

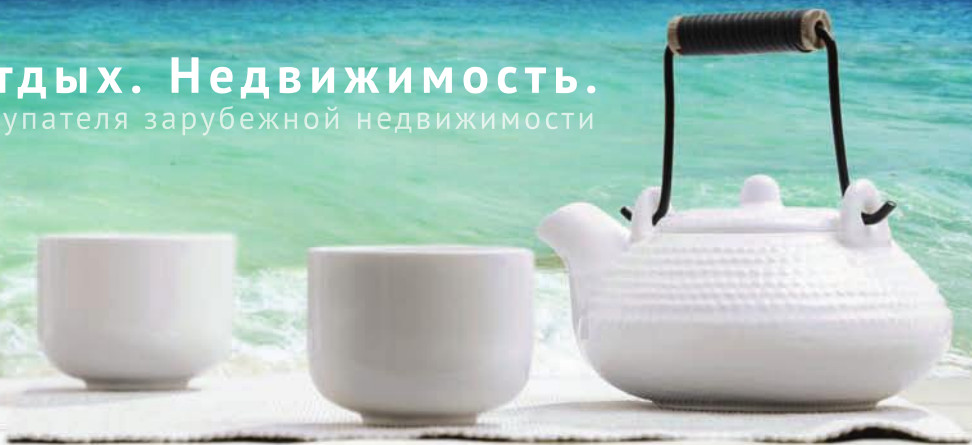
ГИД

2015

на жительство

Жизнь. Отдых. Недвижимость.

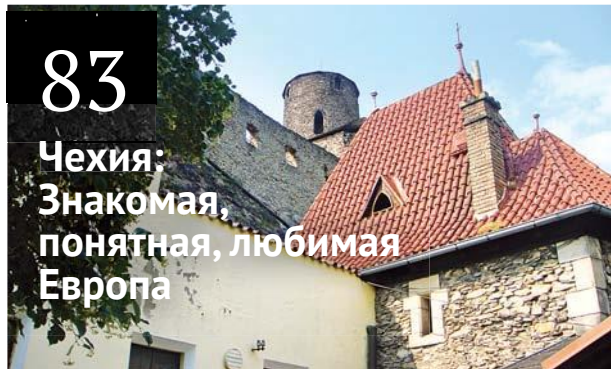
Справочник покупателя зарубежной недвижимости



Содержание

83

Чехия:
Знакомая,
понятная, любимая
Европа



73

Черногория:
Жизнь, созвучная природе



29

Болгария:
Житница, здравница, курортница



57

Тенденции'2015.....	5
Албания	19
Болгария	29
Германия	33
Греция.	37
Испания	41
Италия.....	45
Кипр	49
Латвия	53
Турция	57



Финляндия.....	61
Франция.....	65
Хорватия	69
Черногория.....	73
Чехия	83
Эстония.....	87

PRIAN.RU

Время возможностей

Год 2015-й... Бурный, яркий, насыщенный. Время действий, время перемен, время активных людей.



ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ по-прежнему востребована, и интерес к ней велик. Возможно, он даже больший, чем когда-либо. Исследование, проведенное порталом Prian.ru, показало, что около четверти тех, кто рассматривает приобретение зарубежной недвижимости, не просто не отложили, а даже активизировали поиск. И вы один из них, раз уж держите в руках очередной «Гид на жительство».

Безусловно, меняются наши требования. Сегодня мы чаще задумываемся о «ликвидности», «надежности», «устойчивости». Чаще выбираем варианты для длительного проживания, реже ищем квартиру на пару теплых недель; чаще интересуемся видом на жительство, реже – близостью музеев и парков. Зарубежная недвижимость – по-прежнему не только прайсы, стены-потолки и вид из окна. Это и мечта, и способ, и возможность. Главное – понять цели, а время, чтобы спроецировать их на многообразие стран, домов и квартир, сейчас не хуже, чем когда-либо.

На страницах этой книги вы традиционно ознакомитесь с недвижимостью, которая вызывает наибольший интерес у русскоязычных покупателей. В этот раз мы решили привести наиболее значимые факты, которые позволят сделать «грубый выбор» на ранней стадии.

Приятного чтения!

ТРЕНДЫ-2015

Что происходит на рынке зарубежной недвижимости прямо сейчас?

2015 год, без сомнений, скажется на интересе покупателей из России и Украины к недвижимости за рубежом. Вероятный рост желаний совпадет с безусловным падением возможностей.

Prian.ru выделяет основные тенденции, с которыми столкнутся покупатели и продавцы.



Растет популярность инвестиционных магнитов

Все большее влияние на решение о покупке оказывают финансовые перспективы объекта. Даже если дом за рубежом нужен для отдыха, покупатель четче оценивает перспективы сдачи в аренду или перепродажи объекта через несколько лет.

В последние месяцы 2014-го – начале 2015 года на Prian.ru стали чаще интересоваться стабильными европейскими странами, особенно Германией и Чехией. А также квартирами в крупных городах Франции, Италии, Испании. Вырос интерес и к странам с продолжительным курортным сезоном, которые в последние годы демонстрируют быстрый экономический рост. Прежде всего – к Турции.

Увеличивается число «переселенцев»

Тенденция к росту числа покупателей, которые рассчитывают не просто получить место для отдыха за границей, а продумывают варианты переезда на ПМЖ, четко наметилась уже в 2014-м.

Напомним: покупка недвижимости на определенную сумму дает легальное право обосноваться в Латвии, Греции, Турции, Испании, Португалии, на Кипре и Мальте. Кроме того, во многих странах действуют программы бизнес-иммиграции – получение ВНЖ благодаря созданию компании. По этой причине, например, растет интерес к Словении.





«Наши» рынки – в зоне турбулентности

Мы – важные игроки рынков Болгарии, Черногории, Латвии, Турции (регион Анталия). Здесь мы покупали, может, и меньше, чем местные жители, зато НАМНОГО больше, чем граждане других стран.

Интерес к этим направлениям остается, однако из-за валютных курсов он вряд ли он будет выливаться в реальные сделки так же часто, как в предыдущие годы. Продавцам в свою очередь придется решать: соглашаться с некоторым снижением числа сделок или идти на уступки.

Прибавляется число продавцов

Резкий рост курса евро, похоже, увеличивает число желающих... продать купленную ранее зарубежную недвижимость. Одни хотят получить за свое имущество существенно возросшую сумму в рублях, другим слишком накладно содержать заграничные апартаменты, третьи – те, кто в свое время приобрел объект, что называется, за компанию, – просто наигрались в домовладельца...

Статистика Prian.ru тому подтверждение. В 2015 году количество заявок на покупку недвижимости за границей практически не изменилось, зато число запросов на продажу объекта резко выросло.



Главное – количество сделок незначительно снижается, интерес остается сильным

Да, число сделок с участием иностранцев из России и Украины по итогам 2015-го не превысит прошлогодние результаты. Но и резкого падения мы не ожидаем. За недвижимостью прочно закрепилась роль стабильной и спокойной гавани. А спокойствие сейчас многими ценится. Кстати, опрос Всероссийского центра изучения общественного мнения показал, что каждый второй житель России (50%) считает вложения в недвижимость самым надежным способом сохранения средств.





Цены на недвижимость в Европе. Куда катимся?

Европа возвращается. В большинстве стран региона спад цен на дома и квартиры замедлился, многим удалось оттолкнуться от дна, а кому-то отыграть потерянные за время кризиса позиции. Посмотрим на ценовую карту рынка недвижимости Европы.



БОЛГАРИЯ удивила.

В 2014 году цены на местное жилье достигли дна и оттолкнулись от него. Квартиры в Софии прибавили около 5% за год, в Бургасе – 3,5%. В среднем по стране также зарегистрирован небольшой плюс. Впервые с 2008 года.



ГРЕЦИЯ И КИПР

стали доступнее для покупателей. В 2014 году жилье потеряло еще на 5-7% стоимости. Но и здесь спад замедляется. А самые востребованные у иностранцев объекты уже перестали дешеветь.



ПОРТУГАЛИЯ

смогла справиться с кризисом на рынке недвижимости. В 2014-м зарегистрирован небольшой рост цен. Спрос поддержали, в том числе, иностранцы – за год они купили более 10 000 домов и квартир в Португалии.



ЛАТВИЯ И ЭСТОНИЯ

регулярно появляются в рейтингах европейских лидеров по росту цен на недвижимость. Квартиры в Риге и Таллине, особенно апартаменты бизнес-класса, которыми интересуются иностранцы, ежегодно прибавляют к цене около 10%. Жилье в провинции тоже дорожает, но не так быстро. Возможности для движения вверх имеются, ведь с 2007 по 2010 год местные «квадраты» обесценились на 50-60%. Впрочем, в 2015-м ожидается стабилизация.



ИСПАНИЯ все еще

в минусе. За семь лет недвижимость здесь подешевела на 40-50%. Но в 2014-м спад цен ощутимо замедлился – за год дома и квартиры потеряли 3-4% стоимости. Для сравнения: в 2013-м набегало 9-10%.



ГЕРМАНИЯ

дорожает. В среднем по стране на 4-5%, в крупных городах – на 9-10%. Однако рост замедляется, и в 2015 страна может вернуться в категорию «стабильных». Падение местному рынку пока никто не прогнозирует.

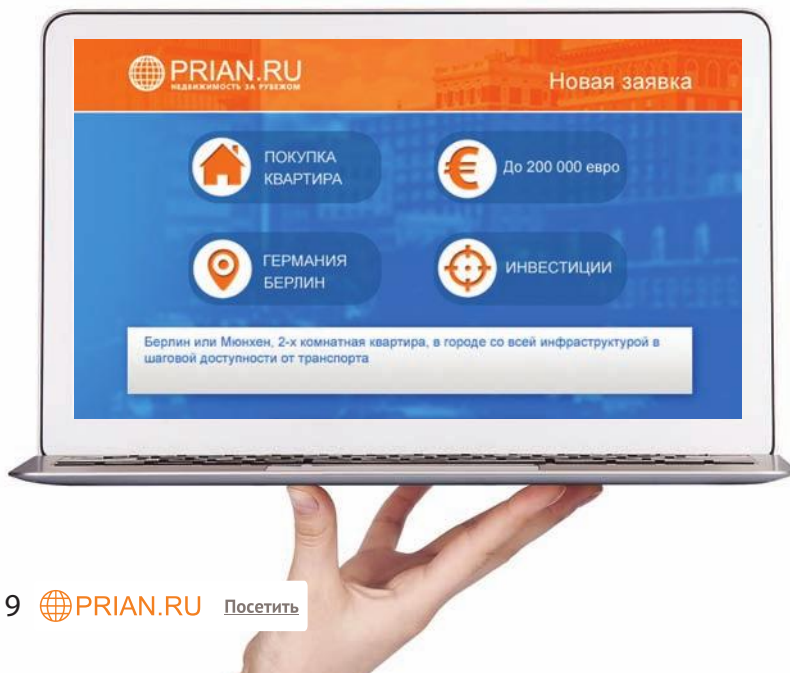


ТУРЦИЯ

перещеголяла всю Южную Европу. По итогам 2014 года «квадрат» жилья подорожал на 12-14%, а в популярных туристических регионах и Стамбуле рост цен достигал 20% в год.

Выбирая дом или квартиру за рубежом, хочется найти то, что удовлетворит на все сто! Можно искать в базе объектов. А можно... сначала сформулировать свои потребности. И пусть все, кто готов предложить что-то интересное, присылают свои варианты.

Заявка на подбор недвижимости – www.prian.ru/request



- Прямая связь с лучшими риэлторами и агентами
- Возможность «прошерстить» рынок
- Современный дизайн
- Простая и удобная форма ввода данных
- Помощь в подготовке и формулировке требований
- Точные запросы и точные ответы

Три простых шага к объекту вашей мечты



ЗАПРОС

Оставьте свои контактные данные и минимальную информацию по желаемому объекту

Вы формулируете точный запрос – и получаете конкретные предложения, максимально соответствующие вашим ожиданиям

КОНСУЛЬТАЦИЯ

Наш консультант связывается с вами, обсуждает детали и формирует итоговую заявку на подбор зарубежной недвижимости

Вам помогает специалист – заявка получается качественной, и риэлторы максимально заинтересованы работать с ней

РЕЗУЛЬТАТ

Вы получаете оптимальное предложение в течение нескольких дней

Вы получаете доступ к огромному числу предложений – в том числе и к тем, которые риэлторы не предлагают в открытом доступе

ЧТО и ПОЧЕМ можно купить в Европе

Диапазон цен на недвижимость в Старом Свете впечатляет. Практически везде встречаются как феноменально дешевые, так и крайне дорогие предложения. Первые вам, скорее всего, не понравятся, а вторые – не исключено – вы не сможете себе позволить. На ранней стадии поиска можно ориентироваться на «средний чек» – стоимость самых востребованных у иностранцев объектов. А лучше – определить личные цели, составить список требований и искать тот самый дом за рубежом, который подходит именно вам.

АЛБАНИЯ

▶ **ОТ €21,5 ТЫС.** за новую 40-метровую квартиру в Дурресе, на второй линии от моря.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** Небольшие студии в новых домах на первой-второй линиях моря идут за €25-35 тыс., квартиры с одной спальней – за €30-40 тыс., просторные апартаменты с двумя спальнями стоят €35-55 тыс. Таунхаус в современном жилом комплексе можно купить за €70-100 тыс.

▶ **ДО €285 ТЫС.** за двухэтажную виллу с тремя спальнями, расположенную в 50 м от пляжа в модном районе Дурреса.



БОЛГАРИЯ

▶ **ОТ €2,9 ТЫС.** за кирпичный требующий капитального ремонта дом с двумя спальнями, расположенный в деревне в центре Болгарии.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** На морских курортах апартаменты с одной спальней продаются за €25-50 тыс., двумя – за €35-70 тыс. Хороший дом в деревне, в часе езды от пляжей, будет стоить не менее €25 тыс.

▶ **ДО €4,5 МЛН** за виллу с девятью спальнями, бассейном, фитнес-залом и теннисным кортом на первой линии моря в Созополе.



ГЕРМАНИЯ

▶ **ОТ €6 ТЫС.** за студию в доме 1900 года постройки в городе Плауэн, который находится у границы с Чехией.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** Одно-двухкомнатные квартиры в немецких городах средней величины можно купить за €25-50 тыс., в Берлине и других крупных городах – за €50-150 тыс. Исключение: Мюнхен, где даже самые скромные студии будут стоить дороже €100 тыс.

▶ **ДО €25 МЛН** за эксклюзивную 1200-метровую виллу в центре Мюнхена, расположенную неподалеку от Консульства РФ.





ГРЕЦИЯ

▶ **ОТ €9,9 ТЫС.** за 27-метровую требующую ремонта квартиру в Афинах, расположенную в 12 км от пляжей.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** Студии и маленькие квартиры в комплексах эконом-класса, расположенных в шаговой доступности от моря, можно купить за €35-50 тыс. Таунхаусы на вторичке идут от €70 тыс., дома – от €120 тыс.

▶ **ДО €50 МЛН** за особняк на берегу моря с участком площадью 30 га, на котором имеются теннисные корты, частный аэродром, вертолетные площадки и собственный причал для яхт.

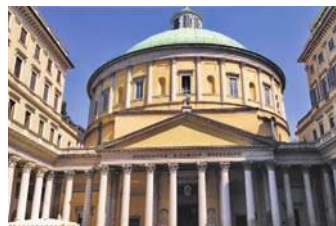


ИСПАНИЯ

▶ **ОТ €19 ТЫС.** за студию в комплексе с бассейном, расположенную в 500 м от пляжей Торревьехи.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** За €70 тыс. в Торревьехе можно купить таунхаус, в Аликанте – квартиру с двумя спальнями, на Тенерифе – «одношку» или студию, а в Барселоне – ничего. Цены на недвижимость в Испании очень разные, но самый дешевый приморский регион – Коста-Бланка.

▶ **ДО €25 МЛН** за поместье – вилла хозяев и два домика для гостей, окруженные садом, на первой линии моря в Марбелье.



ИТАЛИЯ

▶ **ОТ €19 ТЫС.** за 20-метровую студию в центре города Скалея, что в Калабрии.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** На курортах Южной Италии небольшую квартиру можно купить за €40-80 тыс., Северной – за €70-150 тыс. Апартаменты в Риме, Милане и других крупных городах будут стоить от €150 тыс. И даже за эту цену вы найдете жилье в пригородах. Деревенский дом в Тоскане можно присмотреть за €150-300 тыс., коттедж в 15 км от моря в регионе Абруццо – за €80-150 тыс.

▶ **ДО €50 МЛН** за старинный замок с виноградниками, расположенный на берегу моря в окрестностях Неаполя.



КИПР

▶ **ОТ €39,9 ТЫС.** за компактную студию в новом доме с бассейном и огороженной территорией, находящаяся в 1,5 км от центра Пафоса.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** Квартиры с одной спальней на вторичке Пафоса идут за €50-80 тыс., для покупки стометрового таунхауса понадобится €100-200 тыс., виллы с тремя спальнями и бассейном – €200-350 тыс. Недвижимость в Лимассоле дороже на 30-40%.

▶ **ДО €30 МЛН** за эксклюзивную виллу в стиле модерн с каскадным бассейном, кинотеатром и спа-центром, расположенную на первой линии моря в Лимассоле.



ЛАТВИЯ

▶ **ОТ €12 ТЫС.** за квартиру с двумя спальнями в доме 1985 года постройки, расположенном в городке Лиепая в 800 м от пляжей Балтийского моря.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** Квартиру площадью 50-60 кв. м в новостройках Риги можно купить за €60-150 тыс., такие же апартаменты в реновированном доме в центре латвийской столицы стоят €150-300 тыс. Новое жилье в Юрмале продается от €3 тыс. за «квадрат».

