

СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

*Открой.
Посмотри.
Узнай.*

ГИД 2014
на жительство







Содержание



24

8 Несколько бесценных советов покупателю недвижимости за границей

24 Албания

32 7 албанских заблуждений. Разрушаем стереотипы о жизни в «последней загадке Европы»



36

36 Болгария

50 Болгарский евроремонт для русской души. «Близость культур, менталитета, языка» – что скрывается за этими словами

54 Германия

64 Немецкие советы желающим заработать. Реально ли вложить чуть-чуть, а получить много?
Секреты выгодных инвестиций



54



72

72 Греция

78 Испания

88 18 шагов к вашему дому в Марбелье. Суперигра: почувствуй себя владельцем недвижимости на роскошном курорте



78

92 Италия

102 Абруццо: чистая Италия. Дивное сочетание звуков и фактов: неизвестный регион известной страны



110



110 Кипр

116 Собственный взгляд: Кипр для российского покупателя. Prian.ru оглядывается назад и смотрит вперед – что происходило на острове до и после кризиса?

124 Латвия

132 Недвижимость Латвии: сборник примеров и задач

136 Спецпроект «Словения». Расширяем горизонты: перспективные направления для покупки недвижимости за границей

154



154 Турция

162 Собственный взгляд: зимний рай по-турецки. Каково это – купаться в декабре в Аланье

172



172 Финляндия

180 427 слов о загадочной финской душе

182 Франция

190 Хорватия

196 Черногория

206 Чехия

214 Торт «Пражский», или За что можно полюбить столицу Чехии. Директор агентства недвижимости признается в любви к Праге

218 Эстония

224 Estonia vs Latvia. Балтийские страны спорят до хрипоты. На чьей стороне ты!?



НАША БЛАГОДАРНОСТЬ!

Выход этой книги был бы невозможен без участия профессиональных риэлторов – людей, знающих рынок широко и глубоко!

Благодарим за помощь и бесценные советы

Кемалья ОСМАНЛЫ, Antalya elite stroy (Турция)

Максима ПЕТУШКОВА,
SODUL Development (Чехия)

Елену НЕВСКУЮ, ADRIONIKA
(Черногория, Италия, Греция, Франция)

Ольгу КИБЕНКО, Grand Milano Studio (Италия)

Горяна ВАРБАНОВА и наших друзей
из компании NewEstate (Болгария)

Юлию ТИТОВУ, RENTSALE

Юлию СМАГИНУ, ALBATROS PROPERTY (Греция)

Максима ПЕСОЧИНСКОГО
и компанию «Адвекс»

Яну ДОБРОВОЛЬСКУЮ
и Марию МАЛЫШЕВУ, «Страна Плюс»

Людмилу СИНЯВСКУЮ,
Halkidiki Properties (Греция)



При подготовке книги нам помогли фотографы – наши друзья и коллеги:

Роман ЗУБКО,

Ольга ДАВЫДОВА,

Анастасия ФАЛЕЙ,

Филипп БЕРЕЗИН,

Роман ГОЛУБЕВ,

Наталья ШИХАЛОВА,

Алексей КОНОВАЛОВ,

Всеволод АМЕЛИН,

Александр
КОРОБЧЕНКО,

Дарья ГРИБУНИНА,

Илья ОГОРОДНИКОВ,

Яков БЕРЕЗИН,

Павел БОЛЬШАКОВ

Мария ЛУЧИНКИНА

В работе над «Гидом на жительство – 2014» принимала участие команда Prlan.ru. Перечисляем наш дружный коллектив – поименно:

Антон БЕЛЯКОВ,

Филипп БЕРЕЗИН,

Вера ГЛАЗУНОВА,

Ольга ДАВЫДОВА,

Кристина
ИНЮШОВА,

Михаил КЕЛИМ,

Алексей
КОНОВАЛОВ,

Андрей
КОРОЛЕВ,

Ольга
МИРОНОВА,

Василина
ПОТОРОЧА,

Анастасия
ПРИКОТА,

Анастасия ФАЛЕЙ,

Аркадий
ХАЧКОВАНЯН,

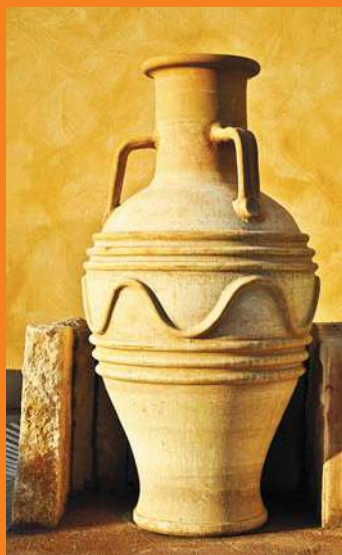
Екатерина
ХОЛОДОВА,

Елена
ШАЛАГИНА,

Наталья
ШИХАЛОВА



На обложке и в рекламных материалах использованы фотографии с сайта PressFoto.ru. Авторы: jordano, scorpionka, cdivizia, mactsim, Andy_Dean, Photog, ersler, YayMicro/mikle15, Nekiy, YayMicro/carla720



ГИД 2014

на жительство



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. Дата выхода №3 - 03.02.2014.

Отпечатано в типографии OU U-Print, Таллин, Эстония

Тираж: 10 000 экз. Распространяется бесплатно.

Учредитель и издатель:

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

Главный редактор:

Филипп БЕРЕЗИН

Руководитель отдела развития:

Алексей КОНОВАЛОВ

Ответственный выпускающий:

Влад БОБЫЛЕВ

Авторы:

Филипп БЕРЕЗИН, Анастасия ФАЛЕЙ, Ольга ДАВЫДОВА, Екатерина ХОЛОДОВА, Антонина ХИРНАЯ

Корректора:

Марина КРЫЛОВА, Ольга МОТАСОВА, Любовь СЛЮСАРЬ, Сергей СЛЮСАРЬ

Главный дизайнер: Ольга ЧИЧЕРИНДА

Верстка:

Ольга БОДРОВА, Павел БОЛЬШАКОВ, Сергей БОЛЬШАКОВ, Евгений КУНЫГИН, Сергей ЛЫДКИН, Мария ПЕПИНА

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, 2014

от редакции

Несколько слов

О ТОМ, ДЛЯ КОГО ЭТА КНИГА,
КТО ЕЕ СДЕЛАЛ
И ПРИ ЧЕМ ЗДЕСЬ ДВЕРЬ



С чего начинается хороший дом? Если задуматься, не с прихожей, не с вешалки и не с приветствия хозяйки. Начинается он с входной двери, которая первой встречает всех пришедших. После такого начала вы, вероятно, не сильно удивитесь тому, что именно дверь мы выбрали образом «Гида-2014». Она символизирует новое – открытие, сюрприз, неизвестность, шаг в будущее. Этому слову созвучны другие замечательные слова: доверие, верный, доверять. И еще дверь, как отмечалось выше, важнейшая часть любого дома, а ведь мы с вами как раз собирались поговорить о покупке жилья. Ну вот, кажется, добрались до главного...

Наш «Гид» призван помочь тем, кто интересуется приобретением недвижимости за рубежом. Вы еще выбираете страну? Прикидываете сумму, которую готовы потратить? А может, вообще не уверены, что дом за границей – это то, что вам надо? В любом случае наша книга должна вам помочь.

Мы выпускаем ее каждый год. Сохраняя формат, стиль, яркость подачи, полноту информации, стараемся поднимать и новые вопросы. В этой книге мы хотим напомнить, что, покупая жилье, тем более в новом для себя месте, вы в некотором смысле покупаете образ жизни. А значит, при покупке важны не только сами квадратные метры, но и то, что их окружает.

Поэтому мы рассказываем не только о цифрах и ценах, но и о том, что стоит принимать в расчет при выборе жилья; чем может заинтересовать та или иная страна; как и чем живут люди в заветных уголках земного шара. Традиционно наши соавторы – ведущие риэлторы. Это те, кто знает, что продажа недвижимости не ограничивается осмотром объектов и переводом денег.

Мы, Prian.ru, самый крупный тематический портал Рунета, представляем на страницах «Гида» наши знания, опыт и идеи о том, что может быть полезно и интересно вам. Поиск недвижимости – процесс интересный, а нам очень хочется, чтобы с «Гидом» он с первой минуты стал еще и приятным. Хорошего чтения!

Покупателям недвижимости за рубежом:

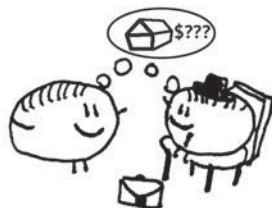
10 советов, о которых часто забывают

НА ДВУХ СТРАНИЦАХ МЫ СОБРАЛИ СОВЕТЫ, КОТОРЫЕ ЧАЩЕ ВСЕГО ДАЮТ ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ ПОКУПАТЕЛЯМ РИЭЛТОРЫ И УЖЕ СОСТОЯВШИЕСЯ ПОКУПАТЕЛИ. ДА, МНОГИЕ МЫСЛИ КАЖУТСЯ ОЧЕВИДНЫМИ И ДАЖЕ БАНАЛЬНЫМИ, НО ИХ ВАЖНОСТЬ ИЗ-ЗА ЭТОГО НЕ СНИЖАЕТСЯ



Начиная поиски дома или квартиры за границей, пересекаешься со множеством людей – консультантов, юристов, риэлторов. В вопросах недвижимости мы очень подозрительны – жизнь научила. Но все равно **надо кому-то доверять**. Если во всех сомневаться – успеха не будет.

Особственных сомнениях никто не знает лучше нас самих. Поэтому, общаясь с риэлторами, **задавайте любые вопросы**, даже странные.



Осторожность и осмотрительность при выборе – ценные качества, но в меру. Когда покупатель излишне мнителен, процесс выбора становится мукой, а сам выбор – драмой. **Если вы все время боитесь, что вас обманут, – вас обманут.**

Споры и раздражение вызывает ответ на вопрос «Сколько стоит». «Почему так много? Мы читали – есть дешевле. Ведь цены в стране падают! Продавец нас обманывает...» Да, полезно обладать свежей информацией. Но **любые факты стоит анализировать**. Например, если статистика утверждает «цены в стране X упали», не факт, что подешевел и конкретный объект – тот, который понравился вам. И если квартиры в городе Y стоят, скажем, от €10 тыс., это не означает, что за эту самую «десятку» вы найдете что-то приемлемое.



Бесполезно начинать реальный поиск объекта, не понимая более-менее определенно, чего вы хотите. Метаться можно «на суше» – изучая интернет и задавая вопросы на выставках... На месте **стоит быть предельно конкретным**. Иначе и время потратите и продавец покажется нелюбезным: покупатель, не имеющий внятных намерений, – не самый желанный клиент.



Покупка жилья вслепую – случай редчайший. Так изредка поступают, например, в Германии, покупая квартиру с арендатором, где новый собственник и жить-то не будет.

В остальных случаях совет прост: **обязательно лично посмотрите объект.** То, что вам понравилось на фото, может абсолютно не устраивать в жизни. Осыпавшаяся штукатурка, шумные соседи и городское кладбище через дорогу станут приятными дополнениями...





Глупо пытаться впихнуть осмотр объектов в промежутки между пляжем и экскурсиями, вы ничего не подберете. Или сделаете приобретение, о котором в дальнейшем пожалеете. **Не совмещайте покупку недвижимости с обычным отдыхом.** Не стоит также устраивать марафон и в один день смотреть десятки вариантов.

Часто покупатели, отслеживая цену объекта, забывают о расходах после покупки. Обязательно **заранее оцените, сколько будет стоить жизнь на чужбине.** Почем билеты на самолет, во что обойдутся коммунальные услуги, кто и на каких условиях будет следить за домом в ваше отсутствие.



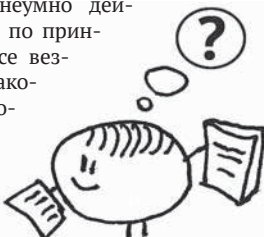
Если «Что купить?» определяете вы и только вы, то процесс покупки зависит не только от вас. В подавляющем большинстве стран законодательство, во-первых, определяет правила и порядок действий, а во-вторых, соблюдается. Так что **соблюдайте законы** – не стоит везти за границу деньги в чемоданах или пытаться занижить в документах сумму сделки. И уж совсем неумно действовать по принципу «Все везде одинаково – прокатит».



Покупка «квадратов» – это всегда компромисс между желаниями и возможностями. Так что определите параметры будущего жилья, которые для вас очень важны, а также поймите, от чего в случае необходимости можно отказаться.



Ну а теперь переворачивайте страницу – начинаем поиск недвижимости вашей мечты!





Открой. Посмотри. Узнай.

ДВЕРИ БЫВАЮТ очень разные:
дорогие и доступные, красивые
и не очень, а еще распашные, раздвижные,
вращающиеся... Каждая решает свою задачу:
огораживает, разделяет, встречает. Не бывает
только бесполезных, не несущих какого-либо
смысла дверей.

Трудно выбрать из многообразия
вариантов! Но если не представить
все возможности, разве итоговое решение
будет оптимальным? Поэтому, начиная поиск,
хочется ничего не упустить и при этом
не совершать напрасных действий.
Искать там, где точно найдешь.

*В базе предложений на Prian.ru около ста тысяч объектов.
Продуманная система поиска гарантирует, что вы быстро
найдете интересный вариант. У нас нет несуществующих
предложений. База Prian.ru – это успешный поиск со смыслом;
смыслом и целью – найти свой дом, свою квартиру, свою мечту.*

База объектов на Prian.ru

В КАКИХ СТРАНАХ РОССИЯНЕ ПОКУПАЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ

ГЕОГРАФИЯ СТРАН, В КОТОРЫХ РОССИЯНЕ ПРИОБРЕТАЮТ ДОМА И КВАРТИРЫ, РАСШИРЯЕТСЯ С КАЖДЫМ ГОДОМ. И ВСЕ ЖЕ САМЫМИ ПОПУЛЯРНЫМИ ОСТАЮТСЯ ИМЕННО ЭТИ НАПРАВЛЕНИЯ.

* В ТАБЛИЦАХ УКАЗАНЫ ЦЕНЫ (самая низкая и самая высокая) ИЗ ОБЪЯВЛЕНИЙ, НА ПОРТАЛЕ PRIAN.RU НА 1 ЯНВАРЯ 2014 ГОДА



ЧЕХИЯ

- От €7,5 тыс. за квартиру с двумя спальнями в Ротаве, запад Чехии
- До €10 млн за виллу в шестом районе Праги



ГЕРМАНИЯ

- От €4,5 тыс. за трехкомнатную квартиру в Баварском лесу
- До €19,5 млн за 25 комнат в Нюрнберге



ФРАНЦИЯ

- От €45 тыс. за студию на бальнеологическом курорте Баньер-де-Люшон
- До €75 млн за особняк на мысе Сен-Жан-Кап-Ферра, Лазурный берег



ВЕНГРИЯ

- От €13,5 тыс. за деревенский дом в окрестностях озера Балатон
- До €5 млн за особняк в стиле барокко в Будапеште



ИСПАНИЯ

- От €23 тыс. за студию в пригороде Торревьехи, Коста-Бланка
- До €28 млн за виллу в окрестностях Марбельи, Коста-дель-Соль



ИТАЛИЯ

- От €14 тыс. за студию в Скалее, Калабрия
- До €60 млн за виллу VII века на озере Комо, Ломбардия



ХОРВАТИЯ

- От €40 тыс. за таунхаус в поселке Перой, Истрия
- До €4,9 млн за виллу на первой линии в деревне Савудрия, Истрия



ЧЕРНОГОРИЯ

- От €17 тыс. за студию в Херцег-Нови
- До €8,4 млн за особняк на первой линии в окрестностях Тивата

Большинство россиян интересуются недвижимостью в Европе. Среди стран Азии самым популярным является Таиланд, в Америке с большим отрывом лидирует США, в Африке – Египет, среди государств Карибского бассейна – Доминикана, а Персидского залива – ОАЭ.

Данные опросов посетителей на портале Prian.ru



ФИНЛЯНДИЯ

- От €27 тыс. за двухкомнатную квартиру в Пюхтяя, юго-восток Финляндии
- До €8 млн за особняк на берегу Финского залива в Хельсинки



ЭСТОНИЯ

- От €32 тыс. за дачу у моря, 30 км от границы с Россией
- До €2,5 млн за виллу у моря в Таллине



ЛАТВИЯ

- От €16 тыс. за двухкомнатную квартиру в городе Цесис, 90 км от Риги
- До €7 млн за особняк в Юрмале



ГРЕЦИЯ

- От €16 тыс. за квартиру на Халкидиках
- До €22 млн за виллу на острове Корфу



ТУРЦИЯ

- От €22,5 тыс. за трехкомнатную квартиру в Аланье
- До €15 тыс. за виллу с видом на Босфор в Стамбуле



БОЛГАРИЯ

- От €4 тыс. за дом в Велико Тырново
- До €1,2 млн за 12-комнатную виллу в Каварне



КИПР

- От €53 тыс. за студию в Пафосе
- До €15 млн за виллу в Лимассоле

НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ЦЕНЕ ТУРПУТЕВКИ, или Где можно купить очень дешевое жилье

ЖЕЛАНИЕ ПРИОБРЕСТИ ДОМАШНИЙ ОЧАГ КАК МОЖНО ДЕШЕВЛЕ ПОНЯТНО. И В НЕКОТОРЫХ СТРАНАХ ОНО ОСУЩЕСТВИМО. КОНЕЧНО, НИЧТО НЕ СТОИТ ДЕШЕВО «ПРОСТО ТАК», НО ЕСЛИ ВОЗМОЖНОСТЬ ЕСТЬ, СТОИТ ИЗУЧИТЬ ЕЕ СО ВСЕХ СТОРОН. ИТАК, ГДЕ И ЧТО МОЖНО КУПИТЬ ПО «КОПЕЕЧНОЙ» – РАЗУМЕЕТСЯ, ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ – ЦЕНЕ.



ЛАТВИЯ

Что и почему

За пределами Риги и Юрмалы есть целые регионы с дешевым жильем. Например, расположенная на востоке страны Латгалия – озерно-болотистый край, в небольших городах которого за €5 тыс. можно купить неважную квартиру в доме, построенном лет 40 назад. Или деревянный домик-дачу неподалеку с удобствами на улице.

Зачем

Нетрудное получение шенгенской визы и любовь к отдыху в специфическом водном крае. Хотя без минимального комфорта все равно будет тяжело.



ЧЕХИЯ

Что и почему

В Северной Чехии и особенно в Устецком крае можно найти квартиры дешевле €10 тыс. – в домах советской эпохи. Чаще кооперативных. Нередко – неподалеку от цыганских селений.

Зачем

Разве что из большой любви к региону и стране в целом.



ГЕРМАНИЯ

Что и почему

Кажется, в благополучной Германии совсем низких цен быть не может... Отнюдь – квартиры дешевле €5 тыс. можно найти в маленьких городах вдали от промышленных центров страны. В Баварском лесу, Саксонии и вообще Восточной Германии.

Зачем

Затем, что это Германия, а значит, шенгенская виза и хорошее качество жизни. Здесь даже в дешевой квартире можно жить в спокойствии и некотором комфорте.

Р. С. Подробнее о таких домах читайте на стр. 64.

Рассматривая дешевый объект, вы должны быть готовы к тому, что...

- Он потребует хотя бы косметического ремонта в 99 случаях из 100. В сотом случае все придется перестраивать заново.
- У такого объекта могут быть финансовые обременения, превосходящие его цену.
- Такой вариант гарантированно будет расположен в непрестижном районе.
- Дешевые объекты крайне редко продают риэлторы, им просто невыгодно связываться с подобными вариантами. Так что придется действовать самостоятельно.
- Такие объекты вряд ли принесут доход: в аренду не сдадутся и не подорожают.

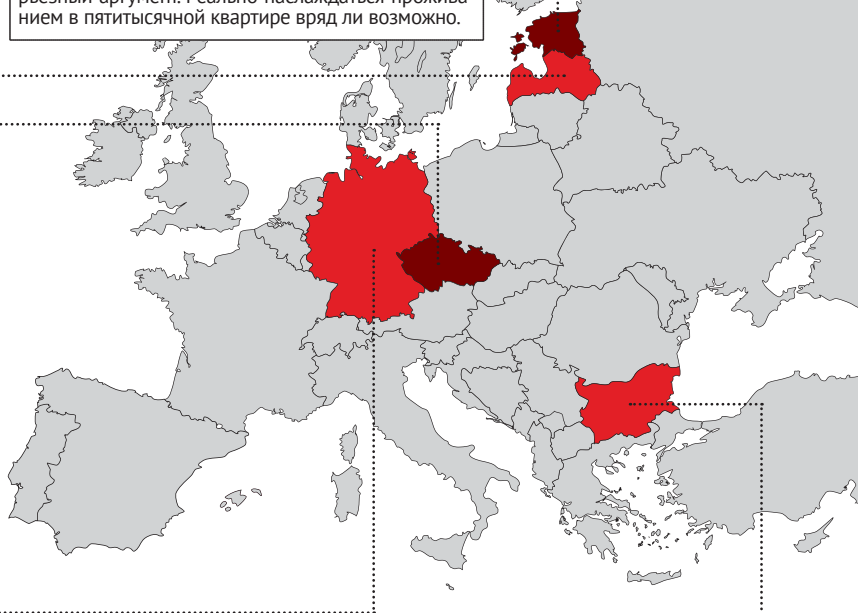


ЭСТОНИЯ

Самый дешевый – восток страны у границы с Россией. В селах и небольших городах региона Иду-Вирумаа можно купить дачи и квартиры за €5 тыс. Раз в году встречается даже вариант за €1 тыс. Вы получите квартиру в доме советской постройки со всеми коммуникациями и тоскливым видом из окна. Вокруг – депрессивные места и депрессивные настроения...

Зачем

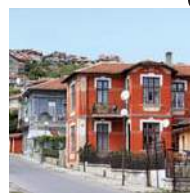
Без проблем получать шенгенскую визу – вполне серьезный аргумент. Реально наслаждаться проживанием в пяти тысячной квартире вряд ли возможно.



БОЛГАРИЯ

Что и почему

Самые дешевые варианты – это старые дома в деревнях вдали от моря, расположенные в центральной Болгарии (например в окрестностях Велико-Тырново). Цены ниже €5 тыс. встречаются нередко: такой дом не будет презентабельным, его окружение тем более. Дешевле €10 тыс. можно купить квартиры во всех регионах страны, за исключением крупных городов и побережья. Есть и относительно престижные варианты: если повезет, в эту сумму впишется квартира в старом доме на горнолыжном курорте.



Зачем

Подобная покупка определяет специфическую жизнь: на природе, с более мягким, чем в России, климатом и крайне скупой инфраструктурой. Дом гарантированно потребует дополнительных вложений, но представить, в чем «кайф» от обладания подобным жилищем, невозможно. Садоводство-огородничество, возможно, рыбалка, короче – развлечения на свежем воздухе.



Открой. Посмотри. Узнай.

Первые двери появились еще до нашей эры.

Первые дверные глазки – около 100 лет назад. Придуманная американцами линза «рыбий глаз» с 1906 года позволяет увидеть гораздо больше, чем глаз обычного человека.

Вы не можете побывать во всех уголках света – увидеть интересные вам страны, регионы, города. А может, именно там находится самый лучший дом, самая устраивающая квартира?

Видеостудия Prian.ru снимает сюжеты в разных уголках земного шара. Наше видео – ваш широкий взгляд в мир недвижимости. Мы рассказываем и о домах-квартирах, и об экономике, и о том как, а главное чем живут люди в этих краях. Точная и полезная информация дополняется возможностью ВИДЕТЬ – столь важной при выборе своего дома.

«ВидеоГид» на Prian.ru

ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО ЗА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ: ГДЕ И ПОЧЕМУ?

В БОЛЬШИНСТВЕ СТРАН ЕВРОПЫ ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ НЕ ДАЕТ ПРАВА ПОЛУЧИТЬ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО. НУЖНЫ ОСНОВАНИЯ ПОВАЖНЕЕ, ДОПУСТИМ, ВЕДЕНИЕ БИЗНЕСА ИЛИ КОНТРАКТ НА РАБОТУ. И ВСЕ ЖЕ ИЗ ЭТОГО ПРАВИЛА ЕСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ, КОТОРЫХ С КАЖДЫМ ГОДОМ СТАНОВИТСЯ ВСЕ БОЛЬШЕ...



ЛАТВИЯ

Самый дешевый ВНЖ в Европе! В Риге и главных городах достаточно потратить на недвижимость около €150 тыс., а в провинции – всего €75 тыс. ВНЖ выдается на пять лет, а затем продлевается – если недвижимость осталась в собственности заявителя. Россияне – самые активные пользователи этой программы.



ГРЕЦИЯ

Порог входа – €250 тыс. Объект может принадлежать одному или двум (но не более) лицам, каждый из которых имеет право на отдельный вид на жительство. ВНЖ дается на пять лет и, если недвижимость по-прежнему в собственности, – продлевается.



ИСПАНИЯ

Присоединилась к списку европейских стран, торгующих ВНЖ, на данный момент последней – в октябре 2013 года. Оценила вопрос недешево: от инвесторов требуется минимум €500 тыс. ВНЖ дается на два года, затем продлевается.



ПОРТУГАЛИЯ

В недвижимость надо вложить хотя бы €500 тыс. Чтобы набрать необходимую сумму, можно купить несколько объектов. Через пять лет – претендовать на ПМЖ.

Вот оно!

За пределами объединенной Европы также встречаются облегченные условия для получения резидентских виз. Например, в Турции, ОАЭ, Панаме и Доминиканской Республике.

Все больше россиян приобретают недвижимость за границей не просто для проведения отпуска (32,4% респондентов), а для переезда и постоянного проживания в будущем (43,8%). Еще около 10% наших соотечественников совершают сделку исключительно для оформления визы или вида на жительство. А значит, эта карта будет полезна каждому второму потенциальному покупателю.

Данные опросов посетителей на портале Prian.ru



 **МАЛЬТА**

Вложить придется €275 тыс., а на маленьком острове Гозо достаточно €220 тыс. В графу расходов вносите и ежегодный налог на резидентов – €15 тыс. на семью.

 **ТУРЦИЯ**

Ограничений по стоимости недвижимости нет! Владелец даже самой дешевой квартиры имеет право получить ВНЖ в Турции сроком на год и продлевать его до тех пор, пока жилье остается в его собственности.

 **КИПР**

Надо потратить не меньше €300 тыс. И доказать, что у вас достаточно средств для проживания на острове: €30 тыс. для семейной пары и €5 тыс. для каждого ребенка в год.



СКОЛЬКО СТОИТ ЖИЛЬЕ НА МОРСКИХ КУРОРТАХ ЕВРОПЫ?

ЖИТЕЛЯМ БОЛЬШЕЙ ЧАСТИ РОССИИ ВСЕГДА НЕ ХВАТАЛО МОРЯ И ВСЕГО, ЧТО С НИМ СВЯЗАНО: ПЛЯЖЕЙ – ПЕСЧАНЫХ, ГАЛЕЧНЫХ, ПУСТЬ ДАЖЕ ДИКИХ, КАМЕНИСТЫХ; СОЛНЦА И ЗАГАРА; БЕЗЗАБОТНЫХ ПРОГУЛОК ПО НАБЕРЕЖНЫМ И ПОСИДЕЛОК В ПРИБРЕЖНЫХ РЕСТОРАНЧИКАХ... ОТДЫХА, ОДНИМ СЛОВОМ. ИМЕННО ПОЭТОМУ, ВЫБИРАЯ ЖИЛЬЕ ЗА ГРАНИЦЕЙ, МЫ ЧАСТО ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ В ПЕРВУЮ ОЧЕРЕДЬ НА КУРОРТНЫЕ СТРАНЫ.



ЛАТВИЯ

Курорты: Юрмала, Саулкрасты

Цены: Наиболее дорогие «квадраты» Латвии – в Юрмале. На «золотой миле» найти дом у моря дешевле миллиона евро – сложно. Новые квартиры продаются за €3,5-6 тыс. за кв. м. Другие латвийские курорты заметно дешевле. За немногочисленные новостройки просят от €1 тыс. за кв. м, на «вторичке» встречаются и более доступные предложения.



ФРАНЦИЯ

Курорты: Антиб, Баирриц, Канны, Сен-Тропе, Ницца, Сен-Жан-Кап-Ферра, Валлорис

Цены: Самые простенькие квартиры в не самых престижных районах Ниццы стоят от €2,5-3 тыс. за кв. м. В среднем на Лазурном берегу надо ориентироваться на €5-8 тыс. за «метр» в апартаментах. А стоимость объектов частенько исчисляется даже не миллионами, а десятками миллионов евро.



ИСПАНИЯ

Курорты: Барселона, Аликанте, Марбелья, Льорет-де-Мар, Торревьеха, Бенидорм, Салоу

Цены: На вторичном рынке Торревьехи цены на жилье начинаются от €800 за кв. м – это самый доступный морской курорт в Испании. В среднем на Коста-Бланке – от €1,5 тыс., на Коста-Браве и Коста-дель-Соль – от €2 тыс. В центральных районах Барселоны цены достигают €8-9 тыс. за кв. м.



ИТАЛИЯ

Курорты: Скалея, Форте деи Марми, Римини, Сан-Ремо, Пиццо, Бордигера

Цены: В носке итальянского сапога – В Калабрии – расположено самое недорогое жилье в стране. Например, в окрестностях Скалеи можно купить студию всего за €25-30 тыс., или около €1 тыс. за кв. м. Недвижимость на севере страны, скажем в Лигурии и Тоскане, стоит недешево – придется выложить около €4-6 тыс. за «квадрат».

Покупка недвижимости для отдыха – одна из главных причин к совершению сделки с зарубежными квадратными метрами. Семь из десяти самых популярных у россиян стран имеют выход к морю



ЧЕРНОГОРИЯ

Курорты: Бечичи, Котор, Петровац, Тиват, Сутогоре, Святой Стефан, Пераст

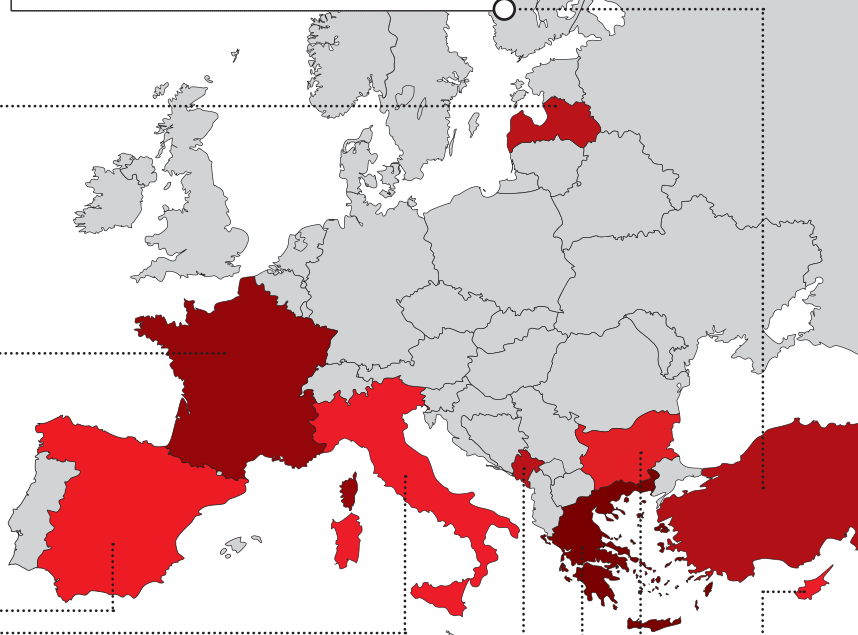
Цены: Квартиры в новостройках на побережье Черногории продаются в среднем за €1,5-2,5 тыс. за кв. м. Жилье на вторичке обычно стоит дешевле. Встречаются и элитные проекты, рассчитанные на самых взыскательных покупателей, с ценами €5-8 тыс. за кв. м.



ТУРЦИЯ

Курорты: Аланья, Анталья, Кемер, Мармарис, Фетхие, Бодрум, Кушадасы, Сиде, Белек

Цены: Стартуют от €500 за кв. м – за квартиры эконом-класса на расстоянии нескольких километров от моря. За €0,8-1,2 за кв. м можно приобрести жилье повышенной комфортности, элитные предложения – от €1,5 тыс. и выше. Отметим, что недвижимость на курортах Эгейского моря в среднем дороже, чем на Анталийском побережье.



ГРЕЦИЯ

Курорты: Кассандра, Ситония, Ханья, Элунда, Лутраки

Цены: На «пальцах» полуострова Халкидики – Кассандра и Ситония – можно найти немало дешевых предложений, с ценами около €1 тыс. за кв. м. Жилье на островах, например, на Крите, дороже – от €2 тыс. за «квадрат», и выше. Есть и многомиллионные виллы, где платишь за одиночество и за вид.



БОЛГАРИЯ

Курорты: Солнечный Берег, Золотые Пески, Поморие, Святой Влас, Балчик

Цены: От €500 за кв. м. Много дешевых предложений на Солнечном берегу. В среднем стоит ориентироваться на €0,6-1 тыс. за кв. м, в элитных комплексах цены доходят до €2 тыс. за кв. м.



КИПР

Курорты: Лимассол, Пафос, Полис, Айа-Напа

Цены: «Квадрат» жилья на морских курортах острова стоит около €2 тыс. Чаше дороже, реже дешевле. Самые низкие цены встречаются в окрестностях Айа-Напы, высокие – в Лимассоле, который считается не только туристическим, но и деловым центром Кипра.



Открой. Посмотри. Узнай.

Восточная притча гласит: один мудрец попросил своих учеников открыть огромную дверь. Молодые люди растерялись, она казалась страшно тяжелой. А мудрец подошел к двери и слегка толкнул ее. Дверь бесшумно открылась...

Принимаясь за новое дело, мы боимся его размаха. И не знаем с чего начать. Так, выбирая недвижимость, мы подолгу читаем статьи, оцениваем фотографии, формулируем желания... А сформулировав, все не решаемся заявить о них.

На Prian.ru можно задать вопрос по любому заинтересовавшему вас объекту. А с помощью уникального сервиса «Заявки» можно отправить свой уникальный запрос: сформулируйте свои желания и требования к недвижимости и отправляйте их через удобную форму на нашем сайте. Малые усилия обеспечат большой результат. «Заявки» на Prian.ru – лучший способ найти вариант быстро!

Сервис «Заявка» на Prian.ru

Албания



*Здесь самые доступные цены на недвижимость на всем побережье Адриатического моря!
А еще хорошая экология, низкая стоимость проживания – и виза в летнее время россиянам не требуется.*



МЕСТНЫЕ ЖИТЕЛИ ОТКРЫТЫ И ДОБРОДУШНЫ, особенно старшее поколение, всегда готовы прийти на помощь. Основное отличие от России в том, что эта небогатая страна шаг за шагом идет к своей цели – вступлению в Евросоюз. А еще там можно, ничем не рискуя, безбоязненно ходить по самым глухим улочкам в любое время суток. Это я говорю, чтобы опровергнуть миф об опасности нахождения в «мусульманской» Албании.

Вадим из Санкт-Петербурга, владеет новой квартирой во Влёре



Вот оно!

Живописная вилла на берегу Охридского озера



Экзотика

Квартира в столице Албании – Тиране. До моря далеко, поэтому иностранцы здесь редкие гости



Популярно!

Апартаменты в новых комплексах на первой линии моря

И еще...

Новые квартиры албанские застройщики сдают с чистовой отделкой: стены покрашены, плитка положена, в ванной и на кухне – необходимая техника. Собственнику остается только мебель купить

Не забыть!

- ▶ Попробовать албанский сыр из овечьего молока – «бризу», – который, как говорят, совсем не похож на болгарскую брынзу
- ▶ Оценить вкус албанского вина
- ▶ Взять машину напрокат и поехать в горы, например, к руинам крепости Розафы





Шенджин



что

ВСЕ СМЕШАЛОСЬ НА ЭТОЙ ЗЕМЛЕ: древние реликвии, загадочное наследие периода полной изоляции, плоды бурного развития последних лет. В нескольких километрах к югу от популярнейшей у россиян Черногории начинаются адриатические песчаные пляжи неизвестной Албании. Именно в северной части страны, неподалеку от столичной Тираны и международного аэропорта Албании им. Матери Терезы, сейчас наиболее активны российские покупатели.

Например, в небольшом Шенджине – современном курортно-рыбацком поселке, знаменитом роскошным богатым йодом пляжем. Здесь для строительства пригодна лишь узкая полоска вдоль берега, места на которой почти не осталось. Дальше – горы.

В 2013 году в Шенджине открыли современный просторный променад вдоль моря, а также уютный бассейн для взрослых и детей, доступный отдыхающим за незначительную плату.

почем

БОЛЬШИНСТВО РОССИЯН ПОКУПАЮТ КВАРТИРЫ

на албанском побережье для собственного отдыха, преимущественно семейного. В первую очередь их привлекает соотношение цены и качества. Однако в последнее время Албанией заинтересовались инвесторы, которых привлекают наиболее ликвидные премиум-варианты с красивым видом на море. По местным меркам, это дорогие объекты, но они существенно дешевле аналогичных в соседних странах.

Невероятные €500-600 за кв. м – вполне реальная цена в этом регионе. Конечно, нигде Адриатика не стоит дешевле, да и на болгарских курортах Черного моря на первой-второй линии найти квартиру, да еще с отделкой, за €40 тыс. трудно.

это важно



РОССИЙСКИЕ ПОКУПАТЕЛИ НЕДВИЖИМОСТИ В АЛБАНИИ

имеют те же права, что и местные жители. Закон разрешает нам свободно приобретать жилье, коммерческие площади и земельные участки. Ограничения касаются только сельхозугодий... Но разве за этим мы едем в Албанию?



АЛБАНСКОЕ ПОБЕРЕЖЬЕ ЗАСТРОЕНО НЕ ТАК ПЛОТНО,

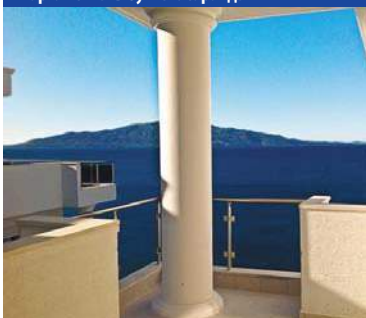
как черногорское или хорватское. На главных местных курортах – это Саранда, Влёра, Дуррес, Шенджин и Химара – даже несмотря на близость гор и, соответственно, ограничения по территории имеется относительно широкий выбор новостроек на первой линии. Причем среди подобных объектов можно найти как бюджетные, так и премиум-варианты. Для Адриатики это большая редкость!



АЛБАНИЯ – СТРАНА НЕДОРОГАЯ

За €10 здесь можно победить в хорошем рыбном ресторане. Коммунальные услуги также доступны. В среднем семья из четырех человек тратит в месяц €10 на воду и €30–40 на электричество. А управление кондоминиумом стоит от €1 до €4 за квадратный метр в год в зависимости от комплекса. По прогнозам, в ближайшие годы цены, конечно, могут расти... Но вряд ли глобально.

«Белая резиденция» Апартаменты в бухте г. Саранды

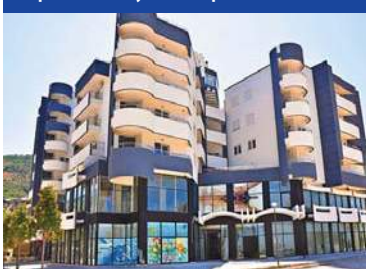


Великолепные квартиры с видом на греческий остров Корфу на первой линии Ионического моря в бухте города Саранды.

Площадь квартир –
от 55 кв. м до 88 кв. м
Стоимость квартир –
от €29 000 до €69 000*

Bora Property Albania, +7 967 1903417
www.borapropertyalbania.ru

Апартаменты в бухте г. Влёры



Квартиры на первой линии в комплексе «Осло» на берегу двух морей – Адриатического и Ионического. Европейское качество строительства и полноценная инфраструктура: закрытая детская площадка, ресторан, супермаркет, бары.

Площадь квартир –
от 46 кв. м до 95 кв. м
Стоимость квартир –
от €25 000 до €75 000**

Bora Property Albania, +7 967 1903417
www.borapropertyalbania.ru



Тирана, Дуррес

что

СТОЛИЦА АЛБАНИИ находится на удалении от моря, поэтому иностранцы покупают здесь жилье крайне редко. Комфортные квартиры в Тиране более интересны представителям среднего класса, связанным со страной профессионально, – бизнесменам, врачам, научным работникам.

Другое дело приморский Дуррес – второй по величине город страны – и его пригороды (Черрет, залив Лальзит). В небольших поселках вдоль побережья спросом пользуются квартиры в новых четырех-, пятиэтажных домах, не дальше ста метров от моря, и комфортабельные виллы. Здесь особенно много покупателей-иностранцев.

почем

МИНИМАЛЬНЫЕ ЦЕНЫ

в Дурресе почти такие же, как в Шенджине. Но в окрестностях города можно приобрести пятизвездочную виллу, стоимость квадратного метра в которой может достигать €1,2 тыс.



Влёра

что

ЭТО КУЛЬТУРНАЯ СТОЛИЦА страны – здесь проходят многочисленные фестивали, праздники, выставки. Пожалуй, Влёру можно считать и торговым центром Албании.

Юг Албании исторически развивался активнее, чем север. Однако в последние

годы северные курорты по инфраструктуре практически догнали юг. И современный автобан, что связывает курортную Влёру с международным аэропортом Албании, – тому доказательство.

Строить с расчетом на иностранцев и местных представителей среднего класса тут тоже начали примерно семь-восемь лет назад. Небольшие дома и комплексы появились на первой-, второй-, третьей линиях. Недавно во Влёре началось строительство современной набережной, самой просторной на берегу всего Адриатического моря.

почем

В ГОРОДЕ ДВУХ МОРЕЙ высокий спрос на квартиры площадью 60-80 кв. м, стоимость которых от €35 тыс. до €50 тыс. – в зависимости от близости к морю. Опять же, речь идет об объектах, находящихся преимущественно на первой и второй линиях.

**это
важно**



ПОСЛЕ ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА

покупатель вносит первоначальный платеж.

Если выбранный вами дом еще строится – 10%, а если он завершен более чем наполовину – 30-50%. Далее деньги перечисляются в соответствии с договором.



ПОСЛЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ СДЕЛКИ ПОКУПАТЕЛЬ

оплачивает помощь

юристов, нотариусов, переводчиков... Услуги всех специалистов будут стоить не более 4% от цены объекта недвижимости. Госпошлина за регистрацию имущества – около €300. Других сборов не предусмотрено.



КАЖДЫЙ ГОД ПОСЛЕДНИЕ ПЯТЬ ЛЕТ

Албания вводит безвизовый режим для россиян на

время курортного сезона – обычно с конца мая до конца сентября. В любое время года в страну можно попасть по многократной Шенгенской визе любой страны ЕС или оформить местную, которая для россиян стоит всего €5.



В АЛБАНИИ НЕТ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Это правило распространяется и на иностранцев, которые владеют жильем в стране.



450

километров

длина побережья

Албании.

Два моря –

Адриатическое

и Ионическое





Албанская Ривьера и Химара

что

ОКРЕСТНОСТИ ХИМАРЫ – ЭТО ГОРНЫЙ РАЙОН, для него характерны холмы и горы, врезающиеся в воды кристально чистого Ионического моря, но также это и морской район с типичным средиземноморским климатом. Развивающаяся инфраструктура ежегодно создает больше условий, делающих эти места доступнее для всех возрастных категорий.

Химару посещают туристы, которые хотят совместить отдых на роскошных пляжах с культурной программой – посещением объектов культурного наследия.

почем

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ОБЛАСТИ ХИМАРЫ совсем молодой, но уже претендует быть элитным с ценами от €700 до €1,4 тыс. за кв. м.

Саранда

что

КУРОРТНАЯ САРАНДА была местом отдыха руководства Албании еще в советские времена. Из Тираны добираться сюда далеко, поэтому и основные отдыхающие, и покупатели недвижимости – обладатели Шенгенских виз и жители Европы, едущие на континент с греческого Корфу; от него до Саранды полчаса на пароме. Из аэропорта Албании до Саранды в 2015 году должны достроить автобан, и время в пути составит около трех часов.

