРОЖИВАТЬ В ПРИОБРЕТЕННОЙ КВАРТИРЕ, НО И СДАВАТЬ ЕЕ В АРЕНДУ?

Покупка жилья за рубежом сама по себе налоговым органам неинтересна. Теоретически их может заинтересовать только то, откуда у вас взялись средства на дорогостоящее приобретение.

Если сделку вы проведете с соблюдением всех законов – в том числе страны, где купили недвижимость, заплатив все необходимые при покупке налоги, то не вызовете у налоговых органов подозрений. Поэтому целенаправленно приходите к российским властям и сообщать о покупке не нужно.





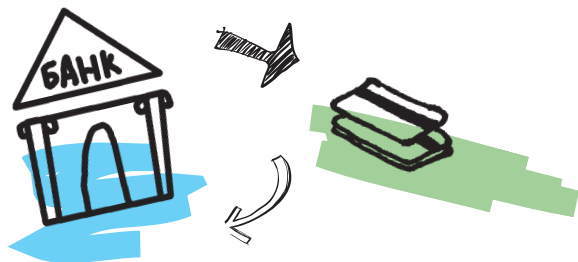
## 28. КАК ПРОИСХОДИТ ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ ДЕНЕГ ЗА ГРАНИЦУ?

Специалисты рынка недвижимости рекомендуют переводить деньги за границу через банк. Так оплачиваются 90% сделок, а значит, схема проработана, надежна и безопасна.

Есть несколько вариантов. Первый: покупатель открывает собственный счет в зарубежном банке, с которого в последующем он и будет рассчитываться с продавцом. Здесь имеются некоторые сложности. По российским законам для открытия счета в инвалюте за границей необходимо разрешение Центробанка РФ. Чтобы его получить, придется написать заявление и указать в нем цель открытия депозита и источник происхождения денежных средств. Кроме того, о создании счета надо уведомить налоговую инспекцию по месту регистрации. И, кстати, за рубежом, например в Финляндии, об этом знают и действительно требуют соответствующие справки. По словам специалистов, если с документами все в порядке, то бояться нечего – счет без проблем откроют. Если же связываться с фискальными органами у вас желания не возникает, можно пойти и другим путем...

Через любой российский коммерческий банк (лучше, конечно, надежный и проверенный) переправить деньги на зарубежный счет собственника недвижимости. А еще безопаснее – на специальный депозит контрагента – нотариуса или банка, которые выступают гарантом защиты интересов участников сделки. В данном случае средства будут лежать на этом счете до тех пор, пока в соответствующий реестр не будет внесена запись о переходе права собственности. А уже затем продавец получает все деньги, ему законно причитающиеся.

**!NB!** Если зарубежный банк имеет филиал в России, можно неплохо сэкономить на комиссии. Обычно ставки за перевод средств внутри сети вдвое меньше, чем за пересылку денег в другие финансовые учреждения.



## 29. МОЖНО ЛИ ОСУЩЕСТВИТЬ СДЕЛКУ НАЛИЧНЫМИ ДЕНЬГАМИ?

Покупка недвижимости за наличные уже давно морально устарела. Мало того что ходить с чемоданами денег неудобно, небезопасно – во многих странах это еще и незаконно.

Например, в Болгарии в 2011 году вышел закон, запрещающий расплачиваться наличными за недвижимость, стоимость которой превышает 10 тыс. левов (€5,1 тыс.). Аналогичные нововведения появились и в Испании – с февраля 2012-го все сделки на сумму €3 тыс. и более должны проводиться через банк.

Однако наличные вам все-таки могут понадобиться – например, для внесения задатка или оплаты сопутствующих расходов. Здесь важно помнить ограничения российского таможенного законодательства. По правилам вы можете вывезти не более \$10 тыс. по текущему курсу ЦБ РФ: до \$3 тыс. – без декларирования, от \$3 тыс. до \$10 тыс., заполнив декларацию. И, конечно, не забывать об элементарных правилах предосторожности. Если вы перевозите через границу деньги – наличные или дорожные чеки – не стоит рассказывать об этом окружающим.

## 30. А ПО КАРТЕ?

Что касается пластиковых карт, то вывезти их из России легко: на таможне они не декларируются и никаких ограничений по сумме имеющихся на счете средств не предусмотрено. Трудности могут возникнуть за границей.

Во-первых, размер снимаемой за один день наличной валюты ограничен. В зависимости от тарифов банка-эмитента – от 100 до 400 тыс. руб. в местной валюте. Во-вторых, при пользовании услугами сторонних банков или при снятии денег в банкомате взимается дополнительная комиссия за обналчивание. Ее размер может достигать 3%. То есть снимая €250 тыс., вы теряете €7,5 тыс. Вам нужны такие неоправданные траты? Пластиковые карточки все-таки больше подходят для мелких ежедневных покупок, а не для расчетов за недвижимость.

## 31. КАКОЙ НАЛОГ ОБЯЗАН ВЫПЛАЧИВАТЬ НЕРЕЗИДЕНТ ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ В СТРАНЕ?

Во многих странах существует так называемый налог на прирост капитала. Он уплачивается, если недвижимость продается дороже, чем она была куплена. Ставки разные. Например, в Латвии придется заплатить 15% от полученной прибыли, в Турции – 19-25%, в Испании – до 18%.

Часто этот налог не начисляется, если недвижимость пробыла у вас в собственности длительное время. Где-то достаточно двух лет, а, например, в Малайзии – пяти. Также в некоторых странах налоговая обязанность не возникает, если продаваемая квартира была местом вашего постоянного проживания. Такие правила действуют в Эстонии. А, допустим, в Великобритании уплаты налога на прирост капитала можно избежать, если нерезидент проживал в стране не менее 183 дней в году на протяжении последних пяти лет. Словом, правила разнятся. Детали уточняйте у риэлторов.

**!NB!** У России более чем с 70 государствами заключены договоры, которые исключают двойное налогообложение. При этом сборы при продаже недвижимости оплачиваются в той стране, где находится объект. Иными словами, если вы продаете дом в Италии, то и налог вы платите в Италии. В России с вас ничего спрашивать не будут.



## 32. КАКОЙ ДОХОД МОЖЕТ ПРИНЕСТИ ИНВЕСТИРОВАНИЕ В НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ?

Теоретически приличный. Если мы говорим о последующей перепродаже – известны случаи, когда в течение нескольких лет объекты в некоторых странах бурно росли в цене.

Например, в Болгарии, с 2003-го по 2007-й, цены на курортную недвижимость выросли в три раза, а в венчавшем безумный рост 2007 году они увеличились на треть. В Латвии с 2002-го по 2007-й типовое жилье поднялось в цене аж в четыре раза. Соответственно, те, кто вовремя купил, а затем не менее вовремя продал, получили огромные прибыли.

Финансовый кризис, начавшийся в 2007 году, заставил лопнуть многие пузыри – в том числе и на рынке недвижимости. Снова приведем в пример Латвию – падение на 70% (семьдесят!) в период с начала 2007 по август 2009 года заставило многих инвесторов пожалеть о том, что они не смогли вовремя «соскочить».

Есть в мире и стабильные рынки. Самый яркий пример – недвижимость Германии, которая традиционно растет в цене. Пусть ненамного – хотя в 2011 году рост увеличился и составляет в разных сегментах от 4 до 10% – зато верно. В общем, чем больше риски, тем больше возможная прибыль. И наоборот – как везде.



## 33. ГДЕ СЕГОДНЯ МОЖНО КУПИТЬ ДЕШЕВЛЕ, А ПРОДАТЬ ДОРОЖЕ?

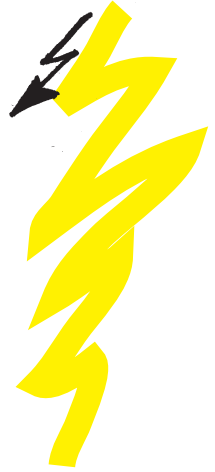
В 2011 году статистика по большинству популярных у россиян направлений была отрицательной. Количество сделок сокращалось, цены падали. Обычно экономисты как раз и советовали покупать, когда рынок на спаде, ведь за падением всегда начинается рост... Но на этот раз эксперты не говорят, где дно, а их краткосрочные прогнозы о ценах недвижимости в основном неоптимистичны. В таблице мы приводим статистику по некоторым странам, показывающую динамику цен в 2011 году.

### ЧТО БЫЛО С ЦЕНАМИ В 2011 ГОДУ

Страна	Ситуация на рынке
<b>БОЛГАРИЯ</b>	За год цены на дома и квартиры снизились в среднем по стране на 6,2% Источник: Национальный институт статистики Болгарии
<b>ГЕРМАНИЯ</b>	Новые дома в стране за год подорожали в среднем на 4,1% Источник: Индекс цен компании Nuroport
<b>ИЗРАИЛЬ</b>	Цены на квартиры поднялись на 2% Источник: статистика института геокартографии
<b>ЛАТВИЯ (РИГА)</b>	Типовое жилье практически не изменилось в стоимости (минус 1,5% за год), а рост цен на объекты бизнес-класса достигал 23% Источник: аналитика компании Latio
<b>США</b>	Вторичное жилье за год подешевело на 4,3% в среднем по стране Источник: аналитика компании Corelogic
<b>ТУРЦИЯ</b>	За год новостройки подорожали в среднем на 9,88%, объекты вторичного рынка – на 7,33% Источник: индекс цен REIDIN
<b>ШВЕЦИЯ</b>	Апартаменты подешевели на 1%, дома и коттеджи – на 4% Источник: Ассоциация шведских риэлторов
<b>ХОРВАТИЯ</b>	За год цены на жилье в Загребе снизились на 3,2%, недвижимость на побережье, наоборот, подорожала за год на 4,9% Источник: статистика портала Centarnekretnina



## 34. НАСКОЛЬКО ОПАСНО ПОКУПАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ СЕЙЧАС, КОГДА ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ В МИРЕ НЕСТАБИЛЬНО?



Все зависит от того, где и с какой целью вы собираетесь покупать недвижимость. В любом случае неблагоприятно приобретать объект в стране, где происходят революции и вооруженные конфликты – это, наверное, очевидно и так... Что касается экономической целесообразности, то нынешняя ситуация в мире настолько уникальна, что опираться на опыт прошлых кризисов в своих прогнозах можно с большой долей условности. Никто точно не ответит, что будет с ценами во всех странах и тем более во всех регионах. Просто есть общие принципы, и их стоит учитывать.

Ну а если вы покупаете для себя (не предполагая скорую перепродажу), то гораздо важнее экономических факторов будут ваши желание, готовность и возможность.

### **Вадим ЗАСЬКО, директор Института экономики недвижимости НИУ ВШЭ, д.э.н.:**

Сейчас в Еврозоне довольно сложная экономическая ситуация. Но сложная она по меркам Европейского Союза. Действительно серьезных потрясений, способных существенно ухудшить деловой климат или обрушить в ближайшем будущем цены на рынках Испании, Италии или Кипра, – нет. Возможна волатильность цен 2-3% в ту или иную сторону, но четко выраженных тенденций на снижение или рост цен на недвижимость не наблюдается. Вообще же, недвижимость – очень важный актив, который в любых ситуациях девальвирует свою стоимость медленнее и менее всего, по сравнению с другими активами – ценными бумагами, золотом, валютой и т. д. В промышленно развитых странах в кризисных ситуациях и в условиях замедления роста экономики недвижимость имеет тенденцию к снижению цены. При этом речь идет о массовой недвижимости. Недвижимость элитная может и расти в цене, потому что начинает выступать средством сохранения капитала.

Однозначно ответить на вопрос, выгодно ли сейчас покупать, – сложно. Все зависит от конкретной ситуации в конкретной стране и даже от конкретного района, где находится объект. В целом экономики промышленно-развитых стран развиваются циклически, поэтому выгодно покупать недвижимость, когда идет экономический спад и, следовательно, снижение цен, а продавать на подъеме.

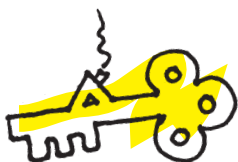
## 35. КАК СТОИМОСТЬ КОНКРЕТНОГО ОБЪЕКТА ЗАВИСИТ ОТ ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ?

**!NB!** *В Испании недвижимость вдали от морского побережья изначально строилась для внутреннего рынка. Благодаря интересным условиям по ипотеке и росту доходов населения многие работающие испанцы заинтересовались таким жильем. Сейчас ситуация изменилась – наступил кризис и многие новостройки в глубинке стали невостребованными. В то же время курортная недвижимость по-прежнему интересует многих. То есть возникают предпосылки для роста цен в наиболее раскрученных зонах.*

Бывает такое: по статистике цены на недвижимость в стране «X» снижаются. Но вот конкретные объекты, к которым вы прицениваетесь, почему-то не дешевеют. Обман?

Давайте учтем, что статистика анализирует все типы предложений, а не только те, что интересны покупателям из России. В каком-то смысле ее данные – средняя температура по больнице. Цена же конкретного, понравившегося именно вам, объекта зависит от уймы дополнительных факторов. В том числе и от спроса, который вы, в частности, и формируете.

## 36. ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ПРИОБРЕТЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ БОЛЬШУЮ ЧАСТЬ ВРЕМЕНИ СТОИТ БЕЗ ПРИСМОТРА? ЗАЧЕМ НУЖНА УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ?



Ответ на первый вопрос лежит на поверхности – сдавать недвижимость в аренду на тот период, что вас нет в стране. И если вас не смущает, что в вашей ванной мылся, а на кровати валялся кто-то другой – решение приходит само собой.

Любители риска могут сдавать жилье самостоятельно, без посредников. Плюсом в данном случае является экономия на гонораре агентства. На этом достоинства такого варианта заканчиваются. И начинаются вопросы. Как собственно сдать жилье в аренду? Кому? На каких условиях? Как обеспечить безопасность и гарантии, раз





объект вашего беспокойства может находиться за тысячи километров от вас?

На эти вопросы и призвана давать ответ управляющая компания.

Если вы приобрели объект на первичном рынке, как правило ее услуги оказывает структура застройщика. Кроме сдачи в аренду управляющие компании занимаются вопросами эксплуатации здания, уборкой территории, чисткой бассейнов, стрижкой газонов, а также уходом за помещением. Стоимость услуг управляющей компании зависит от того, что именно входит в ее обязанности.

**!NB!** *Пример из жизни в Чехии. Владелец оплачивает управленцам 15% с дохода и «забывает про все». Единственное «но»: нужно будет самостоятельно оплачивать налоги. Помимо управляющей компании можно обратиться к местным агентствам недвижимости. В той же Чехии стоимость услуг агентства по поиску арендатора равна месячной арендной ставке.*

## 37. КАК ПРАВИЛЬНО СДАВАТЬ СОБСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ В АРЕНДУ?

Арендодатель и арендатор заключают договор аренды. Он содержит реквизиты стороны и сдаваемого объекта, сроки и стоимость аренды, права и обязанности сторон. Если сдача в аренду осуществляется через управляющую компанию, в договоре указываются сроки аренды и размер выплат.

Если владелец сдает жилье самостоятельно, следует учитывать, что арендатор как правило должен вносить залог. Он может быть равен месячной арендной плате и является для собственника гарантией сохранности мебели, отделки и т. д. В случае если что-либо будет повреждено, залог арендатору при выезде не возвращается.

Если арендатор намерен съехать раньше оговоренного договором срока, он обязан предупредить арендодателя об этом заранее. Равно как и арендодатель не вправе расторгать договор раньше срока.

Например, в Германии закон находится на стороне арендатора. Если владелец вдруг решает прервать договор аренды и въехать в собственное жилье, сделать это будет крайне трудно. Особенно если арендатор исправно вносит арендную плату, а собственник постоянно проживает в России и эта недвижимость не является единственным жильем.

## 38. ГДЕ РЕАЛЬНО СДАТЬ ЖИЛЬЕ В АРЕНДУ?

В первую очередь там, где бывает много туристов. Крупные туристические центры, горнолыжные и морские курорты (и те и другие, разумеется, – в сезон) вполне востребованные места.

С большой вероятностью не получится, приобретя очень дешевый объект, сразу начать сдавать его. В таблице приведена минимальная стоимость объектов, интересных с точки зрения аренды. Примерные цифры называли несколько риэлторов: рассматривался объект (точнее его минимальная цена), не требующий ремонта, который можно сдать, не вкладывая дополнительных средств.

<b>БОЛГАРИЯ</b> (апартаменты на морском курорте)	€30 тыс.
<b>ПРАГА</b> (центр)	€180 тыс.
<b>ИСПАНИЯ</b> (апартаменты на курорте Торревьеха)	€60 тыс.
<b>ЧЕРНОГОРИЯ</b> (студия на 2-3 линии)	€40 тыс.
<b>ФРАНЦИЯ</b> (Париж, не элитные районы)	€240 тыс.
<b>ГЕРМАНИЯ</b> (Берлин, небольшая квартира)	€30 тыс.
<b>ХОРВАТИЯ</b> (апартаменты на море)	€100-150 тыс.
<b>ФИЛИППИНЫ</b> (Боракай)	\$75-80 тыс.



## 39. КАКОЙ НАЛОГ НАДО ПЛАТИТЬ, СДАВАЯ В АРЕНДУ?

Ставки налогов на доход от аренды значительно отличаются по странам. Как правило, размер налогооблагаемой базы можно уменьшить за счет вычитания налога на недвижимость, расходов на ремонт и коммунальные услуги.

Например, в Турции собственник освобожден от уплаты налога на прибыль от аренды. Правда, только в случае если сдается только один объект недвижимости – квартира или вилла. Уклонение от налогов – процесс бессмысленный, особенно в Европе. Принцип «авось налоговые службы про меня не знают» не работает, поскольку, уплачивая налоги при покупке жилья, собственник уже попадает в базу налогоплательщиков. И вариант, что факт сдачи в аренду останется соответствующими службами «незамеченным», практически исключен.

Штраф за уклонение от уплаты налога на сдаваемую недвижимость значительно превосходит «прибыль». Например, в Испании он составляет €30 тыс.

Страна	Ставка налога, %
<b>БОЛГАРИЯ</b>	10%
<b>ГЕРМАНИЯ</b>	От 15%
<b>ФИНЛЯНДИЯ</b>	30% до суммы до €50 тыс., свыше – 32%
<b>ИСПАНИЯ</b>	25%
<b>ИТАЛИЯ</b>	19-21%
<b>ЧЕХИЯ</b>	15%
<b>ЛАТВИЯ</b>	22%, но ожидается понижение





*Меткие образы  
Вкусные нюансы  
Яркие решения*

# СТРАННИК

РАЗДЕЛ  
**2**

Содержит факты, которые должны пробуждать самые чувствительные струны вашей души. Если после прочтения ваши эмоции не проснутся, значит, изложенные здесь идеи и мнения были предназначены кому-то другому.





# БОЛГАРИЯ



**Расположена** в Юго-Восточной Европе,  
в восточной части Балканского полуострова.



**Площадь.** 110 993,6 кв. км.  
**Население.** 7,4 миллиона человек.  
**Столица.** София.



**Климат.** Умеренный континентальный. В январе средняя температура составляет около 0 °С, но на побережье, как правило, теплее. Средняя температура летом редко превышает 30 °С.



**Валюта.** Лев.  
Член Евросоюза.





*Здесь еще есть где строить, чтобы не мешать отдыхающим.  
Потому и строят, потому и отдыхают.*

**К**ириллица повсюду, ее больше, чем в России. Мороженое называют с какой-то детской точностью «сладолед». Наши имена и названия на каждом углу, много памятников русским персонам. На центральной площади когда-то тоже был мавзолей, но снесли. Даже море у нас общее – только для нас оно на юге, а для них на востоке... Болгарию называли – и называют – 16-й республикой СССР, говорят даже, что это «не заграница». Лукавят, конечно. Не была бы Болгария за границей, не стремились бы мы туда – ни 40 лет назад, ни тем более сейчас. Потому что ездим мы за рубеж, чтобы получить то, чего не получаем здесь. И покупаем там то, что здесь дороже. Или то, чего здесь нет вовсе. Болгария и ее недвижимость – самый понятный нам пример того, как может быть по-другому. Чуть проще, явно дешевле, но главное – куда теплее. И еще – близко. А также удивительно знакомо. Даже если ты не был здесь еще в той жизни, когда социализм всюду шагал по планете, а курица не была птицей.





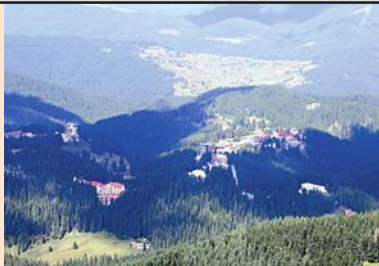
## Болгария



*Миллионы российских туристов любят Болгарию именно за возможность недорого отдохнуть на море. Действительно, цены доступны. Однако здесь, как и в любой курортной стране, где принято зарабатывать на туристах, действует одно простое правило. Цены в кафешках, рестораничках, лавочках и магазинчиках, расположенных на главной набережной или в самом центре курорта, будут в два, а то и три раза выше, чем в заведениях, прифранных в глубине города. Хотите сэкономить – сверните с туристических троп.*



Возле города Казанлык, что в Центральной Болгарии, находится знаменитая Долина Роз. Говорят, что сбор цветов здесь всегда сопровождается песнями. Может быть, поэтому розовое эфирное масло, изготавливаемое в Болгарии, считается самым лучшим в мире.





### СОБОР АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО В СОФИИ

Крупнейший православный храм на Балканах. В последние годы его окрестности облюбовали голливудские кинематографисты для съемок фильмов, действия которых проходят якобы в России. Так в боевике «Хитмэн» этот собор засветился как главный храм в Москве.



**РАКИЯ** – традиционный алкогольный напиток, популярный на Балканах. Обычно в ней 40 «оборотов», но домашняя ракия может быть и крепче. Готовят ее из самых разных фруктов: слив, винограда, персиков, груш, инжира и айвы.

*Русский и болгарский языки похожи. Если местный житель будет говорить на своем медленно и разборчиво, вы его поймете. Хотя в болгарском есть несколько забавных «ловушек» для переводчика. Например, «направо» значит «прямо», «гора» – это «лес», а «стол» – это «стул». Еще в магазине имейте в виду, что «сыром» в Болгарии называют только брынзу, а то, что понимается под этим продуктом у нас, – «кашкавал».*

*Когда болгары качают головой, вычерчивая подбородком фигуру, напоминающую «знак бесконечности», это означает – да. А когда кивают, то это – нет!*

### МЕЛНИК

Самый маленький город в стране – его население составляет всего 390 человек.

Зато в нем сохранилось множество архитектурных памятников, город считается историко-культурным заповедником, в котором поддерживаются традиционные ремесла, а в нескольких километрах от него находится знаменитый Рождественский монастырь.



# 6000 лет назад

*появились первые поселения на месте болгарского Пловдива. Сегодня это один из древнейших городов Европы – он старше Рима, Афин и Константинополя.*



**Р**оссияне уже практически вытеснили с рынка недвижимости Болгарии англичан и ирландцев, которые активно скупали дома на море в 2006-2008 годах. Последние зачастую в убыток себе продают объекты нашим соотечественникам, чтобы расплатиться с «докризисными» кредитами. Россияне же, напротив, на заемные средства не полагаются и часто приезжают в Болгарию с наличными деньгами. Безусловный лидер предпочтений – недвижимость Черноморского побережья. Причем россияне чаще подыскивают объекты, расположенные в южной части региона (Бургас и его окрестности). Оно и понятно, цены там ниже. Самый популярный запрос – квартира в современном жилом комплексе недалеко от моря по цене до €50 тыс. В последние годы вырос интерес к коммерческой недвижимости, особенно к гостиницам и ресторанам. Такие объекты рассматривают россияне, намеренные переехать в Болгарию и завести там собственный бизнес. Небольшой, но стабильный спрос наблюдается на жилье горнолыжных курортов – Боровец, Пампорово, Банско.

### СОФИЯ



Столица Болгарии в 2011 году заняла первое место в рейтинге самых доступных для туристов городов Европы.

Аналитики подсчитали, что в Софии приезжий сможет неплохо отдохнуть и посмотреть достопримечательности всего за €25 в день. Цены на столичную недвижимость также должны порадовать потенциальных покупателей. К концу 2011 года квадратный метр жилья в популярных районах города – Лозенец, Стрелбиште, Бели брези, Крыстова вада, Младост – продавался в среднем за €800-900, а на окраине Софии можно было найти квартиру даже за €400 за «квадрат».

### ГОРНОЛЫЖНЫЕ КУРОРТЫ

Боровец, Пампорово и Банско привлекают покупателей недвижимости прежде всего ценами на апартаменты, которые там намного ниже, чем на популярных европейских направлениях. Например, в Банско можно купить студию в современном жилом комплексе,



где покупают?



# 103,8 градуса

температура самого горячего минерального источника в Болгарии, в поселке Сапарева Баня



расположенном неподалеку от подъемника, всего за €17-20 тыс. Правда, бывалые лыжники признают, что болгарским «куршевелям» пока не хватает качества сервиса и курортной культуры.

## ЦЕНТРАЛЬНАЯ БОЛГАРИЯ



Казалось бы, кому захочется поселиться в болгарской деревушке? Хотя почему бы и нет...

Прекрасная природа, неподалеку горы, милое озерцо, собственный сад и дом – просторный, светлый, а не какая-нибудь городская коробочка... Причем села в Болгарии разные, в том числе и довольно крупные. А значит, и элементарная инфраструктура там будет. А до моря всегда можно добраться на машине. Ну, и цены, конечно: если на побережье за €25 тыс. вы можете рассчитывать только на крохотную студию, то в деревне – на просторную фазенду с большим садом. По словам риэлторов, деревенские домики часто рассматривают пенсионеры, которые планируют переехать в Болгарию на ПМЖ.

Двухкомнатная квартира в многоэтажном доме, Поморие



Третий этаж, новый дом, недалеко от моря. Продажи напрямую от англичан и ирландцев, банковские варианты.

Площадь – 101 кв. м

Цена предложения – € 75 000

Premium Group

<http://www.mir-zn.ru>

Апартаменты разной площади в Банско



Горнолыжный курорт, элитный комплекс Hill Top. Комплекс включает в себя 32 апартамента.

Готов к приему гостей. Возможно предоставление рассрочки платежа сроком на один год.

Площадь – от 27 до 54 кв. м

Цена – от € 27 704 до 76 087





Болгария



Апартаменты на первой линии моря в Золотых песках



Берлин Голден Бийч находится в северной части Золотых песков – самого популярного курорта на северном побережье Черного моря, которому принадлежит престижная награда «Голубой флаг», присуждаемая экологически чистым курортам.

Площадь – от 45 кв. м  
Цена – от € 890 за кв. м

## СЕВЕРНОЕ И ЮЖНОЕ ПОБЕРЕЖЬЕ



Условно прибрежную территорию Болгарии можно разделить на северную и южную.

На севере находятся крупнейший морской город Варна и прилегающие курорты – Албена, Золотые Пески, Св. Константин и Елена. На юге – Бургас с окрестностями: курорт Солнечный Берег, город-музей Несебр, Поморие, Созополь, Царево, Святой Влас и другие небольшие поселения. Деление это не столько географическое, сколько ценовое: недвижимость на севере дороже. Причин несколько. «Северные» курорты пользуются давней популярностью у туристов, их инфраструктура развита лучше, а участков под новую застройку не хватает.

## ВАРНА



Крупнейший город Черноморского побережья Болгарии. Именно в Варне держатся самые высокие цены на недвижимость

в стране. Так, если к концу 2011 года «квадрат» жилья в Болгарии продавался в среднем за €465, то в «морской столице» – за €770. По словам риэлторов, Варну чаще всего выбирают иностранцы, намеренные проживать в Болгарии длительное время. Ведь это один из немногих прибрежных городов, где жизнь бьет ключом даже в холодное время года, а вот мелкие морские курорты зимой полностью «засыпают».

## ЗОЛОТЫЕ ПЕСКИ

Крупнейший болгарский курорт. Расположен на территории Национального парка в 18 км к северу от Варны.



**БУРГАС**

До начала XX века Бургас был крохотным поселком, в котором проживали лишь несколько тысяч человек.

Сегодня – это второй по размеру город Черноморского побережья. Бургас славится Морским парком, минеральными озерами с целебными грязями, широкими пляжами и доступными ценами на отдых. Что касается недвижимости, то она там также дешевле, чем в Варне – примерно на 20%.

**НЕСЕБР**

Небольшой уютный городок с многовековой историей, старая часть которого включена в список мирового наследия Юнеско. А новая – известна миллионам россиян как курорт Солнечный берег.

Еще во времена СССР туда было престижно отправлять на отдых детей, но и сегодня «обросший» современными отелями и жилыми комплексами курорт остается самым посещаемым в Болгарии.

**Однокомнатная апартаменты в малоэтажном комплексе, Святой Влас**



Полностью меблированы, 1 спальня, пригодны сразу для жизни. Дине-вы Резорт – один из лучших курортов на этом побережье. Цены на такие вторичные объекты обычно ниже первичных на 30%.

**Площадь – 60 кв. м**

**Цена предложения – € 55 000**

**Premium Group**

<http://www.mir-zn.ru>

**ГОВОРЯТ  
СПЕЦИАЛИСТЫ**

**Полина  
МАЛЫШЕВА,  
Premium Group:**

Выбирая апартаменты, россияне часто гонятся за дешевыми предложениями. Интернет пестрит яркими картинками квартир с очень привлекательными, а бы даже сказала, нереально дешевыми ценами. Да, желание купить и хорошо, и дешево вполне понятно, но, к сожалению, эти два понятия не всегда тождественны. Иногда клиенты стараются купить дешевую квартиру на этапе строительства. Любое уважающее себя агентство, продающее недвижимость за рубежом, предупреждает таких людей о возможных рисках. Но не всегда советы дают должный результат. Что касается дешевых студий за €8-9 тыс... Давайте понимать, что строительные материалы во всем мире стоят примерно одинаково. Услуги строителей оплачиваются. Земля, на которой строится недвижимость, имеет свою цену. Апартамент за €9 тыс. априори не может быть ликвидным и удобным, так как строится на самой дешевой земле (читай – неликвидной, далеко от инфраструктуры, от моря или города), сделан из самых дешевых материалов (иногда даже внешние стены – из гипсокартона) и построен силами самых недорогих «специалистов».

Кроме этого, в недорогих комплексах очень часто есть подводные камни – ежегодное обслуживание апартамента выходит зачастую дороже, чем в ликвидных и достойных комплексах. И люди вынуждены ежегодно тратить больше средств на услуги эксплуатирующей организации. На начало 2012 года можно обозначить ликвидность апартаментов следующими рамками – студии от €20-22 тыс., с одной спальней – от €38-40 тыс., с двумя спальнями – от €55 тыс. Если апартаменты продаются дешевле – ищите подвох.



## Болгария

Болгария для россиян – это близость. Близость всего: менталитета, религии, культуры, языка... Словом, если вы решите переехать в Болгарию на «постоянку», то все тяготы эмигрантской жизни вам почувствовать точно не дадут. А на двухнедельном отдыхе, когда все вокруг понимают русский язык, можно вообще не почувствовать, что находишься за границей.

Болгария – страна недорогая: как с точки зрения цен на недвижимость, так и в целом стоимости жизни. Скажем, приехав в собственную студию на побережье Черного моря, которая обошлась семейному бюджету в €25 тыс., вы сможете отужинать со спутницей в ресторанчике за €25 на двоих – с учетом бутылки прекрасного болгарского вина.



Некоторые предприимчивые граждане умудряются, поселившись в Болгарии, летом проводить пару недель на морском побережье, зимой – на заснеженных склонах горы Витоша. Осенью они принимают минеральные воды на бальнеологических курортах, а весной посещают исторические достопримечательности, коими богата не только Болгария, но и соседние государства.



Из России сюда легко добираться, а из Болгарии удобно ездить в другие европейские страны. Кроме того, когда Болгария вступит в Шенгенскую зону (а это обязательно случится в ближайшие годы), безвизовые путешествия по всему Евросоюзу сделают «транспортный бонус» еще более весомым.

PASSPORT

Когда страну приняли в Евросоюз, недвижимость подорожала в разы.

Потом грянул кризис – и «пузырь» лопнул. Началось медленное и болезненное восстановление, которое длится вот уже несколько лет. Риэлторы рапортуют о росте количества сделок и мечтают о притоке новых покупателей. Тем не менее будущее болгарского рынка туманно. Эксперты рекомендуют покупать в Болгарии только «для себя», а все сделки со спекулятивным подтекстом отложить до лучших времен.



В Болгарии по сравнению с другими европейскими странами недостаточно развита инфраструктура. Если в Софию уже добралась в том числе шведская ИКЕА, то небольшие поселки зачастую не могут похвастаться даже приличным супермаркетом. С этими же проблемами сталкиваешься и на популярных курортах, где строительство нового жилья традиционно обгоняет инфраструктурную составляющую.



В Болгарии действуют упрощенные условия предоставления вида на жительство обеспеченным зарубежным пенсионерам. Иностранец может открыть счет в болгарском банке (доказательство того, что у него достаточно средств для проживания), предоставить несколько справок (о своем пенсионном статусе) и получить ВНЖ.



По закону любой иностранец может спокойно покупать в Болгарии недвижимость без земли, то есть студии, квартиры, апартаменты. А вот оформить домик с земельным участком можно только на юридическое лицо, зарегистрированное в Болгарии. Следовательно, потенциальным собственникам надо готовиться к дополнительным расходам. Впрочем, риэлторы, работающие с этим регионом, утверждают, что процесс открытия фирмы в Болгарии – прост и недорог. Для создания юрлица понадобится 2-3 недели и €500-600.







## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ



**Полина МАЛЫШЕВА,**  
Premium Group:

Болгария – страна комфортная для россиян во всех отношениях. И язык, и климат, и невысокая стоимость жизни, и добродушное отношение к русским, и религиозная идентичность – ставят ее вне конкуренции при покупке недвижимости для жизни. Среди наших клиентов не могу вспомнить людей, разочаровавшихся в приобретении.

Болгария подходит молодым семьям – с детьми или без. Сюда близко и недорого лететь, можно добраться на машине или поезде. Здешнее море подходит даже для самых маленьких детей, тут тепло, но не жарко, всегда свежие овощи и фрукты. Болгария хороша для пенсионеров, получить здесь ВНЖ и ПМЖ проще, чем в других европейских странах. Сюда едут и для летнего отдыха, и для организации своего бизнеса, и просто для спокойной жизни на пенсии. Надо понимать, что Болгария – страна развивающаяся. Отсюда, во-первых, – низкие цены, во-вторых, – тот факт, что ожидать здесь комфорта, как в Испании или Италии, не стоит. Да, инфраструктура активно развивается, но во многих местах находится еще на зачаточном уровне. Хотя для многих россиян это большой плюс – много возможностей для собственного бизнеса. Кстати, за последний год спрос на коммерческую недвижимость значительно вырос. Покупают небольшие семейные отели, действующие рестораны, бизнес rent-car, медицинские центры. Мы помогаем нашим клиентам подобрать бизнес по своему опыту, просчитать рентабельность, наладить работу. Обычно года поддержки хватает, чтобы покупатели вышли на полную юридическую независимость в этой стране. Наконец, сегодня клиенты активно скупают банковскую, то есть залоговую недвижимость с целью дальнейшей перепродажи, это очень хороший вариант инвестиций на сегодняшний день. Мы же активно работаем с банками в Болгарии и с продавцами в Англии и Ирландии, предлагая нашим клиентам вполне конкурентоспособные предложения по минимальным ценам.



# ВЕЛИКОБРИТАНИЯ



**Расположение.** Островное государство в Северо-Западной Европе.



**Площадь.** 243 809 кв. км.  
**Население.** 62,7 миллиона человек  
**Столица.** Лондон.



**Климат.** Умеренно океанический климат с большим числом дождей на протяжении всего года. Температура меняется в зависимости от сезона, однако редко падает ниже +11 °С или поднимается выше +35 °С.



**Валюта.** Фунт стерлингов.  
Член Евросоюза (но не зоны евро). Формально участвует в Шенгенском соглашении, однако сохраняет паспортный контроль на своих границах и ведет собственную визовую политику.

**П**ро нее-то мы знаем все! Дожди-туманы, «вот из юнейм», «Челси» – Абрамович, Бейкер-стрит, Биг Бен, едущий по левой стороне улицы Джереми Клаксон. Притом что Англия-Великобритания всегда жила несколько обособленно, подчеркнуто дистанцируясь от остального мира, она вынесла наружу столько фактов о себе, что у любого есть о ней какое-то представление. Правда, при ближайшем рассмотрении выясняется, что оно неполное, неконкретное и бесполезное. То есть люди замкнутые, но не все; пиво темное, но не всегда; в Лондоне дорого, но не везде. Бывать тут хочется – и не только бывать, но и учиться, и жить. Но поскольку в одном абзаце нарисовать масштабную картину преимуществ, недостатков и особенностей этой страны все равно не получится, а какое-то авторское мнение будет совершенно частным – лучше и не пытаться его высказывать. Вспомним только, что многим персонам удавалось жить здесь полной жизнью, не только не разрывая контакты с родиной, но и влияя на ее жизнь. Жаль, не всегда положительно.





## Великобритания

*Агата Кристи стала одним из символов Соединенного Королевства. Она относится к числу самых известных авторов детективного жанра в мире, а ее книги являются самыми публикуемыми после Библии и творений ШЕКСПИРА (тоже британца).*

Mr. WILLIAM SHAKESPEARES

COMEDIES, HISTORIES, & TRAGEDIES.

Published according to the True Originall Copies.



LONDON Printed by Isaac Iaggoo, and Ed. Blount. 1613

Многие думают, что английский завтрак – это овсянка. Но если в ресторане вы скажете «English breakfast, please!» – вам принесут яичницу-глазунью, жаренную с ломтиками бекона, сосисками, бобами, томатами и грибами. Если же вы все-таки хотите получить кашу, просите «континентальный завтрак».



Среднегодовое количество осадков в Лондоне – 584 мм. Это меньше, чем в Риме, Милане или Флоренции. Так что вечные лондонские дожди – миф. А вот плотным туманом британская столица действительно была окутана. В XIX веке. Когда дома отапливались углем.



*Образование, полученное в британских вузах, считается одним из самых качественных в мире. И уж точно – самым престижным. Несмотря на высокие цены, в местных университетах обучаются десятки тысяч иностранных студентов. Самые лучшие вузы, по рейтингу газеты The Guardian, – разумеется, в Кембридже и Оксфорде.*





Самое старое в мире метро, первая линия которого была запущена в 1863 году, – лондонское. И одно из крупнейших – соединяет центр британской столицы с самыми отдаленными районами. Энтузиасты подсчитали, что ежедневно услугами подземки пользуются более трех миллионов человек, а все эскалаторы лондонского метро за неделю проезжают расстояние, примерно равное нескольким окружностям Земли.



### АНГЛИЙСКИЙ ЮМОР

*В ресторане:*

- *Ваш английский завтрак, сэръ!*
- *Так, бекон, яичница, фасоль... а где тост?*
- *Ваше здоровье, сэръ!*

*Самая известная жительница Великобритании – Елизавета II – не имеет ни паспорта, ни водительских прав, ни других документов, удостоверяющих ее личность. Объясняется этот парадокс очень просто: по британским законам королева не может выдать себе паспорт от имени себя самой.*



Местные жители обожают проводить время в «публичных домах» (слово «паб» приняли в викторианскую эпоху как сокращение от английского «public house»). И хоть пабов в Лондоне не счесть, по вечерам в них не протолкнуться. Внутри всегда шумно и весело. Посетители, которым не хватило столиков, не расстраиваются. Заказывают пиво или традиционный эль и пьют – на улице. И холод им нипочем!

*Ежегодно залы главного историко-археологического хранилища Великобритании посещают более пяти миллионов туристов. Но не все из них знают, что в штате музея официально числятся... кошки. Четвероногие работают крысоловами и, между прочим, получают зарплату*





Великобритания



**В** начале 2011 года спрос на недвижимость класса «люкс» в Лондоне приобрел характер «золотой лихорадки». Иностранцы заключали до 70% от общего числа сделок. Причем россияне светились в самых громких продажах. Такой ажиотаж привел к тому, что элитные объекты в центре Лондона за год подскочили в цене на 13%, а по сравнению с 2009 годом – на все 36%. И это на фоне общей стагнации на британском рынке недвижимости!

Среди состоятельных людей со всего мира британская столица продолжает считаться чуть ли не единственным убежищем для сохранения и приумножения своих капиталов. Кроме того, иметь резиденцию в Лондоне – главном финансовом центре мира – невероятно престижно. Вот россияне и скупают квадратные метры в районах Белгрэвия, Мейфер, Найтсбридж, Сент-Джонс-Вуд... По крайней мере те, кто может себе это позволить. Цены-то заоблачные!



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/great-britain](http://www.prian.ru/great-britain)



# 200

миллионов чашек чая  
(ну, может, чуть меньше)  
выпивают на острове каждый день



## Квартира в районе Челси, Лондон



Комплекс находится в 3 минутах ходьбы от King's Road и в 5 минутах – от Sloane Square. Идеальный вариант pied à terre или для студента. Легко сдается в аренду по неделям или на несколько месяцев, легко перепродается.

**Площадь – 36 кв. м**

**Цена предложения €443 000**

## Квартира в Плимуте, на запад от Лондона



Двухуровневая квартира на Юго-Западе Англии. Мезонин – 3-4 этажи, своя парковка входит в оплату. Отличная инфраструктура, прекрасная экология.

**Площадь – 70 кв. м**

**Цена предложения €125 763**

Инвесторы, которые обладают более скромными сбережениями, ориентируются на многочисленную армию студентов, которые обучаются в британских вузах. Они приобретают небольшие апартаменты в университетских городах Соединенного Королевства, сдают их в аренду и зарабатывают, как отмечают аналитики, до 15% годовых. По статистике, объем инвестиций в этот сегмент рынка за последние два года удвоился. Среди россиян студенческое жилье в Британии тоже пользуется высоким спросом.





Великобритания



Квартыры в строящемся жилом комплексе,  
Лондон



Эксклюзивный проект.  
162 апартаменты на второй стадии  
строительства. Многие апартаменты  
уже проданы. Здание расположено  
недалеко от финансового центра  
Canary Wharf.

**Площадь – в ассортименте**  
**Цена предложения – от £240 000**

Покупатели, которые хотят жить и работать в Лондоне, однако не могут позволить себе дорогие столичные метры, ориентируются на недвижимость близлежащих городков. Например, к северу от столицы расположен Корби – небольшой промышленный город. Добраться от него до Лондона по скоростной железной дороге можно за 30 минут, а недвижимость в разы дешевле столичной. Недвижимость в Шотландии, Северной Ирландии и Уэльсе в среднем дешевле английской. Однако спрос со стороны россиян на эти регионы минимален.

Доходность вложений в британскую недвижимость при грамотном подходе может быть намного выше, чем в среднем по Европе.



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/great-britain](http://www.prian.ru/great-britain)



где покупают?



В Лондоне реально получить и 15% годовых, в то время как во многих странах 7-8% в год считаются очень хорошим результатом.

Однако порог входа на этот рынок намного выше, потому что жилье в Соединенном Королевстве, и особенно в его столице, – дороже. Скажем, если в студенческом городке Германии можно купить апартаменты для сдачи в аренду всего за €10-12 тыс.,

то в британской провинции понадобится как минимум €30-40 тыс., а в Лондоне – €120-150 тыс. И в данном случае речь идет о жилье эконом-класса! Цены на элитные предложения в центральных кварталах столицы исчисляются десятками тысяч евро за «квадрат» и, кажется, не имеют верхнего предела.



# 150

слишком городов Британии называются Ньютаун.

Квартира-студия в центре Лондона



Район Notting Hill, рядом Оксфорд-стрит, Бонд-стрит, Гайд Парк и т. д. Квартира состоит из спальни-зала, кухни, туалет/душевая. Возможность аренды: при желании вы можете сдать жилье на 5 лет за 5000 фунтов в год. При этом вы можете пользоваться вашими апартаментами 2 месяца в году.

Площадь – 35 кв. м

Цена предложения – £165 000





# ВЕНГРИЯ



**Расположена** в Центральной Европе.



**Площадь.** 93 030 кв. км.

**Население.** 10 миллионов человек.

**Столица.** Будапешт.



**Климат.** Умеренно-континентальный. Средняя температура летом +28 °С, зимой –1 °С.



**Валюта.** Венгерский форинт. 300 HU Forint = €1.

Член Евросоюза и Шенгенского соглашения с 1998 года.

Удивительно мало мы знаем о Венгрии! Какие там города кроме Будапешта? Какие достопримечательности кроме Балатона? Другие страны из нашего социалистического прошлого – Болгария, Польша, Чехия, бывшая Югославия – и тогда, и сейчас на слуху. При слове же Венгрия вспоминаются желтые «Икарусы» с «гармошкой» и без – да банки овощных и фруктовых вкусовостей Globus... Впрочем, чему удивляться? Она ближе в Западу, чем к нам, туристы тут немцы, голландцы, скандинавы, даже американцы. Приезжают, восхищаются имперской грацией столицы, катаются под парусом на глади 80-километрового озера и несколько не жалеют об отсутствии русских. «Ненаши» бизнесмены производят здесь не «Икарусы», но «Ауди», а еще – больше микросхем, чем в любой другой стране Европы. Означает ли это, что мы опоздали и нас тут не ждут? Отнюдь. Венгрия не центр цивилизации, но уж коли его вообще не существует, не стоит ли обратить внимание на этот центр Европы – демократичный, ироничный, независимый и очень красивый. Для тех, кто здесь побывал, конечно...





## Венгрия



**МЕСТНЫЕ ВИНА** – предмет особой гордости страны. Слова «Эгер» и «Токай» на слуху у всех гурманов, бутылки вина еще в Средние века хранили в своих погребах люди, делавшие мировую историю. Что говорить, если этот благородный напиток воспет в национальном гимне Венгрии! При этом сами венгры пьют умеренно, и бутылка превосходного вина украшает, как правило, их ужин, а уж никак не обед.

**GLOBUS** – легендарные консервы, производятся до сих пор. Правда, само производство давно уже перекушлено. Осталась лишь торговая марка.



*В 1954 году венгры чуть не стали чемпионами мира по футболу, при том что были тогда безусловно лучшей командой мира. Гений той сборной Ференц Пушкаш до сих пор – легенда страны, в последние годы находящейся даже не во втором эшелоне мирового футбола.*

В Будапеште, как и положено двухмиллионному городу, множество магазинов. Однако бывалые горожане с почтением говорят о местных рынках. Они, во-первых, – шедевры архитектуры (Центральный рынок проектировал ученик Эйфеля), а во-вторых, именно тут можно купить «настоящие» продукты.





**ГУЛЯШ** – блюдо, которое именно венгры привнесли в мировую кулинарию. Густой жирный суп, чаще из говядины и телятины. Попробовать его можно по цене от €1 в «забегаловке» и за €10 в шикарном ресторане.

В небольшой Венгрии множество уголков девственной природы, а также активно используемых источников с термальными лечебными водами. В стране немало курортов, специализирующихся на заболеваниях опорно-двигательного аппарата, системы пищеварения и на послеоперационных осложнениях, когда для терапии используют именно эти воды. Термальные купальни разбросаны по всей стране. Около десятка таких купален находится в Будапеште. Самые известные из них – Сечени, Геллерт, Рудаш, Кирай, Паскаль.



Самый известный венгр современности не живет на родине с 17 лет и даже не имеет венгерского гражданства. Американский экономист и по совместительству миллиардер Джордж Сорос родился в Будапеште в 1930 году. Он регулярно посещает Венгрию и даже основал здесь известный Центрально-Европейский университет – где учится молодежь со всей Европы.



Венгрия снабжает овощами-фруктами многие страны Европы. Сами венгры особо ценят «натуральность» выращиваемых продуктов. Запах, сводящий с ума, и неповторимый вкус – это местная стручковая паприка, разительно отличающаяся от очень ярких, но химически безликих парниковых конкурентов.





