

# ГИД

НА ЖИТЕЛЬСТВО

**PRIAN**

СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ  
ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

ВЕСНА 2026

## ЕДЕМ ВЫБИРАТЬ

НЕДВИЖИМОСТЬ

ИНВЕСТИЦИИ

ИММИГРАЦИЯ

ОТДЫХ

СТРАНЫ

ЛОКАЦИИ

ПРОЕКТЫ

ПАРТНЁРЫ

СТРАТЕГИИ

СДЕЛКИ



## Несколько слов об авторах этой книги, наших проектах и сервисах

Мы – КОМАНДА PRIAN. Работаем для вас уже 20 лет. Развиваем сайты и мобильные приложения, проводим вебинары и семинары, выпускаем книги и фильмы, консультируем, информируем, анализируем... А главное, объединяем продавцов и покупателей, чтобы сделки с зарубежной недвижимостью становились проще и понятнее.

### Чем Prian будет вам полезен

#### Каталог недвижимости

Выбирайте недвижимость жилую и коммерческую, в городах и на курортах, на первичном и вторичном рынке. Лучшие предложения 65+ странах. Каталог обновляется ежедневно.

#### Заявки

Здесь вы можете оставить заявку на подбор недвижимости, ее получают наши партнеры из разных стран, а ответят вам только те компании, у которых есть подходящие под запрос варианты.

#### Каталог компаний

Ищите на Prian надежных партнеров среди агентств недвижимости и застройщиков в разных странах, которые имеют опыт работы с иностранцами.

**Все сервисы Prian бесплатны для покупателей. Пользуйтесь!**

**Совершайте разумный выбор и заключайте выгодные сделки!**

**Оставайтесь с нами на связи!**

## Подписывайтесь на Prian

В НАШИХ СОЦСЕТЯХ вы можете получить бесплатную консультацию. Подскажем, где узнать больше по интересующему вас вопросу, дадим контакты специалистов, которые имеют практический опыт решения ваших задач.

#### Статьи и новости на сайте

Ежедневно мониторим новости и аналитику по международному рынку недвижимости, публикуем обзоры и авторские колонки экспертов. Подпишитесь на новостную рассылку от Prian и получайте материалы на e-mail.

#### Telegram-канал Prian

Обсуждаем важные события, анализируем ситуацию на рынке, выбираем самые интересные объекты из каталога и делимся лайфхаками по покупке недвижимости и иммиграции.

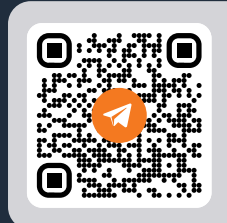
#### Видеосюжеты от Prian в YouTube

Размещаем записи вебинаров, интервью с экспертами, репортажи из поездок в разные страны и, конечно, короткие ролики в формате «главное за минуту».

#### Сообщество Prian в VK

Дублируем сюда наши видео и самые важные публикации, чтобы у читателей из России всегда был к ним доступ

**Рассказывайте о Prian тем, кому эта информация будет полезна.**



# Главные вопросы (с ответами) рынка зарубежной недвижимости в 2026 году

А главные – это какие? Те, которые возникают по ходу всего процесса – от первых мыслей «почему бы и нет» до самых прагматичных, когда принципиальное решение принято. Традиционно мы анализировали «зачем», «где» и «почем», ну а последние годы едва ли не самым актуальным становится «как» – как купить недвижимость за границей.

## Зачем

Отвечая на этот вопрос, проще всего ориентироваться на мнение потенциальных покупателей, тем более что Prian ежегодно проводит опрос среди тех, кто присматривается к объектам за границей.

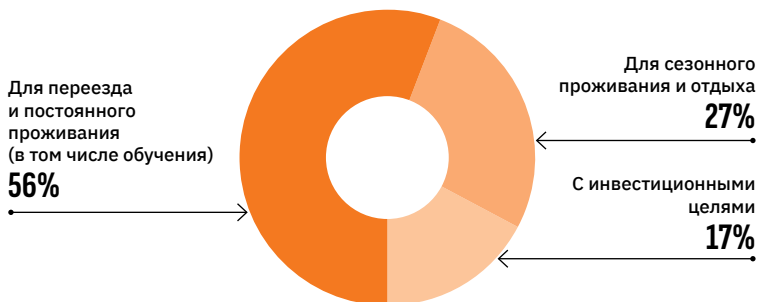
Из множества уникальных целей и их оттенков традиционно выделяются три:

- покупка ради переезда и проживания за границей (сюда же можно отнести задачи по поиску жилья для студента или на время работы);
- приобретение дальней дачи, изначально второго-третьего-четвертого дома, неосновного места жительства на море, в горах... в общем, для себя любимого;
- инвестиции – покупка не столько квадратных метров, сколько потенциального дохода – от сдачи в аренду или от продажи после бурного роста цен.

Собственно, и в 2026 году все эти цели актуальны и в общем реализуемы. Релоцируемся мы по всему свету (основные направления – Европа, Ближний Восток, ближнее зарубежье, Юго-Восточная Азия), дальние дачи ищем всё больше в Турции, Грузии,

## С какой целью вы интересуетесь недвижимостью за рубежом?

Опрос проводился с сентября по декабрь 2025 года на портале Prian.ru



опять же в странах ЮВА... Зарабатываем также на востоке – ближнем и дальнем – и по-прежнему смотрим на европейские страны.

Всплеск интереса к недвижимости для переезда у россиян пришелся на 2022–2023 годы: тогда доля покупателей – потенциальных иммигрантов превышала 70%. Напротив, в тот период процент «дачников» оказался минимальным, с 2024 года он растет. Ну а доля чистых инвесторов (тех, для кого доход безусловно главная и, возможно, даже единственная цель) с начала века стабильна.

## Почем

От \$20 тыс. до 20 млн – диапазон сделок с участием россиян, причем он условный, есть варианты и дешевле, и дороже.

К самым недорогим предложениям изначально внимание очевидно больше – просто потому, что больше и покупателей со скромным бюджетом. В Турции, Египте, Грузии, Камбодже и даже Финляндии, Германии и Италии объекты, на которые смотрят иностранцы, могут стоить меньше \$50 тыс. В Таиланде, Индонезии, Болгарии, Черногории хороший выбор вариантов дешевле \$100 тыс.

Естественно, минимальные цены – это всегда маленькие площади, не лучшие локации и чаще всего неидеальное состояние (хотя в Камбодже, турецком Мерсине или египетской Хургаде за эту сумму можно найти и новую студию). В общем, «дешевым» жильем становится не просто так, и абсолютному большинству реальных покупателей оно неинтересно.

Средние чеки – у россиян в том числе – намного выше. В Турции они превышают \$100 тыс., а, например, в ОАЭ, Франции или на Кипре – \$250 тыс.

В большинстве стран мира недвижимость в 2025 году дорожала. В лидеры роста (более 15% номинально, то есть без учета инфляции) вышли европейские страны: Португалия, Болгария, Венгрия. Рост более 10% – в ОАЭ (в Дубае он выше среднего), Испании, Хорватии... В Турции в долларах и евро небольшой рост; в лирах, если учитывать инфляцию, – падение. В странах Западной Европы (Германии, Франции, Великобритании) символический плюс; в Таиланде и Индонезии динамика тоже минимальна.

Для тех граждан РФ, чей доход формируется рублями, курс последних месяцев вроде бы делает зарубежную недвижимость более доступной. Но с важной оговоркой: деньги на рублевом счете сегодня слабый помощник в покупке. Перевод средств через банки дружественных стран или оплата в криптовалюте повышают издержки. Насколько? Оптимистичная оценка – 2-3%, реалистичная выше. К тому же дороже стали перелеты, проживание, оформление виз (там, где это нужно), то есть побочные расходы, которые кто-то учитывает при оценке сделки, а кто-то нет.



Вопрос, который за четыре года из технического стал ключевым.

Как россиянину оплатить сделку за границей?

**Как**

Вопрос, который за четыре года из технического стал ключевым. Как россиянину оплатить сделку за границей? Прямые переводы из РФ становятся всё более редкими. Они еще встречаются, например, при покупке в Таиланде, Индонезии, Грузии и даже в ОАЭ (например, если вы покупаете у застройщика с российскими корнями), но это скорее исключения.

Самый распространенный, а для сделок в недружественных странах зачастую единственный способ – оплата через счета в банках третьих стран. Сейчас и эта процедура требует комплаенса (в Европе так наверняка), но успешных примеров хватает. В дружественных странах – той же Турции или Грузии – по-прежнему относительно нетрудно открыть счет, тем более при поддержке заинтересованного агента. В Европе шансы малы, но деньги могут быть отправлены как напрямую продавцу, так и на счета адвокатов, нотариусов, в зависимости от законодательства конкретной страны.

Криптовалюты – зона непрозрачная с точки зрения российского законодательства. Тем не менее этот способ перевода денег за границу формально не запрещен. В странах ЮВА, Турции, ОАЭ такие возможности в ходу. И даже некоторые кипрские застройщики помогают решить задачу именно так.

Небольшие суммы – в том числе для первого платежа – покупатели привозят наличными. В Турции или, например, Камбодже кеш кладут на счет продавца, получая подтверждение.

Агентства в Турции, Таиланде, ОАЭ, Индонезии и других дружественных странах предлагают произвести оплату в РФ и в дальнейшем сами переводят деньги продавцу. Разумеется, такая схема требует особого доверия между сторонами.

Наконец, в уникальных случаях граждане РФ покупают друг у друга и проводят оплату внутри РФ, переводом из одного российского банка в другой. Такие сделки были в Германии, Испании, Черногории, на Кипре... В этом случае покупатель не проходит комплаенс. Правда, выбор при такой схеме очевидно ограничен.

**Где**

Спрос во многом определяется возможностями, а они за последние четыре года изменились заметно. Юридический запрет россиянам покупать недвижимость есть лишь в нескольких странах (Латвия, Финляндия, рассматривает ограничения Эстония), и то в новых законах есть лазейки. Но отсутствие прямых перелетов, геополитические риски, а главное, проблемы с привычной оплатой сделки опустили прежних фаворитов и подняли новых.

Популярнейшие европейские страны, всегда занимавшие лидирующие позиции в рейтинге спроса, откатились к концу первой – началу второй десятки. Напротив, Турция, ОАЭ, Таиланд, Индонезия, Грузия закрепились наверху.

Появились в обычно консервативном списке приоритетов россиян и новые страны. Здесь стоит выделить находившийся на вторых ролях Египет и особенно Камбоджу. Страна, которой пять лет назад вообще не было на «карте спроса», ворвалась в топ-20 и продолжает двигаться вверх.

Важно учесть, что спрос сильно зависит от рассматриваемой аудитории. Граждане РФ, живущие в своей стране и не имеющие иммиграционных статусов в других, ищут недвижимость не в тех локациях, которые популярны у обладателей ВНЖ и второго-третьего гражданства. И уж совсем иначе выглядит список стран, где покупает интернациональная аудитория русскоязычного портала. Характерный пример: 60–70% «российских» сделок в Испании в настоящий момент совершают резиденты страны, имеющие паспорта РФ.

**В каких странах искали недвижимость на Priam.ru в 2025 году россияне, проживающие в РФ**

1. 🇹🇷 Турция
2. 🇹🇦 Таиланд
3. 🇦🇪 ОАЭ
4. 🇪🇬 Египет
5. 🇮🇹 Италия
6. 🇲🇪 Черногория
7. 🇬🇪 Грузия
8. 🇧🇬 Болгария
9. 🇨🇵 Кипр
10. 🇪🇸 Испания





**Софья Силина**  
вице-президент  
APEX Capital Partners  
по РФ и СНГ

## Инвестиционные программы гражданства и ВНЖ – для граждан РФ и РБ. Что работает реально

ВЫБОР ПРОГРАММ «Гражданство за инвестиции» и «ВНЖ за инвестиции» для граждан РФ и РБ сокращался в последние годы, и в 2026-м он очень ограничен. Особенно для тех кандидатов, кто не планирует переезжать в другую страну для получения нового статуса. Мы предлагаем практически все основные возможности, которые, в частности, ведут и к получению статуса в Европе – «в два шага».

### **Самая свежая и быстрая – Сан-Томе и Принсипи**

#### **Принцип – дарение/пожертвование**

Основной заявитель должен внести \$90 тыс. в государственный фонд. Если заявка подается на семью из двух – четырех человек, сумма составляет \$95 тыс.; за каждого дополнительного иждивенца требуется доплатить еще \$5 тыс.

В заявку можно включить супруга/супругу, детей до 30 лет, родителей старше 55 лет, а также бабушек и дедушек.

#### **Процедура и сроки**

Программа совсем новая, поэтому сроки рассмотрения заявок наверняка изменятся, но на старте они составляют около трех месяцев на весь процесс. Взнос делают после одобрения заявки; чтобы запустить проверку, нужно заплатить пошлины и рассчитаться за услуги юридического сопровождения. Весь процесс проходит полностью удаленно.

#### **Возможности**

У граждан Сан-Томе есть право безвизового въезда в 61 страну, включая ЮАР, Сингапур, Гонконг, Малайзию, но НЕТ безвиза со странами ЕС. При этом Сан-Томе входит в Содружество португальязычных стран (CPLP), благодаря чему его гражданам доступны

упрощенные пути к резидентству в Португалии или в Бразилии при условии физического переезда.

Паспорт Сан-Томе – это первый шаг к диверсификации рисков, как личных, так и профессиональных. А самое ценное – это одна из немногих официальных программ инвестиционного гражданства, доступная гражданам РФ и РБ.

#### **Плюсы и минусы**

Небольшие африканские острова возле экватора сделали очень хорошо подготовленный продукт. Тщательно разработали законодательную базу, и с первых дней работы с представителями страны мы ощутили, что процессинг будет проходить быстро и четко.