Как и на других известных курортах Албании, в Саранде мягкий средиземноморский климат и более 300 солнечных дней в году.

Здесь покупают скандинавы, немцы, французы, итальянцы, греки и – реже россияне.

почем

ЗДЕСЬ – БОЛЬШОЙ ВЫБОР КВАРТИР и уникальных пентхаусов с видом на море и греческий остров Корфу. Цены – от €600 до €1 тыс. за кв. м.



CROAZIA

GRECIA

ALBANIA

TURCHIA



7 албанских заблуждений

НА ВОПРОС «ЧТО МЫ ЗНАЕМ ОБ АЛБАНИИ» САМЫЙ ЧЕСТНЫЙ ОТВЕТ – НИЧЕГО. ЭТО НЕЗНАНИЕ, С ОДНОЙ СТОРОНЫ, МЕШАЕТ НАМ МАССОВО ОТПРАВЛЯТЬСЯ НА МЕСТНЫЕ КУРОРТЫ, А С ДРУГОЙ – ПОРОЖДАЕТ ОПАСЕНИЯ И СЛУХИ. МЫ СОБРАЛИ ВМЕСТЕ «АЛБАНСКИЕ СТЕРЕОТИПЫ» И ПОПРОСИЛИ ПРОКОММЕНТИРОВАТЬ ИХ ДИРЕКТОРА АГЕНТСТВА НЕДВИЖИМОСТИ BORA PROPERTY ALBANIA ЮЛИАНА ДЖЕЛИЛИ.



**Юлиан
ДЖЕЛИЛИ**

директор агентства
недвижимости
Bora Property Albania

+7 967 190 34 17
+355 69 40 18881
www.borapropertyalbania.ru

1. ПОКУПАТЬ КВАРТИРЫ В СТРАНЕ РИСКОВАННО. Их в любой момент могут отобрать.

Любая сделка в сфере недвижимости в Албании проходит через нотариуса, соответственно, заверяется им. Права собственности закреплены и защищены законом, причем как местные, так и иностранные покупатели имеют одинаковые права. Скажу даже так: если квартиры покупают иностранцы – это определенная гарантия того, что с домом все в порядке.

2. АЛБАНИЯ – ОЧЕНЬ БЕДНАЯ СТРАНА.

До 1990-х Албания действительно считалась самой бедной страной Европы. Безусловно, она и сейчас не самая богатая. Однако сейчас страна реально рассчитывает вступить в Евросоюз. А это было бы невозможно без прогрессивных реформ и экономического роста.

3. АЛБАНИЯ – ПО-ПРЕЖНЕМУ СОВЕРШЕННО ЗАКРЫТАЯ СТРАНА.

Закрытая? Точно нет... Если до 90-х годов Албания была самой изолированной страной Европы, ее граждане не имели право посещать другие страны, то сейчас албанцы передвигаются без виз по всей Шенгенской зоне. Соответственно, и любой желающий может посетить эту страну. Так о какой закрытости идет речь?

4. В СТРАНЕ НЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ МИРОВЫЕ КОМПАНИИ.

Даже «Макдональдса» нет.

Вот чего-чего, а «Макдональдса» действительно нет. Но нужен ли он, когда в Албании все продукты выращены в экологически идеальных условиях, а многочисленные рестораны предлагают свежие рыбные или мясные обеды и ужины не дороже \$10 на человека?

Да и в целом известные бренды у нас представлены. Например, несколько лет назад в Албанию пришел крупнейший мобильный оператор Vodafone, построивший современные сети и обеспечивающий отличное качество мобильной связи и интернета практически по всей стране.

5. В АЛБАНИИ И ВЗЯТЬ МАШИНУ НАПРОКАТ НЕВОЗМОЖНО.

Миф о плохих дорогах крепок, но сами плохие дороги – в прошлом. По всей стране построены современные автобаны, или же их строительство завершается. Да и машину напрокат взять можно запросто. У нас представлены Europcar, Sixt, Avis. Работает и множество местных прокатных компаний.

6. НИКТО В АЛБАНИИ НЕ ГОВОРИТ НИ ПО-РУССКИ, НИ ПО-АНГЛИЙСКИ.

До 1990 года большая часть населения учила русский как иностранный язык. И благодаря этому те, кому за 45-50 лет – особенно образованные граждане – понимают по-русски, некоторые даже свободно общаются.

Молодежь, сотрудники отелей и сферы услуг обычно говорят на английском. Но особенно широко в стране распространены итальянский и греческий языки.

7. МЕСТНЫЕ ЖИТЕЛИ НАСТОРОЖЕННО ОТНОСЯТСЯ КО ВСЕМ ИНОСТРАНЦАМ.

Настороженно?! Это точно не так. Албанский народ известен своим гостеприимством и большинство людей воспринимает приезжих как почетных гостей. Ведь до 90-го года иностранцев никто не видел. А к русскоязычным туристам отношение, вопреки стереотипам, иногда даже более теплое, чем к другим иностранцам. Ведь в свое время СССР помогал албанскому народу. Люди, особенно пожилые, это помнят и ценят.





*Албания –
«последняя загадка»
Европы*



Bora Property Albania

info@borapropertyalbania.ru

www.borapropertyalbania.ru

Моб: +355 69 40 18881; +355 69 40 18882

Тел офиса: +355 8522 3518

Офисы в Саранде и Тиране

Представительство в Москве: +7 967 190 34 17

Болгария



Безусловно, самая популярная страна у российских покупателей недвижимости за рубежом. Низкие цены на жилье у моря и пресловутая «близость культур» – главные аргументы «за».



ЗДЕСЬ ВСЕ ПРОСТО, как у нас в советские времена. Для меня это не недостаток. Наоборот, ностальгия. В Болгарии – как у нас в Сочи, только лучше. Местные люди приветливы, спокойны и хорошо относятся к туристам. Ко всем, не только к русским.

Наталья, домохозяйка из Москвы, владеет квартирой в Поморие



Экзотика

Квартиры в Софии
Дома с землей
в «глубинке»

Вот оно!

В Болгарии, пожалуй, самые низкие цены на жилье на горнолыжных курортах

Перелет из России в Болгарию займет всего 2,5 часа. Можно добраться и на автомобиле – через Украину



Популярно!

Студии и квартиры на побережье Черного моря

Не забыть!

- ▶ Выпить ракии
- ▶ Съесть шопский салат
- ▶ Прогуляться по улицам Старого Несебра





Болгария

Северная часть побережья

ВАРНА, ЗОЛОТЫЕ ПЕСКИ, СВЯТЫЕ КОНСТАНТИН И ЕЛЕНА, БАЛЧИК



что

СЕВЕР БОЛГАРСКОГО ЧЕРНОМОРЬЯ – это широкие пляжи, нависающие над ними горы, утопающие в зелени холмы. Все вместе – национальные заповедники со значительными ограничениями на строительство.

И в крупной по болгарским меркам Варне, и на престижных Золотых песках, и в небольших поселках, разбросанных вдоль побережья, иностранцы чаще покупают апартаменты в новых жилых комплексах. Особенно ценятся объекты на первой-второй линиях, тем более что вариантов на удалении от моря очень мало – рельеф местности не позволяет строить в километре от берега.

Это самые престижные, самые аристократические места в стране. Именно здесь построены роскошные гольф-клубы мирового уровня с такого же уровня поселками.

Даже в деревнях в нескольких километрах от побережья предлагают новые дома, рассчитанные на иностранных покупателей. Они больше привлекают англичан. Выходцы из бывшего СССР предпочитают места, откуда до моря можно добраться пешком...

почем

ПРЕДЛОЖЕНИЙ

на севере меньше, чем на юге, и недвижимостью здесь процентов на 30 дороже. Самые дешевые квартиры вообще стоят не €15 тыс., а около €30 тыс. Нетрудно найти предложения в закрытых комплексах, где «квадрат» оценен в €1,5 тыс. и выше.

Апартаменты на Солнечном берегу можно приобрести по €700-800 за кв. м. Столько же будут стоить квартиры в новых домах Варны.

Качественный (не требующий ремонта) дом даже с маленьким участком в благополучной деревне вряд ли будет стоить менее €40 тыс. А вот квартиры на гольф-курортах стоят от €200 тыс. – вполне «интернациональная» цена.



это важно



ПО СТАТИСТИКЕ ПОРТАЛА PRIAN.RU,

Болгария –

безусловный лидер предпочтений отечественных покупателей зарубежной недвижимости. 350 тысяч объектов недвижимости на побережье страны уже принадлежит россиянам! Среди основных причин популярности традиционно называют климат, транспортную доступность, культуру, схожий язык, и главное, демократичные цены – как на недвижимость, так и на прочие товары и услуги. Любопытно, что у россиян-туристов Болгария в последние годы не входит даже в пятерку самых популярных направлений.



ЛЮБОЙ ИНОСТРАНЕЦ МОЖЕТ

свободно покупать

в Болгарии недвижимость без земли, то есть квартиры, студии, апартаменты. А вот с частными коттеджами сложнее... Домик с участком можно оформить только на зарегистрированное в Болгарии юридическое лицо. Впрочем, процедура создания фирмы для покупки недвижимости отлажена и понятна. Финансовые затраты на оформление юрлица составят менее €1 тыс. Процесс оформления займет около месяца.



ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ –

налог на переход права собственности, услуги нотариуса, регистрация объекта – составят около 4-6% от стоимости имущества.

Болгария, курортный поселок Лозенец Жилой комплекс премиум-класса



Студии, 2-комнатные, 3-комнатные, и пентхаусы предлагаются в комплексе Belle Époque. Первая линия, морские виды из всех апартаментов круглогодичное проживание, эксклюзивные VIP-услуги для владельцев.

Площадь квартир –

от 34 кв. м до 141 кв. м

Стоимость квартир –

от € 49 532 до € 225 680*
€1400 - 1600 за кв. м

«Чобанов & Стоянов»

Tel: +7 495 532 55 33

www.chobanov-stoyanov.ru

Болгария, Муниципалитет Несебр Жилой комплекс премиум-класса



Студии, 2-комнатные, 3-комнатные, и пентхаусы предлагаются в комплексе Sunset Deluxe Villa Romana вблизи моря и гор. Доступная роскошь, круглогодичное проживание.

Местоположение: курортный поселок «Сансет Кошарица»

Площадь квартир –

от 34 кв. м до 138 кв. м

Стоимость квартир –

от € 18 000 до € 63 000**
€550 - 695 за кв. м
Рассрочка до 10 лет

«Чобанов & Стоянов»

Tel: +7 495 532 55 33

www.chobanov-stoyanov.ru



Южная часть побережья

СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ,
БУРГАС, НЕСЕБР, РАВДА,
СВЯТОЙ ВЛАС



что

ЗДЕСЬ ЕСТЬ шумные курорты для молодежного отдыха (Солнечный берег), старинные городки для семейных прогулок (Несебр) и спокойные поселки, которые очень нравятся пенсионерам (Поморие).

Строительный бум начала XXI века превратил туристические поселки в курортную агломерацию. Комплексы стоят тут на второй, третьей, четвертой и даже пятой линиях. Какие-то с собственной территорией и бассейнами, какие-то – просто жилые дома. В них и студии по площади как гостиничный номер, и многокомнатные квартиры.

В последние годы на Солнечном берегу вырос рынок вторичного жилья. Основные продавцы – англичане и ирландцы, приехавшие сюда пять-десять лет назад, но толком не пожившие в построенных на их же деньги домах.

почем

ВОЗМОЖНО, именно здесь самая доступная приморская недвижимость из той, которой интересуются россияне. В километре от моря (это еще городская черта!) крохотную студию без кухни можно купить за €20 тыс. Тут можно найти объекты по €500 за кв. м, а то и дешевле.

Конечно, есть на юге и жилые комплексы иного рода – с «начинкой» из спа-центров и фитнес-залов. Цены – около €1 тыс. за «квадрат» и выше. Между этими полюсами – варианты на любой вкус и кошелек.

Многие собственники, приобретя квартиры, сразу начинают их сдавать – обычно через управляющую компанию своего комплекса.

Предложения по аренде начинаются с €25 в день за скромный апартамент в низкий сезон.

это важно



МНОГИЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ НА ПОБЕРЕЖЬЕ

Болгарии имеют огороженную территорию и хотя бы минимальную инфраструктуру: ухоженный дворик, детскую площадку, бассейн, а иногда даже спа-центр, тренажерный зал, сауну... За содержание этого великолепия собственники платят €5-15 с кв. м в год в зависимости от классности дома.



КУРОРТНЫЙ СЕЗОН В БОЛГАРИИ КОРОТКИЙ –

всего три, максимум четыре месяца. Соответственно, хорошо заработать на сдаче апартаментов в аренду туристам – сложно. Обычно доходность не превышает 5% годовых. Этого хватит, чтобы покрыть расходы на содержание жилья. А для инвестиций лучше обратить внимание на квартиры в столице – их можно сдавать в аренду круглый год.



НЕ ВСЕ ПРИМОРСКИЕ КУРОРТЫ

Болгарии подходят для круглогодичного проживания. В большинстве жизнь зимой замирает: закрываются магазины, не работают медпункты, затихает музыка в ресторанах. Разумеется, в крупных городах с развитой промышленностью – например в Варне, Бургасе – все иначе.





Горнолыжные курорты

БАНСКО, ПАМПОРОВО, БОРОВЕЦ



что

БОЛГАРИЮ мы не воспринимаем как горнолыжную державу. Но трассы здесь были всегда, а в последние годы их стали расширять, параллельно развивая на склонах Пирина и Родоп необходимую инфраструктуру. Еехватило, чтобы в 2012 году в Банско прошел этап Кубка мира по горнолыжному спорту.

Теперь в многочисленных апарта-отелях, построенных по английскому стандарту «Пожил сам – сдай в аренду другому», все чаще звучит русская речь. Сами города тоже преобразились, сохранив при этом болгарский дух и гостеприимные ресторанчики с самыми низкими в Европе ценами.

почем

ФИНАНСОВЫЕ

катаклизмы ударили по горнолыжным курортам страны основательно. Теперь апартаменты в новых комплексах можно купить дешевле €500 за кв. м. Это вполне реальные предложения. Еще меньше может стоить квартира в доме, построенном до болгарского горнолыжного бума в нескольких километрах от подъемников. Тут можно найти и объект за €10 тыс. – правда, он наверняка потребует ремонта. И даже после этого будет сильно отличаться от альпийских стандартов горного жилья.



Столица София

что

ДО МОРЯ отсюда далеко, памятников мирового уровня нет, центром притяжения для туристов София не является.

Она интересна тем, кто ведет в Болгарии свой бизнес. Еще более редкий случай – покупка для сдачи в аренду, что теоретически дает доход круглый год.

почем

ЖИЛЬЕ в блочных домах может стоить и €500 за кв. м.

Ну а в популярных районах Софии – Лозенец, Стрелбиште, Бели бреси, Крыстова вада, Младост – рассчитывайте на €800-1000 за «квадрат». И выше – в городе есть объекты мировых стандартов.

это важно



ПРИБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В БОЛГАРИИ – независимо от его

цены – дает иностранному собственнику право на получение мультивизы, по которой можно находиться в стране до 90 дней в полугодие. А вот для оформления вида на жительство нужны более веские обстоятельства, чем покупка недвижимости.



В НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ

в Болгарию можно попасть и по шенгенской визе. Но обладатель визы болгарской въехать по ней на территорию стран Шенгенского соглашения не сможет. Немногом проще назвать точную дату, когда страна войдет в Шенгенскую зону: в самой Болгарии не все уверены, что стране это действительно нужно.



ДЛЯ ОБЕСПЕ- ЧЕННЫХ ПЕНСИОНЕРОВ В БОЛГАРИИ

действуют упрощенные условия предоставления ВНЖ. Причем слово «обеспеченный» не должно пугать. Пенсионер может открыть счет в болгарском банке и положить на него €1-2 тыс. (хотя чем больше, тем лучше), чтобы доказать, что у него достаточно средств для проживания. Затем надо предоставить несколько справок, подтверждающих, что вы пенсионер, – и можно претендовать на получение вида на жительство. Многим людям в возрасте теплая Болгария памятна еще по советским временам, и такие возможности – сильный козырь.





почем

ВАРИАНТЫ за €3 тыс. есть, но вы получите недострой в абсолютно неперспективном месте. За €10 тыс. можно рассчитывать на более качественную постройку, но «локейшн» ее тоже будет сомнительным.

А дальше каждая сотня евро повышает качество дома и приближает его к туристическим оазисам. Во дворах появляются бассейны, а шум моря слышен все отчетливей...

Домик в деревне

что

ДЕРЕВЕНЬ в Болгарии уйма. Есть вполне уважаемые, есть откровенно страшные. Есть новые, есть заброшенные. Есть цыганские, есть «английские». Доказывать, какие лучше, – пустая трата времени. У каждого свои предпочтения.

Стоит лишь отметить, что россияне реже покупают в деревнях, чем, скажем, британцы. И напомнить, что образ жизни в любой деревне несколько отличается от курортного. Здесь у вас будет свое хозяйство, хорошие или плохие соседи. А также реальные или абсолютно нулевые перспективы продать дом, если он вдруг надоест.

Оздоровительные курорты

САНДАНСКИ, ВЕЛИНГРАД, НАРЕЧЕН

что

ИНТЕРЕС к оздоровительному отдыху в Болгарии не то чтобы совсем мал... Скажем корректнее – невелик. Сюда предпочитают приезжать на неделю-другую, когда остановиться можно и в гостинице. Конечно, если ты вошел во вкус и пускаешь корни в Болгарии основательно, можно подумать и о собственных апартаментах. Как замечают риэлторы, для многих покупателей объект на оздоровительном курорте – не первое жилье в стране.

почем

ГОВОРИТЬ о какой-то средней цене в данном случае бессмысленно: разные курорты, разные объекты, разные деньги. Кризис ударил по бальнеологическим курортам, как по горнолыжным...

Теперь в новых комплексах есть предложения за €800-1 000 за кв. м, объекты высокого уровня стоят в полтора-два раза дороже. Варианты «в нескольких километрах от источников» могут оказаться полуразрушенными деревенскими домами. Поэтому их цена только введет в заблуждение.

это важно



ПОКУПАЯ НОВОСТРОЙКИ В БОЛГАРИИ,

обращайте внимание на акты № 14, № 15 и № 16. Первый из них означает, что в доме закончена начальная стадия работ, второй выдается после завершения отделки, ну а третий, по сути, является разрешением на эксплуатацию объекта.



ТО, ЧТО НА РОССИЙСКУЮ ПЕНСИЮ В БОЛГАРИИ ЖИТЬ ПРОЩЕ,

чем в России, – просто констатация факта. Цены на продукты и услуги здесь куда ниже российских. Кстати, средняя зарплата (не пенсия – именно зарплата) в Болгарии в пересчете составляет около 15 тыс. руб.



В БОЛГАРИИ СУЩЕСТВУЕТ НЕОДНОЗНАЧ- НЫЙ ЦЫГАН- СКИЙ ВОПРОС.

Тем более что цыгане бывают разные...

Можно сказать, что в курортных городах и туристических поселках на побережье проблем в соседях почти нет, а вот в небольших деревушках, расположенных в паре десятков километров от моря и дальше, может жить шумный табор.

В любом случае перед совершением сделки лучше приехать на место и изучить не только характеристики дома, но и обстановку в районе.





Болгария



Проект: The Hill Club

Секреты закрытого комплекса

ДЛЯ БОЛГАРСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗАКРЫТЫЕ ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ – ОТНОСИТЕЛЬНО НОВЫЙ ФОРМАТ НЕДВИЖИМОСТИ. ЭТО НЕ ПРОСТО КОМПЛЕКСЫ – ПАРА-ТРОЙКА ДОМОВ, ОБНЕСЕННЫХ ЗАБОРЧИКОМ, А ПОЛНОЦЕННЫЕ КУРОРТЫ, ЖИТЕЛИ КОТОРЫХ МОГУТ НАСЛАЖДАТЬСЯ ПРЕЛЕСТЯМИ ОТДЫХА, НЕ ВЫХОДЯ ЗА ПРЕДЕЛЫ ОБЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ.



**Анастасия
ЦОЛОВА**

исполнительный
директор
G56 – Болгария

+359 878 77 22 77
www.thehillclub.bg

Рассмотрим особенности жизни в подобном «городе в городе» на примере болгарского The Hill Club – с одной стороны, типичного проекта (так как он построен по европейским стандартам), с другой, уникального (так как других подобных на Солнечном берегу просто нет).

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Вписать проект площадью 45 тыс. кв. м (это площадь шести футбольных полей) в плотную городскую застройку – не получится. Да и незачем. Для строительства крупных ЖК девелоперы выбирают места особые. Изюминка The Hill Club – расположение между двумя болгарскими «звездами»: самым веселым курортом Солнечный Берег и более уважаемым Святым Власом. Жильцы комплекса могут пользоваться преимуществами обоих.

АРХИТЕКТУРА



Все здания комплекса объединяет единый архитектурный стиль.

И ландшафтный дизайн, конечно. К работе над проектом нередко привлекают именитых архитекторов, которые стараются сделать комплекс ярким и выразительным. В The Hill Club, например, удачно использовали выгодное расположение на холме, благодаря чему 80% квартир получились видовыми. За свою работу архитекторы получили национальную премию «Дом отдыха года».

АПАРТАМЕНТЫ

В крупном ЖК можно найти недвижимость на любой вкус – от студий до пентхаусов. Причем владелец даже самой маленькой квартирки имеет доступ ко всем общим объектам инфраструктуры. В нашем примере сделали ставку на испанские стандарты строительства: обычно болгарские квартиры компактны, а здесь студии – от 45 кв. м, апартаменты с одной спальней – от 75 кв. м. В больших квартирах по две ванные комнаты, во всех – лоджии и террасы.

ИНФРАСТРУКТУРА

Предоставляет возможности для отдыха и досуга, как в гостинице соответствующего класса, в нашем случае – пятизвездочной. Просто перечислим: шесть открытых и один закрытый бассейн, бар и рестораны, детский сад, огромный спа-центр с разнообразием лечебных и релаксирующих процедур, тренажерный зал, аренда авто или яхты, заказ авиабилетов и уборка апартаментов... Территория закрытого комплекса, понятное дело, охраняется.

УПРАВЛЕНИЕ



Уборка мусора, уход за бассейнами и зелеными насаждениями, контроль за инженерными системами – поле деятельности управляющей компании. Впрочем, жильцы могут обращаться к ее представителям по любым бытовым вопросам – от встречи в аэропорту до сдачи недвижимости в аренду туристам.

ЦЕНЫ

Стоимость апартаментов в крупном комплексе сопоставима с ценой квартиры в рядовом доме аналогичного класса. В The Hill Club, например, от €1200 за «квадрат». За счет масштаба проекта застройщик может запускать акции по продаже квартир по сниженным ценам. Правда, содержание жилья в крупном ЖК, на первый взгляд, обходится дороже, чем в маленьком доме. Такса поддержки может достигать €15 за кв. м вашей квартиры в год – в зависимости от масштаба комплекса. Понятно, что это плата за удовольствие: территория в шесть футбольных полей с собственной инфраструктурой требуют большего ухода.

ФИНАНСИРОВАНИЕ

Банки Болгарии сейчас неохотно кредитуют иностранцев на покупку недвижимости. Вернее, они тщательно выбирают проекты, под которые давать займы. И, как правило, отдают предпочтение именно крупным комплексам. Например, УниКредит Булбанк выдает займы на 20 лет под 9,6% годовых для покупки квартиры в The Hill Club. Кроме того, застройщики также могут порадовать покупателей беспроцентными рассрочками или скидками за внесение всей суммы сразу.



Болгария

The Hill Club

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС,
РАСПОЛОЖЕННЫЙ РЯДОМ С КУРОРТАМИ
НЕСЕБР, СВЯТОЙ ВЛАС И СОЛНЕЧНЫЙ БЕРЕГ

Комплекс, площадью 45 000 кв. м включает в себя 11 зданий высотой от двух до шести этажей и представляет собой эко-городок, гармонично вписывающийся в окружающую природу, где максимально используются натуральные материалы. Хилл Клуб – это прекрасная возможность приобретения апартаментов на море, которые по желанию владельца могут быть местом здорового семейного отдыха, зарубежной резиденцией или же местом постоянного проживания на Черном море.



ЦИФРЫ И ФАКТЫ

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА

- Уникальная локация – там где горы примыкают к морю
- Великолепный вид на море и Старый Несебр
- Удобная транспортная доступность
- Стабильность вложенных инвестиций
- Обширная собственная инфраструктура
- Три минуты от пляжа
- Готовые к проживанию апартаменты под ключ

- Удостоен премии «Дом отдыха года»
- Уникальный для здоровья микроклимат

КАЧЕСТВО И ОТДЕЛКА

- Богатая отделка жилых помещений и ванных
- Сплит-системы кондиционирования DAIKIN
- Европейский стандарт планировок
- Окна французского типа

УСЛУГИ И УДОБСТВА

- Чувство простора создают 6 открытых бассейнов, крытый зимний панорамный бассейн
- Ресепшен
- Рестораны, продуктовый магазин
- Лобби-бар
- Детский центр и площадки
- Спа-центр, фитнес, салон красоты
- Бесплатный Wi-Fi и TV

УПРАВЛЕНИЕ

- Видеонаблюдение и физическая охрана 24/7
- Ограниченный доступ посторонних
- Обслуживание и техническая поддержка комплекса
- Сдача в аренду, управление и уход за недвижимостью
- Трансферы из и в аэропорты



Цены:
от €1200*
за кв. м

Контакты:

+359 878 77 22 77 (Болгария), офис продаж +7 495 5405707
 (Москва), представительство HillClubSB@g56.com

www.thehillclub.bg



България

РУСКИ
МАГАЗИНИ
БЕРЁЗКА



ЗАЕДНО С
ЛТД



БОЛГАРСКИЙ ЕВРОРЕМОНТ для русской души

Филипп БЕРЕЗИН,

главный редактор Prian.ru

Близость культур, менталитетов, языка – каких только нет объяснений нашей любви к болгарским квадратным метрам. Хотя если задуматься, ну какой общий менталитет?! Мы в своей стране не можем говорить про что-то общее (и в этом нет ничего плохого), а тут независимое государство, с которым у нас нет даже общей границы. Это я к тому, что штампы о «близости» требуют расшифровки, и у каждого она будет своей. Я расскажу, чем Болгария симпатична лично мне, – может, и ваши чувства будут схожи.

Начну с того, что в 90-е Болгария вступила, как и Россия. Пустые

полки магазинов, растерянные из-за неясных перспектив люди и неумение жить по-другому. А пришлось.

Маленькой стране, наверное, проще активно впитывать европейские ценности. И Болгария стала делать это рьяно, может даже слишком. В 2007 году евроремонт начался официально, страна вступила в ЕС.

Но с евроремонтом все как с «близостью менталитетов». Каждый вроде понимает, что это такое, но по-своему. Это нечто аккуратное, без щелей, чаще всего светлое, с использованием новых материалов и технологий. Оригиналь-



В таком парке не очень просто развлечься. Зато развеяться и отдохнуть проще простого



Болгария может предложить настоящие осколки ностальгии. Которой просто нет на курортах Испании или Греции

ность в каждом случае присутствует, но ограничено. Поскольку евроремонт – это в первую очередь стандарты. Стандарты качества.

А любое качество требует денег, и немалых. Но откуда возьмутся деньги у совсем небогатой балканской страны, известной – и то не всему миру – своими овощами-фруктами и черноморскими курортами?

Чтобы изменить все, средств в Болгарии не было и нет. Да, благодаря Евросоюзу нашлись деньги на новые дороги, интерес к курортной недвижимости привлек некоторые инвестиции. Но поменять все и сразу страна не может.

И это прекрасно. Потому что в Болгарии не стали делать такой знатный евроремонт, когда все сносится без разбора и до основания. Будь деньги, может, и снесли бы. А так что-то совсем небогатое построили, совсем безобразное убрали, то, что было неприглядно, – залатали. Но многое оставили. И получилось, что оставили-то самое ценное.

А что самое ценное? По-моему, то, что делает страну уникальной. Например, приморские парки в Варне и Бургасе. Спокойные, зеленые парки с расчерченными дорожками и патриархальными концертными площадками. С простенькими фон-

танами, скамеечками и фонарями. Все имеет свой век, и когда-то эти территории тоже будут перестроены. Но время отказываться от их удивительной гармонии, к счастью, еще не настало. И полагаю, если бы в Болгарии избавились от них, местные курорты превратились бы в упрощенные аналоги с побережий Турции или Кипра. А так – сохранилась самобытность.

Самобытность эту Болгария создавала еще при социализме. Ведь тогда вместе с безликими блочными домами и скверными дорогами появлялись парки, рестораны, какие-никакие магазины. Организация такой жизни имела так мало отношения к идеологии, что с началом евроремонта не пришлось ничего ломать.

Сейчас в стране подержанные автобусы меняются на новые, современные здания выгодно отличаются от старых. Не всем эти изменения покажутся достаточными, но очень многим их хватит, чтобы порадоваться улучшениям и почувствовать, что прошлая жизнь не перечеркнута. В новой квартире остался старый шкаф с неэлектронными книгами и кресло-качалка.

Бродяжка Гекльберри Финн сокрушался, что в доме, где его приютили, нет даже грязного пятна, которое он мог бы прижать к себе, как лучшего друга. Покупатели недвижимости требовательнее героя Марка Твена, но ведь и Болгария может предложить не пятна, а настоящие осколки ностальгии. Которой просто неоткуда взяться на морских курортах Испании или Греции.

Отсюда, из возможности ощутить настоящие радости прошлого, эта «близость менталитетов». Плюс знакомый язык. А сходство языков – это не только когда ты можешь объясниться на рынке, но и когда вывески родные. То есть они, конечно, на болгарском, но кажется, что на забавно исковерканном русском.



Вы где-нибудь видели в России такой дорожный знак? В Болгарии он вряд ли кого-нибудь удивит



В приморских парках можно найти совершенно дикие уголки. Море отсюда в каких-то пятидесяти метрах



Бывают султаны,
а у нас – боцманаты



Не желаете ли дога?



Лет 20 назад этот комплекс был самым престижным в Варне. Сейчас он просто самый заметный



А в бюфете все равно
вкуснее...

Германия



Стабильная экономика, четкое законодательство, и, вообще, идеальная работа всех систем, от дорожной до банковской. Да и цены на местную недвижимость едва ли напугают большинство россиян.



КВАРТИРЫ Я ПОКУПАЛ сразу с жильцами. Они меня устраивают – обязательные ребята. Еще ни разу не задерживали арендную плату. Ровно в срок присылают мне деньги на счет, открытый в немецком банке. Наниматели мне платят в евро, а значит, для меня квартплата поднимается буквально каждый месяц. Эти деньги я даже не снимаю со счета, выгоднее хранить их в валюте.

Антон, предприниматель из Москвы, владеет двумя квартирами – в Кёльне и Бишофсмайсе

Экзотика

Жилье с видом на Боденское озеро, между прочим, самое крупное в Германии



Вот оно!

Апартаменты в Баварском лесу. Можно купить очень дешево!



Популярно!

Квартиры для сдачи в аренду в крупных городах на Востоке и Западе страны



И еще...

Германия – нация арендаторов. Каждый второй немец снимает недвижимость. А ведь есть еще и мигранты... А значит, надо очень хорошо постараться, чтобы не найти жильцов в инвестиционную квартиру.

Не забыть!

- ▶ Сделать фото на фоне Берлинской стены
- ▶ Выпить пива на Октоберфесте в Мюнхене
- ▶ Посетить фломаркт – немецкий блошиный рынок – и закупить сувениров для всех-всех-всех





Берлин



что

НИ МНОГО НИ МАЛО – столица. Статус, который обязывает. К объединению страны Берлин пришел в запущенном состоянии – с неприглядным пейзажем и сомнительной репутацией. Однако вслед за правительством сюда потянулись все – бизнесмены и госслужащие, студенты и художники... А вслед потекли и деньги иностранных инвесторов. В том числе русских. К 2013-му Берлин смог стать одним из самых востребованных и перспективных с точки зрения инвестиций в недвижимость городов Европы.

Быстро строятся новые жилые районы – комфортабельные и по-немецки строгие. А старые дома «советской» эпохи? Нет, их не сносят. В Германии так не принято: эффективнее не сносить, а санировать. Тем более если спрос на такое жилье остается высоким.

почем

ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В СТОЛИЦЕ

Германии не стоят на месте. Растут уверенно – до 10% в год. В некоторых районах даже больше. Но Берлин все еще можно назвать доступным. «Квадрат» жилья здесь в среднем стоит €2 тыс., масса предложений и за €1,5 тыс. за кв. м. Такие цены немыслимы в других именитых столицах Европы.

Восточная Германия

что

ЗА ТЕРРИТОРИЕЙ БЫВШЕЙ ГДР закрепился эпитет «депрессивная». Мол, и с работой здесь проблемы, и инфраструктура недостаточно развита... Но! В 2012-м впервые за 23 года после объединения страны количество людей, переехавших на Запад, сравнялось с числом переселенцев на Восток. Может, это сигнал для дальновидных инвесторов?

почем

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ РАЗНЯТСЯ. В Дрездене, например, они практически сравнялись с берлинскими. Лейпциг догоняет. А в маленьких городках – Цвикау, Плауэне, Гёрлитце – еще встречаются «смешные ценники», от €300 за кв. м.

это важно



ГЕРМАНИЯ РАДУШНО ПРИНИМАЕТ ВСЕХ зарубежных покупателей недвижимости.

Никаких ограничений на приобретение немецких квадратных метров законом не предусмотрено. Для совершения сделки вам понадобятся только действующий загранпаспорт и, разумеется, деньги.



ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ УСЛОВИЕ РЕГИСТРАЦИИ нового собственника – это уплата налога

на приобретение имущества. Размер этого сбора зависит от того, на какой федеральной земле расположен объект, и составляет от 3,5% до 6% от цены недвижимости. Также на плечи покупателя ложится оплата нотариальных услуг (0,7-3% в зависимости от стоимости объекта), мелких судебных издержек (0,3-1%) и гонорара маклера (3-6%).



НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Германии предложений больше, чем на первичном:

последние в основном можно встретить в крупных городах. Выбор среди новостроек меньше, цены зачастую выше, зато есть несколько весомых преимуществ. Во-первых, с застройщиком можно договориться о выгодной рассрочке. Во-вторых, гарантия на строительство в Германии составляет пять лет после передачи объекта покупателю. Если в течение этого срока вы обнаружите какие-либо недостатки, то фирма обязана устранить их за свой счет.

2-комнатные апартаменты в Баварии, Гайерсберг



Полностью отремонтированная и меблированная квартира с балконом в курортном комплексе с бассейном, рестораном, сауной, детской площадкой. Вид на горы. До Мюнхена около 200 км, до Пассау 40 км.

Площадь квартиры – 52 кв. м
Стоимость квартиры – € 20 000*

L&B Immobiliya EuRus GmbH
Tel: +493076214976
www.immobiliya.de

1-3-комнатные квартиры в модернизированном старинном здании в центре Берлина



Высокие потолки, красивый фасад, роскошные подъезды, деревянные полы. Центральный район Тиргартен. До метро 500 метров.

Площадь квартир – от 33 кв. м
Стоимость квартир – от € 63 327**

L&B Immobiliya EuRus GmbH
Tel: +493076214976
www.immobiliya.de



Мюнхен

что

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ЦЕНТР СТРАНЫ, в котором обосновались такие гиганты, как BMW, MAN, Siemens... Здесь самый низкий уровень безработицы и самые высокие зарплаты. Понятно, что число желающих жить и трудиться в столице Баварии растет с каждым годом. Не уменьшается и поток мечтающих заработать на местной недвижимости.

Квартиры в Мюнхене считаются идеальным вариантом для долгосрочных инвестиций. Доход от аренды не такой уж большой, около 5% от стоимости объекта в год. Просто потому что на покупку жилья вы потратите и без того круглую сумму. Зато вероятность того, что квартира начнет дешеветь, стремится к нулю.



почем

САМЫЙ ДОРОГОЙ ГОРОД Германии! Квартиры здесь стоят раза в два дороже, чем в Берлине. Средняя стоимость квадратного метра – €4,5-5 тыс. В результате 80-метровые апартаменты обойдутся вам в €300-400 тыс. И еще не в самых престижных районах города.

Бавария

что

САМАЯ БОЛЬШАЯ И САМАЯ БОГАТАЯ ЗЕМЛЯ в Германии. Привлекает гостей со всего мира не только сказочными замками (Нойшванштайн) и массовыми гуляньями (Октоберфест), но и живописными природными ландшафтами. Любителям последних стоит присмотреться к району Баварского леса. Здесь разбросаны небольшие курортные городки – Бишофсмайс, Бад-Грисбах, Фрейунг и др. – с очень интересными ценами на жилье.

почем

В БАВАРСКОМ ЛЕСУ встречаются объекты и за €5 тыс. Это стоимость не квадратного метра, а целой квартиры! Да, маленькой. Да, не новой. Да, в лесу, в смысле – совсем не в оживленном месте. Но все-таки это квартиры у границы с Австрией и Чехией и в двух часах езды от Мюнхена. А объектов за €20 тыс. и вовсе полным полно.

это важно



ИПОТЕКУ ИНОСТРАНЦУ

в Германии дадут.
Правда, лишь

с исполнением нескольких условий. Вам придется собрать 50% от стоимости недвижимости собственными средствами и доказать наличие постоянного дохода. Также квартира, которую вы хотите купить в кредит, должна быть дороже €50-60 тыс. И желательно, чтобы она находилась в ликвидном районе и сдавалась в аренду. Требования банков могут различаться, но вот процентные ставки по кредитам всегда радуют россиян – 3-4% годовых.



ПОЛОВИНА ЖИТЕЛЕЙ ГЕРМАНИИ

(если точнее, 47%)

живут в съемных домах или квартирах. А в отдельных городах и того больше: в Берлине – около 80%, в Мюнхене – под 70%. Почему так? Одни хотят накопить на большой дом в пригороде. Другие переезжают из-за работы. Многие ждут, пока у них появятся семьи... Инвесторам, в том числе иностранным, это только на руку. Ведь спрос на съемное жилье, особенно в крупных городах, где развито производство, очень большой. И арендные ставки растут приятными темпами.

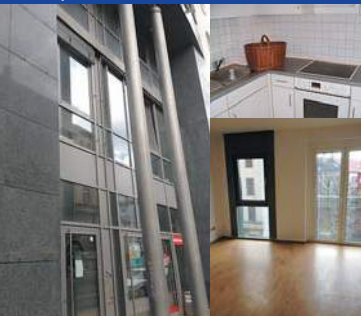


ПО ДАННЫМ ГАННОВЕРСКОГО ИНСТИТУТА

имени Эдуарда Пестеля,

в немецких мегаполисах уже сейчас не хватает более ста тысяч арендных квартир. Сильнее всего дефицит жилья ощущают Мюнхен, Франкфурт-на-Майне, Гамбург, Штутгарт и Кельн.

2-комнатная квартира с ремонтом в Лейпциге



Полностью отремонтированная квартира, встроенная кухня, полы - ламинат, современный дом 1996 г. парковочное место в подземном гараже, большие окна, лифт. До центра Лейпцига всего 3 км.

Площадь квартиры – 52 кв. м
Стоимость квартиры – € 39 900*

L&B Immobiliya EuRus GmbH
Tel: +493076214976
www.immobiliya.de

1-3-комнатные квартиры в Берлине, сданные в аренду



Квартиры в высотном доме 1980 года постройки. Полная модернизация и санация дома проводилась в 2000 году. Есть лифт, отопление центральное газовое, большая парковка. Все квартиры в аренде. Микрорайон Neu-Hohenschönhausen района Lichtenberg, всего несколько минут до S-Bhf Berlin-Hohenschönhausen. На машине ок. 20 минут до центра Берлина Александерплац.

Площадь квартир – от 36 кв. м
Стоимость квартир – от € 32 000**

L&B Immobiliya EuRus GmbH
Tel: +493076214976
www.immobiliya.de



Студенческие города

что

ЗДЕСЬ РАСПОЛОЖЕНЫ КРУПНЫЕ УЧЕБНЫЕ ЦЕНТРЫ, и доля студентов доходит до 40% от всех горожан. Есть общежития, но мест в них, понятное дело, не хватает. А значит, на аренду квартиры выстроится очередь... Самые известные студенческие города – Хайдельберг, Хаген, Тюбинген, Карлсруэ, Геттинген...

почем

ВОЗМОЖНОСТЕЙ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КАПИТАЛА

здесь достаточно. Самый простой вариант – покупка небольшой квартиры, расположенной рядом с вузом. Порог входа – €20 тыс. и выше. Продвинутые инвесторы могут вложиться в доходный дом или общежитие – от €200 тыс.

Бальнеологические курорты



почем

САМЫЕ ЖЕЛАННЫЕ КВАРТИРЫ

в отреставрированных домах Баден-Бадена стоят недешево – от €3-4 тыс. за кв. м и выше. Общее правило: чем к минеральным источникам ближе – тем дороже.

Но даже на окраинах купить хоть что-то по ценам ниже €100 тыс. – сложно.

Достаточно отъехать на какой-нибудь десяток километров – и уровень цен уже совсем иной. В небольших городках, в окрестностях Баден-Бадена, можно купить квартиру по €800 за «квадрат».

что

БАДЕН-БАДЕН. Название города, расположившегося на западных склонах Шварцвальда, сегодня знакомо каждому. Считается, что минеральные источники Баден-Бадена (а их здесь 12) способны исцелить любые болезни. Вряд ли стоит буквально воспринимать эти слова, но ведь не просто так мировые знаменитости едут отдыхать именно сюда.

В Германии есть и другие места для принятия спа-процедур. Не такие прославленные, конечно... Зато более доступные. Например, Висбаден – по совместительству крупный город в центре Германии. Или более провинциальные Бад-Дюрхайм, Бад-Кройцнах, Бад-Зальцунген...

это важно



ПЕРЕД ПОКУПКОЙ ИНВЕСТИЦИОН- НОЙ КВАРТИРЫ

НАДО ЗНАТЬ: немецкие

законы отлично защищают права арендаторов. Например, вы не сможете за неделю выселить жильца из квартиры просто потому, что кто-то другой вам предложил большую сумму. Также не получится поднимать квартплату всякий раз, как вам заблагорассудится. Все эти вопросы регулируются государством. Несмотря на ограничения, немецкое жилье стабильно приносит инвесторам 5-7% годовых после уплаты всех налогов. Некоторые объекты – даже больше.



СДАВАТЬ КВАРТИРУ В ГЕРМАНИИ В АРЕНДУ можно

удаленно: многие

русские собственники даже ни разу не приезжали в свои немецкие апартаменты и не встречались с нанимателями. Всеми вопросами занимается управляющая компания. Стоят такие услуги €20-30 в месяц. Иногда дополнительно оплачивается €5-7 за ведение специального расчетного счета, посредством которого производятся все денежные платежи.



ДЛЯ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТОРОВ,

в том числе граждан России, существует налог на прибыль от сдачи квартиры в аренду. От 0% до почти 40%.

Полностью меблированные 2-комнатные апартаменты в центре Берлина



Квартира находится на 3-м этаже, есть балкон, зала, спальня, кухня, ванна. Мебель и встроенная кухня входит в стоимость.

Объект расположен в центре Берлина между главным вокзалом и президентским замком Bellevue.

Площадь квартиры – 36 кв. м
Стоимость квартиры – € 98 000*

L&B Immobiliya EuRus GmbH

Tel: +493076214976

www.immobiliya.de

2-комнатная квартира в Плауэне с доходом 12% годовых



Квартира находится на 4-м этаже, есть балкон, зала, спальня, кухня, ванна. В комнатах выложен ламинат, окна пластиковые с двойным стеклом, в ванной выложен кафель, есть ванна. Квартира сдана в аренду с чистым доходом около 1.800 евро/год. Квартира находится недалеко от центра Плауэна - в районе Haselbrunn.

Площадь квартиры – 50 кв. м
Стоимость квартиры – € 15 000**

L&B Immobiliya EuRus GmbH

Tel: +493076214976

www.immobiliya.de



Крупные города

ГАМБУРГ



что

ВТОРОЙ ПО ЧИСЛУ ЖИТЕЛЕЙ город Германии, после Берлина. А еще – ведущий порт в стране, крупный транспортный узел, магнит для успешных корпораций. И еще – город 17 университетов, 40 театров, 60 музеев, 120 парков... Одним словом, столица Северной Германии.