Венгрия



**В**енгрия привлекает россиян «европейским порядком за небольшие деньги».

Это действительно недорогая страна, с хорошей экологией, приятным мягким климатом, богатой историей и либеральным отношением к иностранцам. Развивающаяся экономика предоставляет свой шанс предприимчивым людям, свой бизнес в Венгрии начинает все больше россиян.

Прибавим к этому относительную территориальную близость к России (два с половиной часа лета из Москвы) и совсем не относительную к Адриатике (до курортов Хорватии или Словении из Будапешта можно доехать на автомобиле за пять часов) – картина вырисовывается определенно радужная.

Российских покупателей недвижимости в Венгрии условно можно разделить на три группы: тех, кто покупает объекты для отдыха; инвесторов, получающих прибыль от сдачи квартир и домов в аренду, и тех, кто просто любит регулярно посещать Венгрию или даже постоянно жить здесь.

Описание регионов, где проявляют себя покупатели из России, не займет много времени – их всего три. Практически вся остальная Венгрия – провинция разной степени глухости, и подолгу жить здесь соглашаются немногие.

Из ста россиян, покупающих в Венгрии жилье, варианты в глубинке рассматривает один, и статистика может уточняться только в сторону уменьшения числа кандидатов.





где покупают?



# 53,9 м

длина будапештских трамваев.  
Это мировой рекорд

## БУДАПЕШТ



Столица Венгрии – без всяких условностей один из красивейших городов Европы. Вторая столица могущественнейшей

Австро-Венгерской империи, поселение с тысячелетней историей, город, про который говорят, что на его улицах в миниатюре можно увидеть всю Европу. Каждый пятый житель Венгрии – житель столицы. Однозначно: именно здесь сосредоточена вся жизнь государства.

В свое время Будапешт называли «самым веселым баракком СЭВ», отмечая средоточие дискотек, ресторанов, заведений на любой вкус и кошелек. В этом статусе он и сегодня один из интереснейших городов Европы, но, как уже отмечалось, об этом знают далеко не все.

Как и в других столицах, в течение полувека вдыхавших пары социализма, недвижимость в Будапеште очень разная. Исторически состоящий из двух частей – холмистой Буды и равнинного Пешта – город включает в себя как элитные районы, так и скучнейшие

### Квартиры в зеленой части Пешта



Проект Cordia Thermal Zugló расположен в самом престижном XIV районе Пешта в 10 минутах езды на машине до центра. Представляет собой 21 отдельно стоящий многоквартирный дом в экологически чистом природном окружении.

**Площадь – от 32 до 106 кв. м**

**Цена предложения – от €50 000**

**Cordia**

[www.cordiahomes.ru](http://www.cordiahomes.ru)

### Квартиры в зеленом районе Буды



Проект Cordia Terrace Residence расположен в престижном XI районе Буды недалеко от центра города. Это 9 отдельно стоящих многоквартирных зданий с огромными террасами. Расположен на покатом склоне у подножья горы Сечени.

**Площадь – от 32 до 127 кв. м**

**Цена предложения – от €60 000**

**Cordia**

[www.cordiahomes.ru](http://www.cordiahomes.ru)





Венгрия

спальные окраины с вызывающей зевоту панельной архитектурой. Соответственно, и цены скачут от €500 за кв. м на задворках до €5 тыс. в центральных районах. Новых домов в престижных местах немного, но именно они привлекают российских покупателей. Ликвидность здесь основной критерий, поэтому покупают в первую очередь то, что затем можно будет продать, а уже сейчас сдавать в аренду. Новый качественный объект – студия в историческом центре или рядом с ним – это €50 тыс., двухкомнатная квартира – €80 тыс. и выше.

### БАЛАТОН



Крупнейшее озеро Центральной Европы притягивает туристов со всего мира.

По берегам этого

гигантского 80-километрового бассейна расположено несколько крупных туристских городов-поселков – Балатонфюред, Кестхей, Шиофок. Непосредственно в городах основная недвижимость квартиры и апартаменты, но жизнь по берегам Балатона – с середины мая по конец сентября – кипит не только здесь. На расстоянии до 10 км, а то и более активно предлагаются небольшие коттеджи и дома разного качества. Стоимость реальных предложений начинается примерно от €40 тыс. – варианты дешевле единичны.

### Квартира возле озера Балатон



Недвижимость расположена в Кестхее, одном из самых популярных курортных городов, торговом, экономическом и культурном центре региона Балатон. На расстоянии 6 км от города находится развитый лечебный центр Хевиз.

Площадь – 55 кв. м

Цена предложения – €249 500

### ХЕВИЗ



Еще одна достопримечательность Венгрии – тоже озеро и тоже уникальное. Хевиз – самый большой термальный водоем Европы. Уникальный химический состав его воды, в которой из-за фантастической смеси калия, натрия, кальция и магния медики не рекомендуют







находиться подолгу, predeterminedили курортный статус и озера, и одноименного города. Это место любят люди в возрасте: спокойная атмосфера, успешное лечение разных заболеваний, небольшой уютный город, пустующий в несезон. Цены – примерно «балатоновские». Между Балатоном и Хевизом на одинаковом расстоянии (менее 10 км) находится самый крупный город здешних мест – Кестхей.



# +26 °C

температура воды в термальном озере Хевиз зимой

### Апартаменты на курорте Хевиз



Хевиз знаменит своим озером, являющимся самым большим в Европе из естественных термальных озёр. Купание в озере под открытым небом возможно круглый год. Здесь действует развитый лечебный центр, где не только расслабляется тело и отдыхает душа, но и успешно лечат заболевания опорно-двигательного аппарата

**Площадь – 69 кв. м**

**Цена предложения – €78 000**





Венгрия



Венгрия – вот уж точно центр Европы. Она граничит сразу с семью (!) странами. От Будапешта пять часов до Адриатического побережья, два часа до Братиславы и Вены, три – до Марибора или Белграда.



Страну можно разделить на две части – Будапешт и все остальное. Не обижая милые провинциальные городки, все-таки надо сказать, что настоящий современный город в Венгрии – лишь столица.

В популярном у покупателей недвижимости Будапеште много старых зданий с великолепными фасадами. К сожалению, за ними иногда скрывается столь же возрастная инфраструктура – проводка, стояки, трубы. Поэтому, выбирая квартиру в столице, обращайтесь особое внимание на их «начинку». Или останавливайте свой выбор на новых объектах.



Венгры, в отличие, например, от немцев, не очень любят снимать жилье. Подавляющее большинство предпочитает пусть простенькую, но свою квартиру. Поэтому сдавать свою квартиру (если вы преследуете такую цель) придется, скорее всего, иностранцам. А их здесь очень много. Менеджеры, студенты и просто люди, полюбившие эту маленькую страну.

Со стороны может показаться, что венгры не улыбочивы и закрыты. На самом деле здесь просто не принято лезть в душу и переходить на «ты» через десять минут после знакомства.



Венгрия сумела привлечь наибольшее количество иностранных инвестиций в 1990-е годы в Центральной Европе. Здесь активно и успешно работают многие гиганты мировой промышленности во главе с Audi, Philips, IBM...



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/hungary](http://www.prian.ru/hungary)



## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ

**Дмитрий ГУЛЯЕВ,**  
Cordia



Я живу в Венгрии 20 лет. И поэтому имею право рекомендовать и эту страну, и ее столицу – Будапешт. Русским клиентам я часто повторяю:

здесь вы сможете почувствовать качество жизни и начать жить в свое удовольствие.

Давайте признаем: во многих крупных городах мы не живем, а выживаем. Проживаем какую-то бешеную жизнь, целыми днями, потеряв счет времени, работаем, а в редкие минуты отдыха тратим заработанное по предложенным кем-то схемам. Таковы Москва, Лондон, Токио, Сингапур. Список можно продолжить.

Будапешт не такой. Это крупный, современный, активный город, где можно успешно заниматься бизнесом, работать... но при этом успевать и многое другое. Он удивительным образом сочетает динамику и спокойствие, он – золотая середина между сонной патакой провинциальных городов и истеричным безумным ритмом жизни многих столиц. Здесь и люди такие – спокойные, уважительные к друг другу, внимательные.

Посетите Венгрию, побывайте в Будапеште. Убежден: для современного, успешного, динамичного и любящего комфорт человека – это идеальный город.





## ЗОЛУШКА ПО-БУДАПЕШТСКИ

Будапешт серьезно пострадал в ходе Второй Мировой войны, и после нее часть разрушенного городского центра на скорую руку застроили бараками. В результате в столице появился ряд дешевых, неопрятных зданий – в 8-м и 9-м районах.

К середине 1960-х восстановленный город вернул себе звание одной из самых красивых столиц Европы. Но уродливые постройки оставались на своем месте, и лишь в середине 80-х депрессивные районы стали очень интересовать подрядчиков, в том числе иностранных. Муниципалитет завалили предложениями о приобретении и застройке участков. В 9-м районе отдельные участки начали отчуждать и передавать под застройку. Район поделился на множество «лоскутков» собственности, что в итоге привело к бессистемной, негармоничной точечной застройке. А в 8-м районе...

...как раз в это время Габор Футо – сын одного из самых богатых венгерских предпринимателей – уехал учиться в Гарвард. Изучать урбанистику. Он и привез в США «проблему 8-района». В результате дизайнерами, проектировщиками, социологами и банкирами мирового уровня был предложен смелый план по «реабилитации» территории. Благодаря двухмиллиардным инвестициям на месте послевоенных бараков реализуется современный урбанистический







проект. Самый крупный в Центральной Европе. Проект Corvin Promenade – это 17 блоков зданий.

Это – 2700 современных квартир, 130 тыс. кв. м офисных помещений, 65 тыс. кв. м торговых площадей. Весь комплекс объединен общей дизайнерской концепцией, при этом каждый дом – уникален. Здания объединены 700-метровой прогулочной аллеей, на которой расположены культурный кинотеатр Corvin, рестораны, кафе, самый большой в центре города фитнес с бассейном, торговый центр, предприятия сферы услуг, офисы и гаражи. Это и есть высокое качество жизни!

В комплексе уже сданы три четверти офисных зданий, торговый центр и жилые дома Premier, Art Residence, Fontana, City Garden. Дом Sun Resort будет сдан в начале 2013 года. После этого начнется строительство дома Park Residence.

Две трети покупателей квартир в этом районе – преуспевающие венгры. Адвокаты, врачи, менеджеры, банкиры, предприниматели. Треть – иностранцы, в основном те, кто вкладывает средства в перспективную недвижимость. Купленные ими квартиры обставляются мебелью и сдаются. Арендная плата идет в карман собственнику.

Но не арендная плата является причиной популярности этих квартир у иностранцев. Рост ценности квартир – вот что их привлекает прежде всего. Район застраивается, и с каждым днем все ценнее его объекты. Ежегодно рост цен в Corvin Promenade составляет 10%. Что неудивительно для ультрасовременных объектов в центре европейской столицы.

## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ

**Дмитрий ГУЛЯЕВ,**  
Cordia



В Будапеште, как и во многих исторических столицах, почти нет мест для крупного строительства. Когда мы начинали проект

Corvin Promenade, приходилось вести поистине ювелирную работу, внедряя ультрасовременные объекты в старый городской район.

Получившийся результат окупает все усилия. Я не услышал ни одного негативного и даже равнодушного отзыва от людей, поселившихся в этом районе. Они живут здесь – и им нравится. Потому что квартиры высочайшего качества, потому что в минутной доступности есть вся необходимая инфраструктура, наконец, потому что вы получаете доступное и инвестиционно привлекательное жилье за небольшие по европейским меркам деньги.





# ГЕРМАНИЯ



**Расположена** в Центральной Европе.



**Площадь.** 357 тыс. кв. км.

**Население.** 81,8 миллиона человек на 2010 год.

**Столица.** Берлин.



**Климат.** Умеренно континентальный. Зимы не очень холодные — средняя температура января около  $+1^{\circ}\text{C}$ .

Самыми теплыми летними месяцами являются июль и август со средними температурами  $+18-20^{\circ}\text{C}$ .



**Валюта.** Евро.

Член Евросоюза и Шенгенского соглашения.

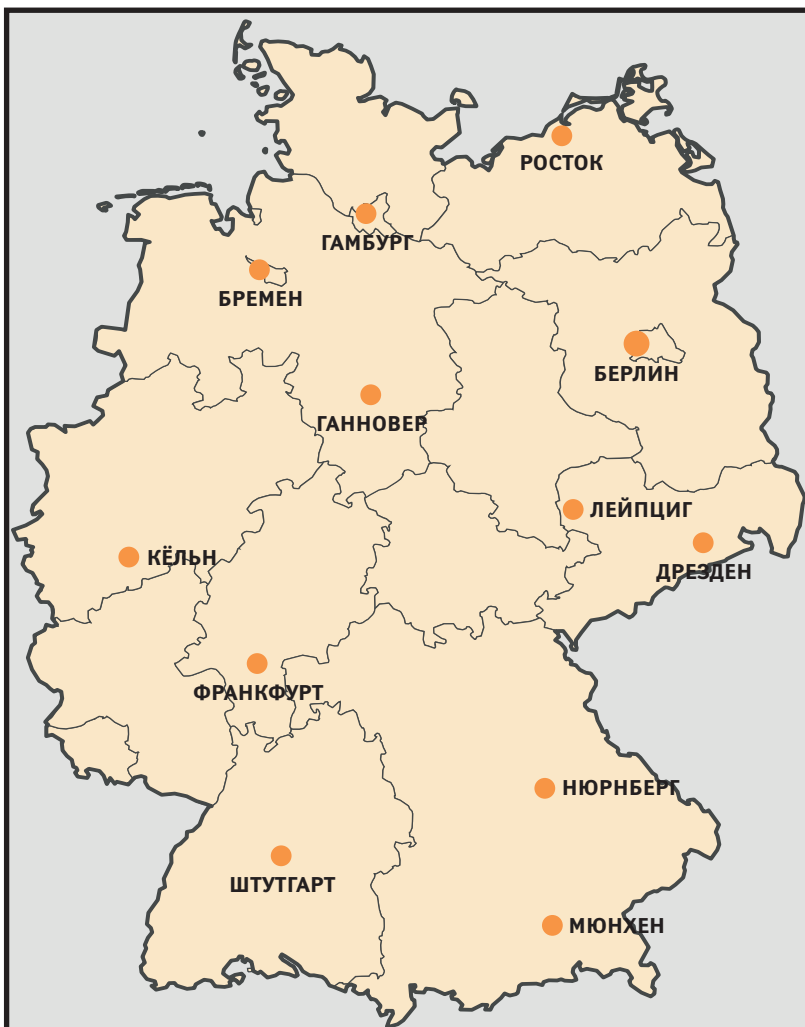


*Эти небоскребы символизируют образец чистоты и порядка, самую сильную экономику Европы*

**Р**АССКАЗЫВАЮТ, во время войны, после налетов советской авиации, пожилые немцы выходили на улицы и в меру своих скромных сил латали дороги своих городов. Не по приказу – просто они физически не могли жить с плохими дорогами. Без порядка. Не могли и сейчас не могут. Исполнительность, основательность, аккуратность – киты немецкой жизни, объясняющие и ее качество, и ее стабильность. Кому-то кажется, что жизнь, огороженная ровными, как постриженные газоны, и правильными, как красные крыши, рамками-стандартами, скучна и однообразна, но вдруг выясняется, что эти рамки – не рамки, а рельсы, по которым гораздо быстрее можно домчать до собственного светлого будущего. Как это сделать? Можно, например, купить в Германии недвижимость – вы получите то, что захотите, и ничего сверх того. Главное, научитесь разумно мечтать и не трансформировать свои мечты по ходу их реализации – вот тогда они будут сбываться. Уникальный рецепт по немецким технологиям.



## Германия



Долина Рейна – наиболее живописный и романтический район Германии. Славится средневековыми замками и крепостями, старинными церквями и монастырями, бесчисленными историческими деревушками и, конечно, виноградниками, уютно расположившимися на склонах самой большой западно-европейской реки.







**КЁЛЬНСКИЙ СОБОР** – шедевр готической архитектуры и самый посещаемый исторический памятник Германии. Ежедневно полюбоваться величественным строением приходят более 15 тысяч человек, и при этом он остается действующей католической церковью.

**НЮРНБЕРГСКИЕ КОЛБАСКИ** появились на столах немцев еще в 14 веке и успели стать визитной карточкой страны. Сегодня их считают дюжинами, подают в оловянных тарелках с квашеной капустой (вкусно) или картофельным салатом (очень вкусно).



**Берлинская стена** – 160-километровая укрепленная граница, некогда окружавшая западную часть города, была спешно снесена и разобрана на сувениры еще в начале 90-х годов прошлого века. Для потомков сохранили лишь небольшие участки стены, которые художники со всего мира разрисовали яркими граффити.

### **ЗАМОК НОЙШВАНШТАЙН**

В XIX веке по велению короля Людвига II около городка Фюссен, неподалеку от австрийской границы был воздвигнут замок Нойшванштайн. Очарованный им Чайковский придумал «Лебединое озеро», а Уолт Дисней, вдохновившись сказочным видом, – Волшебное Королевство для «Спящей красавицы». Замок до сих пор ежегодно привлекает тысячи путешествующих по Баварии туристов. А постоянно живет в нем лишь один человек – сторож.



**ОКТОБЕРФЕСТ** – старейший пивной фестиваль, которому уже более 200 лет. Ежегодно проходит в Мюнхене в середине сентября, собирая более шести миллионов гостей.

На время Октоберфеста стоимость аренды жилья в и без того недешевой столице Баварии поднимается до небес.

# 5000

**сортов пива можно  
попробовать в Германии**





Германия

**Г**ЕРМАНИЯ обладает удивительным разнообразием городов и стилей жизни: демократичный Берлин и престижный Мюнхен, древний Кёльн и современный Дюссельдорф, портовый Гамбург и курортный Баден-Баден. Словом, выбрать есть из чего...

Чаще всего наши соотечественники покупают недорогие (до €30 тыс.) апартаменты в небольших городках Германии. Почти такой же популярностью пользуются объекты в крупных городах, богатых историческими достопримечательностями, культурными и образовательными центрами. Цены на квартиры в мегаполисах начинаются от €50 тыс.

Отдельно отметим инвестиционные объекты в Германии – как небольшие квартиры, предназначенные для сдачи в аренду, так и целые доходные дома или бизнес-центры. Благодаря устойчивому экономическому положению страны немецкая недвижимость пользуется особой популярностью у иностранцев, желающих приумножить, ну, или уж, во всяком случае, сохранить свои капиталы.

### ЗАПАДНАЯ ГЕРМАНИЯ



Плюсами этого региона (Франкфурт-на-Майне, Гамбург, Гессен, Дюссельдорф, Бремен, Кёльн и др.) являются

стабильность и ликвидность недвижимости, низкая безработица и высокий уровень жизни. А минусы – по сравнению с Восточной Германией цены на жилье здесь велики, а доходы от сдачи в аренду, напротив, малы. Недвижимость на Западе покупают состоятельные люди, которые не стремятся получить высокий доход от сдачи собственности внаем или перепродажи в будущем, но уделяют большое внимание ликвидности объекта и его качеству.

### ВОСТОЧНАЯ ГЕРМАНИЯ



Свои преимущества есть и у Востока (Лейпциг, Потсдам, Дрезден, Хемниц, Эрфурт и др.) – низкие цены, быстрое развитие региона,

большой потенциал роста стоимости недвижимости при удачной покупке, более высокий доход от сдачи в аренду из-за низких цен и средних арендных плат. Объекты на востоке страны покупают люди, желающие





где покупают?



# €20

составляет в Германии штраф  
за брошенный на асфальт окурок

Уютная квартира в Берлине.



Апартаменты расположены в северном районе Берлина в ЖК «Биркен Каррее», который был сооружен в 1953/54 гг. В доме была произведена теплоизоляция фасадов и проведено центральное отопление. На окнах пластиковые стеклопакеты. Все квартиры оснащены балконами, с которых открывается приятный глазу вид.

**Площадь – 70 кв. м**  
**Цена предложения €121 750**  
**IBA Immobilien**  
[www.immobilien-iba.com](http://www.immobilien-iba.com)

вложить небольшие средства, хорошо заработать на сдаче собственности в аренду и выгодно перепродать недвижимость через 5-10 лет. Многим удастся.

## БЕРЛИН



Крупнейший по площади и по населению город страны. Да еще и столица! Иностранцев покупателей недвижимости он удивит прежде всего необычайно низкими ценами на жилье. По данным ассоциации немецких маклеров IVD, за 2010-2011 годы средняя стоимость квадратного метра жилой площади в Берлине составила €1400 (€1204 в малопrestижных районах и €1595 – в престижных). Есть, конечно, исключения. Например, уважаемый квартал Груневальд, так называемая колония миллионеров, где «квадрат» жилья оценивается в €5-7 тыс. На стоимость недвижимости также влияет год постройки. Наиболее дешевыми считаются дома 1950-1978 годов, самыми дорогими – объекты, построенные после 1995 года. Скажем, имея в кармане всего €25-30 тысяч, можно стать владельцем небольшой одно-двухкомнатной квартиры

Квартира недалеко от Берлина



Эксклюзивные апартаменты в престижном районе Charlottenburg, ул. Schillerstraße, возле знаменитой улицы Курфюрстендам.

**Площадь – от 27,66 до 61,53 кв. м**  
**Цена предложения от – € 66 000**

**L&B Immobiliya**  
[www.immobiliya.de](http://www.immobiliya.de)





### Доходный объект с роскошной квартирой



Объект реконструировался после 1992 года. Первый этаж и второй этаж используются в коммерческих целях. Мансарда была оборудована до квартиры. Во внутреннем дворе находятся три парковочных места стоянки. Дополнительно имеется под крышей резерв примерно в 100 кв. м. Подойдет для своего бизнеса или сдачи в аренду.

**Площадь – 540 кв. м**  
**Цена предложения €425 000**

**IBA Immobilien**

[www.immobilien-iba.com](http://www.immobilien-iba.com)

в старом доме с хорошим ремонтом. Правда, специалисты уверяют, что ситуация с низкими ценами скоро изменится, ведь Берлин развивается действительно ударными темпами... Кстати, из Москвы до Берлина всего 2,5 часа лету.

### ГАМБУРГ



Второй по величине город страны расположен на севере на берегах Эльбы. Славится торговыми пассажами и мостами.

Последних тут – 2 376, то есть больше, чем в Амстердаме, Венеции и Санкт-Петербурге. Вместе взятых. Гамбург как ведущий портовый город страны по популярности у зарубежных инвесторов успешно конкурирует с Мюнхеном. Иностранцы интересуются не только жилой недвижимостью в городе, но и коммерческими объектами – торговыми, офисными и гостиничными помещениями.

### МЮНХЕН



Экономический центр Германии, в котором размещаются штаб-квартиры таких гигантов, как BMW, MAN, Siemens и

многих других. Самый престижный и дорогой город страны. Квартира в Мюнхене стоит в среднем в два раза дороже, чем в Берлине. Самый низкий уровень безработицы и самые высокие заработные платы в Германии с каждым годом увеличивают число желающих жить и трудиться в Мюнхене. Результат – вероятность простаивания вашей квартиры без нанимателя стремится к нулю.

### КЁЛЬН



Один из старейших немецких городов, в котором сохранилось огромное количество





исторических памятников. А по числу картинных галерей он занимает второе место в мире (после Нью-Йорка). Жители Кёльна утверждают, что у них в году пять сезонов. Пятый – это, конечно, всемирно известный карнавал, который начинается 11 ноября в 11 часов 11 минут.

### БАДЕН-БАДЕН



Небольшой немецкий городок, расположенный на западе страны, стал главным европейским курортом в русской истории. С XVIII века горячие источники Баден-Бадена привлекали сюда представителей аристократических фамилий – Волконских, Вяземских, Меншиковых, Трубецких... Местный климат сыграл особую роль и в русской литературе: Гоголь, Толстой, Достоевский, Тургенев и Чехов тоже нередко приезжали в Баден-Баден для создания своих лучших произведений. Этот удивительный город может и для вас стать источником вдохновения!

### СТУДЕНЧЕСКИЕ ГОРОДКИ

Есть в Германии места, где доля студентов составляет 15-45% от всех горожан. Самые известные из них – Гейдельберг, Тюбинген, Майнц и Мюнстер. В университетах, конечно, есть свои общежития, но их как всегда не хватает... Поэтому небольшие апартаменты, расположенные неподалеку от вуза, обязательно будут пользоваться спросом. Боитесь, что студенты разгромят квартиру и съедут, не заплатив? Тогда берите финансовое поручительство с их родителей.

# 632

года строили Кельнский собор. Реставрационные работы ведутся до сих пор.

1-2-комнатные апартаменты в Гайерсберге, Бавария



Квартиры состоят из 1 или 2 комнат, кухни, ванной комнаты и балкона. Все квартиры оборудованы мебелью и встроенной кухней.

Площадь – 38-53 кв. м  
Цена предложения €13 000-21 900

**L&B Immobilien**  
www.immobiliya.de





## Германия

Интерес россиян к немецким домам и квартирам за последние несколько лет сильно вырос. Экономика Германии смогла выстоять во время глобальной рецессии, а жилищный рынок – продолжил развиваться. Россияне это заметили и стали рассматривать немецкую недвижимость как один из лучших способов сохранить свои сбережения.

Инвесторов привлекают относительно низкие цены на дома и квартиры в Германии. Конечно, есть в этой западноевропейской стране и многомиллионные особняки, однако на рынке порой встречаются и удивительно доступные предложения. Скажем, всего за €10-15 тыс. можно стать владельцем небольшой квартиры в студенческом городке или апартаментов в курортной деревушке.

Покупка недвижимости в Германии не дает иностранцам таких дополнительных бонусов, как автоматическое право на получение вида на жительство и, тем более, гражданства. Максимум, на что могут рассчитывать владельцы собственности, – это многократная Шенгенская виза с правом пребывания в стране на протяжении 90 дней в полугодие.

PASSPORT

Со сдачей недвижимости в Германии в аренду обычно не возникает проблем. Для немцев жить в съемной квартире – это норма. По статистике, доля нанимателей в стране достигает 57%, а в Берлине – все 87%.

Первое, что заметит россиянин, приглашенный в немецкий дом, – это то, что на коммунальных услугах там действительно экономят. В Германии хозяйка никогда не включит свет сразу во всех комнатах и не будет болтать по телефону, оставив на кухне кран с текущей водой. И дело не только в пресловутом педантизме немцев, просто коммунальные услуги тут недешевы.



Германия очень радушно принимает зарубежных покупателей недвижимости. По закону иностранцы могут свободно приобретать дома, квартиры, земельные участки, офисы, торговые помещения и любые другие объекты во всех федеральных землях. После совершения сделки нерезидент получает те же права и обязанности, оплачивает те же сборы и налоги, что и коренной житель страны.

Немцы не зря славятся своим педантизмом, стремлением к точности и аккуратности во всех вопросах. Рынок недвижимости – не исключение. На всех этапах – от заключения договора купли-продажи до эксплуатации и управления собственностью – вероятность того, что вас «кинут», стремится к нулю. Законодательство прозрачное, все схемы налажены и работают, как часы.





## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ

**Любовь БАУМГЕРТНЕР,**  
L&B Immobilien:



На мой взгляд, русскоязычному населению легко адаптироваться в Германии. Это европейская страна исторически имеет много общего с Россией и лояльно относится к иностранцам. От жителей других государств немцы отличаются практичностью, пунктуальностью, точностью, порядочностью и доверием друг к другу. Здесь можно не бояться обмана и не ожидать подвоха (за редким исключением, конечно). Данные качества хоть и являются положительными, но и лежат в основе одной из главных негативных характеристик, с которыми ассоциируются немцы: чрезмерная точность, холодность во взаимоотношениях, концентрация на карьере. Зачастую немцев называют «роботами», которым с самого детства прививается самостоятельность, ответственность и любовь к работе. Эти же качества накладывают отпечаток на ведение бизнеса, отдых и повседневную жизнь. Немецкие партнеры по бизнесу считаются одними из самых надежных, в повседневной жизни у немцев многое происходит по расписанию, а отпуск, как правило, планируется за несколько месяцев с учетом мельчайших деталей. Германия идеально подходит для людей, ценящих порядок во всем, а любителям душевности и веселья может когда-то стать скучно.



**Валерий ГЕРБЕР,**  
IBA Immobilien:

Выходцы из России и стран СНГ приезжают в Германию с недоверием. Покупая свою первую квартиру, люди все время боятся, что их обманут. Но для Германии это редкость, потому что в стране – настоящий порядок! Например, у нас невозможно подделать документы из домовой книги, потому что их оригиналы никому не выдаются на руки. Здесь нельзя купить квартиру с долгами или обременениями, так как ответственность за порядочность каждой сделки несет нотариус. Иными словами, рынок недвижимости Германии абсолютно прозрачен и безопасен, и покупатель на нем защищен на 100%. Многие граждане России, не зная реалий немецкого рынка, поступают нерационально. Например, люди, желающие купить недвижимость для сдачи в аренду, приобретают пустующие апартаменты. Зачем? Ведь в Германии можно купить квартиру с нанимателем и точно просчитать свой доход. Поэтому мой совет: перед совершением сделки надо точно решить, какая именно недвижимость вам нужна – сданная в аренду или пустая. Еще одна особенность русскоязычных покупателей: приобретая квартиру, многие из них сталкиваются с проблемами по домоуправлению. Бывает такое: человек, который раз в полгода приезжает в свою квартиру, обнаруживает почтовый ящик, доверху заполненный просроченными счетами. Естественно, заплатить ему придется в несколько раз больше, чем, если бы он рассчитался вовремя. Чтобы избежать подобных проблем, мы рекомендуем собственникам заключить договор на дополнительное домоуправление, то есть найти посредника, который будет осуществлять оперативную коммуникацию между владельцем недвижимости и управляющей компанией. Исходя из моего опыта, могу сказать: несмотря на прозрачность немецкого законодательства, при покупке недвижимости, надо обращаться к профессионалам, которые досконально знают этот рынок и смогут провести клиента по всем этапам сделки.





Германия

## ГЕРМАНИЯ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ

Германия по праву считается одной из самых надежных стран Европы для инвестиций в недвижимость. Ее экономика стабильно развивается, а жилые и коммерческие объекты уверенно растут в цене на 3-5% в год на протяжении вот уже нескольких десятилетий. И даже глобальный финансовый кризис, который прокатился по Европе в 2008-2009 годах, не смог изменить этот тренд. Стабильность цен на немецком рынке недвижимости поддерживается благодаря развитому сектору аренды. Немецкое законодательство защищает права нанимателей и делает съем жилья комфортным и безопасным во всех отношениях. Инвесторы, в свою очередь, получают возможность приобрести объекты с заключенными на несколько лет вперед договорами аренды и, благодаря этому, рассчитать свой доход. Однако планируя инвестиции в немецкую недвижимость, надо учитывать: банки Германии осторожно подходят к кредитованию иностранцев. Обычно они готовы выдавать займы только на 50% стоимости объекта. Исключения встречаются крайне редко. Но они есть.



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/germany](http://www.prian.ru/germany)



Например, компания IBA Immobilien разработала эксклюзивное предложение для крупных инвесторов (от €1,6 млн), которые хотят составить портфель недвижимости в Германии с минимальным собственным и высоким заемным капиталом под низкие проценты. По этой программе один из немецких банков согласен профинансировать 70-80% от цены сделки. То есть вложив от €1,6 млн совместно с банком, вы можете стать собственником пакета недвижимости стоимостью €10-15 млн. В инвестиционный портфель войдут жилые объекты, расположенные в различных населенных пунктах страны. При этом банк не только выдаст кредит, но и проведет комплексную экспертизу недвижимости – все объекты будут проверены независимыми оценщиками, за юридическую чистоту сделки также будут отвечать квалифицированные эксперты. Банк будет вкладывать только в отремонтированные и сданные в аренду объекты, которые приносят стабильный доход. Иными словами, обеспечивая безопасность собственных вложений, банк заботится и о гарантиях для инвестора. Последний, в свою очередь, получит прибыль на вложенные деньги с учетом вычета процентной ставки, тела кредита, оплаты услуг домоуправления и всех текущих расходов. Кроме того, специалисты уверены, что и сама недвижимость будет дорожать на 3-5% в год.

## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ

**Валерий ГЕРБЕР,**  
IBA Immobilien

В Германии наиболее надежная сфера для инвестиций – это жилая недвижимость. С одной стороны, в этой стране, пожалуй, самый высокий в Европе процент арендаторов, а значит и устойчивый спрос на съемное жилье. Будучи людьми дисциплинированными, немцы всегда исправно платят за аренду и бережно относятся даже к чужому имуществу. С другой стороны, даже если наниматель потеряет работу и не сможет заплатить за съемную квартиру, за его жилье должно будет рассчитаться государство. Поэтому инвестор в любом случае не потеряет рентный доход.

**Любовь БАУМГЕРТНЕР,**  
L&B Immobilien



Главной причиной стабильности цен на рынке недвижимости Германии является большая доля населения, живущего в арендованном жилье. Законодательство защищает интересы нанимателей, которые чувствуют себя очень уютно в арендованной квартире и зачастую живут в ней долгие годы, а иногда и всю жизнь. Вторая причина отсутствия спекуляций на рынке недвижимости Германии – наличие налога на чистую прибыль от перепродажи объекта за первые 10 лет, если он не использовался для личного проживания. Для покупки недвижимости с целью сдачи в аренду достаточно иметь хотя бы €15-20 тыс., за которые можно приобрести более-менее приличную квартиру, сдающуюся в аренду. В зависимости от целей инвестирования (краткосрочное, долгосрочное) мы рекомендовали бы приобретать либо недорогую недвижимость в небольших городах с хорошим годовым доходом (исключительно для получения дохода), либо недвижимость среднего ценового диапазона в крупных городах и перспективных районах, приносящую пусть небольшой доход, но имеющую большой потенциал роста цен в будущем.



# ГРЕЦИЯ



**Расположена** на Юге Европы,  
на Балканском полуострове.



**Площадь.** 131 957 кв. км.  
**Население.** 11,3 миллиона человек.  
**Столица.** Афины.



**Климат.** Мягкий, средиземноморский: теплая влажная зима  
(средняя температура января +10 °С) и жаркое сухое лето  
(средняя температура июля +32 °С).



**Валюта.** Евро.  
Член Евросоюза и Шенгенского пространства.



*Типичная для Греции картина: кажется, страна выглядела почти так и 2000 лет назад*

**М**ы со школы знаем, что она древняя и ее герои такие старые, что Наполеон с Колумбом по сравнению с ними кажутся нашими современниками. Еще мы знаем, что там кризис. Мы даже видим его по телевизору: толпы демонстрантов не работают, а протестуют. Поговаривают, кстати, что кризис наступает как раз там, где мало трудятся и много демонстрируют. Но такие мысли нам непонятны. А еще риэлторы добавляют, что цены в популярных районах стабильны, поскольку ни один кризис, слава Зевсу, еще не превращал море в бетон. Так что решайте: или верить телевизору, кожей ощущая, как ваш еще не купленный домик растаскивают, как Парфенон, на сувениры. Или поверить продавцам, уверяющим, что картинка из Афин – еще не вся Греция. Впрочем, можно выбрать третий вариант. Согласиться с тем, что, хотя беспечность сегодняшних греков не позволяет им вновь стать оплотом мировой цивилизации, их далекие предки сделали все, чтобы страна и тысячи лет спустя осталась местом, где можно зарабатывать если не капитал, то здоровье и вдохновение.



РОДОС – это остров в Эгейском море, который ежегодно посещают более миллиона туристов. То есть в десять раз больше, чем там насчитывается местных жителей. В его одноименной столице некогда стояло одно из «Семи чудес света» – гигантская статуя древнегреческого Бога Солнца – Колосс Родосский. Говорят, что этот разрушенный землетрясением памятник был настолько огромен, что редкий человек мог обеими руками обхватить большой палец на его руке.



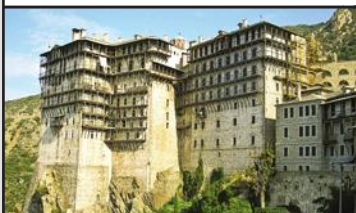
В строительстве афинского метро принимали участие археологи. Еще бы! Греческая земля буквально напичкана историческими памятниками. Прокладывая линии подземки, они то и дело находили следы бывших цивилизаций – колонны, кувшины и даже скелеты современников Сократа. Находки оставляли там же, в метро, под стеклом. Так что сегодня афинская подземка – это не только транспортная артерия, но и музей.







**СЫР** для греков – это не просто продукт питания, это национальная гордость. В каждом регионе страны есть свои особенные рецепты его приготовления. Всего насчитывается не менее пяти десятков сортов. Самый популярный из них – «Фета».



**АФОН.** На одном из «пальцев» полуострова Халкидики расположено единственное в мире монашеское православное государство – Афон. Это особая единица в составе Греции, сообщество из 20 монастырей (среди них есть и русский), которое подчиняется непосредственно Вселенскому Патриарху. Однако посетить этот объект Всемирного наследия ЮНЕСКО непросто: мужчинам понадобится отдельная виза, а женщин туда и вовсе не пускают – ни под каким предлогом.

Греки любят **КОФЕ**. Его пьют практически всегда, очень крепким, без молока, подают в малюсеньких чашечках вместе со стаканом воды. И кофе тоже любят. В последних они проводят много времени: читают газеты, обсуждают новости и домой совсем не торопятся.



Действительно крупных городов, мегаполисов, в Греции всего два. Это Афины и Салоники. В основном же греки живут в небольших городках и поселках. Многоквартирные дома у них невысокие, обычно до пяти этажей, много частных вилл... Если же видите выделяющуюся на общем фоне высотку, знайте – это гостиница.



У многих блюд греческой кухни есть одна общая черта – обилие оливкового масла и всевозможных специй. В больших ресторанах меню предлагают на нескольких языках, а в маленьких – часто разрешают самому зайти на кухню и выбрать готовящееся блюдо.



*В Греции, а если быть точнее, то на острове Скиатос в Эгейском море, расположен лучший нудистский пляж планеты – Little Vanana. К такому выводу пришли аналитики портала TripAdvisor, опросив бывалых путешественников со всего мира.*



# 1400

островов в Греции.  
Из них заселены –  
чуть более 200.





**Н**ачиная со второй половины 2011 года интерес россиян к Греции стал постепенно снижаться. Тогда все мировые СМИ принялись активно писать о проблемах Эллады: забастовках, перестановках в правительстве и даже возможном выходе из Еврозоны. Негативный информационный фон заметно поубавил пыл зарубежных покупателей недвижимости. Однако истинные поклонники Греции остались. И среди россиян таких немало...

Риэлторы выделяют две ходовые категории объектов. Первая – это бюджетные варианты жилья по цене от €50 тыс. до €120 тыс. За эти деньги на материке или на островах можно подыскать как апартаменты, так и таунхаусы или даже небольшие виллы. Именно на такое жилье приходится основная часть спроса со стороны россиян. Второй вид востребованных объектов – это элитное жилье в Греции стоимостью от €300 тыс. до нескольких миллионов. По словам маклеров, на подобную покупку обычно решаются люди, которые давно знают и действительно любят Элладу. Кроме того, они понимают, что именно в Греции за эти деньги можно получить оптимальное сочетание цены-качества.

## АФИНЫ



Один из самых влиятельных городов Древнего мира, колыбель западной цивилизации и, по совместительству,

столица современной Греции.

На осмотр достопримечательностей Афин понадобится не одна неделя: это и великолепный ансамбль Акрополя с Парфеноном и Эрехтейоном, район Древней Агоры, где некогда бурлила торговая жизнь Афин, площадь Синтагма – сердце современной столицы, живописный квартал Плака с разнообразными сувенирными лавочками, многочисленные музеи, парки и, конечно, пляжи. Афины – не только исторический, но и политический, культурный и экономический центр страны. Поэтому жилье в городе недорогое даже с учетом затянувшегося экономического кризиса.

## ХАЛКИДИКИ И САЛОНИКИ



Полуостров Халкидики, по легенде, создал сам бог морей. Посейдону надоело смотреть, как титаны Ситон и Афон ругаются между собой за его дочь, и он в сердцах





где покупают?



# 158

куплетов в Национальном гимне Греции. Правда, поют обычно только первые четыре.

Таунхаус на полуострове Ситония (Халкидики)



Новостройка, три спальни, расстояние от моря 300 м, расстояние от аэропорта 120 км, расстояние от ближайшего города 25 км. Таунхаус имеет три уровня. На цокольном уровне расположен салон-кухня, оборудованный камином и WC. На первом уровне – две спальни, комнаты и WC. Второй уровень – мансарда. Имеется паркинг. Площадь приусадебного участка – 300 кв. м.

**Площадь – 75 кв. м**

**Цена предложения – € 165 000**

Крит, вилла с великолепной верандой и видом на море



Резиденция «Элунда» с прекрасными садами и бассейнами. Одна из восьми роскошных вилл прямо на побережье. Участок – 75 соток.

**Площадь – 101 кв. м**

**Цена предложения – € 300 000**

**ИСТИКОН –  
все грани недвижимости**  
[www.crete-realty.com](http://www.crete-realty.com)

метнул в них свой трезубец. Так образовались три «пальца» современных Халкидик – Кассандра, Ситонья и Афон. Этот регион вместе с соседним – Салониками – ежегодно привлекает миллионы туристов. Недвижимость там есть на любой вкус и кошелек. Можно найти как бюджетную квартиру за €50 тыс., так и шикарную виллу за несколько миллионов. И кстати, купив жилье на Халкидиках, вы легко можете обнаружить среди своих соседей выходцев из России и других стран СНГ. Риэлторы говорят, что это самый популярный район у наших соотечественников.

## МАТЕРИК И ГОРЫ

Может быть, еще не все знают: в Греции есть не только море и солнце, но и горы со снегом. А значит, и горнолыжные курорты. Самые популярные из них – Парнас, Сели, Фалакро, Ворас, Василица. Правда, популярны они пока в основном среди местных жителей и граждан соседних государств. Россияне еще не успели оценить прелести зимнего отдыха в Греции. Соответственно, и недвижимость, расположенная в центре материка, пока не пользуется спросом среди



Греция



Дом в средиземноморском стиле в оливковой роще на острове Крит



Расстояние до моря – 1 км. Участок 26 соток, 30 оливковых деревьев. Бассейн 40 кв. м. Расположение – Георгиуполис. Ближайший крупный город – Ретимно, 14 км.

Площадь – 92 кв. м

Цена предложения – €280 000

ИСТИКОН –  
все грани недвижимости

[www.crete-realty.com](http://www.crete-realty.com)

наших соотечественников. Между тем бывалые путешественники говорят, что массивы греческих гор по своей красоте сравнимы с Альпами.

## ПЕЛОПОННЕС



Самая южная часть материковой Греции – полуостров, соединенный с «большой землей» Коринфским перешейком.

Идеальное место для любителей совмещать отдых на море с экскурсионным туризмом. Именно здесь находятся легендарные Олимпия, Спарта, Коринф, Микены... Пляжи Пелопоннеса, особенно на его Западном побережье, считаются самыми лучшими и чистыми в стране. Туристов здесь не так много, как на Халкидиках. Значит, меньше и шума. Зато много аутентичных деревушек, живущих размеренной, истинно греческой жизнью. Есть и крупные курорты, самый известный из которых Лутраки, что в Коринфии.

## КРИТ



Самый большой, самый южный и самый любимый туристами греческий остров. Излюбленное место отдыха англичан,

немцев, скандинавов, голландцев, а в последние годы и россиян. Инфраструктура Крита развита лучше, чем на других островах. Он может похвастаться прекрасными дорогами, по которым так приятно ехать между гор, оливковых и апельсиновых рощ, небольших живописных деревушек. Прибавим к этому два международных аэропорта и несколько морских портов... Понятно, что проблем со связью с «большой землей» на этом острове уже давно нет. Про достопримечательности даже упоминать не будем – на Крите,



PRIAN.RU  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/greece](http://www.prian.ru/greece)



как и во всей Греции, они повсюду. А вот про недвижимость скажем: если сравнить жилье на острове с аналогичными по качеству и местоположению объектами материка, то критские виллы и апартаменты окажутся дороже. В среднем, стоимость квартир в 50 «квадратов» начинается от €120 тыс., а небольшую 100-метровую виллу можно купить за €250 тыс.

### ОСТРОВА ГРЕЦИИ



Грецию называют страной «тысячи островов». В действительности их около 1400. Большинство из этих осколков суши – невелики и необитаемы. На многих проживают всего несколько десятков человек. Но есть и крупные, туристические – Миконос, Крит, Родос, Корфу, Скиафос, Лесбос, Санторини и другие.



## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ



**Иван АСЛАНИДИС**  
**ИСТИКОН**  
– все грани  
недвижимости

Совершенно очевидно, что последние годы остров Крит является одним из излюбленных и популярных греческих островов. Желающих приобрести здесь недвижимость в качестве летней резиденции становится все больше и больше. Что же делает именно Крит таким желанным и доступным? Во-первых, климат. На острове круглый год хорошая погода, не менее 300 дней в году светит яркое солнце. Субтропический климат Крита признан Всемирной Организацией Здравоохранения самым благоприятным для проживания во всем мире! Скалистые берега, утопающие в зелени деревушки, бесконечные пляжи. Здесь самая здоровая кухня и самые гостеприимные и радушные люди. Жизнь на острове течет размеренно, и, безусловно, это очень привлекательно для уставших от быстрой жизни мегаполисов людей. В силу общности и религиозных, и исторических корней здесь очень комфортно, преступности просто нет. Цены на недвижимость на Крите начинаются от €50 тыс., а жилье на 1-й линии не облагается налогом в 23%. На Крите масса новых объектов на побережье, так что покупка будет еще и выгодней, чем на материке.





## Греция

За Грецией уже давно закрепились репутация государства с одним из самых низких уровней преступности в Евросоюзе. Действительно, жители многих островков этой гостеприимной страны даже не запирают двери в домах и оставляют ключи в автомобилях. Туристы тоже чувствуют себя спокойно и не боятся гулять по ночным улочкам и набережным греческих городков.

Последние несколько лет недвижимость в Греции неуклонно дешевела. В итоге цены на жилье практически приблизились к болгарским. Например, за €50 тыс. в Греции уже можно купить небольшую квартиру в 200-300 метрах от моря, а за €80 – таунхаус. Кроме того, продавцы стали более сговорчивыми: они идут на уступки, торгуются, делают скидки и даже соглашаются на рассрочку.



Приобретение недвижимости в Греции связано с большими сопутствующими расходами. Особенно это касается новостроек, при покупке которых уплачивается НДС в размере 23%. Налоги на передачу прав собственности на вторичное жилье вдвое ниже – 10%. Но прибавьте к этому гонорар юриста, комиссию маклера, оплату услуг нотариуса – набегит внушительная сумма.



В Греции есть все, что только может пожелать душа туриста: теплый средиземноморский климат, благодаря которому можно купаться в море с середины мая до конца октября, чистые и ухоженные пляжи, современные отели и гостиницы разных ценовых категорий, шумные дискотеки и тихие парки, живописные окрестности со скалами и лесами, в которых скрываются старинные церквушки, бесчисленное количество архитектурных памятников и прочих достопримечательностей, есть даже горнолыжные курорты... Но, пожалуй, главное – это приветливость и гостеприимство греков, которые всегда рады гостям.

Экономическое положение Греции сейчас крайне тяжелое. Чтобы залатать дыры в бюджете и заодно угодить международным кредиторам, власти страны ввели экстренный налог на недвижимость. Его средняя ставка – €4 за квадратный метр в год. В итоге за двухкомнатную квартиру набегает около €200, за виллу – вдвое больше. По словам властей, налог будет действовать на протяжении двух лет (2011-2012 годы). Но ведь могут и не отменить...



Перед владельцем недвижимости в Греции открываются двери во все Шенгенское пространство. Собственник жилья имеет право получить многократную визу и пребывать на территории любой страны соглашения до 180 дней в году.

Пожалуй, ни в одной другой стране Европы нет столько православных святынь, как в Греции – храмы, церквушки, святые источники и даже независимая монашеская республика – Афон. По официальной статистике, 97% жителей Греции разделяют веру большинства россиян – православие.







## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ



**Ольга  
ЗОММЕР  
ИСТИКОН**  
– все грани  
недвижимости

Греция – колыбель цивилизаций, как бы это избито не звучало! Изобилие древних памятников накладывает отпечаток незабываемости и вечности, и многим хочется прикоснуться к истории. Плюс природа, неторопливый образ жизни, прекрасное вино и крепкий кофе. Хотя рынок недвижимости Греции сегодня немного страдает от преувеличенных слухов, находясь там, вы не заметите ничего. И россияне продолжают с удовольствием приобретать там недвижимость, ситуация в стране сегодня позволяет покупать ее по самой привлекательной цене. Иностранцы без ограничений могут приобретать недвижимость – как жилую, так и коммерческую. Для начала оформления достаточно заграничного паспорта с действующей визой. Сделка совершается в присутствии нотариуса, а если цена превышает определенную сумму для разных регионов, то необходимо также участие адвоката. Хорошее агентство всегда предоставит собственную юридическую помощь.

### Апартаменты с одной спальней на острове Парос



Среди удобств жилого комплекса: общие бассейны, сад, благоустроенный ландшафтным дизайном, услуги клуба.

**Площадь – от 60 кв. м**

**Цена предложения – €132 000**



# ИСПАНИЯ



**Расположена** на юго-западе Европы, занимает большую часть Пиренейского полуострова, Балеарские острова в Средиземном море, Канарские острова в Атлантическом океане.



**Площадь.** 504 782 кв. км.

**Население.** 46 миллионов человек.

**Столица.** Мадрид.



**Климат.** Средняя годовая температура на побережье Средиземного моря составляет +20 °С. Зимой она опускается ниже нуля только в центральных и северных районах страны. Летом температура поднимается до +40 °С и выше.



**Валюта.** Евро.

Член Евросоюза и Шенгенского соглашения.



*Шедевры архитектуры на курорте, «африканские» пальмы на центральных площадях... это Испания*

Гул переполненных улиц, как шуршание ветряных мельниц, неопрятный кустарник, начинающийся сразу, как заканчивается асфальт; страсть к отдыху в тот момент, когда можно не работать... Страной, наиболее близкой России по духу называют Украину, Болгарию, даже Францию, отмечая близость культур. А нам хочется считать таковой ее – беззаботную, когда все как обычно; агрессивно-собранную, когда беда стучит в ее ворота. (Мы даже Наполеона встретили одинаково – «идет война народная»!) Их разговоры похожи на наши, эмоции так же искренни, и даже произносимые звуки те же – только слова из этих звуков собираются почему-то совершенно другие. Райский климат именно здесь был использован с максимальным эффектом, и созданное человеком лишь подчеркнуло достоинства природы. Это любимые многими места отдыха, и сочетание недоступных у нас пляжей с вобщем-то доступными ценами делает покупку здесь недвижимости настолько логичной, насколько это возможно. Жалко, лететь далековато. Ну, ничего, потерпим...





## Испания



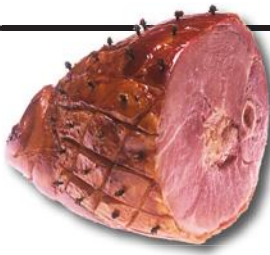
Город, который может быть занесен Книгу рекордов Гиннеса как самый воспетый великими композиторами населенный пункт в мире – Севилья. Здесь происходит действие сразу семи известнейших опер: «Дон Жуан» и «Свадьба Фигаро» Моцарта, «Севильский цирюльник» Паизиелло, «Сила судьбы» Верди, «Фиделио» Бетховена, «Кармен» Бизе и, разумеется, «Севильский цирюльник, или Тщетная предосторожность» Россини.

Язык басков, живущих на севере Испании, не родственен ни с одним из существующих языков. Больше того – не входит ни в одну языковую группу. Во время Второй Мировой из-за малоизвестности баскского языка им активно пользовались радисты-шифровальщики.



Это гигантское соленое озеро в провинции Мурсия отделено от Средиземного моря узкой песчаной косой. Его воды славятся своими целебными свойствами, а также идеально подходят для занятий кайтингом, серфингом и вейкбордингом. Уникальная лагуна Мар Менор самая большая в Европе – 170 кв. км.





**ИСПАНСКАЯ КУХНЯ** – это классический испанский омлет из картофеля, яиц и лука (тортилья), холодный суп из помидоров (гаспачо), деликатесный окорок специального копчения (хамон) и, конечно, плов с морепродуктами (паэльля). Эти испанские блюда вы просто обязаны попробовать!

Провинциальный каталонский городок Росас прославился благодаря легендарному ресторану El Bulli – пожалуй, самому титулованному заведению во всем кулинарном мире. Правда, отведать эксклюзивные блюда шеф-повара Феррана Адрия, который с помощью натуральных ингредиентов способен «превратить миндаль в сыр», сможет далеко не каждый. Работает ресторан только шесть месяцев в году, и на следующий же день после закрытия гурманы со всего мира бронируют столики для будущего сезона. Конкурс на одно место в El Bulli составляет 250 человек!



*Очень колоритны испанские народные гуляния, так называемые фиесты. Яркие наряды, громкая музыка, обязательный грохот петард и фейерверков, люди соревнуются в помидорометании, устраивают винные или мучные битвы, сбрасывают коз с колоколен, убегают от быков... В каждой провинции – свои традиции. И если ехать по Испании на машине, можно плавно перетекать из одного праздника в другой.*



*Не «ф», а «с» – а какая большая разница. Не фиеста, а сиеста – традиционный послеобеденный отдых в Испании – обычно длится с 12 до 15 часов. А в некоторых случаях продолжается до утра следующего дня.*

*Жители острова Гомера, что на Канарском архипелаге, переговариваются друг с другом не только голосом, но и с помощью свиста. Уникальный язык – силъбо гомеро – появился из-за скалистого рельефа острова. Добираться из одной деревни в другую, чтобы поделиться новостями, было сложно, поэтому люди навсвистывали свои сообщения. У опытных «свистунов» дальность передачи достигала 5-6 км. Сейчас силъбо гомеро преподается в школах как национальное достояние Канар.*







## Испания

**Ц**ены на недвижимость в Испании достигли своего пика в 2007 году. С тех пор они неуклонно снижались. В результате к 2012-му на рынке появились беспрецедентно доступные для страны предложения. Например, за €50-60 тыс. в районе Коста-Бланки можно купить апартаменты, расположенные в нескольких километрах от моря. А имея на руках €100 тыс., можно стать владельцем собственной небольшой виллы. Подобных цен на рынке недвижимости Испании не было уже десять лет! Именно такими предложениями в основном и интересуются россияне. Районы Коста-Брава и Коста-дель-Соль также пользуются спросом. Правда, местная недвижимость обойдется дороже.

### ПОБЕРЕЖЬЕ СРЕДИЗЕМНОГО МОРЯ



Несколько лет подряд Испания лидирует по количеству пляжей, отмеченных «Голубым флагом» – знаком

экологической чистоты.

В 2011 году эту престижную награду получили 511 пляжей страны, то есть практически вся средиземноморская полоса. Правда, на стоимости недвижимости это пока не отражается. Ведь покупателей, и особенно выходцев из России, волнуют не столько документальные подтверждения экологической чистоты побережья, сколько близость апартаментов к морю и прекрасные виды из окна. А уже эти факторы могут поднять цену на квартиру в Испании в несколько раз...

### КОСТА-БРАВА («ДИКИЙ СКАЛИСТЫЙ БЕРЕГ»)



С географической точки зрения – это северное побережье Каталонии, которое тянется от французской границы

до города Бланес. Однако на рынке недвижимости, рассказывая





где покупают?



# 1,96 кв. м

площадь самой маленькой церкви, находится в Малаге.

о виллах и апартаментах на Коста-Брава, риэлторы часто имеют в виду всю Каталонию, то есть провинции Барселона, Таррагона, Льеда и Жирона. Это, пожалуй, самый популярный у российских туристов регион Испании. Любители отдыха на море могут немало рассказать о необычайно живописных окрестных пляжах, ценители искусства – о музее Сальвадора Дали или архитектурных шедеврах Антонио Гауди, футбольные фанаты готовы пойти на все, чтобы побывать на матче «Барселоны». А вот покупатели недвижимости редко могут похвастаться тем, что приобрели квартиру или виллу в Каталонии по бросовой цене. Регион считается одним из самых экономически развитых в Испании. Соответственно, и цены на жилье там немаленькие.

## БАРСЕЛОНА



Бывалые путешественники говорят: если за время поездки в Испанию у вас есть возможность посетить только один город, то им должна стать Барселона. Многие россияне так и делают. Для наших соотечественников именно она

### Апартаменты с двумя спальнями в Салоу



Апартаменты на третьей линии от моря. Дом с лифтом. Жилой комплекс с бассейном и общественным садом. Спокойная зона города, развитая инфраструктура, очень близко к пляжу.

**Площадь – от 48 кв. м**

**Цена предложения от €147 000**

### Апартаменты на первой линии в Коста-Брава



Комплекс в районе Фенальс в Лорет де Маре (80 км от Барселоны). В 5–7 минутах пешком от супермаркетов и туристической зоны; 5 минут на машине до старого центра города с зоной дискотек и развлечений. Комплекс располагает апартаментами с 1, 2 и 3 спальнями.

**Площадь – от 60 кв.м**

**Цена предложения – от €180 000**



Испания



является настоящей столицей Испании, самым посещаемым и притягательным городом. Покупателям недвижимости эксперты также рекомендуют пригледеться к Барселоне. Местный рынок считается наиболее ликвидным в стране: квадратные метры в городе пользуются спросом и растут в цене, несмотря на различные финансовые неурядицы.

### КОСТА-БЛАНКА («БЕЛЫЙ БЕРЕГ»)



Географически это средиземноморское побережье Испании в провинции Аликанте. Однако на рынке

недвижимости под Коста-Бланкой часто понимают не только всю Валенсийскую страну (то есть провинции Аликанте, Кастьельон и Валенсия), но и Мурсию – регион, расположенный южнее.

Местный климат Всемирная Организация Здравоохранения признала одним из самых благоприятных в мире. Здесь более 300 солнечных дней в году, среднегодовая температура держится на уровне 19-20 °С, а море – самое теплое в Испании. Именно здесь встречаются самые доступные по цене предложения на всем Средиземноморском побережье.

#### Апартаменты на Коста-Бланка



Дом расположен в центре Торревьехи в непосредственной близости от городской мэрии, моря и пляжей. В километре от дома находится крупный коммерческий центр города, где расположено множество кинотеатров, казино, баров, ресторанов.

**Площадь – от 50,7 кв. м**  
**Цена предложения от €66 000**

### КОСТА-ДЕЛЬ-СОЛЬ («БЕРЕГ СОЛНЦА»)



Южная часть Средиземноморской полосы Испании, которая протянулась на 300 километров

от Малаги до Гибралтарского пролива. Курорты Коста-дель-Соль считаются самыми престижными в стране. На общем фоне заметно выделяется город Марбелья, который для Испании является



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

www.prian.ru/spain



тем же, чем Канны – для Франции. В порту пришвартованы роскошные яхты, на улицах стоят дорогие машины, а в ресторанах отдыхают знаменитости... Говорят, в одной из вилл Марбельи время от времени живет Антонио Бандерас, а королю Саудовской Аравии там принадлежит целый замок.

## МАДРИД



Столица, крупнейший экономический, политический и культурный центр Испании. Здесь же находится и самая дорогая недвижимость страны. А если быть точнее – то на улице Серрано, известной своими модными бутиками. За квадратный метр расположенного там жилья покупателю придется выложить около €11 тыс. В целом же по Мадриду в 2011 году цены держались на уровне €2,3 тыс. за «квадрат».

## ГОРНОЛЫЖНЫЕ КУРОРТЫ

Горнолыжные курорты Испании – Формигаль, Хаваламбре, Бакейра-Берет, Ла-Молина – пока не очень хорошо известны россиянам. Значит, и спрос на недвижимость, расположенную на склонах гор, со стороны наших соотечественников минимален. Однако вскоре ситуация может измениться... Ведь если присмотреться, то сервис в Испании не хуже, чем в Швейцарии, зато цены намного ниже.

## ОСТРОВА ИСПАНИИ



Особой популярностью у россиян пользуются крупнейшие испанские острова – Тенерифе на Канарском и Мальорка на Балеарском архипелаге. Они давно стали крупнейшими туристическими центрами, и по инфраструктуре ничем не уступают материке.

Испанские пляжи протянулись на

# 8000 км

### Апартаменты на Тенерифе



Общая территория жилого комплекса превышает 18 тысяч кв. м, из которых 12 тысяч занимают зеленые зоны с плавательными бассейнами и зонами отдыха для жильцов. В жилом комплексе представлены квартиры с одной или двумя спальнями, кроме того, есть квартиры студии.

**Площадь – от 50,7 кв. м**

**Цена предложения от €100 000**







## Испания

Рядовые туристы не почувствуют на себе влияния испанского экономического кризиса – несмотря ни на что жизнь на курортах бьет ключом. А вот покупатели недвижимости заметят, что цены на жилье в Испании стали удивительно доступными. По официальной статистике, дома и квартиры в стране с 2007 года обесценились почти на 25%. А риэлторы говорят, что в отдельных случаях цены обвалились на все 50%.

В Испании, как и в других странах Евросоюза, покупка недвижимости не дает права получить вид на жительство. Но визовые льготы у владельца квартиры или виллы будут. Ему достанется многократная Шенгенская виза. А вместе с ней – возможность отдыхать в стране до 90 дней в полугодие или 180 дней в году.



PASSPORT

Испанские банки сейчас находятся в сложном положении: у них скопились сотни тысяч изъятых за невыплаты по ипотеке объектов недвижимости. Впрочем, покупателям столь плачевное состояние финансового сектора Испании пока играет на руку. Сражаясь за клиентов, банки предлагают ипотечные займы в размере 110% от цены объекта. Не только на приобретение недвижимости, но и на оплату налогов! К концу 2011 года кредиторы, правда, начали потихоньку сворачивать этот аукцион неслыханной щедрости.



Во времена строительного бума (до 2008 года) испанские девелоперы ни в чем себе не отказывали – строили много и с размахом. Потом грянул кризис, спрос резко сократился, и свеженькие квадратные метры остались невостребованными. Сейчас испанские аналитики даже не могут точно подсчитать, сколько у них непроданного жилья – то ли 700 тысяч объектов, то ли два миллиона.



Распорядок дня в Испании сначала россиян удивляет, а некоторых даже раздражает. Ежедневные трехчасовые сиесты (в том числе и зимой), во время которых все учреждения закрываются, регулярные фиесты с шумными массовыми гуляниями, по выходным большинство магазинов не работают... Словом, не жизнь, а сплошной праздник.

Перенасыщенный предложениями рынок, слабая экономика, рост безработицы – делают объекты недвижимости Испании неликвидными. Иными словами, покупать на побережье Средиземного моря апартаменты или виллу, особенно дешевые, имеет смысл только для себя. В сложившихся экономических условиях Испания не подходит для спекуляций с недвижимостью. А если уж и думать об инвестициях, то только очень долгосрочных... Искключение, пожалуй, составляют лишь рынки Барселоны и Мадрида, квадратные метры которых востребованы и хорошо продаются.



Испания от России все-таки далековато. Из Москвы до Барселоны лететь 4 часа, до Мадрида – 5, до Тенерифе из-за двух пересадок может понадобиться и 15 часов.









# ИТАЛИЯ



**Расположена** в Южной Европе.  
Занимает Апеннинский полуостров, южные склоны Альп,  
Паданскую равнину и несколько островов.



**Площадь.** 301 230 кв. км.  
**Население.** 58 миллионов человек.  
**Столица.** Рим.



**Климат.** Большая часть Италии располагается в зоне субтропического средиземноморского климата. Самая северная часть страны находится в зоне континентального климата. Средняя температура января +1-12 °С, июля — +19-22 °С.



**Валюта.** Евро.  
Входит в Евросоюз и Шенгенскую зону.



*Где-то на этом пейзаже наверное притаился один из 60% объектов культурного наследия планеты, находящихся в Италии*

**Е**й хочется побывать в Венеции. На карнавале. Еще она мечтает путешествовать по югу «сапога». Южнее Рима не забиралась, хотя бывала в Италии не раз и живет здесь по несколько месяцев в году... Удивительная страна: хочется возвращаться туда, где уже был, и отправляться туда, где еще не был. Люди, приобретающие здесь дома, квартиры или апартаменты, знают, чего хотят, но и всегда получают чуть больше. Чуть больше комфорта и чуть больше проблем, чуть больше одиночества и чуть больше внимания. А как иначе, если здесь так много накопленной веками спокойной энергии. Дух Италии в течение тысячелетий создавали самые знаменитые люди планеты – философы, артисты, политики, футболисты, архитекторы, художники, модельеры... Сюда едут, чтобы почувствовать этот дух, а заодно добавить в него – пусть даже на копеечку – чего-то своего.



**АМФИТЕАТР ФЛАВИЕВ.** Его строительство началось в 72 году н.э. при императоре Веспасиане после побед в Иудее, а закончилось в 80 году н.э., когда императором стал Тит. Сегодня эта постройка, когда-то очень любимая римлянам, больше известна нам под названием Колизей.



*Футбол в Италии занимает особое, почти религиозное, место. Итальянцы четыре раза становились чемпионами мира (больше только бразильцы), клубы с Апеннин традиционно входят в мировую элиту... Наконец, местные тиффозы в последние годы отбирают у англичан сомнительный титул «самых буйных» фанатов Западной Европы.*







Она входит в меню не только недорогих закусовых, но и фешенебельных ресторанов. Американские подростки, выросшие на мультсериале о черепашках-ниндзя, поглощают ее килограммами, а состоятельные завсегдатаи московских ресторанов легко выкладывают за пиццу несколько тысяч рублей. Но изначально это блюдо в виде круглой открытой лепешки, покрытой в классическом варианте помидорами и расплавленным сыром, появилось в Италии. В 1522 году. Когда в Европу завезли первые помидоры.

*Раскованность и романтика – так характеризуют Венецианский карнавал туристы, посетившие его. Ежегодно на этот костюмированный праздник приезжают более 500 тысяч гостей, которые стремятся не только посмотреть на грандиозное представление, но и окунуться в романтические приключения...*



Статус национального блюда Италии принадлежит также спагетти (pasta). Они родились в Неаполе, а своим названием обязаны Антонио Вивiani, который прозвал их так в 1842 году за схожесть с отрезками шпагата. Рядовой итальянец съедает по 25 килограммов этих изделий в течение года.



*Италия по праву считается меккой мировой моды. Ежегодно сотни тысяч туристов приезжают в страну за покупками и скидками. Форму итальянским полицейским шьет всемирно известный модный дом Prada.*

# 60%

**мирового культурного наследия находится в Италии**





Италия

**Р**ынок недвижимости Италии – в определенном смысле рынок контрастов. С одной стороны, в стране расположены одни из самых дорогих в мире домов, с другой – даже в новостройке можно приобрести квартиру, стоимость которой не превысит и €60 тыс. Удивляет также широкий выбор объектов недвижимости, которые «растянулись» по всем частям этой «сапогообразной» страны: виллы с живописными видами на озера Комо и Маджоре, квартиры в многомиллионных Милане и Риме, где жизнь не затихает ни на минуту, дома в миниатюрной Лигурии. Ризлторы разделяют покупателей из России на две группы: тех, кто приобретает жилье за €150-400 тыс. (это самые «ходовые» запросы), а также тех, кто заинтересован в покупке более дорогих объектов, стоимость которых стартует от €1 млн. Наибольшим спросом пользуется Ломбардия, Тоскана и Лигурия. В последнее время наметился интерес к горнолыжным регионам страны.

## РИМ



Что тут скажешь: Вечный город – вечные ценности. Мировая жемчужина, один из старейших городов мира, древняя столица Римской Империи.

Туристов привлекает несметное количество памятников архитектуры (Колизей, Пантеон, фонтан Трэви). Влюбившись в Рим, любознательные иностранцы скупают недвижимость, расположенную как можно ближе к центру. Остановить их не могут даже цены, которые тем выше, чем ближе они находятся к памятникам архитектуры.

Ежегодно Рим посещают более трех миллионов иностранцев, а значит, о спокойном отдыхе, даже в своей собственной квартире, можно забыть. А доход от долгосрочной аренды может быть омрачен тем, что выселить арендатора из собственного жилья можно будет лишь года через четыре. Такие законы.

## МИЛАН



Милан – административный центр области Ломбардия, самого крупного региона в Италии. Милан –





где покупают?



В Италии около

# 800 ТЫСЯЧ

всевозможных законов и актов, однако многие из них не обязательны к исполнению. Одним из самых странных является запрет на рисование мелками на асфальте. Это уголовно наказуемо.

### Квартира в центре Рима



Светлая квартира расположена в историческом центре, на улице Григория VII, возле площади Св. Петра. Находится на 2-м этаже современного здания с консьержем.

**Площадь – 100 кв. м**

**Цена предложения – € 700 000**

### Апартаменты и виллы премиум-класса на озере Гарда



Закрытая резиденция премиум-класса в эксклюзивном месте с потрясающим видом на озеро. Расстояние от озера: 1 км. Включает в себя семь объектов (апартаменты и виллы) с частными садами и террасами. Резиденция оснащена также общим бассейном.

**Площадь – от 260 кв. м**

**Цена предложения от € 930 000**

**CAPITOL REAL ESTATE**

[www.capitolrealestate.ru](http://www.capitolrealestate.ru)

одна из немногочисленных модных столиц, о ее магазинах, расположенных на виа Монтенаполеоне приезжие модницы готовы говорить часами. Здешняя недвижимость характеризуется солидными ценами, хотя в той же Москве они ничуть не ниже. И еще рядом с Миланом интересные пригороды.

### ЛИГУРИЯ



Лигурия – один из самых маленьких регионов Италии, площадь которого всего 5 410 кв. км. Жизнь здесь, без преувеличения, бурлит:

так, например, в одном лишь Сан-Ремо проходит знаменитый фестиваль итальянской песни, праздники цветов и теннисные турниры. А Портофино ежегодно принимает у себя в гостях самых знаменитых и богатых людей планеты.

Недвижимость Лигурии как популярного и безо всяких натяжек престижного региона стабильна в цене, а сдача жилья в аренду (практически все предлагаемое здесь жилье находится в курортной зоне) может принести ее владельцу неплохой доход.



Италия



## ТОСКАНА



Тоскана с ее знаменитыми Пизой, Флоренцией и Сиеной может считаться местом надежного вложения средств. Рынок

недвижимости этой колыбели эпохи Возрождения может похвастаться объектами различного ценового диапазона: от скромных небольших квартирок до шикарных вилл. Еще одним плюсом приобретения недвижимости в Тоскане может стать практически ежегодное увеличение ее стоимости, а это означает, что через несколько лет жилье можно будет выгодно перепродать. Продается здесь в основном вторичное жилье, потому желающие въехать в дом «без истории» могут быть несколько разочарованы.

## КАЛАБРИЯ



Образно о расположении этого региона говорят так: она находится в «носке итальянского сапога».

Калабрия разместилась в самой южной части Апеннинского полуострова. Побережье современной Калабрии к северу от города Реджо упоминается в «Одиссее» Гомера. Именно здесь, в пещере на берегу Мессинского пролива, и обитало шестиглавое чудовище Сцилла.

Купить свою «гнездышко» в Калабрии стараются в основном россияне, которых привлекает в ней гармоничное сочетание пляжного отдыха и невысоких цен на недвижимость. Кроме того, именно в этом итальянском регионе покупатели недвижимости освобождены от уплаты комиссии. Смутить покупателя может относительно невысокий престиж региона. С другой стороны, за €200 тыс. здесь можно стать обладателем виллы, в то время как на севере

### Апартаменты под ключ в Калабрии



Всего в 200 метра от пляжа, общий бассейн и парковка. Комплекс состоит из 18 блоков, в каждом – по четыре квартиры (по два на этаже). Каждая квартира состоит из двух спален, санузла, кухни, гостиной, террас. Кухня полностью оборудована.

**Площадь – от 60 кв. м**

**Цена предложения – € 139 000**



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/italy](http://www.prian.ru/italy)



страны тех же денег хватит скорее на небольшую квартиру. К тому же здесь очень хорошая экология.

## СИЦИЛИЯ



Сицилия – самый большой по площади остров среди регионов Италии. Именно здесь во второй половине

19 века сформировалось знаменитое итальянское криминальное сообщество – мафия. Рынок недвижимости этого региона динамично развивается, а приобрести жилье здесь может как иностранный миллиардер, который легко отдаст за виллу на Средиземноморском побережье несколько миллионов евро, так и покупатель с более скромным доходом, который с радостью станет владельцем небольшой квартирки стоимостью чуть больше €100 тыс. Рынок недвижимости острова не очень освоен россиянами.

## САРДИНИЯ



Второй по величине остров Средиземного моря. На востоке Сардинии есть городок под названием Оргозоло,

дома которого расписаны картинами, отображающими реалии жизни народа острова и глобальные проблемы человечества.

Жители острова могут пользоваться всевозможными льготами, установленными властями. Так, например, они являются счастливыми обладателями более дешевых билетов на морские и авиарейсы до материковой части страны. Однако стать счастливым обладателем таких привилегий сможет не каждый: недвижимость здесь относительно дорогая.

Удивительно, но Италия – горная страна. Горы занимают

# 80%

ее территории

### Апартаменты премиум-класса в Вероне



15 км на северо-запад от города, в природном оазисе – доминирующая позиция на холме, откуда открывается захватывающий вид на Веронские долины с юга и запада, на Альпы с востока и на озеро Гарда с севера.

Площадь – от 111 кв. м

Цена предложения от € 215 000

**CAPITOL REAL ESTATE**

[www.capitolrealestate.ru](http://www.capitolrealestate.ru)







Италия – совершенно особенная страна, недвижимость которой покупают люди, действительно любящие этот регион: его природу, культуру, темперамент... Риэлторы утверждают, что сравнивать Италию с другими морскими державами просто бессмысленно. Помимо теплого моря, страна привлекает и стабильностью.

Несмотря на то что сегодня Италия переживает не самые лучшие в экономическом плане времена, специалисты уверены: итальянцы просто не допустят того, чтобы их страна повторила греческий сценарий. Хотя кто знает...



Итальянские банки с неохотой и недоверием относятся к иностранным покупателям недвижимости, что обусловило жесткие условия выдачи кредитов. Получить деньги все-таки можно, если заявитель предоставит хорошие рекомендации, а также сможет похвастаться высокими доходами.



Ежегодно Италию посещают около 60 миллионов туристов, поэтому от сдачи недвижимости в аренду можно получать неплохой доход. Если вы не хотите самостоятельно заниматься процедурой оформления всех документов, а также взиманием арендной платы, лучше всего обратиться к агенту, который подыщет вам самых лучших, тихих и ответственных жильцов, оплатит счета за коммунальные услуги и организует уборку помещений.



Приобрести жилье в одном из уголков Италии может практически каждый. Даже тем, чей бюджет ограничен несколькими десятками тысяч евро, здесь повезет. Стоит обратить внимание на Юг страны, где преобладает недорогая курортная недвижимость. Тем же, кто нацелен на что-то более роскошное, необходимо отправиться на Север: почти вся недвижимость здесь считается элитной.



Если вы все-таки решились сдавать свою недвижимость в аренду и заключили долгосрочный договор, выгнать неблагонадежного арендатора дело весьма непростое. Кроме того, 20% от получаемого дохода придется отдать государству – в качестве подоходного налога.







## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ

**Катерина Данекина,**  
Capitol Real Estate



Италия – удивительная и очень многогранная страна. В стране 20 регионов, и каждый из них поистине уникален. Величественные Альпы на Севере с множеством горнолыжных курортов

топ-уровня; фешенебельные и роскошные курорты Лигурии, Тосканы, Сардинии; удивительные итальянские озера – Гарда, Комо, Маджоре; Калабрия, которую многие называют «настоящей Италией»; конечно же, Рим, Милан, Венеция, Верона, а также многочисленные аутентичные итальянские городки, которые наилучшим образом передают всю атмосферу страны и которые можно исследовать поистине бесконечно. Да что там говорить... Трудно представить и нашу повседневную жизнь без Италии. Мы хорошо знаем итальянскую кухню (пицца, паста, ризотто), итальянскую моду (Versace, Gucci, Prada, D&G и пр.), итальянские машины (Lamborghini, Ferrari), итальянское искусство (Микеланджело, Леонардо да Винчи), итальянское вино, масла, мебель...

Италия традиционно является знаком качества, роскоши, высокого уровня жизни и сервиса. Однако на рынке недвижимости страны есть как многомиллионные виллы и замки, так и недорогие апартаменты на берегу моря – от €50 тыс. Налоги на покупку, содержание и продажу недвижимости – одни из самых низких среди развитых стран Европы. А итальянское законодательство оптимально защищает инвесторов (в том числе тех, которые покупают недвижимость в строящихся проектах), поэтому собственники могут быть спокойны: вне зависимости от ситуации в стране и в Европе в целом – их вложения надежно защищены.

Отмечу также, что цены на итальянскую недвижимость имеют устойчивый тренд роста, и даже в период кризиса, когда некоторые соседние страны просели на 15-20% и буквально утопают в долгостроях, они стабильны. Но главное... Италию невозможно сравнивать ни с одной другой страной Европы, она уникальна по своей красоте и культуре. Аристократична и изыскана.





Италия



ИТАЛИЯ  
ЭТО НЕ ТОЛЬКО МОРЕ...

Морские курорты Италии давно известны россиянам. И заслуженно любимы. Шумные Римини и Риччоне, праздничные Палермо и Сан-Ремо, уважаемые Форте-дей-Марми, Порто Черво, Портофино... Но Италия – это не только море.

Посмотрите на север – на «голеньце итальянского сапога». Здесь, неподалеку от самого романтического города мира Вероны, расположилась Гарда – крупнейшее озеро Италии. А в его окрестностях, у подножия живописных Доломитовых Альп, – десятки современных курортных городков и небольших аутентичных поселков. Вслушайтесь в волшебные названия: Сирмионе, Дезенцано, Бардолино, Мальчезине, Пескьера-дель-Гарда, Гардоне-Ривьера... Здесь круглый год радует мягкий климат, который был признан самым благоприятным для жизни среди северных регионов Италии. И конечно – чистейший воздух, кристальная вода и великолепные песчаные пляжи. Отметим и очень удобное географическое расположение озера – всего полтора часа до Милана (135 км) и Венеции (145 км).

Бокковые ветра и крутые склоны на севере озера притягивают сюда виндсерферов, парапланеристов, яхтсменов со всего мира. Люди, предпочитающие более спокойный досуг (гольф, теннис, верховую езду или пешие прогулки) также найдут здесь множество вариантов для приятного отдыха.

На берегу озера раскинулся самый крупный во всей Италии парк аттракционов Гардаленд, сафари-парк «Натура Вива», где львы, жирафы, обезьяны и другие звери живут в свободных вольерах, а также «Сигурта» –





зеленый оазис, который считается лучшим образцом парковой архитектуры в Европе.

Ценители музыки могут посетить знаменитый амфитеатр Арена ди Верона, где каждое лето проходят оперные фестивали, любители гастрономических удовольствий – отведать напитки местных виноделов, посетить дегустации сыров, пармской ветчины, оливкового масла.

Строят здесь немного, зато каждый проект – с особым подходом. Чтобы он мог удовлетворить потребности даже самых взыскательных покупателей и в тоже время передавал всю магию этих мест.

Одним из лучших проектов в окрестностях Гарды по праву считается Pleasure Residence в городе Пескьера, в 29 км от Вероны. Он расположен на первой линии озера, около великолепного песчаного пляжа в шаговой доступности до центра города и всей инфраструктуры. Стоимость квартир в резиденции начинается от € 273 тыс.

Вы можете стать обладателем просторных апартаментов с панорамными окнами, частным садиком с бассейном, широкой террасой с джакузи и наслаждаться видами на озеро из каждой комнаты своей квартиры.

Высококласные строительные материалы, отделка натуральным деревом и камнем, кондиционеры, подогрев полов, бассейн, частная марина, ухоженные сады и печаный пляж – комплекс Pleasure Residence практически не имеет аналогов на озере. Это также повышает его инвестиционную привлекательность, ведь вы всегда сможете выгодно продать свои апартаменты. Создайте свой собственный мир в одном из красивейших уголков нашей планеты. Обращайтесь!

## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ

**Катерина Данекина,**  
Capitol Real Estate



Озеро Гарда действительно является самым любимым озером и местом отдыха состоятельных итальянцев

и европейцев, благодаря своему уникальному климату, сказочной природе, хорошо развитой инфраструктуре, многочисленным возможностям для активного отдыха и досуга на любой вкус и, конечно же, своему стратегическому местоположению. Озеро Гарда – абсолютно магическое место, поражающее своим разнообразием пейзажа и атмосферой. Здесь практически нет русских туристов, в России оно мало рекламируется, о нем мало пишут и рассказывают, итальянцы ревностно хранят его для себя. Однако те наши соотечественники, которые приезжают сюда, неизменно влюбляются в эти места, в само озеро, его окрестности и, конечно, в Верону. Озеро можно исследовать бесконечно, каждый раз открывая его и себя вместе с ним по-новому!

Стоит ли говорить, что недвижимость на озере Гарда всегда высоко ценится. Здесь относительно мало строят, а каждая новая резиденция – это, как правило, закрытые двухэтажные комплексы низкой плотности застройки, с большими общими территориями, садами, бассейнами и высоким качеством строительства. Цены на недвижимость на озере Гарда колеблются от €3 тыс. до €7 тыс. за кв. м и начинаются от €200 тыс. за апартаменты.





# КИПР



**Расположение.** Остров в Средиземном море, в его Северо-Восточной части.



**Площадь** страны составляет 9 250 кв. км.  
**Население.** Около 800 тысяч человек.  
**Столица.** Никосия.



**Климат.** Субтропический. Летом +25–35 °С, зимой + 10–15 °С.



**Валюта.** Евро.  
Член Евросоюза с 2004 года.





*Родина Афродиты давно уже не пустынный берег –  
это огни, сервис, цивилизация*

**Н**а смену англичанам, облюбовавшим третий по величине остров в Средиземном море еще в прошлом веке, приходят россияне. Романтический Кипр манит нас своим климатом, буклетной красотой, визовой доступностью, а в последние годы и «русскостью» – нашу речь тут действительно можно услышать повсюду. «Здесь вы будете чувствовать себя как дома», – скажут вам первые переселенцы периода развала СССР (из числа «счастливых»), и если вы действительно хотите чувствовать себя там, как здесь, – что ж... Холмы на фоне строек и стройки на фоне холмов отлично дополняют привычные многим и на родине сокровищницы музеев, православные храмы, крикливую навязчивость продавцов, демократичность отношений. И теплое море – причем такое, какого у нас на родине нет и никогда не будет.





## Кипр

### ТУРЕЦКАЯ РЕСПУБЛИКА

**СЕВЕРНОГО КИПРА** – кипрская боль и проблема мирового масштаба, непризнанный практически никем анклав, результат национальных конфликтов турок-киприотов и греков-киприотов. Треть территории на севере официально – Кипр, а фактически – странное образование, статус которого каждый ставит в зависимость от своих политических взглядов. В любом случае российское Министерство иностранных дел предостерегает от покупки недвижимости в оккупированной части острова.



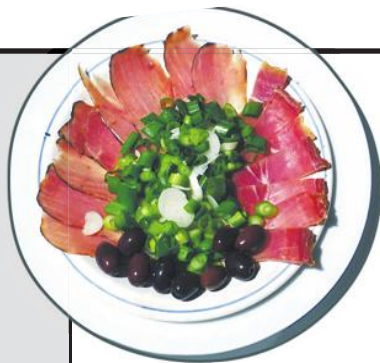
### МЕСТО РОЖДЕНИЯ

**АФРОДИТЫ** – достопримечательность, объединяющая легенду и красивый каменно-морской пейзаж. Скептик скажет, что в Крыму таких видов куда больше, но что поделаешь, если богиня красоты решила выйти на берег именно в этом месте. Что-то она тут нашла, не иначе.



Кипр был английской колонией – до 1960 года. Двадцать лет спустя именно англичане облюбовали остров, массово покупая здесь квартиры и виллы. Сейчас подданных Ее Величества теснят россияне, но «британский след» на небольшом острове не смыть морской волной: большинство населения Кипра прекрасно говорит по-английски, а машины здесь ездят по левой стороне дороги.



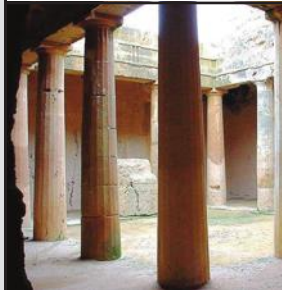


*Мезе, милые рыбные или мясные «наборчики», гордость даже самых элитных ресторанов острова. Из-за статуса «национального лакомства» могут быть самым дорогим блюдом в меню, но впечатление оставляют как ничто другое.*

Некоторые справочники приводят точное число православных храмов и монастырей Кипра. Мы не будем этого делать. Просто скажем, что остров – средоточие православия, его истории и культуры.



**АНТИЧНЫЙ КУРИОН**, вернее, то, что от него осталось... В иной стране он был бы первой и главной достопримечательностью. Здесь он «один из», ведь всего в нескольких километрах, например, святилище Аполлона...



**БЕЛЫЕ И КРАСНЫЕ ВИНА**, португалийская «Коммандария», крепкий алкоголь – на острове все веселящие напитки и создавать шедевры. Мировой славы французских или итальянских вин кипрские не имеют, но на вкусовых достоинствах это не отражается – здесь, как и везде, есть невкусные и вкусные напитки. Последних явное большинство.





Кипр

**Р**оссияне на Кипре, безусловно, самые активные инвесторы. По некоторым оценкам они покупают до 50% всех объектов, приобретаемых «некиприотами». наших соотечественников интересуют и роскошные виллы, стоящие миллионы евро, и скромные одно-двухкомнатные квартиры и апартаменты, в том числе в новых комплексах. В последние годы значительно вырос рынок кипрской «вторички», благодаря чему цены на острове стали снижаться. И сейчас апартаменты можно приобрести за €50 тыс., а имеющие €200-300 тыс. часто стараются купить даже не квартиру, а недорогую виллу.

#### ЛАРНАКА



Главная ее достопримечательность – аэропорт. И хотя близость к транспортному узлу традиционно

считается достоинством объекта недвижимости, находится в непосредственной близости от взлетающих и садящихся лайнеров то еще удовольствие. Нет, Ларнака тоже популярна, здесь тоже пляжи и песок (правда посерее), и русские покупатели, конечно, обращают внимание на ее объекты.

#### ЛИМАССОЛ



Из примерно 40 тысяч россиян, которые живут по всему острову, значительная их часть обосновалась

здесь, вынудив владельцев магазинов писать вывески кириллицей и нанимать на работу



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/cyprus](http://www.prian.ru/cyprus)



# 340

солнечных дней в году на острове Кипр



русскоговорящих продавцов. Здесь можно приобрести очень дорогую новую недвижимость, а можно поселиться в пыльном и шумном районе. Россиян, как правило, интересуют объекты посolidнее, и благодаря этим желаниям «русский Лимасол» опережает по ценам тот же Пафос. Свою роль играет и слава города как образовательного, промышленного и бизнес-центра. В статусе «чистого курорта» Лимассол, пожалуй, проигрывает и западным и восточным частям острова: пляжи здесь поуже, жизнь беспокойнее. Зато разнообразнее. Можно даже сказать, что именно здесь она есть круглый год.

## ПАФОС



Первыми из иностранцев его облюбовали англичане. Благодаря им город с самым вдохновляющим в мире названием стал

## Виллы в Ларнаке



Faros – проект Средиземноморского стиля, удобно расположенный на первой береговой линии, в деревне Перволья, с видом на море. Деревня находится на одном из пляжей Ларнаки. 28 роскошных вилл, каждая с панорамным видом, большим частным бассейном с баром, крытыми парковками и просторными садами. Вход только через главные ворота и ресепшн.

**Площадь – от 130 кв. м**  
**Цена предложения от €350 000**

## Виллы в Пафосе



Современный комплекс, находится в пригороде города Пафоса, Пейе, в двадцати минутах от центра Пафоса и тридцати минутах от международного аэропорта. В проект входят двух- и трехспальные виллы с большими верандами и черепичными крышами, частная парковка, сад с ландшафтным дизайном и, по желанию клиента, частный бассейн.

**Площадь – 88 кв. м**  
**Цена предложения €180 000**





Кипр



превращаться в прямо-таки элитное место, чью уникальность подчеркивали и подчеркивают средневековый форт, археологический парк, древний некрополь... Респектабельность Пафоса и его «богемная слава» в наши дни дополнены всеми атрибутами классического курорта: туристической зоной, гольф-полями, новыми комплексами. Несмотря на все эти блага цивилизации, многие подданные Ее Величества в последнее время охладели к Пафосу. Настолько, что продают здесь некогда полюбившиеся гнезда. В которые заселяются русские, с удовольствием пользующиеся английскими школами и широкими пляжами.

## НИКОСИЯ



Столица. Но столицы в курортных странах не всегда центры притяжения. Скорее, даже наоборот... Вот и главный город на Кипре – это банки, административные здания и 40 градусов в тени летом, от которых не спастись в морских волнах, поскольку Никосия находится в глубине острова. Россияне в ней – редкие гости.

## Жилой комплекс в Лимассоле



Комплекс располагается прямо напротив песчаного пляжа протяженностью семь километров. 113 апартаментов, студий и пентхаусов. Совсем рядом с находятся торговый центр, магазины, рестораны и ночные клубы. К услугам жильцов – индивидуальные террасы и общий бассейн на крыше, консьерж, центральное спутниковое телевидение, уборка помещений, контролируемый доступ на территорию комплекса.

**Цена предложения – €110-749 тыс.**

## АЙА-НАПА, ПРОТОРАС.



Если есть на Кипре полный «антагонист» Никосии, то это как раз курорт, чье название на слух так похоже на крымскую мечту советских времен.

Те, кто отождествляет слова «Кипр» и «курорт», часто выбирают себе недвижимость здесь. Правда, в самой Айа-Напе ее немного, куда больше в активно развивающемся Проторасе. Тут самый желтый песок, самые бурные ночи и самая веселая жизнь, фонтан которой



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/cyprus](http://www.prian.ru/cyprus)





перестает бить, когда становится холодно. Зимой Айя-Напа может напоминать заброшенный город.

### ПОЛИС



Еще одно подтверждение кипрского факта, что «Чем западнее, тем спокойнее».

Отдельный регион на Северо-Западе любители бурной жизни назовут глухоманью, а поклонники тишины раем на земле. Здесь зелено, спокойно, инфраструктура развита слабее, хотя магазины, рестораны и банки, разумеется, есть. Зато промышленность почти отсутствует. В отличие от сельского хозяйства. Дорога сюда от аэропорта Ларнаки займет куда больше времени, чем, скажем, до Протораса, но для многих тишина определяет целесообразность.

### ГОЛЬФ-КУРОРТЫ

Под этим названием скрывается не регион острова, а статус объекта. Статус, зачастую действительно определяющийся близостью комплекса к полям для гольфа. Вам не обязательно отличать «вуд» от «айрона», и уж тем более не обязательно уметь ими пользоваться, но, находясь в окружении подстриженных лужаек и божественных холмов (море в непосредственной близости необязательно, хотя объекты все равно считаются морскими курортами), вы вправе рассчитывать, что жилье в этом месте не будет уступать великолепию природы. Оно и не уступает: дорогое, респектабельное, современное. Часто еще строящееся... Ну, в общем, элитное. В разных частях острова.

# 78%

киприотов исповедуют православие

#### Резиденция в Айя-Напе



Пятизвездочная резиденция с большим СПА-комплексом, включающем соляную пещеру, состоит из 2- и 3-спальных домов и 1-, 2- и 3-комнатных апартаментов. Комплекс расположен в районе Протораса, от центра города Паралимни всего в двух минутах езды на автомобиле. Сдан в эксплуатацию в 2009 году. До моря – 700 метров.

**Площадь – от 75 до 97 кв. м**  
**Цена предложения –**  
**€175-220 тыс.**





## Кипр

Простота оформления документов для поездки на Кипр – мало кем бьющийся козырь. Обратившись в посольство, за несколько часов можно получить заветную бумажку – и отправляться за билетами.

Относительная простота получения разрешения на постоянное проживание на Кипре (надо купить недвижимости более чем на €300 тыс., что, учитывая местные цены, совсем нетрудно) через несколько лет может перерасти в получение вида на жительство. Да, Кипр не такой центр цивилизации, как Париж или Лондон, но попробуйте получить ВНЖ там...

Море. Море. И еще раз море. Солнце. Солнце. И еще раз солнце. По сравнению с прочими европейскими курортными странами Кипр предоставляет наиболее продолжительные возможности для пляжного отдыха. Некоторые купаются здесь чуть не круглый год, и хотя для большинства россиян зимние месяцы все-таки не кажутся оптимальным временем для морских ванн в Средиземном море, островом вечной весны Кипр называют (правда, наряду со многими другими точками планеты) неспроста.

Близость культур, о которой часто говорят применительно к отношениям России и Кипра, а также духовное родство народов – критерии, в общем, неоднозначные. В конце концов, далеко не все покупатели из России видят в себе носителей какой-то особой национальной (тем более православной) культуры. Но то, что к россиянам и вообще к иностранцам, если они не турки, на острове относится хорошо – безусловный плюс.

Низкий уровень преступности – дай бог, чтобы вам никогда не пришлось проверять, а тем более опровергать приятную статистику, в разы отличающуюся от средневропейской. На Кипре действительно демократично, но спокойно.

Быстро подстраиваясь под требования и пожелания приезжих, киприоты создают условия для проживания с детьми: на Кипре работают русские школы и вообще система и качество образования очень приличные.

Кипрскую недвижимость не назовешь дешевой. Большинство объектов, предлагаемых россиянам, имеют шестизначные цены в евро. Да и жизнь на Кипре подороже, чем в Восточной Европе.



PASSPORT









VOLMAR  
ANTIKVARIAT

VALUTAS  
EXCHANGE  
MAINA

EXCHANGE



Hälsö  
Kafé

1221

# ЛАТВИЯ



**Расположена** в Восточной Европе, на побережье Балтийского моря.



**Площадь.** Площадь. 64 589 кв. км.

**Население.** 2,2 миллиона человек.

**Столица.** Рига.



**Климат** умеренный морской на побережье и умеренно-континентальный на востоке страны. Средняя температура января  $-5-7^{\circ}\text{C}$ , июля  $+17^{\circ}\text{C}$ .



**Валюта.** Лат.

Является членом Евросоюза и Шенгенского соглашения.

**М**аленькие золотистые рыбки лежат в консервированной тесноте, радуя идеальным порядком и знакомым с детства запахом. Они уже не дефицит, но по-прежнему почти безальтернативный элемент любого праздника, с его встречами, эмоциями и неизбежным расставанием... Вот так и страна, представляющая нам уже не эксклюзивный морской дар, любима и почитаема, несмотря на споры о статусе русского языка и звучавшие еще пару лет назад заявления, что эпицентр финансового кризиса находится именно здесь. Вообще же, загадок тут почти нет, а понятного много. Здесь похожий климат, почти такие же проблемы и еще – знакомое с детства, или по рассказам друзей, море, не способное скрыть с головой и кошку, непрозрачные бутылки бальзама. И, конечно же, шпроты, безголовыми телами напоминающие, где же находится самый короткий и самый знакомый путь с Востока на Запад и обратно... Латвия...





Латвия



### ДОМСКИЙ СОБОР

Центр Риги великолепен сам по себе, но как Париж нельзя представить без Эйфелевой башни, а Рим без Колизея, так и латвийская столица немислима без Домского собора и Церкви Святого Петра. Шедевр Северной готики с одним из самых больших органов мира и знаменитая своим оригинальным и легкоузнаваемым шпилем башня – одни из главных символов города.

*На разных полюсах алкогольной зависимости два знаменитых национальных напитка – легкое и массовое местное пиво, крепкий и аутентичный «Рижский бальзам». Одно пьется легко и в количестве, второй иные цедают по чайной ложке.*



Более половины территории Латвии занимают леса – 56%, четвертый показатель в Евросоюзе. Практическая польза от этой статистики – чистый воздух, красивая природа и множество сельских гостевых домиков с банькой, которые можно арендовать на выходные по приемлемой цене.