Сама программа заполняет важную нишу предложений для среднего класса, просто потому что она существенно дешевле, например, схожей программы Вануату.

Но главные плюсы – скорость и стоимость. Минус – отсутствие безвиза с Шенгенской зоной, что нивелируется возможностью полноценно участвовать с паспортом Сан-Томе в программе «золотой визы» Греции.

### **Самая оригинальная – Сальвадор**

#### **Принцип – дарение/пожертвование**

Заявитель должен перевести \$1 млн в криптовалюту (перевод в USDT или Bitcoin). В заявку можно включить супругу и детей до 18 лет.

#### **Процедура и сроки**

Оформление возможно дистанционно, но для сдачи биометрии потребуется посетить консульство Сальвадора (например, в Испании). Уплата взноса производится только после одобрения заявки на гражданство. Для запуска процедуры рассмотрения надо заплатить \$1 тыс. от суммы инвестиции плюс госпошину \$1 тыс. за каждого члена семьи в заявке. На проведение всей процедуры ведомство отводит себе до шести недель.

#### **Возможности**

Безвизовый въезд в страны Шенгена, Великобританию, Гонконг, Сингапур, а также государства Центральной Америки – кроме Мексики.

#### **Плюсы и минусы**

Программа Сальвадора работает не первый год, просто у нее никогда не было масштабного международного промо – зна-



ют о ней в основном криптовалютные инвесторы. (Действующий президент страны известен на весь мир своей лояльной политикой в отношении Bitcoin.) Впрочем, участвовать в программе можно, даже если у вас нет криптокошелька. Да и SWIFT-платежи допустимы – у APEX есть лицензия на работу с этой программой, и мы знаем все тонкости ее оформления.

По сути, сейчас это единственный инвестиционный паспорт, открывающий безвизовый путь в ЕС для россиян. К тому же это самая быстрая из действующих программ гражданства: она ведет к результату за четыре – шесть недель.

Что до поездок за документами, сальвадорцы обещают вскоре открыть еще два консульства, где можно будет получать паспорта, – в Катаре и ОАЭ.



### **Самая проверенная – Вануату**

#### **Принцип – дарение/пожертвование**

Невозвратный взнос от \$130 тыс. для одного заявителя и от \$165 тыс. для семьи из четырех человек. В заявку можно включить супруга/супругу, детей и родителей.

#### **Процедура и сроки**

Заявитель проходит необходимые проверки, вносит основную часть инвестиции, после получения одобрения и уплаты необходимых пошлин получает birth certificate вануатского образца и ID card Вануату, а затем выбирает время и место для сдачи отпечатков. То есть заявка подается удаленно, но с 2026 года все кандидаты обязаны посетить представительство Вануату для сдачи биометрии.

Самые удобные офисы – в Дубае и Гонконге. Среднее время прохождения процессинга – четыре месяца. Обратите внимание: все члены семьи, указанные в заявке, должны будут лично явиться на снятие отпечатков.

#### **Возможности**

Паспорт Вануату обеспечивает безвизовый въезд в 102 страны мира. Среди них Гонконг и Сингапур. Эту программу знают, любят, в нее верят. А потому она будет популярна и в 2026 году, хотя паспорт Вануату и не имеет привилегии безвизового въезда в зону Шенгена и Великобританию.

#### **Плюсы и минусы**

Самая проверенная – это важный аргумент в нестабильное время. Несмотря на ограничения последних лет, власти Вануату работают надежно, обеспечивая нейтральный статус в кратчайшие сроки.

### **Самая известная – Турция**

#### **Принцип – инвестиция / покупка недвижимости**

Нужно либо вложиться в недвижимость от \$400 тыс. (кадастровая стоимость должна быть подтверждена государственным оценщиком; покупать необходимо у турецкого юридического или физического лица; объект должен участвовать в программе впервые), либо оформить банковский депозит от \$500 тыс. Вернуть инвестиции (например, продать недвижимость) можно спустя три года.

В заявку разрешается включить супруга/супругу и детей до 18 лет.

#### **Процедура и сроки**

Заявителю нужно лично приехать в Турцию: один раз – для сдачи биометрии при оформлении ВНЖ, второй раз – на этапе получения паспорта. Оформление длится около 12 месяцев.

#### **Возможности**

Программа открывает безвизовый въезд в 110 стран, включая Сингапур, Японию, Южную Корею, Иран... Дополнительно появляется возможность подаваться на визу E-2 в США (если переедете жить в Турцию).

Паспорт открывает возможности для ведения бизнеса в регионе. Снимает сложности с проведением SWIFT-платежей, прохождением комплаенса, дает utility bill вне РФ.

#### **Плюсы и минусы**

Хотя это и не быстрая программа, но в течение одного месяца после оформления свидетельства о собственности на недвижимость (тапу) инвестор и супруг(а) получают

---

По программе

Турции появляется

возможность

подаваться на визу

E-2 в США

---





ВНЖ Турции. Если есть желание как можно скорее изменить свой статус, то это хороший старт. Рекомендуем этот вариант только тем, кто действительно заинтересован в стране и ее возможностях: вы сможете стать полноценным участником местной банковской системы и через нее выйти на международный уровень. Минус – частые задержки процессинга.

### Самая пестрая – Египет

#### Принцип – дарение/инвестиции

У инвесторов есть разные возможности. Более всего на слуху невозвратный взнос (от \$250 тыс.) или покупка недвижимости (от \$300 тыс.). В заявление можно включить супруга/супругу и детей до 21 года (возраст учитывается на момент одобрения).

#### Процедура и сроки

Для запуска процедуры достаточно уплатить фиксированную госпошлину \$10 тыс. – она не зависит от количества членов семьи в заявке. Уже после одобрения кандидатуры заявитель совершает основной платеж. Инвестицию разрешено оплачивать наличными, ввезенными на законных основаниях через любой таможенный пункт на границе Египта.

Срок рассмотрения составляет 8–12 месяцев.

#### Возможности

Паспорт Египта открывает безвизовый въезд в 72 страны, в том числе в Гонконг и Макао (до 90 дней).

#### Плюсы и минусы

Относительно невысокий спрос связан отчасти с бюрократическими нюансами. Например, супруг(а) получит сначала лишь статус ВНЖ, а на гражданство сможет претендовать через год после основного заявителя.

### Что с Карибами

Инвестиционные программы гражданства по-прежнему продвигают пять стран Карибского региона: Антигуа, Гренада, Доминика, Сент-Китс и Невис, Сент-Люсия. Однако с 2022-2023 года они перестали принимать заявки от россиян.

Сейчас подать новую заявку на

карибское гражданство не могут даже те, у кого помимо паспортов РФ/РБ есть другое гражданство (например, Израиля, Армении, Киргизии). При проверке учитывают не только действующие документы, но и место рождения, первичное гражданство, центр жизненных интересов и другие факторы – всё это влияет на итоговое решение.

При этом те, у кого карибское гражданство уже есть (в том числе граждане РФ/РБ), могут через APEX оформить перевыпуск паспорта и заказать справку о несудимости. Возможно добавить в дело нового супруга/супругу, правда, в начале 2026 года такая опция доступна только в Гренаде. А вот новорожденных детей добавить можно во многих карибских странах. Однако правила меняются – актуальные необходимо уточнять!

## КТО НА НОВЕНЬКОГО?

### Самая долгожданная – Аргентина

Впервые о намерении Аргентины запустить программу инвестиционного гражданства заговорили еще в середине 2025 года. В начале 2026-го APEX Capital Partners приняла участие в тендере на определение мастер-агента программы. Предполагаемые сроки официального запуска – конец 2026 – начало 2027 года.

Точный размер инвестиций тоже еще обсуждается, но в качестве ориентира называют порог в \$500 тыс. Инвестировать, вероятно всего, можно будет в приоритетные отрасли экономики. Покупку недвижимости и пассивные взносы, судя по первоначальным планам, из программы могут исключить.

#### Почему это интересно

Паспорт Аргентины очень сильный. Он дает возможность путешествовать в 162 страны без визы, с визой по прибытии или по электронному разрешению – включая Шенгенскую зону, страны МЕРКОСУР, большинство государств Южной Америки. Также в июле 2025 года Аргентина подала заявку на возвращение в программу безвизового въезда в США.

Немаловажно и то, что Аргентина – большая страна, и когда она запустит свою программу, то станет самой крупной из всех, у которых когда-либо была такая опция. А поскольку влияние страны относительно велико, то и диктовать ей, что можно, а что нельзя, куда сложнее...

Тем не менее пока программа в разработке. Так что, если вы реально заинтересованы во втором паспорте, рекомендуем сделать первый шаг уже сейчас. Тем более что ежегодно практически все программы поднимают цены для заявителей.

Паспорт Аргентины очень сильный.

Он дает возможность путешествовать в 162 страны без визы

**Следующий шаг**

Получение второго гражданства может стать лишь первым шагом на пути к получению другого статуса. Некоторые программы, закрытые для россиян, допускают к участию заявителей, у которых есть альтернативный паспорт. Вот самый известный пример.

 **«Золотая виза» – ВНЖ Греции****Принцип – инвестиции**

Требуется покупка недвижимости на сумму от €250 тыс. (не вся недвижимость подходит под минимальные платежи – важен статус и место расположения объекта, мы готовы рассказать обо всех критериях).

Вместе с инвестором на ВНЖ Греции могут претендовать супруг(а), а также дети (до 21 года) и родители главного заявителя и супруга/супруги.

**Процедура и сроки**

Подать заявление можно дистанционно, но потребуется пару раз посетить Грецию, в том числе для выпуска документов. Сроки оформления очень меняются и зависят от конкретного департамента. ВНЖ дается на пять лет с правом продления при сохранении актива в собственности.

**Возможности**

Статус резидента Греции позволит путешествовать по странам Шенгена без оформления визы (90 дней каждые полгода). Обладатель греческого вида на жительство может стать полноценным участником европейской банковской системы и разблокировать активы в Euroclear.

**Интересная альтернатива – ПМЖ Панамы****Принцип – инвестиции**

Программа Qualified Investor Visa – это панамская «золотая виза», которая позволяет получить постоянный вид на жительство сразу, без промежуточного ВНЖ. Основной вариант инвестиций – покупка недвижимости от \$300 тыс.

В заявку можно включить супруга/супругу, зависимых родителей ос-

---

Обладатель греческого ВНЖ может стать полноценным участником европейской банковской системы и разблокировать активы в Euroclear

---

нового заявителя, а также детей до 26 лет.

**Процедура и сроки**

Рассмотрение заявки занимает 30–45 дней. После одобрения придется ехать в Панаму для сдачи биометрии – обычно достаточно одной рабочей недели, чтобы завершить оформление и получить документы. Дальше условия по пребыванию максимально мягкие – один визит раз в два года для сохранения статуса и продления местной ID-карты.

**Возможности**

Не проживая постоянно в Панаме, через пять лет можно будет претендовать на гражданство с безвизовым въездом в страны Шенгена, Великобританию, Японию, Гонконг, Макао, Сингапур, Кипр, Черногорию, Мексику.

**Резюме**

Программы альтернативного гражданства сегодня всё чаще рассматриваются как шаг к нейтральному паспорту. Увы, в настоящий момент граждане РФ не могут сочетать в одной опции решения нескольких задач. Например, для упрощенного въезда в Европу сначала нужно получить гражданство Сан-Томе и Принсипи или Вануату. А уже после добавить к нему ВНЖ Греции за инвестиции в недвижимость.

Ожидание снятия санкций затянулось. В любом случае, если что-то откроется для россиян (например, те же Карибы с безвизовым Шенгеном), теперь это уже не те «дешевые» программы, какими они были до середины 2024 года. Поэтому рекомендуем выбирать из актуальных возможностей и держать руку на пульсе рынка.

Обратите внимание, что сумма расходов по любой из перечисленных программ складывается из выбранной инвестиции (недвижимость, взнос в фонд или другое), стоимости юридического сопровождения, сопутствующих государственных пошлин. Также стоит заложить в расходы международную отправку и доставку документов.



**APEX** Capital Partners  
Citizenship by Investment

Международная  
финансово-консалтинговая  
компания

**APEX Capital Partners**

Москва,  
Леонтьевский пер., 25

[www.apexcap.org](http://www.apexcap.org)

+7 (495) 221-41-70

[ssilina@apexcap.org](mailto:ssilina@apexcap.org)

Telegram-канал  
@apexc

Задать вопрос  
@SofyaSilina



Вопросы?  
Пишите  
в чат-бот  
в Telegram

# Где можно получить ВНЖ в 2026 году

ОСНОВАНИЙ, ДАЮЩИХ ПРАВО находиться в стране не как турист, а постоянно, на самом деле очень много. По-прежнему. Да, процесс для россиян стал сложнее, но это другой вопрос. Разрешение на постоянное пребывание дают и работа, и обучение. Но есть и более универсальные основания, не завязанные на работодателя. Какие?

## ВНИМАНИЕ!

*Правила на рынке зарубежной недвижимости меняются стремительно, а в сфере иммиграции и вовсе нет стабильности. Поэтому обратите внимание: информация, приведенная в этом разделе, актуальна на конец февраля 2026 года!*

## ВНЖ по финансовой независимости

Программы для тех, кто может подтвердить пассивный, то есть не связанный с текущей работой доход. Основная аудитория – состоявшиеся бизнесмены и их семьи, а также обеспеченные пенсионеры.


### Где есть такие программы


Их немало – в Южной Америке, ЮВА (например, в Таиланде), но самые популярные – в странах Европы.

### Условия и нюансы

У каждой страны свое понимание, что такое «пассивный доход». Так, итальянцы отказывают кандидатам, которые параллельно где-то работают. Могут усложнить процесс неочевидные, а главное, меняющиеся требования по переводу получаемых средств в конкретную страну. А Испания требует для продления статуса жить в стране более полугода в год.