▶ **ДО €10 МЛН** за 20-комнатную виллу в юрмальском районе Буддури, в 15 минутах ходьбы от концертного зала «Дзинтари» и 20 м от пляжа.



ТУРЦИЯ

▶ **ОТ €25 ТЫС.** за апартаменты с двумя спальнями в пригороде Аланьи, в комплексе без бассейна, но в пешей доступности от моря.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** Квартиры в новых комплексах у моря в Аланье продаются за €30-70 тыс., таунхаусы и небольшие виллы – за €70-150 тыс. Недвижимость в Анталье и на курортах Эгейского моря дороже на 15-20%. Небольшие апартаменты в европейской части Стамбула будут стоить около €40 тыс. или от €900 за кв. м.

▶ **ДО €10 МЛН** за новый особняк с бассейном и видом на море на турецком курорте Бодрум.



ФИНЛЯНДИЯ

▶ **ОТ €11 ТЫС.** за 25-метровый деревянный домик без коммуникаций, расположенный в лесу в 30 км от границы с Россией.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** Квартиры в приграничных с Россией городах предлагаются за €1,5-2,5 тыс. за кв. м. Комфортабельный коттедж неподалеку от озера можно найти за €150-300 тыс., новые дома со всеми коммуникациями – от €350 тыс. и дороже. На каждый метр квартиры в Хельсинки придется потратить €4 тыс.

▶ **ДО €14 МЛН** за поместье в пригороде Хельсинки, с гигантским земельным участком, 170 га, на котором имеется два личных озера.



ФРАНЦИЯ

▶ **ОТ €45 ТЫС.** за меблированную 19-метровую студию на термальном и горнолыжном курорте в Пиренеях – Банер-де-Люшон.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** За €100-150 тыс. на Лазурном берегу Франции можно позволить себе лишь скромную студию, просторные квартиры среднего класса стоят €200-400 тыс., виллы – от €500 тыс. В Париже цены еще выше – около €8 тыс. за кв. м недвижимости.

А на горнолыжных курортах заметно ниже – от €2,5 тыс. за кв. м. ▶ **ДО €60 МЛН** за замок, площадью 4 тыс. кв. м, расположенный на Лазурном берегу неподалеку от Монако.





ХОРВАТИЯ

▶ **ОТ €32 ТЫС.** за компактную однокомнатную квартиру в историческом центре Пулы. Объект требует косметического ремонта.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** Бюджетные квартиры на курортах стоят €55-80 тыс., более просторные и комфортабельные апартаменты – €80-150 тыс. Старые дома в 5-10 км от моря продаются за €90-200 тыс., новые виллы – за €250-400 тыс.

▶ **ДО €8,3 МЛН** за виллу в классическом стиле с собственным берегом, большим бассейном и винным погребом, расположенную на курорте Умаг, что на границе со Словенией.

ЧЕРНОГОРИЯ

▶ **ОТ €17 ТЫС.** за 20-метровую студию в Херцег-Нови, разместившуюся на первом этаже нового дома в 900 м от пляжа.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** Квартира с одной спальней в пяти минутах ходьбы от пляжей обойдется в €50-150 тыс. в зависимости от расположения и престижности комплекса. Частный дом у моря на вторичке можно купить за €150-300 тыс., новая вилла будет стоить €300-500 тыс.

▶ **ДО €4,5 МЛН** за старинный дворец, который включен в список всемирного наследия ЮНЕСКО и находится на набережной городка Пераст.

ЧЕХИЯ

▶ **ОТ €6,2 ТЫС.** за 35-метровую квартиру, расположенную в спальном районе города Билина, на северо-западе исторической области Богемия.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** Типовую «двушку» в спальнях района Праги можно найти за €60-90 тыс., квартира в центре столицы будет стоить не менее €120 тыс. Скромный дом или таунхаус в окрестностях Праги – €150-250 тыс.

▶ **ДО €35 МЛН** за классический замок в пригороде Праги. К объекту прилегают манеж для лошадей, домашний кинотеатр, бассейн, волейбольная площадка и теннисный корт.

ЭСТОНИЯ

▶ **ОТ €1,8 ТЫС.** за типовую «двушку» в доме советской застройки, расположенную в тихом районе города Кохтла-Ярве, на северо-востоке Эстонии.

▶ **СРЕДНИЙ ЧЕК.** Новые однокомнатные квартиры в спальнях районах Таллина продаются за €60-90 тыс., недвижимость ближе к центру стоит уже от €100 тыс., маленькие квартиры в реновированных домах старого города – от €180 тыс.

▶ **ДО €2,8 МЛН** за изысканную виллу в окрестностях Таллина, которой владели видные политические деятели Эстонии.

*Как важно при выборе
зарубежной недвижимости получить
точную информацию у надежного эксперта!
Как важно задать свой вопрос и получить
профессиональный ответ.
Все это достижимо на...*

prian
work
shop
prian.ru/workshop/



Для продавцов

Уникальная возможность встретиться с покупателями. Наша тщательная подготовка и выверенный подбор аудитории позволяют вам сосредоточиться на главном: консультациях, предложениях, активной работе с теми, кто заинтересован в профессиональных услугах.

Для покупателей

Уникальная возможность встретиться с действительно проверенными и подготовленными экспертами. Теми, кто знает ответы на самые неожиданные вопросы и готов идти навстречу в их решении. И главное – вы можете воспользоваться услугами профессионалов, находясь в любой точке мира.

Понравилась книга?
Расскажи друзьям!





Горячая дискуссия на настоящей сцене

Именно тот случай, когда в споре рождается истина... На крупнейших выставках недвижимости Prian.ru организует Workshop Live – ток-шоу в формате, популярном во всем мире.

На открытой площадке эксперты обсуждают самые злободневные темы.

Здесь нет границ, актуальность дискуссии гарантируют сами зрители, а отсутствие протокола и заученных докладов делает мероприятие не только полезным, но и невероятно увлекательным.

Покупка зарубежной недвижимости может быть приятным занятием, доказывает Prian.ru



Десятки профессионалов, сотни зрителей, тысячи заочных участников...

А главное – возможность получить нужную информацию не выходя из дома или не вставая с рабочего места. Это вебинары Prian.ru.

Одновременно из разных концов земного шара на связь со студией выходят риэлторы, застройщики, агенты – продавцы и покупатели, которые делятся своим опытом с огромной аудиторией.

Здесь каждый может задать вопрос – ответ будет получен.

Покупка зарубежной недвижимости может начаться из дома, доказывает Prian.ru



Комфортное общение, уютная атмосфера, контакты с профессионалами, без нервов и суеты в удобное для всех время

Это семинары и круглые столы PrianWorkshop. В течение дня лидеры рынка проводят семинары, конференции и консультации по самым интересным странам и самым востребованным проектам. Здесь встречаются эксперты, которым есть что рассказать и есть что предложить. И десятки тех, кто хочет знать, – люди, пришедшие уж точно не наобум...

Покупка зарубежной недвижимости может быть творческой, доказывает Prian.ru

10 советов, о которых часто забывают

Перед вами единственная статья в этой книге, которая переключалась из Гид-2014 в Гид-2015. Времена меняются, но эти советы, какими бы очевидными они ни казались, остаются нужными и актуальными. И что особенно важно: эти нехитрые правила уже проверены на личном опыте тысяч покупателей.



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

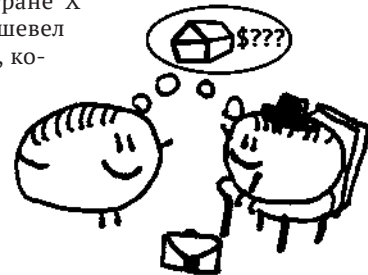


Бесполезно начинать реальный поиск объекта, не понимая более-менее определенно, чего вы хотите. Метаться можно «на суше» – изучая интернет и задавая вопросы на выставках... На месте **стоит быть предельно конкретным**. Иначе и время потратите и продавец покажется нелюбезным: покупатель, не имеющий внятных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

Покупателям недвижимости за рубежом: 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.**



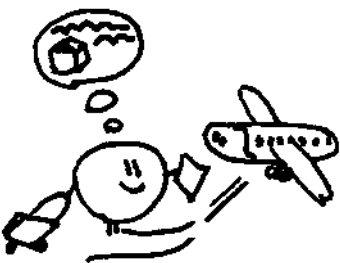
Споры и раздражение вызывает ответ на вопрос «Сколько стоит?» «Почему так много? Мы читали – есть дешевле. Ведь цены в стране падают! Продавец нас обманывает...» Да, полезно обладать свежей информацией. Но **любые факты стоит анализировать**. Например, если статистика утверждает «цены в стране X упали», 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.



Покупка жилья вслепую – случай редчайший. Так иногда 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...



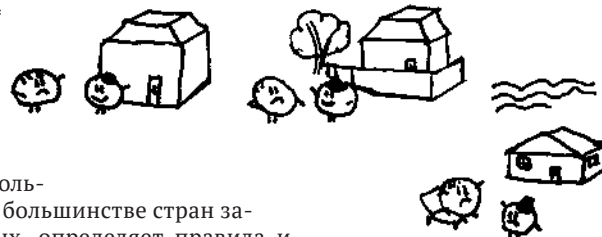
Глупо пытаться впихнуть осмотр объектов в промежутки между пляжем и экскурсиями, вы ничего не подберете. Или сделаете приобретение, о котором в дальнейшем пожалеете. **Не совмещайте покупку недвижимости с обычным отдыхом.** Не стоит также устраивать марафон и в один день смотреть десятки вариантов.



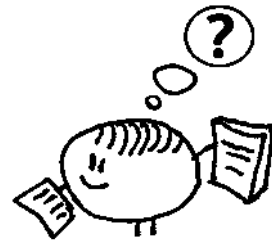
Покупка «квадратов» – это всегда компромисс между желаниями и возможностями. Так что определите параметры будущего жилья, которые для вас очень важны, а также поймите, от чего в случае необходимости можно отказаться.



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».



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.



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



Самая доступная панорама Адриатики



Итальянцы – самые активные иностранные покупатели курортной недвижимости в Албании. На втором месте – скандинавы. А на третьем – россияне и выходцы из СНГ. За последние пять лет в рейтинге предпочтений наших соотечественников Албания перекочевала из категории «экзотических» в список «перспективных» направлений. Наиболее востребованы квартиры на первой и второй линиях моря.

ВЛАДЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ В АЛБАНИИ не может стать основанием для получения вида на жительство. Однако является обязательным условием. Такие основания – открытие бизнеса, рабочий контракт или учеба. ВНЖ первоначально выдается сроком на год, затем дважды на два года. Весь этот период обладатель карточки обязан находиться в стране не менее 180 дней в году. Через пять лет иностранец имеет право на натурализацию и получение гражданства. ВНЖ заинтересует лишь тех, кто намерен надолго связать свою жизнь с Албанией. А рядовым курортникам достаточно знать, что на летний период страна становится для россиян безвизовой.

В АЛБАНИИ НЕТ ЮРИДИЧЕСКИХ ОГРАНИЧЕНИЙ на продажу недвижимости иностранцам. Можно оформлять в полную собственность все виды объектов – за исключением сельхозземель, которые рядовых покупателей обычно не привлекают. Для проведения сделки не надо создавать компанию, получать разрешение у правительства или проходить еще какую-то сложную процедуру.

И налоговое законодательство дружелюбно к иностранцам – в Албании нет налогов на покупку недвижимости, на роскошь, а также прибрежных или туристических сборов. Ежегодных налогов для собственников жилья также не предусмотрено.



ПРОЩЕ ВСЕГО В АЛБАНИИ КУПИТЬ КВАРТИРУ – выбор очень

большой. Изредка встречаются дуплексы, еще реже – таунхаусы. Проекты коттеджных поселков – можно пересчитать по пальцам. Площади у новых апартаментов, кстати, небольшие. Студии строят по 40 «квадратов» и больше. Причем в эксплуатацию они сдаются с полной отделкой, часто даже с мебелью. Есть, конечно, и вторичный рынок... Только вот иностранцы – итальянцы, скандинавы, а в последние годы и россияне – обычно выбирают новостройки, которые возводились уже по европейским стандартам.

**НА ПОБЕРЕЖЬЕ АЛБАНИИ – СОТНИ КВАРТИР
С ВИДОМ НА МОРЕ**

Выбрать





*Албанцы за 50
понимают по-русски,
молодежь – по-английски*

До конца XX века Албания была закрытой страной. О покупке недвижимости иностранцами не могло быть и речи, даже простые дружеские визиты не приветствовались. Сегодня о временах правления Энвера Ходжи напоминают лишь устоявшие под натиском перемен бетонные бункеры. Впрочем, есть еще одно, более живописное наследие... Во многом благодаря длительной изоляции Албании удалось сохранить в первозданном виде большую часть побережья. «Последние девственные пляжи Европы» – пишут путеводители об этих местах. Нынешние власти к природе относятся бережно: на законодательном уровне ограничивают хаотичную и массовую застройку курортной зоны.



Албания – настоящий Клондайк

для любителей жизни на первой линии моря. Пока территория позволяет, застройщики возводят здания у самой кромки воды. Именно такие объекты чаще всего и предлагают иностранцам. Причем в Албании вы получите истинную первую линию – это когда между домом и морем нет ни дороги, ни парков, ни отелей. И стоит квартира с прямым видом на Адриатическое или Ионическое море будет меньше €1 тыс. за кв. м. Пожалуй, Албания – единственная страна в Европе, которая еще может похвастать такими условиями.

Признанные «звезды» европейского туризма

уже успели сформировать свои элитные и бюджетные курорты. Например, в Испании, если хочешь шикануть при покупке недвижимости – выбираешь Марбелью, мечтаешь сэкономить – Торревьеху. В Италии – Сан-Ремо и Скалею соответственно. Про Албанию такого не скажешь. После поднятия железного занавеса местные города развивались равномерно. Новостройки, которые по российским меркам можно смело причислить к бизнес-классу, появлялись по всему побережью. разве что в крупном Дурресе выделяется парочка элитных кварталов.



Планируете приехать в Албанию зимой?

Или, может, собираетесь оформить ВНЖ и проводить там большую часть года? Выбирайте недвижимость на крупных курортах – Дуррес или Влера. Инфраструктура маленьких городков и поселков – Саранда, Шенджин, Джерми, Химара ориентирована преимущественно на туристов. А значит, после закрытия купального сезона эти населенные пункты «впадают в спячку».

Понравилась книга? Расскажи друзьям!





Калейдоскоп цен Албанской Ривьеры

Вы знаете, где найти новую квартиру у Ионического моря по ценам от €400

за «квадрат»? Или купить 150-метровый пентхаус

с панорамными видами на Адриатику всего за €100 тыс.?

Здесь вы можете позволить себе если не все, то очень многое.

Мы попросили Татьяну Баллиу, ведущего консультанта компании Albania Service, провести экскурсию по рынку недвижимости Албании. Страны, которая может вас удивить...



€20-35 тысяч

ЭКОНОМ €20-35 тысяч

Недвижимость эконом-класса можно найти как на Ионическом, так и Адриатическом побережье Албании. Самые бюджетные дома располагаются на некотором расстоянии от центральных улиц – в пригородах Дурреса и Влёры, или в Саранде, в 15 минутах ходьбы от главной набережной. Словом, в курортных кварталах, где жизнь бьет ключом только во время купального сезона.

Татьяна Баллиу: «Один из главных плюсов таких прибрежных районов – низкая стоимость квадратного метра. От €400 до €650! Причем – благодаря растущему спросу со стороны иностранных и местных покупателей, стабильному развитию инфраструктуры, запрету на дальнейшую застройку побережья, – стоимость местной курортной недвижимости имеет все основания к дальнейшему росту. Даже в кризис жилье здесь не дешево, в отличие от квартир в Тиране».

С этим, весьма скромным по европейским меркам, бюджетом, вы сможете себе позволить новую квартиру на второй, а порой и на первой линии от моря. Это будет студия или небольшие апартаменты с одной спальней. Вид, скорее всего, – на сосновый бор и горы, иногда – боковой на море. Застройщики доступного курортного жилья обычно экономят на дополнительных опциях. Поэтому рассчитывать на личный бассейн или спа-центр не стоит. Зато даже в самом простеньком доме в Албании будет консьерж-сервис. Так принято. Редкий комплекс обходится без кафе или бара. Все квартиры обязательно сдаются под ключ – с отделкой, качественной сантехникой, иногда с мебелью.

ЖК «Орикум», окрестности Влеры



Татьяна БАЛЛИУ,
*ведущий консультант
по недвижимости
компании Albania Service*

Проживает в Албании более восьми лет. Имеет опыт работы в сфере туризма и недвижимости Албании с 2008 года. Руководит головным офисом компании Albania Service в Дурресе. Лингвист, владеет четырьмя языками. Получает второе высшее образование. Активный член сообществ соотечественников и русскоговорящей диаспоры в Албании.

Понравилась книга? Расскажи друзьям!





СТАНДАРТ €35-50 тысяч

С бюджетом от €35 тыс. можно искать квартиры не только в пригородах, но и на престижных городских набережных, рядом с пляжами, популярными у иностранцев. Также это стартовая цена для недвижимости в самой живописной части Албании – Ривьере цветов (курорты Джерми, Химара, Чепаро), расположенной между Влёрой и Сарандой.

Татьяна Баллиу: «За эти деньги вы можете рассчитывать на первую линию, правда, квартира, скорее всего, будет иметь боковой вид на море и/или будет расположена на нижних этажах. В домах эконом-класса с таким бюджетом у вас будет отличный выбор апартаментов с одной спальней, а если повезет, можно купить жилье типа 2+1 (две спальни и гостиная).