PRIAN.RU  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

www.prian.ru/latvia



*Есть ощущение, что все значительные события российского шоу-бизнеса в летний период происходят в Латвии. В Юрмале. Это и международный конкурс «Новая волна», и фестиваль «Голосящий КиВиН», и юмористический фестиваль «Юрмалина»... А концертный зал «Дзинтари», пожалуй, – самая известная открытая концертная площадка бывшего СССР. Многочасовые эфиры на массовых телеканалах не оставляют сомнений в том, что «звездам» разного калибра тут одинаково хорошо и уютно.*

Турайдский замок, красивейшие природные ландшафты, которые разрезает уникальная санно-бобслейная трасса – все это «Маленькая Швейцария». Она же – Сигулда. Пятьдесят километров от Риги.



История построенных в середине XVIII века Рундальского и Елгавского дворцов хранит множество знаменитых имен – от гениального Растрелли, создавшего эти шедевры, до немногочисленных во все времена – «идеолога» и первого хозяина построек.



Латвия



**И**НТЕРЕС к недвижимости Латвии вырос после принятия закона об иммиграции: купив чего-нибудь на 100 тыс. латов (чуть меньше €143 тыс.) в Риге, Рижском планировочном районе и семи крупнейших городах страны и на 50 тыс. латов в других местах можно рассчитывать на ВНЖ. Поскольку именно вид на жительство является главным магнитом для россиян, дешевые объекты нередко выпадают из поля их зрения – около 75-80% наших соотечественников обращают взоры на центр Риги и Юрмальское побережье. Впрочем, и в небольших городах страны появляются оригиналы из России, которые покупают совсем недорогие квартиры (€10 тыс. – вполне реальная цена), предаваясь ностальгии и получая ключи от маленькой, но своей квартиры за границей.



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/latvia](http://www.prian.ru/latvia)

**РИГА**

Столица Латвии – центр притяжения номер 1. Причем чем ближе к сердцу города, тем сильнее становится это притяжение. Ничего нелогичного в этом нет: именно в Старой Риге и Тихом центре можно найти наиболее интересные и престижные объекты. К тому же здесь почти все предложения дороже «заветных» 100 тыс. латов. Под потенциальных покупателей ремонтируют старые дома, объекты с налетом истории. Реже создают новые проекты, в некоторых из которых до половины всех покупателей – россияне. Если покупатели из России не планируют сами жить в купленной новой квартире, их как правило интересуют полностью отремонтированные варианты – такие, что можно без проблем сдавать в аренду. Тем более что арендные ставки на рижские квартиры за последний год подросли на 10-15%. И прогнозируется, что данная тенденция сохранится в ближайший год.

**ЮРМАЛА**

Если в столице страны много покупателей и из Петербурга, и из Москвы, то в Юрмале, и вообще на Рижском взморье, уверенно лидируют лишненные моря на родине москвичи. Они гостят здесь в основном в летний период. Сезон на Рижском взморье короткий, всего три месяца. Просто побродить вдоль спокойного залива можно, конечно, и в мае, и сентябре, но вот с конца сентября и по начало мая Юрмала представляет собой тихий и очень спокойный город, мало чем напоминающий кипящий жизнью летний курорт.

# 12 000

рек и ручьев текут по Латвии

**Двухкомнатная квартира в Юрмале**

Квартира в хорошем состоянии с изолированными комнатами, отдельным санузлом и лоджией. До моря 15–20 минут пешком. Рядом река.

**Площадь – 54 кв. м**

**Цена предложения – €5 714**

**Типовая квартира на окраине Риги**

Квартира в хорошем состоянии с изолированными комнатами, отдельным санузлом и лоджией. Квартира после ремонта. Встроенная кухня, стеклопакеты. Парковка во дворе.

**Площадь – 54 кв. м**

**Цена предложения – €34650**





Апартаменты в центре Риги, требующие ремонта



Первый этаж. Очень перспективное место. Можно использовать для жилья или в коммерческих целях (под офис, мастерскую, кабинет и т. д.)  
Высота потолков 4 м.  
Два окна выходят на улицу.

**Площадь – 75 кв. м**

**Цена предложения – €39 900**

## ВИДЗЕМСКОЕ ВЗМОРЬЕ



...конечно, уступает по популярности Юрмале. Здесь, на восточном побережье Рижского залива, не столь развита

инфраструктура, а названия самых популярных мест – Саулкрасты, Айнажи, Салацгрива – многим ничего не скажут. Но интерес к бывшим рыбацким поселкам на тихом уютном берегу все-таки растет. Косвенным доказательством того служит и проявившийся интерес к региону российских застройщиков, которые возводят тут элитные комплексы по стандартам, устраивающим россиян.

## ВЕНСПИЛС, ЛИЕПАЯ, ПОБЕРЕЖЬЕ БАЛТИЙСКОГО МОРЯ



Именно здесь за €10 тыс. можно купить нормальную двух-трехкомнатную квартиру буквально в несколько минутах

ходьбы от берега. Дом, в котором расположена ваша квартира, будет отделен от воды небольшой лесной полосой. Чудеса? Но спрос на такие объекты невелик: подобная покупка страшно далека от получения ВНЖ, а если в Вентспилсе или в Западной части побережья купить объект существенно дороже, на него потом будет очень трудно найти покупателя.

## ДАУГАВПИЛС И ДРУГИЕ РЕГИОНЫ ВДАЛИ ОТ МОРЯ



Ностальгические места для тех, кто помнит Латвию изобильным краем, без очередей за колбасой и гущеным молоком –

еще «союзных» времен. Именно память и желание пожить спокойно – основные аргументы для покупки объектов здесь. Сверх ожиданий вы тут вряд ли что-нибудь получите.







# 96 м

высота самого большого храма  
Латвии – Домского собора в Риге



Двухэтажный дом в пригороде Риги



Новый дом расположен на берегу реки  
Малая Югла в небольшом привлека-  
тельном поселочке. Дом 2-этажный  
с подведенными коммуникациями,  
с полной внутренней отделкой, готов  
к заселению. Можно сразу въезжать  
и жить.

Площадь – 1 759 кв. м

Цена предложения – €110 040





## Латвия



Латвия – это Евросоюз и Шенген. Стремительное возвращение Прибалтийских государств к европейским ценностям превратило Латвию, пусть и не в полной мере, в государство с западным менталитетом и западной культурой. А менталитет и культура в огромной степени определяют многие аспекты жизни. К которой значительная часть потенциальных покупателей и стремится.

Реальная возможность получить ВНЖ – мы не раз упоминали, насколько это важно для многих покупателей.



К 2018 году должна быть построена новая скоростная автомобильная трасса, соединяющая Москву и Ригу. Но и сейчас из всех стран, представленных в этой книге, Латвия для россиян едва ли не самая близкая и удобная с транспортной точки зрения.

Да, не все в Латвии радостно воспринимают русскую речь и русских покупателей. Но здесь вы все равно будете в незначительной степени чувствовать себя иностранцем. Доля русскоязычных здесь куда больше, чем, скажем, в Эстонии или Литве.



Цены в Латвии ниже, чем в большинстве стран Европы, а в некоторых случаях и ниже российских. Особенно на продукты и услуги в сфере обслуживания.

Страна в сознании многих не воспринимается как за граница. Еще бы: полвека мы жили в одном государстве. Поэтому те, кто хочет кардинально сменить обстановку, отправляются в «настоящую Европу».



Великая депрессия конца 20-х начала 30-х годов прошлого века стала для латвийской экономики не только потрясением, но и трамплином, за которым последовал рост. И сейчас, после «почти коллапса», в результате которого, например, цены на недвижимость упали почти на 70%, а весь мир показывал на страну пальцем, началось возрождение. То есть в Латвии сейчас время возможностей...





P

7-17







*Не километр, а лишь 828 метров –  
высота крупнейшего небоскреба мира,  
башни «Бурдж-Халифа» в Дубае*



# ОАЭ



**Расположены** в Юго-Западной Азии – Восточной части Аравийского полуострова.



**Площадь.** 83 600 кв. км.

**Население.** 5,2 миллиона человек.

**Столица.** Абу-Даби.



**Климат.** Климат страны очень жаркий и сухой – тропический пустынный. Температура летом +35-40 °С, часто достигает +50 °С. Температура зимой: днем +20-23 °С, ночью холоднее, но заморозки – явление исключительно редкое.



**Валюта.** Дирхам ОАЭ.

Член-учредитель Совета Сотрудничества по арабским государствам Персидского залива, член Лиги арабских государств. ОАЭ также член Организации Объединенных Наций, Организации Исламской Конференции, ОПЕК и Всемирной торговой организации.

Они сделали это! Построили оазис в пустыне, и какой оазис! Ты едешь по идеальной дороге среди бесконечных песков, раз в пять минут проезжая перекресток, дороги которого тоже ведут неизвестно куда. И вдруг вдали появляются небоскребы. Один, второй, пятый... Подобно затерявшемуся в просторах океана моряку хочется крикнуть «Земля!», и так же, как у него, у тебя возникает чувство страха: вот сейчас они исчезнут, и тебе вновь придется блуждать под палящим солнцем в поисках цивилизации. Но они не исчезают, они настоящие – истинное Чудо Света. Ты ходишь по узеньким улочкам старого города между сверкающих ювелирных лавок. Надеваешь горные лыжи, оказавшись в гигантском холодильнике, – тут на 60 градусов холоднее, чем на улице. Заходишь в многозвездный Burj Al Arab... и окончательно понимаешь, что значит купаться в море и золоте одновременно. А также хочешь ты этого или нет. Но даже если это не твое, ты не можешь не отдать должное гению человека, который сотворил чудо, рядом с которым он сам кажется маленьким и незначительным.





Пальма Джумейра – искусственный насыпной остров колоссальных размеров в Дубае. Стилистически напоминает культовое для арабов растение – финиковую пальму. На «полумесяце» расположились известные на весь мир пятизвездочные отели (Atlantis, Kempinski, One and Only, Jumeirah Zabeel Saray). На «ветвях» – виллы с частными пляжами, а на «стволе» – многоквартирные жилые комплексы.

*Кондиционер – обязательный девайс любого жилого или торгового пространства. В ОАЭ они установлены повсюду. Даже на автобусных остановках! Летом, когда столбик термометра подскакивает до +50 °С, люди только так и передвигаются – от одного кондиционера к другому.*



Каких-нибудь 40 лет назад все Эмираты были сплошной голый пустыней, в которой лишь изредка встречались племена кочевников и стада верблюдов. И сегодня, выехав за пределы оазисов цивилизации, вы окажетесь среди бескрайних песчаных холмов. Зрелище, которое впечатляет своей красотой и таящейся за ней опасностью! Кстати, говорят, что в каждом эмирате песок имеет свой собственный оттенок, например, в Дубае он оранжевый.





**SKI DUBAI** – чудо из чудес, первый горнолыжный курорт на Ближнем Востоке. Естественно, в местных климатических условиях – это крытый комплекс. Гигантский холодильник, размером с 25-этажный дом, в котором круглый год поддерживается оптимальная температура  $-1^{\circ}\text{C}$  и 70-сантиметровым слоем лежит настоящий (ну, почти) снег.



*Традиционное и очень популярное развлечение в Эмиратах – верблюжьи бега. Залог успеха в этом виде спорта – небольшой вес жокея. Поэтому раньше в гонках использовали мальчиков в возрасте от четырех лет. В начале 21 века шейх запретил привлекать детей, и сейчас верблюдами управляют миниатюрные роботы-жокеи. В случае победы владельцы «кораблей пустыни» получают шикарные машины, золотые сабли и внушительные суммы денег.*

Эмираты славятся на весь мир социальными программами своего правительства. Так, каждая молодая семья в ОАЭ получает от властей комфортабельную виллу и 70 тыс. дирхамов (около \$20 тыс.) на свадьбу. За рождение мальчика – еще \$50 тыс. Скидки на коммунальные услуги, деньги на учебу, на открытие бизнеса и вообще финансовая поддержка по любому поводу... Естественно, этот «аукцион неслыханной щедрости» распространяется только на граждан страны.



**ЗОЛОТО.** По статистике, каждый житель Эмиратов ежегодно покупает в среднем 38 граммов золотых изделий. Это мировой рекорд! Только в Дубае работают около 600 ювелирных лавок. На их витринах выставлено в общей сложности более 25 тонн всевозможных украшений из благородного металла.

**59 000**  
долларовых миллионеров в ОАЭ



ОАЭ



**Р**оссияне покупают недвижимость в ОАЭ с 2002 года – когда иностранцам впервые предложили поучаствовать в грандиозных строительных проектах Дубая. С тех пор этот самый либеральный и продвинутый эмират остается лидером по предпочтениям наших соотечественников.

Инвесторы интересуются в основном жилыми проектами. Это и не удивительно. Большую часть населения страны составляют экспаты. Всем им надо где-то жить и отдыхать...

А значит, рынок аренды в Дубае прекрасно развит.

По словам риэлторов, россияне обычно останавливаются в престижных прибрежных районах Дубая, например Dubai Marina, The Palm Jumeirah, Jumeirah Beach Residence.

Цены в лучших резиденциях – немаленькие. Стометровые апартаменты стоят \$275-500 тыс., виллы от \$1 млн.

Более скромные по цене объекты расположены в 15-20 минутах езды на автомобиле от моря.

Определенный интерес россияне проявляют и к недвижимости Абу-Даби, а вот жилье в других эмиратах пока не пользуется большим спросом.

## АБУ-ДАБИ



Крупнейший и богатейший эмират: он обеспечивает 70% ВВП страны и здесь же расположены 95% нефтяных месторождений ОАЭ. Его

одноименная столица является также и столицей федерации. В городе Абу-Даби – почти нет исторических достопримечательностей. И причина не в том, что арабы не смогли сохранить свое наследие. Просто каких-нибудь сорок лет назад города как такового не было – на старых фотографиях виднеются лишь скромные хижины да одна белая крепость (дворец династии Аль-Нахьянов – Аль-Хосн). Сегодня Абу-Даби – это многомиллионный мегаполис, сверкающие небоскребы которого непременно восхитят любителей современной архитектуры. Столицу Эмиратов часто называют Городом Садов Персидского Залива. Яркие цветники, зеленые пятна лужаек, роскошные сады и парки, многочисленные фонтаны, у каждого из которых есть свое имя... Даже сложно представить, что все это великолепие было выращено в безводной и неприветливой пустыне.



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/united-arab-emirates](http://www.prian.ru/united-arab-emirates)



# \$800

составляет в ОАЭ штраф  
за проезд на красный свет

Квартиры в небоскребе в старом городе Дубае



Апартаменты  
в самом  
высоком  
небоскребе  
в мире  
Burj Khalifa.  
48 этаж  
из 135  
возможных.

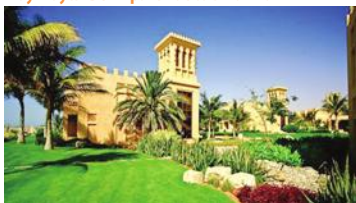
Площадь – от 110 кв. м

Цена предложения – € 575 282

Royal Home Real Estate

[www.royalhome.ae](http://www.royalhome.ae)

Таунхаусы в эмирате Рас-аль-Хайма



Таунхаусы в проекте Al Hamra Village построены с использованием элементов арабской архитектуры. На первом этаже гостиная/столовая, главная спальня и большая терраса, на втором – спальня и зал. Всего в доме 3 спальни, 2 зала, обеденная зона, 3 санузла, 2 балкона и терраса. В домах установлена система кондиционирования, имеется доступ к скоростному интернету и спутниковому телевидению.

Площадь – 221 кв. м

Цена предложения – €252 869



Абу-Даби считается культурным центром ОАЭ и пытается стать одним из главных мест отдыха богатых туристов не только с Ближнего Востока, но и со всего мира. Пока городу не удалось перехватить пальму первенства у более продвинутого Дубая. Но все предпосылки для этого уже созданы. А цены на недвижимость, кстати, сопоставимы с дубайскими.

## ДУБАЙ



Пожалуй, самый известный эмират ОАЭ. Его одноименная столица не может не вызывать восхищения. Именно здесь расположены самое высокое здание в мире – 828-метровая башня Бурдж-Халифа, самый шикарный отель – 7-звездочный «Бурдж аль-Араб», искусственные острова колоссальных размеров – Пальма Джумейра и архипелаг Мир; самый большой фонтан в мире, высота струй которого достигает 150 метров, самые современные резиденции, гостиницы и торгово-развлекательные комплексы... Помимо архитектурных чудес, Дубай может похвастаться привлекательным инвестиционным





ОАЭ



климатом, развитым и прозрачным законодательством, толерантным отношением к приезжим (95% населения в городе – иностранцы), выгодным географическим положением и удобным авиасообщением с Европой, Африкой, Азией. Кроме того, это, пожалуй, самый либеральный эмират, в котором суровые правила мусульманской жизни не так бросаются в глаза. Все это сделало Дубай наиболее популярным городом ОАЭ у россиян. Количество наших соотечественников среди владельцев недвижимости в Дубае уже исчисляется десятками тысяч. Город подтягивается. В Дубае работают русские школы, а местные жители (особенно в торговых центрах) начинают понимать нашу речь...

#### ДРУГИЕ ЭМИРАТЫ



ОАЭ – это федерация, состоящая из семи эмиратов, каждый из которых представляет собой микространство

с абсолютной монархией. Помимо уже раскрученных на российском рынке Дубая и Абу-Дави, в состав страны входят Аджман, Рас-эль-Хайма, Умм-эль-Кайвайн, Фуджайра и Шарджа.

У каждого эмирата свой шейх, а значит, и свои законы. Где-то более либеральные, как в Дубае, а где-то более суровые, как в Шардже (в этом «штате» полный запрет на употребление алкоголя, под действие «сухого закона» попадают также и все туристы). Туристическая инфраструктура в той или иной степени имеется во всех регионах страны. Например, Аджман подойдет для ценителей размеренного отдыха, в Шардже можно развлечься виндсерфингом и дайвингом, а Фуджайра –

#### Апартаменты в небоскребе Дубай Марина



Расположены в Джумейра Бич Резиденс, у моря. 6 этаж. В комплексе также эксклюзивные апартаменты, дизайнерские пентхаусы, виллы и таунхаусы.

**Площадь – 72 кв. м**

**Цена предложения – € 209 978**

**Royal Home Real Estate**

[www.royalhome.ae](http://www.royalhome.ae)



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/united-arab-emirates](http://www.prian.ru/united-arab-emirates)





это рай для активных туристов. В эмирате можно совершать горные восхождения, исследовать вади (высохшие русла рек), созерцать красоты коралловых рифов и совершать погружения к затонувшим кораблям. Современные жилые комплексы также можно найти во всех семи эмиратах. Иностранцы могут приобрести там апартаменты. Только вот интерес к этим регионам невелик – Дубай забирает на себя основной поток спроса.



## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ



**Эмилия  
ДИМИТРОВА,**  
Royal Home

На мой взгляд, наиболее перспективным районом ОАЭ для покупки

недвижимости является Дубай – настоящая «жемчужина Персидского залива», самый густонаселенный эмират, ведущий туристический и деловой центр. Люди со всех концов земного шара приезжают сюда за высочайшим качеством жизни, удивительной восточной роскошью и прекрасным сервисом мирового уровня.

И действительно находят все это! В различных международных рейтингах Дубай регулярно занимает ведущие позиции по таким показателям, как качество жизни, политическая стабильность, безопасность, благоприятный инвестиционный климат, отсутствие налогов и ограничений на движение капиталов, прозрачность рынка недвижимости. Все это делает регион настоящим магнитом для предпринимателей со всего мира. Добавлю, что в результате кризиса стоимость ведения бизнеса в Дубае namного снизилась. Аренда офисов, цены на жилье, стоимость найма персонала – подешевели. Именно сейчас Дубай является доступным как никогда.





## ОАЭ

В Арабских Эмиратах отсутствуют налоги на имущество и недвижимость, налог на добавленную стоимость, а также налоги на доходы физических лиц и на прибыль предприятий. Аналитики Всемирного Банка признали местную систему налогообложения одной из самых привлекательных для занятия бизнесом (четвертое место в мире).



Закон в Эмиратах сурово карает правонарушителей. Судите сами: за убийство и изнасилование – смертная казнь, употребление наркотиков – 10-15 лет тюрьмы, воровство – 6-8 лет. Даже за нецензурную брань или грубые жесты можно получить небольшой срок. Результат такой политики – один из самых низких уровней преступности во всем мире. По статистике, 95% населения чувствуют себя в безопасности, находясь в одиночестве ночью на улице. Это мировой рекорд!



В ОАЭ сложилась уникальная языковая ситуация. Официальным языком считается арабский. Однако из-за большого количества приезжих он занимает лишь четвертое место по распространенности.

Чаще всего в Эмиратах слышится урду, на котором объясняются пакистанские и индийские рабочие. На втором месте по популярности – английский. На нем говорят все, кто так или иначе связан с бизнесом. А в целом ОАЭ – страна многонациональная, поэтому европейские языки и русский (особенно в его базарном варианте) там встречаются часто.



Жизнь в ОАЭ особенно понравится любителям теплого климата. Каждый день здесь светит солнце, а море теплое круглый год! И кстати, летняя жара переносится легко. Современные жилые здания и крупнейшие в мире многофункциональные торгово-развлекательные центры создают уникальный микроклимат, поэтому температура в мегаполисах на несколько градусов ниже, чем в соседней пустыне. А кондиционеры, которые установлены буквально везде, позволяют чувствовать себя комфортно даже в самую жаркую погоду.



Страна мусульманская. Это накладывает отпечаток на все сферы жизни. И с этим – хочешь не хочешь – придется считаться как туристам, так и резидентам. Резко негативное отношение к алкоголю, запрет на азартные игры, никаких женщин в откровенных нарядах (а к местным дамам неприлично просто подходить), сожительство и прочие внебрачные отношения уголовно наказуемы, нетрадиционные сексуальные связи – вне закона, во время религиозного поста, Рамадана, даже немусульманам запрещено принимать пищу на улицах до захода солнца...

С нарушителями – разговор короткий: штраф, тюрьма, депортация... Исключений не делают. Взятки не берут.





## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ



**Эмилия  
ДИМИТРОВА,**  
Royal Home

Главное преимущество покупки жилья в Дубае – это

отсутствие налогов на недвижимость и на прибыль от сдачи квартиры в аренду. Поэтому доходность вложения средств в жилищный сектор эмирата составляет 9-10%. Столько вам не предложит ни один европейский банк!

Что касается цен, то на сегодняшний день в самых популярных регионах можно найти такие предложения: апартаменты с одной спальней в Palm Jumeirah стоят в среднем \$300 тыс., а стоимость вилл Dubai Marina за студию придется заплатить около \$250 тыс. А, допустим, в квартале Jumeirah Lake Towers (рядом с метро и в 15 минутах от пляжа) можно найти прекрасные апартаменты всего за \$160 тыс.

Причем за эти деньги покупатели получают высочайший уровень жизни. Например, в комплексе Jumeirah Beach Residence, на котором я специализируюсь, имеется вся инфраструктура для комфортной жизни на протяжении всего года – магазины, рестораны, медицинские учреждения, спортивные центры, детские игровые площадки и многое другое. Район очень востребован среди иностранцев, и особенно россиян.



# ПОРТУГАЛИЯ



**Расположена** на юго-западе Европы, самая западная страна континента. Ей принадлежит остров Мадейра в Атлантическом океане.



**Площадь.** 92 120 кв. км.

**Население.** 10,8 миллиона человек.

**Столица.** Лиссабон.



**Климат.** Субтропический, средиземноморский.

Средняя температура января +5-10 °С, июля +20-27 °С.



**Валюта.** Евро.

Входит в Евросоюз и Шенгенскую зону.





*Пестрое роскошество, пиришествво красок на фоне воды...  
Даже не сразу поймешь, что это самый запад Европы*

В центре города на обычном балконе обычного здания развешено обычное белье. Оно, как флаги на пришвартованном корабле, вроде бы сигнализирует о каком-то празднике, но понятно, что никакого праздника тут нет – обычные будни. Хозяйка вывесила свои пожитки на солнце, оно исправно делает свою работу. Но вот что прекрасно: никого не раздражают эти бесформенные цветные лоскутки, поскольку они обязательный атрибут местного пейзажа. Без них чего-то не хватает, и пестрая панорама Лиссабона (Фару, Порту, Лейрии, Браги) явно будет неполной без этого абсолютного доказательства живости и человечности города. Здесь хорошо, потому что нет ничего искусственного, а местные красоты для приезжих так естественно вплетены в местную жизнь! И невозможно понять, что является большей достопримечательностью, здание XIX века или цветов в горшке, стоящем в одном из окон четвертого этажа.





## Португалия



Самая крутая достопримечательность столицы – старый фуникулер. Он, конечно, интересен туристам, но местные жители пользуются им не реже, иначе «своими двоими» приходится отмерять тысячи ступенек.

**ЭВОРА** – город-лабиринт, входящий в Список всемирного наследия ЮНЕСКО. Жизнь здесь не останавливается ни на секунду, бурлит и кипит: тут находится университет, а значительная часть жителей города – студенты. Оказавшийся здесь впервые может легко заблудиться, поскольку узкие улочки (так характерные для Португалии), замысловато переплетаются, подобно сложному лабиринту.



В 1419 году путешественник Жоао Гонсалвеш Зарку попал в шторм и, с позволения сказать, наткнулся на Мадейру. Правда, тогда она была всего лишь безымянным географическим объектом. Свое название (в переводе «дерево») Мадейра получила чуть позже, благодаря девственным лесам, которые, как покрывалом, покрывали всю ее территорию





*Португальцев называют «европейскими бразильцами» – имея в виду, разумеется, футбольные таланты. Правда, в отличие от самой титулованной сборной мира команда Португалии не выигрывала крупных турниров. В 1966-м году на чемпионате мира была третьей, в 2004-м на домашнем чемпионате Европы в финале сенсационно уступила грекам. Зато «звезды» местного футбола всегда считались таковыми и на мировом уровне. Имена Эйсебио или Луиша Фигу знают все поклонники игры, а красавчика Криштиану Роналду – нынешнего символа португальского футбола – и те, чьи знания ограничены количеством игроков на поле.*

Скалы и 140 метров над уровнем Атлантического океана. Это самая западная точка Европы – дальше просто некуда, там только вода. Мыс Рока, который римляне называли Promontorium Magnum, а в эпоху Великих географических открытий – мысом Лиссабона, входит в Список всемирного наследия Юнеско. Туристы приезжают сюда не за развлечениями: из «достопримечательностей» здесь есть действующий маяк, почтовое отделение, ресторан и, конечно, магазин сувениров.



ЛИССАБОН расположен на семи холмах, и его улочки напоминают американские горки. Туда-сюда по Лиссабону медленно курсируют старинные городские трамвайчики: местные жители направляютя по своим делам, а туристы на ходу запрыгивают в трамвай № 28. Именно с него и начинается знакомство с городом.



*Кстати, если вдруг в Португалии вы неожиданно покажете фигу, горожане подумают, что вы защищаетесь. Возможно, даже от них.*



«Красное вино – напиток для мальчишек, портвейн – для мужчин», – сказал об этом истинно португальском напитке английский критик Сэмюэл Джонсон. Догадаться, где именно появился портвейн, несложно. В городе Порту, в XI веке. Всемирная слава пришла к напитку в наполеоновские времена, когда враждовавшие с французами англичане искали замену парижским винам. И нашли.



## Португалия



**П**ортугалия от нас далеко, лететь сюда чаще приходится с пересадкой. Русскую речь можно услышать куда реже, чем, скажем, в Испании... Для кого-то это аргументы «против», для кого-то «за»...  
Чаще всего россияне интересуются здесь квартирами (и покупают), как правило, в невысотных домах – три-четыре этажа. Покупают в основном для собственного отдыха, поэтому важное требование – пешая доступность от океана.

### ЛИССАБОН



Столица Португалии – город южный и цивилизованный, из числа тех, в которые можно влюбиться с первого взгляда и на всю жизнь. Именно здесь россияне иногда покупают объекты не для собственного проживания, а для сдачи в аренду. Причем круглогодичной – рынок аренды в Лиссабоне активен не только летом. Лиссабонская Ривьера – самое дорогое место на побережье, к северу и югу от столицы. Каркаш, Эшторил – это местечки с большим количеством гостиниц, жилых домов и развитой инфраструктурой. Здесь близко к морю почти нет новых комплексов, зато есть дорогие особняки и бухты с небольшими пляжами.



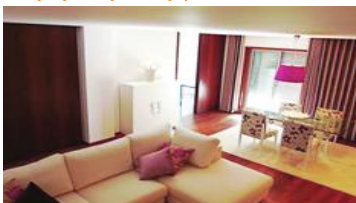




# 17,2 км

длина моста Васку Да Гама  
в Лиссабоне

## Квартира в городе Порту



Основные характеристики комплекса: бойлер центрального отопления с радиаторами, подвесные потолки во всех комнатах, полностью обустроенная кухня, система безопасности, система коллекторов солнечного тепла для нагрева горячей воды.

**Площадь – 65 кв. м**

**Цена предложения – €118 500**

## Квартира в Оля, курортный район Алгарве



Квартиры разной типологии (с 1, 2, 3 спальнями). Город располагается в курортной зоне, недалеко от пляжей, с отлично развитой инфраструктурой и гостеприимной атмосферой. Основные характеристики: новое здание, кондиционер, оборудованная кухня, готовые к заселению, подземный гараж, встроенные шкафы.

**Площадь – 120 кв. м**

**Цена предложения – €96 100**

## АЛГАРВЕ



Это самый Юг Португалии, а соответственно, Юг Европы. Длинные песчаные пляжи длиной по несколько километров и современные жилые комплексы – вот основные точки притяжения региона. Несмотря на популярность у туристов, тут есть где уединиться, а сезон – самый длинный, с 15 апреля по 15 октября.

## МАДЕЙРА



От континента этот остров отделяют тысяча километров. Вернее сказать, отделяют от Европы, поскольку Африка к Мадейре в два раза ближе. В 2010 году шторм и ливень нанесли территории огромный урон, но к настоящему времени остров оправился от удара стихии. Пляжи с вулканическим темным песком по-прежнему привлекают сюда отдыхающих. Здесь, как и в Алгарве, можно найти по душе и спокойное место.





# США



**Расположены** в Северной Америке.



**Площадь.** 9 518 900 кв. км.  
**Население.** 313 232 044 человека.  
**Столица.** Вашингтон.



**Климат.** Так как страна расположена на большой территории, в ней представлены практически все климатические зоны — от арктического климата на севере Аляски до тропического в штате Гавайи и на юге Флориды.

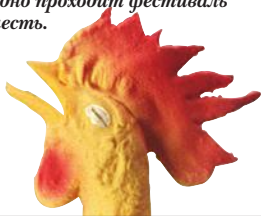


**Валюта.** Доллар США.  
Входят в состав ООН, НАТО и многих других международных организаций.

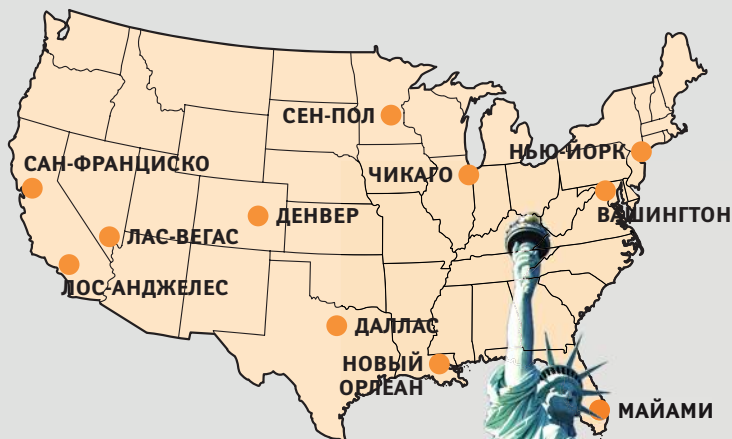
**Е**сть небоскребы мегаполисов и одноэтажная провинция. Есть штаты богатые и бедные. Есть демократический Север и республиканский Юг. Но все эти различия не мешают утверждать, что США — страна удивительно однородная. Приняв на своей огромной территории людей со всех континентов, она «перемолола» их абсолютно, всех сделав американцами. Конечно, тут есть китайские и итальянские кварталы, есть Брайтон и еще куча райончиков по интересам. Но на всех их стоит невидимая печать Made in USA. А это значит — обязательная улыбка, которая при ближайшем рассмотрении не значит ничего; готовность трудиться, потому что если делаешь это на совесть, твой труд будет оценен по достоинству; внутренняя свобода с большим количеством понятных ограничений — нравственных и законодательных. Эти детали так просты и очевидно важны, а их сочетания — такая редкость для большинства мест на земном шаре, что Америка при всех ее недостатках остается очень сильным магнитом для недовольных чем-либо за ее пределами.



*Петушок по кличке Майк прославился тем, что прожил с отрубленной головой полтора года! Он стал звездой многих журналов и, разумеется, занесен в Книгу рекордов Гиннеса. После смерти птице установили памятник, и до сих пор на родине этого жизнелюбивого петушка ежегодно проходит фестиваль в его честь.*



ЛАС-ВЕГАС – город на западе США, в штате Невада и по совместительству крупнейший развлекательный центр мира. Шикарные казино и просто одинокие «однорукие бандиты» здесь – повсюду. На каждые восемь жителей приходится один игорный автомат.



#### СТАТУЯ СВОБОДЫ

«Леди Свобода» – одна из самых знаменитых скульптур в мире, символ Нью-Йорка и США. Высота монумента (от земли до верхушки факела) – 92,99 м. Для того чтобы добраться до вершины статуи, нужно подняться по 354 ступеням винтовой лестницы, однако для широкой публики этот «аттракцион» закрыт. И уж совсем мало кого волнует, что оригинал «Свободы» находится по другую сторону Атлантики. Во Франции.





В США приняли первую в мире конституцию. И до сих пор не отменили десятки «древних» законов, которые в современных условиях кажутся абсурдными. Например, в Новом Орлеане запрещено привязывать крокодила к пожарному гидранту, в Балтиморе нельзя приходить в театр со львами, а в Чикаго уголовным преступлением считается прием пищи в горящем доме.

**ФАСТФУД** изобрели не в США. Быстрое питание было известно еще в Древнем Риме. Но именно благодаря Америке сэндвичи, хот-доги и картофель фри появились во всех более-менее крупных городах мира. Кстати, первый McDonald's, открывшийся в 1990 году в Москве, произвел настоящий фурор. За день в ресторане побывало 30 тысяч посетителей, каждый из которых отстоял многочасовую очередь за своей порцией быстрой еды.



**ГОЛЛИВУД.** Это самый известный район Лос-Анджелеса. Здесь расположены ведущие киностудии и здесь же живут самые популярные актеры мира. Говорят, что в Голливуде кино можно посмотреть буквально везде: его транслируют на экранах, плакатах, стендах и даже на кладбище, где похоронены легенды синемаатографа.

*США – один из мировых лидеров по количеству автомобилей на душу населения. На каждые четыре жителя (с учетом детей) приходится в среднем по три машины. Авто стоят совсем недорого, и практически у каждого американца старше 16 лет есть права.*



*10 тонн,  
15 метров,  
200 лет – вес,  
рост и возраст  
некоторых  
кактусов  
в американской  
пустыне  
Сонора, штат  
Аризона.*



В США нередко можно услышать русскую речь. По статистике, в Штатах проживают более

**700 000**  
носителей нашего языка.

Чаще всего русскоговорящих можно встретить в Нью-Йорке, Калифорнии, Нью-Джерси и Флориде.



США



**А**мериканская недвижимость, которая во многих случаях подешевела на 60% по сравнению с 2007 годом, стала лакомым объектом для зарубежных инвесторов. Свою роль сыграло и ослабление курса доллара, благодаря которому жилье в Штатах оказалось еще более доступным для нерезидентов. В результате за время кризиса сами американцы стали покупать меньше недвижимости, а иностранцы, наоборот, – больше.

Российские инвесторы, наслышанные о сложной ситуации на рынке США, сейчас прежде всего хотят совершить выгодную сделку. Они не готовы переплачивать за объекты и ищут преимущественно самые экономичные варианты недвижимости. Наиболее востребованным у иностранцев является жилье в ценовом диапазоне от \$50 тыс. до \$100 тыс. В зависимости от расположения за эти деньги можно приобрести двух-четырёхкомнатные апартаменты или небольшую виллу. Также нередко наши соотечественники бывают замечены в самых крупных сделках на американском рынке



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/usa](http://www.prian.ru/usa)





# 0,2%

американских семей  
не имеют автомобиля

## Апартаменты на Манхэттене, Нью-Йорк



Новый готовый комплекс от застройщика находится рядом с Wall Street. Здание оформлено одним из самых известных дизайнерских домов мира, простор комнат и залов, внутреннее убранство и sense of place создают ощущение элегантности и непринужденности.

**Площадь – 85 кв. м**

**Цена предложения – €577 659**

## Квартира в Форт-Лодердейл



Односпальная квартира, гостиная, большая кухня, столовая. Паркинг для машин, бассейн, охрана, консьерж. Место для парковки катера или водного мотоцикла.

**Площадь – 74 кв. м**

**Цена предложения – €68 095**

недвижимости. Скажем, в начале 2011 года российский композитор Игорь Крутой заплатил за апартаменты в элитном комплексе Нью-Йорка \$48 млн. Иными словами, спрос на эксклюзивные объекты тоже существует, но по понятным причинам его нельзя назвать массовым. Инвесторы, которые хотят получить в США рентный доход свыше 10% годовых, ориентируются на популярные туристические направления (Калифорния, Флорида) и ведущие деловые центры (Нью-Йорк). Эти же регионы популярны среди россиян, планирующих перебраться в США на постоянное жительство.



# ТАИЛАНД



**Расположен** в юго-западной части полуострова Индокитай и в северной части полуострова Малакка.



**Площадь.** 514 тысяч кв. км.  
**Население.** 67 миллионов человек.  
**Столица.** Бангкок.



**Климат.** Влажный тропический и субэкваториальный.  
Средняя температура зимой +20-27 °С, летом +35 °С.



**Валюта.** Бат.



*Таиланд встречает путешественников огнями и небоскребами, но большинство едет сюда за другим...*

**К**акие здесь вежливые, добродушные и приветливые люди! Конечно, они тоже своего не упустят, а если какая-нибудь турфирма (все совпадения случайны и носят непреднамеренный характер. – *Автор*) забудет перевести владельцу местного отеля деньги на ваш отдых, тебе не отдадут паспорт. Но это случай экстремальный, а так... Причем в улыбчивости тайцев нет ничего выученного или привитого. Кажется, они родились такими в теплом климате, на райских островах и потому выглядят какими-то инопланетянами: невысокие, смуглые, спокойные. Они как никто умеют искренне радоваться и доставлять удовольствие, помня, что главное при этом – не быть навязчивыми. Очевидно, другая культура, совершенно не наша вера, непривычный климат, но вот ведь из всех стран юго-восточной Азии именно сюда мы ездим чаще всего – толпами. И решаем обосноваться, не обращая внимания на длительные перелеты. Хотя ради недель умиротворения и покоя можно перетерпеть несколько часов фюзеляжного дискомфорта.



## Таиланд



КРУНГ-ТЕП, или город Ангелов. Нам скорее повезло, что мы знаем Бангкок под его «растиражированным» названием. В ином случае нам пришлось бы называть его официально: «Великий город ангелов, наивысшее вместилище божественных сокровищ, великая земля, которую нельзя завоевать, великое и процветающее царство, великодушная и замечательная столица девяти драгоценных камней, место, где живут величайшие властители и расположен большой дворец, жилище богов, способных перевоплощаться в духов». Так Бангкок и записан в Книге рекордов Гиннеса.



*СРЕДА в королевстве считается несчастливым днем. В этот день недели, который русские называют «маленькой пятницей», не работают даже парикмахерские – стрижка может получиться неудачно.*

Как бы тривиально это ни звучало, но ехать за тайским массажем, делающем акцент на точечное воздействие, нужно в Таиланд. Несмотря на многолетнюю историю существования, видов тайского массажа всего три: общий тайский массаж, королевский тайский массаж и массаж женской груди.







*Тайцы религиозны. В Бангкоке есть буддистские университеты Махаманут и Маха Чулалонгкор. Здесь же находится штаб-квартира международной организации «Всемирное братство буддистов». Эти и многие другие сообщества занимаются пропагандой буддизма через СМИ и организуют фестивали, конкурсы и праздники.*



Тем, кто едет в Таиланд за любовными приключениями, стоит быть осторожнее: высокая и статная красавица легко может оказаться... красавцем. Риск ошибиться возрастает еще и потому, что тайские «леди-бои» часто намного привлекательнее тайских женщин. А потому «бывалые» все же советуют не полениться и заглянуть в ID Card: там указан пол, дарованный при рождении.

*Регулярно на страницах российской прессы появляются заголовки типа «Россиянка в Таиланде пострадала от обезьяны». Действительно, предки человека в этом Королевстве чувствуют себя вольготно. Не зря говорят, что в Таиланде нужно опасаться двух вещей: женщин и обезьян. Дескать, и те и другие водятся там в больших количествах и нападают без предупреждения.*

*А вообще тайские обезьяны – эдакая мафия, которая ворует еду, распаковывает чемоданы и отрывает зеркала от автомобилей. И все же, иногда они тихие и мирные – когда получают, что хотят. Совсем как женщины.*



Всего в Таиланде находится

**30 000**  
буддийских храмов.

А монахов, проживающих в них, – около

**370 000**



Таиланд



**Н**а рынке жилья Таиланда представлены все традиционные типы жилой и коммерческой недвижимости. А вот цены на них заметно отличаются в зависимости от региона.

Особой популярностью у российских покупателей недвижимости пользуются основные курорты Королевства: Пхукет, Паттайя и Самуи.

В более демократичной Паттайе за сравнительно низкие цены они покупают апартаменты и виллы, а на фешенебельных Пхукете и Самуи – уже за другие (большие) деньги приобретают виллы класса «люкс».

В последнее время популярными стали так называемые home-office – подобия таунхаусов, в которых первый этаж отводится под небольшой бизнес, а верхние этажи жилые.

## ПАТТАЙЯ



Не знают, что во время Индокитайской войны курорт Паттайя создавался на время: для отдыха американской

стратегической бомбардировочной авиации и пехоты. Предполагалось, что после окончания войны этот городок сотрут с лица земли. Но не тут-то было. Сегодня Паттайя – отличное место для отдыха. Это курорт, где сосредоточены многочисленные развлечения, за которыми, собственно, и приезжают отдыхающие. Одни находят здесь размеренный пляжный отдых, правда, вода в море достаточно мутная, другие – более экстремальные развлечения.

Недвижимость в Паттайе весьма популярна среди россиян, поскольку именно она стала первым местом дислокации русского туристического десанта. Жилье здесь доступно даже людям с не очень толстым кошельком. В Паттайе можно найти небольшие апартаменты (25 кв. м) в строящемся комплексе (сдача в 2013 году), 250 м до моря. Цена – от €20 тыс.



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/thailand](http://www.prian.ru/thailand)



## ПХУКЕТ



Эта «гора» является самым большим островом Таиланда. Его площадь составляет 539 кв. км. Туристические буклеты гласят: Пхукет – «жемчужина Андаманского побережья, лучшие в Азии пляжи и отдых в экологически чистой зоне». В зависимости от желаний туристы направляются либо на пляж Патонг, либо на пляж Панва. На первый едут любители активной ночной жизни, на второй – приверженцы размеренного отдыха.

Географически самые популярные районы для отдыха и проживания расположены вдоль всего западного побережья Пхукета, поскольку именно там есть песчаные пляжи и развита туристическая инфраструктура. Восточное побережье илестое, неприглядное, в основном заселено рыбаками, хотя и на нем встречаются вкрапления очень дорогих жилых комплексов, ориентированных в основном на владельцев моторных катеров и яхт.

На Пхукете россияне предпочитают виллы квартирам в кондоминиумах, так как в большинстве случаев стоимость метра жилья в вилле почти в два раза ниже.

## САМУИ



Кокосы этого тайского острова являются самыми лучшими в мире. Эти же кокосы, а также туризм – основной источник доходов местного населения. Чувствовать себя здесь хорошо смогут те, кто жаждет спокойного времяпрепровождения. Самые популярные туристические заведения закрываются уже в 23.00 – время, когда жизнь, казалось бы, только начинается...

Стоимость жилья на Самуи еще не достигла уровня Пхукета, но уже перегнала Паттайю. Самыми «ходовыми» объектами на острове

являются виллы (ценой до \$6 млн), а также более скромные дома за \$200-300 тыс. Эксперты прогнозируют, что в ближайшее время спрос на недвижимость острова будет расти.

Кстати, в 2011 году New York Times определила Самуи на третье место из 41 в списке мест, которые необходимо посетить.

### Квартира в Джомтьене, Паттайя



Комплекс, состоящий из 4 зданий на территории с зоной бассейнов. В проекте предлагаются квартиры-дюплекс класса «люкс» с видом на бассейн на 7 и 8 этажах.

**Площадь – 25 кв. м**

Цена предложения – €21 444

### Дом на острове Пхукет



Вилла с двумя спальными комнатами, расположенная в районе Най Харн. Развитая инфраструктура.

**Площадь – 149 кв. м**

Цена предложения – €166 934



# ТУРЦИЯ



**Расположена** в основном в Юго-Западной Азии, небольшая часть — в Южной Европе.



**Площадь.** 785 347 кв. км.

**Население.** 73,7 миллиона человек.

**Столица.** Анкара



**Климат.** На средиземноморском побережье — субтропический. Температура февраля +14 °С, температура июля +30-34 °С. Климат северного побережья — мягкий. Температура февраля +10-12 °С, июля +27 °С.



**Валюта.** Новая турецкая лира.

Безвизовый режим для граждан РФ.





*Истинное знакомство с Турцией начинается у большинства россиян не с аэропорта, не с путевки, и даже не с моря... А с ресторана в отеле*

**В**ы бывали на шведском столе в Турции? На гомонящем шведском столе, где шведов давно нет, а есть тысячи соотечественников, забывших, что размороженная клубника и консервированные ананасы уже лет пятнадцать не самые желанные деликатесы. На шведском столе в одном из бесчисленных отелей, с крыш которых на проезжающие маршрутки горделиво смотрят то четыре, а то и все пять звезд? Конечно, бывали. Вам нравится это? Да? Тогда вас ждет Турция – пестрая, шумная, манящая запахами и красками страна. Есть ли в мире другое место, где поймать кайф от суеты проще, чем скрыться от русской речи?! Что? Не нравится?! О'кей, вам снова сюда! И когда вы, проводив стремительное солнце, оставите шумный пляж и в кресле, в своей квартире, с бокалом чего-то совершенно не турецкого... Ммм... Огни побережья сливаются в сплошную линию, шум моря заглушает шум далекой дискотеки, и вы чувствуете себя победителем времени.



**АЙЯ-СОФИЯ** – символический храм, равного которому нет в мире. Когда-то Айя-София была православным собором, а после – превратилась в мечеть с пристроенными минаретами.



Так уж повелось, что старый добрый all inclusive ассоциируется у нас именно с Турцией. В местных отелях и гостиницах система «все включено» распространена повсеместно. Бесплатные завтраки, обеды, ужины и, что немаловажно, напитки привлекают туристов прежде всего выгодностью, поскольку стоимость этих яств уже включена в цену тура. Однако расплачиваться все же придется: например, набранными килограммами или подпорченной печенью.



Эти термальные источники расположены на юго-западе страны. Причина происхождения такого чуда, может быть, и не очень романтична (белые террасы возникли на склоне горы в результате отложения солей из насыщенных кальцием источников), однако впечатление производят неизгладимое.

Недаром с 1988 года Памуккале входит в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Андрей Михалков-Кончаловский снимал здесь сцену фильма «Одиссея».