почем

«КВАДРАТ» ЖИЛЬЯ в Гамбурге стоит в среднем €3,5 тыс. В престижных районах – от €4,5 тыс. А если вам посчастливится найти в центре новостройку (город-то старинный, еще сохранилась средневековая застройка), рассчитывайте на €6 тыс. за кв. м и выше. В спальных кварталах цены доступнее – от €2,5 тыс.

ФРАНКФУРТ-НА-МАЙНЕ

что

ФИНАНСОВАЯ СТОЛИЦА. Франкфурт (единственный в Германии) входит в двадцатку «альфа-городов» – то есть населенных пунктов, являющихся важным элементом мировой экономической системы. Перспективы для роста арендных ставок – радужные.

почем

В 2013-м КВАДРАТНЫЙ МЕТР ЖИЛЬЯ во Франкфурте стоил в среднем €2,5 тыс. Есть предложения дороже, встречаются и дешевле. В элитном классе стоит ориентироваться на €6-7 тыс. за «квадрат».

КЁЛЬН



что

«МЕТРОПОЛИЯ НА РЕЙНЕ», как часто называют Кёльн, – видный экономический центр. Здесь квартируются Shell, Toyota, Ford. Здесь находится руководящий центр Lufthansa. Однако Кёльн – не просто промышленный мегаполис. Здесь сохранилось немало исторических достопримечательностей (что интересует туристов) и расположен крупнейший в стране университет (что манит студентов).

почем

НА ОКРАИНАХ можно купить квартиру в доме с 30-летней историей – за €25-50 тыс. И на доходность можно выйти приличную – до 10% годовых. В центре все намного дороже.

**это
важно**



В ГЕРМАНИИ АРЕНДАТОР САМОСТОЯТЕЛЬ- НО ЗАКЛЮЧАЕТ ДОГОВОРЫ

на электроснабжение, телефон, газ и интернет. Соответственно, если съемщик не заплатил по счетам и съехал из квартиры, то этот долг не станет вашей проблемой. Арендатор будет нести ответственность за оплату услуг и после окончания договора аренды. Собственник жилья в Германии, как правило, оплачивает только расходы на капитальный ремонт, налог на недвижимость и услуги управляющей компании по сдаче квартиры в аренду.



КАК ТАКОГО НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ГЕРМАНИИ НЕ СУЩЕСТВУЕТ.

Однако собственники домов и квартир платят поземельный налог, размер которого составляет от 2,6% до 3,5% от оценочной стоимости земельного участка. За небольшую двухкомнатную квартиру, которая расположена не в самом престижном месте города, набегает примерно €70-150 в год.



НЕМЦЫ НЕ ЗРЯ СЛАВЯТСЯ ПЕДАНТИЗМОМ и аккуратностью.

Рынок недвижимости – не исключение. Все схемы работают как часы. Вероятность того, что вас «кинут», стремится к нулю.





Германия

Немецкие советы желающим заработать



**Любовь
БАУМГЕРТНЕР**

Совладелец компании
L&B Immobilien,
+49 30 76214976
+7 (495) 795-7716
www.immobiliya.de

ГЕРМАНИЯ – БЕЗУСЛОВНЫЙ НОМЕР ОДИН ДЛЯ ТЕХ РОССИЯН, КТО ЗАДУМЫВАЕТСЯ О ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ С ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ЦЕЛЯМИ. СЧИТАЕТСЯ, ЧТО ИМЕННО ЗДЕСЬ МОЖНО ВЛОЖИТЬ МАЛО И, ПОЧТИ НЕ РИСКУЯ, ПОЛУЧИТЬ МНОГО. СОВЛАДЕЛЕЦ КОМПАНИИ L&B IMMOBILIYA ЛЮБОВЬ БАУМГЕРТНЕР ОСВЕЩАЕТ САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ, ИНТЕРЕСНЫЕ ЛЮДЯМ, НАХОДЯЩИМСЯ НА РАЗНЫХ СТАДИЯХ ВЫБОРА...



1. ВОЗМОЖНАЯ ПРИБЫЛЬ. ЛИКВИДНОСТЬ И ДОХОДНОСТЬ. РИСКИ

Соглашусь с мнением, что инвестиционные риски в Германии минимальны. Но хочу опровергнуть утверждение, что здесь можно вложить мало, а получить много. Таких чудес не бывает даже в Германии. За стабильность и безопасность всегда нужно платить, и платой является сравнительно невысокая доходность ликвидных объектов – 4-7% годовых.

Если вы ищете сверхприбыль, то Германия не для вас. Она идеально подойдет клиентам, заинтересованным в безопасном и надежном вложении средств и довольствующимся сравнительно невысокой доходностью. «Лучше синица в руке, чем журавль в небе» – это про Германию.

Не верьте, когда утверждают, что хороший ликвидный объект легко принесет вам 15-20% годовых. Такой доход может быть у малолитражного объекта, из которого – есть риск – может выселиться арендатор. Или при посуточной сдаче в аренду – но в этом случае искать арендаторов придется самостоятельно, а это потребует времени.

Итак, средняя доходность недвижимости в Германии составляет около 4-7% годовых в зависимости от расположения, состояния объекта и других факторов. Тем не менее сами немцы считают недвижимость самым выгодным и безопасным вложением средств и рассматривают как более подходящую альтернативу высокорискованным акциям и низкодоходным банковским депозитам: банки дают сейчас менее 1% годовых.

L&B IMMOBILIYA *советует*

При покупке с целью капиталовложения обращайте внимание в первую очередь на ликвидность и качество недвижимости, а не на ее доходность и низкую цену. Может оказаться, что высокодоходный дешевый объект нужно будет ремонтировать, вкладывая дополнительные средства. Или из него выселится арендатор, лишив вас вообще какой-либо прибыли. А качественный объект, расположенный в хорошем месте, будет приносить стабильный доход всегда.





L&B IMMOBILIYA советует

Если вы покупаете недвижимость с целью перепродажи в будущем, обратите внимание на районы и города с большим потенциалом развития и пока еще низкими ценами. Эти места на первый взгляд могут показаться не слишком привлекательными из-за неухоженных зданий или большой доли иностранцев, но дальновидные инвесторы покупают именно здесь. Отличительные признаки таких мест –

близость к центру, старинные здания, учебные заведения, крупные компании, культурные центры, бары, рестораны.

Отличный пример – районы Берлина Веттинг, Нойкёльн, Лихтенберг: пять лет назад

мы продавали однокомнатные квартиры в Веттинге всего

по €15-20 тыс. Сейчас они стоят не менее €40-60 тыс. В Лейпциге в то же время мы продавали двух-, трехкомнатные квартиры без ремонта по €10-15 тыс. Сейчас они стоят не менее €25-30 тыс. Уже несколько клиентов перепродали с помощью нашей компании свои квартиры в два, а в некоторых случаях и в три раза дороже. Конечно, такие варианты встречаются нечасто, но...



2. РОСТ ЦЕН. ВСЯ ЛИ ГЕРМАНИЯ ДОРОЖАЕТ

Особым для немецкой недвижимости стал 2013 год. В очередной раз выросло число продаж. С другой стороны, недостаток предложений значительно притормозил рост. Согласно статистике, цены на недвижимость в популярных регионах Германии выросли за последние три года более чем на 25%, в среднем же по стране – на 8%. Главной причиной такого роста считают небывалое снижение ипотечных процентов – до 2,5-3% годовых. Это, в совокупности с постоянно растущими арендными ставками, подвигло многих немцев к покупке собственного жилья.

И еще: специалисты немецкого банка прогнозируют рост цен по Германии до 2015 года в среднем на 5%.

Я бы сказала, что недвижимость в Германии ощутимо дорожает... Но не везде. Так что при перепродаже разумно выбранного объекта вы либо заработаете, либо вернете вложенные средства, если, конечно, перепродажа осуществляется спокойно, без спешки и срочности.

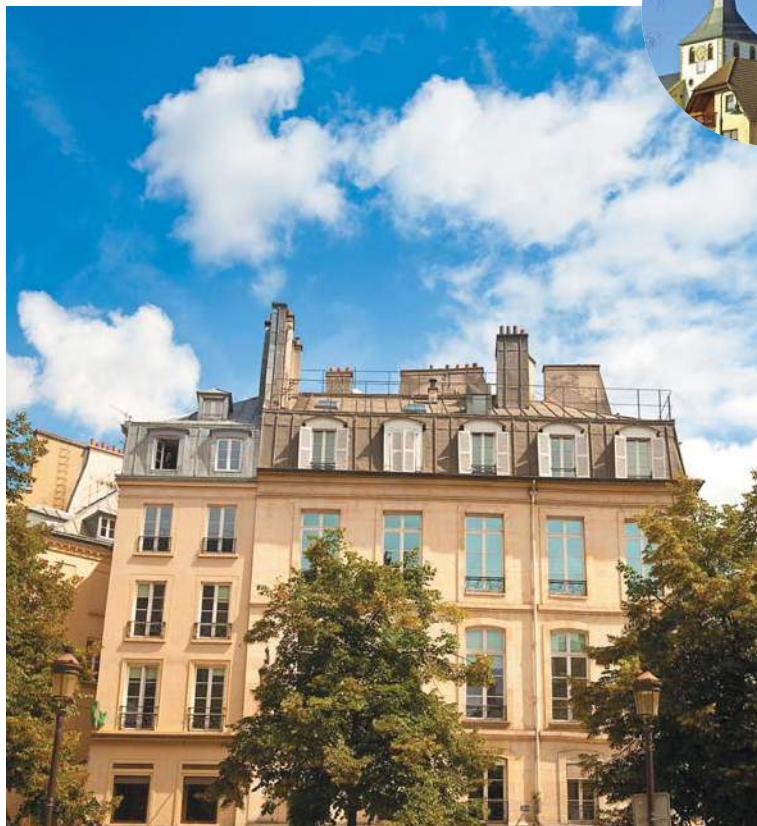
3. ДЕШЕВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. РЕАЛЬНЫЙ РАЗБРОС ЦЕН

На фоне других стран цены на недвижимость в Германии действительно невелики. Так сложилось исторически, поскольку большинство граждан в стране снимает жилье, благодаря чему удается избежать перегрева рынка. Хотя в последние годы доля арендаторов начала снижаться и все больше людей стали приобретать жилье в частную собственность. Вместе с повышенным спросом со стороны иностранных инвесторов это привело к росту цен на недвижимость практически во всех регионах страны.

Недвижимость в Германии очень разная: за небольшую квартиру можно заплатить €5 тыс., а можно и €300 тыс. Все зависит от того, в каком городе вы покупаете и какие цели преследуете.

L&V IMMOBILIYA советует

Например, совсем недавно мы продали несколько трехкомнатных квартир в изумительном саксонском городке Вердау – всего по €4 тыс. без учета оформления. Квартиры нуждаются в небольшом ремонте, зато находятся в красивом старинном здании в хорошем районе. А вот в Мюнхене даже с приличным бюджетом в €100 тыс. сложно будет найти даже однокомнатную квартиру на окраине.





L&V IMMOBILIYA советует

Такая недвижимость – «на любителя» больше чем любая другая. Прежде чем покупать подобное жилье,

нужно ответить на вопрос:

хотите ли вы просыпаться под пение птиц, идти в пекарню за свежими булочками, посещать выставки

цветов, поделок и антиквариата, ярмарки и воскресные рынки, обмениваться последними новостями с продавцами и соседями, прогуливаться по паркам и купаться в озере? Или все-таки вам ближе бурная жизнь крупного города с ее разнообразием?



4. НЕМЕЦКАЯ ПРОВИНЦИЯ. ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

Немецкая глубинка привлекает низкими ценами, живописным ландшафтом, возможностью пожить в уединении и насладиться размеренной немецкой жизнью в окружении немецкого населения. Надо понимать, что в глубинке живет в основном коренное население, в то время как крупные города больше привлекают приезжих.

Единственным недостатком глубинки для иностранцев, с моей точки зрения, является удаленность от мегаполисов с международными аэропортами. У людей, не знающих немецкого языка и не ориентирующихся в местной транспортной системе, могут возникнуть трудности. Хотя если вы приехали в свою деревушку на долгий срок, то проделывать сравнительно долгий путь вам придется только два раза: при приезде и при отъезде...

Среди наших покупателей многие абсолютно довольны приобретением в небольших городках и деревушках. Но есть и те, кому такая жизнь оказалась не совсем по душе и которые впоследствии сдали свою квартиру в аренду или вновь обратились к нам, но уже не купили, а продали.





5. «ДЕПРЕССИВНЫЕ РАЙОНЫ». ПЛЮСЫ И МИНУСЫ

Депрессивными районами принято считать бывшие земли ГДР – Саксонию, Саксонию-Анхальт, Тюрингию, Мекленбург – Переднюю Померанию, Бранденбург. У многих покупателей перед глазами встает картина: пустынные улицы, заброшенные дома с выбитыми окнами и облезшими фасадами... Возможно, где-то вы еще сможете встретить нечто подобное, но искать нужно будет изрядно. Я просто приведу следующие факты.

– Согласно правительственному отчету, в 2012 году впервые со времен воссоединения Германии миграция населения на запад прекратилась. Причиной тому стала улучшившаяся экономическая ситуация, рост заработных плат и падение безработицы.

– Цены на недвижимость в некоторых восточных городах поднялись до уровня и даже выше многих западных.

– В Берлине, Дрездене, Потсдаме, Лейпциге благодаря притоку населения уже несколько лет чувствуется нехватка доступного жилья. При инвестировании восток имеет одно большое преимущество перед западом: это высокая доходность при сдаче в аренду – в среднем 7-15% – благодаря низким ценам на жилье и средней цене аренды. Многие наши покупатели, начинавшие поиск доходной недвижимости в западных городах, в конечном счете приобрели ее в Лейпциге, Берлине, Плауэне, Цвикау и других местах на востоке страны.

L&B IMMOBILIYA советует

Мы ни в коем случае не рекомендуем «хватать» недвижимость на востоке, тем более не глядя. Не зная городов и специфики рынка, действительно можно купить неликвид, где из обещания сверхприбыли 20-30% через пару лет после выселения части арендаторов останется в лучшем случае 3-5% или вообще ничего. К покупке таких объектов стоит привлекать профессионального маклера. Выбирайте наиболее ликвидные варианты, пусть даже с более скромной, зато гарантированной доходностью. На нашей практике самый большой процент доходности, которую покупатели стабильно получают уже на протяжении многих лет, – 10-12%.



**L&B IMMOBILIYA**
советует

Если вы хотите купить что-то недорогое, пару раз в год отдыхать в своей квартире, получая мультивизы на основании владения недвижимостью, а в остальное время не платить за содержание или нести минимальные расходы – тогда этот вариант именно для вас! Если же вы хотите проживать в своей квартире большую часть времени или получать доход от сдачи в аренду, ищите другие объекты...

6. НЕДВИЖИМОСТЬ НА НЕМЕЦКИХ КУРОРТАХ

Это особая недвижимость – апартаменты в частной собственности, расположенные в комплексах, имеющих свой жилищный устав и четкие правила для владельцев. Строительство таких комплексов было очень распространено в 70-80-е годы, когда среди немцев было популярно отдыхать на домашних курортах в Баварии, Баден-Вюртемберге, Нижней Саксонии. Государство поддерживало строительство таких объектов налоговыми льготами. Тогда одно-двухкомнатные апартаменты стоили €30-100 тыс.

Сейчас налоговые программы закончились, а немцы открыли для себя другие курорты мира, стали меньше отдыхать в своих квартирах. Поэтому сейчас такие варианты можно купить даже за €5-15 тыс.

Практически при всех комплексах есть менеджмент или туроператор, снимающий квартиры у владельцев и сдающий их туристам. Владельцы получают небольшую арендную плату или возмещение коммунальных услуг и могут лично проживать в своей квартире несколько – обычно четыре-пять – недель в году. При выборе квартиры в таком комплексе советуем обратить внимание на состояние здания, условия сдачи квартиры в аренду менеджменту отеля и текущие расходы на содержание.

7. ПОКУПКА КВАРТИРЫ С АРЕНДАТОРОМ

Это очень популярная схема в Германии, поскольку большая часть населения проживает в съемном жилье и квартиры продаются прямо с арендаторами. Договоры аренды при этом не перезаключают, они просто переходят от владельца к владельцу. Съемщики не всегда даже замечают появление нового владельца – только смену банковских реквизитов для перечисления платежей.

Закон защищает права арендаторов от необоснованного повышения платежей и внезапного выселения, так что люди чувствуют себя в съемном жилье уверенно и безопасно. Инвесторам покупка квартиры с арендатором выгодна по нескольким причинам. Во-первых, новый владелец экономит деньги и время на поиск арендатора, начиная получать аренду сразу с момента перехода прав собственности; во-вторых, при потере арендатором работы арендную плату за него будет вносить государство; а в-третьих, такие объекты обычно немного дешевле идентичных свободных, поскольку в них даже сложно найти, чтобы посмотреть, – законодательство защищает частную жизнь арендаторов.

При покупке такой квартиры желательно получить информацию от бывшего владельца о порядочности съемщика и стабильности поступления платежей. Если известно, что есть задержки или оплата происходит нерегулярно, то это сигнал к тому, что и в будущем могут быть проблемы.

При задержке арендной платы на два месяца вы имеете право выселить должника. Но если он откажется добровольно выселяться, принудительное выселение через суд может занять значительное время и стоить немалых средств. Кстати, в договоре купли-продажи продавец обязан подтвердить отсутствие задолженностей со стороны арендатора и регулярность внесения им арендной платы.

Более сложным вопрос становится, если квартира с арендатором приобретается новым владельцем для собственного проживания. В таких случаях мы сначала стараемся все-таки подобрать свободный объект – и в любом случае предупреждаем покупателя о возможных сложностях, связанных с выселением арендатора.

L&V IMMOBILIYA советует

Германия – страна арендаторов. И их права здесь защищены больше, чем права владельцев недвижимости.

С этим нужно смириться и учитывать ряд нюансов при выселении жильца. Например, если арендатор проживает в квартире более 30 лет, а договор аренды был заключен еще до воссоединения Германии, то такого съемщика будет очень сложно выселить. Суд может оказаться на его стороне. Такая же ситуация и с социально слабыми слоями населения: инвалидами, многодетными матерями-одиночками... Поэтому, если вы решили приобрести недвижимость для собственного проживания, выбирайте объекты без арендаторов или хотя бы со свежими договорами аренды.



Греция



Здесь есть все, о чем только может мечтать турист: теплое море, ухоженные пляжи, современные отели, живописные окрестности, несчетное количество памятников архитектуры... А потенциальных покупателей должны порадовать не слишком, но все-таки снизившиеся цены на жилье.



В ГРЕЦИИ УДИВИТЕЛЬНАЯ, НЕВЕРОЯТНО КРАСИВАЯ ПРИРОДА. Когда едешь на машине, видишь, как извилистый ряд горных вершин сменяется долинами, покрытыми зеленью. Вокруг цветы, оливковые рощи... Людей в Греции не так много, как, например, во Франции, – всегда можно найти уединенную бухту, где кроме вас вообще никого не будет. Ну и цены, конечно же... Сейчас, когда возвращаюсь из Греции, первое, что я делаю, – это покупаю билет обратно.

Марина из Москвы, владеет домом на Халкидиках

Экзотика

Традиционный греческий дом в тихой деревушке на полуострове Пелопоннес



Вот оно!

Квартира в Афинах. Можно сдать в аренду на длительный срок



Популярно!

Апартаменты на полуострове Халкидики, виллы на Крите

И еще...

Греция входит в Шенгенское пространство.

Все собственники жилья имеют право на многократную визу, которая позволяет находиться в странах соглашения до 180 дней в году. А с 2013 года покупатели недвижимости получили возможность претендовать на ВНЖ!

Не забыть!

- ▶ Отведать настоящий греческий салат
- ▶ Побывать на горе богов – Олимпе
- ▶ Совершить пешую прогулку по живописному острову Санторини





Крит



что

ПОПУЛЯРНОСТИ КУРОРТА

не смог помешать никакой кризис, и, по субъективным ощущениям, реальные цены (то есть не средние, а те, по которым покупают иностранцы) на знаменитом острове, конечно, снизились, но никак не рухнули. Все остальное и вовсе осталось на месте, включая неплохую инфраструктуру. А благодаря дивной природе и такому же климату Крит определенно входит в число мест, которые любители отдыха считают самыми лучшими.

Апартаменты или виллы в оживленных центрах крупных по местным меркам городов – вроде Ираклиона – предложения, которые редко делают иностранцам. Более актуальные варианты находятся в небольших «полутуристических» деревушках. Причем не обязательно в нескольких метрах от моря: россияне вполне устраивают и варианты в пешей и даже в автомобильной доступности. Популярны деревни неподалеку от туристических Ханьи и Айос-Николаоса.

Виллы-коттеджи, как отдельно стоящие, так и в составе комплексов, популярнее квартир. Дома, одно- или двухэтажные (выше строить нельзя), разумеется, белые или светлые, в обрамлении оливковых деревьев, нередко с собственным бассейном, – самое массовое предложение.

почем

САМЫЕ СКРОМНЫЕ

из приобретаемых вариантов – небольшие апартаменты в комплексах – стоят менее €100 тыс. Ближе к €150 тыс. придется отдать за новый таунхаус, самые дорогие объекты этого типа стоят около €400 тыс. Новое жилье пользуется повышенным спросом, но его немного, к тому же скидки на такие варианты дают неохотно. В Греции не так много мест, где можно строить (мешают национальные парки, исторические памятники, горы) – в итоге практически все новостройки стоят куда более €2 тыс. за «квадрат».

В последний год определенно вырос интерес к объектам дороже €250 тыс. – из-за возможности получения ВНЖ. Ну а новый дом, от которого можно добраться пешком до моря, в редких случаях можно купить дешевле €500 тыс.

это важно



ИНОСТРАНЦЫ МОГУТ СВОБОДНО ПОКУПАТЬ

недвижимость в Греции – жилую или коммерческую. Имущество можно зарегистрировать на физическое лицо или на компанию. Ограничения касаются объектов на приграничных территориях – для их покупки приходится получать разрешение от Министерства обороны. В 2011 году из перечня приграничных мест были исключены префектуры города Салоники и региона Халкидики.



МНОГИЕ СЕВЕРНЫЕ ОСТРОВА

и районы Греции
все еще относятся

к приграничным территориям. Получением разрешений на покупку недвижимости здесь занимается адвокат, от покупателя (или его представителя) требуется личное присутствие при подаче заявления. Нужны – свидетельство о рождении, справка об отсутствии судимости, справка о доходах, а также копия загранпаспорта. Все документы следует перевести на греческий язык и заверить апостилем. Процедура не столько сложная, сколько затяжная – ждать решения приходится до шести месяцев.



В ГРЕЦИИ ПРИ ПОКУПКЕ недвижимости действует система предварительных

платежей. Чтобы забронировать понравившийся объект, принято оставлять €5-10 тыс. Если сделка сорвется по вашей вине, этих денег вы уже не увидите. Если по вине продавца – получите залог назад, часто вместе с компенсацией.



В ГРЕЦИИ 1400

ОСТРОВОВ.
ОДНАКО ТОЛЬКО
НА 78 ИЗ НИХ
ПРОЖИВАЕТ
БОЛЕЕ 100 ЧЕЛОВЕК



Халкидики



что

ГЕОГРАФИЧЕСКИ – геометрическая диковина, дивный трезубец Халкидики, – самый популярный курортный регион страны. Обжитой, с насыщенной почти круглый год жизнью. Еще один важный плюс – благодаря близости к Салоникам сюда можно легко добраться, в том числе и из России.

Кому-то по душе оживленная жизнь на Кассандре, где больше всего предложений и шопинговые радости. Объекты на Ситонии ценят в том числе и за красоту окрестностей: роскошные сосны подчеркивают более спокойную атмосферу этой части полуострова.

Спросом пользуются и квартиры, и таунхаусы (совсем здорово, если с парой соток земли), и отдельные дома. Покупают в основном для собственного проживания: приобретать и сдавать в аренду планируют немногие, хотя за последние пару лет и тут наметился небольшой сдвиг.

почем

На Халкидиках предлагается много относительного недорогого жилья. Пальму первенства здесь держит «палец» Кассандра, где можно приобрести апартаменты дешевле €1 тыс. за кв. м. Впрочем, и на Ситонии, и на Афоне можно приобрести не новую, но вполне пригодную для жилья двух-трехкомнатную квартиру минутах в десяти от моря за €50-80 тыс. – но квадратный метр тут почти всегда стоит дороже тысячи. Те, кто хочет купить таунхаус, да еще с небольшой территорией, теоретически тоже могут уложиться в пятизначную сумму, но большинство покупок начинаются со €120-130 тыс.

Предложений о продаже одиночных вилл непосредственно на оживленном побережье немного, но за €500 тыс. и дороже найти можно. Выше миллиона – эксклюзивные варианты с собственными бассейнами и фантастическими видами.

это важно



ВЕСНОЙ 2013 ГОДА ВЛАСТИ ГРЕЦИИ

приняли
долгожданный закон

№ 1446. Он позволяет

иностранцам после покупки недвижимости получить пятилетний вид на жительство. Главное условие – цена имущества должна быть выше €250 тыс. Объект может принадлежать одному или двум (но не более) лицам. В случае нескольких совладельцев каждый из них имеет право на отдельный ВНЖ. Отметим, что этот вид на жительство не дает собственнику недвижимости права на работу в Греции. Однако он существенно упрощает жизнь, позволяя свободно перемещаться по Евросоюзу.



ПО ЗАКОНУ ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ

в Греции должна
проходить с участием

адвоката и нотариуса. Риэлторские агентства обычно имеют сложившиеся деловые отношения с конкретными специалистами и рекомендуют обращаться к ним. Адвокат представляет интересы покупателя и производит юридическое сопровождение сделки. А нотариус заверяет законность транзакции, которая без его подписи считается недействительной.



ЧТОБЫ ВЕСТИ ВСЕ РАСЧЕТЫ ПО СДЕЛКЕ,

покупателю необходимо

зарегистрироваться в налоговой службе Греции и получить учетный номер – АФМ, аналог российского ИНН. Эту нехитрую процедуру за вас может пройти адвокат.



Испания



В последние годы и без того популярная у россиян Испания стала пользоваться еще большим спросом. Помог кризис: цены на жилье стали доступнее.



НАМ ХОТЕЛОСЬ КУПИТЬ ЖИЛЬЕ ЗА ГРАНИЦЕЙ, чтобы там отдыхать и – в перспективе – жить на пенсии. Во время нашего отсутствия планировали сдавать недвижимость в аренду. Потом я пару раз съездила в Испанию, и мне понравилось соотношение цены и качества, моря и еды, отдыха и солнца. А на Торревьехе я остановилась только из-за низких цен на недвижимость.

Светлана из Сергиева Посада, владеет квартирой в Торревьехе



Экзотика ○
Жилье в Бильбао, крупнейшем городе Страны Басков



Популярно! ○
Все Средиземно-морское побережье Испании: от Фигераса до Гибралтара



Вот оно!
Торревьеха – город-космополит на Коста-Бланке. Каждый второй житель – иностранец. Цены на дома и квартиры – доступные.

И еще...

В октябре 2013-го Испания присоединилась к обширному списку европейских стран, «торгующих» видами на жительство. Главное условие – покупка недвижимости на сумму от €500 тыс.

Не забыть!

- ▶ Отведать тапас – традиционные испанские закуски
- ▶ Увидеть игру Барселоны или Реала вживую
- ▶ Побывать в «лабиринте сюрреализма» – музее Сальвадора Дали в Фигерасе





Каталония. Барселона



что

НЕСМОТЯ НА ТО ЧТО столица Испании вовсе даже не Барселона, а Мадрид, именно город Гауди для россиян очевидно главный в Испании. Как минимум лучше известный. Просто потому что курорт: мегаполис и соседствующие с ним гигантские побережья, Коста-Брава к северу, Коста-Дорада к югу, – любимые районы отдыха россиян.

С одной стороны – это классическая Европа, с ее уважением к каждому человеку. С другой – это южный регион, с добродушными жителями и теплыми взглядами. С третьей – это не дешевое место для всех подряд. С четвертой – это не элитный, эксклюзивный район, где «все в белых штанах».

Здесь много разного жилья – залоговое, новое, вторичка; дома, виллы, квартиры, апартаменты, таунхаусы. Спросом пользуется все. Интересы не слишком оригинальные – близость к морю и определенное качество. «Занюханые» варианты российские покупатели в большинстве своем отвергают.

почем

ДА, НА ОГРОМНОЙ ТЕРРИТОРИИ не может не быть и скромного дешевого, и штучного дорогого жилья. В пригородах Барселоны можно найти квартиры в высотках по €1,3-1,5 тыс. за кв. м, в том числе и из залоговых объектов. В самом городе таких вариантов, разумеется, нет – средняя цена квадратного метра здесь около €4 тыс., а в лучших районах центра она достигает €8-9 тыс.

Диапазон цен в регионах еще шире. Апартаменты в десяти минутах от пляжа, требующие косметического ремонта, можно найти и за €60-70 тыс., но наши соотечественники, как правило, выбирают объекты, стоящие не меньше €150 тыс. За эти деньги можно приобрести двух-трехкомнатную квартиру в новом жилом комплексе.

Бунгало или небольшая вилла в комплексе вряд ли будут стоить меньше €250 тыс., ну а верхний предел – это десятимиллионные, уникальные варианты, своей архитектурой напоминающие: Гауди творил в этих местах.

это важно



В 2013 ГОДУ ПОКУПАТЕЛИ НЕДВИЖИМОСТИ в Испании получили

возможность претендовать на ВНЖ. Закон, который закрепил за зарубежными инвесторами право на «прописку» в Испании вышел 29 сентября под номером 14/2013. Главное условие: стоимость объекта должна быть не менее €500 тыс. При желании иностранец может приобрести несколько домов и квартир, чтобы набрать необходимую сумму. Важно: жилье, которое является основанием для оформления вида на жительство, не должно быть куплено в кредит. Инвесторский ВНЖ дает право проживать в Испании в течение двух лет. Следовательно, вы будете беспрепятственно перемещаться по всему Евросоюзу, а ваши дети, например, смогут учиться в местных школах. Через два года вы сможете подать заявление о продлении инвесторской визы еще на такой же срок.



ЗА ВРЕМЯ КРИЗИСА, который в Испании длится с 2008 года, на балансе местных

банков скопилось огромное количество долговых домов и квартир. Сотни тысяч! Объекты, изъятые у неплательщиков ипотечных кредитов, располагаются во многих регионах страны. Немало их и на любимых россиянами курортах. В результате банки стали главной «демпинговой» силой испанского рынка недвижимости: они выставляют «проблемное» жилье на продажу только за сумму невыплаченных должниками кредитов. Получается вдвое дешевле, чем за аналогичные объекты просят рядовые собственники.





Коста-дель-Соль



что

«**БЕРЕГ СОЛНЦА**» считается самым фешенебельным и богемным побережьем Испании. Впрочем, его полюбили не только миллионеры.

Полюбили за что? За ласковое море, белоснежные пляжи, живописные горы и множество увеселительных заведений... А еще Андалусия, к которой относится Коста-дель-Соль, – это самая «испанская Испания», родина корриды и фламенко.

почем

В МАЛАГЕ И СОСЕДНИХ ПОСЕЛКАХ

можно подобрать бюджетные апартаменты. Например, квартиру с двумя спальнями недалеко от моря тысяч под сто. Это будет жилье вторичного рынка. Возможно, от банка. Скорее всего, понадобится косметический ремонт. Зато, по местным понятиям, недорого.

Марбелья

что

ГОРДОСТЬ ПОБЕРЕЖЬЯ Коста-дель-Соль! Славу Марбельи как роскошного курорта поддерживают особы голубых кровей и среднестатистические знаменитости, которые приобрели здесь недвижимость.

В последние годы новых многоквартирных домов в Марбелье почти не строили. Зато на вторичном рынке есть из чего выбирать – от студий в больших жилых комплексах до вилл в тихих переулках. Немало предложений и от банков. Объединяет все виды местного жилья, пожалуй, одно – неприлично дешевым оно вам точно не покажется.

почем

В ЗАКРЫТЫХ РЕЗИДЕНЦИЯХ в окрестностях Марбельи (10-15 минут езды) можно найти апартаменты с двумя спальнями за €150-200 тыс. На «золотой миле» прославленного курорта за те же деньги вы вряд ли можете претендовать даже на компактную студию.

Стоимость просторных апартаментов в Марбелье – от €250 тыс., таунхаусов – от €350 тыс., на виллу у моря придется потратить как минимум €500 тыс. Дома высокого уровня – от €2 млн.

это важно



ИСПАНСКИЕ БАНКИ, которые имеют на своем балансе долговое жилье, заключают договоры

с агентствами недвижимости. Как только в банк поступает запрос на покупку такого объекта, они передают его своему коммерческому агенту. Риэлторы в дальнейшем занимаются полным сопровождением сделки. Для покупателя важно, что комиссию агентству недвижимости выплачивает банк, а для клиента помощь риэлтора является бесплатной.



ПОКУПАЯ БАНКОВСКОЕ ЖИЛЬЕ, надо быть

готовым к тому, что ваши расходы на 20-30% превысят запрашиваемую за недвижимость цену. Во-первых, долговое жилье продается, как правило, пустым. Придется потратиться на кухонный уголок, мебель, сантехнику... Во-вторых, такие квартиры и дома очень часто требуют хотя бы косметического ремонта, а порой и капитального. И в-третьих, за время нахождения недвижимости на балансе у банка в квартире могли накопиться долги по ЖКХ, счет которым идет на тысячи евро.



ДО КРИЗИСА 2008 года испанские банки выдавали кредиты на 110% от стоимости недвижимости: можно

было оплатить дом или квартиру, и еще налоги на совершение сделки. Однако к 2013-му условия ужесточились. От иностранцев требуют как минимум 30% от цены объекта собственными средствами. А лучше – 50%. Впрочем, ставки по испанским кредитам на недвижимость по-прежнему остаются выгоднее российских – для нерезидентов в среднем 5-7% годовых.



Более 2500 объектов

россияне приобрели в Испании в 2012-м, что на 46% больше, чем годом ранее. В 2013-м наши преодолели эту планку уже за три квартала и вошли в первую тройку зарубежных игроков на местном жилищном рынке – вместе с британцами и французами.





Коста-Бланка

что

ДЕВЯТЬ ИЗ ДЕСЯТИ ДНЕЙ здесь солнечные, пять десятков пляжей имеют Голубой флаг, знак качества и безопасности. Главные курорты Коста-Бланки – Аликанте, Бенидорм, Торревьеха, Гандия, Хавея, Дения, Альтеа и Кальпе.

почем

ПОБЕРЕЖЬЕ КОСТА-БЛАНКА, а особенно его южная часть от Аликанте до Пилар-де-ла-Орадада, – самое доступное в испанском Средиземноморье. Причем ощутить приятную разницу в ценах смогут покупатели недвижимости всех классов. Например, шикарная вилла с пятью спальнями, бассейном, большим земельным участком на «Белом берегу» может стоить €500-700 тыс. Аналогичное по качеству жилье на Коста-Браве обойдется вам минимум вдвое дороже.

Северная Коста-Бланка – от Бенидорма до Оливы и Гандии – более живописная, зеленая, но и значительно более дорогая. Для сравнения: цены на небольшие квартиры в Аликанте (крупнейший город юга) стартуют от €50 тыс., а в Бенидорме (главный курорт севера) даже за €70 тыс. вариантов не так уж много.

Торревьеха

что

ЕЕ НАЗЫВАЮТ русской столицей Коста-Бланки. Она, впрочем, такая же русская, как и шведская, и немецкая. Город космополитичный: каждый второй – иностранец. Россиян, живущих тут постоянно, к 2013 году оказалось около пяти тысяч.

Здесь можно найти магазины с нашими товарами (кто не знает, купить в испанском супермаркете, например, гречку непросто). В ресторанах вас обслужат на русском, а дети смогут обучаться в школе на родном языке. Здесь даже есть русскоязычная радиостанция!

почем

НЕДВИЖИМОСТЬ

ТОРРЕВЬЕХИ – одна из самых дешевых в Испании.

Здесь много нового, а еще больше залогового жилья. Цены на 40-метровые квартиры у моря стартуют от €30 тыс., 60-метровое бунгало в нескольких километрах от пляжа можно найти за €50 тыс.

Конечно, за эти деньги вы получите простой и непритязательный дом, который, скорее всего, потребует ремонта. Но! Это будет жилье, по цене сопоставимое с недвижимостью болгарских или турецких курортов.

это важно



В ИСПАНИИ ЕСТЬ ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ

на недвижимость.

Он составляет 0,5-2%

от кадастровой стоимости жилья, которая в 10-15 раз меньше рыночной. Например, владелец стометровой виллы будет платить около €500-600 в год. За небольшую квартиру налог в два-три раза меньше.



ДЛЯ РОССИЯН НЕТ НИКАКИХ ОГРАНИЧЕНИЙ

на покупку недвижимости в Испании. Наши

физические и юридические лица могут приобретать апартаменты в многоквартирных домах и частные виллы с земельными участками. Для проведения сделки иностранцу понадобится только действующий загранпаспорт. И деньги, разумеется.



КОМУНИДАД – ЭТО РЕГУЛЯРНАЯ ПЛАТА

за ремонтные работы и обслуживание общей территории

жилого комплекса, утверждаемая на собрании жильцов. Владельцы недвижимости встречаются, избирают управляющего и секретаря, а также решают, какие ремонтные работы надо будет провести в течение года для поддержания жилья и окружающей территории в порядке. Размер платежей для каждого собственника, как правило, зависит от площади его жилья и от объема услуг, предоставляемых в комплексе. Комунидад может составлять €0,5-5 тыс. в год. Причем в эту сумму не входит «коммуналка»: за свет, воду, газ вы будете рассчитываться дополнительно.





Мадрид

что

СТОЛИЦА, в которой есть, кажется, все... кроме того, что нужно большинству россиян в Испании, – моря. Именно поэтому спрос со стороны наших на местные квадратные метры на порядок ниже, чем на жилье на средиземноморских курортах. Впрочем, свой клиент есть и у Мадрида. Недвижимость в столице – в основном квартиры – покупают те иностранцы, которые хотят переехать в Испанию на постоянное жительство. А также те, кто рассчитывает заработать на круглогодичной сдаче квартиры в аренду.

почем

В МАДРИДЕ ЕСТЬ своя «золотая миля» и свои «спальные районы». И разброс цен, соответственно, – огромный. Например, за жилье на центральной улице дорогих бутиков и ресторанов Серрано просят €10-15 тыс. за кв. м, а на окраине столицы можно купить квартиру и за €2 тыс. за «квадрат». В среднем же по городу жилье стоит €2,6 тыс. за кв. м.

Острова

что

ФИНИКИЙЦЫ ОТКРЫЛИ КАНАРСКИЕ ОСТРОВА

до нашей эры, испанцы в XV веке, россияне еще в 1990-е. В это же время нами были открыты острова Балеарские. Слова «Тенерифе», «Мальорка» и «Ибица» встали в один ряд с Ниццей, Майами, «Ролексом» и «Гранд Чероки»...

Сюда сложнее добираться, чем на материк, и это является определенным ограничением. Хотя недвижимости здесь продается не меньше, чем в других регионах, – более того, кризис сказывается на ней не так существенно. Цены в последние годы снижались, но не стремительно.

...Ну а на Канарах, кстати, вообще можно купаться круглый год – вот!



почем

НА ОСТРОВАХ ЦЕНЫ

на маленькие квартиры, расположенные в пешей доступности от моря, стартуют от €70 тыс., но россияне обычно покупают варианты куда дороже. Таунхаус площадью около ста «квадратов» с земельным участком, на котором поместится только пара шезлонгов, можно найти и за €150-200 тыс. Хотя большинство куда дороже. Желаящим приобрести виллу (и тем более с бассейном) стоит ориентироваться на €500 тыс. и выше.

это важно



СРЕДНЯЯ ДОХОДНОСТЬ ОТ СДАЧИ

недвижимости в Испании в аренду составляет 5% годовых. Аналитики подсчитали, что самыми прибыльными могут стать вложения в квадратные метры Канарских островов. При относительно невысокой стоимости жилья, здесь сохраняется высокий уровень арендных ставок. Да и курортный сезон длиннее, чем в континентальной Испании. Впрочем – это «средняя температура по больнице». В любом регионе страны можно найти квартиру или виллу, которая принесет хорошую прибыль.



ИСПАНИЯ ОТ РОССИИ НАХОДИТСЯ

не так уж и близко – сгонять на выходные не получится. Перелет из Москвы до Барселоны – около четырех часов, до Мадрида – порядка пяти, а до Тенерифе с пересадками можно добраться за 15 часов. Но! Испания пользуется немалой популярностью у туристов, и список авиакомпаний, летающих в страну корриды, обширен.



ВСЕ РОССИЯНЕ, которые хотят стать в Испании «не просто туристами», должны получить

идентификационный номер иностранца (NIE). Он необходим при совершении любых операций, где требуется подтверждение личности. Например, NIE используется для открытия счета в испанском банке, для регистрации компании, покупки недвижимости или автомобиля, для подачи любого официального заявления. Процедура простая и практически бесплатная.





PROPERTY
COMPANY GROUP
INVEST PRAVO

Компания InvestPravo Property
представляет

18 ШАГОВ к вашему дому в Марбелье



1

Перед тем как делать
выбор – изучим вопрос.
Читаем о Марбелье
на Pravo.ru.
После этого
определимся
проще.

ПРАВИЛЬНОЕ РЕШЕНИЕ!



2

Родственники
еще не уверены в
необходимости
покупки. Придется
провести беседу...

**Каким должно быть
ОНО, наше идеальное
жилье для отдыха?**

3



4

МОЖЕТ БЫТЬ, КВАРТИРА?

Двухкомнатные апартаменты
в современном комплексе, то есть бассейн,
тренажерный зал и прочее прилагается,
стоят от €150 тыс. Такая же квартира на
«Золотой миле» обойдется уже минимум
в €400 тыс.

МУЧИТЕЛЬНЫЙ, НО ПРИЯТНЫЙ ВЫБОР.



ИЛИ ВСЕ-ТАКИ ДОМ?

Свой садик с тропическими
растениями... ммм, красота!
100-метровый таунхаус в районе
Марбельи на холмах можно купить
тысяч за €250. Вилла с четырьмя
спальнями, бассейном и большим
участком – уже от €750 тыс.

5



6

**СОМНЕНИЯМ ВСЕГДА
ЕСТЬ МЕСТО...
ПРОПУСТИТЕ ХОД.**

А если все-таки не Марбелья?
В мире много приятных мест.

Покупка недвижимости – это в каком-то смысле игра. Так давайте поиграем: вооружайтесь кубиками, фишками – и вперед!



10



ОБРАЩАЕМСЯ В БАНК

ПРОПУСТИТЕ ХОД

Для покупки «того самого» сбережений чуть-чуть не хватает? Приторможите.

И подумайте о кредите в испанском банке. Сегодняшние ставки по ипотеке для иностранцев – в среднем 4,5-5,5% годовых.

9

МАРБЕЛЬЯ ВЕЛИКОЛЕПНА. ВЫ НА ПОЛПУТИ К ЦЕЛИ

Осмотритесь – рядом с вами будут великолепные пейзажи.

ЕСТЬ ПОДХОДЯЩИЙ ВАРИАНТ!

Сразу же – резервируем, чтобы не перехватили другие. Для этого заключаем предварительный договор с собственником и вносим задаток – до 10% от цены объекта.

7



8



ВЫ РЕШИЛИ ОБРАТИТЬСЯ К ЭКСПЕРТУ

Знакомьтесь!

Элина СИВАНКОВА – директор InvestPravo Property, знаток Марбельи и соавтор этого путешествия
+7 916 500 00 04 www.ip-property.com



Компания InvestPravo Property
представляет



11

N.I.E.

Получаем идентификационный номер иностранца. Он вам понадобится для составления нотариальной купчей на жилье.



12

НАДО ОТКРЫТЬ СЧЕТ В ИСПАНСКОМ БАНКЕ

Через него вы будете не только проводить все платежи по сделке, но и оплачивать «коммуналку» после покупки недвижимости. Этот шаг вы пройдете быстро: час времени – и счет открыт.