Среди горячих предложений в этих ценовых рамках можно найти даже дуплекс – отличные двухуровневые апартаменты площадью под 100 кв. м. Такие объекты встречаются в Саранде (Ионика) и Черрете (Адриатика). Или повисить класс дома и купить квартиру 1+1 в жилом комплексе бизнес-класса».

В домах бизнес-класса обычно есть огороженная территория, детские площадки, возможно, бассейн. Первые этажи отводятся под коммерческие площади – бары и рестораны, магазинчики, аптеки, салоны красоты...

В холлах – более дорогая отделка, а в квартирах можно выбирать несколько вариантов дизайна.

ЖК Kamberi,
курортный поселок Черрет





€50-75 тысяч

**КОМФОРТ** €50-75 тысяч

Такой бюджет позволяет выбирать квартиры большей площади – просторные апартаменты с двумя спальнями. Причем не где-нибудь, а на первой линии, с прямым видом на море. Располагаться такое жилье будет в домах бизнес-класса, на лучших пляжах Адриатического и Ионического морей, в районах с максимально развитой инфраструктурой. С этим бюджетом уже можно рассматривать и элитные комплексы – помимо всего прочего, они могут похва-

стать большой охраняемой территорией с ландшафтным дизайном, бассейнами для детей и взрослых, спа-центрами и фитнес-залами. Некоторые ЖК предлагают жильцам сервис гостиничного типа.

Татьяна Баллиу: «Самая ликвидная и востребованная среди иностранных покупателей недвижимость находится в ценовой категории €35-75 тыс. Наибольшим спросом пользуются квартиры с одной и двумя спальнями. Люди стараются найти золотую середину –

качественное, но не слишком дорогое жилье у моря. Кстати, именно такие объекты предоставляют отличные возможности для заработка на аренде даже вне туристического сезона».

ЖК Flower Residence,
Саранда





ПРЕМИУМ €75-150 тысяч

Цены на недвижимость премиум-класса в Албании в разы ниже, чем в других странах Средиземноморья. Менее чем за €100 тыс. здесь можно купить пентхаусы с огромными 30-60-метровыми террасами, с которых открывается панорамный вид на море. В этом ценовом диапазоне находятся и квартиры для большой семьи – с тремя-четырьмя спальнями, а также просторные 190-метровые дуплексы. С таким бюджетом можно смело выбирать таунхаусы с отдельным входом и эксклюзивной отделкой. Можно купить

и виллу с фруктовым садом на первой линии, но на вторичном рынке, за новые коттеджи у моря просят от €200 тыс.

Татьяна Баллиу: «Содержание квартиры в Албании, даже в комплексе класса «люкс», не ударит по вашему карману. На поддержание всей инфраструктуры здания жильцы тратят от €5 до €25 месяц. Даже за самые шикарные апартаменты вы отдадите не более €300 в год. Еще будут коммунальные платежи, которые рассчитываются

по показаниям счетчиков. Но если вы не живете в квартире постоянно, эти суммы также окажутся очень низкими. А налогов на недвижимость в прибрежных районах Албании пока нет».

ЖК Costa del Sol,
район Цурилла,
Дуррес





Albania Service

Мы ЗНАЕМ Албанию. Тогда.

Albania Service работает на рынке недвижимости и туристических услуг Албании с 2009 года. На данный момент является единственной лицензированной российско-албанской компанией (ООО), имеющей право на оказание полного комплекса риэлторских услуг на территории Албании: от подбора и приобретения до управления недвижимостью и переезда на ПМЖ. Обладает обширной базой объектов от надежных застройщиков по всему побережью Албании.

КОНТАКТЫ:

2001 Albania, Durres,
Taulantia Blvd. 1
+7 (918) 465-11-27 (Россия)
+355 69 541-89-00 (Албания)
albaniaservice@gmail.com
Skype: albaniaservice
www.albaniainvest.net

Понравилась книга? Расскажи друзьям!



Житница, здравница, курортница



Россияне имеют право приобретать в Болгарии любую недвижимость.

В этом на собственном опыте уже убедились около 300 тысяч наших соотечественников.

Правда, некоторые юридические заморочки имеются. Для покупки объекта с землей, проще говоря, дома с участком, – потребуется создать в Болгарии юридическое лицо. Здание оформить на себя, а землю – на компанию.



В БОЛГАРИИ ЧАСТЕЬКО ПОКУПАЮТ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИЙСКИЕ ПЕНСИОНЕРЫ.

Пожилые люди могут запросто легализоваться в Болгарии – положить на счет в банке €1-2 тыс., предоставить несколько справок о своем пенсионном статусе и получить вид на жительство в качестве обеспеченного иностранного пенсионера. Впрочем, молодые люди также могут законно продлить свое пребывание в Болгарии на срок больший, чем позволяют визы. Самый простой способ получения ВНЖ – открыть представительство российской компании в Болгарии.



НА ПОБЕРЕЖЬЕ ПРИНЯТО СТРОИТЬ «РАЗВИТЫЕ» ЖИЛЫЕ КОМПЛЕКСЫ –

то есть хотя бы с минимальной инфраструктурой. Огороженная территория, детская площадка, бассейн числятся практически за каждым домом. Все эти радости цивилизации требуют поддержки – такса составляет €5-15 за квадратный метр квартиры в год. Особо бережливым гражданам стоит покупать жилье в обычных городских домах, например в Бургасе или Варне. Там этих расходов не будет, как, впрочем, и самих бассейнов...

ДЕЛКИ ОБХОДЯТСЯ ПОКУПАТЕЛЯМ НЕДОРОГО.

Речь даже не о стоимости самих объектов, а о дополнительных расходах, которые должен учитывать будущий собственник. В Болгарии на налоги и сборы уйдет всего 4-6% от стоимости недвижимости – чем дешевле квартира, тем выше процент. Например, при покупке апартаментов за €30 тыс. вы заплатите сверху всего €2 тыс.



Фото: pressfoto.ru (stoyanov)

**ХОТИТЕ ЖИТЬ В БОЛГАРИИ
РЯДОМ С ПЛЯЖЕМ?**

Оставить заявку



Кому подойдет Болгария? Если вы смертельно устали от всего русского и главная цель покупки зарубежной недвижимости – это побег в экзотическую реальность, где ничто не будет напоминать о родине, – вам не сюда. Болгария, пожалуй, самая близкая нам страна Европы. С точки зрения традиций, культуры, языка, организации быта и досуга... И наших здесь полным-полно. И «великий и могучий» все понимают. Для большинства – это плюс, хотя для кого-то, возможно, – минус.



Купальный сезон в Болгарии короткий. Месяца четыре максимум. Планируете приезжать в заграничную резиденцию на День народного единства, Новый год или Восьмое марта? Учтите, что лишь немногие приморские курорты годятся для круглогодичного проживания. Это Поморие, Несебр, Равда, Приморско, Созополь, Обзор, Варна, Бургас и маленький Черноморец, расположенный недалеко от Созополя. В остальных же в межсезонье жизнь замирает: закрываются магазины, не работают медпункты, затихает музыка в ресторанах...

Болгария – страна № 1 у покупателей зарубежной недвижимости, говорящих по-русски



Первыми иностранцами, которые пришли на болгарский рынок, были британцы. Лет семь-восемь назад они скупили большинство курортных апартаментов. Нас бы не интересовали предпочтения подданных Ее Величества, если бы сегодня львиная доля их собственности не стояла в открытой продаже. Это свежая качественная вторичка, которая по своим потребительским характеристикам ничем не уступает новостройкам. А вот по ценам... Квартиру от британцев можно купить на 20-30% дешевле, чем апартамент в том же комплексе, который продается застройщиком. Первые просят €450 за кв. м, вторые – около €700.



Для болгарской недвижимости 2014 год стал переломным.

Предыдущие пять лет все показатели рынка – количество сделок, темпы строительства, цены – снижались. А сейчас не сказать чтобы слишком быстро, но все-таки растут. По-прежнему условия диктуют покупатели со свободными деньгами (кредиты иностранцам дают неохотно), однако рассчитывать на особо трепетное к тебе отношение со стороны собственников и, соответственно, скидки уже не приходится. Продавцы видят, что хорошие ликвидные объекты больше не залеживаются на рынке.

Понравилась книга? Расскажи друзьям!





Пряники страны арендаторов



Германию нередко называют страной арендаторов. И не ради красного словца. По статистике, 47% немцев проживают в съемных домах и квартирах. А в крупных городах, вроде Мюнхена или Берлина, доля нанимателей доходит до 70%. Для иностранцев, желающих подзаработать на квадратных метрах, ситуация явно выигрышная. Можно купить квартиру для сдачи в аренду и не бояться, что она будет пустовать. Законы не препятствуют. Нам разрешают приобретать в полную собственность все виды жилой и коммерческой недвижимости.

В ДЕСЯТКУ ЛУЧШИХ ЕВРОПЕЙСКИХ ГОРОДОВ

для инвестиций вошли сразу четыре немецких мегаполиса.

Берлин занял третье место после Лондона и Парижа, Франкфурт-на-Майне – четвертое, Мюнхен – пятое, а Гамбург – девятое.

Отчет Ernst & Young, 2014 год



КОРЕННЫЕ НЕМЦЫ И ИНОСТРАНЦЫ,

не имеющие видов на жительство и даже долгосрочных виз, платят одинаковые налоги на покупку недвижимости. Платят обязательно и в срок – власти Германии за этим строго следят, как, впрочем, и за соблюдением любых других формальностей. Ставки налога зависят от федеральной земли, на которой расположен объект, и составляют 3,5-6,5% от цены имущества. Кроме этого, к указанной в объявлении стоимости недвижимости покупатель должен прибавить в среднем 1,5% на нотариальные расходы, 0,5-1% – на судебные издержки и 3-7% – на гонорар маклера.



ПОЛУЧИТЬ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО,

а значит право круглогодично проживать в самой преуспевающей стране Евросоюза, непросто. Покупка недвижимости такого права не дает. Дело не в цене. Даже многомиллионные вложения в квадратные метры будут лишь плюсом, доказывающим финансовую состоятельность претендента, но не главным основанием. А основания – это ведение полезного для Германии бизнеса, официальное трудоустройство, учеба или брак с немцем.

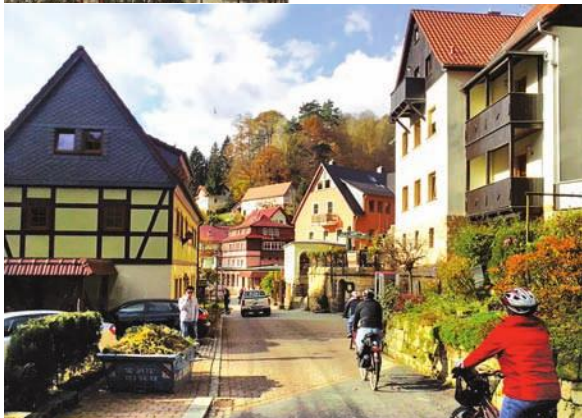
В ГЕРМАНИИ МОЖНО КУПИТЬ КВАРТИРУ
ДЕШЕВЛЕ 10 000 ЕВРО

Подобрать





*Недвижимость
в Мюнхене вдвое дороже,
чем в Берлине*



Старинные замки и уютные маленькие городки,

застроенные симпатичными фахверковыми домиками, – это айн. Шопинг на блошиных рынках и в гигантских торговых центрах – это цвай. Семейные горнолыжные курорты в Баварском лесу и спа-процедуры в Баден-Бадене – драй унд фир. Музеи, галереи, выставочные и развлекательные комплексы, ресторбары с лучшим в мире пивом и самыми вкусными сосисками – фюнф, зехс, зибен... Словом, вы поняли: в Германии можно не только зарабатывать, но и отменно отдыхать.

Журналисты не любят писать о рынке недвижимости Германии.

Здесь не бывает ни сокрушительных обвалов, ни впечатляющих взлетов. Здесь все слишком стабильно и предсказуемо. Зато именно по этой причине немецкое «бетонное золото» нравится инвесторам – крупным фондам и простым частникам, которые ищут надежное место для сохранения сбережений. Цены на недвижимость в Германии permanently растут, в среднем на 5% ежегодно, в крупных городах быстрее. При этом порог входа остается низким. Всего за €20 тыс. в немецкой провинции можно найти приличную квартиру, которая будет приносить доход от аренды.

Сколько можно заработать на аренде немецкой недвижимости?

Если вам кто-то предложит проект с доходностью от 20% годовых – не верьте. На стабильных рынках – а Германия самый яркий пример стабильности – сверхприбылей не бывает. За надежность тоже надо платить... Зато на ежегодный возврат 3-7% от вложенных средств можно смело рассчитывать. Причем в маленьких и средних городах доход от аренды в процентах выше, зато в мегаполисах проще перепродать объект с прибылью.





Арендный бизнес

в Германии хорош своей простотой. Сделку по доверенности проводит риэлтор, все вопросы с нанимателями решает управляющая компания, за оплатой налогов следит консультант. Словом, нет необходимости становиться профессиональным инвестором. Можно получать доход, даже ни разу не приехав в Германию. Хотя, конечно, есть свои секреты. Например, при покупке сданной в аренду квартиры очень важно проверить историю съемщика. Если он занимает жилплощадь десятилетиями, то даже в случае неуплаты выселить его будет крайне сложно. Немецкие законы очень хорошо защищают права арендаторов – с этим лучше смириться и учитывать при заключении сделки.





От глубин Тартара до олимпийских высот



Греки – дружелюбная нация

И к иностранным покупателям они относятся дружелюбно. Купить недвижимость в Греции можно и на физическое, и на юридическое лицо. В приграничных районах есть некоторые ограничения, но сейчас такой статус имеют только отдельные северные греческие острова.

При покупке обычно требуется задаток в €5-10 тыс. Хорошая новость: его можно внести не только через банк, но и наличными.

В стране действует единый налог на недвижимость, поэтому путаницы и сложностей с расчетами не предвидится.



ГРЕЦИЯ ВХОДИТ В СПИСОК СТРАН, которые иностранным инвесторам предлагают «золотую визу». Нужно только потратить от €250 тыс. на покупку, зато после этого сможете без виз передвигаться

по Евросоюзу. Такой возможностью с мая 2013 года воспользовалось более 500 инвесторов, что принесло стране €200 млн. Кстати, 185 из них – россияне.

МНОГО ГОВОРЯТ О КРАХЕ греческого рынка недвижимости, но... Страна такая красивая, теплая, приморская, с развитой туристической инфраструктурой – есть все для того, чтобы нравиться отдыхающим и инвесторам.

И кстати, цены на популярных курортах с 2009 года снизились, но не до нуля. За бесценок ничего достойного вы не найдете. Да, в среднем по стране падение составляет около 40%, но от региона к региону эта цифра заметно отличается.

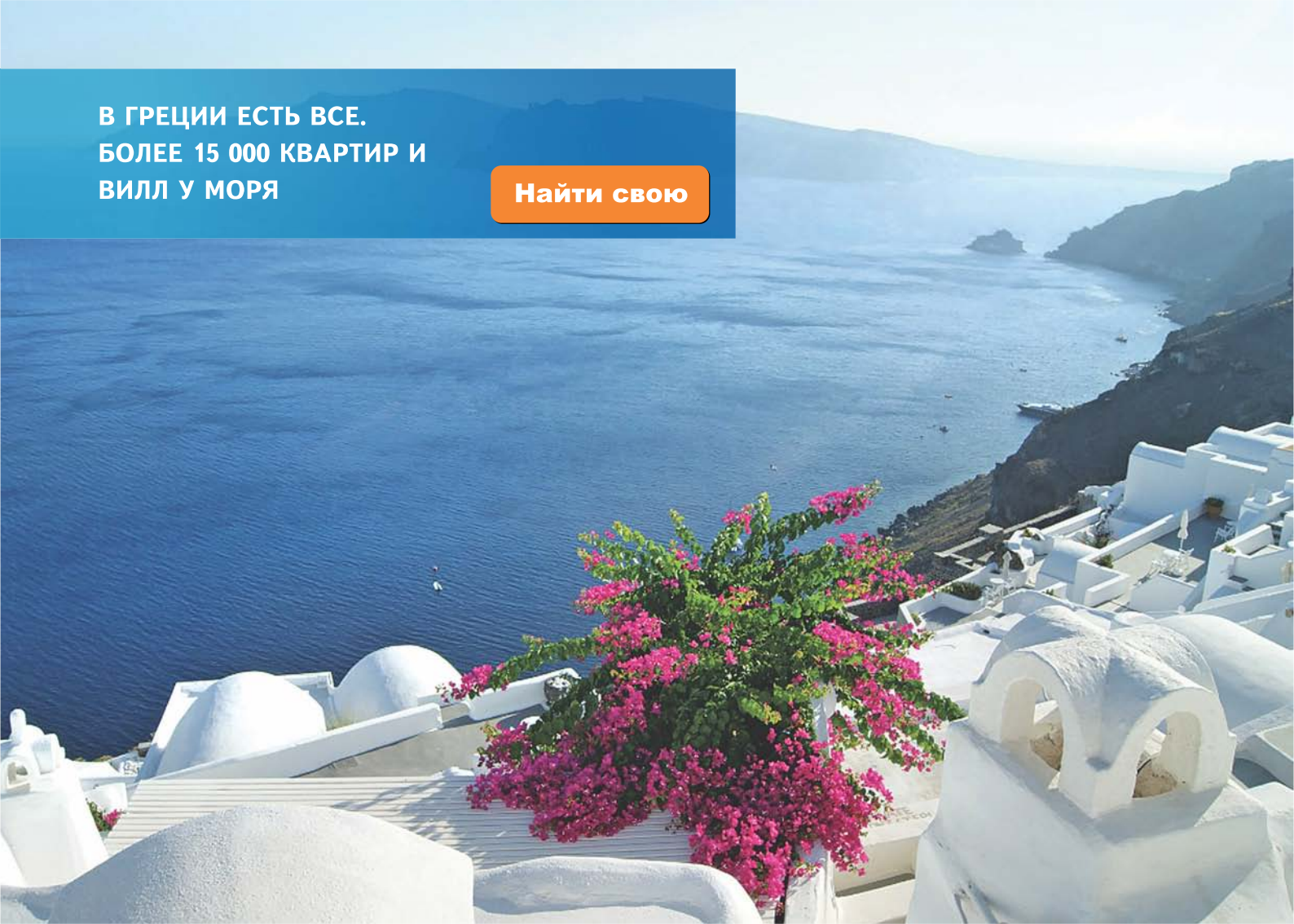


ЕСЛИ ХОЧЕТСЯ КУПИТЬ ЖИЛЬЕ В ГРЕЦИИ, но лень туда ехать (хотя зачем тогда покупать) – проблемы нет. Достаточно оформить доверенность на своего адвоката, который позаботится о том, чтобы на заветной бумаженции стояли все необходимые заверения и печати.