### Примеры


 **ВНЖ ФРАНЦИИ.** Оформляется от полутора месяцев на один год. Требования – пассивный доход от €3,5 тыс. в месяц, сбережения от €30 тыс.

 **ВНЖ ИТАЛИИ.** Оформляется от шести месяцев на один год. Нужны сбережения €31,16 тыс. на одного заявителя.



Читайте подробнее  
здесь

 **ВНЖ ИСПАНИИ.** Оформляется от шести месяцев на один год. Требования – подтверждение пассивного дохода от €2,4 тыс. в месяц на основного заявителя + дополнительные суммы на членов семьи.

 **ВНЖ БОЛГАРИИ для пенсионеров.** Оформляется от четырех месяцев на один год. Необходим пассивный доход от €500 на одного заявителя + сбережения.



## ВНЖ для цифровых кочевников

Это относительно недавно появившиеся программы, рассчитанные на фрилансеров, самозанятых и даже штатных сотрудников, которые имеют соответствующий доход и подтвержденное право работать удаленно. Идеальными кандидатами считаются айтишники, но на практике рассматриваются все удаленщики.

### Где есть такие программы

Более чем в 50 странах, и ежегодно список пополняется. В нём государства Европы, Африки, Америки, Азии, в том числе весьма популярные у релокантов всего мира...


### Условия и нюансы


Такие программы требуют наименьшего числа документов, статус выдается быстро – счет идет на месяцы. Заявитель должен подтвердить доход, предъявить медицинскую страховку и показать адрес места проживания в стране. Второй плюс – получение такого ВНЖ обычно недорого.


Основной минус программ для цифровых кочевников – обязательство по проживанию. В большинстве случаев статус нужно реально «использовать»: если вы не живете в стране, ВНЖ могут просто не продлить.

Еще одна проблема – многие программы открываются слишком поспешно, когда процедуры получения ВНЖ не отрегулированы. Наконец, не во всех странах легко найти компетентного помощника. Конечно, кому-то он и не нужен, но даже среди молодых и амбициозных не все готовы пройти путь самостоятельно.

### Примеры

 **ВНЖ ВЕНГРИИ** – оформляется от полутора месяцев на один год, необходимый ежемесячный доход от €3 тыс. Оформление возможно только на одного заявителя – без семьи.

 **ВНЖ Испании** – выдается за четыре – шесть месяцев на три года. Необходимый ежемесячный доход от €2 763. На максимальный срок статус можно получить при подаче с территории Испании.

 **ВНЖ Италии** – выдается за полгода на один год. Необходимый ежемесячный доход от €2,7 тыс.



Читайте подробнее  
здесь

## Инвестиционные и «денежные» ВНЖ

Они более всего на слуху. Инвестиции, покупка недвижимости и даже просто крупные регулярные платежи позволяют получить ВНЖ. Оптимальны для людей с капиталом, в том числе не желающих переезжать и «рвать связи».


### Где есть такие программы


Везде. Европа (те самые «золотые визы»), Ближний Восток, Юго-Восточная Азия, Африка, Северная Америка.


### Условия и нюансы


У каждой программы своя специфика, и здесь перемены происходят чаще всего. Испанцы закрыли «золотую визу», португальцы отказались от опции «недвижимость», турки поменяли порог входа. Важное преимущество – большинство программ не устанавливают минимальный срок проживания для продления статуса или делают его минимальным.


### Примеры


 **ГРЕЦИЯ.** Пятилетний ВНЖ за инвестиции в недвижимость от €250 тыс. Оформление от четырех месяцев – со вторым паспортом.


 **ПОРТУГАЛИЯ.** Двухлетний ВНЖ за инвестиции в венчурные фонды или пожертвования от €200 тыс. Оформление от 18 месяцев.


 **КИПР.** Бессрочный ПМЖ при покупке новой недвижимости от €300 тыс. Оформление от шести месяцев.

 **ОАЭ.** Двухлетний ВНЖ при покупке недвижимости от 750 тыс. дирхамов (\$204 тыс.). Оформление от полутора месяцев.

 **ГРУЗИЯ.** ВНЖ на год при покупке недвижимости от \$150 тыс. Оформление – около двух недель.

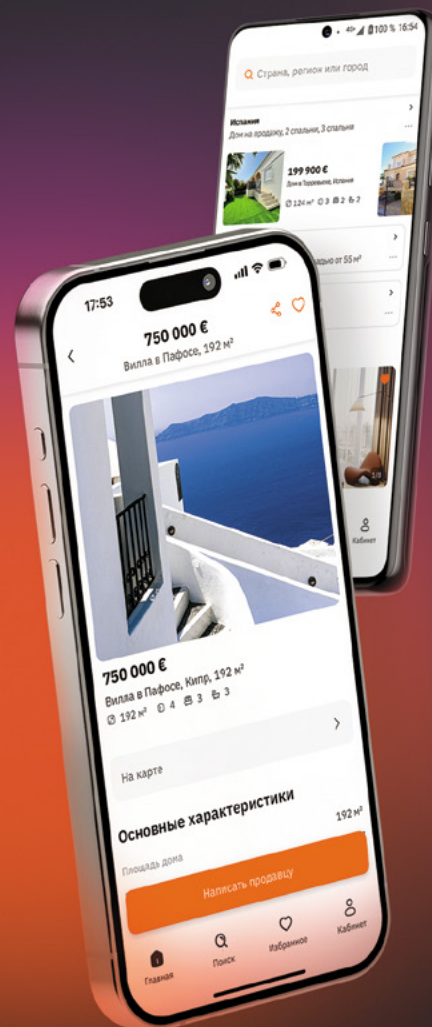
 **ТУРЦИЯ.** ВНЖ на год с правом на дальнейшую натурализацию при покупке недвижимости от \$200 тыс. Оформление – один-два месяца.

 **ЧЕРНОГОРИЯ.** ВНЖ на год при покупке недвижимости от €150 тыс. (условия изменились в 2026 году). Оформление от полутора месяцев.

 **США.** Программа EB-5 – двухлетний ВНЖ при инвестициях в бизнес или проекты региональных центров от \$800 тыс. Оформление до трех лет.



Ищите зарубежную  
недвижимость  
в приложении



Наведите камеру  
смартфона  
на QR-код,  
чтобы установить  
приложение



## Альтернативные программы

Их действительно еще много. Например, оформив французский Passeur Talent через стартап или открытие компании, карточку резидента можно получить сразу на четыре года! Похожие программы – и через открытие компании, и через инновационный стартап – есть в Великобритании, Испании, Канаде, но французская – самая «живая».

Специальные визы или программы для квалифицированных специалистов, деятелей науки, культуры, спортсменов есть в странах Ближнего Востока, Европы, Северной Америки. А вот в Дубае десятилетний ВНЖ могут получить квалифицированные геймеры.

В Таиланде работает Thailand Privilege – в каком-то смысле ее можно отнести к инвестиционным. Платишь относительно небольшую сумму (от 900 тыс. батов – \$28,8 тыс.) и получаешь право находиться в стране. Оформление занимает пять рабочих дней.

В странах Южной Америки по-прежнему развит родильный туризм. Правда, правила последние годы ужесточаются. В Аргентине – стране № 1 для подобных обращений – с 2025 года гражданство малышу выдается лишь спустя два года после его проживания здесь с родителями.

Проще всего – в Парагвае: для того чтобы получить право остаться надолго, нужно, приехав в страну, просто заявить о своем желании в миграционную службу.

### А какова цель?

Вопрос, с которого по-хорошему надо было начинать эту статью. Ведь в зависимости от ответа и следует выбирать страну и программу.

Максимально пассивный статус, не сопряженный с обязательствами после его получения, дают инвестиционные программы.

Самыми быстрыми при оформлении в среднем можно считать визы цифровых кочевников (по крайней мере в Европе).

Если в перспективе интересна натурализация, получение паспорта ЕС, но вы не готовы постоянно жить в стране, лучший вариант – «Золотая виза» Португалии. А, например, программа Черногории или виза цифрового кочевника Венгрии вообще не ведут к получению паспорта этих стран.



На Priian.ru работает раздел «Иммиграция», где представлены многие иммиграционные программы, актуальные в настоящий момент



# PRIANPROPERTY.COM

## A NEW GLOBAL REAL ESTATE PLATFORM

where buyers and sellers meet



Multilingual: EN / DE / ES / FR

90 000+ listings Residential & commercial, new builds & resales

Offers from agencies & developers across 70 countries

Buy and sell property  
on **PRIANPROPERTY.COM**

+44 7584 963 511 (whatsapp)    adv@prianproperty.com



# ВНЖ Португалии: разные возможности в 2026 году

ПОРТУГАЛИЯ ПОПУЛЯРНА – И ОЧЕНЬ! Недвижимость стремительно дорожает, а здешние визы и ВНЖ на разных основаниях открывают путь к жизни в Европе и получению паспорта ЕС. Но вторая половина прошлого года прошла в ожидании: власти Португалии решили изменить иммиграционное законодательство. Какие нововведения уже вступили в силу? Что произойдет в ближайшие месяцы? И главное – что может быть основанием для получения визы в начале 2026 года? Рассказывает руководитель Amber Star Олег Райлян.

## «Золотая виза»

Португальской программе скоро 16 лет, и она одна из наиболее интересных и успешных – как для кандидатов, так и для страны. Деньги текли и текут, португальские иммиграционные службы во главе с начавшим работу агентством AIMA перегружены...

### Условия программы

Португальская «золотая виза» – вариант для тех, кто хочет получить ВНЖ и продлевать его без постоянного проживания в стране. В настоящий момент достаточно находиться в Португалии семь дней в году, хотя, разумеется, жить здесь можно и круглый год. «Золотая виза» выдается на два года, затем продлевается по схеме 2+2 года. До конца 2025-го и в начале 2026-го после второго продления заявитель может подаваться на гражданство. Португальские законодатели активно рассматривают продление минимального периода до десяти лет – скорее всего, решение будет принято, вопрос в точной дате.

ВНЖ могут получить также родственники инвестора – супруг(а), дети до 18 лет и родители старше 65 лет. Также право есть у детей до 26 лет, если они находятся на иждивении инвестора и не состоят в браке, и родителей до 65 лет, если они финансово зависимы от своих детей.

Для взрослого ребенка нужно представить два дополнительных документа. Первый – из учебного заведения, второй – из ЗАГСа, чтобы доказать, что он не вступал в брак. Справки о том, что родители заплатили за учебу, сняли жилье или просто переводили деньги на личные расходы, будут хорошим дополнительным подтверждением.



## Сроки рассмотрения заявок на «золотую визу» Португалии

Иммиграционная служба в Португалии перегружена и, можно сказать, работает плохо. Если просто ждать своей очереди, процесс затянется на годы. Но иногда заявители подают в суд на иммиграционную службу при несоблюдении сроков.

По закону заявки на ВНЖ должны рассматривать три месяца – формально срок могут увеличить в два раза. А вот если в течение шести месяцев подвижек нет, можно идти в суд. Это тоже не быстрый процесс, но это лучше, чем ждать 2–2,5 года без всякой уверенности в результате.

## Обратите внимание

По состоянию на начало 2026 года срок, по истечении которого можно податься на гражданство (пятилетний, а в ближайшее время, вероятно, десятилетний), отсчитывается с момента, когда вы отправляете документы в миграционную службу. Но это правило также могут отменить и, скорее всего, отменят. Десять лет (ну или пять) придется отсчитывать с момента выдачи статуса.

## Действующие опции «золотой визы» Португалии

Всего опций пять. Самая популярная – инвестиции в объекты культурного наследия. Требуется невозвратный взнос, зато он минимальный – €250 тыс., а в малонаселенных регионах €200 тыс. Основная проблема – нехватка предложений. Общественные ассоциации, которые специализируются на развитии культурных программ и сохранении исторического наследия, предлагают ничтожно мало объектов под это условие.

Все остальные опции требуют не менее €500 тыс. Это, в частности, вложения в португальскую компанию, научные исследования, фонды.

Португальской программе скоро 16 лет, и она одна из наиболее интересных и успешных – как для кандидатов, так и для страны



## Какие еще визы можно получить в Португалии

«Золотая виза» – это инвестиция, но есть и другие способы получить право жить в стране, чтобы затем претендовать на гражданство. Но – все нижеперечисленные варианты требуют постоянно-го проживания в Португалии.

### 1. Рабочая виза (D1)

Подходит для тех, у кого есть предложение о работе в Португалии. ВНЖ заявитель получает только после приезда в страну. Требования: контракт с местной компанией, минимальная зарплата €920 в месяц.

### 2. Виза для высококвалифицированных специалистов (D3)

Для работников с подтвержденной – высокой – квалификацией. Зарплата – от €1,5 тыс. Обязательное условие: диплом вуза должен быть признан в Португалии.

### 3. Бизнес-виза (D2)

Для предпринимателей, желающих открыть бизнес или инвестировать в португальскую компанию.

Необходимо представить консулу бизнес-план и подтвердить финансовые вложения.

### 4. Виза цифрового кочевника (Digital Nomad Visa)

Виза для удаленщиков, работающих на иностранные компании. Подходит не только для IT-специальностей, но и для любой удаленной работы. Необходимый доход – от €3 480 в месяц (четыре минимальные зарплаты).

### 5. Виза для финансово независимых лиц (D7)

Для тех, кто живет на пассивный доход – от €920 в месяц – и может подтвердить его.

Какой доход подойдет:

- аренда недвижимости;
- дивиденды;
- пенсия;
- проценты по вкладам.



### 6. Студенческая виза (D4)

Для получения образования в португальских учебных заведениях. Срок действия – один год с возможностью продления на три года. После завершения учебы можно подаваться на рабочую визу.