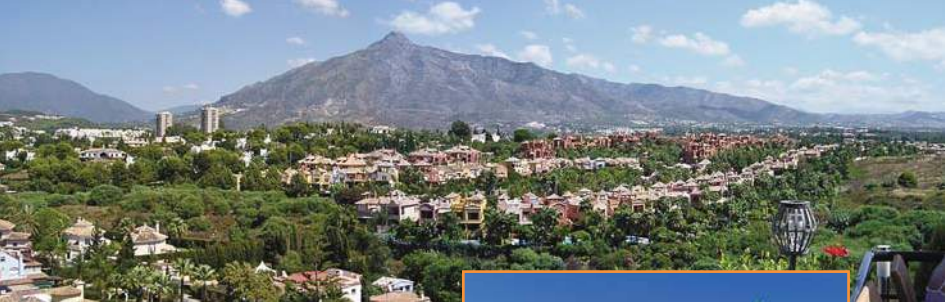


13

ПЕРЕДАЕМ ДОКУМЕНТЫ ГОСУДАРСТВЕННОМУ НОТАРИУСУ

Он будет их проверять – ведь в Испании нотариусы несут юридическую ответственность за чистоту сделки. Затем он составит договор и пригласит покупателя (или вашего доверенного), продавца и переводчика на подписание купчей.





ЕСТЬ В МИРЕ КУРОРТЫ НЕ ПРОСТО ДОРОГИЕ И ЗНАМЕНИТЫЕ

Они эксклюзивны, роскошны, богемны...

Этот имидж десятилетиями создавался стараниями сильных мира сего.

Таковы, например, Сен-Жан-Кап-Ферра во Франции, Порто-Черво в Италии. Такова и испанская Марбелья.

14



15

КОГДА ЦЕЛЬ ТАК БЛИЗКО – ХОЧЕТСЯ МЕЧТАТЬ

Но! Не забывайте о сопутствующих платежах – НДС, гербовый сбор, услуги нотариуса – набегит 10-13% от цены объекта. После расчетов сделка считается состоявшейся, и вы получаете ключи.

СТОП

Осталась еще одна формальность – регистрация объекта в реестре недвижимости (Registro de la Propiedad).

СИЕСТА!

ПРОПУСТИТЕ ХОД
ВЫ УЖЕ ПОШЛИ
ЗА КЛЮЧАМИ.
Но в неудачное время!
В ресторанах можно
пообедать с 13 до 16 –
и после 19 часов!



16

17

ВОТ И ВСЕ – ВЫ СЧАСТЛИВЫЙ СОБСТВЕННИК КВАРТИРЫ НА ПРОСЛАВЛЕННОМ ИСПАНСКОМ КУРОРТЕ

Время прогуляться по «Золотой миле» и ощутить каждой клеточкой тела, что жизнь-таки удалась!

18



Италия



В стране, уникальность которой невозможно описать, сотни невероятных мест, которые невозможно не полюбить. Квартиры и дома на фоне божественных пейзажей привлекают... и будут привлекать всех и всегда.



МЫ БЫВАЛИ ВО МНОГИХ СТРАНАХ, но Италию полюбили все члены нашей семьи. Больше всего нас впечатлила, конечно, культура Италии, ее историческое наследие. Затем – вина, Феррари – я фанат «Формулы-1», итальянская эстрада 80-х, местная мода и дизайн. Как показало лето – мы не ошиблись... Каждый из трех моих сыновей и племянник нашли себе развлечения и занятия по вкусу.

Василий из Москвы,
владеет виллеттой в Пиццо, Калабрия



Экзотика

Апартаменты
в Венеции
с видом
на Гранд-канал.
Дорого,
но стильно



Вот оно!

Студия в Риме
поможет
заработать
на аренде

Популярно!

Квартиры
и виллы
на морских
курортах Италии



И еще...

В Италии 20 областей. Очень разных. Отличаются не только пейзажи, но и традиции, диалект, кухня... Абруццо не похож на Калабрию, а Тоскана имеет мало общего с Сардинией.

Не забыть!

- ▶ Отправиться в Милан на шопинг
- ▶ Погулять на карнавале в Венеции
- ▶ Перепробовать как можно больше блюд итальянской кухни – от пасты до тирамису, от ньокки до минestrоне...





Рим



что

В ВЕЧНОМ ГОРОДЕ есть то, чего нельзя купить ни за какие деньги, – история. В других крупных городах мира можно приобрести квартиру лучшего качества (или за меньшие деньги), но вот купить нечто в шаге от фонтана «Треви» – нет, невозможно... Рим возглавляет список городов, где один из очевидных аргументов при покупке – «Хочу здесь». И он не требует логических объяснений.

Чем ближе к историческим достопримечательностям – тем дороже. И, скорее всего, беспокойней. Впрочем, соблазн все равно велик, и даже малюсенькие квартиры-комнаты в центре пользуются спросом.

Активно предлагаются объекты километрах в 30-50 – в пригородах Рима. Тут тише, свободнее, тут можешь быть предоставлен самому себе. И еще: скорее всего отсюда несколько шагов до моря. А как ни прекрасна итальянская столица – морские удовольствия многих манят не меньше.

почем

В ЦЕНТРЕ самые высокие цены в стране – от €10 тыс. за кв. м и выше. Как правило, объект, продающийся за такие деньги, находится в уникальном туристическом месте. Но качественная квартира неподалеку от центра может стоить и много дешевле – от €4-5 тыс. В пригородах столицы можно найти варианты и за €2-3 тыс.: побережье Лацио дешевле северных регионов Италии.

Дома – даже вдалеке от туристических троп – редко стоят €250 тыс. А вот вариантов дороже миллиона – хоть отбавляй.



*Если из вашего окна открывается такой вид ...
... вы живете в одном из этих домов –
переверните страницу >>>*

*Абруццо.
Ускрентья Италия*



**Мы поможем Вам найти свое счастье в самом
итальянском регионе Италии**

SFR Realty
+7 499 755-65-80; +7 915 091-77-31
sfr@sfrrealty.ru, info@sfrrealty.ru
Skype: sfr.realty
Наш адрес: г. Москва, 3-й Новый переулок, д. 5

*Если вы живете в одном из этих домов...
... из вашего окна открывается такой вид -
«« переверните страницу*

*Абруццо.
Ускрениця Утала.ит*

Мы поможем Вам найти свое счастье в самом
итальянском регионе Италии

SFR Realty
+7 499 755-65-80; +7 915 091-77-81
sfr@sfrealty.ru, info@sfrealty.ru

Skype: sfr.realty

Наш адрес: г. Москва,
3-й Новый переулок, д. 5

это важно



ИТАЛЬЯНСКИЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

открыт для иностранцев.

Россияне могут свободно покупать как местные дома, так и квартиры, оформлять приобретения как на физическое, так и на юридическое лицо. Единственное исключение – запрет на покупку сельскохозяйственных земель. Но вряд ли это кого-то расстроит, тем более что небольшой виноградник вполне можно разбить на участке собственной виллы.



КАК ТОЛЬКО ПОКУПАТЕЛЬ НАХОДИТ

понравившийся ему объект, он подписывает

так называемое неотменяемое предложение о покупке. А также вносит залог – 5-10% от стоимости недвижимости. Если после этого одна из сторон передумает заключить сделку, ей придется отвечать за это решение материально. Откажется продавец – отдаст покупателю залог в двойном размере. Передумает покупатель – потеряет всю сумму внесенного платежа.



В ИТАЛИИ ПРИ ПОКУПКЕ ПЕРВИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

резиденты платят НДС – 4%

от цены объекта, а иностранцы – 10%. Если зарубежный покупатель планирует оформить вид на жительство в стране, он также может платить сниженный налог. В течение 18 месяцев после заключения сделки иностранец должен получить ВНЖ (например, доказав пассивный доход в своей стране и наличие недвижимости в Италии, можно претендовать на ВНЖ без права на работу) или заплатить оставшиеся 6% налога.





Калабрия



что

ЭТОТ РЕГИОН на «носке итальянского сапога» считается «недорогой Италией». Даже инвестиции, вызвавшие активное развитие инфраструктуры, не сделали его более популярным для туристов, чем, скажем, Венецианское побережье или Тоскана... Но у покупателей недвижимости, как известно, свой взгляд.

Интересные предложения в «нетронутой» в туристическом смысле Италии – конечно, вариант заманчивый. Море чистое, виды восхитительные, и что с того, что публика не самая рафинированная. В общем, на стыке Тирренского и Ионического морей и квартиры на вторичке, и апартаменты в новых комплексах, и виллы – буквально все варианты вызывают некоторый интерес.

почем

В КАЛАБРИИ

можно найти цены, немыслимые для других регионов Италии. Например, квартиры, квадратный метр которых стоит меньше €1 тыс. – сносную «однушку» можно купить дешевле €30 тыс. В хороших новостройках цены будут, конечно, выше, но в €2 тыс. за кв. м вы, вероятно, уложитесь.

Самые простые дома стоят от €100 тыс. – правда, скорее всего, до моря пешком будет далековато. Впрочем, за €200-250 тыс. вы будете первым владельцем виллы, из окон которой открывается заветный вид.

Острова

 СИЦИЛИЯ, САРДИНИЯ

что

НЕ САМЫЕ ПОПУЛЯРНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ – все-таки добираться сюда приходится с пересадкой, а найти место для души на материковой Италии ничуть не сложнее. Сардинией интересуются чуть активнее, особенно в районах элитной застройки.

почем

НЕДОРОГИЕ АПАРТАМЕНТЫ в городах стоят дешевле €100 тыс.: есть по €1 тыс. за кв. м. Цены на новостройки выше минимум в два раза. Дорогие и очень дорогие виллы Сардинии в среднем стоят около €5 млн.

это важно



НОВЫЕ КВАРТИРЫ, таунхаусы и виллы на морских курортах

Италии часто входят в состав резиденций – организованных поселков с общей охраняемой территорией, бассейнами и тренажерными залами, детскими площадками и ресторанами...

Самые продвинутые резиденции предоставляют своим клиентам сервис на уровне пятизвездочного отеля. Но имейте в виду: чем шире спектр услуг, тем выше ежегодные расходы на содержание жилья. За квартиру с двумя спальнями может набегать от €0,8 тыс. до €5 тыс. в год, за небольшую виллу – от €1,2 тыс. до €6 тыс. В эту сумму не входят коммунальные услуги: за газ, свет, воду вы будете платить отдельно по счетчикам.



ВСЕ ВЛАДЕЛЬЦЫ НЕДВИЖИМОСТИ В ИТАЛИИ платят ежегодный налог на имущество (IMU).

Иностранцы также должны вносить свою лепту в пополнение итальянского бюджета. Размер налога зависит от площади вашей недвижимости, ее местоположения и составляет 0,4-1% от кадастровой стоимости в год. Например, за стометровую виллу в Калабрии сбор составляет ориентировочно €150-200 в год. За такой же домик в окрестностях Рима придется платить вдвое больше.



СРЕДНЯЯ ПРОДОЛЖИ- ТЕЛЬНОСТЬ ЖИЗНИ в Италии

одна из самых высоких в мире – 80,5 лет. Ученые до сих пор гадают, что является причиной долголетия итальянцев – то ли воздух, то ли здоровая кухня, то ли легкое отношение к жизни...

Апартаменты в жилом комплексе в Сильви Марина (Абруццо)



Новые квартиры в жилом комплексе, в зоне с развитой инфраструктурой, в 100 метрах от моря, променада и прекрасных песчаных пляжей. Высокое качество строительства, отличное место для жизни и отдыха.

Площадь – от 70 кв. м до 160 кв. м
Цена – от € 142 000 до € 380 000*

SFR REALTY, +7 (499) 755-65-80
www.sfrealty.ru

Апартаменты в таунхаусе в Абруццо



Апартаменты с отдельным входом, камином и панорамной террасой в городке с развитой инфраструктурой, в 15 минутах езды от пляжей Адриатического побережья Италии.

Площадь – 75 кв. м
Цена – € 75 000**

SFR REALTY, +7(499)755-65-80
www.sfrealty.ru



Ломбардия

МИЛАН И ОЗЕРА –
КОМО, ГАРДА, МАДЖИОРЕ

что

**ВЕРОЯТНО, ЭТО САМЫЙ
АРИСТОКРАТИЧЕСКИЙ
РЕГИОН СТРАНЫ:**

здесь не пестрые морские курорты, а строгие озерные. «Открыточные» городки Ломбардии предлагают фешенебельную жизнь на фоне безумной красоты гор и водной глади.

Здесь гораздо меньше сетевых магазинов и знакомых всему



миру ресторанов. Напротив – тут в почете маленькие семейные заведения «только для вас». На озерах не так много шумной молодежи и беспокойных туристов, тут отдыхают размеренно, сочетая летнее катание на яхте под парусом с зимними поездками на горнолыжные курорты и круглогодичными – в модный Милан.

Небольшие пространства затрудняют новое строительство и не дают ценам на уже построенное жилье снижаться.

Тут предлагаются красивые апартаменты с высококачественной отделкой и прекрасные виллы – современные, а часто и исторические с жесткими требованиями по эксплуатации.

почем

**ОТКРОВЕННО ДЕШЕВОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ,** приобретает которую, можно сразу же начать там жить, в итальянском «озерном крае» почти нет. Минимальные цены – €2,5-3 тыс. за «квадрат», соответственно, хорошие апартаменты с одной-двумя спальнями могут стоить под €200 тыс. Недвижимость с видом на воду стóит примерно на четверть дороже.



Жилье, претендующее на статус бизнес-класса, приближается к €500 тыс. Что же касается эксклюзивных домов с историей, то цена на них, как правило, «по запросу»... Многие даже спросить боятся.

это важно



НА ИТАЛЬЯНСКОМ РЫНКЕ

недвижимости можно
найти как роскошные
палаццо XVI века,

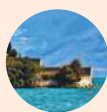
так и простенькие крестьянские
дома столь же преклонного
возраста. Впрочем, спрос со стороны
россиян на подобные объекты
невелик. Наши с недоверием
относятся к подаркам истории и чаще
отдают предпочтение новострою.



ИТАЛИЯ ВХОДИТ В ПЯТЕРКУ

самых посещаемых
туристами стран мира.

Страна зарабатывает на туристах,
по самым приблизительным
подсчетам, около €10 млрд в год.
Откусить небольшой кусочек от
этого пирога могут и иностранные
собственники недвижимости.
Гостиниц на Апеннингах, конечно,
хватает – их здесь под 40 тысяч.
Только не все останавливаются
в отелях, многим комфортнее
снимать квартиру или виллу.



ИТАЛИЯ ЧАЩЕ АССОЦИИРУЕТСЯ У РОССИЯН

с морем и солнцем,
чем с горами и снегом.

Между тем в итальянских Альпах
имеется немало замечательных
горнолыжных курортов. Самые
прославленные: Кортина-
д'Ампеццо, Мадонна-ди-Кампильо,
Валь-ди-Фасса, Бормио, Курмайор.
Жилье в центральной части
известных курортов стоит дорого:
стометровые апартаменты
в Кортине обойдутся в миллион
или выше. Впрочем, в небольшой
деревушке, расположенной в часе
езды от подъемника, уже можно
купить просторный каменный
дом... тысяч за €300.

Каменный дом с большим участком
в Тривенто, Абруццо-Молизе



Дом старинной постройки, недавно
полностью отреставрирован,
продается со всей обстановкой.
Участок земли – 1 га. Расположен
в сельской местности, в 40 км
от Адриатического побережья.

Площадь – 140 кв. м

Цена – € 141 000*

SFR REALTY, +7 (499) 755-65-80
www.sfrealty.ru

Шикарная вилла в Васто, Абруццо



Прекрасно оснащенная вилла
с дизайнерским интерьером и большим
участком земли расположена в 2 км
от побережья и прекрасных пляжей.
Продается со всей обстановкой
и техникой.

Площадь – 320 кв. м

Цена – € 700 000**

SFR REALTY, +7(499)755-65-80
www.sfrealty.ru



Лигурия, Тоскана



что

НАЗВАНИЯ-ТО КАКИЕ – Сан-Ремо, Ливорно, Лукка, Флоренция, Пиза! Два приморских региона на севере Италии объединяют дюжину известных курортов и крупных городов. Это самые культовые районы Италии...

Ценность недвижимости в этих краях – внимание,

каламбур – стабильность цен. Даже в кризисные годы ходовые объекты практически не дешевели. Отчасти потому, что у многих итальянцев здесь были «вторые дома» и продавать их не было нужды. Квартиры в комплексах с видом на море – универсальное приобретение. Их легко можно сдать в аренду, а можно жить самому, ощущая превосходство над беспокойными туристами.

Еще активнее продают дома и виллы – от простеньких до памятников архитектуры.

почем

НЕДЕШЕВО, А ЧАЩЕ ДОРОГО. Цены в хороших местах – €4-6 тыс. В итоге все предложения обходятся в шестизначную сумму, как правило, больше €200 тыс., и непосредственно на побережье исключений не бывает. В глубине, особенно неподалеку от железной дороги, есть варианты скромнее, но они малопривлекательны, тем более что россияне не очень любят покупать на вторичном рынке...

Не все апартаменты уложатся в €500 тыс. Варианты в новостройках, в непосредственной близости от моря, весьма вероятно, будут стоить дороже. Что уж говорить об отдельно стоящих домах. Тут уже «шестизначные» варианты будут редкостью.

Абруццо

что

ОБЛАСТЬ НА ВОСТОКЕ ИТАЛИИ среди иностранцев не так популярна, но сами итальянцы ее любят. Промышленности мало, крупных городов нет, а есть «чистая Италия» – маленькие старые городки, завораживающие холмы и долины.

Россияне традиционно хотят жить поближе к морю. Любимый вариант – небольшие апартаменты в доме, построенном лет десять назад, из которых воду и видно, и слышно.

почем

БЮДЖЕТНЫЕ ВАРИАНТЫ вдали от моря стоят €25-30 тыс. Таунхаус в городе можно купить и за €80. *Подробнее – на стр. 102.*



ИТАЛЬЯНЦЫ НЕ ОЧЕНЬ-ТО ЛЮБЯТ УЧИТЬ ЯЗЫКИ –

рассказывают бывалые путешественники. Эти наблюдения подтверждают и опросы Евростата. Меньше 10% итальянцев подтвердили, что знают иностранный язык «очень хорошо». Соответственно, если в крупных городах у вас еще есть шанс пообщаться с местными хотя бы по-английски (о русском речи вообще не идет), то в маленьких деревушках, скорее всего, придется объясняться на пальцах... или учить итальянский. Что многие покупатели недвижимости и делают.



В ИТАЛИИ – НАСТОЯЩИЙ КУЛЬТ ЕДЫ.

О ней могут говорить часами – по телефону, на улице, в ресторане. Обсуждают продукты (особенно ценятся местные), рецепты, рестораны... Последних, кстати, великое множество: от модных носителей звезд Michelin до простых семейных заведений. Можно пообедать за €10, а можно и за €100. И в первом, и во втором случае будет вкусно и полезно. Приготовление пищи – это то, что итальянцы умеют делать действительно хорошо.



ПУНКТУАЛЬНОСТЬ У ЖИТЕЛЕЙ «САПОГА»

не в почете – опоздания на полчаса не обсуждаются, и обижаться на это не принято. К работе они также относятся спокойно, даже за хорошую прибыль надрываться не станут. Результат: после обеда большинство ресторанов закрывается до вечера, чтобы хозяева могли отдохнуть, в воскресенье найти открытый магазин и вовсе большая проблема.





Италия



АБРУЦЦО: чистая Италия



**Юлия
КОЗЫРЕВА**

генеральный директор
компании **SFR REALTY**,
+7 (499) 755-6580
+7 (915) 091-7731
www.sfrealty.ru

НЕСМОТЯ НА ТО ЧТО ИТАЛИЯ – СТРАНА ДЛЯ НАС СОВСЕМ НЕ ЭКЗОТИЧЕСКАЯ, ЕСТЬ ЕЩЕ И МАЛО ИЗВЕСТНЫЕ НАМ МЕСТА. НАПРИМЕР, ЗНАЕТЕ ЛИ ВЫ, ГДЕ НАХОДИТСЯ РЕГИОН АБРУЦЦО? ЧЕМ ОН УНИКАЛЕН? ХОТЯ БЫ – КАКОЙ ТУТ ГЛАВНЫЙ ГОРОД? ХОТИТЕ УЗНАТЬ ПОДРОБНО? ОБО ВСЕМ РАССКАЖЕТ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР КОМПАНИИ SFR REALTY ЮЛИЯ КОЗЫРЕВА. ЗАОДНО ПОЛУЧИТЕ ИНФОРМАЦИЮ И О МЕСТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ – ОЧ-Ч-ЧЕНЬ ИНТЕРЕСНО!

АБРУЦЦО: Цели

Зачем жить именно в Аbruццо? А затем, что, какие бы цели вы перед собой ни ставили, здесь можно их реализовать.

Например, если вы уже на пенсии, вам точно сюда. Американцы признали Аbruццо лучшим регионом для пенсионного проживания – оценивали климат, цены, удобства... Область занимает последнее место в итальянском рейтинге по числу онкологических заболеваний и одно из первых по числу долгожителей.

Среди плюсов, особенно для молодых людей, выделю близость к Риму. До столицы можно доехать за два часа. Кстати, многие каждый день так и делают – ездят туда на работу или учебу. Благодаря хорошему транспортному сообщению непоседы обретут в Аbruццо прекрасную базу для путешествий по Европе.

Здесь есть чем заняться круглый год. Летом можно наслаждаться чистой водой моря и доступностью пляжей, зимой – посещать горнолыжные курорты или термальные центры.



По-моему, перед нами именно та деталь, которая делает Италию – Италией, из таких мелочей и складывается необыкновенная красота каждого местечка



Вариантов, чтобы вышел за калитку – и сразу на пляж, в регионе не так много



Узенькие, тихие улочки старинных городов, которых так много в Абруццо, это и есть настоящая Италия

АБРУЦЦО: Цены

Безусловно, важный вопрос. Так вот! Цены в Абруццо одни из самых низких в Италии, в том числе и на недвижимость. Здесь реально приобрести квартиру недалеко от моря с бюджетом до €100 тыс., и даже на €1 тыс. в месяц здесь можно прожить. Да что говорить о ста тысячах! В небольших городках вам могут предложить совсем недорогие квартиры – дешевле €50 тыс. Даже за миллион – рублей (!) – тут можно купить жилье. Не на побережье, конечно, и не в большом городе.

Самое главное – у вас есть выбор. Например, таунхаус можно купить за €80 тыс. или за €300 тыс., в зависимости от места, площади, близости к морю, состояния...

Россияне все-таки хотят жить на побережье – это сразу дороже, и мало кого удастся убедить в том, что их мечта может находиться в 5-10 километрах от моря. Люди ищут то, что востребовано в России. У итальянцев, например, совсем иные вкусы. Они скорее купят дом на холме, где не так жарко и не так влажно. А россияне начинают разбираться в этом, только пожив здесь...

Также наши соотечественники тяготеют к новостройкам. Вариант в старом доме смущает, хотя, казалось бы, двухметровым стенам износа нет! Но все равно ищут апартаменты на море, в доме, построенном максимум лет пять назад. Такая квартира – качественная, с ремонтом, с хорошей мебелью – стоит от €200 тыс., или от €2-2,5 тыс. за «квадрат».

Вариантов, чтобы вышел за калитку – и сразу на пляж, в регионе не так много. В большинстве итальянских курортов вдоль моря тянется пешеходная набережная, а рядом с ней небольшая – по полосе в каждую сторону – автодорога, отделенная полосой зеленых насаждений. Вот за ними начинаются кварталы с жилой застройкой.



Завораживающее сочетание моря и холмов так типично для этого региона страны

Если цена квартиры €300-350 тыс. – то уже более высокий уровень строительства, престижный район. И более высокий класс энергосбережения. Я не случайно говорю об этом: это важно при здешней дороговизне электричества. Конечно, если вы будете пользоваться обогревателем, как итальянцы, – утром и вечером по два часа, то платить будете, как в России. Если же вообще выключать не будете – приготовьтесь к расходам.

За €150-300 тыс. можно купить и то, что мы бы назвали виллой – конечно, не на море – с участком. Причем от размеров участка стоимость почти не зависит. Как ни странно, здешняя сельскохозяйственная земля недорогая, основное в цене – это дом.

Резюмируя – варианты есть разные. Дешевые квартиры – это прекрасно. Но мы же хотим варианты получше. А они дороже...



На холмах Абруццо разбросаны города, отличающиеся особой тихой красотой. Такая гармония не может не завораживать



Непрерывная декорация итальянского города – памятники старины

Море и пляжи здесь одни из самых лучших в Италии



АБРУЦЦО: Уникальность

Скажу так: уникальность Абруццо – в наборе предлагаемых им возможностей. По отдельности многие регионы Италии могут похвастаться тем, что есть в Абруццо, но только здесь, как в Греции, есть всё! И когда я говорю «всё», то имею в виду именно ВСЁ! Загибайте пальцы.

Первое. Это самый зеленый регион Италии, здесь находятся четыре национальных заповедника, где еще можно насладиться уголками нетронутой дикой природы.

Второе. Неспроста жители Милана и Рима охотно покупают здесь жилье для отдыха. Море и пляжи одни из самых лучших в Италии.

Третье. Как я уже говорила, Абруццо хорош для любителей зимнего туризма. Здесь отлично оборудованные горнолыжные курорты, до которых легко добираться в любую погоду.

Четвертое. Абруццо – так любимая россиянами «старая Италия». Это регион с многовековой историей, здесь сохранились предметы культуры, относящиеся к доисторическим временам, архитектурные постройки времен Великой Римской империи. Многие местные города включены в список самых красивых городов Италии.

Пятое. И снова повторяюсь: из Абруццо удобно путешествовать по всей Италии и Европе.

Шестое... Впрочем, достаточно, пальцы на одной руке у вас должны были уже закончиться.

АБРУЦЦО: Бизнес

Откровенно говоря, россияне нечасто приезжают сюда и открывают свое дело. Жить как рантье? Можно, конечно. И вы даже можете заработать, если изучите рынок, а во всех остальных случаях – это хороший побочный доход.

Для того чтобы вести бизнес в Италии, необходимо изучить местную систему налогообложения или нанять консультанта, который в этом разбирается. Большинство итальянцев выбирает второй путь и платит деньги «коммерциалиста». Налоги в Италии довольно высокие – порядка 45%, доходность в 5-6% годовых считается очень хорошей в наши непростые времена.

Зато фискальная система не имеет задачи подловить бизнесмена на случайной ошибке и нажиться на этом, доведя бедолагу до разорения. Поэтому, заплатив налоги, вы действительно спите спокойно. У вас есть право на ошибку, за которую вы, конечно, заплатите в казну, но это не приведет к краху бизнеса.



Пешеходные улочки есть почти в каждой городке региона



Душа и визитка абруццезских городов – увитые зеленью балконы и дворики



На часах – 18.30. Ресторанчик в Васто открывается и готовится к приему гостей. До этого времени большинство ресторанов было закрыто – сиеста

**Хозяин
задумчиво
смотрит на
меня, на часы,
опять на меня
и философски
изрекает:
«Можно.
Только надо
приготовить...»**

АБРУЦЦО: Рестораны

Гуляем с дочерью по старинному городку Сильви. И – не поверите – страшно захотелось рыбы и морепродуктов, зажаренных в тонком нежном кляре, делающем кусочки хрустящими и сочными. По-итальянски – фриттура ди пеше. М-м-м... вкуснота!

Оглядываюсь в поисках ресторана и вижу небольшую таверну. У входа пожилой мужчина. Типичный итальянец: лениво рассматривает потрясающую панораму. Подхожу, спрашиваю, нельзя ли у них поесть. А еще нет и 12 часов, рановато для обеда. Хозяин задумчиво смотрит на меня, на часы, опять на меня и философски изрекает: «Можно. Только надо приготовить...»

Перевариваю информацию, спрашиваю, а можно ли приготовить именно желаемое нами блюдо? Обернувшись, он кричит кому-то внутри: «Папа, можем мы сделать фриттуру для синьоры?»

Папа?.. На крыльце появляется еще более почтенный синьор. Большие, натруженные руки, полотенце на плече, сковородка в руках: «Да, все возможно, но требуется время. Идите погуляйте минут 15».

Если честно, я сомневалась, сможет ли такой повар приготовить блюдо, не дав ему пригореть, не пересушив, не сделав кляр слишком толстым. Напрасно волновалась! Когда мы вернулись и подвинули к себе огромные тарелки с золотистыми кусочками, то поняли, что такой вкусной рыбы мы нигде еще не ели! Вот тебе и забегаловка, вот тебе и старичок!

Ну и на сладкое... Счет – €25 на двоих. С десертом!



Сентиментальность итальянцев и их любовь к автомобилям, соединяясь, приводит к появлению подобных картин в небольших двориках Абруццо



Итальянские флаги можно встретить повсюду. Итальянцы – романтики и большие патриоты

Кипр



Весна приходит на этот средиземноморский остров в феврале, а уже к концу апреля можно загорать и купаться. А еще радует упрощенный визовый режим и возможность получить вид на жительство.



ЖИЗНЬ ПОДОШЛА К ОПРЕДЕЛЕННОМУ РУБЕЖУ: появилась возможность не думать о работе 24 часа в сутки. У нас сыро и пасмурно, захотелось иных климатических условий. А на Кипре солнышко светит 300 дней в году. Здесь многие понимают русскую речь, и это стало важным преимуществом при выборе, потому что английским языком владею на уровне школьной программы. Здесь повсюду радушие и доброжелательность. Киприоты живут спокойно и размеренно, наслаждаясь жизнью. Тут безопасно, никто не закрывает дома на двадцать восемь замков. И все, кто приезжают сюда, сразу начинают жить по местным правилам.

Антонина, предприниматель из Петербурга, владеет таунхаусом в Пафосе

Вот оно!

Домик в тихой деревушке Лачи на северо-западе острова



Экзотика

Жилье в столице: до моря далеко, поэтому иностранцы сюда редко наведываются



Популярно!

Квартиры в Лимассоле, виллы и таунхаусы в Пафосе



И еще...

В Пафосе русская диаспора насчитывает около 3000 человек. Что уж говорить про Лимассол! Здесь количество соотечественников исчисляется десятками тысяч. Сервис подтягивается: русские школы, магазины с нашими товарами, вывески и меню на кириллице, русскоязычные сотрудники во многих компаниях...

Не забыть!

- ▶ Попробовать кипрскую «огненную воду» – зиванию
- ▶ Заказать в ресторане мезе – симпатичные наборчики рыбных деликатесов
- ▶ Искупаться на знаменитом пляже Афродиты – там, где богиня появилась на свет из пены морской





Кипр

Лимассол



что

ДЕЛОВАЯ СТОЛИЦА острова и одновременно крупнейший курорт в стране. Летом к 200 тысячам постоянных жителей Лимассола прибавляются еще десятки тысяч иностранных туристов, которые предпочитают на отдыхе пользоваться возможностями большого города. Впрочем, и среди постоянно живущих полно иностранцев. Лимассол – интернациональный город. Здесь живут и британцы, и болгары, и филиппинцы. И русские, конечно же!

Среди россиян популярна следующая схема: отец семейства продолжает работать в Москве, а его жена с детьми большую часть года проводит в Лимассоле, где и климат поприятнее, и возможности для обучения в международных школах имеются. Многие русские покупают апартаменты в Лимассоле для отдыха: месяц-другой проводят в них сами, а в остальное время сдают в аренду туристам. Благо курортный сезон на Кипре самый длинный в Средиземноморье.

почем

ЛИМАССОЛ – САМЫЙ ДОРОГОЙ ГОРОД на Кипре. Цены на недвижимость здесь как минимум на 30% выше, чем на аналогичные объекты в Пафосе и тем более в маленьких деревушках на острове. Кроме того, именно здесь возводятся самые люксовые жилые проекты на острове, рассчитанные в первую очередь на иностранцев.

Новая квартира с двумя спальнями в центре Лимассола будет стоить €150-250 тыс. Похожие апартаменты на первой линии – от €350 тыс. А если мечтаете о пентхаусе с панорамными видами на море, рассчитывайте на €500 тыс. и выше. Небольшая 200-метровая вилла в Лимассоле (в пешей доступности от моря или на холмах, но с видом на воду) обойдется в €450-950 тыс. Конечно, есть и объекты-миллионники.

Встречаются, конечно, куда более дешевые предложения. Все-таки Лимассол – крупный город, и вторичный рынок недвижимости развит хорошо. Однако жилье с двадцатилетней историей иностранцев обычно не интересует.

**это
важно**



**ОСТРОВ
С 1974 ГОДА
ДЕ-ФАКТО
РАЗДЕЛЕН** между

двумя странами – Республикой Кипр и так называемой Турецкой Республикой Северного Кипра. Независимость последней не признает никто, кроме Турции. А МИД России настоятельно призывает отказаться от приобретения недвижимости в северной части острова, неподконтрольной законному правительству страны.



**ХОТИТЕ КУПИТЬ
ЖИЛЬЕ** для отдыха
и одновременно
получить вид

на жительство в стране Евросоюза? На Кипре с 2009 года действует программа, которая позволяет вам это сделать. Правда, придется выполнить несколько условий. Минимальная стоимость купленной недвижимости должна составлять €300 тыс. Претенденту на ВНЖ также надо доказать, что его минимальный ежегодный доход составляет €30 тыс. для семейной пары и €5 тыс. для каждого зависимого члена семьи.



**ВИЗА НА КИПР
ДЛЯ РОССИЯН
БЕСПЛАТНА**
и делается всего

за один день. Все гости, которые собираются прибыть на Кипр через аэропорты Ларнаки и Пафоса, могут оформить заявку на предварительную визу (pro-visa) категории С онлайн. Для этого надо заполнить анкету на сайте МИДа Кипра. Личного присутствия в консульстве, брони отелей и обратного билета с вас не потребуют. Обладатели действующих шенгенских виз также могут посетить остров.

Около
40

ТЫСЯЧ

россиян постоянно
проживают на Кипре
(информация
посла России
в Республике Кипр)





Кипр



Пафос

почем

ВО ОКРЕСТНОСТЯХ ПАФОСА, на расстоянии десяти минут езды до моря, встречаются бюджетные, по меркам Кипра, апартаменты. Например, небольшую «двушку» вполне можно купить за €50-65 тыс. Для покупки стометрового таунхауса понадобится €150-250 тыс., а виллы с тремя спальнями и собственным бассейном – €200-350 тыс.

что

КУРОРТ ОТКРЫЛИ БРИТАНЦЫ.

Инфраструктура развивалась в расчете на них: ухоженная туристическая зона, гольф-поля, частные английские садики и школы.

В последние годы на смену британцам приходят наши соотечественники. Здесь уже постоянно проживает несколько тысяч россиян, еще столько же регулярно наведываются в свои дома для отдыха. Покупают квартиры в новых резиденциях с бассейнами, тренажерными залами. Берут и виллы, причем, в отличие от британцев, более просторные и дорогие.



Айя-Напа

что

АЙЯ-НАПА – ПРОЩЕ, демократичнее и веселее Пафоса. Для одних это минус, для других – весомый аргумент к покупке жилья для отдыха именно здесь. Курорт имеет

славу «молодежного»: многочисленные бары, дискотеки, ночные клубы с пенными вечеринками... Правда, этот праздник жизни в полном объеме можно ощутить только во время курортного сезона. Зимой туристы уезжают и город приобретает заброшенный вид.

почем

ЦЕНЫ НА НЕБОЛЬШИЕ НОВЫЕ КВАРТИРЫ в Айя-Напе начинаются с €50 тыс. Если вы готовы вписаться в строительство, то можно уложиться и в меньшую сумму. Пятизвездочные резиденции с полным спектром услуг, естественно, дороже: от €150 тыс. за семидесятиметровые апартаменты.

это важно



ПОКУПАТЕЛЯ ВИЛЛЫ ИЛИ КВАРТИРЫ

на Кипре ждут

дополнительные расходы, связанные с регистрацией сделки. Самый заметный – сбор за переоформление прав на недвижимое имущество. Его размер зависит от цены жилья. Первые €85 тыс. в стоимости облагаются налогом в 3%, вторые – 5%, а если объект стоит больше €170 тыс., придется отдать государству 8% от его цены. В результате сбор за переоформление права собственности на квартиру в €200 тыс. составит около €9 тыс.



НА КИПРЕ СУЩЕСТВУЕТ

ежегодный налог на недвижимость, который рассчитывается исходя из стоимости имущества в 1980 году. Если жилье на тот момент еще не было построено, стоимость объекта пересчитывают задним числом. Если квартиру оценили менее чем в €40 тыс., налог составит 0,6% от ее цены. А если более €3 млн – 1,9%. Важно: современные цены на дома и квартиры Кипра в семь-восемь раз превышают расценки 1980 года.



РОССИЯНЕ ВПРАВЕ ПОКУПАТЬ

жилую недвижимость на Кипре. Единственное ограничение: иностранец может записать на свое имя только один объект площадью до 4014 кв. м. Хотите больше? Оформляйте вторую квартиру на других членов семьи. Коммерческую недвижимость можно приобрести только на юрлицо, зарегистрированное на Кипре.



780

километров

длина береговой
линии Кипра



ДАЙДЖЕСТ ВОЛШЕБНОГО ОСТРОВА

**Екатерина
ХОЛОДОВА,**

обозреватель

**Ольга
ДАВЫДОВА,**

обозреватель

**Анастасия
ФАЛЕЙ,**

заместитель главного редактора

**Филипп
БЕРЕЗИН,**

главный редактор

ЖУРНАЛИСТЫ PRIAN.RU ВНИМАТЕЛЬНО СЛЕДЯТ ЗА ТЕМ, ЧТО ПРОИСХОДИТ НА РЫНКАХ НЕДВИЖИМОСТИ ЛЮБИМЫХ РОССИЯНАМИ СТРАН. ГДЕ ЦЕНЫ РАСТУТ, А ГДЕ СНИЖАЮТСЯ, ГДЕ АКТИВНО ВОЗВОДЯТ НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, А ГДЕ БЕЗУСПЕШНО ПЫТАЮТСЯ ПРОДАТЬ ДОМА И КВАРТИРЫ, ПОСТРОЕННЫЕ ЛЕТ ПЯТЬ НАЗАД. В 2013-М (ДА И ДО ЭТОГО) НАШИ ВЗГЛЯДЫ БЫЛИ ОБРАЩЕНЫ В ТОМ ЧИСЛЕ И В СТОРОНУ КИПРА, КОТОРЫЙ ПЕРЕЖИЛ НЕМАЛО ЭКОНОМИЧЕСКИХ ВОЛНЕНИЙ И ВСЕ ЖЕ... ВЫСТОЯЛ. ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ – ДАЙДЖЕСТ МАТЕРИАЛОВ НАШЕГО САЙТА, КОТОРЫЙ ПОЗВОЛЯЕТ ПРОАНАЛИЗИРОВАТЬ, ЧТО ЖЕ ПРОИЗОШЛО НА ОСТРОВЕ – И ЧТО ЕЩЕ БУДЕТ ПРОИСХОДИТЬ!

ПЕРВЫЕ мысли после поездки: каким же «никаким» был Кипр десять и уж точно двадцать лет назад! На зданиях гостиниц и жилых комплексов висят таблички с датой постройки, самая ранняя из тех, что я видел, – 1993-й год. Исключения есть, но они крайне редки. Еще недавно тут были пустыри и обычные для южной страны типовые дома в два-четыре этажа.

Провести какие-то границы, отделить местных от неместных, туристов от аборигенов на Кипре невозможно. Здесь все перемешано – в соседних квартирах на боковой улочке Лимассола живут россияне и... россияне. Ну и киприоты, конечно, где-то тут же...

Зон, где все только в белых штанах, немного. Везде есть следы реальной жизни: развешанное белье, треснувшая штукатурка, осколок кирпича, какие-то камни. И есть ощущение, что завтра эти детали никуда не денутся. Специально убирать их никто не будет, никому они не мешают.

КИПР – бывшая английская колония, и англичане первыми поняли всю прелесть проживания на острове. Один из объектов мне показывала как раз средних лет англичанка, двадцать лет назад променявшая один остров на другой и именно на своей второй родине нашедшая, по собственному определению, «покой и свободу». О свободе она говорила особенно горячо. Сейчас же англичан теснят мои соотечественники. Именно россияне – главные покупатели квартир и вилл на Кипре. В Лимассоле русских особенно много, беглый взгляд на городские кварталы подтверждает это: вывески «Продукты из России», «CD на русском» и «Русский бильярд» попадутся непременно.

Типичная панорама Лимассола: застройка плотная, бетона здесь больше, чем зелени. Зато инфраструктура – не только для отдыха, но и для жизни круглый год – не разочарует граждан, привыкших к возможностям мегаполисов. Длинноющая прибрежная полоса – приятный бонус





Вот эта вилла на холмах в окрестностях Пафоса принадлежит британцам. По крайней мере пока. «Шикарный дом», – говорю местным. «Обычный, – отвечают. – У русских дома больше»

Почему россияне выбирают Кипр?.. Понятные мне ответы – про климат и море. Ясно, что тут теплее, чем в России, «340 солнечных дней в году». Но европейские туристические гранды имеют те же преимущества.

Фантастический плюс – простой визовый режим. Куда еще вы можете улететь через несколько часов после того, как захотите к морю, купив билет и получив за полчаса визу? Не отходя от компьютера. Разве что в Турцию...

Получение вида на жительство при покупке недвижимости на Кипре и отсутствие жестких требований о сроках пребывания в стране (хочешь – живи на острове, хочешь – не живи) – тоже весомые козыри.

Очень здорово, что здесь низкий уровень преступности. Это не дежурная фраза, тут действительно спокойно. За пять дней один раз испытал неловкость. Привязался нищий – огромный детина, которому бы работать и работать. Поклянчил монету – и отошел. Расстроенный.

А может, дело в том, что на Кипре не кажется, что ты за границей? Во всяком случае, не в той степени, что в Испании или Турции. Причем даже не из-за того, что многие говорят по-русски.

Важно, что тут не говорят, а живут как-то по-русски. Где-то – в одиночестве, независимо, но чаще рядом с другими, дружелюбно, неназойливо, без панибратства. На Кипре не ощущаешь оков запретов, здесь улыбаются и юморят, помогают, но не навязываются – и так же мигают фарами встречным, предупреждая о полицейских за поворотом.



Вместе с группой журналистов смотрим на строительство нового жилого комплекса. Воскресенье, на стройке никого. «А где охрана?» – спрашиваем. «А зачем она?» – удивляются представители застройщика. Ни камер видеонаблюдения, ни сторожа, ни даже забора... И при этом никто не ворует, стекла не бьет, на стенах не рисует – а местным даже в голову не приходит, что такое может случиться...



Едем на автобусе по Лимассолу. Гид рассказывает: «Этот дом купил русский, каждую неделю приходит и что-нибудь перестраивает. Вот здесь находятся магазины с русскими продуктами, газетами. Этот бар недавно арендовал российский бизнесмен...» А вечером я вижу знакомый триколор, развевающийся на фоне пальм, и понимаю, что Кипр действительно самая «русская» страна Средиземноморья





2013 – ИСТОРИЯ ОДНОГО КРИЗИСА



Безмятежной
остаётся
только природа
«острова
Афродиты»

Недвижимость на Кипре потихоньку дешевеет давно. С 2008 года. Но к началу 2013-го ничто не предвещало беды: аналитики прогнозировали замедление и даже прекращение падения цен на жилье. За самые востребованные у россиян объекты в окрестностях Пафоса просят от €150 до €300 тыс. На эту сумму можно приобрести просторную квартиру, таунхаус или небольшую виллу в горах.

Трех сотен тысяч достаточно, чтобы претендовать на ВНЖ. По статистике, перспектива получить резиденцию привлекает каждого пятого российского покупателя.

В Лимассоле, где цены на недвижимость самые высокие на острове, видовые апартаменты от €300 тыс., виллы – от €450 тыс. Кроме того, здесь же продолжают строиться знаковые элитные проекты, рассчитанные в первую очередь на иностранцев.