**В ГРЕЦИИ ЕСТЬ ВСЕ.
БОЛЕЕ 15 000 КВАРТИР И
ВИЛЛ У МОРЯ**

Найти свою





Новый таунхаус с полной отделкой на греческих островах обойдется дешевле квартиры в Москве

Греция – популярное туристическое направление.

Загорать и купаться здесь спокойно можно с апреля до самого конца октября, природа прекрасная... Поэтому кризис в стране для покупателя отпускной недвижимости скорее плюс, чем минус. Из всех государств Средиземноморья Греция сейчас одна из самых дешевых. Чем не повод обзавестись греческой квартирой или домом? А если вы готовы потратить от €100 тыс., то о качестве предложений, которые подберет риэлтор, можно не беспокоиться. Вариантов много – красивых и разных. Да, вкладывать сюда деньги не особенно выгодно, цены-то на жилье пока не растут, зато можно подзаработать на аренде. Отдыхающих на греческих курортах всегда хватает.

Страна очень тяжело пережила кризис, недвижимость до сих пор дешевеет, но самые отчаянные времена уже явно прошли. За 2014 год снижение стоимости жилья составило около 6%, так что попробовать поторговаться с продавцом еще можно, но теперь неуступчивые греки на большой дисконт точно не пойдут.



В Греции крайне низкий уровень

преступности, несмотря на все экономические трудности. Согласитесь, возможность на отдыхе спокойно гулять по ночным улочкам, а вернувшись домой, не беспокоиться, что в ваше отсутствие греческое жилье ограбят, – неплохой довод в пользу покупки именно в этой стране.





ГРЕЦИЯ. МЫСЛИ

Решились на покупку в Греции?

Отлично! Только еще раз перепроверьте свою финансовую состоятельность. Да, цены тут не заоблачные, но в кошельке должна лежать сумма, которая на 100% покроет все затраты, ведь ипотеку в Греции сейчас получить сложно. Тяжелая экономическая ситуация... Правда, есть альтернатива – рассрочка. Беспроцентная дается на шесть-восемь месяцев, а вот если рассчитываете на пару-тройку лет, то готовьтесь «сверху» отдать 6% годовых.





Могучее очарование кризиса



«Можно всё!» – такой праздничный слоган получится, если попытаться в двух словах описать законы для зарубежных покупателей недвижимости в Испании. Приобретать жилье и коммерческие помещения, с землей и без земли, один объект или десять, на физлицо или на компанию, с ипотекой или без. До 2008 года в Испании частенько выдавали кредиты на 110% от цены недвижимости, чтобы хватило еще и на налоги, сейчас, правда, можно рассчитывать максимум на 70%... Но даже это не омрачает общей картины.

ПОКУПАТЕЛИ НЕДВИЖИМОСТИ В ИСПАНИИ

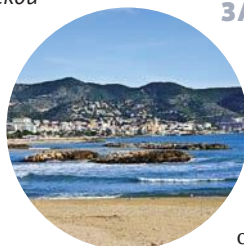
сверх стоимости самого объекта выкладывают кругленькую сумму. Главный налог – НДС. На вторичном рынке он 7%, на первичном – 10% от цены объекта. Также необходимо оплатить гербовый сбор (1%), государственные пошлины и услуги нотариуса (2%), работу юриста (1%). А еще надо приехать в Испанию, подготовить перевод документов, открыть счет в банке, сделать доверенность на риэлтора... В результате получается на 10-15% больше указанной в объявлении суммы.



В ОКТЯБРЕ 2013 ГОДА ИСПАНИЯ ПРИСОЕДИНИЛАСЬ К СПИСКУ ЕВРОПЕЙСКИХ СТРАН

, «торгующих» видами на жительство через покупку недвижимости. Сначала местные власти планировали установить планку в €160 тыс., однако поразмыслили и подняли ее до €500 тыс.

Пользоваться кредитами претендентам на «золотую визу» нельзя. А вот приобретать несколько объектов, чтобы набрать нужную сумму, можно. ВНЖ через покупку недвижимости оформляется сразу на два года. В это время инвестор вместе с семьей сможет жить в Испании, однако права на работу в стране у него не будет.



ЗА ГОДЫ КРИЗИСА В ИСПАНИИ СФОРМИРОВАЛСЯ ОБШИРНЫЙ СЕКТОР

так называемой долговой, или проблемной, недвижимости. Сотни тысяч объектов! Это студии и квартиры, таунхаусы и виллы, которые банки изъяли у неплательщиков ипотечных кредитов. Одни «проблемные» дома – совсем новые (когда проштрафился застройщик), другие успели повидать одного-двух или даже трех владельцев. Порой банки выставляют это имущество на продажу с очень хорошими скидками – до 70%. Правда, многие такие объекты имеют весьма запущенный вид, так как за годы зависания на балансе банка за ними никто не присматривал.

**ЖИЛЬЕ В ИСПАНИИ ПО НЕВЕРОЯТНЫМ ЦЕНАМ
— ИМЕННО СЕЙЧАС**

Смотреть





*Британцы, французы
и россияне – главные
иностранцы-покупатели
в Испании*

Испанский воздух, как никакой другой, располагает к праздному, расслабленному, безмятежному образу жизни. Ежедневные сиесты, постоянные фиесты, регулярные и спонтанные гулянья... Говорят, если ехать по Испании на автомобиле, можно плавно перемещаться из одного праздника в другой. Есть подозрение, что многие местные жители, которые официально числятся среди миллионов безработных, не очень-то стремятся трудоустроиться. Что ж, таковы испанцы... Приезжих на первых порах это раздражает. Вы хотите обедать, а в ресторанах полуденная сиеста. Вам нужен сантехник, а у него «маньяна», вездесущее откладывание на завтра, которым грешат, кажется, все испанцы. Впрочем, со временем иностранцы привыкают, перестают спешить, беспокоиться и начинают радоваться жизни, как настоящие аборигены.

В последние годы на местном рынке недвижимости появилась новая звезда, которую уже успели окрестить русской столицей Испании. Преувеличение, конечно. В Торревьехе, стотысячном городке на побережье Коста-Бланка, лишь каждый второй житель – иностранец. Полно британцев, немцев, шведов... Постоянно проживающих россиян – около пяти тысяч. Есть наши магазины, школы, радиостанция. Причину, по которой небольшой курорт выбился в топ запросов, угадать несложно: именно здесь самые низкие цены на недвижимость на побережье Испании.

За €30-40 тыс. можно купить простенькую квартиру. Впрочем, Торревьеха – лишь частный случай, доказывающий общее правило: во время кризиса интерес к Испании вырос. Россияне активно покупают на всех «костах» – Коста-Бланке, Коста-Браве, Коста-Дораде, Коста-дель-Соль. Не обходят вниманием и Канарские острова.



Понравилась книга?
Расскажи друзьям!



Недвижимость на побережье Испании

с 2008 года просела в цене –
внимание! – на 40-50%.

Может, для кого-то это и плохая новость. Например, для инвесторов, которые вкладывались в местные квадратные метры в тучные годы. Или для девелоперов, которые запустили, но так и не смогли продать свеженькие жилые комплексы. Но уж точно не для покупателей курортной недвижимости. Для нас испанский кризис, если честно, – повод для радости и активных действий. Еще бы: квартиры и виллы, например, на Коста-Бланке по ценам приблизились к турецким и болгарским аналогам. Чего никогда раньше не было! Статистика это подтверждает: зарубежный спрос за кризисные годы вырос в три раза, в 2014-м – каждый пятый объект покупался иностранцем, а россияне вошли в тройку лидеров.



Страна для бережливых и неприлично богатых



Старейшие русские общины в Италии расположены в Турине и Милане. Помоложе – в Аbruццо, Бари, Венеции и Риме. А вот «русских районов» в стране вы не найдете.

ИТАЛИЯ – ЭТО РЫНОК КонтРАСТОВ, где есть на удивление дешевые и очень дорогие предложения. Здесь можно найти хорошенкую квартиру за €50 тыс. и даже за €30 тыс. в старом, но крепком доме итальянской глубинки. Роскошных апартаментов и вилл с видом на море, тех, что обойдутся в сотни тысяч и миллионы евро, тоже немало. Русскоговорящих покупателей, может, и манят недорогие варианты, но приобретают чаще всего что-то небюджетное.



ИПОТЕКУ ИНОСТРАНЦУ ПОЛУЧИТЬ СЛОЖНО, НО МОЖНО.

Если интересуетесь дорогой недвижимостью... Минимальная сумма кредита – €100 тыс. Зато срок погашения займа – до 40 лет, а процентная ставка – 5%. Помощь профессионального ипотечного брокера за вознаграждение в 1% от суммы увеличит шансы на кредитование в разы. Не получится – не потратите ни копейки.



ПРИ УПОМИНАНИИ «САМЫХ СТАБИЛЬНЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ» Италия приходит в голову далеко первой. Хотя... с 2008 по 2013 год спад цен здесь составил только 10%. На фоне Испании и Кипра это государство – образец стабильности.

В ИТАЛИИ НАЛОГИ НА ПОКУПКУ НЕДВИЖИМОСТИ

для нерезидентов заметно выше, чем для резидентов. На первичном рынке первые платят государству 10% от цены объекта, вторые – 4%. На вторичном – 7% и 3% соответственно. Впрочем, если иностранец обязуется в течение 18 месяцев получить ВНЖ в Италии, он также может платить сниженный налог. Оформить резиденцию без права на работу можно, доказав пассивный доход в своей стране и наличие недвижимости в Италии. Не забывайте и о расходах на содержание. Помимо коммуналки все собственники платят налог на имущество, размер которого составляет от 0,4% до 1% от кадастровой стоимости жилья.

В ИТАЛИИ НАЙДЕТСЯ ЧТО-ТО И ДЛЯ ВАС

Оставить заявку





*Ежегодно Италию
посещают около 60
миллионов туристов*

В Италии можно купить курортную недвижимость для собственного пользования, но с перспективой сдачи в аренду. Чтобы сохранить деньги, окупить содержание, а при возможности слегка увеличить свой капитал. Обычно владельцы апартаментов в престижном комплексе только за пользование инфраструктурой платят от €800 до €5 тыс. в год. А ведь еще есть коммунальные услуги... Сдавая квартиру в аренду несколько месяцев в году, можно легко «отбить» затраты. Правда, такая схема не слишком популярна у покупателей из России. Пока средства позволяют, никто не хочет пускать к себе посторонних отдыхающих.

Без переводчика в Италии никуда.

Ведь, вероятно, итальянским в совершенстве вы не владеете... А все документы для сделки составляются именно на нем, и нотариус их никогда не заверит, если покупатель не понимает, что написано, хотя бы в одном из пунктов. Перевод договора обойдется в €20-50 за 1800 знаков (печатный лист), устный перевод на сделке – €25-100 в час.



Страна ассоциируется у большинства с солнцем и морем.

Про итальянские Альпы иногда незаслуженно забывают. Классический зимний отдых в Ломбардии ничуть не хуже летнего в Калабрии. Конечно, цены в регионе кусаются, и на недвижимость тоже. Меньше чем на €200 тыс. и рассчитывать не стоит. Но ведь «без денег» в Италию мы и не едем.

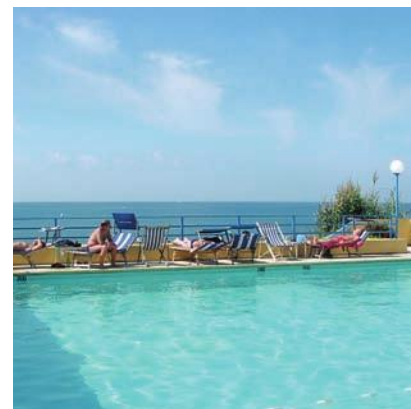
Россияне с каждым годом все больше влюбляются в Италию.

В 2013 году прирост российского турпотока сюда стал самым большим среди туристов со всего мира.





ИТАЛИЯ



Выбрав Италию для жизни и отдыха, вы наверняка почувствуете себя счастливым. По крайней мере, шансов на это у вас в полтора раза больше, чем у самих итальянцев. Удивительно, но факт! Более 60% иностранцев высоко оценивают свою удовлетворенность жизнью в Италии, а среди «аборигенов» аналогичные ощущения только у 37%.

Понравилась книга? Расскажи друзьям!





ОСТРОВ, не любящий бурю



Законы Кипра почти не ограничивают иностранцев,

которые хотят приобрести жилье на острове.

Каждый покупатель может записать на свое имя одну виллу или квартиру площадью до 4 014 кв. м.

Если хочется иметь второй объект – его можно оформить на других членов семьи.

А вот коммерческую недвижимость необходимо покупать на компанию, зарегистрированную на острове.

Налоги за переоформление прав собственности – от 3 до 8% в зависимости от цены объекта.

Например, за квартиру стоимостью €200 тыс. сверху придется заплатить около €9 тыс.



КИПР ОДИМ ИЗ ПЕРВЫХ В ЕВРОПЕ стал торговать «золотыми визами». Программа, которая позволяет покупателям недвижимости стоимостью от €300 тыс. получить вид на жительство, действует с 2009 года. По статистике, именно такая перспектива привлекала каждого пятого покупателя из России.

Активно пользовались программой и китайцы.

СЕВЕРНАЯ ЧАСТЬ ОСТРОВА

находится под контролем государства, которое не признано почти никем.

ТРСК, или Турецкая Республика Северного Кипра, – результат давнего конфликта между киприотами-турками и киприотами-греками. Покупателям

недвижимости стоит знать: никаких

военных действий на острове не ведется

уже несколько десятилетий, ситуация стабильна и безопасна. Тем не менее МИД России советует не приобретать квартиры и виллы на Северном Кипре.



СРЕДИ СТРАН ЕВРОСОЮЗА

именно у Кипра самый простой визовый режим с Россией. Чтобы попасть на остров, достаточно заполнить заявку на сайте посольства. Для собственников недвижимости это, может, и не так актуально – им в праве въезда не отказывает ни одна страна. А вот для их друзей и родственников, которые смогут без лишней волокиты приезжать в гости, – весомый аргумент в пользу Кипра.

[Вернуться на главную](#)



ПЛЯЖИ ЛИМАССОЛА ИЛИ ПАФОСА?

Выбрать





*Безмятежный остров.
Уровень преступности –
один из самых низких в мире*

**Кипр совсем невелик:
около миллиона жителей.**

Местный рынок недвижимости также мал – за месяц проходит всего несколько сотен сделок.

По данным земельного департамента, чуть ли не каждый четвертый объект покупает иностранец.

Статистика говорит сама за себя: выбрав Кипр, вы выбираете интернациональную среду. Здесь все говорят по-английски, а в сфере услуг многие – и по-русски. Более того: на острове постоянно проживают десятки тысяч выходцев из России и стран СНГ, есть магазины с нашими национальными продуктами. Даже русские школы имеются.



Экономика Кипра в последние годы переживает непростые времена.

Конечно, в Европе мало кому пришлось легко, но острову не повезло особенно. Однако каждый, кто был там, замечал, что проблемы людей деловых на качестве отдыха никак не отразились. Клубы молодежной Айя-Напы так же сверкают огнями, рестораны престижного Пафоса встречают уважаемых гостей, пляжи Лимасола как всегда полны отдыхающих. Море шумит, солнце сияет, апельсины зреют. Словом, Кипр, как один из лучших курортов в Европе, выстоял под натиском финансового кризиса.

**Недвижимость на Кипре
давно не была такой доступной.**

Цены падают с 2008 года.

Не сокрушительно, но заметно.

За пять-шесть лет жилье на острове обесценилось на 25-35%. Когда это прекратится – вряд ли кто-то возьмется утверждать однозначно.

Зато уже сейчас понятно: Кипр открылся для покупателей среднего класса. По нашим – российским – меркам. Если раньше недвижимость на острове обходилась как минимум в шестизначную сумму в евро, то сегодня цены стартуют с €55 тыс. За эти деньги на вторичном рынке можно найти приличную студию или квартиру с одной спальней.

Понятное дело, не на первой линии. Скорее всего, не в Лимасоле. Но раньше не было даже этого.





КИПР



Самый русскоговорящий город Кипра – Лимассол.

*Здесь живет около 30 тысяч
выходцев из республик
бывшего СССР.*

*А, например, в «английском» Пафосе
их около трех тысяч.*

Понравилась книга? Расскажи друзьям!



Новая волна цен на ВНЖ

Динамика цен в Латвии напоминает аттракцион «американские горки».

С начала века произошло несколько взлетов и падений. С 2004-го по 2007-й жилье дорожало на 30% ежегодно – благодаря спекулянтам, мечтавшим заработать на рынке нового члена Евросоюза. С 2008 по 2010 год – так же стремительно обесценивалось из-за глобального кризиса, сдвигшего всех предприимчивых инвесторов.