### 7. Воссоединение семьи

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

## А что с недвижимостью?

Она дорожает, и как! В Европе Португалия стала лидером роста. Возможно, это не очень хорошо для тех, кто тянул с покупкой. С другой стороны, цены в стране остаются конкурентными. По данным Статистического управления Португалии (INE), в октябре 2025 года средняя банковская оценка жилой недвижимости достигла €2025 за квадратный метр. Цифра не сильно впечатляет, но она означает рост на 17,66% за год (квартиры подорожали вообще на 22%)! И потом, в Португалии очень велик разброс цен между крупными городами и курортами (Лиссабон, Порту, Алгарве) и «глубинкой». В столице, например, запрашиваемые цены составляют около €6 тыс.

А главное, по оценке JLL, «устойчивый рост продолжает поддерживаться стабильным спросом и сохраняющимся дефицитом жилья». Спрос велик, безработица на исторически низких уровнях (около 6%), а строят по-прежнему куда меньше, чем требуется.

В Европе Португалия стала лидером роста цен на недвижимость.

С другой стороны, цены в стране остаются конкурентными



Полная версия  
текста здесь

# Болгария

в которой россияне сейчас больше продают, чем покупают

 €19 900 000  
вывели россияне из болгарской недвижимости в 2025 году

 15% в год  
рост цен на недвижимость в 2025 году

## Зачем

Россияне начали распродавать недвижимость в Болгарии лет пять-шесть назад. Первая волна была вызвана обвалом рубля, что сделало отдых в стране менее доступным. Процесс ускорился после пандемии, а затем – с 2022 года – и введения западных санкций. Трудности с перелетами, визовые ограничения, различные банковские проблемы – всё это по-прежнему влияет на спрос.

С января по ноябрь 2025-го россияне вывели из болгарской недвижимости €19,9 млн. А годом ранее за тот же период продали домов и квартир на €11,6 млн (Национальный банк Болгарии). Кстати, британцы, которые раньше массово скупали недорогую недвижимость на Черном море, сейчас тоже продают.

Так зачем мы рассказываем о Болгарии? В чем смысл покупки сейчас? Прежняя цель № 1 – покупка недорогой квартиры на море – для россиян больше не актуальна. Слишком сложно заключить сделку, обслуживать, да и просто ездить туда в отпуск. К тому же и сами болгарские квартиры уже не так дешевы, как пять лет назад. Инвестиции? Об этом можно подумать, тем более что в Болгарии сейчас экономический подъем, недвижимость быстро дорожает, а вступление в еврозону открывает новые перспективы. Это будет скорее история про сохранение капитала в недвижимости на долгий срок, потому что высокий доход от аренды Болгария предложить не может, и короткую спекулятивную стратегию здесь сложно реализовать.

Болгарские риелторы, с которыми сотрудничает Priam, рассказывают, что россияне по-прежнему покупают – в основном те, кто уже связан со страной и хочет улучшить условия проживания. Сейчас в этом основное преимущество Болгарии. Сюда по-прежнему легко переехать, здесь комфортно жить на пенсии и не только. Например, айтишники, которые работают удаленно, всё чаще это делают из Софии, Варны, Бургаса... Спе-



циально для них Болгария даже открыла новый тип ВНЖ – Digital Nomad.

## Почем

Болгария – один из европейских лидеров по росту цен на жильё. Данные Национального статистического комитета: +15% – за 2025 год, +17% – за 2024 год в среднем по стране.

Но о пузырях никто не говорит. Есть много разных, но объективных причин, которые провоцируют цено-

вое ралли: стройматериалы дорожают, ипотека в стране дешёвая (ставки около 3%), присоединение к еврозоне стимулирует болгар переключать сбережения в бетон, объёмы строительства не успевают за внутренним спросом и ростом сделок.

В Софии новостроек до €2 тыс. за квадрат уже нет, даже старые панельные квартиры продаются от €1,5 тыс. Приморские города были и остаются чуть дешевле, но и здесь средний квадрат приближается к отметке €2 тыс. Например, в Варне и Бургасе двухкомнатная квартира (70 кв. м) будет стоить €120 тыс. и более, а на Солнечном Берегу и других курортах примерно такая же – от €70–80 тыс.

Несмотря на возросшие прайсы, продажа домов и квартир в Болгарии идет бойко: в Софии рост на 11%, в Каварне – на 14%, в Банско – на 12% за год (Агентство по вписываниям). Так буквально везде, от поселков до крупных городов. Поэтому, вероятно, и в 2026 году рост цен продолжится, хотя темпы должны снизиться.

## Как

Оплатить недвижимость в Болгарии напрямую из России не получится. С наличностью тоже в страну не приедешь: по местным законам, все сделки на сумму от €5 тыс. должны проходить через банк. Только если продавец и покупатель россияне, тогда расчеты можно и, по российским законам, нужно проводить в РФ и в рублях.

На практике россияне используют переводы через банки в третьих странах на счета болгарских нотариусов, которые уже отправляют деньги продавцам.

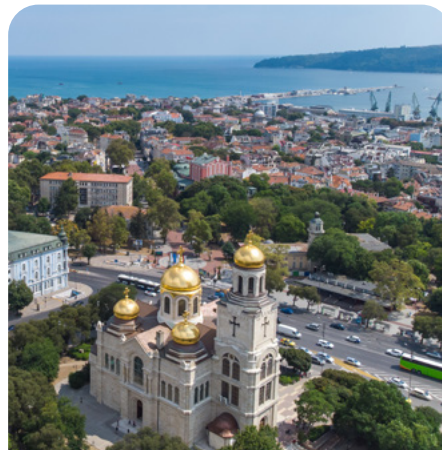
## Где

Основной иностранный спрос в Болгарии концентрируется у моря: Варна, Золотые Пески, Святой Константин и Елена, Албена, Бургас, Солнечный Берег, Несебр, Созополь, Святой Влас, Равда... Буквально все населенные пункты на побережье.

Некоторый интерес есть и к местным горнолыжным курортам: Банско и Пампорово с вполне приличной инфраструктурой остаются в этом сегменте самыми бюджетными в Европе. Проекты в Софии интересны скорее инвесторам: доход от аренды в столице вполне хорош для Европы – 5-6%.



Важное о Болгарии для покупателя и продавца на Priam




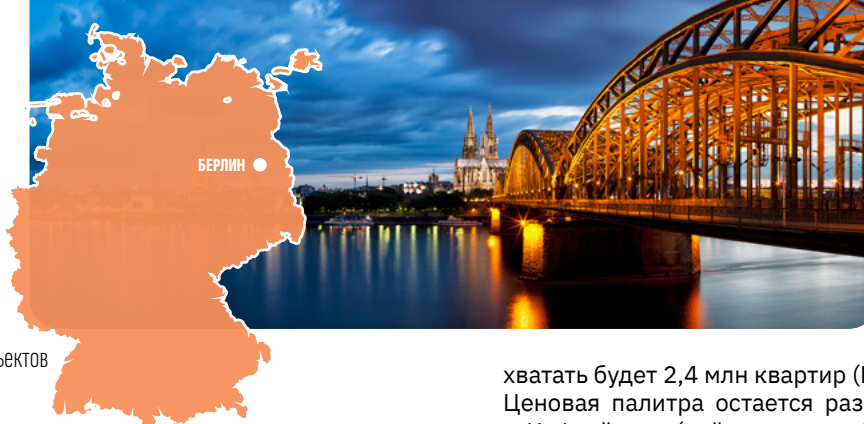


# Германия

в которой вроде стабильно,  
но хочется большего

 €3 500 за кв. м  
средняя цена жилья  
на вторичном рынке

 1 400 000 объектов  
дефицит жилья в Германии



толкать цены вверх, – дефицит жилья, который уже сейчас оценивается в 1,4 млн единиц. Лучше не станет: ежегодно в Германии строят около 200 тыс. новых домов – вдвое меньше, чем фактически нужно. В 2030 году не

хватать будет 2,4 млн квартир (Pestel Institut).

Ценовая палитра остается разнообразной: от €780 за квадрат в Кифхойзере (район в земле Тюрингия) до €8 460 в Мюнхене (IW, Value Market Data 2025). В небольшом немецком городке по-прежнему можно купить квартиру в доме, построенном в середине XX века, за €40–50 тыс. И это будет вполне пригодный для проживания и сдачи в аренду объект, который способен приносить собственнику 3–4% годовых. Впрочем, старый и не соответствующий современным представлениям об энергоэффективности, что в будущем грозит расходами на ремонт. В Германии, как и во многих странах Европы, усиливается разница в ценах между новостройками и вторичкой: первые намного дороже. Например, в Берлине квартира в современном ЖК будет стоить €8,3 тыс. за кв. м, а в старом – €5,5 тыс. (Value Marktdatenbank).

## Как

Проведение сделок в Германии для россиян непростая задача. Нельзя воспользоваться ипотекой, открыть счет в немецком банке без ВНЖ, перевести деньги напрямую из России. Для этих целей открывают счета в третьих странах. Все эти трудности обычно преодолимы, если будет желание и поддержка опытного местного риелтора, который поможет «спроектировать» структуру сделки. Брокеры рассказывают, что застройщики обычно готовы принимать деньги из любой страны, а вот с условной «бабушкой», которая продает квартиру на вторичке, надо вести разъяснительную работу. Как результат – для покупателей из России снижается количество доступных вариантов.

## Где

В Германии не выделить одну-две точки притяжения. Да, крупные города привлекают больше внимания, но сделки проходят и в провинции, буквально во всех федеральных землях.

Фавориты – Берлин и окрестности, Мюнхен и в целом Бавария, а также Северный Рейн – Вестфалия – самая промышленно развитая федеральная земля страны, где собственно и предлагают недорогие квартиры под аренду.

## Зачем

Бетонным золотом называют вообще любую недвижимость, но именно к немецкой этот образ всегда подходил идеально. На протяжении десятилетий она была символом стабильных и надежных инвестиций. Здесь не спекулировали, сюда вкладывали деньги на долгий срок, чтобы сохранить капитал в периоды неопределенности.

Инвестиции – по-прежнему главная цель, которую преследуют иностранцы на немецком рынке недвижимости. В том числе поэтому среди посетителей портала Priam востребованы не только дома и квартиры, но и коммерческие объекты в Германии – торговые центры, доходные дома, проекты по строительству.

И всё же квартиры остаются самым массовым инвестиционным продуктом в Германии. Это по-прежнему «нация арендаторов»: каждый второй живет в съемном жилье. А с учетом роста населения и медленных темпов строительства спрос гарантирован на годы вперед даже в маленьких городах.

Кстати, в Германии есть инвест-апартаменты, где собственник получает контракт на фиксированную доходность 4–6% годовых на срок до 20 лет. Спрашивайте об этом у риелторов на Priam.

А еще Германия – одно из главных направлений для иммиграции в Европе. Потому что здесь сильный рынок труда, которому требуются квалифицированные кадры. Значительная часть спроса идет от тех иностранцев, которые уже находятся в Германии или планируют связать с ней свою жизнь.

Иммиграционной программы, связанной напрямую с покупкой недвижимости, здесь не было и нет. Но экспаты, которые переезжают по другим основаниям (чаще всего – по трудоустройству), на месте решают свой жилищный вопрос.

## Почем

После десяти лет непрерывного роста цен немецкий рынок сделал разворот: в 2022–2023 годах недвижимость дешевет. Хотя уже сейчас понятно, что этот тренд не стал долгосрочным. В 2024 году средний квадрат по стране подорожал 1,8%, в 2025-м – 4% (Ассоциация немецких банков). В мегаполисах восстановление идет еще быстрее. Главная причина, которая будет и дальше



Важное  
о Германии  
для покупателя  
и продавца  
на Priam



# Греция

которая сделала главное – ускорила выдачу «золотых виз»

**8 879**  
ВНЖ за недвижимость  
выдана Греция в 2025 году

**86%** за год  
рост цен на жильё  
с 2017 года

**€4 100** за кв. м  
стоимость квартиры  
в Атике



все основания полагать, что подъем на рынке продолжится.

Быстрее всего дорожает недвижимость в столичной агломерации. В новостройках Атики квадрат обойдется в €4,1 тыс. Это на 10,8% больше, чем годом ранее, и в 2,3 раза больше, чем в среднем по стране (€1,8 тыс.). Впрочем, и та и другая цифра не слишком поражают воображение. Несмотря на бум, который здесь наблюдается уже более пяти лет, недвижимость Греции всё еще доступнее, чем во Франции, Испании, Северной Италии и многих других популярных странах.

**Как** Оплата сделки по покупке недвижимости в Греции для россиян возможна, но нужно запастись терпением и заручиться поддержкой опытного брокера, который поможет найти рабочие способы перевода средств.

Все транзакции сейчас проходят через счета в третьих странах (Армении, Киргизии и т. п.). И даже в этом случае возможны задержки и надо быть готовым по запросу предоставить банку дополнительную информацию.

**Где** Конечно, иностранцы покупают в Атике: здесь не только столица, но и важная курортная зона (Афинская Ривьера). Популярны локации – Фалиро, Глифада, Вула, Вульямени, Варкиза. Сюда сейчас текут многомиллиардные инвестиции и развиваются мегапроекты, самый громкий из которых – реконструкция аэропорта Элликонион, который превратят в «умный» город премиум-класса. Словом, здесь лучший инвестиционный потенциал.

Салоники с окрестностями (Халкидики) интересны по той же причине – второй по значимости деловой центр, важное туристическое направление. Преимущество в том, что цены здесь чуть ли не на треть ниже, чем в столице.

И конечно, у Греции есть россыпь (1000+) разных островов, у каждого из которых свой характер и шарм. Самые популярные на международном рынке недвижимости – Крит, Корфу, Родос, Санторини, Миконос. Всё это специфические локальные рынки. Например, на Крите средний чек составляет €2,1 тыс. за кв. м, а на Миконосе €7,15 тыс. (Spitogatos).