Ивдруг – ситуация раскаляется до предела! В марте 2013-го ЕС «прижимает» Кипр, экономика острова трещит по швам. Ультиматум – банкротство банков и «стрижка» депозитов или вылет из Евросоюза – ситуацию еще более ухудшает. Страна, естественно, выбирает первое, из-за чего от Кипра отворачиваются многие иностранные, и в частности российские, держатели счетов в местных банках. Апокалиптические настроения поддерживаются и раздуваются всеми мировыми СМИ. Безапелляционно утверждать, что в точности произойдет с недвижимостью Кипра, просто странно. Не имеющие аналогов требования, предъявленные ЕС, приведут к не имеющим аналогов последствиям – и совершенно не обязательно, что плохим. Скажется ли случившийся кризис на экономике страны? Да, безусловно! Рухнет ли при этом рынок недвижимости, то есть станут ли на острове продавать жилье за копейки? Даже риэлторы, не имеющие предложений и интересов на Кипре, говорят: «Конечно, нет».

Интерес к недвижимости на острове по-прежнему есть. Более того, благодаря шумихе он, может, даже и вырос. Другое дело, что для большинства продавцов и для покупателей необходимым условием сделки является стабильность рынка и понятные последствия. Как только люди увидят перспективы, они будут действовать куда решительнее, чем сейчас.

Киприоты не стремятся жить рядом с морем: лучшими считаются кварталы, расположенные на холмах. Обычно там строят таунхаусы или особняки, у многих есть садики и личные бассейны, у каждого – потрясающий вид на окрестности. Там тихо и спокойно, нет туристической суеты, не носятся машины. А до пляжа – десять минут на авто



Россияне же на Кипре мечтают купить жилье поближе к воде и многие бредят «первой линией». При этом цены на «морскую» недвижимость заметно выше, чем на «горную». Стоимость вот этих вилл, расположенных в деревушке Лачи, что рядом с Полисом, начинается от миллиона у.е. А в горах отличный таунхаус можно купить за €170 тыс., виллу – за €350 тыс.

>>>



Рыбачьи лодочки каждое утро выходят в море за свежим уловом

Наши соотечественники всегда интересовались недвижимостью Кипра, но о каком-то особом ажиотаже говорить не приходилось. Местные объекты недешевы, да и остров этот неблизко...

В такой ситуации банковский кризис оказался привлекательным маяком: покупать больше не стали, но задумались. Интерес был вызван пессимистичными прогнозами. Покупатели ждали объектов за копейки.

На дворе декабрь, а жилье на Кипре до сих пор продают и покупают. Виллы с хорошим расположением и отличным видом быстро находят новых хозяев, и меньше, чем за несколько сотен тысяч евро, варианта не найти. Жутким прогнозам не суждено было сбыться.

Гостиницы и отели все так же ждут туристов





В декабре 2013 года средняя стоимость дома на Кипре составляет около €350 тыс., апартаментов с двумя спальнями – около €100 тыс. Это дешевле, чем на пике рынка, скажете вы. Правильно, дешевле, в некоторых случаях примерно на 20-30%. Но о глобальном обесценивании недвижимости речь не идет. Спрос тоже гораздо ниже, чем, скажем, пять лет назад, но есть. И если учесть, что на пике он был изрядно подогрет, такое снижение можно считать логичным охлаждением.

А они – гости острова – наслаждаются жизнью. Каждый по-своему. И наверняка уже не помнят о том, что в начале 2013-го на Кипре разыгрался нешуточный банковский кризис

Важнее другое. До кризиса Кипром больше всего интересовались покупатели в среднем и элитном сегменте жилья. Причем для последних приобретение недвижимости никогда не было вложением капитала, это была скорее покупка «для души». А интересовали состоятельных клиентов местные банки, в которых хранились разными путями заработанные миллионы. После «стрижки» депозитов и других прелестей кризиса банковской системы этот слой покупателей к Кипру – и его недвижимости – охладел.

Зато вход на местный рынок получили те, кто раньше обращал внимание на чуть более дешевые регионы. Сегодня для покупки достаточно и €70 тыс., ведь продавцы практически всегда идут на торг. И эти инвестиции – не вложение капитала, а приобретение недвижимости для отдыха или жизни. Море и солнце на острове никуда не делись, поэтому он по-прежнему остается прекрасным местом для проведения отпуска.

Латвия



Отсутствие языкового барьера, приятный мягкий климат, транспортная доступность и – внимание! – возможность получить вид на жительство в стране Евросоюза – вот главные «магниты», притягивающие россиян в Латвию. (Шпроты прилагаются.)



МЕНЯ ЧАСТО СПРАШИВАЮТ: «Ты каждую неделю мотаешься в Ригу, не устаеть ли?» Я им в ответ: «А вы сколько до своей дачи добираетесь?» Оказывается, часа два-три. У меня получается столько же – просто дача находится не в Подмоскowie, а в Латвии. Я люблю Москву – это вулкан, в котором интересно работать и зарабатывать, но очень сложно расслабиться. А в Риге вкусная еда и совершенно иной ритм жизни. После российской столицы здесь отдыхаеть.

Денис, предприниматель из Москвы, владеет квартирами в Риге и Юрмале



Экзотика

Хутор в Латгалии: свое поместье, озеро, сосновый бор... и тишина



Популярно!

Квартиры в центре Риги, апартаменты на «золотой миле» в Юрмале

Вот оно! ○

Саулкрасты – чудесный городок на Видземском взморье. Достойная альтернатива Юрмале. Для любителей спокойного отдыха

И еще...

В Риге более половины жителей – русские, в городе работает старейший русский театр за пределами России, мэр Риги – русский...

Не забыть!

- ▶ Купить в подарок Рижский бальзам, шпроты и янтарный брелок
- ▶ Послушать орган в Домском соборе
- ▶ Прогуляться по Старой Риге ночью





Рига

что

ЛАБИРИНТЫ СТАРОГО ГОРОДА, классические дома югендстиля в центре, интересные новостройки... Латвийская столица привлекает неповторимым коктейлем эпох и настроений: это, безусловно, европейский город со средневековыми символами и в то же время знакомый и близкий; русская речь тут слышна едва ли не чаще латышской.

Россияне любят квартиры в обновленных домах в центре города. Это необязательно варианты с видом на Домский собор, на некотором отдалении от него есть фешенебельные кварталы, выгодно отличающиеся отсутствием назойливых туристов. Советское жилье на окраинах непривлекательно абсолютно. Даже россияне, не интересующиеся ВНЖ, предпочитают жить в новом доме.



почем

РАЗ ЗНАЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ ПОКУПАТЕЛЕЙ задумывается также и о получении ВНЖ, цена около €150 тыс. становится в определенном смысле достоинством объекта. Правда, в центре Риги за такую сумму ничего не купишь. Даже в доме, выгодно отличающемся своим расположением, но давно не знавшем ремонта, квадратный метр будет стоить не меньше €2,5 тыс. (Кстати, для многих потенциальных покупателей нереновированные объекты становятся разочарованием.) Если же ремонт сделан, цена возрастает до €3,5 тыс. и выше.

Самые дорогие квартиры – в Старом городе или тихом «посольском районе» – стоят более €2 млн, или до €10 тыс. за кв. м. Но это уже не просто квартиры – скорее, музеи.

В качественных новостройках на расстоянии от рижских достопримечательностей хорошая трехкомнатная квартира может стоить около €100 тыс. Выбирающие такой вариант покупатели часто становятся собственниками сразу двух квартир: в одной живут сами, другую сдают. А общие вложения в недвижимость позволяют претендовать на вид на жительство.

**это
важно**



**РОССИЙСКИЕ
ФИЗИЧЕСКИЕ
и ЮРИДИЧЕСКИЕ
ЛИЦА** могут свободно

приобретать недвижимость – жилье и коммерческие объекты – в Латвии. Для покупки земли под застройку потребуется разрешение местных властей. Процедура эта, скорее, формальная – отказы бывают крайне редко.



**ПОКУПАТЕЛЮ
НЕДВИЖИМОСТИ
В ЛАТВИИ**

при проведении сделки придется заплатить государственную пошлину – 2% от суммы покупки, указанной в купчей, но не более €42,7. Открытие банковского счета, канцелярские расходы и оплата услуг нотариуса – еще около €500. С агентством недвижимости рассчитывается продавец или покупатель – в зависимости от условий договора.



**В ЛАТВИИ
МОЖНО ВЗЯТЬ
ИПОТЕКУ.**

Кредиты иностранцам предоставляют несколько банков. Главные условия: наличие поручителя – резидента Латвии – и постоянного дохода в своей стране. Срок кредитования зависит от возраста заемщика, поэтому в каждом конкретном случае обсуждается индивидуально. Ставка займа, при условии хорошего дохода в России, составляет 1,5-2% годовых плюс Euribor (усредненная процентная ставка по межбанковским кредитам, предоставляемым в евро). Итого в среднем – 4-5%.



saliena

Жилой
комплекс
премиум
класса



saliena.eu

+371 6760 0888 | sales@saliena.eu



Юрмала

что

ЛЮДЯМ, ОСОБЕННО НЕБЕДНЫМ, нужно подтверждение собственной успешности. Отсюда желание жить в «особых местах» и сам факт создания таких мест. Ницца, Малибу-бич, Марбелья... В сознании многих россиян в этом ряду есть и Юрмала.

Центр небольшого городка на совсем не теплом море говорит и живет по-русски. Богатые покупатели ценят первую линию курорта, где предлагаются апартаменты в новых комплексах, виллы или – редчайший и востребованный вариант – участки под застройку. Клиенты поскромнее довольствуются домами и квартирами за проходящей вдоль курорта железной дорогой, в удалении от центра с его лучшими районами – Булдури, Майори, Дзинтари.

В этом ажиотаже чувствуется некоторый перехлест. Но факт остается фактом: здесь есть своя «золотая миля», про Йомас – юрмальскую Рублевку – рассказывают байки с денежным привкусом, а предложения в «дюнной зоне» по-прежнему отстают от спроса.



почем

НЕСКОЛЬКО МИЛЛИОНОВ ЕВРО стоят редчайшие предложения участков в «дюнной зоне» Юрмалы. Дом редко будет стоить меньше миллиона. Квартиры в новых домах на первой линии стоят не менее €3,5 тыс. за «квадрат», но, как правило, куда дороже. Даже «голый бетон» стоит €4-6 тыс. Элитный сегмент начинается примерно с €7 тыс. за кв. м, хотя некоторые варианты с полной отделкой могут стоить и €10 тыс. На речной стороне курорта цены ниже – €2,5-3 тыс. за кв. м.

Впрочем, есть и другая Юрмала: в вытянувшемся на 30 с лишним километров городе есть районы (например Слока и Каугури) с домами советской застройки, где можно купить целую квартиру за €20-30 тыс. Правда, статус такого жилища не привлекает российского покупателя.

**это
важно**



**С 2010 ГОДА
В ЛАТВИИ
ДЕЙСТВУЕТ
ЗАКОН,**

позволяющий иностранцам получить вид на жительство в стране после покупки недвижимости. Для того чтобы претендовать на ВНЖ в Латвии, необходимо приобрести объект на сумму от €143 тыс. в Риге, столичном округе, а также крупнейших городах страны. Во всей остальной части Латвии достаточно потратить на недвижимость €72 тыс. ВНЖ выдается сроком на пять лет при условии, что каждый год вы будете его подтверждать. Иными словами, вы должны представить документы, согласно которым у вас все еще есть недвижимость и заплачены годовые налоги. Через пять лет вы либо подаете документы на повторный ВНЖ, либо оформляете постоянный. После совершения сделки ВНЖ получает собственник недвижимости, его супруга и несовершеннолетние дети. Если получается, что при покупке объекта ребенку 16 лет, то он сможет пользоваться ВНЖ два года, но по достижении совершеннолетия автоматически потеряет это право. В конце 2013 года была попытка ввести квоты на получение ВНЖ через покупку недвижимости. С 2014 года хотели ввести лимит в 700 сделок на сумму более €150 тыс. и 100 сделок на сумму свыше €500 тыс. Предложения нескольких партий не прошли, латвийским строителям нужны российские покупатели.



saliena



Консьерж-
сервис и
управление
собственностью

saliena.eu

+371 6760 0888 | sales@saliena.eu



Видземское взморье

что

ЕСЛИ ПОСМОТРЕТЬ на карту Латвии, то в основании «подковы» Рижского залива вы увидите Ригу. Слева – Юрмала со своими песчаными пляжами. А чуть выше, говоря географически, на восточном побережье залива – курорты Видземского взморья.

Здесь нет бурной юрмальской жизни, а латышский язык слышен не реже русского. Здесь тихо и спокойно. Но тоже есть песчаные пляжи, кафе-рестораны, а в бывших рыбацких деревушках – новые комплексы, старые дачи и квартиры на вторичном рынке.

почем

НА ВИДЗЕМСКОМ ВЗМОРЬЕ можно купить квартиру даже дешевле €1 тыс. за кв. м – в новом доме примерно в километре от пляжа. На самом берегу подобные апартаменты будут стоить от €1,5 до €3 тыс. за «квадрат». Квартиры на вторичном рынке стоят, как правило, дешевле €1 тыс., а вот дачу в хорошем состоянии за копейки не купишь: €100-150 тыс. на удалении от береговой линии и от €300 тыс., если из твоих окон видны дюны и волны залива.



Латгалия

что

ВОСТОЧНЫЙ РЕГИОН

ЛАТВИИ, расположенный близ границ с Россией и Белоруссией, называют озерным краем. Еще бы: озер здесь более двух тысяч! А значит, и выбор частных коттеджей со своей береговой линией приличный. За Латгалией закрепился еще один эпитет – депрессивная. Это касается не природы (она здесь, напротив, расслабляет), а экономики. Работы в регионе нет, и местная молодежь массово мигрирует – кто в Ригу, а кто еще дальше.

почем

КВАРТИРЫ В НЕБОЛЬШИХ ГОРОДКАХ здесь могут стоять и €5 тыс., хотя приличные варианты обойдутся примерно в €25 тыс. А собственный дом на берегу озера можно купить как за €15 тыс., так и за €150 тыс.

**это
важно**



С 2010 ГОДА ВНЖ В ЛАТВИИ ПОЛУЧИЛИ

6749 инвесторов
и членов их семей.

(Это данные на октябрь 2013-го.)
Подавляющее большинство
«новых латышей» – граждане РФ,
которые в полной мере оценили
возможность «стать членом
европейской семьи».



ДОХОДНОСТЬ ОТ СДАЧИ НЕДВИЖИМОСТИ В АРЕНДУ в Риге

составляет 4-5% годовых.

В Юрмале в холодное время
года – с октября по апрель –
рентабельность также составляет
4-5%. Однако в летний период,
когда на курорте проходят
различные фестивали, в том числе
КВН и «Новая волна», арендные
ставки на недвижимость резко
возрастают.

Для сравнения: если аренда
квартиры у моря на длительный
срок стоит около €1 тыс. в месяц,
то в сезон можно поставить цену
€7-10 тыс. и все равно найти
нанимателя.



РАСХОДЫ НА СОДЕРЖАНИЕ КВАРТИРЫ В ЛАТВИИ

сильно
зависят от времени года.

Например, в Риге коммунальные
платежи за 80-метровую «трешку»
зимой составят €150-250,
а летом всего €50-70.

Иностранцы собственники
обычно вносят деньги через
интернет: на электронную почту
ежемесячно приходят квитанции,
которые оплачиваются со счета
в банке.



saliena

ВНЖ в ЕС.
Полное
юридическое
сопровождение



saliena.eu

+371 6760 0888 | sales@saliena.eu



Латвия



Недвижимость Латвии

СБОРНИК ПРИМЕРОВ И ЗАДАЧ



**Руслан
МИРОНЕНКО**

руководитель отдела
маркетинга
компании SALIENA
+371 6760 0888
www.saliena.com

ГДЕ НИ ПОКУПАЙ ЖИЛЬЕ, ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ И СОМНЕНИЙ БУДЕТ ПРИМЕРНО ОДИНАКОВ. НО, К СЧАСТЬЮ, БОЛЬШИНСТВО ЗАДАЧ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ ИМЕЮТ РЕШЕНИЕ. ТЕМ БОЛЕЕ ЕСЛИ ЕСТЬ ГРАМОТНЫЙ РЕПЕТИТОР – В НАШЕМ СЛУЧАЕ ЭКСПЕРТ, РАБОТАЮЩИЙ В ТОЙ ИЛИ ИНОЙ СТРАНЕ. НА БЛИЖАЙШИХ СТРАНИЦАХ РУКОВОДИТЕЛЬ ОТДЕЛА МАРКЕТИНГА КРУПНЕЙШЕГО ЛАТВИЙСКОГО ДЕВЕЛОПЕРА – КОМПАНИИ SALIENA – РУСЛАН МИРОНЕНКО РЕШИТ ДЛЯ ВАС ТРИ ЗАДАЧИ И ОТВЕТИТ НА ВАЖНЫЙ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ВОПРОС О ЛАТВИЙСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Фото: pressfoto.ru (joyr)



ЗАДАЧА 1

Хочется заработать на недвижимости или – как минимум – не вложиться в такой объект, который может резко подешеветь.

ВОПРОС

Насколько реализуемы мои планы в Латвии?

РЕШЕНИЕ

Как известно, рынок латвийской недвижимости пережил стремительный взлет в 2006-2007 годах, затем – в 2008-2009 годах – последовало столь же стремительное падение цен. Причиной тому послужил бум ипотечного кредитования, вызванный активной работой ведущих скандинавских банков на рынке Латвии. Перегрев рынка наложился на мировой кризис.

Сейчас экономика страны стабилизировалась, и на протяжении последних нескольких лет наблюдается улучшение ситуации. Именно в Латвии в 2011 и 2012 годах зафиксирован самый высокий в странах ЕС экономический рост. Банки также ведут грамотную

политику, учитывая уроки прошлого. Еще большую стабильность экономике придает присоединение страны к еврозоне с 1 января 2014 года.

Все эти факторы, безусловно, отражаются на рынке недвижимости, где наблюдается планомерный рост цен в пределах 5-10% в год в зависимости от сегмента. Но цены еще далеки от максимума, который был до кризиса. Хотя есть исключения – например, престижные районы Юрмалы...

Так что можно сказать – сейчас хорошее время для вхождения на рынок и приобретения собственности. Но при выборе собственности не стоит обращать свой взгляд на жилье в микрорайонах советской эпохи, инвестиционная перспектива данного сектора крайне сомнительна. Свой взор необходимо устремить на новостройки и реновированные исторические домовладения.

И еще о новостройках. Наши клиенты интересуются также доходностью при вложении средств в строящиеся объекты. Тут хотел бы отметить, что в Латвии в отличие от России рост цен за время строительства ограничивается естественным приростом стоимости недвижимости на рынке и поэтому не представляет инвестиционного интереса. Бронирование квартир скорее преследует цель приобрести наиболее привлекательные объекты...

ОТВЕТ

– Недвижимость в Латвии в последние годы прибавляет в цене и вряд ли будет дешеветь – потеря денег маловероятна.

– Помимо роста стоимости самого актива инвестор может получать 4-6% годовых от сдачи объекта в аренду.

– Можно привлечь банковское финансирование со сравнительно низкими кредитными ставками (из нашей практики – 2,7% + EURIBOR, объем финансирования 50-60%).

ЗАДАЧА 2

Покупка недвижимости за границей сопряжена с известными – а еще чаще неизвестными – трудностями. Хочется избежать подводных камней и совершить сделку четко и честно.

ВОПРОС

С какими трудностями могут столкнуться россияне в Латвии – при оформлении сделки или после этого? Насколько велики риски?

При выборе собственности необходимо обращать внимание на стоимость ее содержания, поскольку энергоресурсы в Латвии дороги, а соответственно, и стоимость содержания имущества в зимний период может быть значительной. Спросите у продавца, какие энергосберегающие технологии применены в доме. Их наличие обеспечит приемлемые коммунальные счета за вашу новую собственность. Например, в нашем проекте содержание двухкомнатной квартиры в 50 кв. м обходится примерно в €100 в месяц при условии постоянного проживания. Если квартира пустует, то и того меньше.

Если вы хотите жить в своем доме или квартире периодически или планируете сдавать жилье в аренду, безусловно, возникает ряд вопросов, которые необходимо уладить. Это и периодический осмотр недвижимости, и контроль оплаты счетов, и общение с третьими лицами, как то арендаторы, охранные фирмы или поставщики услуг. В данном случае я рекомендую все-таки обратиться в компанию по управлению собственностью, благо в Латвии стоимость их услуг ниже, чем в Европе: 10-15% от арендной стоимости против 15-20% принятых в старой Европе.

ОТВЕТ

- Оформление сделки не представляет больших рисков.
- Стоимость содержания собственности в Латвии невысока по сравнению со странами старой Европы.
- Нет желания общаться с арендаторами и коммунальными службами – компании по управлению собственностью возьмут на себя все заботы за приемлемые деньги.

РЕШЕНИЕ

Начну с того, что Латвия имеет надежную и прозрачную систему регистрации прав собственности. Качество системы обеспечивается наличием единого регистра – Земельной книги. Регистр является публично доступным, и в него внесены сведения обо всех единицах собственности на территории Латвии. Все ограничения и отягощения, наложенные на недвижимость, видны в регистре, поэтому риск покупкикота в мешке сведен к минимуму.

После приобретения у инвесторов возникает вопрос, что делать с собственностью. Если семья переезжает на постоянное место жительства, то количество вопросов по эксплуатации минимально. Оплата коммунальных платежей оформляется в банке как автоматическая, в случае возникновения технических проблем на помощь придет эксплуатационная компания.



ЗАДАЧА 3

Хочется купить жилье в политически стабильной стране и регионе с нормальным отношением к иностранцам.

Откровенно говоря, Латвия не кажется таким местом.

ВОПРОС

Каково истинное отношение латышей к россиянам и в чем оно проявляется? Насколько тяжело жить в стране, не зная языка?

образование на английском языке, росли в европейской атмосфере и продолжили свое образование в европейских вузах. Страна находится в уникальном месте – на стыке Восточной и Западной Европы – и активно этим пользуется.

ОТВЕТ

– Латвия чуть ли не единственная страна в ЕС, где россияне чувствуют себя действительно комфортно и могут повсеместно общаться на своем родном языке.

– Латвия может стать идеальным выбором для переселения родителей на старости лет, а также для обеспечения образования детям на английском языке в безопасной европейской среде.

РЕШЕНИЕ

Давайте начну вот с чего: Россия уверенно лидирует по количеству лиц, получивших в Латвии вид на жительство. И этому я вижу ряд причин: географическая близость – к нам быстрее доехать, чем на подмосковную дачу; русскоязычное общество, европейская среда, превосходная экология и, конечно, преимущества статуса резидента ЕС, получаемого с видом на жительство.

Смотрим дальше. Находясь в Латвии, россияне не чувствуют языкового дискомфорта. Это действительно уникальное преимущество. Факт, особенно важный для людей старшего поколения, не знающих, например, английского. И кстати, вас поймут не только в гостинице или ресторане, но и, например, на приеме у врача.

Русский язык не является Латвии государственным, но это полноправный язык общения. При этом Латвия популярна у семей, которые хотят, чтобы дети получали школьное

ВОПРОС НА ПЯТЬ!

Знаю, что в Латвии при покупке недвижимости – примерно за €150 тыс. и дороже – можно рассчитывать на получение ВНЖ. Слышал также, что действие программы планировали ограничить. Так ли это?

ОТВЕТ

Действительно, осенью 2013 года национальная партия предложила ограничить ежегодное число покупателей, которые могли бы претендовать на ВНЖ. Но эта идея была отклонена президентом страны.

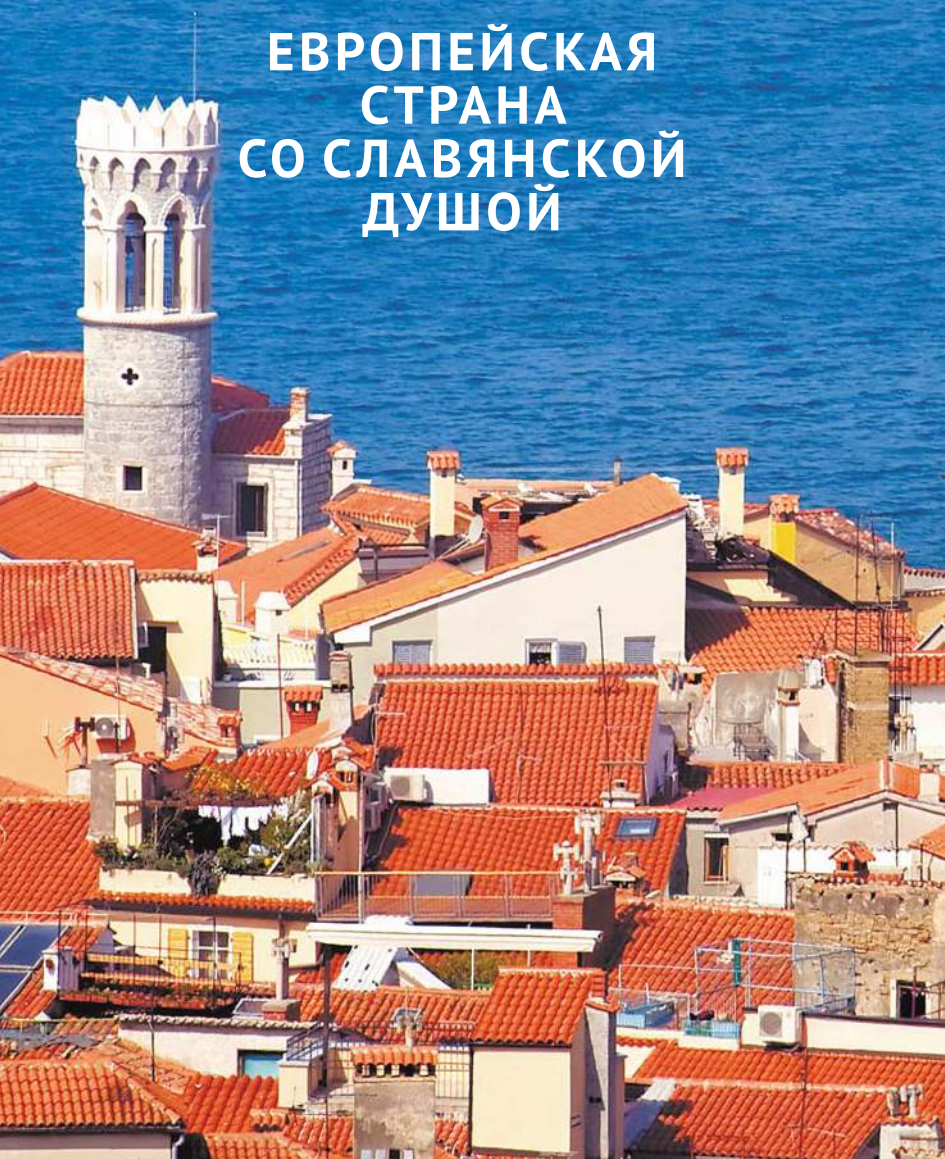
С момента начала работы иммиграционной программы экономика страны получила более €800 млн только в виде прямых инвестиций. На самом деле эффект программы еще более значим, поскольку он влечет за собой не прямые поступления, связанные с пребыванием нерезидентов в стране.

Так что, на мой взгляд, программа продолжит свое существование и впредь. Возможно, она претерпит мелкие преобразования, но настолько незначительные, что вряд ли Латвия потеряет свою привлекательность в глазах российских покупателей.

ПОРТАЛ PRIAN.RU И КОМПАНИЯ RUSKI SVET
ПРЕДСТАВЛЯЮТ СПЕЦПРОЕКТ

СЛОВЕНИЯ:

ЕВРОПЕЙСКАЯ
СТРАНА
СО СЛАВЯНСКОЙ
ДУШОЙ



Портал Prian.ru рассказывает не только о популярных и раскрученных странах, но и открывает новые горизонты – направления для покупки недвижимости за границей. Это страны, которые пока не слишком известны российскому покупателю, но имеют хороший потенциал и все возможности потеснить признанных лидеров.

Итак, что же удивительного и необычного в Словении? Да все! Тут просто уникальные природные условия. В этой крохотной стране, площадь которой вдвое меньше Московской области, собраны и море, и горы, и минеральные воды, до которых рукой подать из любой части Словении. И – что многих порадует – цены на недвижимость ниже, чем в соседних Италии и Австрии.

Жаркое лето здесь можно проводить на побережье Адриатического моря, а радости классического зимнего отдыха ждут в Альпийских горах. В промежутках между катанием на лыжах и приемом солнечных ванн можно поддержать свою красоту и здоровье на одном из многочисленных бальнеологических курортов. Каждый может выбрать для себя то, что ему ближе и интереснее.



RuskiSvet

НАШ ПАРТНЕР

компания Ruski Svet (www.ruskisvet.ru) предоставляет полный спектр услуг для успешного приобретения недвижимости и дальнейшей жизни в Словении. Помогает налаживать сотрудничество и оказывает посреднические услуги между российским и словенским бизнесом. Осуществляет переводы, в том числе нотариальные. В общем, Ruski Svet – ваш надежный партнер на Адриатическом побережье.



Словения



Этой стране достались не самая большая территория, не самые высокие горы и совсем уж крошечный участок на берегу моря. Но когда имеющимся распоряжаешься с умом, вполне можно рассчитывать на интерес россиян.



Страна очень красивая, здесь хорошая экологическая обстановка – чистый воздух, чистая вода, даже из под крана спокойно пить можно. Многие приезжие этому удивляются. К тому же жизнь в стране недорогая: например, достойный бизнес-ланч в ресторане обойдется всего в €6. Прибавьте к этому близость ко многим европейским государствам – и получится превосходное место для жизни.

Ольга Светец, менеджер компании



Экзотика

Жилье на горнолыжных курортах. Большим спросом не пользуется, поэтому и стоит недорого



Вот оно!

Рогашка Слатина – уютный уголок на самой границе с Хорватией. Славится своими минеральными источниками, а за границу отсюда можно прогуляться пешком

Популярно!

Домики с землей и виллы на побережье, квартиры в Любляне



И еще...

Если вы незамужняя россиянка, то у вас есть все шансы составить свое семейное счастье в Словении. Местные представители сильного пола очень любят наших соотечественниц, а русская жена даже является одним из показателей успешности мужчины.

Не забыть!

- ▶ Посетить Люблянский замок
- ▶ Сходить в одно из местных казино
- ▶ Попробовать гибаницу – знаменитый национальный десерт





Приморский регион

что

СЛОВЕНСКОЕ ПОБЕРЕЖЬЕ

Адриатического моря крошечное, всего-то 47 километров. Летом для самих словенцев места на пляжах нет – все занято туристами.

Отдельно о Портороже. Это единственный словенский курорт с песчаным пляжем и одной из красивейших гаваней на Адриатике, его даже сравнивают с французской Ривьерой.

Конечно, такое сравнение с точки зрения имиджа – безусловный аванс Портороже, хотя ему действительно есть чем козырять перед Ниццей. Здесь есть лечебные грязи, соли и термальные источники (завидуй, Лазурный берег), поэтому пребывание тут радует не только дух, но и тело.

Недвижимость на побережье легко и выгодно сдавать, но российские граждане чаще покупают «домик у моря» для личного пользования.



почем

БОЛЬШИНСТВО ИНОСТРАННЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ

приобретает недвижимость именно на побережье, поэтому цены тут одни из самых высоких в стране. Современная вилла с отличным видом на море обойдется примерно €2 млн. Хороший дом на побережье стоит €200-300 тыс., но можно подыскать вариант и за €100 тыс. – правда, уже вдали от моря. Пользуются спросом и квартиры, например, двухкомнатную на вторичном рынке можно взять за €100-200 тыс.

Наши соотечественники за дешевизной не гонятся, и цена в несколько сотен тысяч евро их вполне устраивает.

Словения



Власта +386 31/670-395
Марьяна +386 41/788-131

Электронный адрес: info@vila-portoroz.si
www.domnamore-slovenia.ru

Описание бизнеса:

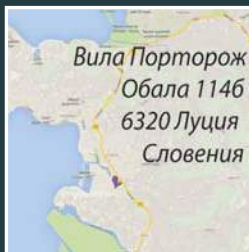
«Вила Порторож» – агентство недвижимости с 18-летней историей. Предлагает апартаменты и виллы на побережье Словении, в столичной Любляне и хорватской Истрии. Компания уже несколько лет работает с российскими клиентами и активно участвует в международных выставках в России и Украине. Агентство привлекает к сотрудничеству компетентных специалистов – нотариусов, адвокатов, оценщиков – и гарантирует профессиональную помощь на всех этапах проведения сделки.



*Директор
Власта
Ловречич*

Предлагаем следующий спектр услуг:

- Регистрация юридического лица;
- Правовая помощь при покупке недвижимости с момента подписания договора до регистрации в Земельной книге;
- Бухгалтерский учет и аудит.



Вила Порторож
Обала 1146
6320 Луция
Словения



Квартира 3-комнатная

год постройки: 2005
размер: 116,34 м²
шифр: PS01099VV
цена: 750.000,00* €



Квартира 3-комнатная

год постройки: 1990
размер: 80,35 м²
шифр: PS01141VV
цена: 460.000,00** €



Вилла

год постройки: 1965
размер: 240 м²
шифр: PH00772VV
цена: 2.300.000,00*** €



Вилла

год постройки: 1960
размер: 3,796 м²
шифр: PH00983VV
цена: 8.500.000,00**** €



АРЕНДА ДОМА КВАРТИРНОГО ТИПА НА ПЕТЕЛИНСКОМ ХОЛМЕ

В 60 км от Любляны, в поселке Пивки, в экологически чистом районе, построены 9 одноэтажных домов, полностью готовых для постоянного проживания

Удивительная стоимость аренды – менее €500 в месяц

Менее часа до словенского побережья Адриатики

На все вопросы вам
с удовольствием ответят
в компании **RUSKI SVET:**
+7 4999 18 64 64;
ssrsinfo@ssrs.si
www.ssrs.si



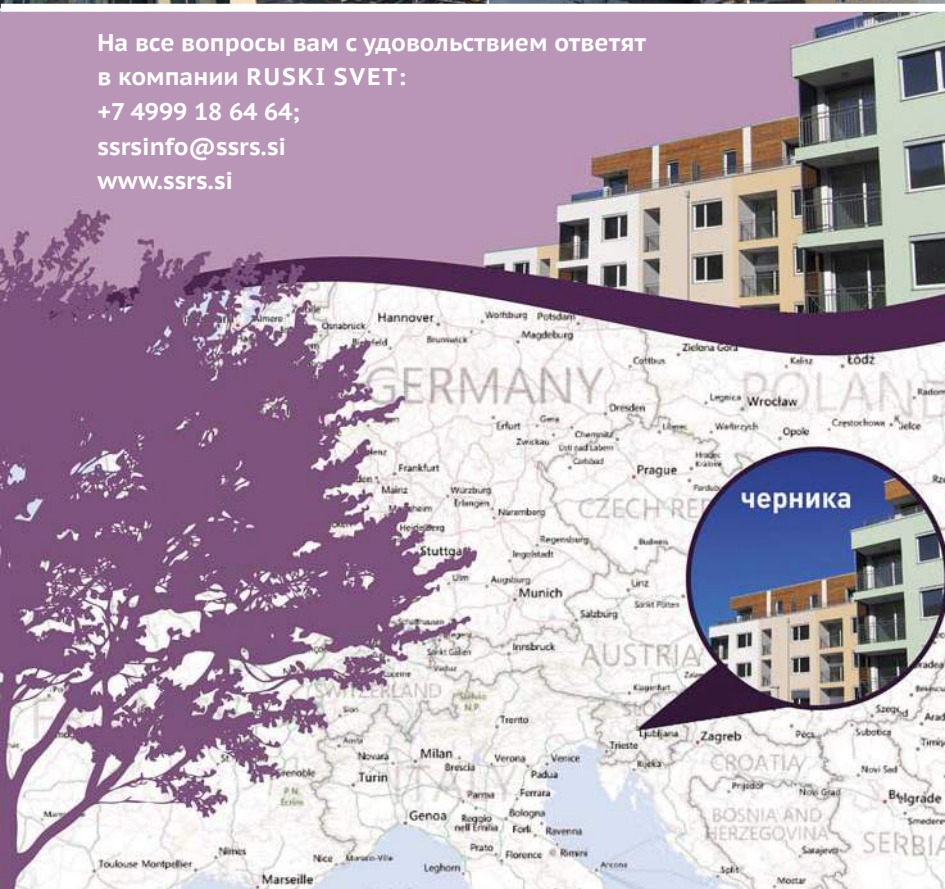


АРЕНДА. РАЙОН У РУЧЬЯ, ГОРОДСКОЙ ПОСЕЛОК В САМОМ СЕРДЦЕ ПРИРОДЫ

В 30 км от Любляны, в поселке с развитой инфраструктурой, в окружении нетронутой природы возведен жилой комплекс из 11 зданий, в которых предлагаются в аренду 1-4-комнатные квартиры
До столицы Словении – 20 минут на поезде
Вся необходимая инфраструктура – магазины, медицинские центры, школы, детские сады, библиотека



На все вопросы вам с удовольствием ответят
в компании **RUSKI SVET**:
+7 4999 18 64 64;
ssrsinfo@ssrs.si
www.ssrs.si





Любляна



что

ЭТО ЭКОНОМИЧЕСКИЙ И ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР страны. Город небольшой, в Любляне всего 300 тысяч человек, а обойти его можно пешком всего за день. Посмотреть есть на что... Под боком – предгорья Юлийских Альп, где любят в выходные погулять местные жители. Летом отсюда принято уезжать на море. Это всего два часа на машине.

В основном россияне покупают для себя, чтобы в будущем вести бизнес в Словении, хотя именно здесь недвижимость можно круглый год сдавать в аренду.

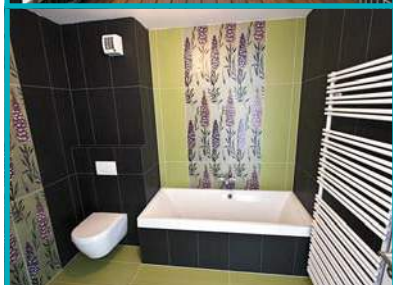
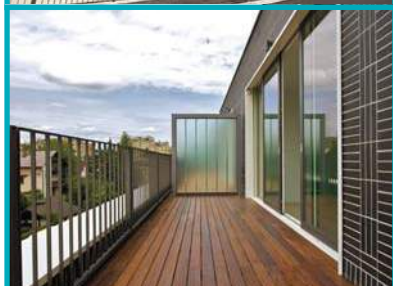
почем

САМОЕ ДОРОГОЕ ЖИЛЬЕ именно в столице. Правда, из-за слабого внутреннего спроса цены на некоторые объекты упали за год чуть ли не на треть. Дальнейшего снижения специалисты не прогнозируют, но уже сегодня хорошая квартира в Любляне доступна даже для россиянина, относящего себя к среднему классу. Например, на окраине двухкомнатная квартира на вторичном рынке обойдется в €100 тыс., в центре города аналогичная будет стоить примерно в два раза дороже.

Строится жилья немного – чаще на окраинах города. Новые двухкомнатные апартаменты с ремонтом, полностью готовые для проживания, стоят €180-300 тыс. Цена «элиты» начинается от €500 тыс.



НЕДВИЖИМОСТЬ СЛОВЕНИИ



**«ДУНАЙСКАЯ
МОЗАИКА»** –
на главной улице столицы
Словении
продаются элитные
квартиры площадью
от 55 до 170 м².
Не упустите свой шанс,
осталось всего 10 квартир.

контакты:
тел. +7 499 918 64 64

e-mail: dragica@mrezajit.si
www.mrezajit.si



**КОМПЛЕКС
«АТРИУМ»**
В ЛЮБЛЯНЕ –
новый комплекс квартир
в самом сердце города.
Это лучшее, что может
предложить вам столица
Словении!

контакты: Индира Байт
тел. +386 51 632 777
skype: indirabajt

www.iprojekt.si
www.en-a1.com



Лучший СПА в Словении 2012/2013

Спа-комплекс расположен в самом центре спортивного парка, где кроме поля для гольфа, площадок для занятия легкой атлетикой и футбольного стадиона есть несколько озер, которые делают территорию невероятно живописной.

Комплекс включает в себя сауны, фитнес-центр, два зала для тренировок, салон красоты и внутренний бар на крытой террасе, которая находится на крыше здания. В комплексе есть ресторан и парковка на 250 мест.

Площадь: 1500 кв. м
Цена: €3 млн*

ООО «АВС
Недвижимость»
e-mail: abc@abc.si
tel.: +386 40 860 000





Villa Gina

Море и солнце, пальмы, розы, соленый ветер и средиземноморские ароматы - все это прекрасно характеризует Порторож, морской курорт в самом сердце Европы. Здесь есть все для незабываемого отдыха, веселых развлечений и приятного дружеского общения.

Особняк премиум-класса Villa Gina, расположен недалеко от Kempinski Palace Hotel, в самом сердце одного из крупнейших и известнейших курортов Словении.

Благодаря великолепной архитектуре, высокому качеству строительства и прекрасному расположению Villa Gina является одним из самых привлекательных объектов на рынке элитного жилья Словении.

Площадь: дом - 378,85 кв. м
земля - 1700 кв. м

Год постройки: 2011

Цена: €3 млн*

ООО «ABC
Недвижимость»
e-mail: abc@abc.si
tel.: +386 40 860 000





Курорты БАЛЬНЕОЛОГИЧЕСКИЕ и ГОРНОЛЫЖНЫЕ

что

РАЙОНОМ ПРЕКМУРЬЕ на северо-востоке Словении интересуется немногие. Тут обосновываются пенсионеры, зачастую родители тех самых российских бизнесменов, которые покупают жилье в Любляне.

Здесь есть не только горы, но и 87 термальных источников и около трех десятков лечебно-оздоровительных курортов, медицинских и косметологических центров. В регионе представлена уникальная «коллекция» лечебных вод и грязей, свойства которых оценили еще древние римляне. При этом есть все признаки цивилизации – магазины, школы, детские сады, хорошие дороги – как и во всей стране.

От Любляны до Прекмурья – полтора-два часа езды на автомобиле. В ближайшем городе, Мариборе, находится известный университет.

Местная недвижимость пользуется спросом у людей, желающих поправить свое здоровье и омолодиться. Например, в городе Рогашка Слатина, который славится своими уникальными минеральными источниками. Ну а апартаменты на горнолыжных курортах страны, таких как Краньска Гора, Бовец, Блед и других, интересуют в основном любителей зимних видов спорта.

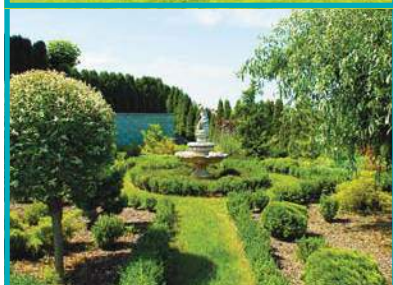


почем

НЕ САМЫЙ ПОПУЛЯРНЫЙ РАЙОН, потому и цены здесь гораздо ниже – от средней стоимости по стране можно смело отнимать 10%. И спрос меньше.

Домики с землей, которыми часто интересуются пенсионеры, стоят здесь от €50 тыс. Средняя покупка обходится примерно в €150 тыс.

НЕДВИЖИМОСТЬ СЛОВЕНИИ



В СЕВЕРО-ВОСТОЧНОЙ ЧАСТИ СЛОВЕНИИ,

в гористом винодельческом районе, так похожем на итальянскую Тоскану, продается вила квартирного типа, построенная в 1996 году. Цена € 350 000,00*

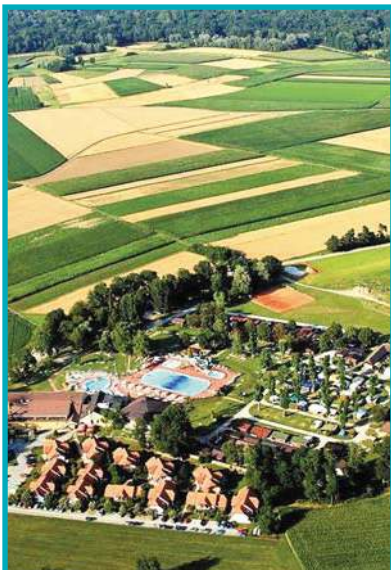
NEPREMIČNINE SV

контакты:

тел. +7 499 918 64 64

tomaz.poredos@propertyslovenia.si

Skype: nepremicninesv



РЯДОМ С ТЕРМАМИ «БАНОВЦЫ»

продаются земельные участки с разрешением на строительство частных домов или квартир.

Возможность получения кредита до 60% стоимости.