С 2011 года и по сей день – снова дорожает, умеренно, на 5-10% в год. Неизменным остается лишь разнообразие: за €5 тыс. в Латгалии, регионе, граничащем с Россией, можно купить одну квартиру, а в Юрмале, главном курорте страны, – один квадратный метр.



С 2010 ГОДА В ЛАТВИИ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО МОГУТ ПОЛУЧАТЬ

иностранцы, купившие недвижимость. Не любую – только ту, цена которой превышает установленную законом планку. До сентября 2014 года достаточно было потратить около €143 тыс. в Риге и крупнейших городах и €72 тыс. в провинции. Нынешняя норма – €250 тыс. для всей территории страны. Также введен дополнительный платеж для претендентов на ВНЖ – 5% от цены объекта, то есть минимум €12,5 тыс.

Да, латвийская «золотая виза» подорожала, и существенно. Впрочем, для сравнения: в Испании и Португалии, чтобы претендовать на ВНЖ, необходимо потратить полмиллиона.



СОБСТВЕННИКИ ДОМОВ И КВАРТИР В ЛАТВИИ,

в том числе иностранные, обязаны платить налоги. Ставка ежегодного сбора – 0,2-0,6% от кадастровой цены объекта. За «двушку» в Риге набегают €100-300 в год. Еще есть коммунальные платежи, размер которых сильно зависит от времени года. Летом можно уложиться в €100 в месяц, зимой бывает и €300. В современных жилых комплексах встречается такса поддержки – за охрану и уборку – до €500 в год.

ТЫСЯЧИ КВАРТИР В РИГЕ.
ОТ 25 000 ЕВРО

Найти свою





*Охотники за видами
на жительство потратили
на недвижимость в Латвии
миллиард евро*



Видами на жительство в обмен

на инвестиции торгуют многие страны Европы, но именно латвийская «золотая виза» долгое время была самой востребованной у россиян. Только с января по сентябрь 2014 года почти 3000 граждан РФ получили резидентские карточки в Латвии. Ближайших конкурентов – китайцев – менее 500. После повышения расценок спрос резко сократился. Судя по всему, это только начало. По статистике предыдущих лет, не более 30% сделок с участием иностранцев превышали новый ценовой рубеж в €250 тыс. А ведь тогда не было иных отягчающих обстоятельств – вроде падения курса рубля и напряженной политической обстановки.

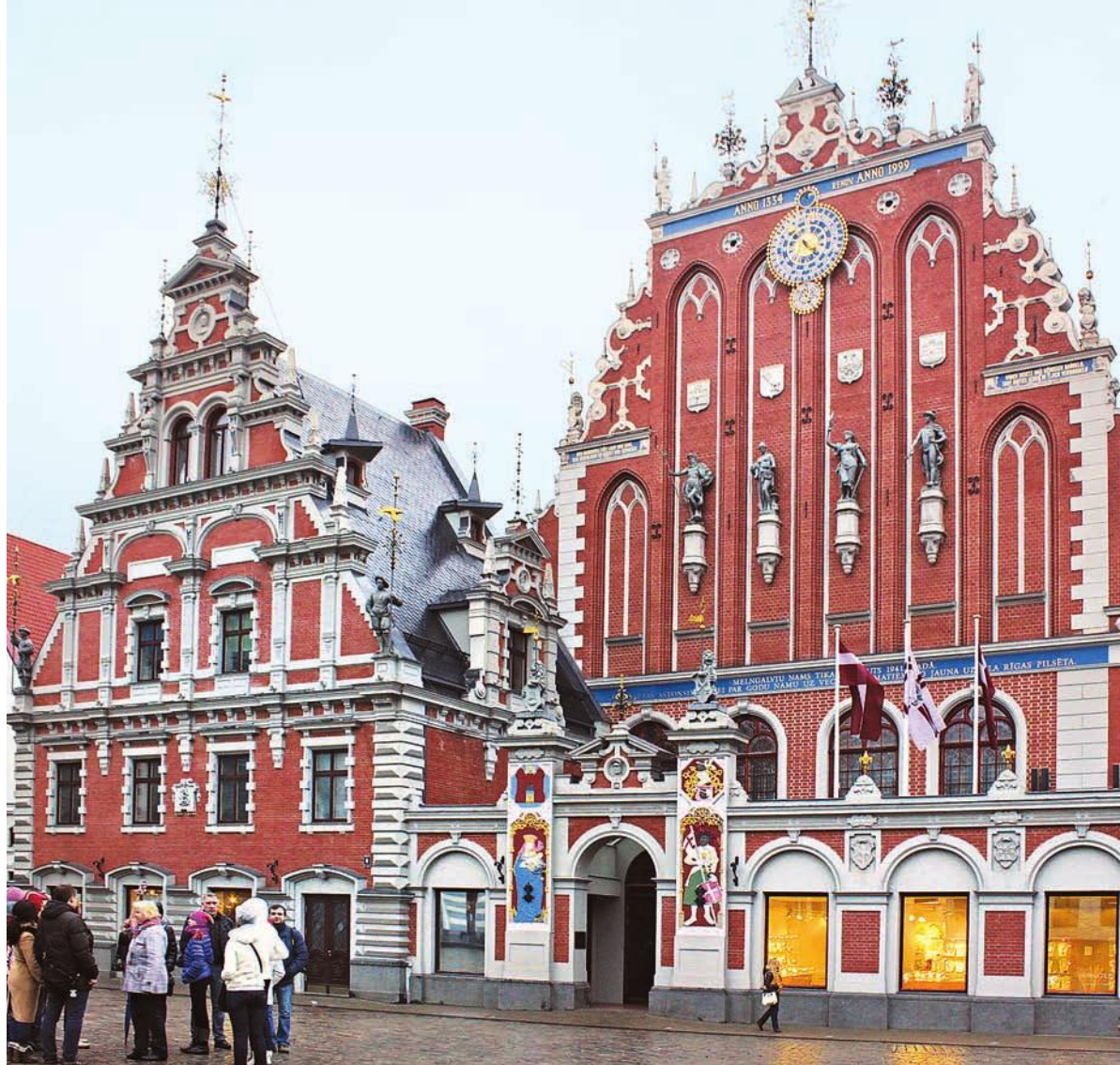
«До своей квартиры в Латвии

я могу добраться быстрее, чем до дачи в Подмоскowie», – рассказывают обладатели рижских и юрмальских апартаментов. Вспоминают спокойный по сравнению с российскими мегаполисами ритм жизни, качественные продукты, отличную экологию, русскоязычную среду – 80% местных в той или иной степени владеют «великим и могучим» – и море, конечно. Словом, причины интереса к Латвии не ограничиваются одним только заветным ВНЖ.



В Латвии не один, а два рынка недвижимости.

Оба живут по своим правилам. Рынок первый очень узкий – дома и квартиры для иностранцев. Недвижимость бизнес-класса и выше в Риге и Юрмале. Многие элитные проекты в Латвии строились «специально под». Спрос был, и он помогал ценам на недвижимость шустро карабкаться вверх. Второй рынок – для местных жителей – больше и дешевле. Квартиры на окраине Риги и дома в пригородах столицы, недвижимость в областных центрах, провинции и даже в традиционно дорогой Юрмале, но за пределами «золотой мили». В последние годы цены здесь тоже росли, но не так быстро, как на «иностранном» рынке.





Измеряемое гостеприимство, или 111 тысяч сладких грез



Турецкие власти благоклонны к зарубежным покупателям недвижимости.

В 2012 году они даже отменили так называемый принцип взаимности – до этого иностранцам разрешали покупать только то, что в свою очередь те на своей территории позволяли турецким подданным. Россиянам, например, разрешили оформлять на физлицо незастроенные земельные участки и сельские угодья, квартиры и виллы мы и раньше могли покупать без ограничений. Несерьезный запрет остался – недвижимость на Черноморском побережье Турции. Почему несерьезный? А вы что-нибудь слышали про Самсун, Трабзон или, допустим, Зонгулдак? Крупные города в закрытой для нас зоне. И без запретов такая недвижимость не сильно-то была нужна россиянам.



К 2014 ГОДУ более 111 тысяч вилл и апартаментов в стране принадлежало иностранцам – гласит официальная статистика. Россияне вместе с британцами и немцами входят в тройку лидеров по числу сделок, в их собственности уже около 12 тысяч объектов недвижимости в Турции. Большая часть спроса приходится на четыре провинции – Анталию на Средиземном море, Айдын и Муглу – на Эгейском, а также на Стамбул – у пролива Босфор.

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СБОРЫ ПРИ ОФОРМЛЕНИИ СДЕЛОК с недвижимостью в Турции невелики. Самый крупный налог, который ложится на плечи покупателя, – государственная пошлина за приобретение недвижимости. Это 4% от кадастровой стоимости объекта. Также покупателю придется рассчитаться с нотариусом (1%). А сборы за оформление ТАПУ – свидетельства о собственности – составляют несколько сотен евро. Работу риэлтора (5-6%) и гербовый сбор (0,5%) – обычно оплачивает продавец.

ИНВЕСТИЦИИ В ЭКОНОМИКУ ТУРЦИИ,

к которым относится и покупка недвижимости, являются достаточным основанием для получения вида на жительство. Приятный бонус для тех, кто намерен проживать в своей турецкой квартире круглый год. Тем более что минимальная стоимость жилья законом не оговаривается. Для ВНЖ необходимо лишь собрать небольшой пакет документов и доказать, что у вас имеется \$500 на человека в месяц. И еще Турция – безвизовая для россиян. А значит, сюда можно отправляться просто с загранпаспортом.

НАДО УСПЕТЬ. КВАРТИРЫ В ТУРЦИИ
ДОРОЖАЮТ КАЖДЫЙ МЕСЯЦ

Смотреть





Недвижимость в Турции дорожает на 10-15% ежегодно.

Уже несколько лет подряд. Для побитых кризисом стран Средиземноморья – ситуация экстраординарная. Причем даже самые отъявленные пессимисты из числа аналитиков рынка пока не говорят об образовании пузыря. Повышение цен, по их словам, естественно и органично и подкрепляется ростом экономики. Что это значит для покупателей? Тем, кто уже совершил сделки, это должно принести моральное удовлетворение. Ведь помимо места для отдыха они получили актив, который растет в цене. А тем, кто только собираются, – понимание, что сегодня в Турции на большие скидки рассчитывать не стоит. В условиях растущего рынка продавцам нет смысла идти на уступки.

Курортный сезон в Турции – с мая по октябрь. Но наши купаются тут ли не круглый год



Во время жизни за границей не всегда хочется полностью отрываться от родины. Порой приятно поболтать на родном языке с соседями, собрать на ужин большую дружескую компанию или просто найти в магазине привычные продукты. Самые обжитые выходцами из стран СНГ турецкие курорты – Анталья и Аланья. Миллионы туристов уже заставили местных жителей научиться сносно говорить на «великом и могучем», а тысячи собственников недвижимости поспособствовали развитию прочей «русскоговорящей» инфраструктуры. Курорты Эгейского побережья – Бодрум, Мармарис, Фетхие, Кушадасы – менее популярны. Курортный сезон там покороче, а цены на недвижимость выше. Зато пейзажи живописные.

Турция остается страной не только массового бюджетного отдыха,

но и, в общем-то, недорогой жизни. Содержать приличную квартиру в комплексе с «начинкой» – бассейн, детская площадка, фитнес-центр, сауна, хамам – можно за €1 тыс. в год. Отужинать в ресторанчике, где вас ждут порции, которыми насытился бы даже Гаргантюа, можно за €10-15. Словом, тех \$500 на человека в месяц, наличие которых просят доказать миграционные службы при оформлении ВНЖ, на жизнь действительно хватит. Из картины массовой дешевизны выбивается только бензин, самый дорогой в Европе.

Турецкое побережье быстро застраивается.

Местные девелоперы начинают продавать квартиры иностранцам еще на стадии off-plan, когда очертания будущего дома можно оценить только по картинкам. Да, это рискованно. Зато, вложившись в строительство на начальном этапе, можно купить недвижимость на 25-30% дешевле готовой. А вот сдавать дома принято с полной отделкой: стены покрашены, на полу ламинат, на кухне и в ванной – техника. Даже в самом простеньком комплексе будет бассейн. Курортная страна как-никак.





Озерный край по соседству

Финский рынок недвижимости отличается завидной стабильностью.

Последние лет пять цены колеблются в пределах 2% в год. То растут, то падают. Но чаще все-таки растут.



ПРИ ПОКУПКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ФИНЛЯНДИИ

платится налог на движение капитала – 4% от цены в договоре за дом, и 2% – за квартиру. Сразу следует прицениться и к расходам на содержание. Ежегодный налог на недвижимость – 0,3-1% от кадастровой стоимости. Владельцы коттеджей оплачивают также обязательную страховку, сборы за содержание дорог и вывоз мусора. А собственники квартир – за уборку придомовой территории, текущий ремонт, пользование прачечной. А еще нужно платить за воду и электричество по счетчикам. В результате: 100-метровый дом с участком обходится примерно в €3 тыс. в год, небольшая квартира – вдвое дешевле.

РОССИЯНЕ МОГУТ СВОБОДНО ПРИОБРЕТАТЬ В ФИНЛЯНДИИ ЛЮБУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ.

Лишь для объектов, расположенных на Аландских островах, нужно получать разрешение от правительства. Некоторые финские политики, из числа националистов, то и дело предлагают ввести ограничения для зарубежных покупателей. Эти дискуссии активно освещаются в СМИ. Впрочем, еще ни разу «ограничительная инициатива» не заходила дальше простой риторики.

70 ТЫСЯЧ РОССИЯН ПОСТОЯННО ПРОЖИВАЮТ В ФИНЛЯНДИИ.

Местные власти считают, что к 2050 году наших в Суоми будет уже 240 тысяч. Судя по динамике выдачи ВНЖ, прогнозы начинают сбываться. В 2013 году выходцы из РФ получили почти 20% от всех видов на жительство, выданных в Финляндии. Резиденцию оформляют по семейным обстоятельствам, ради учебы – местные вузы до сих пор готовы учить иностранцев бесплатно! – и работы в стране. А вот покупка недвижимости права на постоянное проживание не дает.



МЕЧТАЕТЕ О ДАЧЕ В ФИНЛЯНДИИ?

Оставить заявку





*Небольшие
города у границы
с Россией –
Иматра
и Лаппеенранта –
привлекают
покупателей
не меньше,
чем столичный
Хельсинки*



Финляндию часто называют «страной тысячи озер». На самом деле, их десятки тысяч. Именно с водной гладью, рыбалкой, сауной, пикниками у озера и прогулками на лодках у многих ассоциируется отдых в Финляндии. Коттедж у воды на расстоянии до 100 километров от границы с РФ – самый желанный вид недвижимости для большинства наших покупателей. Последним будет любопытно узнать: самое дорогое озеро Финляндии с точки зрения цен на близлежащие дома – это Сайма, крупнейший водоем в стране.

Россияне – главные зарубежные покупатели недвижимости в Финляндии. Впрочем, за этой громкой формулировкой скрывается не так уж много сделок – несколько сотен в год. Но выходцы из других стран покупают еще меньше. Для нас неоспоримое преимущество Суоми – географическая близость. Особенно для жителей Санкт-Петербурга, которые за пару-тройку часов могут оказаться по ту сторону границы.

Уровень жизни в Финляндии высок не только по российским, но и по общеевропейским стандартам. Цены на товары и услуги здесь на 23% выше, чем в среднем по ЕС. А вот недвижимость, как ни странно, часто стоит дешевле, чем объекты аналогичного качества в России. Например, добротный деревянный дом с тремя спальнями рядом с озером можно найти и за €150 тыс. Коттеджи с собственной береговой линией – дороже раза в два.





Ежегодно восточную границу Финляндии пересекают более 10 миллионов человек, которые оставляют в финских торговых центрах, гостиницах и ресторанах свыше миллиарда евро. Цифры нешуточные. Финны это понимают: упрощают визовые формальности и обеспечивают русскоязычный сервис в сфере услуг.

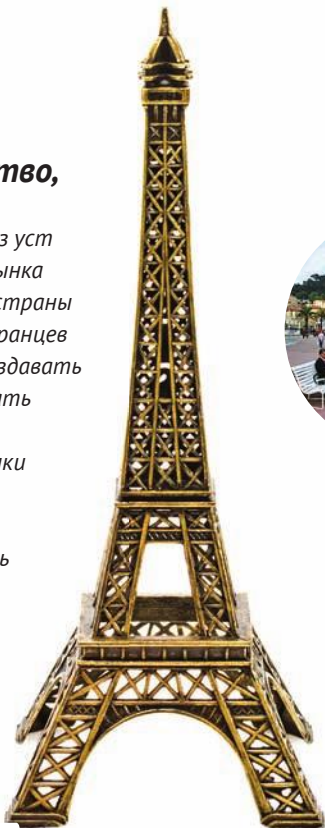
Понравилась книга? Расскажи друзьям!



Le chic français

Девиз Великой французской революции «Свобода, равенство, братство»

вполне мог бы звучать из уст нынешних участников рынка недвижимости. Власти страны не ограничивают иностранцев в правах, не требуют создавать компании или запрашивать разрешения на покупку. Процедура понятна, сделки проходят под надзором нотариусов, которые несут ответственность за возможные ошибки.



НА ФРАНЦУЗСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАНЦЕВ НЕМНОГО.

Зарубежные покупатели совершают не более 2% сделок по стране.