*«Фенербахче» – один из самых титулованных футбольных клубов Турции. Название команда получила в честь одного из районов Стамбула. Официальные цвета клуба – синий и желтый. Именно поэтому футболисты и получили прозвище «желтые канарейки». Летом 2011 года «птички» засветились в грандиозном скандале: руководитель «Фенербахче» оказался за решеткой по обвинению в организации договорных матчей.*



*Он принц поп-музыки. Правда, турецкой. Его «дуду» и «шикадам» сводят с ума женщин: они знают все слова от и до и готовы упасть в его объятия не задумываясь. Кроме того, Таркан – один из немногих артистов, которому даже не пришлось «ломать» себя и петь на ломаном английском. Европа приняла его с песнями на странном и непонятном турецком языке, а музыкальный портал Rhapsody признал Таркана ключевым артистом в истории европейской поп-музыки.*



В 1475 году в Константинополе был открыт первый специализированный магазин кофе.

Кстати, к кофе в Турции отношение особое. Напиток имеет свою собственную историю, ритуалы и даже правила питья. В древности некоторые, самые зажиточные, турки, выступая в качестве работодателей, предлагали должности, где главными обязанностями становилось приготовление кофе и обслуживание кофейной церемонии.



Один из самых крупных в мире рынков, Гранд Базар, расположен в старой части Стамбула и занимает территорию в 58 улиц, на которых разместились более

**4000**  
магазинов





**И**нвесторы-иностранцы с каждым годом все охотнее вкладывают деньги в турецкую недвижимость. Успехи в сфере туризма гарантируют собственникам хорошие доходы от сдачи жилья в аренду, а правительство Турции разрабатывает новые проекты для привлечения международных капиталов. Россияне в первую очередь интересуются объектами недвижимости на побережье Средиземного моря. На популярных курортах Анталии и Аланьи российские покупатели чаще всего выбирают жилье эконом-класса, стоимость которого составляет около €50 тысяч. На Эгейском побережье Турции, где жилье традиционно более дорогое, покупатели из России обычно ориентируются на €70-100 тысяч. Минимум.

## ЭГЕЙСКОЕ ПОБЕРЕЖЬЕ



«Окно во внешний мир Османской империи» – так называли когда-то этот турецкий регион.

Удивительное место, опутанное сетью рек и горными вершинами. Любителей парусного спорта притягивает сюда имбат – ветер, дующий с моря утром и вечером, приносящий с собой свежесть и делающий турецкую жару не такой невыносимой. Несколько тысяч лет назад всю красоту региона смогли оценить древние греки. Сегодня на смену им пришли наши соотечественники. Они покупают здесь качественное дорогое жилье, которое при сдаче в аренду может приносить хороший доход.

Эгейское побережье (Кушадасы, Бодрум, Измир, Чешме) менее популярно среди российских покупателей. Однако если заинтересованные в жилье все-таки







находятся, их может порадовать отсутствием большого количества соотечественников, которые, как мы все знаем, ведут себя в Турции вовсе не как в гостях.

Спрос на жилье этого «нерастиражированного» среди россиян региона постоянно растет. Не только со стороны покупателей-иностранцев. В последнее время активизировались и местные жители: молодые семьи, желающие жить в новых и качественных жилищах.

### СРЕДИЗЕМНОМОРСКОЕ ПОБЕРЕЖЬЕ



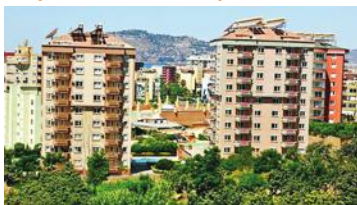
Аланья, Анталья, Кемер...

Эти турецкие города давно и надолго обосновались в сердцах российских туристов. Сначала они

едут сюда одни, после удачно завершившегося курортного романа привозят сюда свои семьи, а затем... Затем покупают здесь жилье.

## Турция – основной мировой поставщик ВИШЕН, абрикосов, фундука

Апартаменты с видом на море в Аланье



На территории комплекса есть бассейн, теннисный корт, фитнес-зал и парковка для автомобилей. Для безопасности жильцов в жилом комплексе работает круглосуточная охрана и служба, отвечающая за состояние дома. В апартаментах установлены панорамные окна, есть большие балконы.

**Площадь – от 95 кв. м**

**Цена предложения –  
от €62 500 до 88 000**

Бунгало в поселке Гейнюк (Кемер)



Проект расположен на курорте Гейнюк, в получасе езды от аэропорта Анталья.

**Площадь – около 80 кв. м**

**Цена предложения – от €98 000**



Апартаменты в новом жилом комплексе в Анталии



Жилой комплекс представляет собой четыре пятиэтажных здания, включающих 65 квартир. На территории комплекса есть закрытый и открытый бассейны, детская площадка, фитнес центр, сауна, теннисный корт, бильярд и подземная парковка. В квартиры проведено телевидение, телефон и интернет. Установлена кухонная мебель и необходимая бытовая техника.

**Площадь – от 46,2 до 89,4 кв. м**  
**Цена предложения – от €40 320 до 100 000**

Недвижимость в когда-то любимом пиратами регионе, пожалуй, по карману каждому: цены вполне демократичны. В Анталии можно стать обладателем небольших апартаментов и за €20 тыс. А в Кемере, если позволяют средства, почувствовать себя хозяином жизни и виллы стоимостью выше €1 млн. Как видите, рынок жилья весьма разнообразный. Однако велика вероятность того, что ощутить себя совсем уж за границей просто не получится. Слишком много здесь русских.

### АНКАРА



В столицу государства люди, желающие купить недвижимость на побережье, дабы размеренно проводить отдых, просто-напросто не приезжают. Причина до смешного проста – здесь нет моря. Зато Анкара манит бизнесменов, финансистов и промышленников, которые рассматривают столицу Турции прежде всего как крупный центр торговли. Основные покупатели недвижимости в Анкаре – люди, уже давно забывшие о том, что такое отдых, но хорошо понимающие, что такое работа и, главное, – деньги. Тем более что через несколько лет покупка может с лихвой окупиться: недвижимость можно будет выгодно перепродать. Покупают здесь в основном апартаменты и квартиры.

### СТАМБУЛ



В 1502 году этот город был не очень счастливым обладателем статуса самого переполненного в мире. Спустя три столетия этот «титул» перешел к Лондону. Однако сегодня Стамбул считается





одним из самых больших в мире и единственным городом, который расположен на двух континентах, – Европе и Азии. Калейдоскоп путешественников и туристов, инвесторов и паломников со всего мира, характерный для такого разного Стамбула, в целом, характеризует и рынок недвижимости этого города. Он динамичен и нестабилен, контрастен и способен притягивать по душе покупателя с толстым кошельком и первым взносом для ипотеки.

Покупают здесь все: и небольшие квартирки-студии, и таунхаусы, и престижные виллы. Лидерами по покупательской активности являются выходцы из стран Ближнего Востока. За ними следуют европейцы, американцы, а уж потом – граждане других стран.

А вот россияне недвижимость Стамбула привлекает не очень сильно, поскольку цены на жилье оказываются гораздо выше их ожиданий. Да и пляжи нас привлекают все-таки куда сильнее.

## 3 500 000 турок живут... в Германии

### Апартаменты и виллы в жилом комплексе в Бодруме



Расположен недалеко от курорта Бодрум, в Яликоваке. Жилой комплекс имеет площадь 40 00 кв. м. На закрытой и круглосуточно охраняемой территории есть плавательный бассейн, сад, частный галечный пляж, бар, ресторан и солярий. В стоимость апартаментов входит полная отделка и встроенная кухня, кроме того, по желанию возможна полная мебелировка.

**Площадь – от 86 кв. м**  
**Цена предложения –**  
**от €110 200**





## Турция

Хотя по своему культурному содержанию Турция менее близка россиянам, нежели «старушка» Болгария, почувствовать себя комфортно и гармонично сможет каждый. Не говорите по-турецки? Не беда. По-английски тоже? Опять-таки ничего страшного. Поток российских туристов сюда настолько велик (около трех миллионов в год), что многие турки еще с трудом, но уже смогут поддерживать беседу, и, кроме того, вывески и таблички также дублированы по-русски.



Туристический сезон в Турции длится с мая по октябрь. Это немного дольше, нежели в других европейских странах. Прямо пропорционально количеству солнечных дней увеличиваются и доходы от сдачи жилья в аренду.



Турция относится к категории стран недорогих. Касается это и недвижимости (если постараться, в стране можно купить жилье и за €17 тыс.), и в целом стоимости жизни. Если не брать во внимание фешенебельные рестораны Стамбула, обед в довольно приличном, но одновременно простом заведении обойдется в €20, без учета напитков.



Что касается россиян, то физические и юридические лица из нашей страны не смогут купить в Турции объекты в сельской местности, запретных военных зонах и зонах безопасности, а также оформить земельный участок.



Те, кто задавался вопросом, где получить вид на жительство при покупке недвижимости, смогут найти ответ на него в Турции. И пусть это не совсем европейская (во всех смыслах этого слова) страна, однако между приобретением жилья и получением ВНЖ здесь можно поставить знак тождества.



Осенью 2011 года один из не туристических регионов Турции потрясли сразу несколько землетрясений. Глядя на эту пугающую картину, многие потенциальные покупатели не раз подумают, стоит ли приобретать недвижимость здесь. Однако защищает владельцев жилья и их собственность турецкое законодательство. В Турции владельцы недвижимости обязаны страховать свои объекты от землетрясений. Сумма страховки – €100 в год.



По всей стране выросли и доходы от сдачи жилья в аренду. Значительнее всего арендные ставки подскочили в Анталии (на 8,64%). В Измире и Стамбуле аренда жилья за 2011 год подорожала на 7,25% и 6,83% соответственно. На 2012 год больше половины арендуемых жилых площадей уже зарезервированы.





почему Турция?





# ФИНЛЯНДИЯ



**Расположена** в Северной Европе,  
на Балтийском море



**Площадь.** 338 424 кв. км.  
**Население.** 5,4 миллиона человек.  
**Столица.** Хельсинки.



**Климат.** Климат в Финляндии умеренный, континентальный.  
Средняя температура января  $-7-14^{\circ}\text{C}$ ,  
июля  $+14-17^{\circ}\text{C}$ .



**Валюта.** Евро.  
Член Евросоюза и Шенгенского соглашения.



*Озера и в России не диковинка, но здесь они  
какие-то особенно... финские*

Тысячу раз замечено: пересекаешь границу в Торфяновке или в Брусничном – что-то вокруг меняется. Летом исчезают комары, зимой появляется снег... Мы многое идеализируем, додумываем желаемое, но все равно пересекаем и все равно замечаем. Для кого-то – в основном для петербуржцев – Страна Суоми хоть и не совсем родина, но уже точно и не за граница. Лаппеенранта для нас просто Лапа, аэропорт Хельсинки – Пулково-3; мы ездим сюда за рыбой и за «Фэйри», на праздники, которые считаются семейными, задерживаясь в коттеджах. Здесь – в 200 км от Петербурга и меньше чем в тысяче от Москвы – совершенно другая жизнь, отличная не только от российской, но и от немецкой, испанской, болгарской... Наш северный сосед – редкое доказательство того, что не так уж много надо человеку для счастья и что даже малыми способами можно достичь больших целей. Сюда и приезжают создавать свой маленький мир, на который никто не покусится. И потому что безопасно, и потому что при желании ближайший сосед будет находиться от вас на расстоянии в десятки световых лет.





## Финляндия



**В КАЖДОМ ФИНСКОМ ДОМЕ ЕСТЬ САУНА.** Ну, может, и не в каждом, но если где ее нет – странное это жилище, странные у него хозяева...  
На территории пятимиллионной страны – один миллион семьсот тысяч деревянных комнаток, температура в которых достигает 140 градусов, а влажность – всего 15 процентов.



Любовь финнов к спорту вполне себе национальная примета, причем именно здесь здоровый образ жизни как-то тесно связан со спортом высших достижений. В национальных приоритетах, разумеется, зимние виды, автогонки, легкая атлетика. Особо отметим болотный футбол – и потому, что забавно, и поскольку ежегодные чемпионаты мира по игре в мяч в грязи проходят именно здесь. А как иначе, если «суоми» означает «болото».







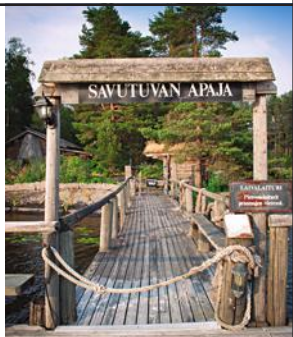
Маленькая Финляндия занимает первое место в мире по производству бумаги. Интересно, откуда они берут столько леса? Воистину неиссякаема богатствами земля финская!



#### **ФИНСКИЙ КОТТЕДЖ –**

*это и популярный объект покупки, и место отдыха, любимое как финнами, так и россиянами. Удивительное ощущение, когда посреди унылого леса, где, кажется, не ступала нога человека, вдруг возникает уютный бревенчатый дом, по наиболее важным параметрам не уступающий особнякам с Рублевки. Только куда дешевле, а порой и уютнее.*

Находясь на протяжении столетий вдалеке от центров мировой цивилизации, Финляндия не разжилась общеизвестными культурными ценностями. В местных музеях нет полотен Рафаэля или скульптур Микеланджело. Но самих музеев по стране несколько сотен. Может показаться, что они посвящены сущему пустяку – тут есть музей холодильников, кофейных чашек и даже бензопил, но кто сказал, что экспозиции должны отсылать к далекому прошлому?



**КОРРУПЦИЯ**, наверное, есть везде. Просто где-то ее мало. А где-то ничтожно мало. В Финляндии как раз так. Только полный идиот предложит остановившему его финскому «гаишнику» рассчитаться на месте, а девять из десяти финнов доверяют родной полиции. Даже завидно.



На автомобиле из России в Финляндию и обратно можно попасть через семь пограничных переходов. Наиболее известны находящиеся в Ленинградской области Торфяновка, Брусничное, Светлогорск. Есть еще Вяртсиля и Лютя в Карелии, а также Салла и Лотта в Мурманской области.



Финляндия

**Т**ЕРРИТОРИАЛЬНАЯ БЛИЗОСТЬ к Финляндии позволяет россиянам обосновываться здесь основательно. Именно поэтому так часто россияне тут покупают землю, которая стабильно дорожает последние годы. Берут участки чаще на берегу озера, обычно под постройку собственного коттеджа, тем более что многие финские постройки не отвечают запросам россиян из-за отделки или инженерных коммуникаций. Дальнейшая процедура не вызывает проблем, если, конечно, не пытаться переносить российский опыт строительства (то есть десятки раз согласовывать и пересогласовывать, а потом все равно делать по-своему, не считаясь с утвержденным во всех инстанциях проектом) на финскую почву... Наши соотечественники покупают также и готовые дома (нередко затем перестраивая их под собственные требования) и квартиры. Россияне активно ведут бизнес в Финляндии и приобретают гостиницы, магазины, АЗС...

Разнообразие целей, которые преследуют покупатели, определяет не только разнообразие рассматриваемых объектов, но и диапазон цен. Он также широк, но аналогичная недвижимость по эту сторону границы все равно стоит значительно дороже. Здесь же апартаменты и квартиру в небольшом приграничном городе можно приобрести за €1,3 тыс. за кв. м, а виллу (коттедж, дачу) целиком даже за €150 тыс.



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/finland](http://www.prian.ru/finland)



В стране почты

190

тысяч озер

**СЕВЕР ФИНЛЯДИИ, ЛАПЛАНДИЯ**

Относительное большинство покупателей едут в Финляндию за эксклюзивным одиночеством. Мы покупаем

коттеджи, часто обращая особое внимание на отсутствие соседей поблизости, проводя в них часть праздников, каникул и отпусков. В этом смысле негустозаселенная Лапландия – идеальное место. Здесь российские покупатели не составляют абсолютного большинства: для многих Крайний Север – это экзотика, и пусть местные горнолыжные курорты не впечатляют, сюда едут туристы со всего мира. Не за горными лыжами – за Севером. На жилье есть спрос, и поэтому коттеджи здесь часто сдают в аренду.

**ЦЕНТРАЛЬНАЯ И ЗАПАДНАЯ ФИНЛЯДИЯ, РЕГИОН ТУРКУ, АЛАНДСКИЕ ОСТРОВА**

Этот огромный участок Финляндии можно разбить на несколько частей, но в принципе, и покупатели, и предложения здесь

похожи. Их немного: далековато от границы и даже восхитительное

**Участки на берегу озера Vääräjärvi**

Участки расположены в 35 км от границы с РФ в районе Vaarajarvi неподалеку от города Ruokolahdi. Разрешенная площадь строительства составляет 200 кв. м.

**Площадь – от 38 соток****Цена предложения – от €40 000****Дача с собственной береговой линией в Ruumala**

На площади 25,7 кв. м расположена спальня + гостиная с камином и объединенной кухней зоной + лофт + биотуалет + сауна + просторная терраса. Система отопления: дровяная, электрическая. Дополнительная площадь для постройки основного дома – 175 кв. м.

**Площадь дома – 25,7 кв. м****Участок 50 соток.****Цена предложения – €119 000**





побережье Ботнического залива от Пори до Вааса и еще севернее к Оулу не манит покупателей. Отдыхать предпочитают севернее и восточнее, зарабатывать – южнее.

### РЕГИОН ХЕЛЬСИНКИ



Сюда отнесем не только крупнейший город страны, но и находящиеся неподалеку Порвоо, Эспоо, Лохья, Таммисаари. Здесь

живет финский и русский бизнес, здесь приобретают и дома для постоянного проживания, и квартиры, и офисную недвижимость, и коммерческую – мини-отели, собственные предприятия.

Сам Хельсинки – уютный европейский город, приобрести здесь двухкомнатную квартиру можно и за €150 тыс. (не самый лучший район, дома 1960-70-х годов постройки), но в самых популярных центральных районах она будет стоить, конечно, куда дороже.

### ЮЖНАЯ ФИНЛЯНДИЯ



Котка, Ловиса, Хамина, Коувола, Пюхта – названия, знакомые всем, кто хотя бы раз проезжал от Торфяновки до Хельсинки по бывшей

Королевской дороге. Недвижимость в приморских городах берут в значительной степени ради моря (хотя тут не самое завидное морское побережье) и собственного бизнеса. Вышеназванные города по финским меркам крупные и промышленные, россияне чаще покупают здесь квартиры и реже – дачи.

### ОЗЕРНЫЙ КРАЙ, ЮГО-ВОСТОЧНАЯ ФИНЛЯНДИЯ



Гигантская территория, глядя на карту которой голубого видишь больше чем зеленого, привлекает абсолютное большинство покупателей

#### Новый дом с террасой в регионе Sarkisalmi



Новый дом, выполненный из бруса, расположен на берегу озера на участке земли 5 га. Помимо дома на участке расположены дополнительные постройки общей площадью 80 кв. м (сарай, беседки и т. п.), а также теннисный корт, волейбольная площадка и бассейн. Все постройки выполнены в едином стиле.

**Площадь – 75 кв. м**

**Цена предложения – €195 000**







из России, по разным оценкам до 80%. Это место для отдыха и развлечений, да еще и ближе всего к российской границе – где же еще покупать, как не здесь!

Озерный край уходит вглубь Финляндии – его частью являются и Тампере и Куопио, которые географически можно отнести и к центральной части страны. Но главное в этих местах – не удаленность от сухопутной границы, а близость к водной. Россияне покупают и в Куопио, но наибольший интерес к населенным пунктам с названиями, знакомыми, как имена родственников: Лаппеенранта, Иматра, Миккели, Савонлинна, Йоенсуу, Ювяскюля. Перед тем как приобрести недвижимость, многие бывали в этих местах не раз и не два: они облазили все уголки озерного края и знают преимущества того или иного места. Многие покупатели устанавливают дистанционный стандарт: не дальше 100 км от границы, не ближе 20 км от целлюлозно-бумажного комбината.

## Аландских островов

# 20 000

ИЛИ ОКОЛО ТОГО...

### Квартира в Лаппеенранте



Новостройка, две спальни, просторная гостиная с лоджией, совмещенная с кухней. В квартире есть собственная сауна. В доме есть лифт, проведено кабельное TV. Расстояние до центра города: 15 минут пешком.

**Площадь – 78 кв. м**

**Цена предложения – €262 000**





## Финляндия

Финляндия – наш северный сосед, а отправляясь в гости к соседям, можно не сильно переживать, что потратишь много времени на дорогу. Конечно, Россия граничит и с другими странами, где мы покупаем недвижимость, но именно с Суоми хочется связать выражение – «транспортная доступность».

Менталитет финнов, разумеется, отличается от менталитета россиян.

Далеко не всем удастся наладить контакт с соседями, которые кажутся замкнутыми или недостаточно откровенными. К тому же финны не умеют пить, а некоторые элементы активной гражданской позиции в их исполнении мы считаем стукачеством.



Уровень жизни в Финляндии высок не только по обычным российским, но и по европейским меркам. Причем этот уровень выражается не столько качеством товаров в магазинах, сколько ощущением спокойствия, стабильности и защищенности. Критерии, по которым определяется уровень жизни, часто спорны, но то, что Финляндия занимает во многих «рейтингах качества» первые места, говорит о многом.

Многие объекты – квартиры, дачи, коттеджи, земля – стоят в Финляндии дешевле, чем аналогичные в России. Причем они еще и предсказуемо дорожают.

Финская природа во многих местах действительно девственно чистая. За экологию в стране не только борются. Ее еще и не нарушают.

Русских в Финляндии становится все больше, и инфраструктура страны это учитывает. Во многих населенных пунктах – особенно близко к границе – вы сможете объясниться по-русски с большей вероятностью, чем по-английски.



В Финляндии бесплатное высшее образование. Причем обучаться по многим программам можно не только на финском или шведском (то есть на государственных) языках, но и на английском.

В 2011 году на юге Финляндии были зафиксированы случаи погромов коттеджей, приобретенных россиянами. Усматривать или не усматривать в этом тенденцию, вызванную недовольством «аборигенов» приездом «чужаков», – личное дело каждого.









# ФРАНЦИЯ



**Расположена** в Западной Европе, имеет заморские регионы в Центральной Америке, Океании, на островах в Индийском океане.



**Площадь.** 674 843 кв. км, включая заморские регионы.

**Население.** 64,7 миллиона человек.

**Столица.** Париж.



**Климат.** Средняя температура января +7 °С; июля +23-25 °С.

На европейской территории страны умеренно-морской, переходящий на востоке в умеренно-континентальный, а на южном побережье — в субтропический.



**Валюта.** Евро.

Входит в ЕС. Является членом Шенгенского соглашения.





*Великолепный Париж, огни на службе у человека*

**К**ак странно сводить впечатления о Франции к фуагра, вину, сбивающему дыхание сыру, собору Парижской Богоматери и набережной Круазетт! Кажется, туристическая волна превратила великую страну в пустыню, и нет ничего, что ты можешь отыскать лично для себя. Городские уголки стали экспонатами, морские пейзажи – фотографическими картинками. Следствие этого – удивительное в своей ошибочности ощущение, что о Франции ты знаешь все. Какая наивность! Поживи здесь не неделю, не месяц – тысячи раз прокляни и восхвали тех ребят, что воздвигли на месте кварталов прошлого трубчатый Бобур, сорок раз пересчитай ступеньки от Старика Эйфеля и найди наконец свою личную Францию в каком-нибудь Сен-Женье Д’Оль (120 км на северо-восток от Тулузы, 2 034 жителя)... Не нравится? Что ж, Франция может нравиться, может не нравиться, может даже оставлять равнодушным. Кажется, ей самой все равно, как к ней относятся...



## Франция

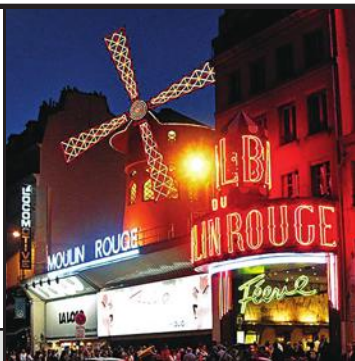


В 1887 году 300 представителей искусства, включая писателей Александра Дюма-сына, Ги де Мопассана и композитора Шарля Гуно направили в адрес муниципалитета протест, характеризуя эту конструкцию как «беспользную и чудовищную». Создатель архитектурного творения Густав Эйфель особо не изощрялся и называл ее просто – 300-метровая башня. Наверное, он и предположить не мог, что через некоторое время эта неказистая постройка станет самой посещаемой и фотографируемой достопримечательностью мира – Эйфелевой башней.



Это – творение и человека, и природы. Первый водрузил на огромную скалу в Нормандии невероятной красоты крепость, вторая ежедневно превращает скалу в остров, возвышающийся над бухтой и ровной линией берега. Мон-сен-Мишель – общее название бухты, острова, крепости. И Чуда!





«Мулен Руж». Кабаре, построенное в 1889 году и расположенное в квартале Красных фонарей, недалеко от площади Пигаль. «Мулен Руж» посещали не только представители среднего класса, но и аристократы, люди искусства, среди которых были замечены Пикассо и Оскар Уайльд. Даже принц Уэльский был не прочь посетить это заведение. Привлекали сюда столь высокие гости знаменитым канканом, а также стриптизом. В 1893 году впервые в истории одна из танцовщиц полностью разделась на сцене.

Венера Милосская, Ника Самофракийская и Джоконда (Мона Лиза) обосновались в этом французском и самом посещаемом музее мира. Во времена первой империи его называли Музеем Наполеона. Однако затем ему вернули его историческое название – Лувр.



Мягкие и твердые, выдержанные и молодые, с плесенью и покрытые корочкой, из козьего или коровьего молока – сыры по праву считаются основной закуской всех ресторанов Французской Республики. Считается, что существует около 500 сортов сыра. Точную цифру назвать не может никто.

«Вдова Клико». Стоимость этой «дамы» доходит порой до нескольких десятков тысяч рублей. Когда-то это шампанское появлялось на столах европейских монархов, включая и российскую империю. Сегодня «Вдову Клико» все чаще можно встретить в окружении просто состоятельных особ.





## Франция



**Ф**ранция манит. Она привлекает сочетанием благоприятного климата и культуры, разнообразной гастрономией и, наконец, особенным умением ценить красоту во всех ее проявлениях. К недвижимости Франции наши соотечественники проявляют повышенный интерес, не задумываясь порой о сумме сделки.

Жилье россияне приобретают в зависимости от своих целей и бюджета. Так, небольшую квартиру для студента, например в Лионе, можно приобрести за несколько сотен тысяч евро. Для богемного и комфортного отдыха некоторые россияне выбирают самые престижные районы Парижа (Золотой треугольник), Лазурный берег и Женевское озеро. Недвижимость здесь оценивается уже миллионами евро. А вот замок в Бретани, функционирующий как гостиница, могут приобрести с инвестиционными целями. Эксперты отмечают, что сегодня россияне находят во Франции все больше проектов, которые впоследствии принесут им доход.

### ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ



Логика требует начать перечисление популярных у россиян уголков Франции с Парижа. Но большинство агентов говорят:

по популярности у россиян на первом месте регион, который французы называют Кот д'Азур (Cote d'Azur), а мы – Лазурный берег.

Слава излюбленного курорта «золотой молодежи» и прожигателей жизни со всего мира не делает его привлекательность сомнительной. Успокаивающая красота природы, нескончаемая череда праздников и фестивалей привлекают сюда толпы туристов: одни из них лишь со стороны наблюдают за образом жизни богатейших людей планеты, рассекающих на своих ролс-ройсах по идеальным дорогам, другие – и есть эти богачи.

Существует мнение, что полностью оценить и вкостить красоту жизни Лазурного берега могут лишь те, кто может жить здесь постоянно и иметь собственное жилье. Правда, позволить его себе здесь сможет не каждый. Это не просто очень дорогая покупка – это определенный статус. Желанию обладать им







# 71%

населения страны  
отдает предпочтение  
красному вину

### Апартаменты около г. Дивон-ле-Бан



3-комнатные апартаменты расположены в спокойном, зеленом районе. Отличная транспортная доступность. Высокоразвитая инфраструктура региона. Апартаменты находятся в небольшом полностью отремонтированном доме, окруженном большим парком, и включают прихожую, кухню, элегантную гостиную со столовой, спальню и ванную комнату.

**Площадь – 52 кв. м**

**Цена предложения – €205000**

### Квартира в Париже



Квартира в стиле лофт: балки, камень, терракотовая плитка, камин, стеклянные галереи. Расположена на 2-м и последнем этаже, потолки 3 м, салон 36 кв. м, открытая кухня (полностью оборудована), ванная, спальная комната с большим гардеробом.

**Площадь – 56 кв. м**

**Цена предложения – €686 000**

не помешает даже стоимость жилья: от €200 тыс., а скорее €250, до €100 млн. И выше. Есть предложение и дешевле (на Лазурном берегу тоже имеются непрестижные кварталы), но они не слишком ликвидны.

Стабильно высокий спрос со стороны иностранцев делает жилье Лазурного берега чуть ли не самым лакомым кусочком на рынке зарубежной недвижимости. Наиболее активными покупателями являются состоятельные представители Италии и Арабских Эмиратов, а также россияне. Несмотря на стоимость, подходящую под описание «выше некуда», эксперты предрекают дальнейшее стабильное подорожание недвижимости.

### ПАРИЖ, ОКРЕСТНОСТИ



Для одних посещение Парижа – мечта, осуществив которую, можно и умереть, для других этот город – олицетворение вечной романтики, место, куда хочется возвращаться снова и снова. Возможно, навсегда. Ввиду такой популярности рынок недвижимости французской столицы предлагает



Франция

МАШИНА

весьма дорогое жилье. Цены ежегодно растут и, кажется, не собираются останавливаться, а сфера недвижимости становится одним из самых эффективных способов для сохранения средств. Цена на жилье в Париже зависит не столько от количества квадратных метров, сколько от престижности округа. Так, в Золотом треугольнике, самом элитарном квартале 8-го округа Парижа, комфортабельные квартиры стоят от €2 млн. В менее престижном районе столицы минимальные варианты начинаются от €10 тыс. за «квадрат». Интерес вызывает и более скромное жилье – уже не в «османском стиле» и без консьержа. Вообще же, рынок Парижа и его ближайших пригородов очень активный, и поэтому даже кажущийся не слишком ликвидным объект найдет своего покупателя.

### ЖЕНЕВСКОЕ ОЗЕРО



Это живописное место называют «Маленькой Швейцарией». Тем более что страна часов и шоколада находится в получасе

езды (хотьбы) на корабле. Вообще говоря, швейцарская часть озера популярнее французской, зато в последней продают по французским законам, а значит, с меньшим числом ограничений. Правда, объектов тут все равно мало: вокруг Альпы, а значит, строить особо негде...

### ФРАНЦУЗСКИЕ АЛПЫ (ШАМОНИ, КУРШЕВЕЛЬ)



Красота Монблана вкупе с веселыми вечеринками, возможностью заниматься горными лыжами, обилием «правильных» магазинов и ресторанов делают недвижимость здесь хорошим местом для вложения средств, поскольку от сдачи жилья в аренду можно получать неплохой

### Квартира на Лазурном берегу



Двухкомнатная квартира расположена в закрытой резиденции с бассейном, на холмах Ниццы в 10 минутах езды от моря. Прихожая, гостиная с оборудованной кухней, спальня и ванная комната. Большая терраса с видом на город, горы и море. Квартира в отличном состоянии. Имеется кладовка и подземный паркинг.

**Жилая площадь – 48 кв. м**  
**Цена предложения – €233 000**





доход. Иностранцы скупают здесь шале, дабы комфортно проводить свой зимний отдых. Кроме того, специалисты отмечают, что спрос на дома в Шамони – это индикатор состояния рынка недвижимости Альп.

Куршевель среди состоятельных россиян является чуть ли не самым популярным курортом для проведения зимних каникул. Два названных курорта составляют ничтожную часть местной карты: здесь много знаменитых деревушек с уникальными предложениями. Но поскольку морозоустойчивые россияне любят море больше гор, в этих местах обычно не покупают, а снимают жилье. А покупают уже после того, как обзавелись дачей на море.

### ЮГ И ЮГО-ЗАПАД ФРАНЦИИ: ЛАНГЕДОК, АКВИТАНИЯ



Юго-запад Франции известен не только как регион виноделия. В Аквитании, например, находится Гасконь –

родина д'Артаньяна, и Биарриц, считающийся жемчужиной Атлантического побережья Франции. С XIX века в этот город приезжают коронованные особы, правители и бизнесмены.

Недвижимость Биаррица не так популярна среди иностранных покупателей, как другие приморские регионы Франции. Но те, кто все же стал обладателем жилья, смогут совместить спокойную и уединенную жизнь с активным горнолыжным отдыхом.

Лангедок, находящийся на границе с Испанией, «слева» от Лазурного берега, тоже не столь раскручен, как знаменитое соседнее побережье. Но и уровень цен ниже, чем на «Лазурке»: вилла в десяти минутах езды от моря с небольшим участком и видом на горы – каких-то €500 тыс.

### АТЛАНТИЧЕСКОЕ ПОБЕРЕЖЬЕ: БРЕТАНЬ, НОРМАНДИЯ



Многие из тех, кто хорошо знает Францию, выбирают порою не там, где модно, а там, где нравится.

Бретань ценят «рыбаки», любящие устриц, прыгающих прямо в тарелку... Нормандия привлекает, помимо прочего, своими замками – россияне частые покупатели местных особняков.

#### Квартира в Париже



2-комнатная квартира на 1-м этаже в 5 минутах от центра в отличном состоянии и полностью меблированной и оснащенной бытовыми приборами. Квартира состоит из гостиной, небольшой кухни, ванной комнаты, туалета, большого балкона. Встроенная кабина для лыж в подвале.

**Площадь – 25 кв. м**

**Цена предложения – €181 000**





## Франция



Рынок недвижимости Франции разнообразен, поскольку помимо квартир и просто дорогих домов здесь также можно приобрести роскошные особняки, старинные замки, виноградники и даже небольшие озера. Прибавить к этому стабильную экономику и политику – и картина вырисовывается почти идиллическая.



Несмотря на то что французы несколько настороженно относятся к иностранцам, для покупателей недвижимости из других стран не существует никаких ограничений. Нерезиденты со всего мира могут свободно покупать и жилую, и коммерческую недвижимость, и даже землю.

Мечтающие о собственной недвижимости во Франции, но не имеющие всей суммы, могут воспользоваться ипотекой. В этой стране иностранцу вполне можно это сделать. Но на практике получение ипотеки нередко зависит от личных отношений директора агентства недвижимости и банка. Наряду с банками, которые и слышать не хотят о россиянах, есть и те, кто предоставляет кредит относительно свободно.



Прозрачная процедура покупки. Сделка обязательно будет проверяться нотариусом, который несет ответственность за ошибки. Именно поэтому возможность обмана иностранного покупателя сведена к минимуму.



Стабильный рынок жилья. В самых популярных городах и курортах цены на недвижимость становятся все выше с каждым годом. Нескончаемые потоки туристов из разных стран мира способны обеспечить владельцу жилья хороший доход от сдачи недвижимости в аренду.

Высокие налоги. Налоги на недвижимость во Франции могут вылиться ее владельцу в весьма кругленькую сумму. Желающие избежать уплаты налогов в полном объеме могут не обольщаться, поскольку французские власти через суд могут добиться запрета на въезд в страну.



Покупатель может потерять деньги. При подписании контракта между продавцом и покупателем последний вносит депозит размером около 5% или 10%. Такой депозит является своеобразной гарантией того, что покупка состоится. Решить, нужна ему эта недвижимость или нет, покупатель должен в течение семи дней.

Если окажется, что покупать жилье все-таки не нужно, иностранец может потерять уже внесенные деньги.

Так было и с Михаилом Прохоровым, который потерял 10% залога за «Виллу Леопольда». В 2008 году российский миллиардер намеревался купить этот объект недвижимости на Лазурном берегу, но передумал. За что и поплатился: бизнесмен нарушил условия сделки и обязан выплатить €39 млн.



Покупка памятника архитектуры накладывает обязательства. Сделать ремонт по своему вкусу или изменить что-то во внутренней планировке будет невозможно. Никто не разрешит. Довольствоваться придется лишь реставрацией.

Иностранец, который намерен приобрести жилье во Франции, должен помнить: за пределами главных курортов без знания французского языка ему придется нелегко.









# ХОРВАТИЯ



**Расположена** на юге Центральной Европы, на побережье Балканского полуострова.



**Площадь.** 56 542 кв. км.  
**Население.** 4,3 миллиона человек.  
**Столица.** Загреб.



**Климат.** Климат в Хорватии континентальный в северной части, горный в центральной и средиземноморский — у побережья. Средняя температура января от  $-30^{\circ}\text{C}$  в горах, до  $+5^{\circ}\text{C}$  на побережье, июля от  $+15^{\circ}\text{C}$  до  $+26^{\circ}\text{C}$ .



**Валюта.** Хорватская куна.  
Хорватия является кандидатом на вступление в Евросоюз в 2013 году.



*Внутри этого пейзажа узенькие улочки, каменные лабиринты, а снаружи – лучший атрибут курорта. Море!*

Ч асами бродить по небольшим мощеным улочкам, не чувствуя на себе ни подозрительных взглядов, ни назойливого внимания – только лучи солнца, которые греют в меру. Когда-то это была детская мечта, а сейчас – реализованная фантазия. Реализованная здесь – в Сплите, Задаре, Пуле или Риеке. Широкие песчаные пляжи, искусственные оазисы с неродными пальмами, безудержное ночное веселье – забудьте... Хорватия – это не парк развлечений, а парк жития и отдыха с тысячелетней историей, где американские горки – серпантины холмов, карусели – меняющийся ландшафт с фантастическими природными пейзажами, а разные «комнаты» с экспозициями – города, поселки, улочки... Этот уголок Европы впитал все радости и горести последних столетий. Здесь зализали раны недавней войны, сохранили южное гостеприимство и предприимчивость, став теперь безусловной частью Европы. И Восточной, и Южной, и Западной.

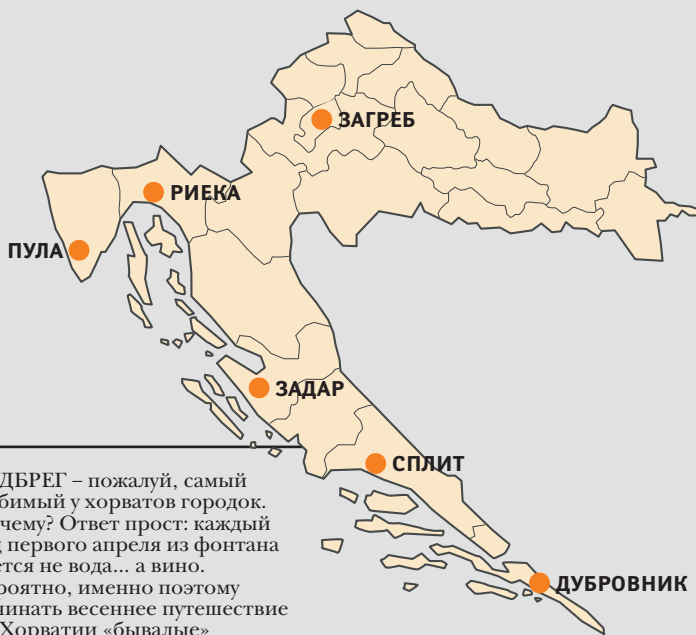
Чуть не забыл! Как здесь кормят! Удивительное сочетание цены и качества. Второе так явно опережает первое.



## Хорватия



Бернард Шоу писал об этом городе: «Тот, кто ищет рай на земле, должен посетить его, так как нигде больше не найти такого величия и умиротворения, такой красоты и гармонии». Хорватам больше по душе другое определение – Жемчужина Адриатики. В течение года в Дубровнике калейдоскопом проходят всевозможные фестивали, главную улицу города, Страдун, оккупируют тысячи любопытных туристов, а в кафедральном соборе, кажется, запрещено все, даже шепот.



ЛУДБРЕГ – пожалуй, самый любимый у хорватов городок. Почему? Ответ прост: каждый год первого апреля из фонтана льется не вода... а вино. Вероятно, именно поэтому начинать весеннее путешествие по Хорватии «бывалые» советуют именно отсюда.

Фантастическая природа Хорватии хорошо охраняется и отлично сохраняется. Косвенное доказательство того – воду из-под крана можно пить почти во всей стране. И вообще, запасы пресной воды в Хорватии самые большие в Европе (Россию не считаем).

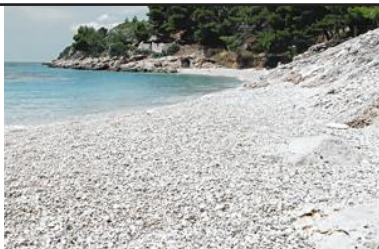






Многие библиографы называют его «человеком, который избрал 20 век». И человек этот родился в Хорватии, хотя большую часть жизни работал в США и Европе. Никола Тесла – величайший физик и изобретатель, который когда-то чуть не уехал работать в Россию. В Хорватии в его честь названы улицы, аэропорту в пригороде Сурчин присвоено его имя, а около здания университета в Белграде установлен памятник.

**БЕЛЫЙ ДОМ** – вотчина президентов США. Казалось, причем тут Хорватия? Очень просто: колонны главного здания Америки сделаны из мрамора, добытого на хорватском острове Брач. То есть образно можно сказать, что могущество Америки покоится на хорватских камнях.



Мало кто знает, что столь нелюбимый многими мужчинами (поскольку не умеют пользоваться), равно как и женщинами (поскольку не могут помочь), аксессуар обязан своим появлением Хорватии. С древних времен галстук являлся частью национального костюма, однако широкую известность получил благодаря солдатам: хорватские легионеры во Франции носили на шее красные ленты.

Слова «далматинец» и «Далмация» предельно созвучны, и все равно вряд ли у многих возникнут прямые ассоциации между породой собак – героев знаменитого фильма и популярным хорватским регионом. А напрасно: родина пятнистых псов именно Хорватия.



Удивительно, но в тихой и умиротворенной Хорватии, где, кажется, шум могут создать только море и звон соборных колоколов, каждый год проходит карнавал. Третий в Европе по своей масштабности. Он начинается в январе и длится почти три недели. На это время Риеке наполняется тысячами ряженых хорватов. И не только.



Хорватия



**У** россиян в Хорватии главная страсть – море. У россиян – покупателей недвижимости страстей две – апартаменты (квартиры) и дома (виллы). Совмещение всех трех страстей определяет спектр покупок: россиянам интересуют недвижимость у моря, чтобы пешком до него не более километра. Земельные участки пользуются незначительным спросом, наши соотечественники предпочитают покупать уже готовое жилье. Ценовой диапазон предпочтений не очень широк. Наибольший интерес вызывают самые недорогие апартаменты, но среди фактических покупок – объекты подороже. Это квартиры и небольшие домики на побережье – до €300 тыс. Последние – недвижимость «крымского типа» с небольшим участком, часто с двумя входами – успешно сдается в аренду на весь курортный сезон, до четырех месяцев в году. Совсем дешевые объекты здесь покупать не очень выгодно, потому что сделку могут осуществить только юридические лица, причем зарегистрированные в Хорватии. А это, понятно, дополнительные финансовые и временные расходы, которые делают более перспективной аналогичную покупку в соседних странах.

## ИСТРИЯ



Полуостров Истрия расположен на севере Хорватии, рядышком с Италией и Словенией. Благодаря своей

географии он привлекает и тех, кто не любит сидеть на одном месте, а предпочитает путешествовать – отсюда самый короткий путь в другие страны Европы. Особенность Истрии – очень мягкий климат, особенно подходящий для отдыха с детьми и пожилыми людьми. Правда, большая часть пляжей здесь бетонные и галечные, да и вода холоднее, чем на юге. Зато на всем побережье полуострова растут сосны, что делает воздух по-настоящему целебным. Самый крупный город региона – Пула, здесь расположен Международный аэропорт. Пользуются популярностью Пореч с хорошо развитой инфраструктурой и спортивная столица полуострова – Умаг. В окрестностях Пулы, в небольших поселках Медулин и Лижнян, можно найти бюджетные предложения – небольшие апартаменты за €70-80 тыс. Самая дорогая недвижимость в более



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/croatia](http://www.prian.ru/croatia)



фешенебельном Умаге, где средняя стоимость квадратного метра около €2,5 тыс. Популярностью у россиян пользуются также жилые комплексы закрытого типа, где собственники платят и за содержание территории, обслуживание бассейна и т. д.

### ОПАТИЯ



Этот город находится у самого основания полуострова. Опатию называют хорватским Лазурным берегом,

фешенебельные отели и рестораны расположены на самом берегу моря, ночная жизнь кипит все лето, картину дополняют театральные постановки под открытым небом и концерты. Цены на недвижимость в Опатии весьма высокие, за квадратный метр платишь до €5 тыс. К продаже предлагают и шикарные виллы стоимостью от €1,5 млн.

### СЕВЕРНАЯ ДАЛМАЦИЯ



В этом регионе главный город – Задар. Если вы любители форумов (не интернет-форумов, но древнеримских), то вам сюда. И пусть от античных

# 1145

**островов в Хорватии.  
Из них заселены 47.**

### Апартаменты в Средней Далмации



Жилой комплекс в Средней Далмации расположен на мысе недалеко от города Задар. В комплексе есть шесть разновидностей апартаментов от небольших для двоих, до просторных семейных апартаментов класса люкс. У большинства из них есть собственные земельные участки. Живописный вид на Адриатическое море.

**Цена предложения – €250 000**



## Хорватия



стен и колонн остались только основания; не это ли делает древности еще древнее в наших глазах? Не только античные, но и современные технологии встретятся вам в этом удивительном городе: набережная, выложенная плиткой поверх множества цепей, в прямом смысле слова поет под ногами.

На территории Северной Далмации расположены три национальных парка Хорватии. Кроме того, регион окружен красивыми островами – это Паг, Муртер, Зларин, где активно развивается пляжный отдых. Другие приметные города региона – Биоград-на-море, Примоштен. Пляжи здесь песчаные и мелко-галечные. У россиян популярны закрытые жилые комплексы.

### СРЕДНЯЯ ДАЛМАЦИЯ



Самый крупный город региона – Сплит, благодаря своим достопримечательностям занесенный в список

ЮНЕСКО. И если мужчина может привлечь тот факт, что целых две жительницы Сплита завоевывали титул «Мисс Мира», то женщины наверняка оценят по достоинству огромное количество морских путешественников, швартующих свои яхты у его берегов.

В Сплите находится международный аэропорт. Другие города региона – Трогир, Шибеник, Водице, Макарска, острова Хвар и Брач.

Климат здесь чуть жарче, а на побережье много бухт, песчаных и галечных пляжей, поэтому оно очень подходит для отдыха. По стоимости недвижимости регион отличается от Истрии незначительно. Апартаменты в новострое, в нескольких сотнях метрах от пляжа можно приобрести по цене от €100 тыс.

### Апартаменты в городе Сплите



Комплекс апартаментов находится в 8 км от центра Сплита. Все апартаменты сданы с отделкой под ключ. Сплит – город с более чем 1700-летней историей. Именно здесь находится знаменитый во всем мире Дворец Диоклетиана, считающийся одним из Чудес Света.

**Цена предложения –  
€266-903 тыс.**







## ЮЖНАЯ ДАЛМАЦИЯ



Этот регион – прежде всего Дубровник, по-видимому, самый знаменитый город хорватского побережья.

Просторные улицы старого города, крепость Ловрьенац и княжеский дворец принесли ему место в Списке всемирного наследия ЮНЕСКО.

Также к Южной Далмации относятся острова Корчула и Млет. В самом Дубровнике предлагается не так много вариантов объектов, а вот в окрестностях найти что-то интересное вполне можно. Но придется вложить большую копеечку – недвижимость здесь считается самой дорогой в стране. Причем в основном из-за своей памяти: цены поднимает магия имени – Дубровник.



# 100 000

**яичных желтков ушло на штукатурку для маяка на острове Дуги-Оток**

**Апартаменты разной площади в Южной Далмации**



На территории Radisson Blu Resort & Spa Dubrovnik Sun Gardens расположены апартаменты с одной, двумя или тремя спальнями.