ООО «Heres»

контакты: Алойз Жнидар

тел.: +386 51 661 330

+7 499 918 64 64

e-mail: heres@t-1.si

www.heres-re.si

что эквивалентно *16 068 500 руб. по курсу евро ЦБ РФ на 23.01.2014



e-mail: info@metropola.si
www.metropola.si/en
тел. +7 499 918 64 64

«Metropola IN» – одно из самых успешных агентств недвижимости в Словении.

Мы гарантируем своим клиентам качество и безопасность при проведении сделки.

В нашей базе – объекты на морском побережье, у горнолыжных курортов и в центре больших городов.

Также продаем объекты в Хорватии.



КОПЕР – СЕМЕДЕЛЬСКИ РАЗГЛЕДИ



КВАРТИРА С ВИДОМ НА МОРЕ

Квартира находится на втором этаже трехэтажного здания. В квартире большая гостиная (22,65 м²), две спальни (14,75 м² и 9,12 м²), холл (6,83 м²), ванная (6,56 м²), кухня (6,03 м²) и лоджия (13,56 м²).

В стоимость квартиры включена кладовая (4,2 м²) и два гаражных бокса по 14 м². В комплексе есть колясочная и спортивный зал с сауной.

Цена €245 000**

НЕДВИЖИМОСТЬ СЛОВЕНИИ



ИЩЕТЕ ТИХОЕ, СОЛНЕЧНОЕ МЕСТО В СЛОВЕНИИ

для постоянного или временного проживания? В Радовлице, рядом с озером Блед, продается 7 домов – 4 дуплекса и 3 триплекса, построенные в 2011 году
S домов: 191,4 м²
S участков: 189-301 м²
Дома без внутренней отделки. Возможен ремонт под ключ

Цена € 139 000-149 000*

К 3 KERN

контакты:

тел.: +386 42 021 353,

+386 42 022 566

GSM: +386 51 320 700

e-mail: info@k3-kern.si

www.k3-kern.si

Maistrov trg 12, Крань, Словения



КОМПАНИЯ TRIGLAV NEPREMIČNINE

продает жилые объекты в элитном поселке Перово при Камнике
S домов: 164-230 м²
S участков: 290-620 м²

TRIGLAV NEPREMIČNINE

контакты:

тел. +386 31 589 950

Моица Скварча

тел. +386 51 249 908

Клемен Голоб

тел. +7 499 918 64 64

e-mail:

mojca.skvarca@triglav-nepremicnine.si,

klemen.golob@triglav-nepremicnine.si

В базе нашей компании бизнес-объекты, жилые комплексы и участки земли с интересной локацией.
ОБРАЩАЙТЕСЬ!

что эквивалентно * € 381 490 – 6 840 590 руб. и ** 11 247 950 руб. по курсу евро ЦБ РФ на 23.01.2014



Словения

ПОЛУЧАЕМ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО В СЛОВЕНИИ



РОССИЯНЕ МОГУТ КУПИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ В СЛОВЕНИИ ТОЛЬКО НА ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО. ПРИ ЭТОМ СОБСТВЕННИК КОМПАНИИ, СОЗДАННОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ, ПОЛУЧАЕТ ПРАВО НА ОФОРМЛЕНИЕ ВНЖ, А ЧЕРЕЗ ПЯТЬ ЛЕТ – ПМЖ В СЛОВЕНИИ.



RuskiSvet

**КОМПАНИЯ
«РУССКИЙ МИР»
поможет вам
зарегистрировать
юридическое
лицо в Словении
в форме общества
с ограниченной
ответственностью –
для покупки
недвижимости,
поиска работы
на европейском рынке,
а также для получения
ВНЖ и впоследствии
гражданства
Республики Словения.**

Контакты:

тел.: +7 499 918 64 64,
+ 386 7070 38 98

info@ruskisvet.ru
www.ruskisvet.ru
skype: skaispb

ШАГ ПЕРВЫЙ. Регистрация юридического лица (до 14 дней)

- Выбираем название компании и вид экономической деятельности.
- Решаем, каким будет размер уставного фонда, – не менее €7500.
- Определяем состав учредителей, назначаем директора компании. Учредители получают словенский ИНН.
- Регистрируем предприятие в Судебном реестре, получаем статистический идентификационный код, ставим юрлицо на налоговый учет и оформляем ИНН предприятия в налоговых органах.

ШАГ ВТОРОЙ. Покупка недвижимости (регистрация в кадастре – около 30 дней)

- Учредитель компании подписывает договор на покупку объекта недвижимости.
- Оплачиваем сделку с помощью банковского перевода денежных средств с расчетного счета компании на счет продавца недвижимости.
- Заключаем договор купли-продажи и выплачиваем аванс, регистрируем договор в кадастре. После регистрации в кадастре выплачиваем основную часть стоимости объекта.

ШАГ ТРЕТИЙ. Получение ВНЖ (около 30 дней)

Внимание! Претендовать на ВНЖ могут два человека от одного юридического лица (при условии инвестирования в экономику Словении €22,5 тыс.). ВНЖ получает директор и основной владелец с долей участия в организации компании не менее 51%.

- Словенский юрист готовит документы на ВНЖ.
- Учредители компании лично подают подготовленный адвокатом пакет документов в консульство Словении на территории России. Важно: с момента подачи заявки на ВНЖ до момента получения ВНЖ въезжать на территорию Словении запрещено.
- После выполнения всех вышеперечисленных действий и оформления документов компания может начинать свою предпринимательскую деятельность, а вы – наслаждаться жизнью в экологически чистой стране.

ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ВНЖ НЕОБХОДИМЫ

- зарегистрированное предприятие на территории Словении
- действующий загранпаспорт
- 1 фотография
- заполненная и собственноручно подписанная заявителем анкета на бланке Консульства Словении
- разрешение на работу
- ксерокопия общегражданского паспорта (первая страница, страница с регистрацией)
- справка об отсутствии судимости по месту жительства
- документы, которые подготовит словенский юрист

€ 635 000 *

Фазенда рядом со Шмарьешкими Топлицами



Площадь дома: 200 м²
Бизнес-объект: 133 м²



Рядом с санаторием в Шмарьешких Топлицах и полем для гольфа «Оточец» продается фазенда с уникальным ЭКО домом. В нем уникальная мебель – произведение искусства. Этот дом идеален для тех, кто хочет спокойствия и комфорта.

Возможность получения кредита до 60% стоимости. Регистрация юридического лица. Оформление разрешения на работу. Подготовка документов для получения вида на жительство.



Земельный участок: 28 510 м²
Земельный участок
(застроенный) 3 724 м²

КОНТАКТЫ:

Эл. почта: info@leran.si
Сайт: www.leran.si
Телефон: +7 499 918 64 64

Турция



*Лидер рейтинга самых посещаемых
российскими туристами стран набирает
популярность и у покупателей жилья.
Длинный пляжный сезон и невысокие цены
дают отличное, высоко ценимое сочетание.*



Огромные пробки в Москве, из-за которых на дачу, расположенную в 40 км от столицы, приходилось добираться шесть-восемь часов, привели к мысли, что надо менять место семейного отдыха. А в Турции: прекрасный климат, море, солнце, фрукты, превосходный сервис в местных кафе и ресторанах, доступные цены. И самолет летит всего три часа.

Наталья, учитель из Москвы, владеет квартирой в Аланье



Вот оно!

Инвестиционные квартиры в Стамбуле обещают доходность до 15% годовых



Экзотика

Жилье на горнолыжных курортах Турции. Да-да, бывают и такие!



Популярно!

Апартаменты и виллы на Турецкой Ривьере

И еще...

В Турции у вас не возникнет «языкового барьера». Миллионы туристов уже научили местных говорить на английском, немецком, русском...

Не забыть!

- ▶ Отведать настоящего «кофе по-турецки»
- ▶ Искупаться в соленых водах Памуккале
- ▶ Пройтись по Гранд Базару в Стамбуле и закупить всего на свете



**что**

«ГДЕ ОТДЫХАЛИ?» – «В Аланье!»

Если так ответил турист, все ясно. Он жил на Средиземном море, километрах в ста от аэропорта, в гостинице на первой или второй линии (вероятно с собственным пляжем) и наслаждался системой обслуживания «все включено». Если вопрос задается владельцу недвижимости, такой ответ совершенно неконкретен, ведь Аланья – это и крупный город, и регион, состоящий из нескольких районов.

Город Аланья – шумный летом и совершенно очаровательный зимой, когда туристов совсем мало и местные начинают жить в свое удовольствие. Это магазины, супермаркеты и кафе, а также большие кварталы жилых домов и комплексов. Квартыры поменьше в домах попроще предпочитают иностранцы из Западной Европы. Наши ценят большие квартиры в новых домах, где русская речь слышна едва ли не чаще любой другой.

Регион Аланья – это поселки Авсаллар, Конаклы, Инжекум, Махмутлар и сопровождающие их пляжи. Здесь продаются апартаменты и виллы различной степени крутости. Первые линии чаще всего заняты отелями и туристическими толпами, поэтому солидные проекты стараются строить вдали от суеты – пусть и не на первой линии.

Аланья

почем

ПРОСТЕНЬКИЕ КВАРТИРЫ

в Аланье-городе могут стоять и менее €500 за кв. м – есть предложения дешевле €30 тыс. Они не очень популярны у россиян, предпочитающих известное пространство для себя и наезжающих друзей-родственников. Им лучше подходят новые комплексы с их ценами, начинающимися от €900-1 000 за кв. м.

Цены на роскошные пентхаусы или дома с участками – это уже сотни тысяч евро. Причем правило «чем ближе к морю, тем дороже» работает не всегда. Не менее ценно, например, качество отделки и статус проекта.



это важно



К ЗАРУБЕЖНЫМ ПОКУПАТЕЛЯМ ТУРЕЦКИЕ ВЛАСТИ

ЛОЯЛЬНЫ – закон

разрешает приобретать в полную собственность как апартаменты в многоквартирных комплексах, так и частные виллы с земельными участками. И что важно: создание юрлица для этих сделок не требуется!



ДОПРАСХОДЫ В ТУРЦИИ ОТНОСИТЕЛЬНО НЕВЕЛИКИ,

если сравнивать

с большинством стран Европы. Налог на приобретение объекта – 4% от кадастровой стоимости. Комиссионные агентству (6%) ложатся на плечи продавца. Покупатель оплачивает услуги нотариуса, если он захочет его присутствия при подписании договора (1%), продавец – гербовый сбор (0,5%). Расходы при получении ТАПУ составляют от €225 в зависимости от стоимости недвижимости.



ТАПУ – ГЛАВНЫЙ ДОКУМЕНТ, который в конце сделки получает

покупатель квартиры или виллы в Турции. Именно он юридически удостоверяет права собственности на определенный объект недвижимости.



В ЖИЛУЮ ПЛОЩАДЬ КВАРТИРЫ

турки включают лоджии, балконы и террасы.





Анталья

что

ЭТО МЕГАПОЛИС, и, возможно, поэтому в статусе «города туристической славы» уступает куда меньшей по размеру Аланье. Все въезжают в средиземноморскую Турцию через анталийский аэропорт, но, покидая его, многие предпочитают отъезжать и от Анталыи. Хотя бы на несколько десятков километров. Пятен под застройку тут немного, а значит новостроек-высоток тоже. И еще до пляжа, скорее всего, придется идти. Причем не пару минут, а побольше. Город есть город...

почем

В АНТАЛЫЕ и предложений меньше, чем в Аланье. Хотя здесь тоже продаются и квартиры за €30 тыс., и апартаменты в новых комплексах, и дорогие (за сотни тысяч евро) виллы – прямо в черте города. Вообще цены здесь сравнимы с аланскими, но россияне покупают объекты подороже.



Стамбул

почем

ЗА ТРИ ГОДА цены на недвижимость в Стамбуле выросли почти на 50%. При этом порог входа на местный рынок по-прежнему остается низким. Новую однокомнатную квартиру в перспективном районе города можно купить, скажем, за €35 тыс., а приличный дом с видом на море – за €150 – 300 тыс.

что

ОДИН ИЗ КРУПНЕЙШИХ мировых мегаполисов, расположенный, как известно, сразу на двух континентах. И с Запада и с Востока сюда едут путешественники, туристы, паломники, а еще специалисты всех мастей – в поисках работы – и инвесторы, разумеется, за прибылью. Последних город может порадовать огромным выбором предложений: от крохотных студий в новостройках деловых районов до шикарных пентхаусов с видом на Босфор.

Ну а ради отдыха люди, разумеется, выбирают другую Турцию.

**это
важно**



**«СМОТЯЩИЙ
ЗА ДОМОМ»** –
человек с широким
кругом полномочий –
есть во многих

жилых комплексах на турецких курортах. Это консьерж, охранник и управляющий в одном лице. Человек постоянно находится в доме – проживает там – и оперативно решает любые бытовые вопросы, делает мелкий ремонт, например, если где-то выбило пробки или потекла труба.



**МНОГИЕ
ТУРЕЦКИЕ
НОВОСТРОЙКИ
ПРОДАЮТСЯ**

иностранцам на стадии off-plan. Говоря по-русски, даже очертания такого дома предугадать невозможно, есть только чертежи и красивые «фотошопные картинки». Такие покупки более рискованные, но и более выгодные: по мере завершения строительства цены на квартиры повышаются на 30-40%.



**МЕЧТАЕТЕ
ПРОВОДИТЬ
В СВОЕЙ
ТУРЕЦКОЙ**

КВАРТИРЕ как можно больше времени – приехать не на недельку, а сразу на полгода? Нет проблем. В Турции между покупкой недвижимости и получением вида на жительство можно поставить знак тождества. А при краткосрочных визитах визовые вопросы вас вообще не будут волновать. Кстати, в иные сезоны вода в море в декабре-январе для многих вполне комфортная – почти 20 °С.

1000

километров
ОБЩАЯ ПРОТЯЖЕННОСТЬ
БЕРЕГОВОЙ ЛИНИИ
ТУРЕЦКОЙ РИВЬЕРЫ



Кемер



что

А ВОТ КЕМЕР – типично туристический поселок. В близкой россиянам терминологии это «дачный регион». И основные объекты тут – двух-трехэтажные виллы, а многоэтажек, кажется, вовсе нет. Здесь покупают те, кто интересуется престижным жильем.

почем

КАК И ЛЮБОЕ МЕСТО, рассчитанное на прожигание жизни, Кемер почти не предлагает варианты «на каждый день». Простейшие квартиры и дома в нескольких километрах от пляжа едва ли будут стоить тут дешевле € 1 тыс. за кв. м. А подавляющее число предложений обойдутся в шестизначную сумму в евро.

Эгейское побережье



что

БОДРУМ, МАРМАРИС, ФЕТХИЕ, КУШАДАСЫ не так популярны у российских покупателей недвижимости, как их средиземноморские соседи. Море холоднее, купальный сезон короче, а добираться куда сложнее... Из плюсов – живописные бухточки, горные хребты и яхтенный спорт.

почем

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ разнятся: от €25 тыс. за скромнейшую студию в Кушудасах. Именно здесь можно найти и эксклюзивные предложения, виллы на первой линии с собственным выходом к морю. В Аланье таких вариантов нет и не будет из-за особенностей застройки. Правда, удовольствие стоит недешево – от миллиона...

**это
важно**



**КУРОРТНЫЙ
СЕЗОН
В ТУРЦИИ
ОФИЦИАЛЬНО
ДЛИТСЯ С МАЯ**

ПО ОКТЯБРЬ.

А значит, можно успеть отдохнуть самому, пригласить друзей и родственников, и еще останется пара месяцев, чтобы сдать квартиру в аренду другим туристам. Поиском нанимателей будет заниматься специальная управляющая компания, коих в Турции достаточно.



**ТУРЦИЯ
В ЦЕЛОМ
СТРАНА
НЕДОРОГАЯ.**

За содержание небольшой квартиры вы заплатите около €1,2 тыс. в год. За \$15 можно отобедать в приличном ресторане. Однако есть одно неприятное исключение – бензин. Топливо в Турции – самое дорогое в Европе.



**АЛАНЬЯ
НАХОДИТСЯ
НА ПРИЛИЧНОМ
РАССТОЯНИИ
ОТ АНТАЛИЙСКОГО**

АЭРОПОРТА – более чем в 120 км. При этом куда ближе к городу – всего в 35 км на восток – находится другой аэропорт – Газипаша. Считается, что с его развитием регион Аланьи и восточная часть турецкого побережья будут куда привлекательнее для туристов и собственников недвижимости. Уже в 2014 году сюда могут прибывать рейсы из России.



**Более
31 млн**

**туристов побывали
в Турции в 2013 году**





Турция



ЖУРНАЛИСТЫ PRIAN.RU РЕГУЛЯРНО ПРИВОЗЯТ ИЗ ПОЕЗДОК ПО РАЗНЫМ СТРАНАМ ИНТЕРЕСНЫЕ ВПЕЧАТЛЕНИЯ – РАЗУМЕЕТСЯ, ТАК ИЛИ ИНАЧЕ СВЯЗАННЫЕ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ. НА САЙТЕ ОНИ ПРЕДСТАВЛЕНЫ В РУБРИКЕ «СОБСТВЕННЫЙ ВЗГЛЯД», В НЕЙ МЫ ГОВОРИМ НЕ ТОЛЬКО ЦИФРАМИ, НО И ЭМОЦИЯМИ. ОДИН ИЗ МАТЕРИАЛОВ – ОТЧЕТ О ДЕКАБРЬСКОЙ КОМАНДИРОВКЕ ГЛАВНОГО РЕДАКТОРА PRIAN.RU В АЛАНЬЮ.

ETU ПРЕДСТАВЛЯЕТ



СОБСТВЕННЫЙ ВЗГЛЯД: зимний рай по-турецки

Филипп БЕРЕЗИН,

главный редактор Prian.ru

СУЛИЦ исчезла пестрая разноязыкая толпа: вокруг только смуглые темноволосяные люди, в основном мужчины. На пляже пусто: стайка ребят – им-то все ни почем – безуспешно, а потому радостно убегает от волны под приглядом взрослых, для которых «море плюс 22» – холодно. Воздух же солнце нагрело сегодня лишь до «каких-то плюс 18». В Аланье декабрь. Каково в туристическом месте в нетуристическое время... В самолете Москва – Аланья в первых рядах есть свободные места. Три последних ряда не заняты вовсе. Подавляющее боль-

шинство пассажиров – русские, до вылета и сразу после приземления они достают свои айфоны. Вопросы стандартные: напоминают о необходимости включить обогрев пола, интересуются, кто встретит в аэропорту. Люди едут в свои квартиры.

В аэропорту Анталы тишина. Приземлился только один рейс – из России. Работают три таможенных кабинки, вертится одна багажная лента. Обычно беснующийся зал прилета пуст. Площадь перед аэропортом, где летом стоят сотни туристических автобусов, тоже. Даже немного жутковато...



* * *

При полете к аэропорту Анталии видишь огромные заснеженные поля. На земле выясняется, что снег – это крыши парников, в которых как раз созревает очередной урожай клубники. Алое великопение встречает тебя по дороге – 4 лиры за килограмм. 75 рублей. Первый вопрос по прилете – можно ли купаться. Местные пожимают плечами: для них море уж точно не предмет первой необходимости.

* * *

На пляже почти никого – гуляющие пожилые немцы, несколько бегунов-любителей. Никто не радуется одинокого продавца мороженого, никто не любитесь на корабли. В туристических местах загибше.

На улицах в центре тоже не так шумно, как летом. Днем, когда взрослые на работе, а дети в школе, в магазинах вас равнодушно встретят скупающие продавцы: похоже, вашему приходу они скорее удивлены, чем обрадованы. Разговоры людей и гул моторов нарушает лишь особенно громкий в это время призыв муэдзина.

Самое оживленное место – базар. Но «не протолкнуться» – это все равно не про него. Продавцов чуть меньше, чем покупателей, и продавцы эти не столь эмоциональны и не столь крикливы, как обычно. Их глаза не горят – торговаться не с кем. Все овощи – по лире за килограмм. Декабрьская Аланья кажется абсолютно безопасной. Может, потому, что на улице много полицейских, а может, потому, что для местных жуликов разного калибра сейчас тоже не сезон.

Вечерами, особенно в выходные, Аланья почти такая же, как в сезон. Шумят дискотеки, работают рестораны... В порту устроена новогодняя ярмарка – настоящая, с Дедом Морозом. Удивительно в десяти метрах от остывающего, но

еще теплого моря смотрится елка со снежинками и синей звездой на макушке.

* * *

Воскресное утро. Кафе в горах с эксклюзивным видом на бухту Аланьи – десять километров от берега и ближайшего цивилизованного жилья. Местное время 8.30. Раз в пять минут сюда подъезжает очередная машина, ее водитель ведет на завтрак свою семью. Заняты только три столика, но уже через час свободных мест не будет – ни в просторном зале, ни на стоянке.

Традиционный завтрак – дюжина маленьких тарелочек с долмой, отварной картошкой, омлетом, оливками, сыром, непривычными смесями тушеных овощей и блюдами, которых вы никогда не попробуете у моря, в отеле.

Вечер того же дня (а еще лучше субботы) – время встречи с друзьями. Та же картина: постепенно заполняется приличных размеров зал, и его завсегдатаи заказывают фирменное блюдо. И тоже – множество мисочек с закусками, неправдоподобных размеров лепешка, а потом – несколько небольших кусков нежнейшей баранины...

Все знают, что в туристических зонах нельзя попробовать национальную кухню. Чтобы найти что-то стоящее, надо отыскать место, где ест местное население. В декабрьской Аланье задача упрощается: достаточно просто найти кафе, где вечером сидят люди. Таких мест, кстати, немало. Хотя на первой линии вообще не работает добрая половина заведений. Они откроются месяца через четыре.

* * *

Примерно в пяти километрах от центра Аланьи заканчивается ее туристическая часть. Дальше почти нет отелей, а значит, нет и искусственных, туристических променадов и магазинов. Обычные жилые



Этот район находится в нескольких минутах ходьбы от самого центра Аланьи.
Обратите внимание: ни одной гостиницы!



Удивительно в десяти метрах от еще теплого моря смотрится елка со снежинками и синей звездой на макушке



Крепость эффектна в любое время года



И также в любое время года яркое турецкое базар.
Хотя по-настоящему экзотических фруктов тут немного



Нетуристическая часть города выглядит как дворы какого-нибудь приволжского города теплым летним днем

кварталы – супермаркеты, детские площадки, а в основном – многоэтажки.

Это часть города выглядит как дворы какого-нибудь приволжского города теплым летним днем: пустынно, гуляют в основном ребятишки, раз в пять минут проедет автомобиль или какой-нибудь парень на тарахтящем мопеде нарушит тишину.

* * *

Иностранцев здесь немало. Даже так: они тут основные жители. Охотно покупают квартиры, предпочитают селиться компактно – немцы с немцами, англичане с англичанами. Русские тоже живут рядом с соотечественниками; покупают жилье поблизости от друзей, несколько тесно общающихся семей могут занимать целый этаж.

Если во внутреннем дворе нет своего бассейна, а до соседнего дома от силы метров пять – россиян тут вряд ли встретишь. Как правило, дома, где селятся наши соотечественники, – с бассейном, детской площадкой, зоной для барбекю. Квартиры тут большие. Чаше всего под сто метров, с двумя, а то и тремя спальнями. Апартаменты, где всё в одной комнате, – редкость. В такое место не пригласишь друзей так,

чтобы и тебе осталось место. Россияне же приобретают и чтобы приглашать.

Мебель покупают сообразно возможностям и потребностям, но мало кто заставляет ей каждый угол. В моде минимализм – только необходимое. Покупают диваны и шкафы в многочисленных магазинах при фабриках. Проверить времени не было, но те, кто что-то приобретал, уверенно говорят: в Москве куда дороже.

* * *

Здесь, в Аланье, я встретил абсолютно счастливых людей. Москвичи. Оба на пенсии. Дети купили им (и себе, разумеется) две квартиры. В одной живет старшее поколение, в другой – на том же этаже – молодежь. Последние приезжают сюда несколько раз в сезон, а со старшими живут маленькие внуки.

Каждое утро глава семьи встает в шесть часов, отправляется на полчасовую прогулку. Затем готовит детям кашу, собирает их в местный колледж. Преподавание в нем ведется на турецком и английском языках. Дома говорят только на русском – другого деды не знают и знать не хотят.

После того как шаттл отвезет малышня на учебу – дела по хозяйству. Или отдых. Или поход на рынок. Конечно, ходят на море. «Сейчас в декабре уже холодно», – говорит дед и сокрушается: в прошлом купались до 6 декабря.

С местным населением общаются тоже на русском. «Они все понимают», – уверенно говорит глава семьи. Если послушать его разговор с турком-управляющим, отпадут любые сомнения: конечно, понимают. Но основное общение все равно с соотечественниками. И площадка для барбекю под навесом во дворе – любимое место сбора. Зовут всех соседей, в сезон собирается человек по 30. Не хочешь – не приходи. Обиды никакой.



Сверху особенно заметна главная особенность зимней Аланьи – отсутствие туристов



И даже детские площадки пустуют: их «хозяева» сейчас в школах и детских садах по всему миру



И уж тем более никого нет в строящемся комплексе. Хотя бассейн готов к эксплуатации



Море в декабре уже остыло, но для россиян и +20 может показаться достаточной температурой

* * *

Сейчас, в начале декабря, комплекс почти пуст. Несколько англичан, несколько турок, пара русских семей.

Когда в Турцию прибывают родители, деды отправляются в Россию. Во-первых, становится жарко, а во-вторых, под Москвой у них дача, избавляться от которой они не собираются. Там солят огурцы, ведут хозяйство. Вся жизнь – лето. Идиллия. Кому такая идиллия по душе – вопрос отдельный. Нет жары, нет туристов, нет агрессии... И если вам не скучно самим с собой, если есть друзья, общение с которыми приятно в любое время и в любой точке земного жара, если хочется тепла, а не жары, Аланья – достойный выбор круглый год.

Море же, как главный аттракцион, заканчивает свою работу в конце ноября. Как говорят любители соленой воды и покоя, последние недели перед местной зимой – сущая благодать. Чартеры улетели, а тепло осталось.

* * *

В городе постоянно проживает 200 тысяч местных жителей. Летом турок становится больше – многие приезжают сюда на заработки. Но в сезон даже эта масса растворяется в туристическом потоке, становясь исключительно официантами, продавцами, таксистами.

Мы знаем Турцию туристическую. Это пятизвездочные отели «олл инклюдив», горы одинаковой еды на бесконечных шведских столах, вереницы лавок с кричащими полотенцами, футболками и постельным бельем.

В декабре она становится страной для своих. Местное население отдыхает от безумных туристов. И эта своя Турция отличается от туристической, как традиционный завтрак местного бизнесмена от дикого отельного пиршества без ограничений. Это просто другая страна. И мне она нравится уж точно не меньше летней.

**В декабре
Турция
становится
страной
для своих.
Местное
население
отдыхает
от безумных
туристов**



По улицам бродят немногочисленные местные жители



Гавань Аланьи прекрасна в любое время года. И туристические кораблики ждут... весны



VESTA GARDEN



от **€71,5 тыс.***

Наш новый комплекс Vesta Garden, построенный в 2013 году, находится в Алании, в районе Чикчилли, недалеко от центра города и пляжа, в нескольких минутах ходьбы от торговых центров «Кипа» и «Аланиум».

Вы можете выбрать двух- или трехкомнатную квартиру или же двухуровневый пентхаус с двумя или тремя спальнями. Отделка всех квартир отличается высоким качеством, используются первоклассные материалы и стильные детали интерьера, многие квартиры имеют панорамный вид на море. Все квартиры просторные, оборудованы кухонными гарнитурами и бытовой техникой.

Все расходы по оформлению недвижимости в собственность компания ETU CONSTRUCTION берет на себя. Предоставляется рассрочка платежа на год.

www.etuhomes.com

ИНФРАСТРУКТУРА

<i>открытый и крытый бассейны</i>	<i>баскетбольная и волейбольная площадки</i>
<i>аквапарк</i>	<i>теннисный корт</i>
<i>бар у бассейна</i>	<i>боулинг</i>
<i>турецкая баня, сауна</i>	<i>кинозал</i>
<i>steamroom (комната с влажным паром)</i>	<i>спутниковое телевидение и интернет</i>
<i>спа-центр с массажным салоном</i>	<i>детская игровая площадка</i>
<i>фитнес-центр</i>	<i>игровая комната</i>
<i>ресторан/бар</i>	<i>парковка</i>
<i>зона отдыха и барбекю</i>	<i>круглосуточная охрана</i>





OTTOMAN VILLAGE

Ottoman Village

от €149,9 тыс.**

Наш элитный жилой комплекс Ottoman Village расположен в районе Инджекум (между Анталей и Аланьей), в сосновом лесу на площади 70 тыс. кв. м, неподалеку от прекрасного песчаного пляжа.

Ottoman Village состоит из 124 отдельных и совмещенных вилл. Мы предлагаем вам на выбор 4 различных типа вилл, площадью от 144 до 300 кв. м, с собственным участком с садом. Каждая ви́лла имеет вид на море.

Все расходы по оформлению недвижимости в собственность компания ETU CONSTRUCTION берет на себя. Предоставляется рассрочка платежа на год.

www.etuhomes.com

ИНФРАСТРУКТУРА

3 открытых бассейна общего пользования	крытый зимний бассейн с подогревом воды
фитнес-центр	футбольное поле
теннисный корт	кафе/бар/ресторан
беспроводной интернет	детская игровая площадка
маркет	круглосуточная охрана
генератор электроэнергии	ландшафтный дизайн сада и территории комплекса



Финляндия



Удобное транспортное сообщение, высокий уровень жизни и девственно чистая природа – манящие аргументы Финляндии. Все эти достоинства актуальны для покупателей недвижимости: несколько часов на машине – и ты в отличном коттедже посреди леса.



ОЗЕРО САЙМА, своя береговая линия, сосновый лес, теплый дом с нормальным туалетом и душем – вот что было нужно мне. Все остальное было второстепенным. Конечно, еще играла роль близость к пограничному переходу. Другие страны я даже не рассматривал. С моей точки зрения, в приграничной Финляндии почти одни плюсы: природа и климат – как у нас, при этом очень высокая безопасность и, соответственно, низкая преступность. Одним словом, самая близкая из наиболее «циvilных» стран.

Михаил из Москвы, владеет домом в окрестностях Иматры



Экзотика

Коттедж на Крайнем Севере – в Лапландии. Рядом с горнолыжным курортом

Популярно!

Дом на берегу озера, со всеми коммуникациями, баней и собственным причалом, расположенный недалеко от границы с Россией



Вот оно!

Квартира в Хельсинки поможет сохранить и приумножить накопленный капитал

И еще...

Во многих населенных пунктах – особенно близко к границе – вы сможете объясниться по-русски с большей вероятностью, чем по-английски. А в некоторых магазинах – даже рассчитаться российскими рублиями

Не забыть!

- ▶ Попасть на рождественскую распродажу в Хельсинки
- ▶ Отправиться в финскую глубинку на рыбалку
- ▶ Прокатиться на собачьей упряжке





Финляндия

Южная Финляндия, озерный край



что

ОТДЫХ – ЭТО ВО ВСЕ НЕ ОБЯЗАТЕЛЬНО ЖАРА, пальмы и море. Лесное озеро, грибы-ягоды, а зимой снежные горки – не универсальная, но бесспорная альтернатива. Тем более прекрасная, когда все это неотрывно связано с высоким качеством. Всего: жилья, природы, жизни.

Огромное водное пространство, начинающееся со знакомых всем Иматры и Лаппеенранты и уходящее в Центральную Финляндию, – район очень манящий. Окрестности Саймы стали площадкой для дальней дачи жителей обеих столиц. Небольшие города привлекли и желающих сохранить свои накопления, и тех, кто не готов жить в отдалении от цивилизации.

Не все могут купить роскошный коттедж с собственной береговой линией. Но и более скромные предложения находятся в таком обрамлении, что за будущее финской недвижимости можно не беспокоиться – покупатель рядом.

почем

НЕСМОТРЯ НА ОЧЕВИДНЫЙ ИНТЕРЕС россиян к объектам у финской границы, 2013 год был не самым простым для здешних продавцов. В результате цены практически на все объекты снизились.

Сейчас дачу, пригодную для постоянного проживания, от которой до озера нетрудно дойти пешком, можно купить даже дешевле €100 тыс. Около €200 тыс. может стоить трех-четырёхспальный коттедж, построенный лет 10-12 назад. Ну а элитная новостройка стоит не менее €400 тыс.

Самые недорогие квартиры в Иматре, используемые и для собственного проживания, и для сдачи в аренду студентам, обходятся дешевле €1 тыс. за кв. м. Большинство вариантов в не только торговой, но и студенческой Лаппеенранте, напротив, дороже €1,5 тыс. за «квадрат». Цены в нравящихся покупателям из России новых домах превышают €3 тыс. за кв. м.

**это
важно**



ИНОСТРАНЦЫ В ФИНЛЯНДИИ МОГУТ СВОБОДНО

ПОКУПАТЬ все виды недвижимости: квартиры, дома, земельные участки, коммерческие помещения... Единственное исключение – объекты, расположенные на Аландских островах: для их приобретения требуется согласие от финского правительства. Впрочем, предложения в финской автономии встречаются редко.



В ФИНЛЯНДИИ БОЛЬШИНСТВО СДЕЛОК

с недвижимостью проходят через агентов, которые обязаны следить за соблюдением прав сторон. Риэлторский бизнес регулируется государством. Только агентства, получившие лицензию на свою деятельность (в названии компании она отражается как аббревиатура LKV), имеют право оказывать помощь при купле-продаже недвижимости.

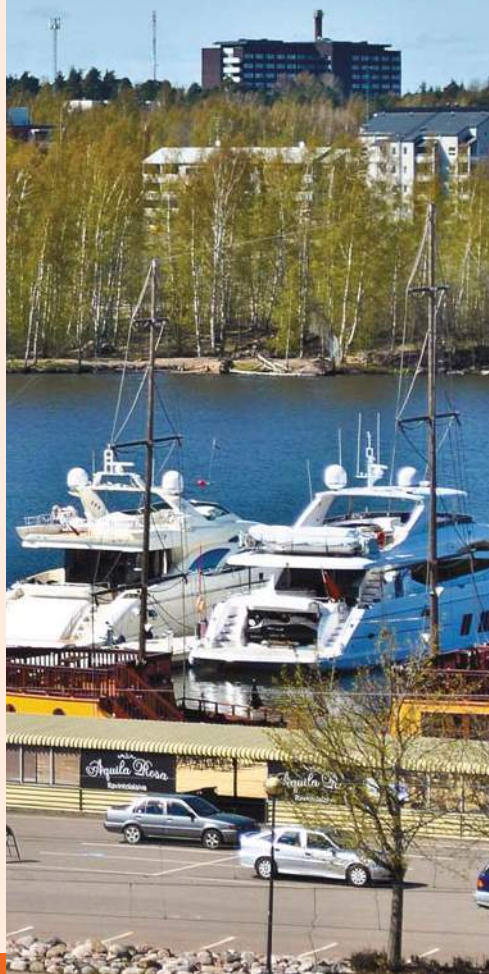


СЧЕТА ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ и извещения

на уплату ежегодного налога приходят по почте. Иностранцы, которые редко бывают в своем финском доме, открывают счет в местном банке. Извещения приходят в банк, который автоматически списывает со счета необходимую сумму и вносит платеж за содержание дома, а вам высылает расшифровку затрат. При покупке дома риэлторы советуют воспользоваться такими услугами банка и оказывают в этом помощь.

В Финляндии

190
тысяч озер





Финляндия

Хельсинки



что

ФИНСКАЯ СТОЛИЦА не столь пышна и гламурна, как большинство главных городов Европы. Культурная жизнь тут есть, и можно даже утверждать, что ее масштаб системно недооценивается, но все равно, не музеи-театры прославили Хельсинки. Сюда едут, если ценят неброский комфорт, стабильность и безопасность, а в конечном итоге – возможность строить жизнь в ритме спокойного северного города.

Россияне в Хельсинки покупают редко – впрочем, жители других стран еще реже – и в основном в практических целях, связанных с работой или учебой. (Кстати о работе: у покупателей относительно популярна коммерческая недвижимость столицы – магазины, заправки.) А так покупают, разумеется, квартиры. И в домах стиля модерн в элитных центральных районах, и в малоэтажках на зеленых окраинах, и в городах-спутниках.

Ценятся немногочисленные новые проекты: они высококачественные, расположены в интересных местах, а по цене не дороже аналогичных вариантов в Петербурге и уж тем более в Москве.

почем

В ХЕЛЬСИНКИ НЕТ запущенных районов, «благоустроенных» социалистической архитектурой, и нет откровенно дешевого жилья. Даже в городах-спутниках (Эспоо, Вантаа) квартира в неинтересном многоквартирном доме будет стоить около €2 тыс. за кв. м.

По мере приближения к центру столицы этот показатель достигает €6-7 тыс. за «квадрат» в самых лучших кварталах в районе порта. Средняя же цена квадратного метра в городе составляет почти €4,5 тыс.

В окрестностях столицы россияне интересуются и отдельно стоящими домами. Практически все варианты дороже €200 тыс., большинство – дороже €500 тыс. Цены в регионе стабильно растут – здесь находится самая востребованная (в основном самими финнами) недвижимость.

это важно



ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

зависит от расположения
и метража объекта:

от 0,3 до 1% от кадастровой стоимости. Владельцы отдельно стоящих домов также оплачивают обязательную страховку имущества от пожара, сборы на содержание дорог и вывоз мусора. А обладатели квартир – за уборку придомовой территории, услуги персонала, текущий ремонт, пользование сауной и прачечной. А ведь еще нужно платить за воду и электричество по счетчикам. В результате за 100-метровый коттедж с участком набегаает около €3 тыс. в год, за небольшую квартиру – вдвое меньше.



В ФИНЛЯНДИИ СДАВАТЬ КВАРТИРУ

в долгосрочную

аренду лучше без мебели, на выходные туристам – со всей «начинкой». В первом случае большой доход принесет жилье в Хельсинки, а во втором – дома и квартиры в курортных регионах, например, рядом с озером Сайма. Однако имейте в виду, что в Суоми действуют высокие налоги на прибыль от аренды: 30%, если ваш годовой доход ниже €50 тыс., и 32% – если вы зарабатываете на квадратных метрах больше.



ПРИ СОВЕРШЕ- НИИ СДЕЛКИ

покупателю придется
заплатить налог

на движение капитала – 4% от стоимости, указанной в договоре для домов и дач, 2% – при приобретении квартиры.





Финляндия

Крупные города

ТУРКУ, ТАМПЕРЕ, КУОПИО

что

ФИНЛЯНДИЯ В ХОРОШЕМ СМЫСЛЕ ОДНОРОДНА: в ней нет явно депрессивных регионов. А значит, нет ничего удивительного, если вы найдете свою мечту не в часе езды от границы, а на большем удалении. Можно допустить, что иной визитер не найдет различий между, скажем, Ювяскюля и Пори. Но человеку с такой наблюдательностью вообще будет не просто найти свой угол в Суоми.

Тот, кто в Финляндии мало-мальски разбирается, никогда не спутает портовый Турку и сказочный Порвоо, технологичный Оулу и беззаботный Тампере. Здесь можно купить квартиру, можно коттедж, а можно... небольшой остров. Некоторые так и делают.



почем

РАЗБРОС ВЕЛИК.

Как правило, объекты, интересные россиянам, – это квартиры дороже €1,5 тыс. за «квадрат» или коттеджи – €150 тыс. за дом в лесу, а если дороже, то и у озера.

Юго-Западная Финляндия

КОТКА, ЛАХТИ, КОУВОЛА, ХАМИНА

что

МНОГИЕ РИЭЛТОРЫ выделяют район от таможенного пункта Торфяновка-Ваалимаа до Порвоо вдоль трассы на Хельсинки. Эта территория рядом с границей не имеет дачной славы озерного края, но здесь есть залив. И российско-финский бизнес наиболее активен именно здесь. А бизнесменам тоже надо где-то жить.



почем

САМЫЕ СКРОМНЫЕ КВАРТИРЫ –

в домах, напоминающих советское жилье 60-х годов XX века, – здесь стоят даже меньше €1 тыс.

за кв. м. Много предложений в диапазоне €1-1,5 тыс. Качественные, относительно новые апартаменты – под €2 тыс. за «квадрат».

Разумеется, продаются в регионе и дома. Самые современные коттеджи редко продаются дешевле €250 тыс. – цена зависит от расположения, качества и размеров объекта.

это важно



РОССИЯНИН МОЖЕТ ВЗЯТЬ ИПОТЕКУ

в финском банке.

Главное требование – документы, подтверждающие вашу платежеспособность. Займы иностранцам выдаются сроком на 10-15 лет под 4-5% годовых. Обычно банки готовы профинансировать не более 50% от стоимости имущества.



С 2000 ГОДА РУССКОЯЗЫЧНОЕ НАСЕЛЕНИЕ ФИНЛЯНДИИ

увеличилось в два раза.

По данным Института иммиграции, в 2012-м на территории Суоми проживало 62,5 тысячи людей, для которых русский язык является родным. Периодически в финской прессе появляются материалы политиков, недовольных этим ростом и требующих, в частности, запретить продажу недвижимости гражданам из стран, не входящих в ЕС. Что ж, в демократической стране можно декларировать любые (почти) взгляды.



ОБРАЗОВАНИЕ В ВУЗАХ ФИНЛЯНДИИ

для иностранцев
остается бесплатным.

По словам родителей, чьи дети уже обучаются в Суоми, их расходы на проживание и питание для студентов составляют около €500 в месяц. Именно студенты в значительной степени определяют интерес к недвижимости Лаппеенранты, где располагается крупный Технологический университет. Перспективы рынка аренды гарантирует молодое поколение.



30

километров от границы –
и вы в самом
близком к России
заграничном аэропорту,
в Лаппеенранте.
Отсюда – в Италию,
Испанию, Германию –
выполняет рейсы
авиакомпания-дискаунтер
(то есть билеты очень дешевы)





Финляндия



427 слов о загадочной финской душе



**Анастасия
ФАЛЕЙ**

заместитель главного
редактора Priap.ru

МОЯ ЛЮБОВЬ К ФИНЛЯНДИИ НАЧАЛАСЬ ЗАДОЛГО ДО ПЕРВОЙ ПОЕЗДКИ. С ФИЛЬМОВ АКИ КАУРИС-МЯКИ «ЮХА», «ЧЕЛОВЕК БЕЗ ПРОШЛОГО», «ОГНИ ГОРОДСКИХ ОКРАИН»... НЕЗАМЫСЛОВАТЫЕ СЮЖЕТЫ, ПРОСТЫЕ ПЛАНЫ, МОЛЧАЛИВЫЕ АКТЕРЫ С НЕЗАГОРЕЛЫМИ НЕГОЛЛИВУДСКИМИ ЛИЦАМИ И МУЗЫКА, КОНЕЧНО.

ВКИНО Суоми представала напрочь лишенной пафоса. Страна, в которой живут честные, простые, душевные, но ни в коем случае не сентиментальные люди. И что странно, живут почти так же, как мы. В бытовом плане. Странно, казалось бы, – Евросоюз, шенген, высокие стандарты... А их дома и квартиры... Ну обычные, в общем, дома и квартиры.

В жизни все оказалось почти как в кино. Почти.

Центр Хельсинки, конечно, может порадовать ценителей отличными экземплярами югэндстиля, но финские города по большей части неприметны. Трех-, пятиэтажные здания с плоскими фасадами – никаких тебе эркеров, балюстрад, французских балкончиков и прочих малых архитектурных форм. Издали это напоминает типовую застройку советской эпохи. Стоит подойти – видишь разницу.

Как-то сразу становится понятно, что строили здесь не из бедности, не из желания сэкономить на материалах и пропорциях, лишь бы выдать каждому нуждающемуся отдельную квартиру к намеченному сроку. Здесь строили добротно, аккуратно, качественно. Начнешь вникать... Новая квартира обойдется совсем недешево. Да и внутри вроде все просто, а при этом энергосберегающие технологии, встроенная техника, сауна чуть ли не в каждой.

Та же история с коттеджами. Стоит он такой – мечта каждого финна – в сосновом бору, на берегу озера, со своим причалом. Цена вопроса – полмиллиона евро, не меньше. А с виду – скромняга деревянный. Немногим отличается от дома моей бабушки в деревне. Правда, не было у моей бабушки водопровода, газа, телевидения с интернетом да асфальтированной дороги под боком. А здесь есть.