Узнайте о Греции  
у экспертов  
HellasConsultSolutions

**Зачем** В 2025 году Греция получила сразу несколько преимуществ. Во-первых, осталась одной из немногих стран в Европе, где за инвестиции в недвижимость (возвратные и потенциально доходные) можно получить вид на жительство. И даже минимальный порог в €250 тыс. в некоторых проектах по-прежнему действует.

В Афинском университете экономики и бизнеса (АУЕВ) подсчитали, что с момента запуска программа «золотой визы» уже привлекла в местную недвижимость €5,54 млрд иностранных инвестиций. Только в 2025 году по программе было одобрено 8 879 новых ВНЖ – на 95% больше, чем в 2024-м. Россияне, кстати, тоже участвуют в этом процессе, но только в том случае, если у кого-то из членов семьи есть паспорт другой страны. Во-вторых, рынок в целом на подъеме. Даже у самих греков есть стимулы покупать: экономика растет, зарплаты повышаются, вводятся программы льготного кредитования. Всё это провоцирует спрос и усиливает дефицит качественного жилья в популярных локациях.

Получается, что если раньше Грецию рассматривали преимущественно как туристическое и «пенсионное» направление, то сейчас она стала страной, где многие хотят зарабатывать на недвижимости. И при этом своих курортных преимуществ она, конечно же, не потеряла.

**Почем** В 2025 году цены на недвижимость в Греции превысили абсолютный максимум. Звучит громко, но по факту сейчас они лишь на 7% выше, чем в 2008 году, после которого в стране начался затяжной кризис. Впрочем, о нём уже мало что напоминает: с 2017 года цены выросли на 86% (Банк Греции). И есть



**Наталья Циро Рува**

Основатель  
и управляющий директор  
Hellas Consult Solutions

+306972461356

nattsirrouv@gmail.com



## «Золотая виза» Греции: Всё, что нужно знать официально и неофициально Острые вопросы и ответы про «золотую визу»

ВСПОМИНАЮ ПЕСНЮ «Было, было, было, но прошло»... Про многое так можно сказать, а про греческую «золотую визу», к счастью, нельзя. Это единственная сегодня европейская программа, дающая возможность получить ВНЖ через инвестиции. Недвижимость, государственные облигации, открытие бизнеса, банковский депозит – тот, кто вкладывает нужную сумму, получает специальный статус резидента, который распространяется не только на самого инвестора, но и на его детей и родителей, то есть на три поколения.

И – об этом почему-то говорят меньше – участие в этой программе при желании заявителя ведет к греческому гражданству. Конечно, пройти весь путь нелегко. Но если цель именно паспорт, всё решаемо, а тенденция однозначна и показательна: даже те, кто раньше не рассматривал получение греческого гражданства, стали о нём задумываться.

Давайте разбираться, каким же образом сегодня подходить к этому глобальному вопросу.

\*\*\*

РАНЬШЕ ВСЁ БЫЛО ПРОСТО. Когда человеку нужен был статус резидента Евросоюза, мы выбирали недвижимость от €250 тыс., причем могли покупать несколько объектов.

Сейчас программа изменилась. Вход по-прежнему от €250 тыс., но на эту сумму каждый инвестор обязан купить один объект. Минимальный порог – при покупке в проекте, одобренном властями Греции и особым образом переведенном в последние годы из фонда нежилых помещений в жилые.



Второй уровень – от €400 тыс. Можно рекомендовать тем, кто не слишком требователен и планирует переезжать в Грецию или приезжать сюда на каникулы. Опять-таки купить надо только один юнит и только в определенных, грубо говоря, не самых престижных районах страны.

Третий уровень – от €800 тыс. Это уже премиальная недвижимость в том числе в самых известных местах. Например, на «сытых островах» или в Афинах. Правительством косвенно делается так, чтобы греческая недвижимость не продавалась дешево...

\*\*\*

КОГДА Я ПОЛУЧАЮ заявку от клиента, желающего стать резидентом Евросоюза, то задаю ему первый вопрос. Для чего она ему?

Но если обращается клиент из России, первый вопрос иной: есть ли у него или членов его семьи альтернативный паспорт? Хотя никакого официального запрета продавать недвижимость россиянам или белорусам в Греции нет, заявки на «золотую визу» от граждан этих двух стран не рассматриваются. Второй паспорт необходим.

Наступает молчание. Потом звучит вопрос: а какой паспорт можно сегодня сделать? И в какие сроки?

Ответ всё время разный. Еще пару лет назад наши инвесторы получали на абсолютно законных основаниях паспорт Киргизии. Сейчас программа тоже работает, но со скрипом. Стала более избирательной и требовательной.

Поэтому чаще смотрим на паспорт Вануату или новую программу Сан-Томе и Принсипи. Да, это расходы иного порядка – уже не десятки, а сотни тысяч евро. Но задача надежно решается за несколько месяцев.

\*\*\*

КСТАТИ! Некоторые клиенты получают второе гражданство... через детей, рожденных, например, в Аргентине или Канаде. Родители в этом случае выступают опекунами, а ребенок становится основным инвестором. Но если ему два-три-четыре годика, просто так оформить на него недвижимость не получится. Придется действовать через суд, который надо убедить, что родители действительно хотят получить европейский статус для всей семьи.

«Золотая виза» Греции – единственная сегодня европейская программа, дающая возможность получить ВНЖ через инвестиции



ПАСПОРТ ЗАПУЩЕН В РАБОТУ, и в этот момент (самое позднее – как только станет известен примерный срок получения документа) рекомендую начать выбирать объект. Можно даже вносить депозит.

К чему спешка? Да, программа работает, и она единственная в своем роде. Однако рано или поздно греческое государство последует за Португалией и Испанией, которые доказали, что нет ничего вечного. Когда-то программа будет закрыта.

Но опыт предыдущих изменений показывает, что греки не меняют правила задним числом. То есть вы можете внести депозит и тем самым зафиксировать условия, по которым позже будете оформлять статус резидента.

Что ж, паспортная история завертелась, а мы возвращаемся к разговору о недвижимости. Какова наша цель? Переехать? Открыть бизнес? Просто инвестировать? Или иметь возможность разместить капитал на брокерских счетах в Европе?

\*\*\*

ЕСЛИ ЦЕЛЬ КЛИЕНТА максимально прагматичная и он не собирается жить в Греции, мы предлагаем объекты в хороших районах Афин. Те самые, от €250 тыс., которые переведены из коммерческих в жилые. Они приведены в порядок, сделан капитальный ремонт. Да, это не новостройки, но квартиры полностью обставлены, и есть все возможности для сдачи в аренду.

Выбирая такие объекты, клиенты часто не приезжают на просмотр, тем более что сейчас получить шенген – проблема. Мы проводим подробнейший видеобзор, даем рекомендации по районам, всё по максимуму делаем удаленно.

Самое любопытное, что некоторые клиенты, которые приобрели реновированные объекты, позднее, уже обосновавшись в Греции, сами начинают заниматься флиппингом. То есть организуют компании, чтобы перестраивать бывшие офисные здания и предлагать недвижимость следующим релокантам.

\*\*\*

В ЭТОМ СЕГМЕНТЕ свои риски. Спрос привлек охотников за быстрой прибылью. На рынке появилось огромное число предложений. Увы, не все строительные компании соблюдают сроки, а глав-

ное, не все делают нормальный ремонт. Проект готов, инженерия тоже, а на отделку денег не хватило... В итоге продают как есть.

Бывает хуже: на объект, подходящий под реновацию и программу, девелоперу надо получать лицензию. Ее еще нет, а депозиты от доверчивых инвесторов уже собираются. Человек видит красивую картинку, верит в нее и не слышит рекомендации. А она проста: в таких вариантах важно не просто купить, а купить то, что будет сдано – желательно в ближайшие три-четыре месяца.

Итак, объекты от €250 тыс. – это, конечно, соблазн, хороший вариант и выход, но – для тех инвесторов, которые не собираются постоянно жить в Греции. Объект хорош только для практических финансовых целей.

\*\*\*

ЕСЛИ ВЫ ПЛАНИРУЕТЕ в Греции жить или хоть иногда приезжать – ищем вариант для проживания. Под бюджет немногим более €400 тыс. подходит недвижимость в материковой части, например на Пелопоннесе или в скромных городах – Ларисе, Дrame, Волосе, Кавале. И не надо относиться к ним с иронией: они красивые и часто недооцененные. Еще один вариант за «четырееста плюс» – Халкидики. Мегаизвестное туристическое место, которое было и всегда будет популярно.

Но я прекрасно понимаю сомневающийся, у которых возникают дополнительные вопросы. Хотела бы я купить дом в какой-то глухомани? Хотела бы проводить каникулы далеко от моря? Ведь, скорее всего, так и будет на тех же Халкидиках, где цены тоже выросли и домик на побережье стоит дороже.

Это индивидуальный, но важнейший вопрос: можно ли за €400 тыс. найти недвижимость, которая действительно будет радовать? Тем более если клиент «вдруг» признаётся, что мечтает о жизни или отдыхе на острове.

Вот так незаметно переходим в категорию от €800 тыс., потому что выясняется, что люди на самом деле хотят моря, хотят хорошее место, хотят получать удовольствие от этой недвижимости.

В общем, после детального, откровенного разговора мы чаще всего не рассматриваем промежуточный вариант за €400 тыс. Либо выбираем что-то бюджетное, либо хотим получить всё – в том числе то, что можно будет впоследствии с легкостью продать.

Важнейший вопрос:  
можно ли за €400 тыс.  
найти недвижимость, которая  
действительно будет радовать?





ПЕРЕШАГНЕМ в следующий этап. Когда объект выбран, его надо оформить на полученный либо ожидаемый альтернативный паспорт. Для этого – и вообще для упрощения процесса – нужна доверенность, которую заявитель может сделать даже в стране своего проживания.

Когда клиенты приезжают на просмотр, мы буквально настаиваем: сделайте доверенность, если планируете в будущем что-то купить. Некоторые видят в этом элемент давления: мы же еще ничего не выбрали! Но – нестабильность полетов, отмена и задержка рейсов, визовые трудности, растущие затраты на поездку требуют быть разумными.

Доверенность оговаривает право конкретного греческого специалиста, имеющего регистрационный номер в коллегии адвокатов, купить (и только!) недвижимость от вашего имени. При этом юрист не может приобрести что угодно, ведь именно вы переводите деньги, именно вы оплачиваете сделку.

Да, этот человек сможет действовать от вашего имени – платить налог на переход собственности, рассчитываться с бухгалтером и вообще любым специалистом, выписывать банковские чеки. Страшно довериться ему? Я ни разу не сталкивалась с ситуацией, чтобы адвокат рисковал своей репутацией, лицензией, профессией ради собственных финансовых фантазий.

Но у каждого из нас своя степень тревожности. Если не доверяете специалисту совсем, всегда можно приехать на оплату лично. Так или иначе, оформление доверенности – второй шаг, необходимый, чтобы начать продвигаться в нашей сделке.

\*\*\*

ПОКУПКА ПОД «ЗОЛОТУЮ ВИЗУ» требует перевода средств обязательно на счет греческого собственника. Каким образом направить деньги из Российской Федерации в Грецию?

Рецепт один – открытие счёта в третьей юрисдикции, куда можно перевести средства из РФ. Например, мы помогаем удаленно открыть счет в Армении (также востребованы счета в Казахстане, Кыргызстане и т. д.). Разумеется, для платежа у вас должны быть не только сами деньги, но и объяснения, откуда они появились.



Выбор недвижимости, сделка, открытие банковского счёта, налоговый номер, подача документов – всё можно сделать удаленно



Подойдут декларация НДФЛ, любой договор о продаже чего-либо (машины, квартиры), договор займа.

Теоретически вы можете оплатить сделку как переводом напрямую на счет собственника, так и через свой банковский счет в Греции. Но мы рекомендуем первый вариант, а счет лучше открывать уже после – когда вы совершили сделку и подали документы на получение статуса.

Почему? Потому что даже с временным сертификатом, который дает возможность претендовать на резидентство в Евросоюзе, вы становитесь более понятным любому греческому банкиру. У вас есть налоговый номер, адрес приобретенной недвижимости, ваш объект внесен в налоговую ведомость – появился счет за свет и воду. Банк уже не ставит для вас лимиты по деньгам на счету.

А счет в греческом банке мы откроем и дебетовую карту получим через день после того, как отправим документы на ВНЖ.

\*\*\*

КСТАТИ! Мы практически подошли с вами к подписанию финального договора, и тут... нотариус выписывает налог на недвижимость, который надо заплатить перед сделкой. Но как же так? Я еще не купил недвижимость – а с меня уже взимают налог. Вдруг заплачу, а сделка не состоится?

Надо понимать: в Греции налог на переход права собственности оплачивается ПЕРЕД подписанием финального договора. Сумма рассчитывается от рыночной стоимости, то есть по факту – от большей цены. Это действие подчеркивает желание собственника продать свою недвижимость. Именно так к этому и надо относиться. А если сделка не проходит, сумма возвращается несостоявшемуся покупателю.

\*\*\*

ВСЕ ДОКУМЕНТЫ ОФОРМЛЕНЫ, остается подать пакет в департамент на «золотую визу». Возникает болезненный вопрос – сроки.

Греческие власти пытаются организовать, а точнее, ускорить процедуру. Происходят структурные изменения, вводятся новые правила, но рассмотрение всё равно длится долго. Выдача документов – от полугода до года... А тут еще в феврале вышел новый циркуляр для департаментов, которые занимаются обработкой заявлений. Анонсирована новая система. К примеру, мы подаем заявление в Афинах. Если сотрудники перегружены, заявление будет перекидываться в другие филиалы – по всей Греции.





Вроде здравый план. Только вот при такой системе теряется система контроля со стороны адвокатов и риелторов, снижаются возможности влияния на конкретный департамент. Конечно, в том же циркуляре каждый кейс обязывают рассмотреть за 90 дней, но я очень сомневаюсь, что эти сроки будут соблюдаться. Греция...