**Площадь – от 56 до 125 кв. м**

**Цена предложения – от €200 000**





Хорватия



Разброс цен в Хорватии очень велик. В туристических городах (а практически все побережье состоит из таких городов) они довольно высоки – Хорватия стремится дорасти до европейского качества обслуживания, сопровождая рост увеличением прибыли. Однако неправы будут те, кто заявит, что страна, безусловно, дорогая. Во-первых, с концом туристического сезона цены перестают пугать. Во-вторых, есть места, где местные жители не потревожены иностранцами, а значит, цены установлены «для себя».



Вступление Хорватии в Евросоюз, намеченное на 2013 год – один из самых неоднозначных фактов, затрагивающих и наших соотечественников. Безвизовый въезд в летний период с 2012 года станет недоступен. В это же время ожидается рост цен на товары и услуги. Все это может отпугнуть туристов, привыкших к не слишком дорогому отдыху. А для покупателей недвижимости это станет шансом «вскочить на подножку уходящего поезда» и стать владельцем жилья и ВНЖ в Евросоюзе, пока правила еще не поменялись.

PASSPORT



Языковой дискомфорт в Хорватии побороть легко: хорватский и русский языки имеют схожую грамматику, а также множество одинаковых или интуитивно понятных слов. При некотором старании можно научиться хорошо понимать своего собеседника за несколько месяцев практики.



Особого отношения к русским туристам нет, поскольку европейцы наведываются в Хорватию не реже наших соотечественников, а жилье покупают и того чаще. Кого-то это может расстроить (особенно после посещения Сербии с ее вот уж точно братским отношением). Но зато вам не ощущать на себе недовольных взглядов местных жителей тех стран, где россияне буквально заполнили побережье.

Любители шумных вечеринок будут чувствовать себя как рыба в воде, хотя еще несколько лет назад, по отзывам туристов, в Хорватии с этим были проблемы. Однако не стоит думать, что некуда будет скрыться от шума и людской суеты: нетронутые уголки природы и тихие деревушки ждут своих немногочисленных поклонников и по сей день.



PRIAN.RU  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

www.prian.ru/croatia







# ЧЕРНОГОРИЯ



**Расположена** в Юго-Восточной Европе, на побережье Балканского полуострова.



**Площадь.** 13 812 кв. км.

**Население.** 625 тысяч человек.

**Столицы.** Цетине (историческая и административная) и Подгорица (деловая).



**Климат.** Умеренно-континентальный на севере и средиземноморский на побережье.

Средняя температура (на побережье) января +3-7 °С, июля – +21-25 °С.



**Валюта.** Евро.

Черногория является кандидатом на вступление в Евросоюз.





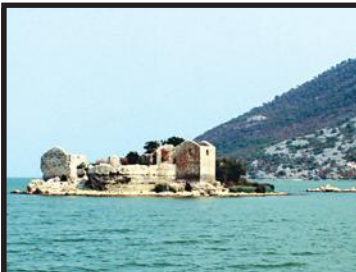


*Черногория – это сочетание рукотворного и сделанного природой, совершенная гармония*

Даже странно, что ее какое-то время не было на карте. Она лавка сокровищ, музей древностей, чудное сплетение природных и рукотворных красот – должна быть всегда. Именно ее с полным правом можно называть перекрестком Европы, а тот факт, что одна из улиц этого перекрестка – воды Адриатики, лишь добавляет этой стране ценности во всех смыслах этого слова. Ибо на крошечном даже по европейским меркам пятачке вслед за горами, парками, солнцем и морем появился сервис – шезлонги, лежаки, зонтики. Пусть сами черногорцы не самые расторопные сервистмены; это их право – жить в своем неспешном ритме, благодаря которому, возможно, и удалось сохранить в первозданном, нецивилизованном виде многие уголки страны. Мы сами приедем, сами искупаемся в море, сами посмотрим на камни, собранные в дома, выпьем вина... И не заметим, как обзаведемся черногорским адресом и пристрастимся к утренней «кафе» на балконе в домике с оранжевой крышей, утопающем в зелени...



## Черногория



В каждом уважающем себя городе страны обязательно найдется древняя крепость. В некоторых – Которе, Будве, Баре, Херцег Нови – крепости почти не тронуты временем, а в некоторых превратились в туристический аттракцион с возможностью обследовать все закоулки каменных развалин.



Именно в маленькой Черногории есть река, которая течет в двух направлениях (река Бояна).

Едва ли кому-нибудь интересен этот факт, но между ее рукавов находится самый большой – везет же людям! – нудистский пляж Европы!





На территории Черногории находятся целых четыре национальных парка: Скадарское озеро с его лодочными прогулками и рыбалкой, Дурмитор с лыжными трассами и пешеходными маршрутами, Ловчен с множеством памятников национального зодчества и покрытая густым лесом Биоградская гора.

Для россиян-горожан, орнитологические наблюдения которых связаны по большей части с воробьями и голубями, Скадарское озеро покажется зоопарком божественного происхождения. Это единственное место в Европе, где и фламинго, и пеликаны (такие розовые и белые) водятся в естественной среде!



Черногорцы с особенным уважением относятся к тем, кто не обделяет вниманием и их православных святых: монастырь Острог, высеченный в скале, Цетиньский монастырь с хранящейся в нем нетленной рукой Иоанна Крестителя, монастырь Морача.

Насколько черногорцы любят кофе, можно убедиться в первый же день посещения страны. Без этого напитка с ласково звучащим названием «кафа» не обходится ни одно утро и ни одна встреча. Зачастую вместе с кофе в ход идет и рюмка ракии – может быть, именно поэтому дни черногорцев проходят очень «полако».



*Про черногорцев ходит немало веселых шуток, со многими из которых они полностью согласны. К примеру, всем известна черногорская неторопливость и нежелание упорно трудиться. «Полако, полако!» – частенько можно услышать от черногорца, что означает «поменьше», «не спеши». Философия неторопливости отображена на открытках с многочисленными пословицами о труде (а вернее, о вреде труда), предлагаемых туристам.*



Черногория

**Н**еизбалованные жизнью на теплом море, наши соотечественники уверенно оседают на Черногорском побережье. Совсем немногие предпочитают морю Жабляк с его горнолыжными курортами – благо, снега хватает и в России. Столичные Цетине и Подгорица также не в сфере наших интересов. У основной массы покупателей пользуются спросом квартиры и апартаменты на расстоянии до километра от моря. Большой спрос на новостройки, хотя и вторичный рынок в последнее время привлекает внимание. Домами интересуются тоже часто, но вот покупают значительно реже. И потому, что самый дешевый дом будет стоить раз в пять-шесть дороже самой дешевой квартиры (в частности из-за дефицита земли), а также потому, что найти вариант, не требующий реконструкции, не так-то просто.

### КОТОР И КОТОРСКИЙ ЗАЛИВ



Взгляните на карту – геометрия этой части побережья просто паразит вас: Создатель загнал волны Адриатики через узкое горлышко в большущий залив, на берегах которого разместились многочисленные селения-курорты – Столив, Прчань, Муо, Рисан, Тиват, Игало, Пераст, полуостров Луштица и, разумеется, сам Котор. Здешнее жилье – одно из самых дорогих в Черногории. Например, в находящемся под охраной ЮНЕСКО Перасте продаются лишь дома по цене от €500 тыс. Правда, и пляжа тут нет – бетонные плиты. Тем, кто выбирает не роскошные камни, а теплое море, куда ближе маленькие поселки, где приличные апартаменты можно приобрести за сумму под €100 тыс.

### ХЕРЦОГ НОВИ



Отдельно упомянем это место, находящееся в северной части Черногорского побережья – и тоже в Которской бухте, почти на границе с Хорватией. Называемый из-за своей уникальной архитектуры «городом ступенек»



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/montenegro](http://www.prian.ru/montenegro)





# 1300 м

глубина ущелья в долине  
реки Тара – Европейский рекорд



Херцог Нови еще и город-клад для любителей дайвинга. Взяв напрокат снаряжение, можно увидеть остатки затонувших кораблей, подводные пещеры и затейливые кораллы. Кто знает, может, вам удастся найти древние сокровища? Для любителей «сухопутного» отдыха в городе найдется немало спа-отелей, а также разрушенная крепость и песчаные пляжи. В престижных районах цены за «квадрат» начинаются с €2 тыс. Рядом – популярные деревушки Зеленика, Кумбор, Баошичи, Дженовичи, Биела.

## БУДВА И БУДВАНСКАЯ РИВЬЕРА



Это наиболее населенная часть у моря, место с самой развитой инфраструктурой и песчано-галечными пляжами. Саму Будву называют Парижем Черногорского побережья; на ее набережной вы даже сможете найти миниатюрную Эйфелеву башню, а жизнь тут не затихает и в некурортное время. В этом же регионе находится, видимо, самая дорогая (в смысле цен на недвижимость) и уж точно самая узнаваемая точка Черногории – Свети-Стефан, крошечный остров-отель, благодаря своему очарованию

## Таунхаусы и апартаменты у Которской бухты



Комплекс расположен в Которском заливе Черногории, в небольшой бухте Ораховац. Поблизости вы найдете рестораны, гостиницы и яхтенные стоянки. В комплексе представлены различные варианты жилой недвижимости: восемь роскошных таунхаусов с индивидуальными садами и восемь апартаментов.

**Площадь – от 75 до 150 кв. м**  
**Цена предложения – €132-260 тыс.**

## Апартаменты на берегу Которской бухты



Комплекс из 36 современных одно- и двух-спальных апартаментов, расположенных в 500 метрах от берега черногорского Которского залива. Проект расположен в небольшом поселении Дженовичи неподалеку от города Херцег-Нови. Панорамный бассейн с зоной для отдыха являются центральной частью комплекса, состоящего из 4 зданий.

**1-2-спальные апартаменты**  
**Цена предложения – от € 82 000**



## Черногория



ставший визитной карточкой страны. Упомянем также относительно спокойный, но развитый Бечичи и Петровац – небольшое поселение, расположенное на побережье прямо между Будвой и Баром.

### БАР И БАРСКАЯ РИВЬЕРА



Продолжаем опускаться южнее. Район Бара предлагает дешевые апартаменты

(можно найти вариант и за €30 тыс.) и дома (от €200 тыс.) в многочисленных маленьких деревушках вокруг центра притяжения. Сам Бар – город-порт, в котором, как в музее, выставлены сотни яхт всех цветов и размеров. Отсюда отправляется известный паром по звучному маршруту Бар – Бари – Бар, дающий возможность даже при отсутствии Шенгенской визы на один день окунуться в атмосферу крупного итальянского города. Как и в любом южном порту, оживление в Баре не стихает даже зимой. Другие козыри – транспортная доступность, обилие магазинов; из спорного – крупная галька на пляжах.

### Студия в Будве



Уютная студия, расположенная в районе Видиковац города Будва. Студия полностью меблирована. 3-й этаж.

**Площадь – 23 кв. м**

**Цена предложения – €35 000**

### УЛЦИНЬ



Самая южная часть Черногорского побережья – она же самая неразвита – простирается до албанской границы. Это мусульманская

часть страны, что не мешает находиться здесь же крупным нудистским пляжам. Кстати, пляжи здесь, пожалуй, самые шикарные – широкие, чистые, не тронутые цивилизацией... Но хромает инфраструктура, и даже несмотря на то что дома и апартаменты в районе Улциня дешевле, чем в вышеперечисленных местах, спрос на недвижимость со стороны россиян здесь куда меньше. Основные покупатели – немцы, англичане, скандинавы.





# 2000

лет старой, но плодоносящей оливе,  
растущей у города Бар



## Апартаменты в Бечичи



Апартаменты в полностью готовом жилом комплексе. Комплекс состоит из трех частей. На территории есть несколько бассейнов, парковки, садик, детские площадки. Огороженная территория. В непосредственной близости вся городская инфраструктура, до пляжа несколько минут ходьбы. Все квартиры с отделкой «под ключ».

**Площадь – от 30 до 77 кв. м**

**Цена предложения –  
от €57 988 до 270 550**





## Черногория

Безвизовая для россиян страна.  
Аргумент, не нуждающийся в комментариях.

Наплыв русских туристов и переселенцев на побережье вызвал появление в Черногории русских школ, агентств недвижимости, различных «русскоговорящих» компаний и турагентств. Конечно, их не так много, чтобы можно было выбирать придирчиво, но тем не менее...



Сербохорватский язык относительно легок в освоении, многие слова его возвращают нас во времена Древней Руси: «хвала» – спасибо, «велики» – большой, «град» – город.



Купальный сезон в Черногории невелик – в холодные годы около четырех месяцев.



Из маленькой Черногории на автомобиле быстро можно добраться до соседних стран – Хорватии, Албании, Боснии.



Население Черногории религиозно: подавляющее большинство населения – православные христиане, причем нередко с довольно жесткими взглядами на другие вероисповедания. Хотя в целом народ добродушный и приветливый.

Больших городов в Черногории вы не найдете, в самом крупном – Подгорице – живет около 150 тысяч человек. Поэтому в то время как одни наслаждаются «провинциальным» ритмом жизни, для других остро стоит проблема развлечений и отсутствия развитой инфраструктуры. Даже не на всем побережье инфраструктура удовлетворит взыскательного туриста.



Вдали от Адриатики цивилизации еще меньше. Возможно, даже меньше, чем вам требуется.



Природа Черногории – это что-то фантастическое. Причем для того чтобы увидеть все красоты, надо не сидеть на берегу, а отправиться вглубь страны. Восхититься реками и каньонами, лесами и горами...



Цены ниже, чем в России: на одежду и обувь более существенно, а вот на продукты питания – ненамного.



Столица Сербии – Белград – до сих пор манит черногорскую молодежь, а также предпринимателей, поскольку этот город по черногорским меркам действительно крупный и очень развитый. К счастью, добраться до него не так уж сложно: каждый день из Бара отправляется несколько прямых поездов до Белграда, путь занимает от 8 до 12 часов.



В Черногории никогда не было своей валюты: для туристов в этом смысле она выгодно отличается от большинства соседей (Болгарии, Хорватии, Албании), которые имеют «свои» деньги.









# ЧЕХИЯ



**Расположена** в Центральной Европе.



**Площадь.** 78 866 кв. км.

**Население.** 10,5 миллиона человек.

**Столица.** Прага.



**Климат.** Климат в Чехии умеренный, средняя температура января  $-3-5^{\circ}\text{C}$  (в горах до  $-10^{\circ}\text{C}$ ), в июле  $+20^{\circ}\text{C}$ .



**Валюта.** Чешская крона.

Член Евросоюза и Шенгенского соглашения.





*Красные крыши есть во многих странах,  
но алое великолепие Праги не спутаешь ни с чем*

**К**упили две пары джинсов, три футболки, рубашку – все фирменное, заплатили по-нашему полторы тысячи рублей. Пообедали – тысяча рублей на четверых. Пиво вышло дороговато, 80 рублей кружка, правда, вид из таверны открывался на Пражский град. Здесь все так дешево? Не везде, но найти, где, – нетрудно. Все так красиво? Есть непрезентабельные кварталы, но в целом – очень и очень. Здешняя старина порою кажется игрушечной, тем не менее она настоящая и очень человечная. Здесь необременительно жить на широкую ногу и всласть, но даже сибаритствующие элементы обитают в точном соответствии с неписанными европейскими стандартами. Демократично, но без панибратства, красиво, но без излишеств, доступно, но не даром. Найти здесь квартиру по душе нетрудно еще и потому, что она (душа) сама распаивается, когда только шасси самолета касается взлетной полосы аэропорта Рузине.



Чехия



### ЧЕШСКОЕ ПИВО.

Проверено миллионами и столетиями. Национальная гордость, что доказано уверенным лидерством страны в рейтинге самых его пьющих – 170 литров на человека в год, включая грудных младенцев, трезвенников и поклонников «бехеровки».



Со всех сторон Чехия окружена горами. Они защищают ее от ветров, и считается, что климат в стране очень благоприятный. К сожалению, от всех природных катаклизмов защититься невозможно. Бич Чехии – наводнения. Последнее, в 2011 году, мировому сообществу почти не запомнилось, а вот в 2002-м за кадрами из Праги с тревогой наблюдал весь мир. Стихия реально угрожала историческому центру города, затопила метро... короче, наводнение было самым сильным за последние пятьсот лет.







Во многих странах есть своя Швейцария – уголок с очень красивыми горами и холмами. «Чешская Швейцария» находится на севере страны на границе с... Германией. По ту сторону границы – «Саксонская Швейцария».

**ЗАМКИ И КРЕПОСТИ ЧЕХИИ** – их больше двух тысяч и они невероятно красивы. Некоторые появляются из ниоткуда, иные видны за многие километры. Некоторые представляют собой руины, многие, кажется, были построены вчера. Не одно путешествие можно посвятить поездкам по местным замкам, впечатление будет неизгладимым.



Очаровательное скопище маленьких домиков, Золотая улочка в Пражском граде, купить квартиру на которой нельзя со времен Второй Мировой войны. В июне 2011 года была открыта после реставрации, и теперь ее объекты еще больше напоминают голливудский павильон, в котором снимают фильм о прелестях Средневековья.

*Чехия и Словакия, некогда бывшие одним целым, перестали быть таковыми в 1993 году. Бывшие соотечественники не только мирно разделились, но и продолжают относиться друг к другу по-братски: согласно опросам именно к словакам чехи относятся максимально дружелюбно.*

**В Чехии**

**2000**

**минеральных источников**



Чехия

**Р**оссиян в Чехии интересуют в первую очередь квартиры, виллы и таунхаусы – куда меньше. Студенты и молодые семьи приобретают более дешевые одно-двухкомнатные квартиры, самые обеспеченные люди обращают внимание на элитное жилье в центре Праге и Карловых Вар. Активно покупается коммерческая недвижимость – магазины, рестораны, пансионаты. Причем россияне и покупают готовый бизнес, и «создают» помещения для последующей сдачи в аренду.

Цены на недвижимость сильно разнятся в зависимости от региона. Особняком стоит Прага, в регионах аналогичное по качеству жилье может стоить в разы дешевле. Объекты-развалюхи за несколько тысяч евро спросом почти не пользуются. Во-первых, такие варианты расположены, вероятнее всего, в цыганских кварталах, во-вторых, факт владения жильем никак не влияет на получение ВНЖ, а в-третьих, риэлторы предпочитают не связываться с такими объектами – возни много, а прибыль ничтожна. Так что тем, кто хочет приобрести уголок за копейки, придется трудиться на «вторичке» самостоятельно.

## ПРАГА



Это не только сердце государства, но и десяток других жизненно важных органов. Здесь живет каждый восьмой житель страны, это знаменитый на весь мир город и, с существенным отрывом, самое дорогое и самое популярное место в Чехии. В центре Праги, в новых резиденциях с консьержем и внутренним двориком, квартира может стоить €300-400 тыс., и это далеко не предел. В новом панельном доме вдали от центра реально купить квартиру за €50-70 тыс. Строят в столице очень много, и новостройки пользуются активным спросом у россиян.

## КАРЛОВЫ ВАРЫ



Первая и, пожалуй, последняя точка на карте Чехии, почти не уступающая своей мировой известностью Праге. Очаровательный город, знаменитый своими минеральными источниками, регулярно приносящими славу и деньги как стране в целом, так и владельцам местных гостиниц, санаториев, квартир.





# 4,11сек.

мировой рекорд  
 скорости выпивания литра пива.  
 Принадлежит, разумеется, чеху.

## Квартирный комплекс в Праге



Комплекс расположен в районе Прага 5. На восьми наземных этажах строится 105 квартир. Некоторые из них включают большие террасы, балконы, палисадники. Строительство проекта находится в завершающей фазе.

**Площадь – от 50 кв. м**

**Цена предложения – от €166 000**

## Элитные квартиры в Карловых Варах



Жилой дом состоит из двух подземных этажей и четырех наземных. Состоит из 8 квартир класса «люкс», площадью от 109 кв. м. На подземных этажах располагаются бассейн и сауна.

**Площадь – от 109 кв. м**

**Цена предложения –  
 €454 896 до 1 563 120**

Самые дорогие объекты – квартиры на берегу реки Тепла, находятся в центре города, рядом с источниками. Но буквально в десяти минутах езды аналогичного уровня недвижимость будет стоить в несколько раз дешевле. Именно здесь активно продаются и покупаются пансионаты, рестораны и другие объекты бизнеса. По оценкам некоторых продавцов на Прагу и Карловы Вары приходится до 90% всех покупок недвижимости россиянами.

## МАРИАНСКИЕ ЛАЗНИ, ФРАНТИШКОВЫ ЛАЗНИ



Эти города находятся неподалеку от Карловых Вар и тоже известны своими источниками.

Правда, они значительно меньше по площади, и, в отличие от Карлсбада, здесь нет спальных районов, а значит, куда меньше относительно недорогих вариантов. Впрочем, купить здесь хорошую двухкомнатную квартиру за €50 тыс. вполне реально, а в радиусе 10-15 км много небольших деревушек с более бюджетными объектами.



Чехия

## ТЕПЛИЦЕ, СЕВЕРНАЯ ЧЕХИЯ



Эти места ассоциируются с понятием «очень дешевая недвижимость». Здесь действительно могут предлагаться

к продаже объекты за €5-6 тыс., а в таких городах, как Мост или Устье-над-Лабеном трехкомнатные квартиры стоят около €15 тыс. Правда, что это будет за чудо, а также кто будет вашими соседями, сказать невозможно. А предсказать – вполне, так как чудес и тут не бывает. Впрочем, центр Теплице – знаменитого курорта, специализирующегося на лечении заболеваний опорно-двигательного аппарата – очень respectable. Низкий интерес к региону определяется недостатком информации. На севере тоже есть красивые старые города. Тут находятся Махово озеро, Голландские пруды, но, очевидно, многие сейчас в первый раз слышат эти названия. Купить здесь что-то интересное для себя вполне реально, а вот продать затем – куда сложнее.

### 4\* отель в санаторно-курортной зоне Марианских Лазней



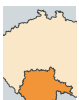
Историческое здание. Капитальная реконструкция в 2001 г. Каждый номер имеет ванную комнату, туалет, спутниковое телевидение, холодильник, сейф, телефон, интернет, фен. Большинство номеров имеют балкон с видом на парк. Широкий спектр санаторных процедур: сухая газовая ванна, пузырьковая ванна с ароматическими добавками, разные виды массажа, грязевые процедуры и пр.

**10 номеров класса «люкс»  
Цена предложения – €1 458 400**

## ГОРНОЛЫЖНЫЕ КУРОРТЫ

На севере находятся и самые известные в Чехии места для любителей зимнего отдыха. По популярности они существенно уступают близлежащим австрийским или немецким; действительно, Альпы знают все, а кто знает Крконоше? Конечно, Гарахов или Шпидлеров Млын во всех смыслах дешевле, но, видимо, не настолько, чтобы поднять спрос. Он откровенно невелик.

## ЮЖНАЯ ЧЕХИЯ



Города Брно, Чешский Крумлов, Ческе-Будеице, а в первую очередь озеро Липно – места



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

www.prian.ru/czech





сколь интересные, столь и нераскрученные. Многие риэлторы рекомендуют клиентам обратить внимание на этот регион, но подавляющее большинство покупателей стремятся к знакомым названиям. К тому же центры притяжения этого региона находятся дальше от Праги, чем Карловы Вары или Теплице. Зато объекты, тем более на вторичном рынке, здесь, как и на севере, будут стоить в разы дешевле, чем аналогичные в столице. Новостройки тут тоже дешевле пражских, но их очень мало.



## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ



**Юлия ТИТОВА,**  
**Rentsale:**

Многие люди, уставшие от пляжного отдыха,

предпочитают проводить свой отпуск или выходные дни в Европе. Примечательно, что лидирует в списке посещаемых европейских столиц не Париж и не Рим, а Прага. Великолепные памятники архитектуры, готические замки и старинные крепости, узкие извилистые улочки и огромные площади, мощенные брусчаткой, удивительные природные ландшафты. Каждый приезжает в Прагу по разным причинам: экскурсии, дела, пиво и гастрономия... И если раньше многие ехали в чешскую столицу еще и по причине демократичных цен на поездки, то в этом году в Праге цены были одними из самых высоких в Европе на размещение в отелях на Новый год. Да и вообще стоимость туров выросла отчасти из-за повышения НДС и будет еще расти. А это значит, что наступают прекрасные времена для сдачи недвижимости в аренду.





Чехия



С 1-го мая 2009 года приобрести недвижимость в Чехии может любое частное лицо, что значительно упрощает и ускоряет сам процесс покупки недвижимости – уже не нужно создавать юридическое лицо, на которое оформляется жилье, что снижает расходы по приобретению.

Как и все восточно-европейские страны, Чехия в качестве места для проживания понятна нам лучше, чем Испания или Швейцария.



На сегодняшний день Чехия входит в первую тридцатку стран мира с очень высоким уровнем развития и имеет одну из самых стабильных валют.



Чехия находится относительно близко от российских столиц. Слетать сюда на выходные вполне реально, и отдых займет больше времени, чем перелеты.

Конечно, предложения типа «двукомнатная квартира со всеми удобствами в панельном доме за €5 тыс.» таят в себе множество сюрпризов, но, разумеется, в Чехии можно купить объект и в приличном месте, с нормальными соседями по необычно низкой, по московским или питерским меркам, цене.



Чехия – центр Европы. Отсюда легко добраться до других популярных с туристической или деловой точки зрения стран – Германии, Словакии, Австрии, Польши.



PRIAN.RU  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

www.prian.ru/czech



## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ



**Юлия ТИТОВА,**  
**Rentsale:**

Для многих россиян вопрос инвестиций стоит остро: хочется вложить

в недвижимость за пределами России, при этом получать доход с аренды, как в Москве или Петербурге. В Праге это реально! Цены на недвижимость не подскочили резко, как туры, повышение НДС только начинает сказываться и даст полноценно себя знать в новых проектах. Готовые новостройки, а также коммерческая недвижимость в Праге – это прекрасная инвестиционная возможность! Как жилая, так и коммерческая недвижимость будут расти в цене и прекрасно сдаваться в аренду. Квартыры в спальных районах можно купить от €60 тыс., в историческом центре – от €150 тыс. Действующий гостиничный бизнес, не требующий дополнительных вложений и приносящий стабильный доход, можно приобрести от 1 млн. Реальный доход от сдачи в аренду составляет от 7% до 15%.

### Замок недалеко от г. Мельник



3 здания, 40 отдельных комнат, 8 туалетов и 2 ваннные комнаты. Возле главного здания – несколько домиков в стиле позднего ренессанса и барокко, бывшая конюшня (переделанная на дом с 7 квартирами), мастерская и другие постройки. Замку также принадлежит часовня и винный бар на 50 человек.

**Площадь участка – 38 763 кв. м**  
**Застроенная площадь – 17 772 кв. м**  
**Цена предложения – €2 000 000**





# ШВЕЙЦАРИЯ



**Расположена** в Западной Европе.



**Площадь.** 41 285 кв. м.

**Население.** 7,78 миллиона человек.

**Столица.** Берн.



**Климат.** Преобладает континентальный климат, типичный для Центральной Европы, со значительными колебаниями в зависимости от высоты над уровнем моря.



**Валюта.** Швейцарский франк.

В ЕС не входит, в Шенген входит с 2008 года.





*На фото нет ни одного дома, ни одной квартиры...  
А жить здесь хочется. Парадокс?*

Э то самые мирные кадры, возможно, самого пронзительного фильма эпохи: резвящиеся медвежата, веселая, но спокойная музыка, божественный покой аккуратных улиц на фоне молчаливых гор... Потом несчастный профессор совершит роковую ошибку, умиление от бернских картинок сменится грустью, но это ощущение спокойствия и величия останутся. Здесь, наверное, спокойно было всегда. Как удалось в течение веков сохранить мирный оазис в центре бурлящей Европы – непонятно. Наверное, людям, даже самым безумным и воинственным, необходимо, чтобы где-то рядом было место сказочное в своей благополучности. Или, может, помогли горы – говорят же, что от них исходит магнетическое влияние? Впрочем, это неважно: люди, природа и история – все вложились сюда, создав символ благополучия и уверенности. И еще сюда вкладывается много денег, которые сначала дают возможность, затем создают, а потом притягивают. Маня самых успешных в тихую, величественную и строгую, как голос Ефима Копеляна, страну, крест на флаге которой порою кажется не крестом, а жирным плюсом.



## Швейцария



В переводе с французского «фондю» означает расплавленный. Это национальное швейцарское блюдо, приготавливаемое из сыра и вина в специальной жаропрочной посуде под названием «катнелоне». Изначально фондю считалось крестьянским блюдом, поскольку крестьяне подбедали таким образом остатки хлеба и сыра. Сегодня его можно отведать в ресторанах не только Швейцарии, но и России. Правда, справедливости ради отметим, что со швейцарским фондю вряд ли что-то сравнится.

*Флаг Швейцарии не прямоугольный, а квадратный. Такую же форму имеет символ еще одного государства – Ватикана.*



*Альпийские пастухи первыми начали использовать йодль – особую манеру пения без слов. По легенде, прибегнуть к этому они были вынуждены из-за необходимости перекликаться друг с другом, находясь на вершинах гор.*





Они манят захватывающей дух красотой. На высоте около 480 метров растет виноградная лоза, а чуть ниже, в районе 300 метров, – фиговые, апельсиновые и оливковые деревья. Ежегодно тысячи альпинистов и поклонников горнолыжного спорта покоряют вершины Швейцарских Альп. Эти живописные горы охватывают около 61% всей территории страны, что делает государство второй по величине Альпийской страной. После Австрии.

Несмотря на то что самым популярным видом спорта среди швейцарцев является футбол, страна является «кузницей» талантливейших теннисистов. Здесь появился на свет Роджер Федерер, Мартина Хингис всю жизнь выступала под флагом Швейцарии.



«Нет шоколада – нет завтрака», – такую аксиому открыл когда-то Чарльз Диккенс. Столь же сильную любовь к этому лакомству питают и швейцарцы. Так, в 2011 году каждый гражданин этого государства употребил 10 кг шоколада.



# \$25 000 000

стоимость самых дорогих наручных швейцарских часов. Цену определили множество бриллиантов общим весом в 200 каратов, расположенных на циферблате. Впрочем, в Швейцарии выпускают и бюджетный Swatch – от \$15.





## Швейцария



**Ш**вейцария, несмотря на все волнения последних лет, сохраняет репутацию безопасной страны со стабильной экономикой. Спасительный рай для сохранения средств – вполне точное определение страны.

Как следствие – Швейцария страна недешевая, и россияне предпочитают приобретать недвижимость класса «люкс», расположенную вблизи озер, а также покупают шале, находящиеся на горных склонах. Суммы сделок доходят до десятков миллионов евро.

Если речь идет о коммерческой недвижимости – офисах, магазинах, гостиницах, складах и т. д. – иностранные жители имеют право ее приобретения абсолютно везде, без ограничений. Если же речь идет о жилой недвижимости, имеется определенный список коммун, уполномоченных продавать недвижимость иностранным гражданам: Vex (на высоте более 700 м), Bullet, Chateau d`Oex, Corbeyrier, Chexbres, L`Abbaye, Lausanne (только в многоквартирных домах), Le Chenit, Le Lieu, Leysin, Ollon (Ecovets, Chesieres, Villars, Arveyres), Ormont, Dessous, Ormont, Dessus, Rossiniere, Rougemont, Sainte-Croix, Saint-Cergue, Chardonne (местами), Montreux, La Tour-de-Peilz, Vevey, Veytaux, Villeneuve, Avenches, Yverdon-les-Bains.

Женевское озеро имеет форму полумесяца и является самым большим озером Альп, а также вторым по величине озером Центральной Европы. Здесь особый климат, солнечная погода, чудесные пейзажи и свежий альпийский воздух. Недвижимость здесь не только фешенебельная и дорогая, но и разнообразная. За пару миллионов евро можно приобрести и роскошную виллу, и просторную квартиру с видом на Женевское озеро, и даже отреставрированную ферму. Выход к Женевскому озеру имеют кантоны Во, Вале и Женева, из которых первые два пользуются особенной популярностью у покупателей недвижимости.

### КАНТОН ВО



Расположен на западе Швейцарии, имеет выход на северный берег Женевского озера.

**Монтрё.** Столица Швейцарской Ривьеры и один из самых известных и престижных летних курортов в мире. Монтрё – место музыкальное, ежегодно здесь







## 46 000 000 000 000 швейцарских франков

такая астрономическая сумма хранится  
в частных коммерческих швейцарских  
банках

Пятиэтажная вилла с прекрасным видом  
на Женевское озеро



Роскошь как она есть. В доме: парадная, отделанная мрамором, гостиная, террасы, большая спальня, кабинет, детские, столовая, гостевые комнаты, турецкая баня, тренажерный зал, кинотеатр и др. Во дворе – теннисные корты. В подвале служебные помещения, комната для охраны, винный погреб.

Площадь – 3 494 кв. м  
Цена предложения – €29 900 000

**Luxury Wish**  
[www.luxury-wish.com](http://www.luxury-wish.com)

Квартира в Лугано



Центр горнолыжного курортна Лугано.  
Квартира на втором этаже.  
Ремонт проводился в 2005 году.

Площадь – 40 кв. м  
Цена предложения – €215 000



проходят знаменитые фестивали джаза и классической музыки. Здесь отдыхали Мадонна и Майкл Джексон, а брутальные Deep Purple в декабре 1971 года даже записали здесь песню Smoke on the Water.

Город известен своим мягким климатом, красивейшей набережной и снежными Альпами. Разумеется, цены на жильё здесь стабильно высокие.

**Ве́ве.** Второй по известности город Швейцарской Ривьеры, более умиротворенный и менее напыщенный, чем Монтрё. Здесь есть множество великолепных музеев, включая музей питания. Свои последние годы жизни здесь провел Чарли Чаплин, памятник которому установлен на набережной Ве́ве, в сквере, который сегодня носит его имя. Популярностью у покупателей недвижимости пользуются дорогие виллы.

**Лозанна.** Международный Олимпийский комитет не зря выбрал этот город для своей штаб-квартиры. Он расположен на склоне крутой горы, откуда открываются



Швейцария



сногшибательные пейзажи, а чистейший целебный воздух одурманивает и заставляет забыть обо всем, кроме отдыха. Поселиться здесь непросто: иностранцам разрешено приобретать только квартиры в многоквартирных домах. Да и цены «кусаются»: за метр жилья, например, на набережной Уши придется выложить до €10 тыс.

### КАНТОН ВАЛЕ



Расположенный возле южной границы Швейцарии, он вытянулся узкой долиной на 150 км между Женевским озером и ледником Rhone Glacier в самом сердце Альп.

**Вальдилье.** Располагается в предгорьях Вале, в живописной долине Portes du Soleil. Инфраструктура курорта включает отели, рестораны, СПА со всевозможными медицинскими и лечебными кабинетами. Каждый год каждый найдет здесь себе занятие: зимой в этом комплексе можно заняться лыжным спортом, летом вы можете насладиться игрой в теннис, ездой на горном велосипеде, парапланеризмом или альпинизмом.

**Вербе.** Центр «Четырех Долин», лучший курорт Швейцарии, Вербе является одним из самых необъятных горнолыжных территорий. Расположенный на высоте 1500-3300 м над уровнем моря, этот курорт – идеальное место для «продвинутого» катания, а также место проведения ежегодных международных соревнований по фрирайду. Курорт отвечает самым высоким стандартам, трассы начинаются почти «от дверей». Известен и как самое «тусовочное» место Швейцарии.

5-комнатные апартаменты с видом на Женевское озеро



Дом в небольшой деревне Шардон в спокойном районе. Панорамный вид на озеро и горы. Терраса площадью 100 кв. м. Планировка квартиры: коридор со встроенным шкафом, санузел с душевой, полностью оборудованная кухня, совмещенная со столовой и гостиной, выход на террасу; три спальни.

**Площадь – 115 кв. м**  
**Цена предложения – €100 000**

**Luxury Wish**

[www.luxury-wish.com](http://www.luxury-wish.com)



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru/switzerland](http://www.prian.ru/switzerland)



## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ



**Александр  
КОТЕНКО,**  
Luxury-Wish:

Хотел бы обратить  
внимание  
потенциальных

покупателей на регион Portes du Soleil («Солнечные врата»), который расположен над Женевским озером. Это действительно «мекка» горнолыжного спорта: здесь 650 км трасс (!) – больше, чем во французских Трех Долинах. Наша компания представляет в этом регионе апарт-отель Thermes Park, жилье тут могут приобретать иностранные граждане, а сдача в аренду позволит получить неплохой доход. До Женевы отсюда можно добраться за час с небольшим, а до Женевского озера всего за 30 минут! Здесь четыре жилых дома сливаются с пейзажем деревушки, на территории которой находятся три термальных источника с водой от +29 °С до +32 °С.

Отмечу, что Швейцария интересна многим россиянам именно высочайшим уровнем медицинских услуг. Наша компания располагает не только обширной базой элитных объектов недвижимости, но и базой лучших медицинских клиник Швейцарии. Мы поможем воспользоваться услугами лучших врачей, найдем подходящую клинику и, разумеется, будем сопровождать клиента во время всего пребывания в Швейцарии. Это важно, поскольку клиенты, приобретающие недвижимость в Швейцарии – люди требовательные. Они хотят, чтобы все их вопросы – технические, финансовые, административные, юридические – решались оперативно, конфиденциально, и, что называется, «под ключ». Поэтому, например, компания Luxury Wish сопровождает покупателя на протяжении всего процесса, от момента обращения, до последней подписи, от бронирования авиабилетов – до определения формы оплаты и договоренности с кредитной организацией.



## Швейцария

Швейцария является одним из самых стабильных в мире государств – как в политическом, так и в экономическом плане. В случае если в стране вашего постоянного пребывания неожиданно начнется экономический кризис или гражданская война, вы всегда можете уехать в эту маленькую и стабильную страну. Правда, вид на жительство здесь получить непросто – нужно обращаться к профессионалам.



Пожалуй, самым главным и жирным минусом для покупателей является то, что не во всех районах Швейцарии нерезиденты могут приобрести жилую недвижимость. Тем, кто мечтает стать обладателем квартирки или дома в Женеве или Цюрихе, стоит распрощаться с мечтой. Иностранцам здесь их не продают.



Несмотря на то что Швейцария является страной дорогой, налоги здесь, по сравнению с другими государствами Западной Европы, весьма низкие. Особенно это касается налога на прибыль. В некоторых регионах страны налоги вдвое ниже налогов в Лондоне или Брюсселе.



Поскольку недвижимость в Швейцарии могут себе позволить только состоятельные люди, можно легко представить, что у них найдется еще парочка объектов недвижимости, скажем, в Италии или во Франции. Именно поэтому такая, расположенная «рядом со всеми», Швейцария весьма удобна: несколько часов на автомобиле по идеальным дорогам, и вы в своем домике у моря в Италии или в квартире на Монмартре.



Юридическая защищенность сделки с недвижимостью в Швейцарии – это аксиома. Здесь все будет четко. Как швейцарские часы.



Покупка жилья в Швейцарии, что неудивительно, не является основанием для получения вида на жительство.

Покупатель-иностранец может претендовать на визовые льготы – мультивизу с правом пребывания в стране до 90 дней в полугодие.

PASSPORT

И все же желающим получить ВНЖ в стране отчаиваться не стоит. Его можно получить, открыв компанию или купив готовый бизнес. А состоятельные иностранцы в возрасте старше 55 лет могут получить заветный «вид», но без права на работу.



Собственник-иностранец может сдавать жилье в аренду сезонно: до 11 месяцев в году. Швейцарское законодательство подразумевает, что хотя бы три недели в году вы обязаны проживать в своем жилище.



Ряд швейцарских городов, включая Женеву и Цюрих, неизменно остаются в списках самых дорогих в Европе. Цены на продукты здесь выше, чем в среднем в странах – членах ЕС. Большая часть семейного бюджета швейцарцев обычно уходит на различные виды страхования.







## ГОВОРЯТ СПЕЦИАЛИСТЫ



**Вероника  
ПОНОМАРЕВА,**  
«Antheus Patrimoine»:

В Европе много престижных мест, сам факт обладания недвижимостью в которых, вполне определяет статус владельца. Но Швейцария, полагаю, в этом ряду первая. Здесь просто нет «непрестижной недвижимости». Вся она статусная. И именно поэтому крупные политики, бизнесмены и представитель шоу-бизнеса стремятся не упустить возможность найти вариант для себя в этом уголке спокойствия. Полагаю, адаптироваться в Швейцарии можно намного легче и быстрее, чем в других странах, из-за ее мультикультурной и многоязычной особенности. Здесь живут люди разных культур, говорящие на разных языках. В любой, даже самой небольшой, деревушке можно встретить радушный прием и особое швейцарское гостеприимство. В стране говорят и пишут на четырех языках: по-немецки, по-французски, по-итальянски и по-ретомански. Имея возможность в школе изучить все языки страны, каждый швейцарец, как правило, понимает их, хотя не всегда способен на всех изъясняться. Для российских покупателей особенно важно, что Швейцария – страна высокоразвитая и политически устойчивая. С точки зрения безопасности ведения бизнеса и проживания она имеет самую высокую репутацию. Наши соотечественники предпочитают приобретать тут элитные объекты. Наибольшим спросом пользуется недвижимость стоимостью до €2 млн. Но для страны это далеко не предел: на рынке много предложений стоимостью до €30 млн которая находит своего потребителя. Да, Швейцария – страна недешевая. Но каждый случай особенный: возможность сэкономить есть всегда, только надо ей воспользоваться. Швейцарские банки предлагают благоприятные условия по ипотеке. Ко всему прочему, швейцарская недвижимость приносит и долгие годы будет приносить доход своему владельцу и его родственникам. Приобретение недвижимости в Швейцарии – это долгосрочные и надежные инвестиции.





# ЭСТОНИЯ



**Расположена** в Северной Европе.



**Площадь.** 45 226 кв. км.

**Население.** 1,3 миллиона человек.

**Столица.** Таллинн.



**Климат.** Климат Эстонии переходный от умеренно-морского к умеренно-континентальному с мягкой зимой и прохладным летом. Средняя температура воздуха в январе  $-4-7^{\circ}\text{C}$ , в июле  $+15-17^{\circ}\text{C}$ .



**Валюта.** Евро.

Является членом Европейского Союза и участником Шенгенского соглашения.

Эстонию всегда считали за границей. Вернее, не считали, а ощущали. И не признавались, потому что ощущение не всегда можно объяснить словами. Да, здесь надписи не по-русски, товары дефицитные, кафе и ресторанчики повсюду. Так ведь сейчас и у нас дефицита нет, рестораны есть, а иноязычных вывесок пруд пруди... Но все равно нет и не будет у нас этого замкнутого спокойствия, подчеркнутой вежливости, тихих звуков – даже машины тут ездят как-то неслышно. Вся страна эта – как центр Таллинна, чудесный Вышгород, поздним вечером строгая, чистая, немного отстраненная и погруженная в какие-то свои вопросы, которые никому не задает. Это только ее дело. Хочешь приехать сюда, купить тут дом или квартиру – ради бога. И от родины недалеко, и вариантов тысячи, и стоит недорого. Но здесь, как нигде, ты сразу почувствуешь необходимость жить, как заведено; по правилам хозяев, в их ритме, Так было и 30 и 40 лет назад, когда мы были одной страной и все равно приезжали сюда как за границу.



Любимая местными жителями еда – это подлива с фаршем, капустные супы, студень и картошка, запеченная со свиной. Для получения полной картины все это стоит есть у эстонцев дома, потому что даже традиционные для русских блюда они готовят как-то по-своему.



ТАРТУ – второй по величине город в Эстонии. Знаменит Тартуским университетом – одним из старейших в Северной Европе – и считается студенческой столицей страны. Инвесторам на заметку: общежитий для учащихся всегда не хватает, и недорогие квартиры, расположенные неподалеку от вузов, пользуются повышенным спросом.



*Русские часто называют эстонцев медлительными. Они не обижаются, наоборот, гордятся своими национальными чертами характера – сдержанностью, терпеливостью и обстоятельностью.*



СООМАА (в переводе «страна болот») – Национальный парк, расположенный на юго-западе. Был создан в 90-х годах прошлого века для защиты еще нетронутой природы и диких животных. То, что делает этот парк уникальным, – так называемый пятый сезон года, весеннее половодье, во время которого уровень воды поднимается на пять метров. В результате по Соомаа можно кататься на лодках и байдарках.



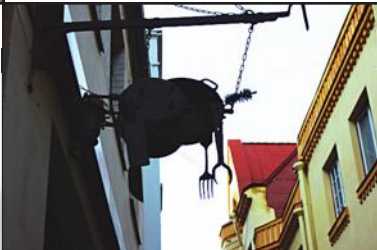


**ЦЕРКОВЬ ОЛЕВИСТЕ** в Таллинне в 16 веке считалась самым высоким сооружением в мире. И сегодня ее остроконечная башня заметно выделяется на фоне города. Согласно постановлению столичных властей новые здания, строящиеся в центре, не могут быть выше этого храма (то есть 123 метров).



*Эстонии повезло. На ее морском побережье до сих пор имеются сотни безлюдных пляжей. И даже в разгар сезона, и даже в окрестностях Пярну вы всегда сможете найти уединенное место для отдыха. Если, конечно, захотите...*

**VANA TALLINN** – знаменитый эстонский ликер и главный сувенир, который считают своим долгом приобрести туристы.



*Большинство туристов приезжают в Эстонию для прогулок по Старому Таллинну. Гуляя здесь, можно целиком погрузиться в атмосферу средневекового европейского города. В первозданном виде здесь сохранились не только отдельные постройки, но и сеть улиц, сформировавшихся в период с XI по XV век.*

*ЭСТОНИЯ – технологически продвинутая страна. Можно даже сказать – балтийская «кремниевая долина». Именно она подарила миру Skype. Интернет здесь есть везде, даже в отдаленных от цивилизации хуторах. И вообще, вам вряд ли удастся встретить в Эстонии молодого человека без мобильного телефона, ноутбука; блога, аккаунта в Твиттере или личной страницы в социальной сети.*

**skype**  
**99,9%**  
территории страны  
покрыты GSM-сетью



**Р**иэлторы выделяют несколько категорий россиян, приобретающих недвижимость в Эстонии. Первые интересуются элитным жильем в Таллинне, прежде всего квартирами в Старом Городе и апартаментами в современных жилых комплексах в центральных районах столицы. Нередко они приобретают также коттеджи и виллы в престижном приморском районе Таллинна Пирита, который славится своими песчаными пляжами и яхт-клубами. Цены в этом сегменте, безусловно, высокие. Нижний порог: от €3-4 тыс. за кв. м. Например, стоимость виллы у моря может достигать до €5 млн.

Вторая и весьма многочисленная категория покупателей ориентируется на самые дешевые предложения рынка. Это типовые одно-двухкомнатные квартиры в панельных зданиях середины прошлого века, расположенных в небольших поселках на северо-востоке Эстонии – Пюсси, Азери, Кивиыли и других. Такие объекты покупают для беспрепятственного получения Шенгенской визы. Цена вопроса – от €5 тыс. Есть среди россиян и ценители отдыха на Балтийском побережье. Они покупают квартиры и небольшие домики в курортных городках Пярну, Тойла, Нарва.

## ТАЛЛИНН



Эстонскую столицу нельзя назвать мировым мегаполисом. В городе чуть более 415 тысяч жителей, из которых,

кстати, 150 тысяч – русские. В Таллинне нет бешеного движения, многочасовых пробок на дорогах, переполненных улиц... Город небольшой, уютный и удивительно красивый. Это признают все, даже специалисты ЮНЕСКО, которые включили всю старую часть Таллинна в Список всемирного наследия. Несмотря на компактность, в эстонской столице есть вся необходимая инфраструктура: современные торговые и гостиничные комплексы, университеты, колледжи, больницы, театры и музеи, рестораны и ночные клубы, красивая набережная, а в четырех километрах от центра – аэропорт. Цены на недвижимость разнятся в зависимости от района города. Самые дорогие – Кесклинн (центр) и Пирита (расположен на юго-западе, выходит к Балтийскому морю). Более доступны спальные районы Ласнамяэ и Мустамяэ.