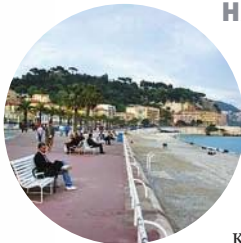
Впрочем, в некоторых регионах процент заметно выше. Список лидеров спроса вряд ли кого-то удивит – департамент Рона-Альпы, где расположены знаменитые горнолыжные курорты, столичный Иль-де-Франс и, конечно, Лазурный берег.

Здесь доля сделок с участием иностранцев достигает 10%.



НАЛОГИ ВО ФРАНЦИИ – ОДНИ ИЗ САМЫХ ВЫСОКИХ В ЕС.

Собственники недвижимости столкнутся с государственными сборами как при покупке, так и при содержании. В двух словах налоговую систему не объяснишь: ставки зависят от десятка факторов. Но оценить размер нагрузки можно на примере. При покупке средней «двушки» на вторичном рынке Ниццы за €300 тыс. вы отдадите государству €25 тыс., а ежегодно на налоги, без учета коммунальных платежей, будет уходить еще около €2 тыс.



ПОСЛЕ ПОВЫШЕНИЯ НАЛОГОВ НА БОГАТСТВО В 2012 ГОДУ

из Франции начали массово уезжать знаменитости. Жерар Депардьё, например. Сборы коснулись не только доходов, полученных в стране, но и элитной недвижимости, чистая стоимость которой превышает €1,3 млн. Допустим, ежегодный налог на объект за €4 млн – порядка €25 тыс. Расходы можно оптимизировать, например, с помощью кредита, так как заемные деньги вычитаются из налогооблагаемой базы. Поэтому ипотека во Франции популярна среди иностранцев, которые вообще-то могли бы обойтись собственными деньгами.



ФРАНЦИЯ - ДОСТУПНЕЕ, ЧЕМ КАЖЕТСЯ

Найти



Средний чек на покупку недвижимости во Франции выше, чем в других странах Южной Европы. В Ницце, например, за €100 тыс. можно позволить себе лишь скромную 30-метровую студию, а в Париже, где «квадрат» жилья стоит от €8 тыс., за эти деньги и вовсе ничего не купишь. Тем не менее страна Сезанна и пармезана стабильно держится в десятке любимых направлений среди русскоязычных покупателей недвижимости. За статус, который негласно прилагается к каждой французской квартире, мы готовы платить.



Почему Франция? Не будем рассуждать, просто перечислим.

Лавандовые поля, замки Луары, Каннский кинофестиваль, круассаны, «Мулен Руж», великолепное вино, быстрая езда, пикники на открытом воздухе, Коко Шанель, рестораны, увенчанные звездами Мишлен, пляжи Сен-Тропе и склоны Куршевеля, шопинг, жареные каштаны, улочки Монмартра, элегантные женщины, Моне и Мане, звезды кино, таинственная Корсика, праздник трюфелей, божоле нуво... За каждым словом слышится plaisir – удовольствие, значит.

*Здесь творили Бунин, Гюгрин,
Цветаева... А отдыхали,
кажется, все знаменитости*

Спрос на недвижимость Лазурного берега, как и цены на нее, стабильно высоки. Но неоднородны. Здесь есть «полуостров миллиардеров» – мыс Сан-Жан-Кап-Ферра, где каждый квадратный метр стоит от €13 тыс., а в некоторых районах – все €20 тыс. А есть Антиб и Ницца, где немало достойных предложений за €4-5 тыс. за кв. м.





Французы искренне гордятся своей историей и культурой.

Настолько, что крайне неохотно изучают иностранные языки. На Лазурном берегу, в Париже и прочих точках притяжения для туристов местные смогут перейти на английский при необходимости. Но в провинции, а она, к слову, идилически прекрасна, трудностей перевода не избежать.

Понравилась книга? Расскажи друзьям!





Новые возможности для простых «физиков»



Налог на переход прав собственности в Хорватии – 5% от цены недвижимости



В 2014 ГОДУ ХОРВАТИЯ СДЕЛАЛА КОЛОССАЛЬНЫЙ ШАГ

навстречу российским покупателям недвижимости. Разрешили приобретать дома и квартиры на физическое лицо, а ранее приходилось создавать компанию. Открыть юридическое лицо, в принципе, было несложно, тем более что риэлторы обычно помогают своим иностранным клиентам.



Однако для покупателя это дополнительные временные и финансовые затраты – €3-5 тыс. на регистрацию фирмы и €1-2,5 тыс. на ее ежегодное содержание. Даже если компания не ведет деятельности, зарплату бухгалтеру, который готовит «нулевые» отчеты, надо платить. Сейчас процедура покупки стала проще и дешевле.



В 2014 ГОДУ ДЛЯ ЗАРУБЕЖНЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ

недвижимости в Хорватии наступила кредитная оттепель. Долгое время ипотеку иностранцам, по крайней мере из России, не выдавали. После отмены запрета для физических лиц на проведение сделок активизировались и банки. Например, в Хорватии открылось представительство Сбербанка, который тут же выпустил ипотечный продукт. Ставки – 8% в кунах, сроки – до 15 лет. Прочие хорватские банки подтянулись: вероятность получения займа в них выросла до «фифти-фифти».

В 2013 ГОДУ ХОРВАТИЯ СТАЛА ЧЛЕНОМ ЕВРОСОЮЗА

– двадцать восьмым. И, естественно, ввела визы. Поговаривали, что вслед за этим туристический сектор страны понесет убытки. Ошиблись: доля русскоговорящих туристов на местном рынке невелика и погоды не делает. Это справедливо и в отношении покупателей недвижимости. Первую скрипку играют немцы, традиционно активны австрийцы и британцы. На выходцев из стран СНГ приходится не более 5% сделок с иностранцами. Соответственно, и рассчитывать на русскоязычный сервис в Хорватии не приходится.



**ТЫСЯЧИ КВАРТИР В ХОРВАТИИ.
ОТ 30 000 ЕВРО**

Найти свою





Истрия и Далмация – любимые регионы у иностранцев. А недвижимость в Загребе нужна лишь самим хорватам

Из десяти россиян, интересующихся недвижимостью на Адриатике, восемь выбирают Черногорию, и только два – Хорватию. Дело не в том, что красоты Истрии или Далмации привлекают меньше. По числу туристов Хорватия в несколько раз превосходит свою балканскую соседку. Просто условия оформления недвижимости здесь долгое время были сложнее. Из-за необходимости содержать компанию в Хорватии покупатели с бюджетами до €200 тыс., а таких большинство, прагматично останавливались на черногорских апартаментах. А на здешних берегах оседали лишь обладатели солидных капиталов, которых не останавливали расходы на юрицию. После изменения законодательства в 2014 году должен вырасти спрос на бюджетное жилье в Хорватии – небольшие квартиры стоимостью €60-70 тыс.



Латвийский сценарий, когда после вступления в Евросоюз стоимость недвижимости в стране резко подскочила, в Хорватии не повторился. С 2009 года местный рынок слабеет: цены снижаются на 4-5% в год. В 2014-м наблюдалась такая же динамика. Для иностранных покупателей, которые подыскивают жилье для проведения отпуска у моря, – это хорошие новости.



В Хорватии нет общепризнанных принципов ценообразования на рынке недвижимости.

Стоимость квадратного метра в новостройках, расположенных в 50 м друг от друга, может отличаться на €600-800. Причины: цены на землю и стройматериалы, наличие кредита и вида из окна, даже национальность строительной бригады... Так же и на вторичке. Продавцы устанавливают ценники исходя из личной наглости, взглядов на мир и необходимости совершить срочную сделку. Пожалуй, можно выделить лишь одно общее правило – квартиры в крупных туристических центрах дороже, чем в тихих деревушках. Но это верно не только для Хорватии.

Понравилась книга? Расскажи друзьям!





Жизнь, созвучная природе



Дополнительные расходы на проведение сделки в Черногории,

по европейским меркам, невелики. Государственный налог на передачу права собственности – 3% от стоимости недвижимости. Нотариальные расходы, услуги переводчика и кадастровой службы, а также составление доверенностей будет стоить менее €1 тыс. Комиссию риэлтору обычно выплачивает покупатель. При сделках на сумму €70-300 тыс. – 3%, если объект дешевле – 4%, дороже – 2%.



НЕСКОЛЬКО ЛЕТ НАЗАД власти Черногории отменили единственное существенное ограничение для иностранных покупателей недвижимости. Ранее для приобретения любого объекта с землей приходилось создавать компанию и регистрировать имущество на нее, сейчас, если площадь участка не превышает 5 тыс. кв. м, недвижимость можно оформить на частное лицо. Изменения привели к росту спроса не только на покупку готовых домов, но и на строительство коттеджей с нуля.

ВСЕ СОБСТВЕННИКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧЕРНОГОРИИ

должны ежегодно платить налог на имущество. В зависимости от расположения объекта (в популярных туристических зонах сбор выше) размер этого налога составляет от 0,1% до 0,6% от рыночной стоимости. Например, за 150-метровый дом в окрестностях Бара набегит около €500 в год. Еще есть налог на вывоз мусора, так называемая такса на бытовые отходы, но его размер в несколько раз меньше – до €150 в год. Не стоит забывать и о расходах на «коммуналку» – оплачиваются только потребленные ресурсы, исходя из показаний счетчиков. Обычно на свет, газ, воду семья из трех человек тратит €700-1000 в год.

ДЛЯ РОССИЯН, украинцев, белорусов Черногория – безвизовая страна. Удобно для краткосрочных визитов. Чтобы жить у моря круглый год, необходим ВНЖ.



ЛЕТОМ 2014 ГОДА правительство Черногории утвердило законопроект, по которому все собственники недвижимости могут получить вид на жительство сроком на год. Это упростит жизнь владельцам квартир, которые хотят отдыхать в них дольше, чем 90 дней в полугодие, и, как ожидается, привлечет новых покупателей. На момент отправки книги в печать известна лишь дата вступления в силу нового закона – 1 апреля 2015 года. Однако требования к претендентам на ВНЖ пока не опубликованы.



**НЕДВИЖИМОСТЬ В ЧЕРНОГОРИИ
НА ЛЮБОЙ ВКУС И КОШЕЛЕК**

Выбрать





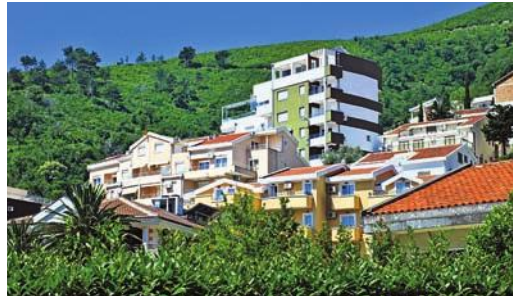
Жилье в Черногории вдвое дороже, чем в Болгарии



Говорящим по-русски в Черногории комфортно. Местные не то чтобы все поголовно говорят по-русски, но если к ним обратиться с вопросом – поймут и постараются помочь. Языки похожи – непреодолимого барьера точно не возникнет.

Площадь Черногории втрое меньше Московской области.

Зато местный климат – втрое (условно, конечно) разнообразнее. На побережье можно наслаждаться прелестями средиземноморского жаркого лета, а в горах – радостями снежной альпийской зимы. Есть и горнолыжные курорты. Там тоже продается недвижимость, и цены на нее вдвое ниже, чем на побережье. Хотя для иностранных покупателей это, видимо, не аргумент.



Подавляющее большинство сделок проходит с приморскими домами и квартирами.

В любом случае, от моря до гор – пара-тройка часов на авто. Выходцы из России и стран СНГ – главные иностранные покупатели недвижимости на побережье Черногории. У многих местных риэлторов и застройщиков на нас приходится 70-90% сделок. Интересуемся чуть ли не всеми ривьерами – Герцеговской, Боко-Которской, Будванской, Барской. Исключение – регион Улцинь, расположенный у границы с Албанией, спрос на который на порядок ниже. Почему? Риэлторы считают, что покупателей отпугивает большое число мусульманского населения, проживающего в этом районе. Звучит, честно говоря, странно, ведь Черногория – светская и цивилизованная страна. Скорее, регион просто не успели «раскрутить». Инфраструктура, может, не дотягивает до главных курортов. Зато и цены на недвижимость – самые низкие.



Три из четырех покупателей недвижимости в Черногории выбирают квартиры. Они дешевле, проще в эксплуатации и часто удобнее для проведения отпуска, чем дома. Но дело не только в этом. Найти качественную виллу у моря, похожую на те, которые в изобилии встречаются в Испании, Италии, Греции, здесь непросто. Подобных предложений немного и цены на них высоки – от €500 тыс. Зато в Черногории полно зданий, требующих ремонта. Одни покупатели так и делают – берут старый дом в хорошем месте и реконструируют его под себя. Другие – покупают участки и возводят здания с нуля.



10 фактов о новостройках Будвы,

*которые
помогут
вам сделать
правильный
выбор*



ЧЕРНОГОРИЯ. ФАКТЫ

1

Самый широкий выбор новостроек на побережье Черногории – в Будве, крупнейшем морском курорте страны, и окрестностях – Бечичи и Рафаиловичи.



2

Здесь редко строят жилые комплексы с огромной территорией, многочисленными бассейнами, фитнес-центрами и детскими площадками. Черногория – не Турция. Масштабы страны не позволяют размахнуться на гигантские проекты, а местное побережье, особенно в районе Будвы, и так уже плотно застроено. Да и стиль жизни не тот. Здесь не принято проводить время в закрытых резервациях с системой all inclusive. В этом просто нет необходимости. Какую бы точку на карте Будвы вы ни выбрали, блага цивилизации будут в шаговой доступности.





3

«Квадрат» жилья в новостройках Будвы стоит €2200-2500. Ключевой фактор, который влияет на цену, – вид из окна. Из квартир на верхних этажах обычно открываются лучшие виды. И стоят они на 20-30% дороже. Впрочем, для того чтобы любоваться морскими панорамами, не всегда приходится забираться на верхние ярусы. В некоторых проектах благодаря удачному расположению вид на море есть у всех квартир. Допустим, в комплексе Queen Apartments 2 в уютном пригороде Бечичи вид на Адриатику открывается даже из гаража.





4 В курортных странах, оценивая расположение дома, говорят о «линиях от моря». Это не про Черногорию. В одних районах страны горы удалены от воды на пару километров, в других – на 500 м. И вторая линия может быть как в 50, так и в 250 м от моря, по прямой или по весьма крутому наклону... Вывод: покупателю стоит ориентироваться на местности. Реальная близость к пляжу, конечно, ценится. И среди новых домов Будвы встречается не так уж и часто. Пожалуй, один из самых близких к морю комплексов – City Apartments 2. Всего 80 м от воды!

5 В новых комплексах Будвы чаще строят небольшие студии и апартаменты с одной-двумя спальнями. Встречаются квартиры мансардного типа, которые, кстати, продаются дешевле среднего по рынку – €1700 за «квадрат».

6 В Старом городе Будвы новостроек нет. А вот в окрестных кварталах, которые застраивались в югославские времена симпатичными малоэтажными особняками, порой встречаются. Отличный пример – комплекс Gosposhtina Apartments, расположенный в «районе уважаемых господ» Госпоштина. Самая престижная часть города – тихая, спокойная, утопающая в зелени и в пяти минутах ходьбы от пляжей и набережной.





ЧЕРНОГОРИЯ. ФАКТЫ



7 Новостройки в Черногории сдаются

готовыми к проживанию.

Во всех квартирах стеклопакеты, кондиционеры, интернет, телефон, кабельное ТВ с возможностью подключения русских каналов, в комнатах – паркет, в кухне и прихожей – плитка, в ванной – пол с подогревом. Застройщики почти всегда устанавливают дорогую сантехнику, часто – встроенную мебель на кухне и в комнатах. Словом, тратить время на ремонт свеженьких квартир покупателям не приходится.



8

На покупку новостройки в Черногории запросто можно получить беспроцентную рассрочку. На год или даже больше. Обсуждайте условия с застройщиком.

9

Хорошо сэкономить можно на покупке строящейся квартиры. Например, в комплексе Bulevar Apartments 2, который возводится в центре Будвы в 250 м от моря, сейчас можно купить квартиру за €2200 за кв. м. После ввода здания в эксплуатацию в декабре 2015 года стоимость «квадрата» вырастет до €3000.

10

Изредка иностранным покупателям недвижимости в Черногории предлагают инвестиционные проекты. Например, в поселке Seose, что вблизи знаменитого пляжа Яз, где давали концерты Мадонна и Ленни Кравиц, продается участок площадью 3000 кв. м с проектом по строительству коттеджного поселка. Стоимость земли и проекта – €500 000, доходность, по оценкам девелоперов, составит 50%. Если же нет желания заниматься бизнесом в Черногории, можно просто заказать строительство виллы в этом комплексе. 150-метровый дом с небольшим участком будет стоить от €250 000.





Прямая речь

Наиболее надежный способ вложения средств в недвижимость Черногории – покупка квартиры в центре Будвы. Это самый быстроразвивающийся курорт страны. Апартаменты у моря в летней столице Черногории априори востребованы и ликвидны. При этом хорошей земли под застройку мало, длина береговой линии Будвы – всего 1700 м. Сегодня выбор квартир в готовых и строящихся домах на расстоянии до 300 м от моря еще имеется. И что важно: по адекватным ценам. Однако рассчитывать на то, что через год-другой в продажу поступит еще пара десятков комплексов у воды, – не стоит. Их просто негде строить.

КОНТАКТЫ

Тел: +38269264298,

+7 (499) 703-15-45

Skype: bigmontenegro

E-mail: info@bigmontenegro.com

www.bigmontenegro.com



Александра ШАПОВАЛ

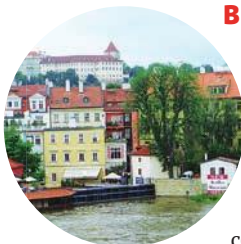
директор по продажам группы компаний BigMontenegro



Знакомая, понятная, любимая Европа

До 2009 года иностранцы при покупке недвижимости

в Чехии были обязаны открыть юридическое лицо. В последние годы мы можем выбирать и, в зависимости от личных целей, оформлять квартиру на себя или на свою компанию. Ограничений нет – разрешается покупать дома с участками, коммерческие объекты и землю.