И окажись моя бабушка в Финляндии – уверена, спросила бы: «А коли средства имеются, так чего бы не приукрасить, хоть наличники резные на окна повесить?»

Впрочем, достаточно несколько раз прокатиться по ровным дорогам страны Суоми, чтобы понять, что украшательства здесь ни к чему. Комфортная жизнь в Финляндии настолько привычна и естественна, что никому и в голову не придет доказывать свою состоятельность строительством, например, трехэтажной виллы с колоннами. А еще потому, что за этими колоннами не будет видно главного.

Осенним вечером, который здесь наступает почти сразу за полднем, выходишь на крыльцо и чувствуешь... как мир, строгий, северный, суровый и в то же время такой спокойный и безопасный, подбирается к самому дому. И кажется, будто вокруг всегда шумели сосны. И хочется вдыхать этот свежий, прохладный воздух. И мечтать. И гулять часами. Особенно когда знаешь, что тебе есть куда вернуться.

Безусловно, есть и другая Финляндия: с ресторанами, в которых подают лосятину с брусникой, с торговыми комплексами, сверкающими вывесками модных брендов, с рождественскими ярмарками, с фестивалями тяжелой музыки, с арт-галереями и спа-центрами... Но это уже совсем другая история. И другое кино.

Франция



Эта страна овеяна мифами самыми что ни на есть практически – теми, которые так приятно примерять не себя. И к недвижимости Франции наши соотечественники проявляют повышенный интерес, даже понимая, что стоимость сделки не будет незначительной.



МЫ С СЕМЬЕЙ – ЛЮБИТЕЛИ ПУТЕШЕСТВОВАТЬ ПО ЕВРОПЕ. Были во многих странах, городках, но, тем не менее, из всего разнообразия прекрасных мест мне ближе всего Франция. Особенно нам по душе Ницца, где не покидает ощущение тепла, позитива, куда постоянно тянет. Знаете, когда я впервые оказалась в Ницце, то сразу подумала: это место, где я буду жить на пенсии. Так и получилось.

Татьяна из Санкт-Петербурга, владеет квартирой в Ницце



Экзотика

Исторический особняк с виноградником в Аквитании



Вот оно!

Французская сторона Женевского озера – здесь тоже строят живописные шале. И цены ниже швейцарских!

Популярно!

Апартаменты и виллы на Лазурном берегу, квартиры в Париже



И еще...

Сделка с недвижимостью обязательно будет проверяться нотариусом, который несет ответственность за ошибки. Поэтому возможность обмана иностранца сведена к минимуму.

Не забыть!

- ▶ Начать утро с кофе и круассана
- ▶ Организовать пикник на Марсовом поле в Париже
- ▶ Увидеть лавандовые поля Прованса





Франция

Париж



что

НЕПРОСТО УБЕДИТЬ ЧЕЛОВЕКА

в необходимости купить недвижимость в Париже. То есть если сам человек не видит для себя смысла в такой покупке – что ж, не надо и настаивать. И без него желающих будет предостаточно.

Недвижимость Парижа – актив, не теряющий в цене. И в буквальном смысле, и в переносном, ведь статус французской столицы как безусловной жемчужины на карте оспорить невозможно. Тут покупают все: квартиры на окраинах, крошечные комнатухи в домах времен барона Османа, шикарные апартаменты в «золотом треугольнике». Здесь правят бал продавцы: «Не хотите покупать? Эй, кто следующий!»

Иногда собственниками недвижимости в столице Франции становятся из практических соображений. «Бедному студенту» нужна квартира на время учебы. Успешный бизнесмен заинтересовался небольшим отелем. Но аргументы типа «хочу» и «нравится» по-прежнему остаются определяющими...

Вас раздражает суэта Елисейских полей и Латинского квартала. Вас смущает интернациональная толпа в грязноватых районах города. Вы не готовы платить шестизначные суммы в евро за самую плохонькую квартирку... Во всех остальных случаях вы вполне можете рассмотреть покупку квартиры в Париже.

почем

САМЫЕ ДЕШЕВЫЕ КВАРТИРЫ

в Париже стоят €10 тыс. за кв. м и даже чуть выше. Математическая ирония в том, что это – цена «квадрата» в малюсеньких квартирках в центре города: меньше десяти метров – это больше ста тысяч евро!

Впрочем, найти и солидное по площади предложение по цене ниже €10 тыс. очень трудно. В итоге средняя «двушка» в центральном, но не элитном районе столицы стоит около полумиллиона.

Купить скромный дом в пригороде Парижа можно чуть больше, чем за миллион, но, конечно, это будет не замок, отнюдь – замки стоят от €4-5 млн. Особняки в центре – еще дороже. Ну а объект коммерческой недвижимости в Париже по цене сравним с бюджетом небольшого государства – сотни миллионов евро.

это важно



**РОССИЯНЕ,
КАК И ДРУГИЕ
ИНОСТРАНЦЫ,**
могут свободно покупать
недвижимость во Франции.

Никаких ограничений на сделки с жильем или коммерческими объектами нет. Покупку можно совершать как на физическое, так и на юридическое лицо.



**ПРЕДВАРИТЕЛЬ-
НЫЙ ДОГОВОР**
во Франции – это
двусторонняя гарантия.

Для покупателя – что объект не будет продан другому даже по большей цене, а для продавца – что клиент не передумает. Задаток обычно составляет 10% от цены недвижимости. После его внесения у покупателя есть семь дней, чтобы принять окончательное решение. После этого срока деньги не возвращаются. Если же сделка срывается по вине владельца недвижимости, он отдает покупателю задаток в двойном размере.



**ПРИ ПРОДАЖЕ
ЖИЛЬЯ** во Франции
собственнику также
придется поделиться
с государством – налог

на прирост капитала составляет 34,5%. Из него могут быть вычтены издержки на нотариальные расходы и ремонт помещения. Предусмотрены льготы для собственников, которые владели жильем длительный срок. Так, период владения от 6 до 17 лет дает право на скидку в 2%, с 18-го по 24-й год – на скидку в 4%, а если же вы являетесь собственником дома от 25 до 30 лет, то можете рассчитывать на снижение налога на целых 8%.





Лазурный берег

что

«ИЗЛЮБЛЕННОЕ МЕСТО ОТДЫХА состоятельных россиян» – за красивым штампом скрывается желание любого человека иногда подтверждать свою успешность. Расслабиться. Эпатировать. Представлять собой. Представлять себя.

Французская Ривьера предоставляет все возможности для «правильной жизни». Статусные морские курорты, где купание кажется приятным дополнением прочих достоинств: Сен-Жан-Кап-Ферра, Канны, Сен-Тропе знакомы нам еще

по кинематографическим шедеврам. Поскольку реальность чаще не обманывает ожиданий, интерес к региону стабилен, в том числе и у покупателей недвижимости. Наибольшим спросом пользуются варианты в пешей доступности от пляжей и набережных.

Но в целом Лазурный берег очень неоднороден, здесь тоже есть свои престижные и непрестижные места. Кому-то больше нравятся тусовочные районы Антиба, кто-то любит более рафинированный Каркеранн, иные предпочитают более демократичную Ниццу. Логистических проблем на побережье нет, поэтому перед выбором лучше изучить его подробно. Как заявляют риэлторы, на Лазурном берегу купить недвижимость удается только людям, которые изначально понимают, чего хотят.

почем

ПРЕДСТАВЬТЕ! В ЭЛИТНОМ РЕГИОНЕ недешевой Франции недавно была заключена сделка дешевле €100 тыс.!. Да-да... Конечно, такие варианты единичны: даже простенькие однокомнатные апартаменты стоят, как правило, €100-150 тыс., или около €3 тыс. за кв. м и выше. Большинство подобных предложений – в диапазоне €5-8 тыс. за «квадрат»...

Минимальная цена вилл – около €400 тыс., такие варианты расположены обычно на удалении от роскошных набережных. Максимальные цены – это десятки миллионов евро за вид на море и собственную береговую линию.

это важно



ВСЕ ПОКУПАТЕЛИ НЕДВИЖИМОСТИ во Франции

сталкиваются с налогом на приобретение и регистрацию недвижимого имущества. Этот сбор в день подписания договора оплачивается нотариусу. Размер налога зависит от года постройки объекта. Новая недвижимость (до 5 лет) облагается налогом в 2-3%, а объекты вторичного рынка – 6-7% от их стоимости.



КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ во Франции

состоят из общей и индивидуальной частей. Общая включает плату за лифт, уборку лестниц, услуги консьержа. За небольшую квартиру набегает около €100 в месяц. Индивидуальные платежи вносятся по счетчикам за электричество, газ, отопление. Расходы составят около €200 в месяц.



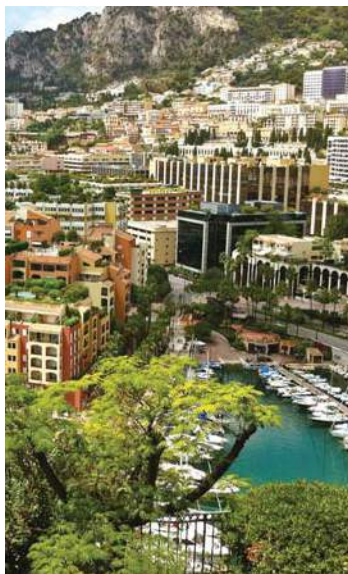
ВЛАДЕЛЬЦЫ ВИЛЛ ИЛИ КВАРТИРЫ во Франции, в том числе

иностранцы, ежегодно платят налог на недвижимость. Его размер базируется на арендной стоимости жилья: чем больше площадь и престижнее местоположение, тем выше будет сбор. Например, за 50-метровую квартиру в Париже набегает около €300 в год, а за просторную виллу на Лазурном берегу – до €2 тыс. в год. Также имеется налог на проживание – его платят либо собственники, либо арендаторы, которые фактически занимают помещение на 1 января каждого года.



ПАБЛО ПИКАССО
ПРОЖИЛ
НА ЛАЗУРНОМ
БЕРЕГУ

27 лет





Юго-запад Франции



что

ЕСЛИ МОРЮ ВЫ ПРЕДПОЧИТАЕТЕ ОКЕАН, логичным выбором может стать покупка недвижимости в Аквитании, и конкретно – в ее сердце, Биаррице. Королевский (мы просто констатируем, что здесь любят

отдыхать монаршие особы) курорт, ставший таковым благодаря лечебным водам, уступает по популярности Лазурному берегу, но это можно списать на не столь мощную раскрутку в последние десятилетия.

почем

КВАРТИРЫ В САМОМ БИАРРИЦЕ и его пригородах редко стоят дешевле €100 тыс., цены начинаются с €4-5 тыс. за «квадрат».

Дома вдали от городской суеты стоят от €350-400 тыс. и выше. Здесь все зависит от состояния объекта и его местоположения – замки и фермы стоят миллионы.

Горнолыжные курорты

что

АЛЬПИЙСКИЕ ДЕРЕВУШКИ ФРАНЦИИ...

Шамони, Куршавель... Это один из центров Европы. Отсюда легко добраться до богатой Женева или пестрой Италии. Такое обстоятельство прибавляет ценности местной недвижимости, и без того одной из самых дорогих во Франции.

Наиболее желанными объектами в регионе остаются шале. Популярны у покупателей и квартиры, тем более что большинство многоквартирных домов в регионе весьма качественные.

почем

РАЙОН ФРАНЦУЗСКИХ АЛЬП интересен тем,

что квадратные метры в домах здесь стоят дешевле квадратных метров в квартирах. В последних можно приобрести недорогие апартаменты за €2,5-3 тыс. за «квадрат». Соответственно, неплохая квартира иногда может стоить дешевле €200 тыс.

Шале дешевле €1 млн найти затруднительно. Шикарные предложения в Межеве или Валь-д'Изере – с лифтами, каминами, хамамами – могут стоить €3-6 млн.

это важно



ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ИТОГОВОГО ДОГОВОРА

купли-продажи стороны встречаются у нотариуса.

Задача последнего – проверка юридической чистоты сделки, за это он несет профессиональную ответственность, гарантируемую государством. К стати, нотариусов может быть два – по одному на продавца и покупателя.



ВЫСОКАЯ СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ,

многочисленные налоги,

высокие коммунальные платежи снижают доходность французских квадратных метров. Обычно собственник дома или квартиры может заработать на аренде не более 3-4% годовых. **НО!** Стабильность французского рынка позволяет рассчитывать на то, что имущество не обесценится в одночасье.



ФРАНЦУЗСКАЯ СИСТЕМА ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ

считается одной из лучших в мире. Страна занимает третью строчку по количеству зарубежных студентов, уступая лишь США и Великобритании. Местные дипломы котируются на международном рынке труда. И что особенно приятно, их получение обходится сравнительно недорого: в государственных вузах Франции иностранцы могут учиться на тех же правах, что и местные молодые люди, то есть практически бесплатно. Благодаря государственным субсидиям стоимость обучения студентов в вузах редко превышает €300 в год.



Хорватия



Терракотовые крыши домов так удачно контрастируют с лазурью Адриатики. Благодать и спокойствие, когда забываешь о суете больших городов, манит неизбежно.



Купил квартиру в далеком 2003 году и сегодня абсолютно доволен покупкой. Тем более что за прошедшие десять лет ее стоимость выросла в два раза. Как говорит мой сосед снизу, «здесь мир, тишина и спокойствие». Плюс потрясающая экология (чистые море, воздух), совсем иное качество продуктов питания, а отсюда – иное качество жизни. Сравнить же питерский климат с Хорватией, я думаю, никому и в голову не придет.

Алексей из Санкт-Петербурга,
владеет квартирой в Пуле

Популярно!

Квартиры и виллы у моря. От Пулы до Дубровника



Экзотика

Дом на одном из тысячи островов Хорватии



Вот оно!

Земельные участки. Строительство дома может обойтись дешевле, чем покупка готового

И еще...

Языковой барьер в Хорватии легко можно преодолеть: наши языки имеют близкую грамматику, много похожих и интуитивно понятных слов. Пара месяцев практики – и вы будете неплохо понимать местных.

Не забыть!

- ▶ Увидеть Плитвицкие озера
- ▶ Попробовать овечий сыр с острова Паг
- ▶ Послушать морской орган на набережной Задара





Истрия



что

ИСТРИЯ – НАИБОЛЕЕ РАЗВИТЫЙ туристический регион страны; отсюда легче всего попасть в остальные страны Европы. Поэтому значительная доля туристов оседает именно здесь, на крупнейшем полуострове Адриатики. На 500 километрах прибрежной линии есть и живописные прибрежные городки Ровинь, Пореч, Умаг, и древнеримские развалины, и множество бухточек с каменными пляжами и кристально чистой водой.

Близость границы с Италией и отличные автодороги сделали регион легкодоступным, что особенно важно летом, в жару, когда любые лишние телодвижения кажутся ненужной суетой.

В крупнейшем городе региона – Пуле – есть недвижимость на любой вкус, в Ровине и Поречи, ориентирующихся на состоятельных туристов, в основном представлены апартаменты, таунхаусы и виллы.

почем

ЖИЛЬЕ ЗДЕСЬ ТРАДИЦИОННО ПОЛЬЗУЕТСЯ СПРОСОМ, поэтому цены низкими не назовешь. Самая дорогая недвижимость традиционно сконцентрирована в крупных городах, в то время как деревушки с неразвитой инфраструктурой изобилуют бюджетными предложениями. Но самые бюджетные варианты россиянам не очень интересны: все равно приходится открывать юридическое лицо и тратить деньги на бухгалтера.

На вторичном рынке можно найти двухкомнатную квартиру с видом на море и за €50-60 тыс., но россияне редко покупают объекты дешевле €100 тыс. Цена отдельных домов достигает полумиллиона евро, а самые бюджетные из рассматриваемых вариантов начинаются с тех же €100 тыс. За красивую виллу, расположенную на первой линии, просят до €2 млн. Объекты в Пуле стоят существенно дешевле аналогичных вариантов в Ровине и Поречи.

это важно



СВОБОДНО ПРИБРЕТАТЬ МЕСТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

могут граждане тех государств, с которыми Хорватия заключила так называемый договор взаимности. В число счастливиц попали, например, США и почти все члены Евросоюза. Россиянам же для совершения сделки с жильем – квартирой или виллой – необходимо создавать в Хорватии компанию и оформлять имущество на нее.



ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ЮРЛИЦА

понадобится один день личного присутствия.

Вам придется придумать несколько названий будущей фирмы (а вдруг какое-то уже занято?), выбрать вид деятельности и адрес, назвать состав учредителей и руководителя компании. По деньгам – можно уложиться в €3,5 тыс. По времени – около двух недель. Обычно агентства, которые занимаются продажей недвижимости в Хорватии россиянам, помогают с созданием юрлица.



КУРОРТНЫЙ СЕЗОН В ХОРВАТИИ

длится пять месяцев. В мае море уже прогревается до +20°C, но туристов еще немного. Чаще всего иностранцы предпочитают отдыхать в Хорватии в июле-августе. Сентябрь считается бархатным сезоном. В октябре тоже можно купаться, но погода становится переменчивой и возможны дожди. Максимальное число солнечных дней в году зафиксировано на острове Хвар – из-за особого микроклимата.





Далмация



что

НА БОЛЕЕ ЧЕМ 900 КИЛОМЕТРАХ прибрежной зоны Далмации есть крупные и исторически значимые города, такие как Опатия, Риека, Сплит, Задар и Дубровник. Последний – место паломничества иностранцев со всего мира, летом в нем буквально не протолкнуться как от автомобилей, так и от пешеходов.

В то же время большинство приморских поселков – это окруженные садами, виноградниками и горными хребтами городки, в которых жизнь, кажется, замерла. Идеальный регион для любителей национальных парков и развалин древних форумов. В нем все находится прямо под рукой, предоставляя выбор: шумные развлечения курортов или уединенные прогулки на природе.

почем

В ОТЛИЧИЕ ОТ РИЕКИ, Задара и Сплита, в одном из старейших курортов, Опатии, на рынке представлена элитная недвижимость. А в Дубровнике, городе – памятнике ЮНЕСКО (равно как и Сплит), строгие правила застройки и обилие туристов сильно ограничивают предложение. Впрочем, найдется не так много желающих купить недвижимость, стоимость которой (особенно в пределах крепостной стены) достигает €10 тыс. за квадратный метр.

Если не принимать в расчет Дубровник, средние цены в Далмации не сильно отличаются от истринских. Новые апартаменты можно купить за €60-70 тыс. А скромный частный дом вблизи моря стоит около €300-400 тыс. Для элитных предложений придется приготовить семизначную сумму.

**это
важно**



РОССИЯНЕ – ДАЛЕКО НЕ САМЫЕ ВАЖНЫЕ ДЛЯ ХОРВАТИИ ТУРИСТЫ

(как и покупатели недвижимости). Гораздо чаще сюда приезжают гости из Европы – Германии, Италии, Словении... Соответственно, и на сервис, предназначенный для россиян, например, меню в ресторанах на «великом и могучем», рассчитывать не стоит. С другой стороны, непреодолимого языкового барьера вы также не почувствуете. Не зря хорватский относится к славянской группе языков.



1 АПРЕЛЯ 2013 ГОДА ОФИЦИАЛЬНО ОТМЕНЕН

БЕЗВИЗОВЫЙ РЕЖИМ

между Россией и Хорватией, который обычно действовал в туристический сезон – с апреля по октябрь. Страна вступила в Евросоюз, но не в Шенгенское пространство. Для поездки необходимо оформлять национальную визу, хотя и с действующим шенгеном можно въезжать и находиться на территории страны. У владельцев недвижимости с получением штампа в паспорте проблем не возникает. По визе можно отдыхать в своем доме в Хорватии до 90 дней в полугодие.



САМЫЕ ВЫСОКИЕ АРЕНДНЫЕ СТАВКИ

в Хорватии – в Дубровнике. При умелом управлении владельца жилья сможет заработать на туристах до 10% годовых.

1777

КИЛОМЕТРОВ

общая протяженность

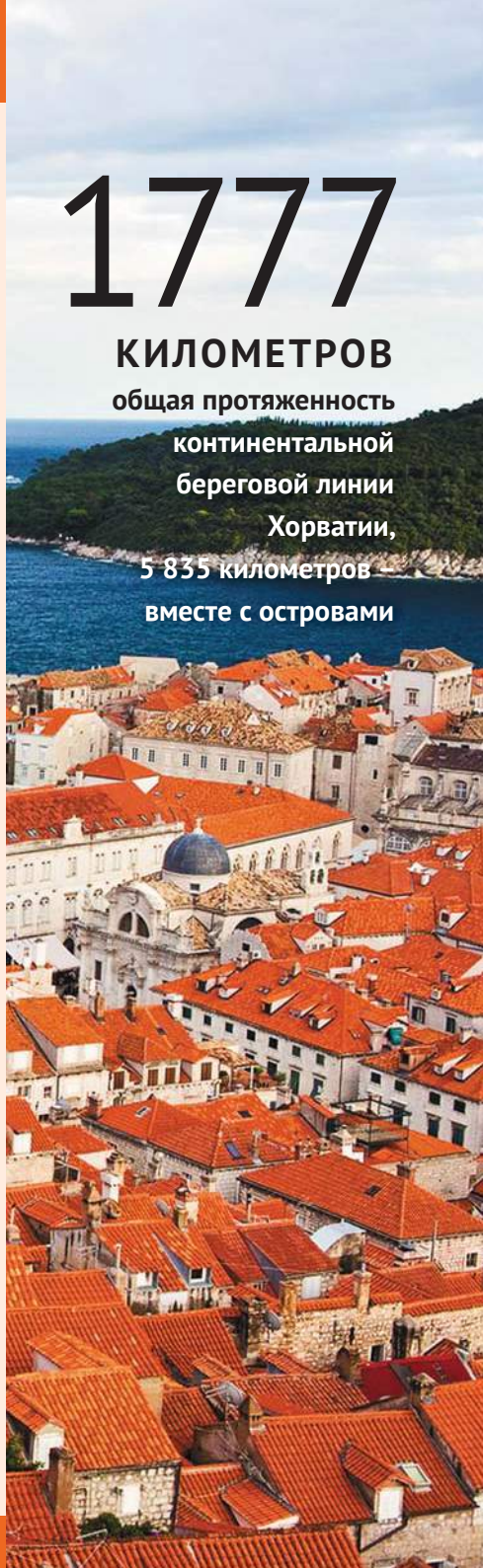
континентальной

береговой линии

Хорватии,

5 835 километров –

вместе с островами



Черногория



Она встретит вас цветущими апельсиновыми деревьями, узкими улочками старинных городов, морскими бухтами и отличным кофе. А сами черногорцы уже доказали свое гостеприимство, и весьма практично – визы россиянам не требуются.



ЭТА ПОКУПКА, С ОДНОЙ СТОРОНЫ, – ВЛОЖЕНИЕ В БУДУЩЕЕ ДЕТЕЙ, а с другой – наше окно в Европу. Не соглашусь с теми, кто считает, будто приобретение недвижимости в одной стране лишает человека возможности путешествий по миру. Напротив, если у вас есть «база» в центре региона, то гораздо легче исследовать окрестности. Например, из Херцег-Нови можно отправиться в путешествие по Сербии, Хорватии, Боснии, Македонии, Албании. Места там удивительно красивые, их стоит посмотреть.

Юрий из Москвы, владеет студией в Дженовичи, Боко-Которская бухта



Популярно!

Апартаменты, дома, земельные участки под строительство на побережье



Экзотика

Квартира в Подгорице – в черногорскую столицу иностранцы наведываются нечасто



И еще...

Если черногорец говорит «прямо» – это значит «направо». Если попросите у местного официанта «кружку» – получите «грушу». И все же общего в наших языках намного больше, чем различий

Вот оно!

Новостройка с видом на символ Черногории – остров Святой Стефан

Не забыть!

- ▶ Прокатиться вдоль побережья на катере или лодке
- ▶ Увидеть каньон реки Тара – самый глубокий в Европе
- ▶ Заказать на ужин местный мясной деликатес – пршут. К вину, разумеется





Будванская Ривьера



что

ПРИБРЕЖНАЯ ПОЛОСА длиной 35 километров – самая известная и раскрученная курортная зона в Черногории. Оттого и самая востребованная у иностранных покупателей недвижимости для отдыха. В первую очередь – россиян: наших здесь большинство.

Крупнейший курорт региона – Будва. Правда, велик он только по черногорским меркам (в стране всего-то 700 тысяч жителей), а по нашим – это уютный приморский городок с множеством милых ресторанчиков, где так приятно провести вечер после отдыха на одном из 16 местных пляжей. Есть и другие курорты: Бечичи, Рафаиловичи, Пржно, Милочер, Режевичи, Петровац, Святой Стефан...



почем

КАЧЕСТВЕННОЕ ЖИЛЬЕ на знаменитой Будванской Ривьере, которое выставляют на продажу застройщики, стоит €1,8-2,5 тыс. за кв. м. Хотите купить хорошую квартиру подешевле? Ищите новостройки в Будве на некотором удалении (можно и до 1 км) от пляжа, а также дома, расположенные на возвышенности в небольших поселках вроде Бечичи. Готовы приобрести эксклюзивное жилье? На первой линии расположены закрытые комплексы премиум-класса – цены доходят до €8 тыс. за «квадрат».

это важно



СЕРЬЕЗНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ПРОДАЖУ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИЯНАМ

в Черногории нет. Нашим частным лицам и компаниям разрешено становиться полноправными владельцами местных апартаментов и домов. Сделку можно провести удаленно. Но все же лучше найти время и приехать в Черногорию перед покупкой, чтобы исключить неприятные сюрпризы. Какие, например? Ну хотя бы вот такой: указанные в объявлении 500 метров до моря в действительности могут быть 500 метрами в гору. И знаете – очень даже крутую гору. С учетом местного рельефа это не редкость.



ПО СРАВНЕНИЮ С ДРУГИМИ СТРАНАМИ ЕВРОПЫ

дополнительные расходы на совершение сделки с недвижимостью в Черногории – низкие. Налог на передачу права собственности составляет 3% от цены объекта. Помощь адвоката, который занимается подготовкой договора купли-продажи, обойдется в €100-500, хотя некоторые компании готовы предоставить такие услуги бесплатно. Регистрационный сбор за нотариальное заверение в суде составляет около 0,5% стоимости имущества по договору. Занесение в Кадастровую книгу и заверение расписки о получении денег (если она есть) также потребуют незначительной суммы. Расчеты по сделке обычно производятся в безналичной форме. Перевод денег из России в Черногорию обойдется в 0,3-2% от суммы, но не более €200.

Венгрия. Инвестиция Рыбное хозяйство на озерах



Площадь – 7,2 га
(4 га водной поверхности)

Цена – €350 000*. Торг

«ADRIATIK STROINVEST»
tel./fax:+382 30 302600,
+7 495 5653089

www.montereal.ru/catalog/4566

Черногория. Инвестиции Участок для АЗС или дорожного комплекса



Площадь – 7,5 га,
ширина к дороге 150 м
Цена – €450 000**. Торг

«ADRIATIK STROINVEST»
tel./fax:+382 30 302600,
+7 495 5653089

www.montereal.ru/catalog/4371



Боко-Которская бухта



что

ЧУДО ПРИРОДЫ – самый южный в мире фьорд!

И гордость цивилизации – архитектурную ценность Котора признает и охраняет ЮНЕСКО, а красоту соседних городов уже давно оценили гости со всего мира.

Главные курорты – Котор, Тиват, Херцег-Нови и его спутник Игало, знаменитый лечебными водами и грязями, и небольшие – Зеленика, Кумбор, Дженовичи, Биела,

Рисан, Пераст. В Боко-Которской бухте любят покупать летние резиденции жители черногорской столицы. Число иностранных владельцев недвижимости также растет с каждым годом. Берут как квартиры, так и частные дома.



почем

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ НА РЫНКЕ недвижимости

Черногории подчиняется одному общему правилу: чем ближе находится дом к хорватской границе – тем он дороже, к албанской – дешевле. Боко-Которская бухта, соответственно, – один из самых дорогих регионов в стране. Кстати, именно здесь возводятся самые громкие новые жилые проекты на побережье – цены €5-8 тыс. за кв. м.

Впрочем, из любого правила должны быть исключения. Здесь тоже можно найти недвижимость, стоимость которой выражается в пятизначных цифрах. В Которе за €60-70 тыс. можно купить 30-метровую студию, а в соседних поселках (как вам название Доброта?) за те же деньги вы получите полноценную 50-метровую квартиру. Качественный 150-метровый дом на заливе будет стоить около €400 тыс., вилла с участком на одну семью – €600 тыс. и выше.

это важно



НАЙТИ В ЧЕРНОГОРИИ КАЧЕСТВЕННУЮ ВИЛЛУ У МОРЯ –

похожую на те, которые можно встретить в Италии, Испании, Франции, – непросто. Таких домов немного и цены на них сравнительно высоки – €0,5 млн например. Зато здесь масса зданий, требующих ремонта или полной реконструкции. И спрос на них в последние годы растет. Многие покупают обветшалые дома в хорошем месте, приводят их в порядок и получают отличную недвижимость за разумные деньги.



ВЫБОР УЧАСТКА ПОД СТРОИ- ТЕЛЬСТВО – СЛОЖНЫЙ И КРОПОТЛИВЫЙ

ПРОЦЕСС в любой стране. Понятно, что ориентироваться стоит не только на природную красоту и расположение земли. Очень важна возможность получения разрешения на строительство на этом участке, наличие коммуникаций и подключение к электросетям. В Черногории лучше выбирать участки, которые имеют так называемые ДУПы – детальные урбанизационные планы. Именно они определяют высотность, коэффициент застройки, площадь, стиль здания, которое вы сможете возвести на этой земле. Более того, если участок приобретает без строения и не имеет ДУПа, оформить покупку на иностранца как физическое лицо – невозможно. Придется создавать компанию и записывать недвижимость на нее.



В ЧЕРНОГОРИИ
250-300
СОЛНЕЧНЫХ ДНЕЙ
В ГОДУ





Барская Ривьера

что

БАР ПО ПОПУЛЯРНОСТИ у российских покупателей недвижимости почти догнал Будву. В основном здесь покупают апартаменты в пешей доступности от моря. Цены на жилье в Баре все еще ниже, чем в курортной столице Черногории. Для многих это решающий аргумент «за». А в соседних поселках Сутоморе, Утеха, Добра Вода, Чань можно найти еще более доступные предложения, особенно на вторичном рынке. Но, конечно, лучше всего для круглогодичного проживания подходит сам Бар, а дома в небольших населенных пунктах стоит рассматривать как летнюю дачу – зимой жизнь здесь останавливается.

почем

В НОВОСТРОЙКАХ БАРА квадратный метр продают за €1,5-2,3 тыс. в зависимости от расположения дома и его класса. На вторичке можно найти квартиры и за €1,1-1,3 тыс. за «квадрат». Небольшой частный дом в километре-другом от моря можно купить за €150-250 тыс., новая вилла с бассейном и видом на Барскую Ривьеру будет стоить от €400 тыс.

Улциньская Ривьера



что

САМАЯ ЮЖНАЯ ЧАСТЬ черногорского побережья, которая простирается до границы с Албанией. Она же – наименее развитая с точки зрения инфраструктуры. Здесь проживает немало мусульманского населения и, как ни странно, здесь же находятся самые известные нудистские курорты в стране – остров Ада Бояна например. Впрочем, и обычные пляжи здесь хороши – широкие, чистые, нетронутые цивилизацией...

почем

В УЛЦИНЕ И ОКРЕСТНОСТЯХ МОЖНО НАЙТИ самое дешевое жилье на побережье Черногории. Скажем, за €60-70 тыс. реально купить трехкомнатную квартиру с видом на море. Несмотря на это, спрос со стороны россиян на местное жилье минимален.

это важно



СТРАНА КОМПАКТНАЯ – ЧЕРНОГОРИЯ В ТРИ РАЗА

МЕНЬШЕ Московской области. **НО!** На столь небольшой территории встречается три климатических региона. На побережье – черты средиземноморского климата, в центральной части страны – континентального, а в горных районах, ближе к границам с Сербией и Боснией, – субальпийского. Тут до шести месяцев в году лежит снег. Есть условия для горнолыжного отдыха, и свои курорты имеются – Жабляк и Колашин.

В этих городках продаются как частные дома, так и апартаменты в малоэтажных комплексах. Цены на недвижимость – вдвое ниже, чем на побережье. Впрочем, местные «квадраты» спросом у россиян не пользуются. Черногория остается для нас страной для летнего отдыха, а в этом случае главный центр притяжения – конечно, море.



ЧЕРНОГОРИЯ ОСТАЕТСЯ ЕДИНСТВЕННЫМ БАЛКАНСКИМ ПРИБРЕЖНЫМ

ГОСУДАРСТВОМ, для посещения которого нам не требуются визы – в течение 30 дней в стране можно находиться только по загранпаспорту. Соседняя Хорватия с 2013 года перешла на визовый режим, Албания отменяет «штампки» только на летний период. Черногория же обещает держаться до последнего – вплоть до вступления в Евросоюз.





МЫ ЗНАЕМ, ЧТО НУЖНО РОССИЙСКИМ ПОКУПАТЕЛЯМ!

- Новые апартаменты и жилые дома от застройщика
- Объекты с участком земли в собственность
- Каждая квартира – с местом в паркинге
- Классическое монолитно-бетонное строительство
- Услуги управляющей компании
- Информационное и юридическое обеспечение сделки
- Наша поддержка начнется со встречи в аэропорту
- В базе данных более 3000 объектов по всему побережью Черногории.



**Real Estate & Building Company
«ADRIATIK STROINVEST»**

**MONTENEGRO (ЧЕРНОГОРИЯ)
+7 495 5653089 www.montereal.ru**



Новая вилла в Добра вода

Стоимость €205 000 ¹⁾

Площадь 275 кв. м на участке
200 кв. м

www.montereal.ru/catalog/4068



Новая вилла в Добра вода

Стоимость €195 000 ²⁾

Площадь 265 кв. м на участке
200 кв. м

www.montereal.ru/catalog/4064



Новая квартира в г. Бар

Стоимость €95 000 ³⁾

Площадь 60 кв. м, мебель,
парковка

www.montereal.ru/catalog/4441



Новый дом в г. Бар

Стоимость €190 000 ⁴⁾

Площадь 150 кв. м,
участок 620 кв. м

www.montereal.ru/catalog/4386



Новая вилла в г. Бар

Стоимость €425 000 ⁵⁾

Площадь 270 кв. м на участке
730 кв. м

www.montereal.ru/catalog/3980



**Новая квартира в Рафаиловичи
на первой линии моря**

Стоимость с мебелью €280 000 ⁶⁾

Площадь 63 кв. м

www.montereal.ru/catalog/4569



Квартира в Сутоморе

Стоимость €130 500 ⁷⁾

Площадь 74 кв. м, мебель,
парковка

www.montereal.ru/catalog/1303



Новые квартиры в центре г. Бар

Стоимость от €79 200 ⁸⁾

Площадь 44 и 64 кв. м,
парковка, участок

www.montereal.ru/catalog/4067



Новый дом в г. Бар

Стоимость €185 000 ⁹⁾

Площадь 136 кв. м на участке
300 кв. м

www.montereal.ru/catalog/4322

Чехия



Самая западная из восточно-европейских (по духу), самая восточная из явно западных (тоже по духу)... Одно из любимых направлений россиян, задумывающихся о покупке недвижимости за рубежом.



В ЭТОЙ СТРАНЕ стабильная и уравновешенная экономика. Низкие цены на продукты питания. Хорошая экология. Кроме того, качественное и относительно недорогое высшее образование, а в государственных вузах – бесплатное, что, конечно, является большим плюсом для молодежи и родителей.

Ирина, бухгалтер из Москвы, владеет двухкомнатной квартирой в Праге



○ Вот оно!

Бальнеологические курорты Марианские и Франтишковы лазни – цены здесь заметно ниже, чем в раскрученных Карловых Варах

○ Экзотика

Дом для отдыха в Южной Чехии, в окрестностях озера Липно



Популярно!

Квартиры в столице – для переезда или сдачи в аренду, апартаменты в Карловых Варах – для отдыха и оздоровления

И еще...

Чехия рядом! Сюда можно сгонять на выходные, и отдых займет больше времени, чем перелет



Не забыть!

- ▶ Выпить бокал Пилзнера или Крушовице
- ▶ Попробовать раквичку – сахарное пирожное в форме гробика
- ▶ Загадать желание на Карловом мосту в Праге





Прага



что

ДИВНАЯ КРАСОТА СРЕДНЕ-ВЕКОВОГО ГОРОДА сделала его туристическим центром. Богатая история, предприимчивость местных жителей и расположение в центре Европы принесли статус пусть и не самого крупного, но заметного научного и делового центра. Разумные цены – и на недвижимость, и вообще на жизнь – сделали чешскую столицу просто очень привлекательным местом.

Итак, по-столичному красиво, по-европейски безопасно, по-славянски вкусно – не только гастрономически, вообще ВКУСНО! Что еще?

А еще – много интересной недвижимости. Например, новостройки, разбросанные по всему городу. В туристических местах их почти нет, но в 20-25 минутах езды на общественном транспорте от центра, а именно такие варианты предпочитают россияне, – достаточно.

Представлены на рынке и отдельные дома, расположенные в пределах пражской кольцевой и за административными границами города. Здесь подавляющее большинство покупок – на вторичном рынке: в чешской столице мало свободного места под «персональную застройку».

почем

В ЧЕХИИ МОЖНО НАЙТИ ДЕШЕВЫЕ ОБЪЕКТЫ.

В Праге – нет. Практически все квартиры стоят дороже €1,5 тыс. за кв. м, варианты в новостройках (за исключением далеких окраин) – дороже €2 тыс.

Самый скромный дом – таунхаус с парой соток земли на окраине города – будет стоить €150-200 тыс. Если дом многокомнатный, да еще с бассейном, его цена выше раза в два. Объекты внутри кольцевой стоят на 30-50% дороже аналогичных за ее пределами.

это важно



РОССИЯНАМ В ЧЕХИИ МОЖНО МНОГОЕ.

Почти все. Закон разрешает нам свободно приобретать жилье, коммерческие помещения, землю... Уже почти никто и не помнит, что до 2009 года для проведения сделки в Чехии приходилось создавать юридическое лицо. Не то чтобы это сильно мешало тем, кто действительно хотел обосноваться в стране, но все равно – чем проще, тем лучше.



В ЧЕХИИ ЕСТЬ ДВЕ ОСНОВНЫЕ ФОРМЫ ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ:

частная и кооперативная. Во втором случае вы не становитесь полным собственником, а покупаете долю в сообществе, равную стоимости вашего жилья. Плюс: цены на частные квартиры могут быть на 30-50% выше. Минус: подавляющее большинство кооперативов не принимает иностранцев.



НАЛОГ НА ПЕРЕХОД ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

в Чехии – 3% от оценочной стоимости недвижимости либо от суммы сделки, в зависимости от того, какая из них выше. Налог платит продавец. На плечи покупателя обычно ложатся комиссионные агентству – 3-5% от цены недвижимости.





Карловы Вары



что

ЗНАМЕНИТЫЙ МИРОВОЙ КУРОРТ

цветет на российских амбициях.

Во фразе «Карлсбад говорит по-русски» преувеличения чуть: наших тут много. Большинство. И именно отечественные деньги в значительной степени определяют цены на недвижимость курорта.

И не надо сокрушенно качать головой! Кому не понравится место, где отдыхать и лечиться, расслабляться и развлекаться можно одновременно! Противоречия нет никакого, и откуда ему взяться, если Карловы Вары знамениты и двенадцатью лечебными источниками, и не совсем лечебной 38-градусной «Бехеровкой».

Здесь очень красиво! Множество гостиниц и пансионатов выглядят игрушечными домиками вековой выдержки. Но там ты – «один из», а так хочется что-то свое...

Правда, в самом видовом месте курорта предложений немного. А вот в 10-15 минутах ходьбы от берегов Теплы много вариантов, в основном на вторичном рынке. Ближе к окраинам и в соседних селах продаются дома разного уровня качества и оснащенности.

почем

В САМОМ ЦЕНТРЕ КАРЛОВЫХ ВАР,

там, где локейшн многократно увеличивает влияние на итоговую цену, квадратный метр редко стоит меньше €5 тыс. Но в нескольких сотнях метров от знаменитой набережной приличную двухкомнатную квартиру можно купить даже дешевле €100 тыс. Минимальные же цены чуть превышают €1 тыс. за «квадрат». Самые доступные дома в районе стоят дороже €200 тыс. Максимальные цифры превышают €1 млн.

Ну а коммерческая недвижимость (в Карловых Варах активно продаются отели) может стоить и пять, и шесть миллионов евро. Цена, как говорится, по запросу...



**это
важно**



ПРИНЯТЫЙ СПОСОБ РАСЧЕТОВ ПО СДЕЛКЕ

С НЕДВИЖИМОСТЬЮ – банковский перевод. Для этого покупателю потребуется открыть личный счет в Чехии, на который достаточно положить первый взнос всего в €10. Процедура не трудная и по практике людей, которые ее проходили, занимает от силы 30-40 минут.



ИНОСТРАНЦЫ МОГУТ ВЗЯТЬ ИПОТЕКУ В НЕСКОЛЬКИХ ЧЕШСКИХ БАНКАХ.

Первоначальный взнос составляет от 30 до 70%, кредитная ставка – затаим дыхание и начнем завидовать – 5-9%. Здесь действует общая, хорошо известная нам формула: чем выше первый, тем ниже вторая. Ипотека, как правило, выдается на длительный срок – от 15 лет. Но, разумеется, есть возможность погасить ее досрочно.



В ЧЕХИИ ЕСТЬ ЕЖЕГОДНЫЙ НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ.

Он рассчитывается в зависимости от площади и местоположения объекта и составляет €25-50 в год. К примеру, налог на квартиру площадью 100 кв. м в самом дорогом городе страны – Праге – около €30 в год. В других городах сбор за аналогичный объект будет меньше.



12 МЕТРОВ

высота гейзера
Вржидло,
самого красивого
и горячего
минерального
источника
Карловых Вар





Лечебные курорты

МАРИАНСКИЕ ЛАЗНИ,
ФРАНТИШЕКОВЫ ЛАЗНИ

что

УСТУПАЮЩИЕ КАРЛОВЫМ ВАРАМ по всем параметрам (начиная с размеров и заканчивая славой) курорты, тем не менее, имеют своих верных почитателей. Эти места можно назвать Карлсбадом в миниатюре, только Марианские Лазни – миниатюра побольше, а Франтишековы – поменьше.

Тут тоже покупают квартиры, реже – дома. Популярна у россиян и коммерческая недвижимость – магазины, рестораны, отели.

почем

НА ОБОИХ КУРОРТАХ цены ниже карловарских. Квартиры с нормальным ремонтом в панельных домах, расположенных, разумеется, далеко не в самом центре, стоят от €600 до €700 за кв. м. Учитывая, что в таких городах все рядом, можно не сомневаться – квартира будет находиться рядом с источниками.

Готовый гостиничный бизнес здесь можно купить дешевле, чем за полмиллиона евро.



что

У ГРАНИЦЫ С ГЕРМАНИЕЙ расположены несколько приятных чешских городов, от которых до Дрездена добраться проще, чем до Праги. Они очень неоднородны даже внутри себя: есть вполне солидные кварталы с малоэтажной застройкой, есть безвкусовые панельные дома чехословацких времен, есть неопрятные цыганские кварталы.

Почему покупают тут, а не в Праге? Конечно, потому что тут дешевле. И еще потому, что тут нравится.

Северная Чехия

ТЕПЛИЦЕ, МОСТ,
УСТИ-НАД-ЛАБЕМ

почем

ЗДЕСЬ МОЖНО КУПИТЬ очень и очень дешево; плохую квартиру тысяч за семь евро, плохой дом тысяч за пять. Более-менее надежные качественные варианты начинаются с €25 тыс. или с €500 за «квадрат». Ну а если квадратный метр стоит дороже €1 тыс., вы с огромной вероятностью станете обладателем очень приличного жилья.

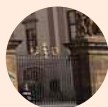
В этих же районах можно по сходной цене приобрести историческое здание, с полным правом называющееся замком. Заплатите где-то €500-600 тыс. – и можете почувствовать себя феодалом.