# 26%

## населения Эстонии – русские



### ПЯРНУ



Самый продвинутый приморский курорт в стране. Среди эстонцев есть поговорка: «Если вы не повстречали своих знакомых в течение года, то обязательно увидите их всех летом в Пярну». В сезон жизнь здесь бьет ключом: многочисленные пляжи, десятки фестивалей, концерты и аттракционы. Иными словами, летом столица Эстонии «переносится» именно сюда. Средняя стоимость жилья здесь составляет чуть более €1 тыс. за кв. м, в лучших районах города – намного дороже. Если же вы хотите сэкономить и при этом поселиться рядом с крупнейшим эстонским курортом, подбирайте недвижимость в соседних поселках – Синди, Пайкузе, Сауга, Уулу и Аудру. До Пярну рукой подать, а цены как минимум на треть ниже.

### ИДА-ВИРУМАА



Район, а точнее уезд на северо-востоке Эстонии. Граничит с Россией, имеет выход к Финскому заливу. Примечателен тем, что 80% местного населения

### Квартира в Палдиски, недалеко от Таллинна



На первом этаже здания находятся коммерческие помещения. На верхних этажах десять квартир (от 2- до 4-комнатных). Квартиры с готовой внутренней отделкой. Есть возможность купить парковочное место во дворе или в гараже на цокольном этаже, а также кладовую в подвальном этаже.

**Площадь – 47 кв. м**

**Цена предложения – €72 000**

### Коттедж в Пярну



На первом этаже 3 квартиры: однокомнатная и 2 двухкомнатные с отдельными входами. На втором этаже одна большая квартира со своей баней. В каждой их квартир отдельные сан. узлы. Во дворе строение с гаражом, сараем и баней с большой комнатой для отдыха.

**Площадь – 166 кв. м**

**Цена предложения – €250 000**



**Недорогая квартира в Силламяе  
рядом с морем**



2-комнатная квартира на 4 этаже. В квартире сделан косметический ремонт. Недалеко от дома расположены торговые центры, спортивный комплекс, песчаный морской пляж. Бесплатная парковка во дворе.

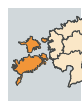
**Площадь – 41 кв. м**

**Цена предложения – €11 500**

говорят по-русски. А еще регион выделяется необычайно низкими ценами на недвижимость. «Квадрат» жилья в Ида-Вирумаа обычно обходится покупателю вдвое дешевле, чем в среднем по стране. А в маленьких поселках встречаются просто феноменально доступные предложения. Например, в Пюсси можно купить вполне приличную «хрущевку» всего за €5 тыс.

Приобретение недвижимости в этом регионе имеет свои особенности. По эстонским законам негражданам Евросоюза запрещено покупать землю, а значит, и частные дома с участками в приграничной зоне и на некоторых маленьких островах. Например, под ограничения попадает город-курорт Нарва-Йыэсуу.

## ОСТРОВА



Эстонии принадлежит более полутора тысяч островов. Среди них есть крохотные и необитаемые кусочки

суши, а есть большие, с развитой туристической инфраструктурой – Сааремаа, Хийумаа, Муху и Vormsi.

На эстонских островах можно найти поистине эксклюзивные объекты недвижимости, например отреставрированный хутор XVII века. По словам риэлторов, такие исторические постройки раньше активно скупали норвежцы и финны. Наши соседи привели там все в порядок, отремонтировали, сохранив первозданный облик древних домиков. Сейчас некоторые из них выставлены на продажу. Цены на подобные владения начинаются от €250 тыс. Обычно их приобретают для последующей сдачи в аренду любителям экологического туризма.







# 1521

**остров входит  
в состав Эстонии**



Квартира в Йыхви, уезд Иду-Вирумаа



Однокомнатная квартира требует ремонта с заменой сантехнических приборов. Освобождена. Газ, центральное отопление, холодная-горячая вода, электричество. Располагается на центральной улице в 800 метрах от автостанции и торговой части города, до ближайшего продуктового магазина – 170 метров. До побережья 10 км.

**Площадь – 28 кв. м**

**Цена предложения – €4 000**



## Эстония

Цены на недвижимость в Эстонии по европейским меркам более чем доступные. К концу 2011 года «квадрат» жилья в стране продавался в среднем за €972. Причем эта цифра сформировалась преимущественно за счет трех «столиц» Эстонии – официальной, студенческой и курортной. Так, в Таллине «квадрат» стоит около €1 280, в Тарту €1 080, в Пярну – €1 030. А, например, в Нарве, крупнейшем городе ближайшего к России уезда – Ида-Вирумаа, квартиру можно купить за €500 за кв. м, в небольших поселках – еще дешевле.

Покупка недвижимости в Эстонии дает собственнику право претендовать на получение многократной Шенгенской визы, по которой можно находиться в странах Евросоюза до 90 дней в течение шести месяцев. Причем закон никак не ограничивает минимальную стоимость собственности, для обслуживания которой можно ходатайствовать о визе. Нередко предприимчивые люди приобретают за несколько тысяч евро небольшие квартиры в провинциальных городах страны, приносят в консульство выписку из регистра, получают визу и катаются по Евросоюзу без ограничений.

Экономика Эстонии, которая очень сильно пострадала от кризиса, до сих пор полностью не оправилась. Рынок недвижимости – не исключение. Во время кризиса падение цен в отдельных случаях достигало 50%, большинство проектов были заморожены, а квартиры и офисы сдавались в аренду «бесплатно», только за расчеты по коммунальным платежам. Сейчас положение постепенно исправляется, риэлторы говорят об оживлении сектора и росте числа сделок. Тем не менее до расцвета эстонскому рынку недвижимости еще далеко.

Из центральной части России можно легко добраться до Эстонии. Из Москвы в Таллинн ходит ежедневный скорый поезд, организованы регулярные авиарейсы. Из Петербурга в Таллинн можно за несколько часов доехать на автобусе или автомобиле. Кроме того, из Эстонии удобно добираться в другие страны Евросоюза. Например, из Таллинна в Хельсинки и Стокгольм круглый год ходят паромы, а в Ригу и Вильнюс – поезда и автобусы.

Эстония – очень компактная страна. Скажем, в Ленинградской области могли бы поместиться сразу два таких государства. Поэтому, купив жилье даже в центре Эстонии, можно ездить отдыхать на побережье Балтийского моря. Самый популярный и развитый с точки зрения туристической инфраструктуры курорт – Пярну. Местные жители говорят, что летом столица переносится именно туда.

Содержать недвижимость в Эстонии, особенно большой коттедж со всеми коммуникациями, недешево. Последние несколько лет цены на энергоресурсы в стране неуклонно росли. В 2011 году средний счет за квартиру площадью 50 «квадратов» в зимние месяцы составлял €120, оплата за частный дом – в несколько раз выше.

Высокие коммунальные платежи приводят к тому, что собственнику недвижимости сложно получить хороший доход от сдачи своего жилья в аренду. По словам специалистов, в небольших городах Эстонии можно в лучшем случае заработать €20-30 сверх счета за «коммуналку».

В Таллине и Тарту доходы могут быть в несколько раз выше, конечно, при условии что квартира не будет простаивать без арендаторов.





здесь покупают



## АБХАЗИЯ

**Располагается** в Северо-Западной части Закавказья, на Юго-Восточном побережье Черного моря.

**Площадь** 8 665 кв. км.

**Население** 240 тысяч человек.

**Столица** Сухум.

**Валюта** Российский рубль (RUB).

**Где покупают:** Гагры, Сухум, Гудауту, Пицунда, Новый Афон.

Названия знаменитых курортов по-прежнему ласкают слух. Инфраструктура пока отстает, но растет вместе с ценами.



## АВСТРАЛИЯ

**Располагается** Государство занимает материк Австралия, остров Тасмания и несколько других островов Индийского и Тихого океанов.

**Площадь** 7 692 024 кв. км.

**Население** 23 миллиона человек.

**Столица** Канберра.

**Валюта** Австралийский доллар (AUD).

**Где покупают:** Сидней и пригород, Канберра, побережье между Сиднеем и Брисбеном, Мельбурн, Перт.

Австралия – это совсем другой мир. Несмотря на кажущуюся безмятежность проживания там, на переезд в иное измерение решаются немногие.



## АВСТРИЯ

**Располагается** в Центральной Европе, большей частью в Восточных Альпах.

**Площадь** 83 871 кв. км.

**Население** 8,4 миллиона человек.

**Столица** Вена.

**Валюта** Евро.

**Где покупают:** Вена, Зельден, Хохзельден, Лех, Бад-Гаштайн, Зальцбург.

Австрия – это зима и Альпы, лучшие горнолыжные курорты мира. Интерес и к аренде и к покупке здесь стабилен, хотя цены в серьезных местах отнюдь не умеренные.







## ЕГИПЕТ

**Располагается** на северо-востоке Африки, Синайском полуострове Азии.

**Площадь** 1 001 570 кв. км.

**Население** 8,9 миллиона человек.

**Столица** Каир.

**Валюта** Египетский фунт (EGP).

Является членом Лиги арабских государств.

**Где покупают:** Хургада, Шарм-Эль-Шейх, Каир, Марса-Алам, Сахл-Хашиш.

Тревожная внутривластная обстановка снизила поток иностранцев – инвесторов в страну. Впрочем, проблемы не могут быть вечными. А с Красным морем мало что может сравниться.



## ДОМИНИКАНА

**Располагается** в Центральной Америке (архипелаг Больших Антильских островов)

**Площадь** 48 730 кв. км.

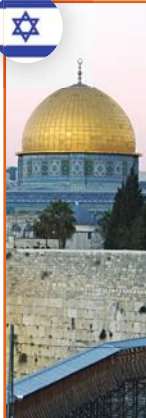
**Население** 9,8 миллиона человек.

**Столица** Санто-Доминго.

**Валюта** Доминиканское песо (DOP).

**Где покупают:** Баваро, Пунта-Кана, Пуэрто-Плата, Сосуа, Кабарете, Рио Сан Хуан, Кабрера, Самана.

Полусуточный перелет смущает многих, но возможность получить гражданство и осесть на белом песке под пальмами, тоже серьезный аргумент.



## ИЗРАИЛЬ

**Располагается** на Юго-Западе Азии.

**Площадь** 20 770 кв. км.

**Население** 7,8 миллиона человек.

**Столица** Иерусалим.

**Валюта** Новый (израильский) шекель (ILS).

**Где покупают:** Тель-Авив, Ашдод, Герцлия, Нетания, Хайфа, Эйлат, Иерусалим.

Безвизовая страна, качественная медицина, много бывших соотечественников, теплые моря. Иногда жарковато...

здесь покупают



## ИНДИЯ

**Располагается** в Южной Азии.

**Площадь** 3 278 590 кв. км.

**Население** 1 210 миллионов человек.

**Столица** Нью-Дели.

**Валюта** Индийская рупия (INR).

**Где покупают:** Гоа, Нью-Дели, Мумбаи, Калькутта, Нью-Дели, Мумбаи, Калькутта, Бангалор.

Говорят, тут живешь как в раю... Правда, как у любого рая у этого есть недостатки. Официально иностранец-турист купить жилье тут не может. Хотя хотят многие.



## ИНДОНЕЗИЯ

**Располагается** в Юго-Восточной Азии.

**Площадь** 1 919 440 кв. км.

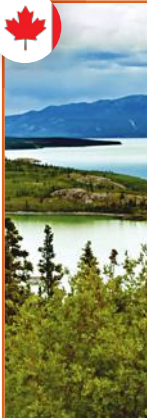
**Население** 238 миллионов человек.

**Столица** Джакарта.

**Валюта** Индонезийская рупия (IDR).

**Где покупают:** Бали, Джакарта.

Для большинства покупателей одна из самых густонаселенных стран мира – это Бали. В целом же по раскрученности Индонезия значительно уступает Таиланду.



## КАНАДА

**Располагается** на севере Северной Америки.

**Площадь** 9 984 670 кв. км.

**Население** 35,4 миллиона человек.

**Столица** Оттава.

**Валюта** Канадский доллар (CAD).

**Где покупают:** Оттава, Торонто, Ванкувер, Монреаль, Калгари, Эдмонтон.

Сюда уезжают на ПМЖ, зачастую видя в этой стране некое продолжение США. Последние месяцы объекты здесь растут в цене.





## КИТАЙ

**Располагается** в Восточной Азии.

**Площадь** 9 596 960 кв. км.

**Население** 1 350 миллионов человек

**Столица** Пекин.

**Валюта** Юань (CNY).

**Где покупают:** Шанхай, Пекин, о. Хайнань, Хэйхэ, Харбин, Суйфэньхэ.

Экономика Китая растет быстрее, чем интерес к недвижимости страны. Все-таки по соседству есть места по-раскрученной и курорты попрестижней.



## ЛИТВА

**Располагается** в Центральной Европе, на восточном побережье Балтийского моря.

**Площадь** 65 200 кв. км.

**Население** 3,2 миллиона человек.

**Столица** Вильнюс.

**Валюта** Лит (LTL)

**Где покупают:** Вильнюс, Каунас, Клайпеда, Паланга, Друскининкай.

Недвижимость Литвы у россиян менее популярна, чем эстонская или латвийская.



## МОНАКО

**Располагается** на юге Европы, на берегу Средиземного моря.

**Площадь** 2,02 кв. км.

**Население** 33 тысячи человек.

**Столица** Монако.

**Валюта** Евро.

Тут все очень просто. За вас все подберут и оформят. Главное – иметь для этого несколько десятков миллионов долларов.

здесь покупают



## НОРВЕГИЯ

**Располагается** в Северной Европе – в западной части Скандинавского полуострова и на прилегающих островах.

**Площадь** 385 186 кв. км.

**Население** 5 миллионов человек.

**Столица** Осло.

**Валюта** Норвежская крона (NOK).

**Где покупают:** Осло, Берген, Тронхейм, Хафьель, Хемседал, Трюсиль, Гейло.

Одна из самых дорогих стран мира не является для россиян сильным магнитом.



## СЕРБИЯ

**Располагается** в юго-восточной Европе, в центральной части Балканского полуострова.

**Площадь** 88 361 кв. км.

**Население** 7,3 миллиона человек.

**Столица** Белград.

**Валюта** Сербский динар (RSD).

**Где покупают:** Белград, Нови Сад, Ниш, Нишка Баня, Богутовац, Врнячка Баня.

Близость культур, более мягкий по сравнению с российским климат, расположение в центре Европы и... относительная удаленность от моря – основной перечень аргументов.



## СЛОВЕНИЯ

**Располагается** на юге Центральной Европы, в предгорьях Альп.

**Площадь** 20 253 кв. км.

**Население** 2 миллиона человек.

**Столица** Любляна.

**Валюта** Евро.

**Где покупают:** Любляна, Порторож, Копер.

Еще один малораскученный центр Европы. Здесь есть и море и горы, и интерес к стране растет. Хотя и не стремительно, тем более что купить объект можно лишь на юридическое лицо.







## ТУНИС

**Располагается** на Средиземноморском побережье Северной Африки.

**Площадь** 163 610 кв. км.

**Население** 10,4 миллиона человек.

**Столица** Тунис.

**Валюта** Тунисский динар (TND).

**Где покупают:** Тунис, Хаммамет, Сусс, Махдия, Монастир, Набель, о. Джерба.

Страна успешнее соседей пережила внутренние волнения. Курортный сезон здесь длиннее европейского.

Правда в Тунисе почти не строят специально под иностранцев.



## УКРАИНА

**Располагается** в Восточной Европе, на северном побережье Черного моря.

**Площадь** 603 700 кв. км.

**Население** 45 миллионов человек.

**Столица** Киев.

**Валюта** Украинская гривна (UAH).

**Где покупают:** Киев, Одесса, Харьков, Днепропетровск, Донецк, Львов, Феодосия, Ялта, Керчь.

На территории наших соседей есть Крым.

Дешевый, красивый и потому притягательный.



## ШВЕЦИЯ

**Располагается** в Северной Европе на Скандинавском полуострове.

**Площадь** 449 964 кв. км.

**Население** 9,3 миллиона человек.

**Столица** Стокгольм.

**Валюта** Шведская крона (SEK).

**Где покупают:** Стокгольм, Гетеборг, Мальме, Упсала, Смоланд, Лулео.

Стабильная и благополучная страна вызывала бы больший интерес, не находясь между ней и Россией - Финляндия.

Качество объектов и жизни схожи, но до Швеции добираться куда дальше.



*Точные цифры  
Безжалостные прогнозы  
Полезные контакты*

# ЦЕННИК

РАЗДЕЛ  
**3**

На последующих страницах статистика, обычно сколь точная столь и непостоянная. Поэтому, если цифра, которую вы увидели, заставляет вас пересмотреть свои взгляды на жизнь – лучше уточните – верна ли она на тот момент, когда вы смотрите этот фолиант.





## Дополнительные расходы

Регистрационный и гербовый сбор	0,1-1,5% от стоимости объекта (чем дороже жилье, тем меньше налог)
Налог на переход права собственности	2-3% от налоговой стоимости недвижимости (1-1,5% от реальной цены)
Услуги нотариуса	Около 0,4% от суммы сделки
Регистрация недвижимости в государственных архивах	0,01% от суммы сделки (€100)

## Стоимость содержания

Ежегодный муниципальный налог	Не более 1% от стоимости недвижимости
Данъкимот (налог на недвижимость)	0,15% от налоговой стоимости объекта для физических лиц
Такса битови отпадъци (коммунальный налог)	До 1% в год от балансовой стоимости объекта (определяется муниципалитетами)
Электроэнергия	Около €0,10 за кВт·ч
Водоснабжение	€0,5-1 за куб. м
Абонентская плата за стационарный телефон	Около €5 в месяц







## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Приобретение недвижимости в Болгарии само по себе не является основанием для получения вида на жительство в этой стране. Тем не менее обеспеченность жильем (наравне с наличием медицинской страховки и достаточного количества средств) – одно из обязательных условий для претендентов на ВНЖ, которыми могут быть: супруг и дети лица, имеющего вид на жительство в Болгарии, студенты высших учебных заведений в Болгарии, организаторы бизнеса или наемные рабочие в этой стране, обеспеченные пенсионеры.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Болгарский общественный транспорт представлен развитой автобусной сетью, а также троллейбусами, трамваями и поездами. На первые три из них можно купить единый билет, однако стоимость поездки будет различной в зависимости от направления и расстояния: около €0,5 за поездку. Существует система проездных как на одни сутки, так и на несколько дней. Метро пока состоит из одной ветки и есть только в Софии. У такси есть дневной и ночной тарифы – от €0,6 и от €0,7 за км соответственно.

Цены на продукты в Болгарии низкие по сравнению со средними российскими, однако на курортах в разгар сезона растут. Обед на одного человека в недорогом ресторане обойдется примерно в €7. Принято оставлять чаевые в размере от 3 до 10%.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Россияне составляют основную массу иностранных инвесторов в Болгарии. Недавний кризис коснулся и этой страны, где значительно снизилась как стоимость жилья, так и количество заключенных сделок. Статистика по болгарскому рынку говорит о том, что цены на жилье продолжают падать. В целом по стране за 2011 год дома и квартиры подешевели на 5-10%. Однако эти общие цифры, как средняя температура по больнице, не учитывают ситуацию в отдельных регионах. А именно – на самом востребованном у иностранных покупателей Черноморском побережье. По словам риэлторов, там положение уже давно нормализовалось. Да, британские инвесторы, которые облюбовали болгарский рынок в 2007-2008 годах, сейчас распродают свои объекты. Но им на смену пришли покупатели из России и других стран СНГ – Белоруссии, Украины, Узбекистана. В ближайшее время специалисты ожидают небольшой, но стабильный прирост цен.



## Дополнительные расходы

Налог на покупку недвижимости	до £125 тыс. – 0% (при покупке первого жилья); от £125 тыс. до £250 тыс. – 1%; от £250 тыс. до £500 тыс. – 3%; от £500 тыс. до £1 млн – 4%; более £1 млн – 5%
Регистрация объекта в Земельном кадастре	0,1% от стоимости недвижимости
Муниципальные взносы	Около £200
Гонорар юриста	От £700 до £2 тыс.
Услуги независимого оценщика	От £500 до £1,5 тыс.
Риэлторские услуги	1,5-4% от стоимости объекта

## Стоимость содержания

Ежегодный муниципальный налог	От £700 до £2,5 тыс.
Общекommunальные платежи (для владельцев квартир и некоторых домов)	От £500 до нескольких тысяч в год
Электричество, вода, газ	По счетчикам
Страхование имущества	От £300 в год
Обязательная телевизионная лицензия	£130 в год (можно жить без ТВ, пользоваться BBC, I-player по интернету легально и бесплатно)





## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Владение недвижимостью в Великобритании не является основанием для получения вида на жительство, однако упрощает владельцам жилья и членам их семьи получение многократных британских виз на срок от двух и более лет с правом продления. Покупка недвижимости не гарантирует получение визы, но является основанием для подачи заявления. Вид на жительство выдается иностранным специалистам, инвесторам, а также членам семьи резидентов Великобритании. В необходимую для получения ВНЖ сумму инвестиций могут входить до £250 тыс., потраченные на недвижимость.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

И без того недорогие продукты питания в стране дешевеют. Примерные цены: хлеб – £0,8 и выше; молоко – £1,2 за литр; картофель – £0,2 за 1 кг; яйца (два десятка) – £0,57; говядина (кг) – £3,2; рыба (кг) – £2. В целом можно ориентироваться на продуктовые расходы в £30 в неделю на человека. Ужин на одну персону в недорогом пабе обойдется в £6-10, в ресторане – от £30.

Транспорт Великобритании представлен автобусами, поездами, метро и такси. Стоимость билета всегда напрямую зависит от дальности поездки. Билет на автобус по Лондону обойдется в £0,7, на поезд Лондон – Кембридж – £17-20. Стоимость километра поездки на такси – от £0,8. Арендовать автомобиль на выходные можно за сумму от £70.

Стоимость мобильной связи зависит от выбранного оператора и тарифа. Кроме мобильной связи можно воспользоваться таксофонами, которые в больших количествах можно встретить на улицах.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Несмотря на разразившийся мировой кризис, рынок недвижимости Великобритании демонстрирует удивительную стабильность. Особенно привлекателен для покупателей развитый и экономически стойкий Лондон. К концу 2011 года уровень продаж недвижимости в Великобритании повысился. Цены на жилье выросли, подстегиваемые высоким спросом и ограниченным количеством предложений. Было выдано на 3% больше ипотечных кредитов, чем в 2010 году.



Венгрия



## Дополнительные расходы

Гербовый сбор	2% за первые 4 млн форинтов (€13,5 тыс.) от покупной цены и 4% от остальной суммы; для первичного жилья – от 0 до €60 тыс., 2% от разницы общей стоимости свыше €60 тыс., 4% от всей суммы для стоимости от €120 тыс.
Услуги адвоката	1-1,5% от суммы сделки
Услуги агента по недвижимости	3-5% + НДС (оплачиваются продавцом)

При покупке на первичном рынке налоги на приобретение недвижимости ниже, так как государство стимулирует новое строительство.

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на частную собственность +земельный налог	0,5-1,5% от стоимости объекта для вилл; 0% – для городского жилья
Страхование недвижимости	€50-500 в зависимости от условий страховки и размера недвижимости
Ежемесячные коммунальные услуги (электроэнергия, водоснабжение, вывоз мусора, услуги охраны и садовника) для двухкомнатной квартиры в новостройке в Будапеште	По счетчикам: для двухкомнатной квартиры в новостройке в Будапеште от €70 летом и от €100 – зимой; в старом фонде и панельных квартирах дороже







## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Приобретение недвижимости в Венгрии не является прямым основанием для получения вида на жительство, однако владелец жилья в этой стране вправе рассчитывать на визовые льготы, а именно на Шенгенскую мультивизу с возможностью пребывания в стране до 180 дней в году (до 90 дней в каждом полугодии). На вид на жительство могут претендовать: лица, правомерно и непрерывно (допускается отсутствие до 90 дней в году) проживающие в Венгрии три года; лица с достаточной материальной обеспеченностью для пребывания в стране; лица, зарегистрировавшие в Венгрии фирму. В любом случае самый верный способ решать вопросы статуса по пребыванию в стране – обратиться к надежному юристу, специализирующемуся на вопросах эмиграции.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Продукты питания в Венгрии достаточно недорогие и при этом качественные. Примерные цены: мясо (кг) – от €5; рыба – от €4; хлеб – от €0,7; сыр – от €5; макароны – от €1,5. Минимальная стоимость обеда в недорогом ресторане составит €7 на человека, в довольно среднем – от €20 на человека. В заведениях принято оставлять чаевые около 10%, иногда они уже включены в счет.

На общественный транспорт в Венгрии (автобусы, трамваи) выгоднее всего купить проездной билет на два или три дня. Их стоимость составляет €12,6, €15,3 соответственно (для взрослого с одним ребенком до 14 лет). 1 км на такси обойдется в сумму от €0,6, однако для туристов таксисты могут цены «накрутить». Стоимость билета на поезд составляет €1 за 50 км для второго класса и в два раза дороже – для первого. Также развита сеть пригородных электричек. В Будапеште действует метро. Позвонить можно не только с использованием сотового телефона, но и по таксофону. У каждого из них есть кнопка вызова такси и индивидуальный номер, на который можно позвонить.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Венгерский жилищный рынок не так сильно пострадал от финансового кризиса, как рынки большинства европейских стран. Цены на недвижимость упали не резко. Это связано с тем, что перед кризисом не успел надуться ценовой пузырь. В то же время спрос со стороны иностранных инвесторов сократился. В настоящий момент жилье в стране приобретают по большей части резиденты Венгрии. На первичном рынке ситуация еще более оптимистичная. Здесь цены практически не упали. Это связано с тем, что большинство девелоперов заморозили или вообще закрыли стройки. В итоге предложение на этом рынке сократилось даже быстрее, чем спрос.



## Дополнительные расходы

Налог на приобретение недвижимости	от 3,5% до 5% от цены объекта в зависимости от федеральной земли
Услуги нотариуса	от 0,7% до 3% в зависимости от цены объекта
Мелкие судебные издержки (регистрация, получение выписки из Земельной книги и т. п.)	0,3-1%
Комиссия маклера	от 3% до 6% + НДС

## Стоимость содержания

Поземельный налог	Зависит от общей оценочной стоимости имущества, коэффициента измерения поземельного налога и налоговой ставки, которая в каждой коммуне своя. В среднем, для небольшой квартиры получается €70-150 в год.
Услуги управляющей компании	€10-20 в месяц. Для жилья премиум-класса – намного больше.
Взносы в накопительный фонд	€0,25 за кв. м в месяц
Электричество	€0,13-0,25 за кВт·ч
Вода	€1,9-2,7 за куб. м
Отопление	€0,7-0,9 за кВт·ч
Газ	€0,5-0,8 за куб. м





## УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ

В Германии нет ограничений на продажу недвижимости иностранцам. Нерезиденты могут становиться собственниками не только квартир, но и домов с земельными участками и различных коммерческих помещений. Для совершения сделки иностранцу понадобится лишь его заграничный паспорт.

## ВНЖ

Покупка немецкой недвижимости не является основанием для предоставления иностранцу вида на жительство. Владелец как скромной квартирки, так и шикарного особняка сможет рассчитывать лишь на многократную Шенгенскую визу, которая позволит находиться на территории страны до 90 дней в полугодие.

Вообще, получить ВНЖ в Германии, как и в большинстве государств Западной Европы, сложно, но можно. Самый распространенный путь – это открытие собственного бизнеса в стране.

Но в этом случае придется инвестировать от €250 тыс. и создать минимум пять рабочих мест.

## ЦЕНЫ

Все, что относится к необходимому, в Германии стоит очень дешево. Недорогие продукты питания, одежду, технику немцы любят с большими скидками покупать в известных торговых сетях – Aldi, Lidl, Norma, Toom, MediaMarkt и других.

С другой стороны, все, что относится к удобству и капризам, какие-то брендовые вещи или люксовые марки, в Германии дороги. Зато, заплатив больше денег, вы можете быть точно уверены в качестве этих товаров.

## ПРОГНОЗЫ

Цены на жилье в Германии оставались относительно стабильными в течение последних 25 лет, даже с учетом инфляции и объединения страны.

Например, в конце 2008 года, после краха банка Lehman Brothers, средняя стоимость немецкой недвижимости снизилась лишь на 0,7% за год.

Для сравнения: в Великобритании спад за то же время составил 15%, в США – 12%.

Сейчас экономика Германии на подъеме, и рынку недвижимости страны ничего не угрожает. Эксперты прогнозируют в 2012 году умеренный рост цен во всех сегментах. Быстрого рывка ждать не стоит, но на 5% немецкие дома и квартиры должны подорожать.



Греция

## Дополнительные расходы

Услуги адвоката	До 1,5% от суммы сделки
Нотариальные расходы	Около 1,5% от суммы сделки
Комиссия агентства недвижимости	До 3% от суммы сделки
НДС (для жилья с лицензией, полученной в 2006 году или позже)	23% от стоимости объекта
Налог на переоформление недвижимости (для жилья с лицензией до 2005 года включительно)	8-11% в зависимости от стоимости недвижимости

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимость	0,1% от стоимости объекта – для физических лиц (разные виды льгот в зависимости от семейного положения владельца); 0,6% от стоимости объекта – для юридических лиц
Водоснабжение (абонентская плата)	€0,25-0,28/куб. м (в зависимости от потребления)
Стационарный телефон (абонентская плата)	€10 в месяц
Электроэнергия	€0,069/кВт•ч







## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Приобретение недвижимости в Греции не является достаточным основанием для получения вида на жительство. Претендовать на ВНЖ могут члены семьи резидента, инвесторы и предприниматели, наемные рабочие и учащиеся высших учебных заведений страны. Тем не менее иностранный гражданин – владелец жилья в этой стране имеет право на визовые льготы – право на годовую Шенгенскую мультивизу с возможностью пребывания в Греции до 180 дней в течение года.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Цены на продукты в Греции сравнимы с российскими. К примеру, говядина стоит €4,5-8,5 за кг; рыба – €6 за кг; фрукты – €1-1,5 за кг; белый хлеб – €0,8; молоко – €1-1,5 за литр. Стоимость обеда в недорогом ресторане составляет около €15 с персоны. Товары на рынках обойдутся дешевле, чем те, что куплены в магазине.

Общественный транспорт представлен, помимо прочего, метро и пригородными электричками. Любая поездка обойдется в €0,80. Стоимость поездки на такси рассчитывается так: €1,5 – за предварительный заказ, €0,7 – за посадку, €0,1-0,5 – за каждый километр. Час ожидания стоит €6-7.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Последние несколько лет Греция является одним из мировых лидеров по уровню падения цен на недвижимость. С кризисного 2008 года жилье в стране подешевело на 20-30%. Стоимость отдельных объектов, которые изначально были переоценены, обвалилась еще сильнее – на 50-60%. Правда, подобные неприятности в меньшей степени затронули туристические регионы. Хотя и здесь цены на жилье признаны одними из самых низких за последние годы. Поэтому покупать греческую недвижимость (особенно землю) сейчас как никогда выгодно.

Если Греция сможет справиться с тяжелейшим экономическим кризисом, то 2012 год пройдет для рынка недвижимости относительно безболезненно. При положительном развитии событий быстрее всего восстановление произойдет на Крите – с его достаточно независимой от материковой части страны экономикой. Сложнее придется Афинам, которые сильнее всего пострадали от экономического кризиса и преувеличенных слухов о беспорядках.



Испания



## Дополнительные расходы

НДС при покупке недвижимости	8% от стоимости жилья
Государственные сборы и услуги нотариуса	1-2% от цены объекта
Оформление идентификационного номера иностранца	До €500

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимое имущество	0,5-2% от кадастровой стоимости жилья (которая в 10-15 раз ниже рыночной).
Коммунальные сборы для жителей апарт-зданий с коллективной зоной	€300-500 в год
Коммунальные сборы для индивидуальных домов	€300-800
Электроэнергия и вода	По счетчикам
Работа садовника	€80-200 в месяц





## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Покупка недвижимости в Испании (как и в большинстве стран Евросоюза) не является основанием для того, чтобы претендовать на получение вида на жительство. Максимум, на что можно рассчитывать, – это получение Шенгенской мультивизы с правом пребывания в стране до 90 дней в полугодии или до 180 дней в году. Чтобы получить вид на жительство, следует, помимо прочего, соответствовать одному из следующих требований: работа или учеба в стране, наличие близкородственных связей в Испании.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Стоимость продуктов питания в Испании невысокая по сравнению с Россией. Заметно дешевле рыба и морепродукты, фрукты и овощи, молоко. А вот цены на мясо здесь высоки. Местные вина отличаются умеренными ценами при богатом выборе. В кафе можно поесть вдвоем за €12-17 с учетом вина (в ресторане это стоимость одного блюда). Обслуживание включено в цену блюд, однако принято оставлять чаевые в размере от 5% до 10%.

Дешевле, чем в среднем по Европе, обходится транспорт. Стоимость проката автомобиля – €30-35 в сутки. Стоимость и способ оплаты такси в Испании зависят от города. Где-то оплата идет по счетчику, где-то – по прейскуранту. При поездках за городскую черту необходимо оплачивать и обратную дорогу. Самый удобный и дешевый вид транспорта в Испании – электрички.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Эксперты считают, что 2012 год станет ключевым для рынка недвижимости Испании. После разразившегося в 2009 году кризиса он так и не оправился от удара: цены на жилье упали на 28%, уровень безработицы достиг 22% – а значит, все больше разоренных домовладельцев не могут платить по кредитам. Рынок переполнен отчужденным, «залежавшимся» жильем, удаленным от моря и городских центров (что пользовалось спросом во времена жилищного бума).

К концу 2011 года глобальное падение цен привлекло большое количество покупателей, планирующих обзавестись недорогой недвижимостью для сдачи ее в аренду. Значительный процент из них составили россияне. В 2012 году ожидается массовая «распродажа» недвижимости вкупе со снижением кредитных ставок и скидками. Такая политика, по мнению новой правящей партии, позволит рынку недвижимости со временем вернуться на докризисный уровень.



## Дополнительные расходы

Всего при покупке нового жилья	НДС – 4% для резидента, 10% для нерезидента (не имеющего возможности получить ВНЖ в течение 18 месяцев)
При покупке на вторичном рынке или коммерческой площади	11% для всех
Ипотечный налог	€168 для первичной недвижимости, менее 3% от кадастровой стоимости – для вторичной
Кадастровый налог	€168 для первичной недвижимости, 1% от кадастровой стоимости – для вторичной
Гербовый сбор	€168 для первичной недвижимости, 7% от кадастровой стоимости – для вторичной

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимость	0,4-0,7% от кадастровой стоимости объекта.
Страхование недвижимости (по желанию)	1-2% от стоимости жилья
Кондоминиальные платежи за квартиру	€0,2-5 тыс. в год
Платежи за энергию в кондоминиуме	€0,13-0,25 за кВт·ч
Коммунальные платежи	По счетчикам







## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Получить вид на жительство в Италии можно по семейным обстоятельствам, а также на основании учебы или работы в стране. Приобретение недвижимости в Италии дает лишь визовые льготы. Так, владелец жилья может получить мультивизу, дающую право на многократный въезд в страну. Для ее оформления потребуются предоставить ксерокопию документа, подтверждающего право собственности на объект, а также оригинал выписки из регистра недвижимости. Однако получить мультивизу можно только после приобретения недвижимости. Для въезда в страну с целью покупки потребуются въездная виза.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Жизнь в Италии довольно дорога по сравнению с другими странами Евросоюза. В среднем на покупку продуктов питания для одного человека уходит около €180 в месяц. Недорогой обед в кафе или ресторане обойдется в €25-50 на двоих. Чаевые не обязательны, но за хорошее обслуживание принято оставлять 5-10% от суммы счета. В Италии развита сеть железных дорог, поезда отличаются количеством остановок, совершаемых в пути. Билет из центра Рима до окраины на экспресс-поезде стоит €5,5. В регионах, где нет железных дорог, можно воспользоваться междугородным автобусом. В городе при необходимости нескольких пересадок можно купить time-limite-билет за €1 и совершить, пользуясь им, три поездки за 1 час 15 минут. Содержание личного автомобиля обойдется от €110 в месяц. Стоимость минуты мобильной связи – 10-20 центов, звонок со стационарного на мобильный телефон обойдется в 40-45 центов в минуту.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости Италии остается довольно перспективным по сравнению со многими странами, которые кризис отбросил в ценовом плане на несколько лет назад. Начиная с 2007 года развитие рынка замерло и находилось в таком состоянии вплоть до середины 2011-го, когда инвесторы, привлеченные относительно выгодной экономической ситуацией в стране, принялись скупать недвижимость. Как всегда, самым привлекательным остается сегмент недорогого жилья, хотя эксперты отмечают, что спрос на элитную недвижимость также есть. Специалисты ожидают роста покупательской активности в первой половине 2012 года. Особые надежды при этом возлагаются на инвесторов из Великобритании, поскольку фунт стерлингов продолжает укрепляться по отношению к курсу евро. Основной процент приобретенных объектов в настоящий момент используется для получения дохода от сдачи в аренду.



## Дополнительные расходы

Гербовый сбор	0,15% от стоимости недвижимости до €170 860 0,2% от стоимости недвижимости, превышающей €170 860
Регистрационный сбор (титальный лист)	первые €85 430 – 3%, вторые €85 430 – 5%, свыше €170 860 – 8%
НДС (для объектов, выставленных на продажу после 2004 года)	15% от стоимости объекта

До 2 июня 2012 года на Кипре все сделки с недвижимостью, которая облагается НДС, освобождаются от уплаты регистрационного сбора («Титальный лист»). Для необлагаемых НДС объектов этот сбор будет снижен на 50%.

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимость	Рассчитывается по предполагаемой стоимости недвижимости на 1 января 1980 года по схеме: до €170 860 – не облагается, до €427 150 – 0,25%, до €854 301 – 0,35%, от €854 301 – 0,4%
Содержание квартиры с двумя спальнями (помимо электричества и воды)	€500-600 в год
Электроэнергия и вода по счетчикам	Около €20 в месяц
Абонентская плата за воду	Около €8,5 в месяц





## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Граждане России и стран СНГ, покупающие недвижимость на Кипре, имеют право на получение статуса «визитор», который продлевается ежегодно. Для этого необходимо подать в иммиграционную службу заявление и приложить требуемые документы. На первом месте по важности в этом списке находится доказательство, что у вас есть постоянный источник дохода вне Кипра (не менее €15 000 в год). Кроме того, потребуются медицинская страховка и банковский депозит €500 - гарантия на случай, если вы совершите преступление и властям придется вас депортировать. Вскоре вы получите по почте ваш pink slip (pinkslip)- возобновляемое разрешение на проживание в стране на полгода либо на год.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Цены на продукты на Кипре сопоставимы с российскими, однако фрукты, овощи, мясо и рыба выгодно отличаются свежестью. Дороже обходится разве что молочные продукты и хлеб (буханка хлеба – от €1). Стоимость бутылки хорошего вина начинается от €2,5. Пачка сигарет обойдется в среднем в €2,7. Питание в ресторане – от €10 до €30 с человека за визит, при этом кухня здесь очень высокого уровня. Железнодорожного транспорта и внутреннего авиасообщения на Кипре нет. На такси действует два тарифа – дневной (6.00-20.30; около €3,42 за посадку) и ночной (20.30-6.00; €4,36 за посадку). Километр пробега днем составляет около €0,37, час простоя – около €6,7, ночью – соответственно €0,43 и €9,6. Автобусы на Кипре стоят около €6 за 50 км. По воскресеньям у автобусов выходной. Маршрутные такси работают и в выходные, однако их стоимость вдвое выше.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Эксперты в отношении Кипра не слишком оптимистичны. По их мнению, цены на жилье продолжают снижение. Власти Кипра предприняли меры, направленные на укрепление экономики и привлечение покупателей недвижимости. И если упрощение процедуры получения свидетельства о праве собственности является несомненным плюсом для иностранных инвесторов, то понижение ценового порога на недвижимость, за которую владельцы обязаны платить ежегодный налог, является крайне непопулярной мерой. Напомним, что еще недавно от уплаты налога были освобождены владельцы объектов стоимостью до €170 тыс., теперь же этот порог составляет €120 тыс.



Латвия

## Дополнительные расходы

Открытие банковского счета	€22-111 (зависит от банка)
Подготовка договора	От €141
Подача прошения в Земельную службу	€39,5
Государственная пошлина	2% от суммы покупки, но не более €42,4 тыс.
Канцелярские сборы в Земельной книге	Около €13

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимость	0,2-0,6% от кадастровой стоимости недвижимости (обычно гораздо ниже рыночной стоимости объекта)
Налог на землю	1,5% от кадастровой стоимости участка
Коммунальные платежи (за квартиру 50 кв. м)	€42-140 в месяц (в зависимости от использования нагревательных приборов)
Коммунальные платежи (за дом 100 кв. м)	€98-212 в месяц (в зависимости от использования нагревательных приборов)
Вода	€1,9-2,7 за куб. м
Отопление	€0,7-0,9 за кВт·ч
Газ	€0,5-0,8 за куб. м







## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

На вид на жительство можно претендовать при покупке недвижимости в Риге, Рижском планировочном районе или городах республиканского значения, общая сумма сделок с которыми превышает 100 тыс. латов; или 50 тыс. латов, если недвижимость располагается за пределами этих мест. При этом у покупателя в обязательном порядке не должно быть долгов по уплате налога на недвижимость и все платежи по сделкам должны осуществляться по безналичному перечислению. Для въезда в страну с целью покупки недвижимости необходимо оформить обычную въездную визу.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

В среднем уровень цен в Латвии на 30% ниже, чем в странах Евросоюза. Однако импортные продукты здесь стоят дороже, чем в остальных странах Балтии, особенно это касается молочной продукции, фруктов и овощей, чая и хлопьев. Также отмечается подорожание мяса и рыбы. При этом питание в кафе и ресторанах сравнительно дешевое: счет за недорогой обед на двоих составит €21-28.

Стоимость поездки на автобусе составляет €0,7, десяти поездок – €6,7. В стране действует система проездных и льгот. К примеру, проездной на день на все виды транспорта обойдется в €2,7. Поездка на такси из центра Риги на окраину стоит около €7-10.

Расходы на мобильную связь в значительной мере зависят от выбранного оператора и тарифа. Безлимитный домашний интернет будет обходиться в €27 в месяц.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящий момент россияне составляют основную массу иностранных инвесторов в Латвии. Объясняется это просто: являясь страной Евросоюза и входя в список стран Шенгенского соглашения, Латвия продолжает предоставлять вид на жительство на основе инвестиций в недвижимость страны. Несмотря на то что рынок недвижимости Латвии в последние годы значительно «просел» и проявляет слабые тенденции к возрождению, возможность получить вид на жительство не позволяет жилью застаиваться.

В 2012 году эксперты прогнозируют стабильное неторопливое увеличение количества сделок с недвижимостью на близких россиянам рынках крупных городов, в частности Юрмалы и Риги. Также специалисты отмечают рост спроса на аренду жилья в центре этих городов, что делает привлекательным приобретение недвижимости в Латвии с целью сдачи ее в аренду.



ОАЭ

## Дополнительные расходы

Регистрационный сбор Земельного департамента Дубая	2% от стоимости покупки
Сертификат о невожражении от застройщика	от \$137 до \$1360
Услуги риэлтора	2% от стоимости объекта (оплачивает продавец)
Услуги юриста (если необходимо)	1%

## Стоимость содержания

Ежегодные взносы за содержание здания	В среднем \$36-50 за кв. м в год, зависит от цен застройщика
Коммунальные платежи	\$55-81 в месяц для небольших квартир; около \$136 – для более просторных. Электроэнергия – \$0,06 за кВт.ч. Вода – \$0,008 за литр
Стандартная страховка	Около \$500 в год





## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

В ОАЭ нет такого понятия, как вид на жительство. Долго проживать в стране можно по резидентской визе, которая выдается на срок до трех лет с правом продления и аннулируется при отсутствии на территории ОАЭ более 180 календарных дней в году. Основаниями для получения резидентской визы могут являться трудоустройство или открытие бизнеса в ОАЭ. Чтобы претендовать на долгосрочную мультивизу сроком на шесть месяцев на основании покупки недвижимости, необходимо купить в Дубае квартиру стоимостью не меньше 1 млн дирхам (\$270 тыс.) Покупка недвижимости на сумму ниже этой не дает права на получение визы. На данный момент в ОАЭ рассматривается закон о выдаче владельцам жилья трехгодичных виз.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Цены на жизнь в ОАЭ выше привычных российских. К примеру, на полноценное питание для одного человека уходят чуть больше \$400. Средние цены на продукты: мясо – \$8-11 за кг; рыба – \$13 за кг; молоко – \$1,5-4 за литр; буханка хлеба – \$0,8-1,4; сыр – \$11-14 за кг. Ужин в ресторане обойдется в \$19-33 с человека. Транспорт в стране представлен такси, автобусами и открывшимся не так давно метро. Для последних двух предназначен единый проездной билет. Билет на одну поездку купить невозможно. Проезд осуществляется по пополняемой пластиковой карте. Поездка на такси стоит минимум \$2,7. Стоимость аренды автомобиля зависит от его вида и срока аренды и составляет от \$40 в сутки. Сим-карту можно купить в любом супермаркете. В месяц на мобильную связь уходит в среднем \$82-136. Минимальный пакет (интернет + стационарный телефон) обойдется в \$77 в месяц.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Мировой финансовый кризис, начавшийся в 2008 году с краха банка Lehman Brothers, на Дубае отразился болезненно. Количество сделок с жильем в эмирате сократилось на 70%, а цены упали – на 50%.

До кризиса рынок недвижимости Эмиратов развивался колоссальными темпами, преимущественно за счет краткосрочных инвесторов. Они покупали объекты на начальной стадии строительства, чтобы затем перепродать намного дороже. После обвала спекулянты ушли с этого рынка. А вот конечные покупатели, которых интересует жизнь и отдых в стране, остались.

В пользу динамичного восстановления рынка недвижимости говорит политическая стабильность в стране. Этим фактором Эмираты выгодно отличаются от многих государств региона. Поэтому прогнозы по ОАЭ в целом оптимистические.



Португалия

## Дополнительные расходы

Гербовый сбор	0,8% от стоимости объекта, указанной в договоре (+0,6% при использовании ипотеки)
Налог на переход права собственности	От 1% до 6%, зависит от типа, стоимости и местоположения недвижимости
Комиссия агентства	3-5% от суммы сделки (+НДС 23%, оплачиваемый продавцом)
Услуги юриста	1-1,5% от суммы сделки
Услуги нотариуса	€250-270
Оформление налогового номера	€7,5
Регистрация права собственности	€250 (при расчете наличными), €200+200 (при оформлении кредита)
Смена счета на коммунальные услуги	€100-200
Услуги фискального поручителя	€250 в год

## Стоимость содержания

Ежегодный муниципальный налог на недвижимость	0,2-0,5% от кадастровой стоимости объекта
Платежи за квартиру в кондоминиуме	От €200 до €2,5 тыс. в год
Электроэнергия	От €40 в месяц
Водоснабжение	От €10 в месяц
1 большой газовый баллон	€50
Спутниковое телевидение	€25 в месяц
Телефонная линия	€12 в месяц







## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Покупка недвижимости в Португалии не является основанием для получения вида на жительство в этой стране. Однако владелец жилья может претендовать на шенгенскую мультивизу с возможностью пребывания в стране до 180 дней в году (90 дней в каждом полугодии с момента въезда). Это право распространяется на супруга и несовершеннолетних детей владельца. Вид на жительство в Португалии можно получить на одном из следующих оснований: ведения бизнеса или работы по найму в стране, приема на учебу в высшие учебные заведения, брака с гражданином Португалии или воссоединения семьи.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

На продукты питания в среднем уходит около €240-400 в месяц на семью из трех человек. Примерные цены на основные продукты: молоко – €0,8-1 за литр; мясо – €3-12 за кг; рыба – €4,5-30 за кг; рис – €1 за кг; сахар – €1 за кг; десяток яиц – €1,5. Стоимость обеда в кафе или ресторане зависит от уровня заведения: €5-8 на человека в закусочной, €10-20 на человека в недорогом ресторане, €20-50 – в более престижном. Транспорт в Португалии представлен автобусами, трамваями, поездами, метро и такси. Разовый билет на автобус и трамвай стоит от €1,4, на метро – €0,85-1. Проездные билеты также дают право на бесплатный вход или скидки на билеты в музеи, концертные залы, к национальным памятникам. Поездка на такси обойдется в €2-2,5 за посадку + оговариваемая плата за км (от €0,6). Прокат автомобиля стоит от €30 в сутки. Мобильная связь в Португалии обойдется от €15 в месяц.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Мировой финансовый кризис стал причиной того, что недвижимость в Португалии стала значительно терять в цене. Покупатели обратили внимание на более благополучные страны, что привело к падению доверия к рынку недвижимости страны. Однако среди негативных прогнозов были такие, что кризис наконец опустит чересчур высокую стоимость жилья до адекватного уровня. Эксперты утверждают, что в 2011 году Португалия привлекла почти в полтора раза больше туристов, многие из которых заинтересовались бюджетным жильем (до €200 тыс.) в этой стране.