\*\*\*

ОДНАКО ДАВАЙТЕ О ХОРОШЕМ. Одобрение получено, пора сдавать биометрию. Может ли каждый член семьи приехать на нее отдельно? Да, конечно. Если у вас есть документ, подтверждающий, что вы ожидаете получения статуса, с ним вы можете въезжать в Грецию без визы.

Сколько раз нужно приехать в Грецию до получения карточек? Если большую часть процесса вы готовы делать удаленно, то всего один – как раз на сдачу биометрии. Выбор недвижимости, сделка, открытие банковского счёта, налоговый номер, подача документов – всё можно сделать удаленно... опять-таки если была выдана доверенность. Поверенный же впоследствии, при вашем желании, передаст карточки по месту жительства.

\*\*\*

В ЗАВЕРШЕНИЕ. Мои искушенные клиенты всё чаще ищут не просто дом, а дорогую греческую виллу. Не чтобы «демонстрировать статус» и «кричать об успехе». Нет, вилла с оливковой рощей и великолепными апельсиновыми аллеями – это про выбор жизни, которой хочет жить ваша семья, и не когда-то в будущем, а сейчас. Это не про инвестиции, а про ощущение стабильности, спокойствия и безмятежности, хотя такой объект будет расти в цене.

И вот кажется, что цена белоснежных вилл, построенных недавно, завышена. Особенно в сравнении с домами 10-15-летней давности. Особенно если подсчитать затраты, которые со всеми лицензиями могут составлять едва ли не половину запрашиваемой суммы.

Что ж, вы правы. Но правы и продавцы, указывающие, что эта недвижимость строится в уникальных местах. Собственник, который

назначает, казалось бы, завышенную цену, уверен: если виллу не возьмет первый покупатель, сделка сойдет со вторым. С другого конца света. Потому что для покупателя это не вопрос цены...

Конечно, большинство предпочли бы новый дом площадью в 300–500 квадратных. К сожалению, сегодняшние стандарты не позволяют возводить жильё таких размеров. Другое пожелание, часто несовместимое с первым, – отделка мрамором, гранитом, натуральным камнем. Хайтек из стекла и бетона? Не-е-ет... Проблема в том, что сегодня проектов под старину у застройщиков, которые строят для «воображаемого клиента», просто нет.

Что же делать? Присмотритесь к старшей недвижимости, которую реновировали, хоть и без масштабной перестройки. Такие дома есть – они сохраняют стиль, философию, атмосферу и по «начинке» приближены к современным стандартам. Хотя старое и новое в Греции всё равно плохо совместимо.

И последнее. Каждому клиенту хочется получить скидку. Но когда вы приезжаете весной, переговоры с собственником вряд ли будут успешны. Потому что сезон только начинается, большинство стоящих вилл сданы в аренду. Выше шансы будут осенью.

Только не давите на грека. Они с большим трепетом относятся к своему жилью и могут отказаться от сделки, если только им покажется, что вы недостаточно оценили ЕГО ДОМ.



Вилла с оливковой рощей и великолепными апельсиновыми аллеями – это про выбор жизни...



Компания, специализирующаяся на вопросах иммиграции, инвестиций и недвижимости в Греции

HCS (Hellas Consult Solutions)

Офис в Афинах: Alexander Pandou 10, 17671, Athens, Greece  
Офис на Корфу: Dendrouli Feotokl 1, 49083, Corfu, Greece

+30 6972 461 356

nattsirrouv@gmail.com



Узнайте больше у эксперта в Telegram





# Грузия

в которой можно купить квартиру у моря с бюджетом от \$35 тыс. и даже получить кредит в местном банке



минимум в два раза дороже, чем на окраинах. К примеру, в популярном районе Ваке придется заплатить более \$2 тыс. за кв. м.

Важный тренд: в стране продолжает формироваться новый тип брендовой недвижимости. Это многофункциональные комплексы под управле-

 €1 200 за кв. м  
средняя цена жилья в Батуми

 \$150 000  
цена объекта под ВНЖ

 8–9% в год  
средняя рентабельность в Тбилиси

## Зачем

За пять лет Грузия превратилась в одно из главных инвестиционных направлений для россиян. Да, с одной стороны, произошло это из-за того, что покупка в других традиционно популярных странах усложнилась. Но и в самой Грузии рынок недвижимости стал не просто живым или растущим. Тут совпали несколько факторов, интересных иностранным покупателям.

Здесь по-прежнему низкий порог входа: можно купить вполне достойные квартиры с бюджетом от \$35–40 тыс. Цены стабильно растут – причем как на первичном, так и на вторичном рынке. Рентабельность выше, чем в среднем по Европе, а налоговая нагрузка, напротив, намного ниже. Условия заключения сделок – вообще весь процесс покупки остается прозрачным. Наконец, в последние годы здесь стартовали проекты высокого уровня с различными инвестиционными программами, заточенными под иностранцев.

Благодаря безвизовому режиму и прямым авиаперелетам часть иностранцев, и в том числе россиян, рассматривают недвижимость в Грузии как дальнюю дачу. Задачи комбинируются: можно отдохнуть на море, а большую часть года зарабатывать на туристах. Тем более что арендные программы премиальных грузинских ЖК обычно позволяют реализовать этот сценарий.

А вот переезд-иммиграция уже не столь популярна. Пик спроса пришелся на 2022–23 годы, а сейчас власти Грузии продолжают ужесточать правила для релокантов. В частности, с 1 марта 2026 года стоимость недвижимости, покупка которой будет давать право на ВНЖ, повышается со \$100 тыс. до \$150 тыс.

## Почем

К концу 2025 года средняя стоимость квадрата в Батуми достигла \$1 230, увеличившись за год на 15,4% (Colliers Georgia). Рост обеспечили новостройки, которые подорожали на 24,2%, – тут надо учесть, что в последние месяцы на рынок вышло несколько премиальных проектов, повлиявших на статистику. Квартиры на вторичном рынке прибавили 10,7%.

В Тбилиси цена среднего квадрата приближается к \$1 500. При этом разброс очень велик: квартиры в центре столицы стоят как

## Как

С проведением сделок в Грузии проблем не возникает – даже у россиян. Покупатель по-прежнему может открыть счет в местном банке, на который заранее переведет деньги для расчетов за недвижимость. Возможны даже прямые переводы из российских банков. Не запрещено в Грузии расплачиваться и наличными; некоторые застройщики готовы принимать криптовалюту.

Покупателям новостроев обычно предлагают беспроцентные расщочки до конца строительства, а бывает, и на более долгий срок. А еще Грузия – одна из немногих стран, банки которой дают ипотеку. В том числе россиянам. Правда, условия «кусачие» – более 10% годовых в лари.

## Где

Основных точек притяжения две. Батуми остается самым интернациональным рынком в Грузии: по некоторым оценкам, более половины сделок здесь заключают иностранцы. В топ-3 инвесторов входят россияне, украинцы и израильтяне.

Тбилиси востребован, причем в основном у инвесторов, которые рассчитывают на стабильный доход от сдачи квартиры на долгий срок. Средняя рентабельность в столице 8–9% годовых.

Растет спрос на соседние с Батуми приморские районы – Махиджаури, Чакви, Цихисдзири, Кобулету, – где цены на недвижимость пока ниже, чем на главном курорте страны.



Важное о Грузии для покупателя и продавца на Priam





# Египет

которому есть что предложить  
и за \$20 тыс., и за \$2 млн

 **\$300 000**  
цена недвижимости  
под гражданство

 **13%** в год  
рост цен на жильё  
в 2025 году



## Зачем

На карте покупателя недвижимости должно быть два Египта: массовый и элитный. Эти рынки редко пересекаются и по проектам, и по регионам, и по ценам, которые они позволяют реализовать.

Египет массовый – самая доступная страна мира для покупки дачи у моря. И это касается не только сделки, но и последующего обслуживания: коммунальные платежи, расходы на содержание комплекса, цены на товары и услуги – всё это в Египте дешевле, чем в России, Таиланде, Турции, не говоря уже про европейские курорты.

А качество отдыха? Многим нравится. Не зря Египет лидирует в туристических топах. В 2025 году «к фараонам в гости» съездили 2 млн россиян, а всего страна приняла около 20 млн туристов.

Египет элитный по ценам сопоставим с популярными европейскими и азиатскими направлениями. Важный местный тренд – премиум-застройка ведется не точечно, а комплексно: возводятся отдельные города для элиты. Там совсем другое качество среды: повышенное внимание уделяется безопасности и профессиональному управлению комплексами. Самый яркий пример (из давно действующих) – курорт Эль-Гуна, который хоть и находится неподалеку от Хургады, но отличается от нее кардинально.

По данным Knight Frank, Египет привлек \$1,4 млрд частного капитала и занял третье место по объему строительной активности, уступая лишь Саудовской Аравии и ОАЭ. Согласно опросам, состоятельные семьи намерены увеличить свои вложения в страну. Покупают дома для отдыха, инвестируют в коммерческие проекты и – в том числе – получают на этом основании второе гражданство.

А вот египетская программа «Гражданство за инвестиции» хоть и проста, но почти не востребована из-за слабости паспорта и невозможности быстро оформить всю семью. Тем не менее инве-



стиции (одна из опций – вложить в недвижимость от \$300 тыс.) могут быть возвратными и доходными, отказываться от первого паспорта не придется, требований к проживанию в стране нет. Заявления от россиян принимают в обычном порядке.

## Почем

Египетский портал недвижимости Aqarmap регулярно публикует сводки по динамике цен на объекты, которые выставлены на продажу. По итогам октября 2025-го +13% за год. Годом ранее за тот же период набежало 25%. Кажется, что рост стремительный, но, если учесть, что данные приведены в местной валюте, а есть еще и инфляция, получим, что средний квадрат почти не подорожал.

Впрочем, для Египта «средние» показатели мало о чем говорят. Как раз потому, что на массовом рынке полно предложений по \$500 за кв. м (и это на популярных морских курортах), а на элитном – и \$5 тыс. не предел.

По статистике Prian, большинство сделок с иностранцами идут в бюджете до \$100 тыс. А топ-10 крупнейших застройщиков Египта, отчитываясь о продажах в 2025 году (+47%, кстати), поделились: средний чек составил \$350 тыс. Разница огромная.

Долгосрочно перспективы неплохи у любой недвижимости. Главная причина – население растет на 2,5 млн человек в год, а иностранцы (особенно ближневосточные соседи), похоже, готовы инвестировать в Египет.

## Как

Стране очень нужны иностранные инвестиции, и принимать деньги местные застройщики готовы любыми удобными для вас способами. И счет в местном банке помогут открыть, и наличности будут рады, и с криптовалютой согласны иметь дело. Россиянам покупать квартиры в Египте сейчас удобно.

На первичном рынке всегда предлагают рассрочки – до пяти-шести, иногда и до десяти лет. А тем покупателям, кто готов сразу внести 100% цены новостройки, дают скидки до 30–40% от цены объекта.

## Где

Хургада и Шарм-эль-Шейх – самые популярные недорогие курорты с хорошим выбором строящихся и готовых комплексов. Важное различие между ними: в первой можно оформить квартиру в частную собственность, во втором – только в долгосрочную аренду сроком до 99 лет (лизхолд).

Эль-Гуна и Новая административная столица – топ-локации для покупателей премиальных объектов, в последней начали инвестировать в коммерческие проекты. Но пока россияне тут не слишком активны.




Важное о Египте  
для покупателя  
и продавца на Prian

# Индонезия

которая не дорожает,  
но дорожает

 **7 000 000**  
число туристов на Бали  
в 2025 году

 **0,16%** в год  
рост цен на жильё  
в Денпасаре

ДЖАКАРТА

## Зачем

Индонезия, а точнее остров Бали, за последние годы превратилась в одно из главных инвестиционных направлений. Сюда пришли не только покупатели из России и застройщики с российскими корнями – но и вообще иностранцы. Многие проекты курортной недвижимости ориентированы именно на иностранных инвесторов и предлагают различные программы получения дохода. Есть брендовые проекты, в которых заявляемый ROI составляет 10–15% годовых...

Страна остается интересной и для покупателей второго дома. Бали – признанный туристический центр, который ежегодно принимает миллионы гостей. Сезон здесь, по сути, круглогодичный, сервисы хорошо развиты, перелеты налажены (а в следующем году начинают строить второй аэропорт), визы – вообще не проблема... Словом, есть всё, чтобы пользоваться этой дальней дачей было удобно. Важная особенность местного рынка – на Бали всё еще много сравнительно недорогих вилл и таунхаусов (в отличие от того же Пхукета, где дефицит земли толкает цены на дома вверх).

А вот сходство с главным островом Таиланда в том, что на Бали уже сформировалось солидное русскоязычное сообщество. По оценкам консульства РФ, там проживает не менее 35 тыс. россиян, а если прибавить всех временно пребывающих – цифра увеличится в разы.

Наконец, релокация на Бали тоже актуальна.

Но при планировании долгосрочного переезда надо учитывать определенный изъян: иностранцы в Индонезии не получают право собственности на недвижимость – все объекты оформляются в долгосрочную аренду. Путь к гражданству очень тернист, а вот способов получить долгосрочную визу много.

## Почем

Если посмотреть на отчеты Банка Индонезии, то покажется, что цены здесь стоят на месте. По балийскому Денпасару, к примеру, по итогам 2025-го динамика менее 1% за год.

А где тогда колоссальный рост, о котором рассказывают риелторы, рекламируя инвестварианты? Он здесь «зашит» в стройку. Типовая квартира на пресейле стоит на 30% дешевле готовой. Отсюда и максимальные риски при покупке: нужно оценивать конкретного застройщика, ведь на рынок в последние четыре года вышло немало новичков.