В НАЧАЛЕ 2014 ГОДА ЧЕХИЯ ПРИНЯЛА НОВЫЙ ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС,

подготовка которого велась более 10 лет. Некоторые его части касаются и недвижимости. Так, налог на продажу объектов увеличен с 3 до 4%. По закону этот сбор платит продавец. Установлена ставка НДС на землю для строительства – 21%. Этот налог оплачивает застройщик при покупке участка. Понятно, что и первый и второй учитывают возросшие расходы при определении цены своей недвижимости. Поэтому в конечном счете повышение сборов почувствовали и покупатели, особенно на первичном рынке.



ПО МЕРКАМ ПОБИТОЙ КРИЗИСОМ ЕВРОПЫ, ЧЕШСКИЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ – СТАБИЛЕН.

В среднем по стране цены растут на 0,5-2% в год, в Праге – быстрее. Оставаться в плюсе жилищному сектору помогают банки, которые выдают местным кредиты по рекордно низким ставкам – 2,5% годовых. Покупателям из России в ипотеке тоже не отказывают, но заемные средства обходятся дороже: для людей с подтвержденными доходами – от 3,5% в год.



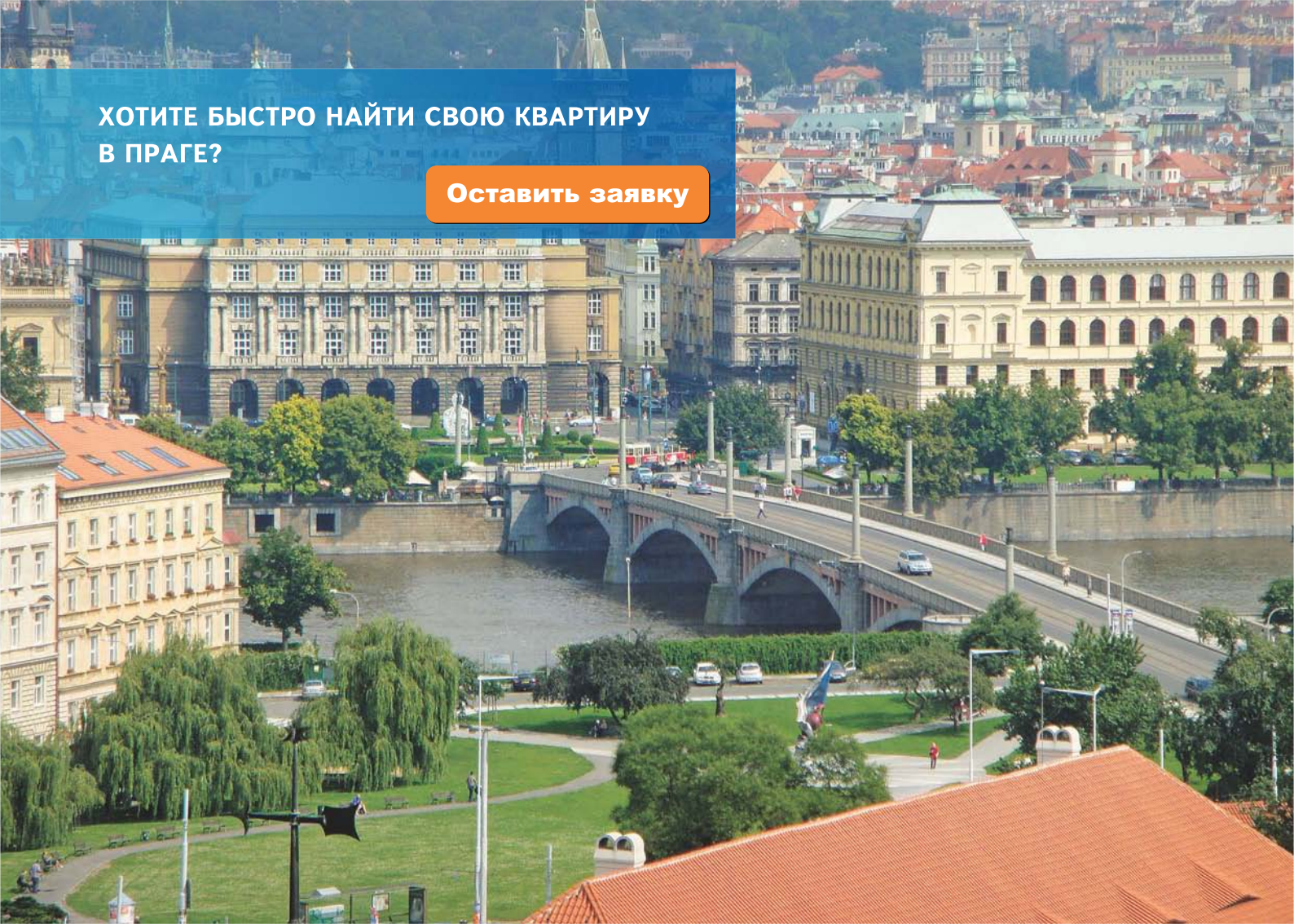
ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ЧЕХИИ НЕ ДАЕТ ПРАВА ПОЛУЧЕНИЯ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО,

однако при рассмотрении заявки наличие квартиры будет плюсом. Обычно ВНЖ получают по трем основаниям – работа, учеба или ведение бизнеса. Кстати, большинство карточек достается россиянам и украинцам. В 2013 году, например, доля граждан двух стран составляла 55,7% от всех ВНЖ, выданных в Чехии. А вот шенгенские визы владельцам недвижимости предоставляют без лишних хлопот.



**ХОТИТЕ БЫСТРО НАЙТИ СВОЮ КВАРТИРУ
В ПРАГЕ?**

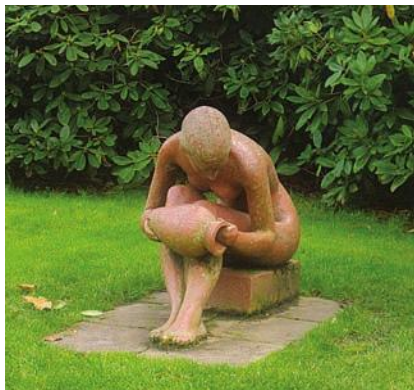
Оставить заявку



Портал **Prian.ru** каждый месяц составляет рейтинг самых популярных у россиян стран для покупки недвижимости. В первой десятке всего два «неморских» направления – Германия и Чехия. Популярность первой понятна – в основном там покупают для инвестиций и бизнес-иммиграции. Чехия же для нас – не просто место для заработка на «бетонном золоте», хотя аренда квартиры в Праге и приносит 5-6% годовых в евро. Чехия, без преувеличений, – самая понятная для нас страна в центре Европы. Понятная – в широком, а не только в языковом смысле слова. Здесь удобно отдыхать, учиться, работать, жить, не испытывая дискомфорта от соприкосновений с абсолютно другой культурой.

*Выходцы
из СНГ
владеют
каждой
пятой
квартирой
в центре
Праги*

Немного статистики: 80% зарубежных покупателей недвижимости в Чехии – из России и других стран СНГ, 20% – из прочих государств; 80% иностранцев выбирают квартиры, 20% – дома; 80% смотрят в сторону Праги, 20% глядят на другие города; 80% покупателей оставляют в Чехии от 50 до €150 тыс., 20% – ищут что-то дешевле либо дороже. Итальянский экономист Вильфредо Парето, вероятно, был бы счастлив, увидев как строино его принцип «80/20» ложится на чешский рынок недвижимости.



В Чехии встречаются феноменально дешевые варианты.

Квартиру в панельном доме чехословацкой эпохи, аналог нашей хрущевки, можно приобрести всего за €7-10 тыс.!. Где? Например, на севере страны, в городах Теплице, Мост, Усти-над-Лабем. Это не какие-нибудь заброшенные поселения, а развитые районные центры на 50-90 тысяч жителей. Рядом горы, реки, минеральные источники и граница с Германией. Несмотря на это, чешская провинция привлекает немногих. Подавляющее большинство выбирает Прагу, Карловы Вары, Марианские и Франтишковы Лазни. А там цены выше – если не на порядок, то в несколько раз.





Европейский порядок, русский язык

Для россиян, ценящих отдых на природе, дома в Эстонии могли бы стать хорошей альтернативой финским коттеджам. Отличная экология, а цены на недвижимость в два-три раза ниже, чем в Суоми. Но... пока в Эстонии действует запрет на продажу недвижимости с землей, расположенной на приграничных территориях, негражданам ЕС. К приграничным относятся Ида-Вируский, Йыгеваский, Тартуский, Пылъваский, Выруский уезды, то есть земли, находящиеся на расстоянии 80-100 км от границы с РФ. Обойти запрет можно, оформив недвижимость на юрлицо, зарегистрированное в Эстонии. Однако это дополнительные затраты – временные и финансовые. А вот квартиры можно покупать без ограничений.



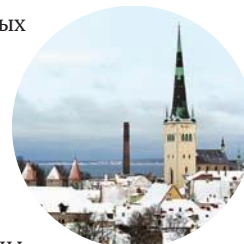
ПРИ СДЕЛКАХ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ в Эстонии покупатели не платят налогов на переход прав собственности, только небольшие государственные пошлины. Самая весомая статья дополнительных расходов – гонорар риэлтора, 2-5% от цены объекта. Ежегодных налогов на недвижимость также нет, есть налог на землю. При этом за каждой квартирой числится небольшой участок, поэтому собственникам апартаментов тоже придется платить, но немного – обычно до €50 в год.

В ОТЛИЧИЕ ОТ ЛАТВИИ, В ЭСТОНИИ НЕТ ПРОГРАММЫ,

которая позволяет получить вид на жительство после покупки недвижимости. Тем не менее здесь можно открыть свое дело, показать доходы, необходимые для проживания в стране, – и карточка будет на руках. Эта схема хлопотнее, но зачастую дешевле латвийской. Кстати, по статистике, большинство ВНЖ, выданных в Эстонии, достается гражданам России.

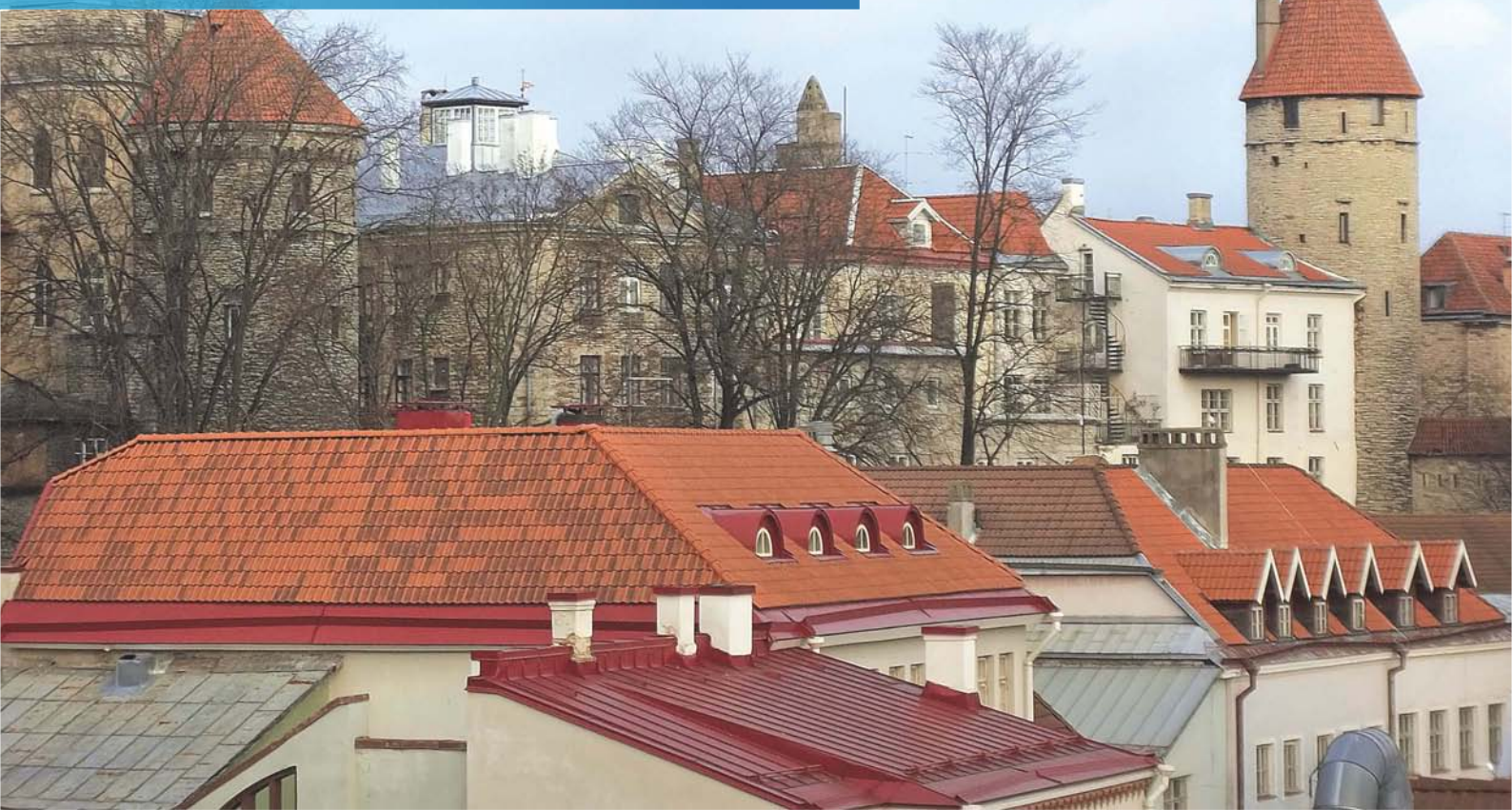
В ЭСТОНИИ УЖЕ МАЛО КТО ВСПОМИНАЕТ 2008-2010 ГОДЫ,

когда цены на местную недвижимость обрушились вдвое. С 2011 года рынок восстанавливается. И весьма шустро – на 10% и более в год. К началу 2015-го цены все еще на 25% ниже пика, зарегистрированного в 2007-м. Новостройки в Таллине – самые востребованные у иностранцев объекты – идут от €1,5 тыс. за кв. м, выдавшую виды квартиру в столице Эстонии можно купить и за €700 за кв. м.

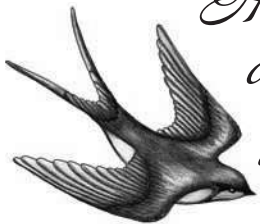


**В ЭСТОНИИ МОЖНО КУПИТЬ КВАРТИРУ
ПО ЦЕНЕ АВТОМОБИЛЯ**

Подобрать



*Эстония – маленькая.
На территории Ленинградской
области могло бы поместиться
два таких государства*



Можно ли купить квартиру в Европе по цене скромной иномарки?

В Эстонии можно даже дешевле. В небольших городках ближайшего к России уезда Ида-Вирумаа – Пюсси, Азери, Кивиыли – встречаются предложения за €1-2 тыс. Не за «квадрат», за целую квартиру! Маленькую, плохенькую, в доме, построенном в советскую эпоху... но все-таки. Покупка дает собственнику право беспрепятственно получать шенгенские визы. Правда, сдать это жилье в аренду не получится, а вот оплачивать «коммуналку» придется, да и с перепродажей наверняка возникнут сложности. Словом, взвешивайте сами, чего здесь больше – плюсов или минусов.



Официальный язык в стране – эстонский.

Но треть населения ежедневно пользуется русским. А в некоторых городах, допустим в Нарве, доля русскоязычных 80%. Понятно, что о языковом барьере в Эстонии не может идти речи. Вас поймут не только официанты в ресторанах, но и служащие банков, работники автозаправок, продавцы магазинов, массажисты в салонах красоты.

Иметь квартиру в соседней стране удобно.

Расстояния – не проблема. Из Москвы – ежедневные скоростные поезда и авиаперелеты. Из Петербурга до Таллина всего 350 км – это несколько часов на автомобиле. Можно устраивать уикенды в Европе хоть каждую неделю. Кроме того, из Таллинского аэропорта во многие страны ЕС летают лоукостеры. А ведь есть еще и паромы... Короче говоря, удобное географическое расположение – один из главных козырей Эстонии.

Понравилась книга?
Расскажи друзьям!







2001 Albania, Durres,
Taulantia Blvd. 1
Тел: +7 (918) 465-11-27 (Россия),
+355 69 541-89-00 (Албания)
albaniaservice@gmail.com
Skype: albaniaservice
www.albaniainvest.net



**Татьяна
БАЛЛИУ**
Ведущий консультант
по недвижимости
компания
Albania Service

Albania Service – динамичная компания, работающая на рынке недвижимости и туруслуг Албании более пяти лет, обслуживающая русскоязычных клиентов. Мы знаем рынок недвижимости Албании изнутри и видим свою миссию в открытии этой замечательной страны для россиян. Содействуем на всех этапах: знакомство со страной, покупка недвижимости, регистрация бизнеса и оформление ВНЖ. Консультации, бесплатные ознакомительные туры и квалифицированная помощь от русских и албанских специалистов.



– Почему Албания?

– 90% объектов в Албании – квартиры с качественной отделкой под ключ в уже готовых новых домах. Причем на первой-второй линиях Адриатического или Ионического побережья. Процедура покупки прозрачна, налогов на приобретение недвижимости нет, а расходы на содержание ниже, чем в соседних странах.