США



## Дополнительные расходы

Адвокат, страхование, реестровые и судебные пошлины	\$1,5-\$2 тыс.
Оплата услуг брокера	4-6% от суммы сделки (обычно включено в стоимость объекта)
Налог на передачу права собственности	0,01-2% от суммы сделки (как правило, платится продавцом)
Страхование от стихийных бедствий (не обязательно)	Ежегодно 1-5% от стоимости объекта

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимость	0,37-11,5% от суммы, уплаченной покупателем за объект (в зависимости от города)
Общедомовые коммунальные расходы	\$100-\$250 в месяц
Электроэнергия, газ, вода	По счетчикам
Страховка	\$350 в год (от огня) и \$325 в год (электроприборов и сантехники)





## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Владелец недвижимости в США не может рассчитывать ни на какие привилегии касательно сроков пребывания в этой стране. Однако при получении въездной визы наличие собственного жилья будет являться плюсом – как гарантия финансовой стабильности. Покупка недвижимости в США также может обеспечивать часть инвестиций при получении вида на жительство в качестве иностранного инвестора. Однако и в этом случае кроме денежных вложений (\$0,5-\$1 млн в зависимости от штата и города) необходимо создать в стране рабочие места.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Цены на продукты в США сравнимы с российскими: свинина – \$2,8 за кг; молоко – \$1,2 за литр; картофель – \$0,7 за кг; сыр – \$8 за кг; помидоры – \$3,5 за кг. На продукты категории Organic (экологически чистые) цены несколько выше. Что касается питания в специальных заведениях, то в недорогом ресторане или кафе можно плотно пообедать за \$20.

Самые распространенные виды транспорта в США – автобусы, такси и метро. Месячный проездной на метро стоит в зависимости от города от \$75 до \$105. Посадка в такси обойдется в \$2,5, километр пути – около \$1,3. Дополнительная сумма при этом насчитывается за простой в пробке. Несмотря на то что ежедневные расходы в США невысоки, остальные услуги окажутся не по карману тем, у кого не будет соответствующего «американского» дохода: в стране дорогая медицина, платное образование и высокая арендная плата.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Аналитики не сходятся во мнениях относительно перспектив рынка недвижимости США.

Одни утверждают, что он в самое ближайшее время оправится от кризиса, а другие – что цены на недвижимость продолжают падать в течение последующих пяти лет.

В настоящий момент данные Fogex подтверждают негативные прогнозы: сокращается количество выданных разрешений на строительство, объемы застройки, понижаются цены. В то же время идет сокращение уровня безработицы и рост индекса импортных цен, что оставляет надежду на положительную экономическую динамику в целом и на восстановление рынка недвижимости страны в частности.



Таиланд



## Дополнительные расходы

Налог на переход права собственности	2% от оценочной стоимости объекта
Гербовый сбор	0,5% от оценочной стоимости объекта
Предпринимательский налог (если объект перепродавался в течение последних 5 лет)	3,3% от оценочной стоимости объекта
Регистрация юридического лица	Около €690
Налог на оборот (для юр. лиц)	1% от оценочной стоимости объекта
Комиссия агента по недвижимости	3-5% от суммы сделки (оплачивает продавец)
Услуги юриста	€460-960

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на жилую недвижимость	Отсутствует (в случае жилья для отдыха – €0,7-2,0 за кв. м в год)
Коммунальные платежи	Абонентская плата €9,5-12,0 в месяц, остальное – по счетчикам
Вывоз мусора	€12-16,5 в месяц
Услуги общедомовой управляющей компании (уборка территории и содержание дома)	€50-80 в месяц
Услуги частной управляющей компании	До €100 в месяц







## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Покупка недвижимости в Таиланде не предоставляет визовых льгот и права на постоянное проживание в стране. Существуют инвестиционные программы, по которым визовые привилегии предоставляются при вложении средств в экономику страны, однако для этого требуется создание бизнеса и предоставление рабочих мест гражданам Таиланда. Также на годовую продлеваемую визу, которая, по сути, является видом на жительство, могут претендовать обеспеченные пенсионеры и лица, принятые на обучение в высшие учебные заведения Таиланда.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

По российским меркам Таиланд – очень дешевая страна. Питание в многочисленных ресторанах, кафе или с лотков настолько дешево, что практически избавляет от необходимости покупать продукты в магазинах. Блюда местной кухни стоят от €0,5, европейская еда в разы дороже. Обслуживание часто включено в счет (10%), однако принято оставлять чаевые.

Транспорт (если не давать себя обмануть) тоже недорог. Поездка по Бангкоку на тук-туке, повозке-мотороллере, обойдется в сумму от €1 до €5. В более туристических городах минимальная цена за ту же услугу – от €0,5 за 1 км пути. Билет на автобус по городу стоит от €0,2 в зависимости от типа автобуса и расстояния.

Сим-карту можно приобрести в любом супермаркете, стоимость звонка в Россию – от €0,33 за минуту разговора. Час работы в интернете в интернет-кафе «для местных» – €0,25-0,5, на компьютерах при отелях – от 2 центов за минуту.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

2011 год был не лучшим для Таиланда: мировой экономический кризис, политическая борьба «красных» и «синих», наводнение в центральных районах страны. Рынок недвижимости развивался под влиянием этих факторов.

Спрос на недвижимость со стороны иностранных инвесторов снизился почти вдвое, многие владельцы продали недавно приобретенные объекты.

Цены на жилье, наоборот, постепенно росли. В настоящее время рынок недвижимости страны замер в ожидании дальнейших событий. Эксперты прогнозируют, что 2012 год ознаменуется ростом спроса на жилье, который будет стимулирован наводнением, разрушившим большое количество домов.



Турция

## Дополнительные расходы

Налог на покупку недвижимости	3,3% от заявленной стоимости объекта
Расходы при получении ТАПУ	От €225

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимость	0,3% для жилых объектов; 0,4% для коммерческих объектов (от стоимости, указанной в ТАПУ)
Электроэнергия (кВт•ч)	€0,13
Вода (куб. м)	€1,3
Баллон привозного газа (2 л)	€27
Страхование имущества	От €30 в год





## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Инвестиции в экономику Турции, в том числе и приобретение недвижимости, являются основанием для получения вида на жительство в стране. Полугодовой ВНЖ, необходимый для совершения сделки купли-продажи, оформляется в местном отделении полиции – в отделе по работе с иностранцами.

Оформление ВНЖ на полгода занимает несколько дней, стоимость – около \$18. В течение 90 дней после его получения необходимо представить в отделение полиции документы о том, что процедура покупки начата (например справку из кадастра). После получения ТАПУ (свидетельства о собственности на недвижимость) можно оформить вид на жительство на год.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Продукты в Турции относительно недорогие. Это касается практически всего: мяса и рыбы, сыра, хлеба, овощей и фруктов. Пачка сигарет обойдется минимум в €2,5. Кроме магазинов в Турции популярны крытые продуктовые рынки, причем на них принято торговаться, сбрасывая цену порой в несколько раз. Средняя стоимость обеда в кафе или недорогом ресторане составляет €20 на персону.

Самые популярные виды транспорта в пределах города – автобусы и маршрутные такси. Развита сеть междугородних перевозок. Стоимость 100 км пути – от €1,5. Аренда автомобиля обойдется минимум в €30 в сутки, литр бензина – около €1,5. Поездка на такси оплачивается по счетчику, такса составляет €1 за каждый километр днем и €2 – ночью.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Турция не теряет своей привлекательности в глазах туристов, которые составляют основную массу покупателей недвижимости на побережье. Цены продолжают неуклонно ползти вверх, при этом оставаясь выгодно низкими по сравнению с соседними странами побережья. Ценовой прирост за 2011 год составил 7,33%.

Доходы от сдачи турецкой недвижимости в аренду постепенно повышаются, несмотря на то что стоимость аренды в этой стране сравнительно невелика. Это делает турецкую недвижимость выгодным приобретением для желающих заработать,

В 2012 году ожидается дальнейший рост цен на недвижимость, уровень продаж русскоязычным инвесторам может заметно повыситься. Тем более что та же Аланья в последнее время становится все более «русской»: переводят на русский язык вывески и указатели и обещают этим не ограничиваться...



## Дополнительные расходы

Налог на движение капитала (налог на переход титула)	4% от стоимости, указанной в купчей для домов и дач, 1,6% при приобретении квартиры
Услуги нотариуса	€105

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимость	0,3-1% от кадастровой стоимости объекта
Налог на землю (если строительство на ней не завершено)	0,3-1% от кадастровой стоимости участка
Электроэнергия (1 кВт•ч)	€0,12
Обязательное страхование имущества, сборы на содержание дорог и вывоз мусора (для отдельно стоящих домов)	€70-90 в год
Сборы на содержание общедомовой территории	€70-90 в год







## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Покупка недвижимости в Финляндии не является основанием для получения вида на жительство, но предоставляет визовые льготы. А именно – право на годовую Шенгенскую мультивизу с правом пребывания в стране до 90 дней в каждом полугодии с момента въезда. Собственник недвижимости может претендовать и на двухгодичную мультивизу. Однако для въезда в страну с целью покупки недвижимости потребуются оформление въездной визы.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Финляндия – одна из самых дорогих стран Европы. Это касается практически всего: от цен на продукты питания до расходов на отопление помещений. Тем не менее эксперты считают, что уровень расходов здесь ниже московского и сопоставим с петербургским. Прожиточный минимум в этой стране – €500, из которых на питание уходит около €200-240. При этом, к примеру, литр молока обойдется в €1,2, а буханка хлеба – в €2,5. Поскольку Финляндия борется с курением своих граждан, табак здесь дорогой – пачка стоит около €4,5. Также дорог алкоголь. Стоимость обеда в кафе начинается от €8,5 с человека, в ресторане – от €30. В Финляндии развита сеть автобусных маршрутов, как внутригородских, так и междугородних. На рейсовых автобусах существуют льготные билеты и система скидок.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

За последние два года в Финляндии отмечается устойчивый рост количества сделок с недвижимостью, что является неопровержимым свидетельством выхода страны из кризиса, разразившегося в 2009 году. Как и во всех Скандинавских странах, наибольший рост цен на жилье зафиксирован в столице: в Хельсинки он составил 1%.

Тем временем ситуация с кредитованием остается неразрешенной: банки согласны кредитовать граждан только в том случае, если риски минимальны, а значит, иностранным инвесторам получить кредит сложно. Тем не менее 2012 год обещает стабильный рост экономики и дальнейшее повышение количества сделок с недвижимостью, в том числе и с привлечением иностранных инвесторов.



Франция

## Дополнительные расходы

Платежи нотариусу (оплата услуг + налоги)	6-7% от суммы сделки для вторичного рынка; 2-3% от суммы сделки для первичного рынка
Услуги агентства недвижимости	4-5% от суммы сделки
Обязательное страхование недвижимости	€350 для дома площадью 100 кв. м

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимость первого типа (оплачивается собственником)	Зависит от типа и местоположения жилья (например, для двухкомнатной квартиры в Ницце – €880 в год)
Налог на недвижимость второго типа (оплачивается проживающим в доме на 1 января)	От €500 в год для апартаментов, до €3 тыс. в год для виллы
Коммунальные платежи (общая часть)	Около €100 в месяц
Коммунальные платежи (индивидуальная часть)	Максимум €200 в месяц





## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Покупка недвижимости во Франции не предоставляет права на ВНЖ. Основанием для выдачи вида на жительство являются приобретение бизнеса, трудовой контракт, учеба во французском высшем учебном заведении. Однако приобретение недвижимости во Франции дает определенные визовые льготы. В частности, собственник имеет право претендовать на Шенгенскую мультивизу. Она предоставляет право многократного въезда и пребывания в стране до 90 дней в течение каждого полугодия с момента первого въезда.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Франция – страна не из дешевых. Примерные цены на продукты: макаронные изделия и крупы – от €0,5 за кг; сыры и колбасы – от €6 за кг; овощи – €1–3 за кг; мясо – €7–25 за кг. Питание в кафе и ресторанах обойдется в сумму от €20 до €1,5 тыс. за обед на одну персону.

Во Франции прекрасно развит железнодорожный транспорт. Кроме скоростных поездов есть поезда RER, которые связаны с системой парижского метро. Существует тип билетов, дающих право проезда одновременно на метро, поездах RER и автобусах (€11 за 10 поездок). Стоимость поездки на такси – €2 плюс от €0,5 за км в дневное время и от €1 в ночное.

Стоимость сим-карты французских операторов составляет примерно €30, минуты разговора – от €0,19.

Звонить также можно из телефонов-автоматов, распространенных на всей территории Франции.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

2011 год в плане роста цен на недвижимость стал удачным лишь в нескольких регионах Франции – Провансе, Париже и его окрестностях, а также на юге страны. В целом по стране цены либо стояли на месте, либо продолжали снижаться.

Что касается объемов сделок, то они неуклонно уменьшаются, и эта тенденция, по мнению экспертов, будет наблюдаться и в 2012 году. На сегодняшний день эти показатели находятся на самом низком уровне за последние 40 лет. Однако это не означает, что иностранные инвесторы потеряли интерес к французской недвижимости. Пока страна является одной из самых привлекательных для туристов, жилье в ней будет пользоваться спросом.



## Хорватия



### Дополнительные расходы

Налог на переход права собственности	5% от оценочной стоимости недвижимости (для первичного жилья – только от стоимости земельного участка)
Стоимость регистрации сделки в Земельном кадастре	0,01-0,05% от стоимости сделки
Комиссия риэлтора	6% от суммы сделки (как правило, выплачивается в равной мере продавцом и покупателем)
Услуги юриста	Около €3 тыс.

### Стоимость содержания

Ежегодный налог на жилую недвижимость	Отсутствует (в случае жилья для отдыха – €0,7-2,0 за кв. м в год)
Коммунальные платежи	Абонентская плата €9,5-12,0 в месяц, остальное – по счетчикам
Вывоз мусора	€12-16,5 в месяц
Услуги общедомовой управляющей компании (уборка территории и содержание дома)	€50-80 в месяц
Услуги частной управляющей компании	До €100 в месяц







## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Владелец недвижимости в Хорватии может претендовать на получение вида на жительство сроком на один год, который впоследствии можно продлить. Оформить ВНЖ можно на семейном основании, на основании работы или учебы в Хорватии, а также владения компанией, зарегистрированной в этой стране. После пяти лет проживания в Хорватии с временным видом на жительство можно претендовать на ПМЖ, причем в течение этих пяти лет не менее десяти месяцев ежегодно следует находиться на территории страны.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Дешевой страной Хорватию не назовешь. По соотношению цена-качество уровень жизни и сервиса здесь ближе к среднему европейскому (к примеру, несколько дешевле, чем в соседней Италии). Относительно дешевле только йогурты и хлеб, фрукты и овощи относительно дороги. Что касается транспорта, то проезд на автобусе обойдется в €0,2 за километр, на такси – в среднем €0,9 за километр, прокат автомобиля – от €35 в сутки. В Хорватии недвижимость дешевле, чем в странах Евросоюза, однако дороже, к примеру, черногорской или болгарской.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Специалисты утверждают, что ситуация на рынке недвижимости Хорватии на сегодняшний день относительно удачная. Во-первых, недавний кризис затронул по большей части первичный рынок жилья, вторичный пострадал гораздо меньше. Во-вторых, приток туристов в страну не только не уменьшился, но и увеличился, а ведь именно они являются основными покупателями недвижимости в Хорватии. Подогревает спрос и то, что Хорватия уже в ближайшем будущем готовится вступить в Евросоюз, что позволяет надеяться на вливание дополнительных средств и развитие инфраструктуры. Впрочем, Европа с ее внутренними проблемами в данный момент не самый могущественный инвестор.

К тому же сомнительна судьба сельскохозяйственного сектора Хорватии, которому с момента вступления страны в ЕС предстоит конкурировать с более дешевой продукцией европейского производства.



### Дополнительные расходы

Перевод денег на черногорский счет	От 0,3% до 2%, но не более €200
Налог на передачу права собственности	3% от стоимости недвижимости
Услуги адвоката	От €100 до €500 за сделку
Регистрационный сбор за нотариальное заверение договора в суде	Около 0,5% от стоимости недвижимости по договору
Услуги риэлтора	3-5% от суммы сделки, обычно оплачиваются продавцом

### Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимость	0,08-0,8% от кадастровой стоимости недвижимости
Вывоз мусора	От €5 с квартиры или от €8 с дома в месяц
Электроэнергия	От €0,11 за кВт·ч
Газовый баллон	€60
Обмен пустого газового баллона на полный	€12





## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

До весны 2009 года владелец недвижимости в Черногории почти автоматически получал временный вид на жительство. Однако принятие в январе 2009 года Закона «Об иностранцах» усложнило процесс получения ВНЖ. Теперь владение недвижимостью является необходимым, но недостаточным условием для получения права на постоянное проживание. Помимо этого необходимо выполнение одного из следующих условий: ведение бизнеса на территории страны, работа по найму, обучение в образовательных учреждениях, участие в программах обмена студентами или научно-исследовательской работе, воссоединение семьи.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Цены в Черногории, по сравнению с другими странами Европы, довольно демократичные, хотя и самые высокие на Балканах. В целом стоимость основных продуктов питания мало отличается от российских, но при этом их качество намного выше: парное мясо, свежую рыбу, фрукты и овощи можно найти в магазинах и на рынках в любое время года. Что касается транспорта, поездка на автобусе в соседний город обойдется от €1 с человека, на такси – от €10 за всех. Недорогая недвижимость Черногории очень популярна среди россиян, хотя в целом она дороже, например, болгарской.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Эксперты единогласно отмечают, что ажиотаж на рынке недвижимости Черногории значительно поутих с пикового 2007 года. С кризисного 2009-го ситуация стабилизировалась, но уровень продаж по-прежнему низкий. Покупатели все чаще обращаются к небольшому сегменту недорогой недвижимости, стараясь при этом избежать посредничества и предъявляя довольно жесткие требования к качеству строительства, что провоцирует упадок риэлторских агентств. Это, в свою очередь, порождает здоровую конкуренцию, «выживают» только те агентства, которые могут предложить действительно качественные объекты по реальным ценам. Ипотечное кредитование в настоящий момент как таковое отсутствует, есть проблема перманентного недостроя или долгостроя, оставшегося с тех времен, когда покупатель был менее разборчив. При этом грядущее вступление в Евросоюз позволяет надеяться на улучшение ситуации на рынке недвижимости в Черногории в будущем.



Чехия



## Дополнительные расходы

Налог на переход права собственности	3% от оценочной стоимости объекта или от суммы сделки (оплачивается продавцом)
Комиссия агентства недвижимости	От 3% до 5% от суммы сделки
Пошлина при регистрации права собственности в кадастре	Около €19
Нотариальные услуги	€1,5-3 за подпись (как правило, включены в комиссионные агентства)

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимость	€25-50
Коммунальные платежи и ежемесячные фондовые взносы	Зависят от типа и площади недвижимости, практически равны между собой (к примеру, для квартиры в 70 кв. м – €155-175 в месяц в сумме)







## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Приобретение недвижимости в Чехии не дает права получения вида на жительство. Однако владение жильем в Чехии считается плюсом при получении ВНЖ, обязательными условиями для которого являются работа или учеба в высшем учебном заведении в этой стране или семейные обстоятельства. Покупка недвижимости в Чехии предоставляет визовые льготы. А именно – право на годовую Шенгенскую мультивизу с возможностью пребывания в стране до 90 дней в полугодие или до 180 дней в году.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Расходы на питание в Чехии при умном подходе могут оказаться совсем невысокими. Некоторые средние цены: молоко – 18 крон (€0,7) за литр, свиная вырезка – 100-120 крон (€3,9-4,6) за кг, белый хлеб – 20 крон (€0,8). Питание в кафе и ресторанах также недорогое. К примеру, бизнес-ланч стоит от €5, средний счет на одну персону составляет €11-40 в зависимости от уровня заведения. Стоимость проезда на наземном транспорте Праги составляет 24 или 32 кроны (€0,9-1,2) в зависимости от маршрута и продолжительности поездки. Поездка на такси стоит 19 крон (€0,8) за 1 км. Стоимость проездного билета метро на три месяца – 1 480 крон (€58), на год – 4 750 крон. Средняя стоимость минуты разговора по мобильному телефону – от €0,2 с учетом НДС.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В 2011 году в Чехии была внесена поправка в закон о выдаче виз, позволившая иностранным гражданам – владельцам недвижимости в стране (или тем, кто только собирается купить жилье) кратковременно проживать на территории Чехии. Это решило проблему тех, кто не мог посетить Чехию, купив в ней недвижимость еще до вступления страны в Евросоюз.

В отличие от многих стран, которые затронул кризис, ситуация с ипотечным кредитом в Чехии налаживается довольно быстро, а это значит, что цены на жилье в 2012 году падать не будут. Более того, эксперты предвещают как минимум 10%-ный рост цен на недвижимость за счет соответствующего увеличения НДС.



Дополнительные расходы, платежи, налоги рассчитываются в зависимости от кантона.

К примеру, в кантоне Вале вы можете уложиться в 2,2–2,5% от стоимости объекта, кантон Во – в 5%, в кантоне Женева – уже 6%–6,5% от стоимости объекта. Распределение этих процентов «по ячейкам» весьма условно, но в среднем его можно описать так:

## Дополнительные расходы

Налог на передачу земельной собственности	3,3% от стоимости объекта недвижимости (Кантон Во)
Нотариальные расходы	1,7% от суммы сделки
Регистрация права собственности	0,5% от стоимости недвижимости

## Стоимость содержания

Ежегодный налог на недвижимость	0,5–0,9% от стоимости объекта
Расходы на содержание жилья	Около 0,5% от стоимости объекта





## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Владение недвижимостью в Швейцарии не является достаточным основанием для того, чтобы претендовать на получение вида на жительство.

Максимум, на что можно рассчитывать, – многократная туристическая виза, для которой не потребуется наличие частного приглашения или документа, подтверждающего резервирование отеля на весь срок пребывания в стране.

Вид на жительство в Швейцарии предоставляется тем, кто принят на работу или учебу в этой стране (временный ВНЖ), иностранным инвесторам, имеющим свое действующее акционерное общество в Швейцарии и постоянный контракт на работу; пенсионерам с достаточной пенсией и членам семьи этих категорий граждан.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Швейцария – одна из самых дорогих стран для тех, кто не имеет соответствующего швейцарского заработка. Вот, к примеру, примерные цены на некоторые продукты: литр молока – от €1, буханка хлеба – €1-2,3, килограмм сыра – от €12. Ужин в недорогом ресторане обойдется в среднем €20-25 с человека.

Транспорт в Швейцарии представлен автобусами, поездами, пароходами. Однако в крупных городах наиболее популярным видом транспорта является такси. Цены на аренду автомобиля начинаются от €100 в неделю.

Телефонная сим-карта стоит около €8.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Швейцария является одной из тех стран, которые без проблем пережили недавний кризис. Цены на недвижимость в этой стране показывают стабильный рост уже с 2008 года. Несмотря на то что средняя стоимость жилья «на одну семью» приближается к €650 тыс., все больше покупателей стремятся вложить средства в недвижимость благополучной страны.

Эксперты утверждают, что помимо репутации надежного государства иностранных инвесторов, большинство из которых составляют немцы и россияне, привлекают невысокие налоги, а также выгодные условия ипотечного кредитования – на сегодняшний день ставка составляет от 1,5%.

В ближайшем будущем ожидается дальнейший рост цен на недвижимость, поскольку достойных «конкурентов» у Швейцарии практически нет.



## Дополнительные расходы

Нотариальные расходы	От €100 для простой сделки, (часто платятся поровну продавцом и покупателем недвижимости)
Госпошлина за изменение записи в регистре	От €6 и выше (зависит от стоимости объекта)
Услуги риэлтора	2-5% от стоимости недвижимости

## Стоимость содержания

Налог на недвижимость	Отсутствует
Налог на земельные участки (даже за квартирами закреплены небольшие участки)	0,1%-2,5% от кадастровой стоимости земли; если налог меньше €5, то он не начисляется
Абонентские коммунальные платежи	В среднем €0,3 за кв. м в месяц
Электроэнергия	€0,1 за кВт·ч
Отопление	От €2 за кв. м в месяц (платится только в отопительный сезон)







## НЕДВИЖИМОСТЬ И ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО

Владение недвижимостью в Эстонии не является достаточным основанием для того, чтобы претендовать на получение вида на жительство. Однако собственник может рассчитывать на многократную Шенгенскую визу, которая позволит находиться в странах Евросоюза до 90 дней в полугодие. Максимальный срок действия такой визы – пять лет. Вид на жительство в Эстонии предоставляется тем, кто принят на работу или учебу в этой стране, иностранным предпринимателям, лицам с достаточным доходом и членам семьи резидентов этой страны.

## ЦЕНЫ В СТРАНЕ

Эстония считается одной из самых недорогих стран Евросоюза. Продукты питания здесь в среднем на 20% дешевле, чем в соседних странах: картофель – €1; десяток яиц – €0,7; рыба (1 кг) – €4,2; буханка хлеба – €0,7; литр молока – €0,8. Плотный обед на двоих с напитками и десертом обойдется в €40 в туристическом месте, а за его пределами – еще дешевле. В закусочных и фаст-фудах можно получить комплексный обед за сумму от €3 на человека.

Билет на любой вид общественного транспорта обойдется в €0,96 (если купить его в киоске) и €1,6 (у водителя). Также можно приобрести проездные билеты на час (€0,96), на сутки (€4,47) и на трое суток (€7,35). Поездка на такси обходится в среднем в €0,5-1 за километр пути, цена оговаривается с водителем. Аренда автомобиля стоит €25-35 в сутки. Стоимость услуг мобильной связи сопоставима с российской. Можно выбрать оператора и тариф на свое усмотрение.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Эстония постепенно оправляется от кризиса. Эксперты утверждают, что число сделок в ближайшее время будет расти, при этом больших ценовых изменений не предвидится. Стабильным спросом пользуются квартиры в крупных городах – Таллинне и Тарту, хотя многие предпочитают брать здесь недвижимость в аренду. Также с наступлением теплого сезона увеличивается спрос на частные дома и дачи. Земельные участки предпочитают приобретать опять же поблизости с Таллинном. Аналитики считают, что этот тип недвижимости изменения затронут в наименьшей степени.

Найти  
решение





**ООО «ИСТИКОН»**  
**(ИСТИКОН – все грани недвижимости )**  
 123001, Москва, Б. Садовая ул., 10, оф. 47  
 +7 (495) 788-88-80  
[www.istikon.gr](http://www.istikon.gr)  
[www.crefe-realty.com](http://www.crefe-realty.com)

Компания «ИСТИКОН – все грани недвижимости» – профессиональная структура, оказывающая полный комплекс услуг на рынке недвижимости. Мы занимаемся продажей, покупкой и арендой элитной жилой, загородной, коммерческой и зарубежной недвижимости. Также мы оказываем юридическую поддержку и сопровождение сделок, в том числе за рубежом; организовываем и помогаем в организации туров за недвижимостью; оказываем услуги по продвижению, рекламе и PR на рынке недвижимости.

#### КОНТАКТЫ

**эксперт по зарубежной недвижимости: Ольга ЗОММЕР,**  
**представитель «ИСТИКОН» в Греции: Иван АСЛАНИДИС**



**ООО «Премиум Групп»**  
**(Premium Group)**  
 129090, Москва, пр. Мира, 3/1, оф. 6  
 +7 (495) 642-32-62,  
**Офис в Болгарии:**  
 Варна, тел: +359 884 837 450, [bg@mir-zn.ru](mailto:bg@mir-zn.ru)  
**Бесплатный телефон из регионов России**  
 8 800-505-15-08  
**В Болгарии: +359 884 837 450**  
**В Черногории: +382 698 335 74**  
**[www.mir-zn.ru](http://www.mir-zn.ru) [mos@mir-zn.ru](mailto:mos@mir-zn.ru) [skype: premium-bg](https://www.skype.com/ru/contacts/premium-bg)**

Компания Premium Group является официальным представителем компаний-застройщиков из Болгарии, Португалии, Испании, Черногории и Чехии. Также компания специализируется на рынке вторичной недвижимости – это ипотечные квартиры (от банка) и перепродажи от британцев и других европейцев.

Мы создаем каждому клиенту максимально комфортные условия приобретения зарубежной недвижимости, гарантируем каждому обратившемуся к нам покупателю и инвестору независимую оценку и объективный взгляд на предлагаемые строительными компаниями объекты недвижимости.

Мы выполним полный сектор услуг по подбору и приобретению недвижимости от начала и до конца. Наши опытные специалисты, говорящие на разных языках, подберут объект непосредственно для вас – с пониманием ваших потребностей. Наши клиенты оплачивают только реальную стоимость купленной недвижимости, без оплаты посреднических услуг, и получают самые выгодные условия покупки. Все расчеты происходят напрямую между покупателем недвижимости и строительной компанией или собственником жилья.

На нашем сайте вы можете ознакомиться с объектами недвижимости, предлагаемыми нашей компанией.

#### КОНТАКТЫ

**генеральный директор: Полина МАЛЫШЕВА,**  
**ведущий менеджер: Любовь ОХАПКИНА**

## ПРОФЕССИОНАЛЫ РЫНКА



**Cordia Hungary**  
Hungary 1085 Budapest, Jozsef krt. 78  
+3670-9784831  
[www.cordiahomes.ru](http://www.cordiahomes.ru)  
[guljajevd@futureal.hu](mailto:guljajevd@futureal.hu)

Компания Cordia специализируется на строительстве и реализации качественной жилой недвижимости в Будапеште. Мы представляем проект Corvin Promenade в центре Будапешта, а также проекты в зеленых районах недалеко от столичного центра – Thermal Zuglo и Terrace Residence.

Все проекты Cordia отличает высокое качество отделочных материалов и строительных работ, взвешенное отношение к планировке и серьезное экономическое обоснование инвестиций.

Две трети покупателей квартир от Cordia – преуспевающие венгры: адвокаты, врачи, менеджеры, банкиры, предприниматели. Треть – иностранцы, в основном те, кто вкладывает средства в перспективную недвижимость.

### КОНТАКТЫ

**International Sales Director: Дмитрий ГУЛЯЕВ**

*Luxury  
Wish*

### **Antheus Patrimoine SA (Luxury-Wish)**

**Chemin du Scex 5 - 1820 Veytaux**

**Телефон в Швейцарии:**

+41 78 689 89 10

**Телефон в Москве:**

+7 (915) 000-59-58

[www.luxury-wish.com](http://www.luxury-wish.com)

[antheus.sa@bluewin.ch](mailto:antheus.sa@bluewin.ch)

[veronika.antheus@gmail.com](mailto:veronika.antheus@gmail.com)

[aleksandre.kotenko@gmail.com](mailto:aleksandre.kotenko@gmail.com)

LUXURY WISH – интернациональная компания, специализирующаяся на продаже элитной недвижимости по всему миру. Главный офис компании находится в городе Вейтау в Швейцарии, наши представительства работают также во Франции, Италии, Великобритании и России. Наш персонал – это высококвалифицированные специалисты, главным образом – архитекторы и специалисты по недвижимости, владеющие французским, русским, английским, украинским, белорусским и итальянским языками. Мы предлагаем своим клиентам разнообразный выбор имений, вилл, замков и другой недвижимости люкс-класса на территории Швейцарии, Франции и других стран.

Мы берем на себя решение всех вопросов, возникающих при покупке недвижимости, – технических, финансовых, административных и юридических. При этом обеспечиваем режим полной конфиденциальности.

Мы предложим вам наиболее выгодную цену на недвижимость – исходя из наших знаний и актуальной ситуации на рынке. Окажем содействие в получении вами наилучших условий кредита.

### КОНТАКТЫ

**Представитель в Швейцарии: Вероника ПОНОМАРЕВА**

**Представитель в Москве: Александр КОТЕНКО**





## **CAPITOL REAL ESTATE**

**109029, г. Москва, Б. Калитниковская ул., 42,**

**БЦ «Калитники», оф. 319В**

**+7 (495) 798-16-94**

**0039 02 4555 70 43 /+7 (926) 725-31-14**

**[www.capitolrealestate.ru](http://www.capitolrealestate.ru)**

**[info@capitolrealestate.ru](mailto:info@capitolrealestate.ru)**

**skype: k.danekina**

Международная Консалтинговая Компания CAPITOL REAL ESTATE – объединение профессионалов на международном рынке недвижимости. Компания специализируется на работе на рынке Италии; по индивидуальным запросам наши специалисты подбирают недвижимость и в других развитых европейских странах.

Сотрудники CAPITOL REAL ESTATE – это профессиональные консультанты в различных областях недвижимости, таких как подбор объектов, сдача в аренду и продажа объектов, привлечение инвестиций, управление недвижимостью, маркетинг и продвижение проектов, получение вида на жительство, ипотечного кредита и др. Мы предлагаем полный комплекс консалтинговых услуг для покупателей, собственников и девелоперов.

Компания имеет широкую партнерскую сеть и своих представителей в Италии. Наш многолетний опыт и возможности на рынке недвижимости позволяют найти решение и индивидуальный подход к каждой из поставленных перед нами задач.

Мы непрерывно совершенствуемся, проводим различные семинары и индивидуальные встречи с целью повышения информированности наших клиентов, в числе которых будем рады видеть и вас.

### **КОНТАКТЫ**

**управляющий директор: Катерина ДАНЕКИНА**



## **Royal Home Real Estate**

**Офис в ОАЭ:**

**Al Fattan Marine Towers II, 1-й этаж, оф. 9, Dubai Marina, P.O.Box: 214392, Dubai, United Arab Emirates**

**+971 50 3650396**

**[www.royalhome.ae](http://www.royalhome.ae)**

**[Emilia.d@royalhome.ae](mailto:Emilia.d@royalhome.ae)**

Компания Royal Home Real Estate – одно из ведущих агентств недвижимости Дубая, работающее в районах Jumeirah Beach Residence, Dubai Marina, Palm Jumeirah. Мы предлагаем широкий спектр услуг: от покупки, продажи, аренды, обслуживания объекта до разработки дизайна интерьера и художественного оформления помещений.

Royal Home – команда профессиональных консультантов по недвижимости, которые доказали свою компетентность, обслуживая клиентов. Наши специалисты являются экспертами во всех вопросах, связанных с недвижимостью.

Ежедневно мы помогаем нашим клиентам, завоевывая их доверие, и доказываем свой профессионализм во всем, что мы делаем.

### **КОНТАКТЫ**

**ведущий консультант по недвижимости: Эмилия ДИМИТРОВА**

## ПРОФЕССИОНАЛЫ РЫНКА



### IIG Real Estate GmbH (Invest in Germany)

Philipp-Rosenthal-Str. 9

04103 Leipzig

Deutschland

+49 341 60 44 33 11

[www.iig-realestate.com](http://www.iig-realestate.com)

[post@invest-in-germany.ru](mailto:post@invest-in-germany.ru)

IIG Real Estate GmbH – динамично развивающаяся немецкая корпорация с офисами в Лейпциге и Берлине. Специализация корпорации – комплексное сопровождение инвестиционных проектов в коммерческой и доходной недвижимости Германии. В штате работают дипломированные специалисты по немецкой недвижимости и финансам, юристы, налоговые советники и адвокаты – эксперты с опытом работы от 11 до 20 лет на немецком рынке. Это позволяет получить клиентам профессиональный и многопрофильный сервис из одних рук и без дополнительных затрат.

#### КОНТАКТЫ

**директор: Ольга МЮЛЛЕР,**

**главный менеджер: Ян ШУЛЬЦЕ**



### L&B Immobiliya EuRus OHG (L&B Immobiliya)

Офис в Германии:

Friedrichstraße 81, 10117 Berlin

Tel. +49 30 76 2149 76

+49 30 76 2149 75

**Для звонков из России:**

+7 (499) 504-28-07

Fax +49 (0) 30 76 2149 73

[www.immobiliya.de/nedvizhimos\\_germanii.php](http://www.immobiliya.de/nedvizhimos_germanii.php)

[skype: lyubov.baumgaertner, kate.lehmann](mailto:lyubov.baumgaertner, kate.lehmann)

Компания L&B Immobiliya EuRus OHG является крупной немецкой риэлторской компанией, зарегистрированной на территории Германии в марте 2009 года. Компания оказывает полный комплекс услуг по приобретению немецкой недвижимости иностранными покупателями на их родном языке – русском, итальянском, испанском, французском, греческом, английском и др. Коллектив состоит из команды профессионалов в области недвижимости.

Миссией компании является освобождение клиента от забот по оформлению сделки купли-продажи. В услуги входит полное сопровождение клиента на его родном языке, включая письменные и устные переводы, защита интересов покупателя при согласовании условий договора купли-продажи, подготовка всех необходимых документов для беспрепятственной оплаты покупной стоимости (в том числе через российский банк) управление купленной недвижимостью и сдачу ее в аренду, помощь в получении ипотечного кредитования и др.

В базе данных компании более 2000 предложений ценой от €4500 за объект.

#### КОНТАКТЫ

**Любовь БАУМГЕРТНЕР, Кейт ЛЕМАНН**



## **IBA Immobilien**

**Maarer str 76**

**13435 Berlin**

**+493033607823**

**www.immobilien-iba.com**

**info@immobilien-iba.com**

Известный германский холдинг IBA специализируется на рынках недвижимости, строительства и инвестиций Германии. Группа компаний уверенно преодолела мировой экономический кризис, поскольку активы компании IBA работают на этих высокоприбыльных и надежных рынках. Сегодня холдинг IBA ведет более 5000 объектов в Германии, Швеции, других странах.

Среди этих объектов квартиры, коттеджи, многоквартирные дома, гостиницы, торговые центры, магазины, рестораны и пр. Люди во всем мире приобретают недвижимость холдинга IBA как для собственного пользования, так и для выгодных капиталовложений.

Уже многие деловые люди России с интересом работают в Германии, имеют здесь свой успешный бизнес и активно развивают его. Ознакомительные поездки часто завершаются решением купить в Германии квартиру, коттедж или офис для бизнеса или собственного пользования. Компания IBA помогает сделать эти первые шаги максимально комфортными и удобными. Специалисты IBA учитывают жизненные реалии, помогая заключить договор и разрабатывая оптимальные схемы платежей по договору купли-продажи. Мы будем рады видеть среди наших партнеров предпринимателей из России и рассмотрим вопросы взаимовыгодного сотрудничества с российскими компаниями.

### **КОНТАКТЫ**

**Валерий ГЕРБЕВ**



## **Rentsale (Best Residence Ltd)**

**127051, Москва, Садовая-Каретная ул., 20**

**+7 (495) 782-65-15**

**www.rentsale.ru**

**info@rentsale.ru**

**skype: rentsale.ru**

Опыт работы команды Rentsale на рынке зарубежной недвижимости более десяти лет. Мы – участники многочисленных конкурсов, конференций и выставок, компания – лауреат конкурса «Профессиональное признание» (2010), победитель CREDO в номинации «Лучшая брокерская компания на рынке зарубежной недвижимости» (2009, 2010). Мы принимаем активное участие в популяризации рынка зарубежной недвижимости среди россиян, проводим регулярные бесплатные обучающие семинары и консультации, участвуем в организации профессиональных мероприятий. Директор компании, кандидат исторических наук Юлия Титова, входит в экспертные советы и редакционные советы многих популярных изданий и порталов по зарубежной недвижимости, она лауреат проекта «Персона России» в сфере недвижимости. Все сотрудники компании – профессионалы, имеющие опыт работы в данном бизнесе от пяти до десяти лет. Наши специалисты получают множество благодарных отзывов и славятся своей безупречной репутацией среди партнеров и клиентов.

### **КОНТАКТЫ**

**директор: Юлия ТИТОВА**

# КАЛЕНДАРЬ

 <b>18-19 февраля,</b> <b>Санкт-Петербург</b>	<b>VI Выставка зарубежной недвижимости INFOREAL</b>	Ледовый дворец (метро «Проспект Большевиков»)
 <b>23-26 февраля,</b> <b>Москва</b>	<b>Международная выставка недвижимости «ДОМЭКСПО»</b>	ул. Ильинка, 4, «Гостинный Двор»
 <b>9-10 марта, Москва</b>	<b>X Международная Инвестиционная Выставка</b>	Тишинская площадь, стр. 1, ТЦ «Тишинка». (метро «Маяковская», метро Белорусская)
 <b>24-25 марта,</b> <b>Санкт-Петербург</b>	<b>Выставка недвижимости в СКК</b>	Петербургский СКК, метро «Парк Победы», пр. Ю. Гагарина, 8
 <b>29 марта – 1 апреля,</b> <b>Москва</b>	<b>Выставка-ярмарка «Второй дом»</b>	Центральный дом художника, Крымский вал, 10
 <b>30-31 марта,</b> <b>Санкт-Петербург</b>	<b>Выставка Зарубежной Недвижимости</b>	Выставочный комплекс ЛЕНЭКСПО (Большой пр. В.О., 103, павильон № 4)
 <b>30 марта – 1 апреля,</b> <b>Санкт-Петербург</b>	<b>XIII выставка Салон зарубежной недвижимости</b>	Выставочный комплекс ЛЕНЭКСПО (Большой пр. В.О., 103)
 <b>6-7 апреля, Москва</b>	<b>XVIII Международная Выставка недвижимости</b>	Тишинская площадь, стр. 1, ТЦ «Тишинка». (метро «Маяковская», метро Белорусская)
 <b>13-15 апреля, Москва</b>	<b>Вся недвижимость Мира</b>	Московская область, г. Красногорск, Крокус-Экспо, павильон № 2, зал № 5
 <b>20-21 апреля, Москва</b>	<b>Выставка Moscow Golf &amp; Luxury Property Show</b>	Тишинская площадь, стр. 1, ТЦ «Тишинка». (метро «Маяковская», метро Белорусская)





# ВЫСТАВОК

ОСЕНЬ 2012

 <p><b>27-30 сентября, Москва</b></p>	<p><b>Выставка-ярмарка «Второй дом»</b></p>	<p>Центральный дом художника, Крымский вал, 10</p>
 <p><b>5-6 октября, Санкт-Петербург</b></p>	<p><b>VII Выставка зарубежной недвижимости INFOREAL</b></p>	<p>Ледовый дворец (метро «Проспект Большевиков»)</p>
 <p><b>12-13 октября, Москва</b></p>	<p><b>X Международная Инвестиционная Выставка</b></p>	<p>Тишинская площадь, стр. 1, ТЦ «Тишинка». (метро «Маяковская», метро Белорусская)</p>
 <p><b>18-21 октября, Москва</b></p>	<p><b>Международная выставка недвижимости «ДОМЭКСПО»</b></p>	<p>ул. Ильинка, 4, «Гостинный Двор»</p>
 <p><b>26-27 октября, Санкт-Петербург</b></p>	<p><b>Выставка Зарубежной Недвижимости</b></p>	<p>Выставочный комплекс ЛЕНЭКСПО (Большой пр. В.О., 103, павильон № 4).</p>
 <p><b>16-17 ноября, Москва</b></p>	<p><b>XIX Международная Выставка недвижимости</b></p>	<p>Тишинская площадь, стр. 1, ТЦ «Тишинка». (метро «Маяковская», метро Белорусская)</p>
<p><b>САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b></p> <p><b>16-18 ноября, Санкт-Петербург</b></p>	<p><b>XIV выставка Салон зарубежной недвижимости</b></p>	<p>Выставочный комплекс ЛЕНЭКСПО (Большой пр. В.О., 103)</p>
 <p><b>23-25 ноября, Москва</b></p>	<p><b>Вся недвижимость Мира</b></p>	<p>Московская область, г. Красногорск, Крокус-Экспо, павильон № 2, зал № 5</p>

**6-7 октября**

**Выставка Зарубежной Недвижимости**

**INFOREAL**



**ВЫСТАВКА  
ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**Ледовый дворец  
ст. м. «Пр. Большеви́ков»**

**Вход и консультации – бесплатные**



**Кипр**

Вилла - 210 000 евро

**США**

Дом - 150 000 долларов

**Турция**

Апартаменты - 25 000 евро

**Германия**

1 к.кв. - 55 000 евро

**Италия**

2 к.кв. - 70 000

**Испания**

1 к.кв. - 60 000 евро

**Швейцария**

Шале - 350 000 евро

**Болгария**

Студия - 20 000 евро

Организаторы



[www.realfor.ru](http://www.realfor.ru)  
(812) 32-701-32





The Best Value Under The Sun<sup>SM</sup>

**ВЫХОДНЫЕ В РИГЕ ОТ 50 EUR\***

\* Цена за двухместный номер, в стоимость включен завтрак, Wi-Fi-интернет, автостоянка.  
Цена может изменяться без предварительного уведомления.



Бривибас гатве, 199с, Рига, LV-1039, Латвия  
+371 671 66 000  
reception@dayshotelriga.com  
[www.dayshotelriga.com](http://www.dayshotelriga.com)





135 номеров



Ресторан



Музыкальный бар



Терраса



СПА-салон



3 конференц-зала



2 автостоянки



Wi-Fi-интернет

# Дорогие читатели!

Надеемся, из нашей книги вы узнали что-то полезное.

Но существует шанс, что прочитав или пролистав ее, вы не нашли для себя ничего ценного. А это значит только одно: вы начали читать книгу с конца! То есть вы только что открыли ее!

Для тех, кто привык читать книги с конца, мы подготовили несколько цитат, которые вы сможете отыскать внутри.



*«Купив недвижимость, автоматически получить вид на жительство в большинстве мест нельзя. Из относительно популярных у россиян стран исключениями являются...»*

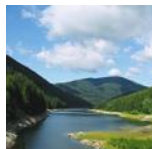
Стр. 18

*«Райский климат именно здесь был использован с максимальным эффектом, и созданное человеком лишь подчеркнуло достоинства природы, не поломав ее».* Стр. 91



*«...в 200 км от Петербурга и меньше чем в тысяче от Москвы – совершенно другая жизнь, отличная не только от российской, но и от немецкой, испанской, болгарской...»* Стр. 173

*«Здесь все так дешево? Не везде, но найти, где, – нетрудно. Все так красиво? Есть непрезентабельные кварталы, но в целом – очень и очень.»* Стр. 213



И напоследок! Наш гид призван помочь вам в поиске недвижимости за рубежом. Но, конечно, ни один, даже самый капитальный, труд не может ответить на все возникающие вопросы. Это издание – первый помощник, советчик на ранней стадии принятия решения.

Если у вас появились вопросы, ответы на которые вы не нашли на этих страницах, – приходите на наш сайт.

**[www.prian.ru](http://www.prian.ru)**

По этому адресу вы найдете:

- тысячи реальных предложений;
- подробное описание процедур покупки недвижимости в разных странах;
- новости и статьи о текущей ситуации на мировых рынках;
- возможность задать вопрос экспертам по любой стране и ее недвижимости.

Ну а если и этой информации вам будет недостаточно и если у вас возникли вопросы и предложения по нашей работе – пишите нам. Гарантируем: ваше обращение не останется без внимания.

Наши адреса: **[editor@prian.ru](mailto:editor@prian.ru)**, **[adv@prian.ru](mailto:adv@prian.ru)**

**Нам очень важно ваше мнение! Спасибо!**



**PRIAN.RU**  
НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ

[www.prian.ru](http://www.prian.ru)