это важно



«КОММУНАЛКА» В ЧЕХИИ –

это не только плата за электричество, воду, отопление, но и взносы в резервационный фонд. Эти деньги идут на содержание придомовой территории, текущий ремонт здания, в том числе замену окон, стояков водоснабжения... Для двухкомнатной квартиры в Праге в сумме набегает около €150 в месяц.



В ЧЕХИИ РАБОТАЕТ НЕМАЛО УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ,

которые могут заняться сдачей в аренду вашей недвижимости. Цена вопроса зависит от того, что будет входить в обязанности управленца. Самый распространенный для иностранцев вариант: отдать посреднику от 10% дохода с аренды и забыть обо всех заботах. Тем более, что в Чехии есть кому сдавать...



ПО ЗАКОНУ ПОКУПАТЕЛЬ ЛЮБОЙ НОВОСТРОЙКИ

в Чехии получает

двухлетнюю гарантию на то, что в доме и квартире ничего не испортится. Гарантийный срок начинается не с момента введения здания в эксплуатацию, а с даты заключения сделки.

И – барабанная дробь – все новые квартиры в стране сдаются с чистой отделкой. Удивительное и абсолютно непривычное в российских реалиях правило. Но оттого не менее приятное.



В ЧЕХИИ
200
МИНЕРАЛЬНЫХ
ИСТОЧНИКОВ





Чехия



Юлия ТИТОВА
директор агентства
Rentsale

ДЛЯ МНОГИХ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПРАГА – ЕДИНСТВЕННОЕ ЗАСЛУЖИВАЮЩЕЕ ВНИМАНИЯ МЕСТО В ЧЕХИИ. ОНА ЖЕ, ОЧЕВИДНО, САМАЯ ВОСТРЕБОВАННАЯ ВОСТОЧНОЕВРОПЕЙСКАЯ – А МОЖЕТ, И ВООБЩЕ ЕВРОПЕЙСКАЯ – СТОЛИЦА. О ПРИЧИНАХ ПОПУЛЯРНОСТИ ПРАГИ, КАК НЕПОСРЕДСТВЕННО СВЯЗАННЫХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ, ТАК И ОБЩИХ, РАССУЖДАЕТ ЮЛИЯ ТИТОВА – ДИРЕКТОР АГЕНТСТВА RENTSALE.

ТОРТ ПРАЖСКИЙ, или За что можно полюбить столицу Чехии

Несмотря на то что Прага – мегаполис, здесь не задыхаешься от толпы, суеты и спешки. Здесь есть масса мест для отдыха, укромных уголков, круглый год радующих глаз зеленью с водоемами или живописными видами, где приятно уединиться и отрешиться от забот. И это отнюдь не «задворки» Европы.

До Дрездена – 150 км, до Берлина – 350 км, до Вены – 350 км, до Мюнхена – 385 км, до Милана и Женевы в зависимости от выбранной дороги – 800-1000 км, до Брюсселя – 800 км, до Амстердама – 900 км, до Парижа – 1000 км... И это не по нашим российским дорогам, не по трассе Москва – Санкт-Петербург, а по превосходным европейским автобанам, на которых цивилизованные заправки с душевыми и кафе, хорошее ровное покрытие и нет границ и шлагбаумов – все единая Европа.

Здесь есть масса приятных «мелочей», к которым давно уже привыкли в Европе, но которые все еще являются недосягаемой роскошью для нас. Например, высокий уровень образования. Один из старейших вузов Европы – Пражский университет – даже иностранных студентов обучает бес-









платно! Платные же школы и колледжи по уровню цен просто несравнимы с российскими аналогами. Впечатляет развитая инфраструктура, в особенности в сфере услуг: салоны красоты и фитнес-залы по деньгам несопоставимы с российскими.

Прага – одно из немногих мест, где можно сдавать недвижимость в аренду как на краткосрочной основе, так и постоянно – на длительный срок. А можно сочетать: какое-то время сдавать в аренду, какое-то – жить самому. Доход же от аренды вполне сопоставим с прибылью от сдачи недвижимости в Москве или Санкт-Петербурге.

Естественно, выбирая недвижимость в Праге, смотреть надо либо новостройки, либо хорошую вторичку в центре – в домах, где была реконструкция.

Реновируемое жилье в Праге – это старые дома. Домов социалистических времен в Праге на порядок меньше. В них, конечно, тоже меняют коммуникации... Но если в объявлении написано «дом после реконструкции», речь идет о старых домах.

Лично я для проживания выбрала бы Прагу-5. Это хороший престижный район, который граничит с Прагой-1, то есть с самым центром. Там находится русское посольство, есть русская школа. Там достаточно зелено. Все близко, хорошая инфраструктура. Да и подешевле, чем Прага-1 и Прага-2.

Почему Прага, а не, скажем, Будапешт? Ну, это вообще дурацкий вопрос! Вы слышали, на каком языке говорят венгры? К какой языковой группе он относится? Финно-угорской. А чешский – славянский язык. Половина без перевода понятна, легко адаптироваться, учиться, работать. Будапешт сам очень красивый, но, на мой взгляд, гораздо более местечковый, нежели Прага.

Часто ли покупатели недвижимости переезжают в Чехию насовсем? Почти все знакомые мне россияне из числа тех, что купили недвижимость в Праге, не живут здесь постоянно. Скорее, бывают наездами. Этим и обусловлена их жизнь.

Где самые лучшие пражские пивные? Ох... Места в центре Праги, конечно, для туристов. По моим наблюдениям, местные предпочитают точки поближе к дому. Везде ведь есть правильные места.

Это город, в который никогда не надоест возвращаться. Все время открываешь в нем что-то новое.

Эстония



Это, очевидно, географически самая доступная страна Евросоюза: из Москвы, и тем более из Питера, можно легко добраться до своей квартиры и отправиться дальше – в Ригу, Хельсинки, Стокгольм... Настоящее «окно в Европу», где за жилье просят вполне разумные деньги.



ЗНАЕТЕ, ДЕТИ НА ДАЧЕ В ЭСТОНИИ вообще не понимают, что мы за границей. Разве что когда таможду проходим. Тут чисто, тихо, безопасно, удобно. Приведу очень характерный пример. В районе собираются проводить канализацию. Так нас сначала спросили, нет ли возражений, потом узнали, с какой стороны участка ее удобнее к нам подвести... Нам остается просто приехать и, если мы захотим, оплатить работы непосредственно на участке.

Элеонора, менеджер из Петербурга,
хозяйка дачи в Нарве-Йоенсуу

Популярно!

Дорогие квартиры – в Старом Таллине,
а дешевые – в ближайшем к России
регионе Ида-Вирумаса



Экзотика

Отреставрированный
хутор XVIII века
на крупнейшем
эстонском острове
Сааремаа

И еще...

Официальный язык
в стране – эстонский. Но фактически
треть населения разговаривает по-русски.
А в некоторых городах, например в Нарве,
доля русскоязычных достигает 80%



Вот оно!

Квартира для сдачи
в аренду в Тарту –
студенческой
столице Эстонии

Не забыть!

- ▶ Купить разноцветные вязаные варежки
- ▶ Поужинать в средневековом ресторане в Старом Таллине
- ▶ Провести выходные на одном из 1500 островов Эстонии





Таллин



что

ТАЛЛИН ИЗ ТЕХ ГОРОДОВ,

чье очарование – не требующий пространных рассуждений аргумент при решении вопроса «где жить». Кому ж не хочется обосноваться в сотне метров от средневековой сказки?

Почти из любого города можно сделать экономический или промышленный центр – это вопрос денег. Можно, напротив, вышвырнуть из него все предприятия и, озаботившись экологией, разбить парки и скверы – это вопрос еще больших денег. Таллин же предлагает то, что за деньги получить нельзя.

Эстонская столица, как театральная декорация, пережившая века.

И спектакль тут не думает прерываться.

Конечно, не всем удастся обосноваться в Вышгороде, но и в нескольких километрах от него можно стать владельцем престижной квартиры – например, в новостройке.

Или присмотреться к варианту подешевле, в не новом, но вполне опрятном микрорайоне с брежневками в хорошем состоянии.

Наконец, можно обратить внимание на роскошные дома на берегу Таллинского залива. Это уже совсем эксклюзивные варианты, так подходящие эксклюзивному городу.

почем

В САМОМ НЕПРЕСТИЖНОМ РАЙОНЕ

Таллина, на неуютной окраине квартира, требующая ремонта, может стоить €500-600 за кв. м. В таком доме может не быть центрального отопления – только печное. Скромные варианты в более благоустроенных районах редко стоят дешевле €1,2 тыс. за «квадрат».

Около €2 тыс.

за кв. м и выше стоят квартиры в новостройках и лучших домах социалистических времен.

Чем ближе квартира к Вышгороду, тем она дороже: в историческом центре самые доступные предложения – это €3-4 тыс. за кв. м и выше. Ну а цены на роскошные дизайнерские виллы в районе Пирита, как привило, семизначные или приближающиеся к миллиону.



**это
важно**



**В ЭСТОНИИ
ПРОДОЛЖАЮТ**
действовать
ограничения на продажу
объектов с землей,

расположенных на приграничных территориях, негражданам ЕС. Под запрет, в частности, попадает курорт Нарва-Йоенсуу. Это существенно снижает российский спрос на частные дома. Обойти запрет можно, оформив недвижимость на юридическое лицо, зарегистрированное в Эстонии. Однако это дополнительные затраты – и временные, и финансовые.



**ВСЕ СДЕЛКИ С
НЕДВИЖИМОСТЬЮ**
в Эстонии
обязательно проходят
с участием нотариуса

и без его подписи считаются недействительными. Оформляя сделку, нотариус проверит все детали: аресты, ипотеки, семейное положение продавца, ограничения, связанные с охраной памятников архитектуры, охраной природы. Задолженности перед квартирными товариществами он проверить не может. Продавец, в свою очередь, должен прийти на сделку со свежей справкой об отсутствии долгов.



**ХОРОШИЙ
ДОХОД
ОТ АРЕНДЫ –**
5-10% годовых –

при умелом управлении можно получить только от квартиры в Таллине. Еще, пожалуй, в студенческом Тарту. Летом немного заработать смогут и владельцы квартир в Пярну. Однако в большинстве регионов Эстонии арендный бизнес остается неприбыльным – вы в лучшем случае немногим перекроете расходы на коммуналку.



380

километров
расстояние от Таллина
до Санкт-Петербурга



Ида-Вирумаа



что

РАЙОН НА СЕВЕРО-ВОСТОКЕ ЭСТОНИИ, граничащий с Ленинградской областью, с одной стороны, депрессивный (здесь есть заброшенные поселки и пустующие города), а с другой – желанный, благодаря курортам Финского залива.

Квартиры в маленьких городах и дачи – чтобы недалеко от пляжей – вот объекты интереса россиян. У наших покупателей почти нет конкурентов: эстонцы тут небогатые, а финны предпочитают столицу. Если нет очереди на таможне – от Петербурга до Нарвы два часа.

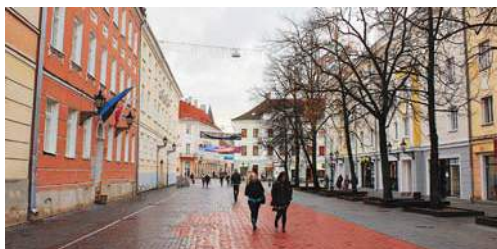
почем

В «ПЛОХИХ» ГОРОДАХ редко, но еще встречаются предложения о продаже квартир за €3-5 тыс. – не за «квадрат», за всю квартиру! В самой Нарве россияне приобретают квартиры за €25-30 тыс. и дороже. Столько же будут стоить варианты в одном из домов в курортной зоне. Дома и дачи в Ида-Вирумаа ценятся в зависимости от качества и близости к пляжам. Эксклюзивных новостроек тут очень мало, и в десяти минутах от залива летний дом с небольшим участком можно купить по цене нарвской квартиры.

Крупные города ТАРТУ, ПЯРНУ

что

КУРОРТНЫЙ ПЯРНУ и университетский Тарту – очень эстонские города; вылизанные и вежливые. Россияне здесь редкие гости. Бурная летняя жизнь Пярну интересна нам чуть больше академической жизни Тарту...



почем

ОБА ГОРОДА НЕДОРОГИЕ: на вторичном рынке скромная квартира может стоить и €600 за кв. м. А уж за тысячу можно рассчитывать на вполне качественное жилье.

это важно



ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ЭСТОНИИ

дает
собственнику и его

семье право претендовать на получение многократной Шенгенской визы, по которой можно находиться в странах Евросоюза до 90 дней в полугодии. Закон, кстати, не ограничивает минимальную стоимость объекта. Нередко предприимчивые россияне покупают за пару тысяч евро квартиры в эстонской провинции и катаются по Европе без ограничений.



В ЭСТОНИИ САМ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

ежегодным налогом

не облагается, однако существует налог на землю. В связи с тем что за каждой квартирой в многоэтажном доме закреплена так называемая идеальная часть, то есть земельный участок, то собственники апартаментов также платят этот сбор. В случае с квартирой размер налога обычно составляет до €30, а плата за участок в десять соток доходит до €200 в год.



ПЛАТА ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

не зависит

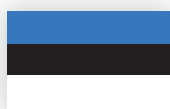
от количества прописанных в квартире людей. Обязательный платеж рассчитывается исходя из метража жилья и его расположения, а за газ, воду, электричество платят по индивидуальному счетчику. Счет за отопление выставляется только в холодный сезон. Иностранец может оплачивать коммуналку удаленно: для этого открывается счет в банке, с которого и списываются средства.



В СРЕДНЕВЕКОВОМ
НАРВСКОМ
ЗАМКЕ ЕЖЕГОДНО
ПРОХОДЯТ
ИСТОРИЧЕСКИЕ
ФЕСТИВАЛИ
И РЫЦАРСКИЕ
ТУРНИРЫ



Лучший вариант ответить на вопрос –



Estonia



**Лина
КИПТИКОВА**

коммерческий директор
OU Toila Lik (Эстония)

*Два прибалтийских государства,
Латвия и Эстония, очень популярны
у россиян, заинтересованных
в покупке недвижимости.
В чем преимущество одной страны,
а в чем другой?*



Мне кажется, **ПОКУПАТЬ НУЖНО В ЭСТОНИИ** хотя бы потому, что она рядом. От Петербурга всего-то 110 километров. Один наш клиент на вопрос «Вам-то, богатому человеку, зачем квартира в Эстонии?» ответил: «Линочка, когда в России начнется какая-нибудь очередная заварушка, самой близкой за границей, где можно спрятаться, будет Эстония!»

дискуссия заинтересованных сторон

Latvia



*Свою точку зрения отстаивают
коммерческий директор ОУ Toila Lik
(Эстония) Лина КИПТИКОВА
и редактор журнала «Квадратный метр»
и портала varianti.lv (Латвия)
Роман ГОЛУБЕВ*



**Роман
ГОЛУБЕВ**

редактор журнала
«Квадратный метр»
и портала varianti.lv
(Латвия)



Мне кажется, **ПОКУПАТЬ НУЖНО В ЛАТВИИ** по целому ряду причин. Одна из ключевых – возможность получения для покупателей недвижимости и членов их семей вида на жительство в государстве Европейского Союза. Причем ВНЖ, не регламентирующего срок обязательного пребывания в стране.





Еще одно **ОЧЕВИДНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО ЭСТОНИИ НАД ЛАТВИЕЙ:**

недвижимость здесь явно недооценена. Другой наш клиент сказал: «Если бы у меня было 140 или хотя бы 70 тысяч евро, что требуется для ВНЖ, я бы выбрал Латвию. Но у меня нет таких денег. У меня от силы 35 тысяч, и с такими деньгами подойдет только Эстония – там ведь тоже можно получить ВНЖ.

Да, надо будет приложить усилия: открыть свое дело или показать доходы, достаточные для проживания в Эстонии! Да, схема не так проста, как в Латвии, но и не так дорога! Кроме этого – единственного и пригодного только для довольно богатых людей – варианта, в остальном Эстония лучше: она ближе, дешевле, климат для бизнеса комфортнее»

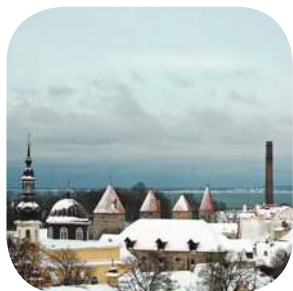
ПОЧЕМУ ТАЛЛИН, А НЕ РИГА?

Про исторические памятники спорить даже не приходится – в Таллине гораздо больше Vanalinn – Старого города. Здесь сохранено куда больше памятников давних времен, неслучайно в 2012 году город был культурной столицей Евросоюза.

А преимущества географического положения!

Один паром Санкт-Петербург – Хельсинки – Стокгольм – Таллин чего стоит! А на самолете отсюда в любую страну также есть дешевые рейсы!

В общем, **ПОКУПАЙТЕ В ЭСТОНИИ**, потому что здесь порядок европейский, а язык русский, потому что она рядом, рукой подать, и потому что цены здесь – дешевле некуда! Я – русская и очень люблю Эстонию. Мне нравится, что меня окружают спокойные доброжелательные люди, которые любят красоту и стараются сделать красивее все вокруг себя. Мне нравится, что меня вежливо и внимательно слушают во всех государственных структурах и учреждениях и помогают либо делом, либо советом, причем не зависимо от того, на каком языке я говорю. Мне нравится, что при коммунальной аварии в моей квартире жилищные службы придут немедленно и бесплатно. Я не только люблю, я обожаю Эстонию, мне здесь спокойно, чисто и даже солнечно!





Еще одно **ОЧЕВИДНОЕ ПРЕИМУЩЕСТВО ЛАТВИИ НАД ЭСТОНИЕЙ** – возможность получения

детьми образования на русском языке. Вообще россиянам комфортно жить в Латвии: нет языкового барьера – по статистике, русским языком в той или иной степени владеют 80% населения. А также благодаря схожести и понятности менталитета. Третье, о чем хочу сказать: прозрачность и безопасность проведения сделок с недвижимостью. К озвучиваемым бонусам нужно добавить и хорошее качество продуктов питания, отличную экологическую обстановку и высокий уровень культуры.

ПОЧЕМУ РИГА, А НЕ ТАЛЛИН?

Рига – самый большой город стран Балтии. С очень насыщенной жизнью. Здесь уйма исторических объектов, здесь множество культурных событий, здесь много мест для развлечений – прекрасных ресторанов, клубов и т. п.

Работающие в аэропорту Рига авиакомпании связывают столицу Латвии с городами Европы по довольно низким ценам. И еще маленькая ремарка: читатели американского издания USA Today признали Ригу самым красивым городом Европы.

В общем, **ПОКУПАЙТЕ В ЛАТВИИ**, потому что это понятная и прогнозируемая страна Европейского Союза. Быть может, она не столь богата, как старые европейские демократии, но она идет вперед, развивается и предоставляет своим жителям все новые и новые возможности. Особенно хорошо заметно это развитие в последние пять лет. Думаю, что Латвия подойдет тем, кто смотрит на жизнь с позитивной точки зрения, не заикливаясь на мелких недостатках. Мне легко обо всем этом говорить еще и потому, что я сам живу в Латвии с постоянным видом на жительство. Много путешествовал по Европе. Но пришел к выводу, что лучшего места, чем Рига, – нет.





Bora Property Albania

+7 (967) 190-34-17 (Москва)

+355 69-40-18881 (Тирана)

+355 69-40-18882 (Саранда)

www.borapropertyalbania.ru

moscow@borapropertyalbania.ru



Честность является религией компании, вот почему она называется «Бора», что по-албански означает «снег» – самое белое и чистое, что есть на свете. Агентство «Бора Проперти Албания» тесно сотрудничает с крупнейшими строительными компаниями страны, постоянно расширяет свою деятельность по продаже и аренде недвижимости – квартир, домов и земельных участков.



**Юлиан
ДЖЕЛИЛИ,**

директор
агентства
недвижимости
**BORA
PROPERTY
ALBANIA**

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ МНЕНИЕ

– Трудно ли представлять недвижимость в Албании? Люди, которые к вам обращаются, знают хоть что-то о стране?

– Основная трудность заключается в устойчивых стереотипах. Любое упоминание о стране ассоциируется у россиян с военными действиями или радикальным исламом. Но это стереотипы, основанные на югославской трагедии середины 90-х. Албания же – сто лет как мирное, независимое государство. Кроме того, Албания – очень толерантная светская страна с большим количеством смешанных браков. Христиане мирно соседствуют с мусульманами. Например, в католическом поселке Шенджин молельный зал в церкви на один день в неделю отдается местным мусульманам. В какой еще стране вы можете себе такое представить?

– То, что страна не так раскрыта, – это скорее плюс или минус?

– Скорее минус, так как у Албании большой потенциал, который можно реализовать быстрее при соответствующем внимании. Но и цели стать африканическим Египтом у страны нет. Правительство хочет достичь компромисса между развитием курортной составляющей, а также экологическим и культурным отдыхом.

– Как бы вы определили: кому надо покупать жилье именно здесь? И кому не надо?

– В первую очередь Албания, как и вся Адриатика, – хороша для семейного отдыха. Вряд ли человек, ищущий тусовки и ночные клубы, в полной мере найдет это в Албании. Хотя, безусловно, активная жизнь есть и тут.

**ЧОБАНОВ
СТОЯНОВ**

ЭЛИТНЫЙ ЗАСТРОЙЩИК



Компания «Чобанов & Стоянов»

г. Москва, 119590, Мосфильмовская ул., 52

+7 (495) 532-55-33

msk@chobanov-stoyanov.ru

www.chobanov-stoyanov.ru

ООО «Чобанов & Стоянов» – болгарский застройщик и инвестор, специализирующийся на элитной недвижимости. Компания занимается строительной и другой предпринимательской деятельностью, в том числе предлагает полный спектр услуг, связанных с качественным строительством и отделкой.

За свою десятилетнюю историю «Чобанов & Стоянов» возвели более 20 зданий и закрытых жилых комплексов на морских и горнолыжных курортах Болгарии.

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ МНЕНИЕ

– Вы представляете собственные строящиеся проекты. Разве сейчас удачное время для строительства?

– Для нашей компании всегда подходящее время! У нас богатый опыт и хорошая репутация. Сейчас многие интересуются нашими жилыми объектами. Да, рынок и спрос постоянно меняются. Но ведь не стоят на месте и стандарты строительства.

– Новые проекты заявлены как комплексы класса «премиум». А что такое «премиум» по-болгарски?

– «Премиум» по-болгарски эквивалентен «премиуму» по-французски, по-итальянски, по-испански... Наши комплексы полностью сопоставимы со своими западноевропейскими первообразами, а иногда

даже их превосходят.

Не случайно девиз компании – «Вдохновленные примером лучших в мире...». Наши сотрудники учатся у ведущих специалистов в области элитного строительства Италии, Франции, Испании, Австрии, Швейцарии. Конечно, есть одна существенная разница между нашими объектами и западными образцами – это цены. У нас они в несколько раз ниже!

– Почему архитектурные решения комплексов основаны не на болгарских, а на европейских мотивах?

– Мы делаем ставку на европейский классический стиль, который будет в моде всегда. Такие архитектурные формы и дизайн зарекомендовали себя и показали свою востребованность на протяжении веков.



**Никола
СТОЯНОВ,**

генеральный директор
компании
«Чобанов
& Стоянов»



Компания G56

Жилой Комплекс The Hill Club, м-ть «Юрта Балкана»,
к. к. «Солнечный Берег», п. к. 8240 (България)
+359 878 77 22 77 (Болгария), офис продаж
+7 495 5405707 (Москва), представительство
HillClubSB@g56.com
www.thehillclub.bg, www.g56.com

Деятельность основанного в 1986 году испанского холдинга G56 охватывает все области строительных услуг – архитектуру, проектный и строительный менеджмент, строительство и управление. Компания вышла на международный уровень благодаря успешной 20-летней деятельности в Испании и Португалии. Болгарский филиал с 2006 года специализируется на строительстве жилых комплексов в Софии и в туристических зонах Болгарии – на горнолыжных и морских курортах. Многолетний опыт позволяет предложить нашим клиентам недвижимость в Болгарии, совмещающую в себе идеальное жилье, комфорт и сохранение вложений.



**Анастасия
ЦОЛОВА,**

исполнительный
директор
G56 – Болгария

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ МНЕНИЕ

– В чем преимущество покупки апартаментов в крупном закрытом жилом комплексе?

– На комфорт жизни всегда влияет все то, что находится рядом с нашим домом. В хорошем комплексе у вас будет своя инфраструктура: бассейны, ресторан, магазины, спа...

Это удобно тем, кто приезжает и на несколько недель в году, и тем, кто живет постоянно: все получают собственный сервис уровня пять звезд не выходя за пределы дома.

– Сколько можно заработать на аренде квартиры в Болгарии?

– Количество крупных и качественных закрытых комплексов на Солнечном Берегу в Болгарии можно

пересчитать по пальцам одной руки. И их наполняемость в высокий сезон достигает 95%.

По нашим оценкам, в комплексе The Hill Club, который открылся совсем недавно – летом 2013 года, доходность от сдачи жилья в аренду уже составляет около 4% годовых. Студии сдаются за €35 в сутки, квартиры с одной спальней – за €50. По мере завершения всех этапов строительства комплекса арендные ставки поднимутся до €100 в сутки и выше.

– А сколько стоит содержание квартиры в таком комплексе?

– В The Hill Club это €12 за кв. м в год. За 75-метровые апартаменты получается около €900.



L&B Immobilien

Friedrichstrasse 81, 10117 Berlin
 + 49 30 76214976 (Берлин), +7 (495) 795-7716 (Москва)
 info@immobiliya.de
 www.immobiliya.de
 Skype: lyubov.baumgaertner



L&B Immobilien – одна из крупнейших компаний, работающих на рынке Германии и специализирующаяся на продаже недвижимости в стране иностранным покупателям – из Англии, Франции, Испании, России и стран СНГ. Миссия компании – полное освобождение клиента от забот по оформлению сделки купли-продажи. В базе L&B Immobilien – более тысячи актуальных предложений по всей Германии.

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ МНЕНИЕ

– К вам приходит клиент. Как быстро он может стать владельцем немецкой недвижимости?

– В среднем оформление документов с момента внесения предоплаты и до получения ключей занимает два месяца. Если клиент находится в Германии и хочет оформить сделку как можно быстрее, мы стараемся уложиться в две недели. Самое быстрое оформление на моей практике заняло менее недели. В четверг клиенты впервые увидели объект и сразу внесли задаток, в пятницу был подготовлен проект договора купли-продажи, в понедельник он был подписан, во вторник люди произвели оплату и вселились в квартиру.

– Люди действительно порой покупают, даже не видя будущую квартиру?

– Так поступают обычно клиенты, приобретающие

недорогую недвижимость, или те, кто покупает не в первый раз, полагаясь на мнение и опыт нашей компании. Все делается по доверенности – в телефонном, почтовом, электронном режиме.

– Насколько трудно россиянам привыкнуть к правилам «правильной» Германии. И к чему привыкают труднее всего?

– Сложнее всего убедить клиентов, что в Германии все делается по правилам и в соответствии со строгим регламентом. Многие клиенты боятся «купить» долги бывшего владельца или недвижимость с правами третьих лиц, поэтому нам стоит немалых усилий убедить клиентов в том, что в Германии долги не могут покупаться и что прав третьих лиц здесь не существует.



Любовь
БАУМГЕРТНЕР,

совладелец,
директор
компании
L&B Immobilien



InvestPravo PROPERTY

+7 (916) 500-00-04 (Россия)

+34 633 74 77 04 (Испания)

sale@ip-property.com

www.ip-property.ru



InvestPravo PROPERTY входит в Группу компаний «ИнвестПраво», которая работает на рынке сервисных и консалтинговых услуг с 2000 года. Консультанты InvestPravo PROPERTY оказывают комплекс профессиональных услуг по подбору, приобретению и управлению недвижимостью в Испании. Мы представляем интересы надежных застройщиков и владельцев испанской недвижимости.



**Элина
СИВАНКОВА,**

директор
и партнер
компании
InvestPravo
PROPERTY

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ МНЕНИЕ

– Слово «Марбелья» обычно произносят с придыханием. Чем же она так хороша?

– Прежде всего Марбелья ассоциируется с высоким качеством жизни, фешенебельными особняками, дорогими ресторанами и топовыми гольф-полями. Так ли это на самом деле? И да и нет. Марбелья сегодня – это место с уникальным климатом и разнообразной природой, где можно комфортно жить круглый год. Здесь первоклассные рестораны и эксклюзивные видовые виллы, но при этом средний чек на продукты такой же, как и во всей Испании, а гольф-недвижимость доступна среднему российскому покупателю.

– Еще Коста дель Соль считается регионом для очень богатых...

– Если вы захотите прокатиться по специальной спортивной трассе на «Феррари» или «Ламборджини», посетить Marbella Luxury Weekend в Порт Банус на собственной яхте или сыграть в поло, то это место для вас. С другой стороны, заняться конным спортом или гольфом, отдохнуть на великолепных пляжах Марбельи и получить удовольствие от андалузской кухни могут все, кто выбирает Коста дель Соль своим вторым домом.

– А если захочется культурно отдохнуть?

– О-о-о... Могу перечислять бесконечно. Белый пояс городов Андалусии. Гранада с Альгамброй. Природный заповедник Сьерра-Невада с горнолыжным курортом. Фестивали в Севилье...



SFR REALTY

г. Москва, 3-й Новый переулок, д. 5
 +7 (499) 755-6580; +7 (915) 091-7731
 sfr@sfrrealty.ru
 www.sfrrealty.ru

Агентство SFR REALTY предлагает полный комплекс услуг по покупке и аренде недвижимости в Италии. Мы работаем только с проверенными зарубежными партнерами, жестко следим за соблюдением всех необходимых правил и норм и за тем, чтобы предлагаемые цены были рыночными, а не «специально для русских». SFR REALTY обладает уникальной базой объектов, в частности в Центральной Италии – в Аbruццо – и в Южной – в Апулии.

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ МНЕНИЕ

– Аbruццо – не самый известный регион Италии. Тут вообще есть наши соотечественники?

– По сравнению с другими регионами Италии россияне мало, но – не знаю уж, хорошо это или нет – с каждым годом становится больше. Немногие из тех, кто познакомился с Аbruццо, сделали выбор в пользу покупки недвижимости в другом регионе страны.

– И чем же это место так привлекательно?

– Скажу так: во многих частях Италии есть хорошие пляжи, чистое море, горнолыжные курорты, развитая инфраструктура, вкусная еда, богатая история и невысокие цены – но только здесь есть все это вместе. Аbruццо – «настоящая Италия» из наших срез.

– «Настоящая»...

И в чем конкретно это проявляется?

– Когда я говорю «настоящая», то имею в виду свободная от разрекламированной шелухи. Не лубочная картинка; здесь вообще нет ничего сделанного специально под иностранцев.

Поэтому я советую: приезжайте! Взгляните на удивительно чистое море с золотистыми пляжами, прогуляйтесь по сосновой роще, растущей вдоль моря или по «побережью трабокки» со странными сооружениями для рыбной ловли, очень похожими на огромных пауков.

Да просто насладитесь прекрасной едой в одном из ресторанчиков, пообщайтесь с местными жителями, которые удивят вас неподдельным радушием.



**Юлия
КОЗЫРЕВА,**

генеральный
директор
SFR REALTY



Компания SALIENA

ул. Рупниеку, 8, Пиньки, Бабитский край, LV-2107, Латвия
+371 67600888
sales@saliena.eu
www.saliena.com

SALIENA – крупнейший проект в области недвижимости в Балтийском регионе, который раскинулся на территории в 455 га и не имеет себе равных по местоположению. Saliena включает в себя жилые районы, инфраструктурные объекты, различные досуговые и образовательные учреждения, а также торговый комплекс и бизнес-парк.



**Руслан
МИРОНЕНКО,**

руководитель
отдела
маркетинга
компании
SALIENA

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ МНЕНИЕ

– Руслан, вы позиционируете свой проект как премиум-класс, но цены кажутся подозрительно приемлемыми...

– После кризиса 2008 года в Латвии было самое стремительное падение цен на недвижимость в Европе. Но с 2010-го качественная недвижимость начала дорожать на 5-10% ежегодно, поэтому сейчас, по моему мнению, самое время приобрести недвижимость в нашем проекте, инвестиционная привлекательность которого крайне высока.

– Премиальность требует подтверждения. Почему именно ваш проект должен быть интересен инвесторам?

– Хотя бы потому, что у него просто идеальное месторасположение – рядом с побережьем Юрмалы и в то же время недалеко от центра Риги

и аэропорта. Плюс мы не только строим жилье, но и развиваем объекты инфраструктуры. У нас находятся Международная школа Латвии, гольф-поле на 27 лунок, ледовая арена, лесопарк, детские площадки. Все осуществляемые нами инвестиции закономерно положительно отражаются на ценности жилья в Saliena.

– Дома в Saliena разработаны и построены по проектам скандинавских и немецких архитекторов. А почему не латвийских?

– Для Латвии это в порядке вещей. Страна когда-то была и частью Швеции, и частью Германии. Хотя для работы над нашим последним квартирным проектом мы привлекли и латышскую компанию – знаменитое бюро Sarma & Norde.



Компания RUSKI SVET

Dunajska cesta 106 1000 Ljubljana, Slovenija
 +386 (0) 590 34 550, +7 499 918 64 64
 info@ruskisvet.ru
 www.ruskisvet.ru
 Skype: skaispb

RUSKI SVET – молодая, амбициозная компания, предоставляющая полный спектр услуг клиентам, желающим приобрести недвижимость и жить в Словении. Компания помогает налаживать сотрудничество и оказывает посреднические услуги представителям российского и словенского бизнеса.

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ МНЕНИЕ

– Ольга, покупатели недвижимости не путают Словению со Словакией?

– Постоянно путают! Например, недавно был случай. Один господин в течение всего разговора был уверен в том, что ведет бизнес в Словении и поэтому проблем с покупкой недвижимости и получением гражданства у него не будет. Но когда зашла речь о географическом положении страны, то стало ясно, что мужчина имеет в виду Словакию. Было тяжело удержаться от смеха, ведь клиента обижать нельзя...

– Есть в Словении что-то такое, чтобы человек, однажды здесь побывавший, влюбился в эту страну и уже никогда и ни с чем не перепутал?

– Например, в 45 километрах от Любляны расположено озеро Блед.

На нем есть невероятно красивый остров, там чувствуешь себя просто как в сказке. Побывав на Бледе хоть раз, вы непременно влюбитесь в это место!

– Рядом Венгрия, Хорватия, Италия, Австрия. Зачем ехать именно в Словению?

– Эмиграция в Словению более простая и дешевая, чем в вышеперечисленные страны.

Да, к сожалению, часть людей целенаправленно эмигрируют в Словению, чтобы потом перебраться в другие страны Европы. Но многие едут именно сюда. Это идеальное место для людей, которым надоели мегаполисы с их вечной суетой. Здесь все близко, уровень жизни – высок, а цены незначительно, но ниже, чем в других европейских странах.



**Ольга
СВЕТЕЦ,**

директор
компании
RUSKI SVET



Компания ETU Construction

Güzelyali Cad. No: 4, 07400 Alanya
+90 532 401 90 50; +7 (499) 70-31-746
info@etuhomes.com
www.etuhomesalanya.ru



ETU Construction – лидер на региональном рынке недвижимости, занимается проектированием и строительством эксклюзивных жилых комплексов на Южном побережье Турции, в районе города Аланья. Уже на протяжении 20 лет объекты компании привлекают самых взыскательных клиентов из разных стран Европы. Стандарты строительства и отделки комплексов ETU постоянно повышаются.



*Эрик
РОЗЕНФЕЛЬД,
директор
по продажам
компании
ETU Construction*

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ МНЕНИЕ

– В ваших проектах особенное внимание уделяется инфраструктуре, почему?

– Турция известна тем, что здесь много хороших отелей с большой инфраструктурой, сюда приезжают отдыхать семьями. Поэтому недостаточно предлагать качественные квартиры. Нужно чтобы было что-то еще и для детей, и для взрослых, было чем заняться. Исходя из этого мы строим такие объекты, которые, как нам кажется, могут быть альтернативой проживанию в отелях.

– Говоря о своих объектах, вы часто употребляете сочетание «дом мечты»...

– Мы на рынке уже 20 лет. За это время построено 17 проектов.

Я не могу сказать, что с самого начала мы все делали идеально, но в каждом новом проекте мы стараемся соответствовать тем мечтам и идеалам, которые есть у наших клиентов. Ведь люди вполне хорошо представляют себе, что им нужно для комфорта. А мы стараемся подогнать наши стандарты под их желания.

– И еще. Скажите, когда, по-вашему, реально надо отдыхать в Аланье.

– В конце января у нас +19, солнце и вообще прекрасная погода. А вот лето в Турции я считаю малоинтересным, поскольку слишком жарко. Это, конечно же, дело вкуса, но для меня в Аланье климат хорош круглый год.



Real Estate & Building Company «ADRIATIK STROINVEST»

85000 MONTENEGRO, BAR, M. BOSKOVICA H-7,
+382 30 302600

+7 (495) 565-30-89 (Москва)

astroinvest@t-com.me, reddfox57.57@mail.ru

www.montereal.ru

Агентство недвижимости и иммиграционных услуг ADRIATIK STROINVEST осуществляет поиск, покупку и продажу объектов недвижимости в Черногории и Сербии. Важная сфера деятельности компании – проектирование и строительство жилья и объектов бизнеса. Менеджеры компании говорят на русском, сербском, немецком и английском языках!

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ МНЕНИЕ

– Вы россиянин, а строите в Черногории. Что же такое российский стиль?

– Вообще-то, мы строим по классическим стандартам. Учитывая традиции, которые в той же Черногории складывались веками.

– Что самое практичное и востребованное?

– Монолитные бетонно-кирпичные дома – разумеется, малоэтажные. Красивые, с черепичными крышами...

– ...разумеется, в десяти шагах от моря?..

– Не обязательно, мы строим не только на первой линии. Неправильно думать, что все непременно хотят жить на берегу. Я сам живу в трех километрах от моря в оливковой роще – подальше от городского шума и светлых туристов.

Тем более что в отдалении от берега варианты куда дешевле. Например, квадратный метр в квартире на первой линии может стоить €2,5-4,5 тыс., а на второй-третьей или чуть далее – до 1 км – такой же вариант можно купить и по €1,0-1,2 тыс. за «квадрат».

– И еще вы стараетесь строить дома с парковкой и участком земли.

– Да, нашим покупателям нравится, что вместе с домом или квартирой они получают в собственность пусть небольшой, но зато свой кусочек земли. Здесь можно разбить небольшой сад, установить барбекю, организовать детскую площадку. Необходимо помнить: земля в частной собственности – это актив, который никуда не денется...



**Алексей
СМИРНОВ,**





директор
компании
«ADRIATIK
STROINVEST»,
MONTENEGRO

КАЛЕНДАРЬ

 САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 28-30 марта, Санкт-Петербург	Выставка «Салон зарубежной недвижимости»	Выставочный комплекс «ЛЕНЭКСПО»: Большой пр. В.О., 103
 investshow Moscow International Investment Show 14-15 марта, Москва	Выставка «Инвестшоу»	ТВК «Тишинка»: Тишинская пл., 1, стр. 1; ст. м. «Маяковская», «Белорусская»
 20-23 марта, Москва	Международная специализированная выставка «Второй дом»	Центральный дом художника: Крымский вал, 10; ст. м. «Октябрьская», «Парк Культуры»
 4-5 апреля, Санкт-Петербург	Выставка зарубежной недвижимости	Выставочный комплекс «ЛЕНЭКСПО»: Большой пр. В.О., 103
 4-5 апреля, Москва	Выставка-форум «Вся недвижимость мира»	Центр международной торговли: Краснопресненская наб., 12
 10-13 апреля, Москва	Выставка «ДОМЭКСПО»	Гостиный двор: ул. Ильинка, 4; ст. м. «Китай-город», «Охотный ряд», «Площадь Революции»
 11-12 апреля, Москва	Международная выставка недвижимости	ТВК «Тишинка»: Тишинская пл., 1, стр. 1; ст. м. «Маяковская», «Белорусская»
 19-20 апреля, Санкт-Петербург	Выставка-семинар «Жилищный проект»	СКК: ст. м. «Парк Победы»
 25-26 апреля, Москва	Выставка Moscow Golf & Luxury Property Show	ТВК «Тишинка»: Тишинская пл., 1, стр. 1; ст. м. «Маяковская», «Белорусская»

ВЫСТАВОК

ОСЕНЬ 2014

 <p>25-28 сентября, Москва</p>	<p>Международная специализированная выставка «Второй дом»</p>	<p>Центральный дом художника: Крымский вал, 10; ст. м. «Октябрьская», «Парк Культуры»</p>
 <p>10-11 октября, Москва</p>	<p>Выставка Moscow International Investment Show</p>	<p>ТВК «Тишинка»: Тишинская пл., 1, стр. 1; ст. м. «Маяковская», «Белорусская»</p>
 <p>16-19 октября, Москва</p>	<p>Выставка ДОМЭКСПО</p>	<p>Гостиный двор: ул. Ильинка, 4; ст. м. «Китай-город», «Охотный ряд», «Площадь Революции»</p>
 <p>17-18 октября, Санкт-Петербург</p>	<p>Выставка St. Petersburg International Property Show</p>	<p>Выставочный комплекс «ЛЕНЭКСПО»: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., 103</p>
 <p>14-15 ноября, Москва</p>	<p>Выставка Moscow International Property Show</p>	<p>ТВК «Тишинка»: Тишинская пл., 1, стр. 1; ст. м. «Маяковская», «Белорусская»</p>
 <p>21-23 ноября, Санкт-Петербург</p>	<p>Выставка «Салон зарубежной недвижимости»</p>	<p>Выставочный комплекс «ЛЕНЭКСПО»: Большой пр. В.О., 103</p>
 <p>ноябрь, Москва</p>	<p>Выставка «Вся недвижимость мира»</p>	<p>Международный выставочный комплекс «Крокус Экспо», павильон № 2</p>

Да, кстати...

Мы не знаем, читали вы предыдущие выпуски нашей книги или нет, в любом случае мы рады, что наше знакомство (или очередная встреча) состоялось. А на этой странице – то, что напрямую не следует из предыдущих разделов «Гиды». Несколько слов для тех, кто добрался до финиша или начинает читать книгу с конца.

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

«ГИД НА ЖИТЕЛЬСТВО» – один из важнейших проектов крупнейшего тематического сайта Рунета, портала **Prian.ru** – недвижимость за рубежом.

1. **Prian.ru** – это лучшая площадка, где встречаются продавцы и покупатели. Ежедневно около 20 тысяч человек приходят к нам, что получить достоверную информацию и найти жилье по всему миру. Ведь у нас огромная – 100 тысяч – база реально продающихся объектов.

2. На **Prian.ru** есть уникальные сервисы. Вы можете задать адресный вопрос любому продавцу и нашим экспертам по ведущим странам. Также вы можете оставить на портале свою уникальную ЗАЯВКУ, сформулировав требования к объекту своей мечты. На нее откликнутся риэлторы, у которых есть предложения, удовлетворяющие вашим запросам.

3. Ну и конечно, на **Prian.ru** много полезной информации, лишь часть которой мы смогли разместить в этой книге. Наши журналисты отслеживают и оценивают ситуацию на рынке недвижимости самых популярных стран, общаются с теми, кто уже купил «дом своей мечты», дают советы и делают прогнозы.

4. А для партнеров – риэлторов, застройщиков – мы предлагаем разнообразные решения, позволяющие найти по-настоящему заинтересованных клиентов. Мы готовы помочь в выходе на российский рынок и продвижении. Комплексные и эксклюзивные решения **Prian.ru** не имеют альтернативы в Рунете.

По вопросам сотрудничества обращайтесь: **adv@prian.ru**, тел: **+7 (812) 346-86-28**
Ну а если у вас есть советы и предложения, связанные с информационным сотрудничеством, а также идеи и замечания к нашему «Гиду» – пишите в редакцию **Prian.ru**. Наш адрес: **editor@prian.ru**

P.S. И в заключение сообщаем:
работа над «Гидом»-2015
уже началась!



PRIAN.RU
АНАЛИТИКА И ПРОСОН



*Открой.
Посмотри.
Узнай.*



2014
Санкт-Петербург