Цены в современных курортных проектах в пешей доступности от пляжей стартуют от \$80 тыс. за 25-метровую студию. Если за ЖК стоит известный отельный бренд, ориентируйтесь на \$150 тыс. за номер. Интересно, что примерно за те же деньги можно купить и 70-метровое бунгало, расположенное чуть дальше от воды.

## Как

Для граждан России здесь всё проще, чем даже в других дружественных странах. Многие балийские застройщики предоставляют возможность легальной оплаты в РФ через российский счет или через партнерские банки в СНГ. И именно эти комплексы сейчас на пике популярности. Также применяются расчеты криптовалютой.

На кредиты в индонезийских банках рассчитывать не стоит. А вот рассрочки до конца строительства – обычная практика. Из интересного для инвесторов – есть проекты с опцией «обратный выкуп», когда через несколько лет вы гарантированно возвращаете вложенный капитал.

## Где

Бали, Бали и еще раз Бали. На сегодня это единственный регион страны, раскрученный на международном рынке. Но сам по себе остров большой – в десять раз превышает по площади Пхукет, так что среди местных районов тоже можно выделить фаворитов.

Основная туристическая инфраструктура Бали сосредоточена на юге, там же началась первая застройка – в районах Кута, Семиньяк и в целом на полуострове Букит. Затем девелоперы обратили внимание на район Чангу, который сейчас уже почти застроен. Точечные проекты можно найти и в премиальном Нуса-Дуа.

Строительство (а вместе с ним и спрос) смещается в новые локации. Например, Убуд, что в центральной части Бали. Там сейчас развивается индустрия здорового образа жизни, а многие экспаты покупают виллы и квартиры. Цены, конечно, ниже, чем на побережье.



Важное об Индонезии  
для покупателя  
и продавца на Priian



# Испания

власти которой недовольны иностранцами, а те всё равно покупают и покупают

**800 000** объектов  
дефицит жилья в Испании

**6,5–9%**  
прогноз роста цен в 2026–27 годах от S&P

## Зачем

Все цели покупателей-иностранцев реализуемы в Испании и сейчас. Потому здесь за год регистрируется почти 100 тыс. сделок с приезжими, которые тратят в полтора с лишним раза больше, чем местные (€3 063 против €1 795 за кв. м – данные Caixa bank). Россияне (как и китайцы) покупают в последние годы меньше, чем раньше, но всё равно – 1,5–2 тыс. сделок за год.

Переезд – популярная цель. Год назад страна закрыла «золотую визу», но остался ВНЖ по финансовой независимости; есть программа для цифровых кочевников, позволяющая получить статус на три года, – самая востребованная среди себе подобных... Вообще, несмотря на регулярно анонсируемые строгие меры по отношению к иностранцам, на практике испанцы вполне либеральны даже к тем, кто находится в стране нелегально. Например, в начале 2026 года запустили на полгода масштабнейшую за 20 лет программу по легализации мигрантов.

Инвестиционные сделки требуют тщательного анализа. Цены в Испании последние четыре года растут – и резко, так что сохранность денег в бетоне (например, в сегменте коммерческой недвижимости) кажется очевидной. Да и жилищная аренда дорожает и востребована;

просто испанские власти ограничивают права собственников, особенно сдающих жильё краткосрочно.

Лицензии им уже не выдают или выдают со скрипом в Мадриде, Барселоне, Малаге, на Канарах – учитывайте это, рассчитывая на пассивный доход.

Что до покупки «дальних дач» – для европейцев это цель № 1, а вот для россиян-нерезидентов – понятная головная боль, связанная с выдачей, точнее, невыдачей шенгенских мультивиз.



## Почем

Испанская недвижимость дорожает не рекордными для Европы темпами, но заметно. Данные за год к концу III квартала 2025-го от Евростата – рост на 12,8% (без учета инфляции); государственные оценщики Sociedad de Tasación динамику за прошлый год определили почти в 9%.

По их данным, средняя цена квадрата по стране €3 298, самый дорогой регион Каталония – €5 288 за кв. м. В Мадриде €5 172 за кв. м, зато здесь максимальный по стране рост (+10,7%).

Если оценивать стоимость реально случившихся сделок (это данные от испанских нотариусов), в середине прошлого года цена квадрата приблизилась к €1,9 тыс., побив рекорд аж 2007 года. Впрочем, с учетом инфляции до абсолютных рекордов еще есть куда расти.

Выросла в 2025 году и стоимость аренды – на 8,5% (Idealista).

Прогнозы на 2026 год тоже позитивные. Испанский банк Bankinter ждет подорожания жилья на 7%. Предсказание аналитиков Grupo Tecnitasa: новостройки +10%, вторичка +8%, аренда +12%.

## Как

Для покупки недвижимости в Испании россиянам нужен счет в третьей юрисдикции: напрямую деньги сейчас не перевести. Дальнейшее оформление обычно происходит через нотариальный депозит, где испанский нотариус выступает представителем двух сторон.

В редких случаях (если есть доверенный агент) небольшую сумму резервации передают даже наличными. Это неофициально и даже незаконно, но позволяет быстро «застолбить» объект. Этот платеж затем вычитается из стоимости.

Случаются сделки с расчетом в иностранной валюте (дирхамах, рублях и пр.), где в купчей прямо фиксируется, что оплата происходит через счета за пределами Испании, а подтверждающие перевод средств документы прикладываются к нотариальным материалам.

## Где

География сделок необычайно широка. Иностранцы, и россияне в том числе, предпочитают районы престижные, то есть приморские. В топе – Валенсийское сообщество, в котором выделяется провинция Аликанте во главе с бюджетной Торревьехой. Традиционно популярны Каталония (с Барселоной, побережьями Коста-Брава и Коста-Дорада), Андалусия (особенно Малага и Марбелья) и острова – Балеарские и Канарские.



Важное об Испании для покупателя и продавца на Prian



# Италия

которая, кажется, решила догнать дорожающих соседей

 €1 850 за кв. м  
средняя цена жилья  
в Италии

 23% в год  
рост инвестиций  
в недвижимость в 2025 году



нии с соседями: Испания, Португалия, Греция показывают двузначный рост в процентах. Цены же по-прежнему зависят от того, какая Италия вас интересует. Есть крупные города – Рим, Милан, Флоренция, где в востребованных районах жильё растет в цене ежегодно на 10%+. Для покупки самой простой, но ликвидной квартиры тут требуется более

€150 тыс. Например, в Милане квадрат стоит в среднем €5 183 (Idealista).

Если же вы смотрите в сторону провинции, особенно южной, там цены по-прежнему невелики и меняются мало. Где-нибудь в Калабрии можно подобрать скромный вариант за €40 тыс. – на вторичном рынке, требующий косметического ремонта. Здесь цены ненамного ушли от €1 тыс. за кв. м.

Еще – именно в Италии цены очень сильно зависят от качества постройки: новые энергоэффективные здания стоят €3 тыс. за квадрат и выше.

С конца прошлого года эксперты всё чаще стали говорить об оживлении рынка. Евростат к концу III квартала зафиксировал рост цен на 3,8%, консервативный прогноз Tecnocasa Group на 2026 год – 3%.

**Как** Для покупателей итальянской недвижимости из России времена сейчас непростые. Во-первых, итальянские банки счет не откроют. Исключение – те, кто живет в Европе и имеет там ВНЖ, необязательно итальянский. Во-вторых, из российских банков перевод в недружественную юрисдикцию не сделать.

Редкие примеры из практики – это когда россияне проводят сделки через банки третьих стран на доверительные счета нотариусов в Италии. Ключевая роль отведена риелтору, который должен договориться с итальянской стороной. Ну и важно, чтобы средства пришли на счет продавца до подписания купчей. Всё это, конечно, увеличивает расходы на сделку.

**Где** В Италии иностранный спрос не концентрируется в каком-то определенном регионе. Покупают везде – на юге и на севере, в крупных городах и в маленьких поселках, на море, на озерах, в центре «сапога».

Но общее правило остается прежним: если бюджет ограничен и требуется «маленькая радость» – смотрите в сторону Калабрии или Абруццо. Ломбардия и Лигурия на порядок (и это не преувеличение) дороже, зато местные дома и квартиры ликвиднее, быстрее продаются и имеют лучший потенциал для роста цен.



Важное об Италии для покупателя и продавца на PriAn

## Зачем

В Италии, как и в других странах Европы, спрос россиян сократился. Главная причина – сложно! И очень. Сделки с недорогим курортным жильем (скажем, до €50–70 тыс. – в Италии таких немало) стали менее выгодными из-за увеличившихся расходов, визовых заминок, отсутствия нормальных перелетов, капризов банков. А ведь именно массовый спрос раньше формировал часть потока заявок на Италию.

С другой стороны, элитный сегмент практически не пострадал, что понятно: непреодолимых препятствий для сделки нет (особенно у тех, кто может позволить себе или уже имеет европейский ВНЖ), а в случае покупки недвижимости за солидную сумму издержки не так уж велики.

При этом сам итальянский рынок стал даже интереснее. К традиционному и главному плюсу (а это, конечно, образ жизни, который предлагает Италия, – та самая dolce vita) теперь прибавляется экономическая стабильность и даже потенциал роста цен.

Его, кстати, можно почувствовать, оценивая инвестиционные потоки. В 2025 году вложения в отели и склады подскочили на 30%, в ритейл – на 40%, в жильё – на 70% (Dils Research). Это лучший за последние шесть лет результат, практически исторический максимум.

При желании в Италию можно и переехать. Здесь по-прежнему действуют разные программы иммиграции – и по бизнесу, и по финансовой независимости. Непрямую они не связаны с покупкой недвижимости, хотя объект в собственности – дополнительный аргумент для итальянских чиновников, которые будут рассматривать ваш кейс.

## Почем


Недвижимость в Италии формально дорожает шесть лет подряд. Но как «дорожает» – на 1–2% в год в среднем по стране. Медленно? Безусловно, особенно в сравне-





# Камбоджа

которая ворвалась, заняла, обрела и продолжает...

 **\$40 000**  
минимальные цены  
на пресеиле

 **ТОП-20**  
впервые в 2025 году страна попала  
на верхние строчки рейтинга спроса Priam

## Зачем

Самый яркий из позитивных примеров на рынке зарубежной недвижимости последних лет. Страна, про которую в прошлом десятилетии знали единицы, стала популярной. Конечно, всё еще не так, как соседи – Таиланд или Индонезия. Но на иных выставках, проходивших в РФ в 2025 году, компаний из Камбоджи бывало даже больше. Основная цель покупателей в стране – инвестиции. Причем не слишком крупные (про порог входа читайте ниже), то есть рисковать можно и небольшой суммой. Надежда – на общий экономический рост (по данным МВФ, в 2024-м 5,5%, в 2025-м 4,8%, и ниже не будет), стабильно привлекающий в страну экспатов. Правда, цифры прошлого года ожидалось и по-настоящему, но сначала случились пошлыны имени Дональда Трампа, а затем вооруженный конфликт с Таиландом. Боевые действия велись лишь у границы и до популярных районов, к счастью, не дошли, но часть покупателей, понятно, насторожили. Рост цен на жильё ожидаем, хотя динамика последних лет скромна из-за ковидного провала, когда в 2020 году из страны массово уехали главные инвесторы – китайцы, побросав (в буквальном смысле) многочисленные стройки. С 2018 года цены на главный продукт – новые проекты – скакали в диапазоне \$1–1,8 тыс. за кв. м (Knight Frank), а затем даже упали ниже \$1 тыс. из-за массового старта новых проектов, ориентированных на местных. Так что более надежная схема для заработка – всё-таки аренда, причем долгосрочная. Вышеупомянутым экспатам надо жить не «где-то», а в относительном комфорте. Ориентированные на них новые кондоминиумы хорошего уровня (фитнес, бассейн, конференц-зал, магазины, охраняемая территория) приносят 6–10% годовых и растут в цене. Покупать что-то в качестве дачи можно, но пока это не тренд. Хотя Сиамский залив вполне курортное место, а развитие острова Ронг – задача государственного уровня.

Что до переезда, в Камбодже относительно нетрудно оформить рабочую визу, получив право на постоянное проживание. Другой вопрос, кто реально готов переехать в эту очень интересную, ак-



тивно развивающуюся, но пока еще не слишком понятную страну.

## Почем

Новостройки до \$40 тыс. на пресеиле и даже в относительно новой вторичке – всё еще реальные варианты. Столько стоит минимальная по площади (25–35 кв. м) студия на невысоком этаже. К тому же застройщики предлагают рассрочку с первоначальным взносом от 15%. Самая дорогая недвижимость – виллы и видовые пентхаусы. Тут встречаются варианты и дороже миллиона, хотя в пересчете на квадратный метр всё равно получится не больше \$3,5–4 тыс.

Большинство сделок за один юнит всё-таки проходят на уровне до \$100 тыс. Но как раз в Камбодже популярны покупки этажами, когда инвестор вкладывает солидные суммы. А в последний год агентства начали активно предлагать иностранцам инвестиционные проекты – обычно землю под строительство.

## Как

Прямые переводы из РФ в Камбоджу практически исключены. Имеющие счета в третьих странах без проблем платят оттуда.

А еще в стране не просто разрешена, но и весьма популярна оплата наличными. Их или привозят исходя из разрешенных нормативов на человека, или прибегают к криптопереводам и обналчиывают на месте. Удаленные сделки очень популярны.

## Где

Самый большой город – столица Пномпень, находящаяся в 150 км от побережья. Это центр промышленности, и как раз тут востребованы проекты уровня «выше среднего». Вторая точка притяжения – главный курорт – Сиануквиль. Впрочем, его развитие определяет не только туризм, но и бизнес: здесь расположена особая экономическая зона и крупнейший глубоководный порт страны.