Забудьте «албанские мифы»: отношение к русским очень дружелюбное. Россияне могут въезжать в Албанию без виз с мая по конец сентября, а с «шенгеном» – круглый год. При покупке недвижимости и трудоустройстве в Албании можно получить ВНЖ, а через пять лет – гражданство. Кстати, при общей дешевизне Албании здесь вполне южноевропейский уровень жизни. А на аренде квартиры на побережье вы сможете заработать 4-6% годовых.

– Почему в 2015-м?

– Парадоксально, но в 2015 году Европа в лице Албании доступна для россиян как никогда. Цены на недви-

мость в Албании останутся самыми низкими в Средиземноморье. Все еще можно получить беспроцентную рассрочку платежа.

В 2015 году Албания, пусть и не самая богатая страна Европы, занимает одно из первых мест в регионе по темпам развития экономики, стабильно поднимается в международных рейтингах безопасности и качества жизни, оставляя позади даже страны ЕС.

Однако выдача разрешений на строительство в прибрежных районах к 2015 году практически остановлена, что стимулирует рост цен на недвижимость у моря. И наконец, в 2014 году Албания получила статус кандидата на вступление в ЕС. Традиционно это влечет за собой рост интереса к стране и приток иностранных инвестиций, что всегда благоприятно отражается на секторе недвижимости. Албания уже давно привлекает немцев, англичан, скандинавов, а в последнее время и наших соотечественников.





**Albania
Service**
Мы ЗНАЕМ Албанию. Точно.

**АЛБАНИЯ сегодня – это Европа,
когда она была свежа и доступна!**

The New York Times, 2014 г.



Жилой комплекс GaPa в сосновом бору на первой линии, район Мали Робит



На территории комплекса в пригороде Дурреса есть все для летнего отдыха – апартаменты с видом на море и песчаные пляжи Адриатики, открытые бассейны, магазины, рестораны и детские площадки. Высокое качество отделки. Есть меблированные квартиры.

Рассрочка – 0%

Площадь квартир – от 35 кв. м

Цена квартир – от € 29 тыс.¹⁾

Жилой комплекс премиум-класса. Первая линия Адриатического моря в Шенджине



Жилой комплекс Inheritor Resort расположен посреди соснового бора. Есть собственный песчаный пляж, огромная зеленая территория с бассейном, мини-маркетом, аптекой, детской площадкой, рестораном, кафе и спа для резидентов комплекса.

Площадь квартир – от 50 кв. м

Цена квартир – от € 39 тыс.²⁾

Квартиры на первой линии в бухте Влеры, район Разим



В двух жилых комплексах «Аквамарин» 1 и 2 – самые компактные квартиры на всем Ионическом побережье Албании с видом на море, горы, оливковые рощи и мандариновые сады. Заповедник Логара всего в 15 минутах езды.

Рассрочка – 0%

Площадь квартир – от 28 кв. м

Цена квартир – от €21,7 тыс.³⁾

Закрытый жилой комплекс с бассейном в Джерми



Апартаменты различного метража предлагаются в самом живописном и востребованном местечке Албании – на албанской Ривьере цветов. «Последние девственные пляжи Европы», оливковые рощи, горы и чистейшее Ионическое море.

Площадь квартир – от 44 кв. м

Цена квартир – от €37 тыс.⁴⁾

ALBANIA SERVICE

Тел.: +7 (918) 465-11-27 (Россия), +355 69 541-89-00 (Албания), www.albaniainvest.net

что эквивалентно ¹⁾ 2 030 000 руб., ²⁾ 2 730 000 руб., ³⁾ 1 519 000 руб., ⁴⁾ 2 590 000 руб. по курсу 70 рублей за евро





Дуплексы на первой линии Ионического моря



Двухуровневые квартиры в Саранде по уникальной цене от 350 евро за кв. м! Готовый дом эконом-класса «Корфу» находится в тихом районе, откуда открываются потрясающие морские виды на одноименный греческий остров.

Площадь квартир – от 94 кв. м до 226 кв. м
Цена квартир – от €45 тыс.⁵⁾

Трехкомнатная квартира класса люкс с террасой 47 кв. м на первой линии в Дурресе



Шикарная квартира в элитном доме «Олимп» с панорамными видами на море и лес в самом престижном районе города со всей инфраструктурой. Круглогодичное проживание и отдых на песчаной Адриатике. Высокое качество строительства.

Рассрочка – 0%
Площадь квартиры – 160 кв. м
Этаж – 12
Цена квартиры – €115 тыс.⁶⁾

Просторные квартиры на первой линии с панорамными видами на Адриатику в Дурресе



Жилой комплекс «Роял Вью» на широком песчаном пляже Големи Бич идеально подходит для круглогодичного проживания за счет отличной транспортной доступности и полноценной инфраструктуры. Предлагаются двух- и трехкомнатные квартиры.

Рассрочка - 0%
Площадь квартир – от 60 кв. м
Цена квартир – от €47 тыс.⁷⁾

Эксклюзивное предложение по квартирам в Саранде!



Последние двух- и трехкомнатные квартиры с морскими видами и пентхаус в ЖК «Терракот» предлагаются по самым низким для этого района ценам. Ионическое море, 100 м до пляжа. Вся инфраструктура.

Площадь квартир – от 60 кв. м
Цена квартир – от €31,9 тыс.⁸⁾

ALBANIA SERVICE

Тел.: +7 (918) 465-11-27 (Россия), +355 69 541-89-00 (Албания), www.albaniainvest.net





Тел: +38269264298,
+7 (499) 703-15-45
Skype: bigmontenegro
E-mail: info@bigmontenegro.com
www.bigmontenegro.com

BigMontenegro – инвестиционно-строительная группа компаний, которая реализует свои проекты с 2007 года. Основным направлением деятельности является строительство и продажа недвижимости на побережье Будванской Ривьеры, в самом популярном туристическом городе Черногории.

Деятельность **BigMontenegro** включает в себя: разработку инвестиционного проекта; подготовку всех необходимых документов на получение разрешения на строительство; строительство объекта; отделку квартир под ключ; юридическое сопровождение сделок по приобретению недвижимости; помощь в организации поездки за недвижимостью в Черногорию.



Александра ШАПОВАЛ
Директор
по продажам
группы компаний
BigMontenegro

– Почему Черногория?

– Во-первых, для граждан России, Украины и Беларуси действует безвизовый режим. Чтобы посетить страну, достаточно иметь загранпаспорт.

Во-вторых, на побережье Черногории мягкий средиземноморский климат. Летом нет изнуряющего зноя, как, например, в Испании. Зато на столь небольшой территории представлены четыре климатические зоны. Поэтому в конце апреля и начале мая вы сможете и загорать на пляже, и кататься на лыжах в горах.

В-третьих, из всех курортных стран именно в Черногории самое хорошее отношение к русским. Это связано как с единой православной религией, так и с некой схожестью менталитета.

В-четвертых, в Черногории у вас не будет языкового барьера. Общаться с местными можно, не зная ни черногорского, ни английского. С одной стороны, сербский и русский языки очень похожи, с другой, многие черногорцы знают или учили русский в школе.

В-пятых, Черногория находится в центре Европы. Италия, Словения, Австрия, Греция – все рядом.

И наконец, здесь можно получить вид на жительство сроком на год с последующим продлением.

– Почему в 2015-м?

– В апреле 2015 года вступает в силу новый Закон «Об иностранцах». Согласно ему каждый владелец недвижимости сможет получить вид на жительство на год, который даст право иностранным собственникам без ограничений находиться в стране, оформлять на себя автомобиль, пользоваться услугами социального страхования.





Мы улучшаем качество жизни



City Apartments 1 Жилой комплекс в центре Будвы



Расстояние от дома до моря всего 100 метров. Квартиры с отделкой под ключ, полностью оборудованные ванные комнаты, встроенная кухня и прихожая. В продаже осталось всего 3 квартиры.

Площадь – 60 кв. м
Цена – € 140 тыс.¹⁾

City Apartments 2 Лучшая инвестиция для сдачи в аренду



Качественная внутренняя отделка под ключ, подогреваемый пол в ваннных комнатах. Расстояние до пляжа всего 100 м. Вся инфраструктура города в непосредственной близости. Панорамный вид на море.

Цена – от € 75 тыс.²⁾

City Apartments 2 Lamela 2 Лучшая цена в центре Будвы



Новый жилой комплекс в центре Будвы. Объект сдан и введен в эксплуатацию в начале 2015 года. Качественная внутренняя отделка под ключ. Расстояние до пляжа всего 100 м. Вся инфраструктура города в непосредственной близости. Панорамный вид на море и горы.

Цена – от € 1,9 тыс./кв. м³⁾

Gospostina Apartments. Жилой комплекс вблизи Старого города Будвы



Новый жилой комплекс в самом уютном районе Будвы, Госпоштине. Объект введен в эксплуатацию, располагается в непосредственной близости от моря и Старого города Будвы. Красивые виды, близость к морю, доступность инфраструктуры. Тихий район в центре Будвы. Качественная внутренняя отделка под ключ.

Цена – от € 2 тыс./кв. м⁴⁾

BIGMONTENEGRO

Тел.: +7 (499) 703-15-45, +3 82 69 12 13 21, www.bigmontenegro.com



Queen Apartments 2. Новый жилой комплекс в Бечичи



Новый жилой комплекс в районе Бечичи, пригороде Будвы. Объект сдан и введен в эксплуатацию. В продаже квартиры-студии, апартаменты с одной и двумя спальнями. Потрясающий вид на море из каждой квартиры. До роскошных пляжей Бечичи всего 350 м.

Цена – от € 2,5 тыс./кв. м⁵⁾

Rozino. Специальное предложение!



Новый жилой комплекс в Будве, в районе Розино. Объект введен в эксплуатацию. В продаже последние квартиры. Внутренняя отделка под ключ, с использованием натурального паркета, просторные террасы. Тихий район Будвы, в стороне от туристической суеты.

Цена апартаментов с 1-й спальней 59 кв. м всего € 75 тыс. !⁶⁾

Seoce. Продается инвестиционный проект



Проект коттеджного поселка Сеоце в пригороде Будвы. Общая площадь комплекса 3 тыс. кв. м, состоящая из шести отдельных коттеджей со своим участком 500 кв. м. Каждый участок с бассейном. Всего 3 км от Будвы и 5 мин. на машине до одного из лучших пляжей Будванской Ривьеры, пляжа Яз.

Цена участка с «Главным проектом» – € 500 тыс.⁷⁾

Апартаменты с винным погребом в таунхаусе. Тиват



Апартаменты с одной спальней, площадью 40 кв. м в таунхаусе в Тивате. 23 кв. м винный погреб. Два небольших кусочка земли рядом с домом. Терраса с видом на море. Парковка вблизи комплекса. Благоустроенная прилегающая территория.

Цена – от € 75 тыс.⁸⁾

BIGMONTENEGRO

Тел.: +7 (499) 703-15-45, +3 82 69 12 13 21, www.bigmontenegro.com



 Moscow International Investment Show 13-14 марта, Москва	Выставка «Инвестшоу»	ТВК «Тишинка»: Тишинская пл., 1, стр. 1; ст. м. «Маяковская», «Белорусская»
 19-22 марта, Москва	Международная специализированная выставка «Недвижимость»	Центральный Дом Художника: Крымский вал, 10; ст. м. «Октябрьская», «Парк Культуры»
 3-4 апреля, Москва	Выставка Foreign Property Show	Выставочный комплекс «Центр Международной Торговли»
 3-5 апреля, Москва	Выставка «ДОМЭКСПО»	Гостиный двор: ул. Ильинка, 4; ст. м. «Китай-город», «Охотный ряд», «Площадь Революции»
 3-5 апреля, Санкт-Петербург	Выставка «Салон зарубежной и курортной недвижимости»	Выставочный центр «Экспофорум»: Петербургское ш., 64/1
 10-11 апреля, Москва	Международная выставка недвижимости	ТВК «Тишинка»: Тишинская пл., 1, стр. 1; ст. м. «Маяковская», «Белорусская»
 24-25 апреля, Москва	Выставка Moscow Golf & Luxury Property Show	ТВК «Тишинка»: Тишинская пл., 1, стр. 1; ст. м. «Маяковская», «Белорусская»
 ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ 30-31 мая, Санкт-Петербург	Выставка-семинар «Жилищный проект»	Ледовый дворец, ст. м. «Проспект Большевиков»

 <p>НЕДВИЖИМОСТЬ ЭТ ПИВЕРС 2015 19-22 МАРТА КУПИТЕ ДЕНЬ НА КВАРТИРЫ</p> <p>24-27 сентября, Москва</p>	<p>Международная специализированная выставка «Недвижимость»</p>	<p>Центральный Дом Художника: Крымский вал, 10; ст. м. «Октябрьская», «Парк Культуры»</p>
 <p>ВЫСТАВКА-СЕМИНАР ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫЙ ПРОЕКТ</p> <p>3-4 октября, Санкт-Петербург</p>	<p>Выставка-семинар «Жилищный проект»</p>	<p>СКК: пр. Юрия Гагарина, 8; ст. м. «Парк Победы»</p>
<p>investshow Moscow International Investment Show</p> <p>9-10 октября, Москва</p>	<p>Выставка Moscow International Investment Show</p>	<p>ТВК «Тишинка»: Тишинская пл., 1, стр. 1; ст. м. «Маяковская», «Белорусская»</p>
 <p>16-18 октября, Москва</p>	<p>Выставка «ДОМЭКСПО»</p>	<p>Гостиный двор: ул. Ильинка, 4; ст. м. «Китай-город», «Охотный ряд», «Площадь Революции»</p>
 <p>24-25 октября, Санкт-Петербург</p>	<p>Выставка St. Petersburg International Property Show</p>	<p>Место проведения будет объявлено позднее</p>
<p>САЛОН ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</p> <p>30 октября – 1 ноября, Санкт-Петербург</p>	<p>Выставка «Салон зарубежной и курортной недвижимости»</p>	<p>Выставочный центр «Экспофорум»: Петербургское ш., 64/1</p>
 <p>13-14 ноября, Москва</p>	<p>Выставка Moscow International Property Show</p>	<p>ТВК «Тишинка»: Тишинская пл., 1, стр. 1; ст. м. «Маяковская», «Белорусская»</p>

Вместо заключения...

По традиции нашу книгу мы завершаем добрыми пожеланиями. А также информацией, которая может быть вам полезна, но не вытекает напрямую из предыдущих страниц. Итак, «ГИД НА ЖИТЕЛЬСТВО» – один из проектов ведущего русскоязычного ресурса по зарубежной недвижимости Prian.ru.

1. **Мы – крупнейшая тематическая площадка Рунета.** В нашей базе около 150 тысяч объектов, которые представляют сотни риэлторов со всех континентов. Ежедневно на наши страницы приходят около 20 тысяч посетителей!
2. **На нашем сайте можно получить актуальную информацию по недвижимости разных стран мира.** Можно оставить заявку на подбор объекта. Можно задать вопрос специалистам – мы умеем работать с фактами!
3. **Семинары, вебинары, круглые столы, ток-шоу на крупнейших выставках** – Prian.ru соединяет продавцов и покупателей в разных форматах, обеспечивая качественные контакты обеим сторонам.
4. **Для строителей, агентов, девелоперов мы предлагаем разнообразные решения.** С нашей помощью нетрудно найти действительно заинтересованных клиентов. Сотрудничая с Prian.ru, вы можете сосредоточиться на основной работе: качественно представлять, консультировать, продавать, строить...

Дорогие друзья!

Мы будем рады любой обратной связи, любому мнению, предложению, идее.

А связаться с нами просто:
+7(812) 320-80-59;
adv@prian.ru, info@prian.ru

Ну а наш сайт вы наверняка знаете...

...искренне ваш

 PRIAN.RU

В работе над «ГИДОм на жительство – 2015» принимала участие дружная команда Prian.ru:

Елена БЕЛИСОВА	Ольга МИРОНОВА
Антон БЕЛЯКОВ	Андрей КОРОЛЕВ
Филипп БЕРЕЗИН	Ольга ПЕТЕГИРИЧ
Вера ГЛАЗУНОВА	Анастасия ПРИКОТА
Ольга ЗВЕРЕВА	Анастасия ФАЛЕЙ
Кристина ИНЮШОВА	Екатерина ХОЛОДОВА
Елизавета КОСТЮКОВА	

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

Александр КОРОБЧЕНКО	Наталья ШИХАЛОВА
Илья ОГОРОДНИКОВ	Елизавета КОСТЮКОВА
Роман ЗУБКО	Ольга ПЕТЕГИРИЧ
Алексей КОНОВАЛОВ	Анастасия ФАЛЕЙ
	Яков БЕРЕЗИН

На обложке использованы фото с сайта PressFoto.ru.

Авторы: rukhlenko, HASLOO, Nenov Brothers Images, kasto, boule

PRIAN.RU: справочник покупателя зарубежной недвижимости

Учредитель:

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

Главный редактор «ГИДА на жительство»:

Анастасия ФАЛЕЙ

Главный редактор Prian.ru:

Филипп БЕРЕЗИН

Ответственный выпускающий:

Влад БОБЫЛЕВ

Авторы:

Филипп БЕРЕЗИН, Ольга ПЕТЕГИРИЧ, Анастасия ФАЛЕЙ, Екатерина ХОЛОДОВА

Корректура:

Марина КРЫЛОВА, Ольга МОТАСОВА, Любовь СЛЮСАРЬ, Сергей СЛЮСАРЬ

Главный дизайнер: Ольга ЧИЧЕРИНДА

Верстка:

Ольга БОДРОВА, Сергей БОЛЬШАКОВ, Мария ПЕПИНА

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

Все права защищены.

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

© Prian.ru – Недвижимость за рубежом, 2015

ГИД 2015

на жительство

 PRIAN.RU