Важное о Камбодже  
для покупателя  
и продавца на Priam





**Владимир Паланчика**

исполнительный директор  
Time Square Cambodia

+855 97 978 6453

vpalancica@mail.ru

cambodia-timesquare.ru



## Time Square – самое известное имя в Камбодже

О стране, инвестициях и проектах,  
которые раскупаются за один день

ЧЕМ ХОРОША КАМБОДЖА? Здесь легкая визовая политика: приехать и остаться можно без всяких проблем. В ходу доллар – то есть ты можешь оценивать свою стабильность не только в конкретной стране, но и в мировом масштабе. Небольшие налоги и уйма всяких льгот в том числе для бизнесменов.

Самое лучшее доказательство моих слов о «простоте и удобстве жизни» в Камбодже – сотни, даже тысячи иностранцев, которых я вижу на улицах. Даже пять лет назад такого не было.

\*\*\*

В Камбодже иностранцы не имеют права покупать землю, они могут свободно владеть только квартирами. Соответственно, возводя многоквартирные дома, мы создаем продукт, интересный для них. Кондоминиумы – самый практичный формат.

На небольшом участке земли можно поднять 50 этажей, хотя наш «рекорд» – всего 40. Бассейн, спа, тренажерный зал, домашний кинотеатр, теннисный корт, мини-парк, рестораны, магазины, аптека, парковка, детские площадки – это стандарт проектов, ориентированных на иностранцев.

\*\*\*

Time Square – уже известный бренд и в Камбодже, и за ее пределами. Достойное качество, красивый дизайн, хорошее местоположение, оптимальные цены. Клиенты у нас из разных стран. Большинство, конечно, азиаты – китайцы, сингапурцы, корейцы, японцы. Европейцев и граждан бывших союзных республик поменьше... Мы строим исключительно за свои деньги, без заемных средств. Наш опыт позволяет



минимизировать затраты на строительство и ставить цены ниже, чем у других застройщиков. Также мы можем предлагать отличные схемы рассрочки: только 20% при покупке, остальные 80% можно разделить на долгие и удобные беспроцентные платежи.

\*\*\*

В начале января 2026 года мы за два дня продали больше 300 юнитов в новом комплексе в Пномпене. Этот проект – Time Square Gatsby Residence – совершенно особенный и по концепции, и по дизайну, и по уровню профессионалов, которые работают над ним. Архитекторы и дизайнеры из США, Европы, Японии. И конечно, успех определила локация – самый-самый центр столицы, Пномпеня. В общем, это будет самый красивый и буквально лучший многоквартирный дом в городе! А то и в стране.

\*\*\*

До конца 2026-го запустим три новых проекта – два в Пномпене, один в Сиануквиле. Особое внимание – новому комплексу в Сиануквиле, который будет построен на первой линии пляжа Отрес. У нас уже есть опыт строительства в курортной локации: наш Time Square Ocean View появился на рынке лишь в 2024 году и в настоящий момент практически распродан.

Это будет многоквартирный дом с роскошной инфраструктурой: торговым центром, ресторанами, бьюти-салонами и даже детским садом... Что до цен, то мы видим растущий спрос и уверены в готовности клиентов платить больше. Если сейчас на пресеيلة юниты в комплексах на первой линии стоят от \$40 тыс., то в новых проектах мы можем начинать продажи с \$50 тыс. за схожие площади.

Всё, что мы показываем на макетах, в брошюрах, рендерах перед началом строительства, – именно это и будет построено. Каждый жилой комплекс у нас имеет свой особый дизайн и стиль.

\*\*\*

Гарантировать какой-либо рост цен и доход при перепродаже невозможно. Всё зависит от того, на каком этапе строительства и по какой цене покупает клиент. Например, в октябре 2024 года мы запустили проект Time Square 8. За пять месяцев продали больше половины, даже не начав строительство. Цены начинались с \$900 за квадрат, сейчас уже \$1,5 тыс. Другой пример: наш первый проект Time Square 1 был построен восемь лет назад, цены на старте строительства начинались от \$1 тыс. Сейчас квартиры в нём продаются по \$3,5 тыс. за кв. м.

Впрочем, цены в Камбодже всё еще куда ниже, чем в соседних странах – Таиланде и Вьетнаме. Нам есть куда расти!



Ведущий застройщик  
Камбоджи

**Megakim World  
Corporation**  
(бренд Time Square)

Камбоджа, Пномпень,  
Street 278, Bkk1

timesquare-cambodia.ru

+855 97 978 6453

vpalancica@mail.ru



Узнайте  
больше  
на нашем  
сайте



# Κυπρ

в котором по-прежнему можно получить главное – ПМЖ

 **\$300 000**  
цена недвижимости под ПМЖ

 **16%**  
жителей Кипра – граждане стран, не входящих в ЕС

## Зачем

Да, Кипр – одна из редких стран, где 40% сделок с недвижимостью (!!!) заключают иностранцы. В 2025 году они приобрели 6,6 тыс. объектов. Россияне каждый год покупают около 1–1,5 тыс. домов и квартир.

Спрос не снижается во многом потому, что Кипр продолжает выдавать постоянный вид на жительство тем, кто инвестирует в новую недвижимость от €300 тыс. Да, в последние годы требования ужесточились: теперь нужно доказывать ежегодный доход от €50 тыс. (плюс €15 тыс. на супругу/супруга и по €10 тыс. на каждого ребенка). Но главное – программа по-прежнему работает, в том числе для россиян. И не беда, что оформление занимает шесть – восемь месяцев минимум.

Остров интересен релокантам: комфортный средиземноморский стиль жизни, достойное школьное и высшее образование... Кипр выигрывает у других европейских стран и в налоговой сфере. Всё это увеличивает спрос на жилую и коммерческую недвижимость, что, в свою очередь, повышает инвестиционную привлекательность местных объектов. Средняя рентабельность жилья по стране 4–5% (RICS и KPMG).

И конечно же, Кипр был и остается любимым курортом, где престижно иметь второй дом. Прямых перелетов по-прежнему нет, а визу с 2025 года нельзя оформить онлайн (нужна биометрия). Зато национальные визы выдают стабильнее шенгенских, риск отказа минимален, и в 2025 году число российских городов, где можно подать документы, увеличилось до восьми.

## Почем

2025 год стал для кипрского рынка недвижимости триумфальным – лучшие продажи за 17 лет (18 тыс.+). При этом число сделок с местными жителями увеличилось на 13%, с иностранцами – на 16% (Земельный департамент).

Это провоцирует рост цен, но безумной гонки тут нет – рынок вообще можно назвать стабильным. За 2025 год дома



и квартиры подорожали на 3–5%, офисы и склады – на 3–4% (RICS и KPMG). Похожая картина наблюдается с 2022 года. Динамика здоровая, объясняется она растущим спросом от иммигрантов и инвесторов.

В Лимасоле средняя цена квартиры достигла €425 тыс., в Пафосе – €320 тыс., в Ларнаке – €200 тыс. (Landbank Group). Безусловно, порог входа существенно ниже. Приличные, то есть ликвидные и в хорошем состоянии, апартаменты можно найти от €150–180 тыс. даже в Лимасоле, просто придется пожертвовать близостью к морю или площадию.

## Как

Из-за санкций перевести деньги напрямую с российских счетов на Кипр уже нереально, поэтому расчеты обычно выстраиваются через более сложные схемы. Покупатели из России открывают счета в «дружественных» юрисдикциях, например в ОАЭ, Грузии, Казахстане, Армении. Используются криптовалюты (чаще USDT или BTC) с последующей легальной конвертацией через лицензированных брокеров и при сопровождении юристов.

При этом кипрские банки по-прежнему строго подходят к KYC и проверке источника средств: без документов, подтверждающих доходы и понятную историю движения денег, провести оплату будет проблематично.

## Где

Во-первых, в Лимасоле: это не только курорт, но и финансовый центр страны, который подходит для жизни, отдыха и вложения средств. Здесь строятся самые эффектные многофункциональные комплексы, сюда текут международные инвестиции. По заявлениям кипрских парламентариев и по отзывам риелторов, с которыми сотрудничает Priam, именно на Лимасол по-прежнему приходится основной поток спроса от россиян. Во-вторых, в Пафосе: это главный курортный регион в стране, где иностранцы ищут виллы для отдыха. Очень популярен у британцев, израильтян, да и у россиян тоже.

Набирает своих поклонников Ларнака. Она спокойнее Лимасола, живее Пафоса, но главное – существенно дешевле того и другого. А вот в столице – Никосии – россияне покупают по-прежнему редко: там нет моря.



Важное о Кипре для покупателя и продавца на Priam



**Анастасия Янни**

CEO и партнер Cyprus Sotheby's International Realty

+357 26 080180

@Cyprus\_Sothebys

ayianni@cyprus-sothebysrealty.com

## ПМЖ, цены, будущее ограничения – главное о недвижимости Кипра в 2026 году

### ПМЖ

– Анастасия, начнем с главного. В конце 2025 – начале 2026 года ПМЖ выдают хуже или лучше, чем год-два назад? Влияют ли на интерес всё более громкие разговоры о вступлении Кипра в Шенген в ближайшие месяцы?

– Особых изменений нет. Самые быстрые заявки рассматриваются за шесть-семь месяцев, но так было и год назад. Что до слухов о вступлении в Шенген, тут тоже как раньше: мыслей много, но официальной информации нет. Консолидированное мнение – когда границы окончательно откроются, параллельно изменится и самая востребованная иммиграционная программа. Но как это будет происходить? Нет даже сформулированных планов.

– Соответственно, россияне по-прежнему могут претендовать на ПМЖ? И главное – показать источник происхождения средств?

– Совершенно верно, а решится эта задача или нет, фактически выясняется еще на стадии покупки объекта. То есть до зачисления средств, которые приходят с личного счёта клиента за рубежом на счет застройщика. А так – все девелоперы работают с россиянами, никто не отказывается, но вопрос, примет банк деньги или нет, остается ключевым.

Ну и, конечно, переводы сейчас идут в основном из третьих стран – не из России.

– К вам пришел человек, заявил о желании получить ПМЖ, нужная сумма у него есть, пусть даже за границей – в Казахстане, Киргизии, Армении, ОАЭ... Что вы делаете?

– Главное, как я сказала, получить подтверждение, что деньги будут зачислены. Так что



мы оцениваем документы для банковского комплаенса. За последние годы и мы, и банки стали абсолютными экспертами в этом вопросе. Есть проверки, связанные с личностью покупателя, а есть проверка его доходов, – надо понять, какие суммы удастся показать при подаче заявления.

Если всё складывается, мы начинаем выбор недвижимости. У нас может не быть на руках всех документов, необходимых при подаче на ПМЖ, но, если кандидатура заявителя очевидно подходит под программу, можно искать конкретный объект. Тем более что официальную проверку банк начнет, только когда выбрана недвижимость.

– Какой сегодня главный барьер на пути к статусу резидента?

– Красный свет загорается только по причине санкций. С остальными кейсами можно работать. Причем в два-три-четыре этапа: переговоры с банками всегда проходят в несколько итераций, и уточняющие вопросы неизбежны.

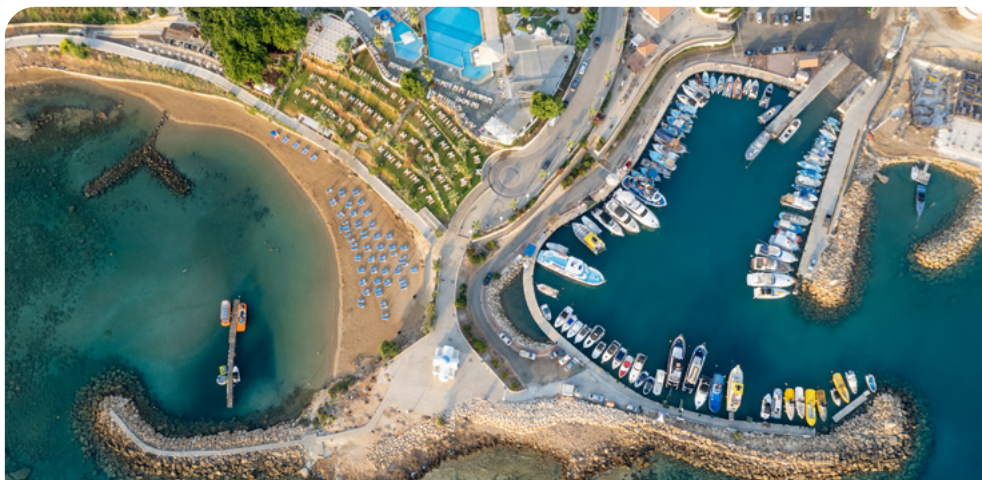
– Можно ли сказать, что сегодня есть банки, более дружелюбные и менее дружелюбные по отношению к иностранцам?

– В прошлом году на Кипре произошло несколько заметных слияний, и из пяти самых крупных банков, которые работают с заявителями на ПМЖ, остались три – Bank of Cyprus, Eurobank, Alpha Bank. Есть еще финансовые организации иной категории – они даже более лояльны к заявителям, но с ними менее охотно работают застройщики, потому что обслуживание там дольше и дороже...

### Цены

– Кипрский рынок последние два года кажется вполне живым, если судить по цифрам. Но если посмотреть изнутри – много ли строят, хватает ли предложений?

– Если в двух словах, то строят много, из чего выбрать – есть. По всему Кипру в 2025 году объем продаж увеличился на 14%, и это



Все девелоперы работают с россиянами, никто не отказывается, но вопрос, примет банк деньги или нет, остается ключевым



мы сравниваем с 2024 годом, который был очень хорошим. Динамика есть во всех без исключения регионах.

Любопытно, что число выданных разрешений на строительство выросло на 9% (это данные за три квартала), но по количеству заявленных квадратных метров рост составил почти 31%. То есть строить начинают не просто больше, но и масштабнее. В приоритете более крупные проекты.

**– Впечатляет, что Пафос опережает по числу сделок Лимасол...**

– Да, если о говорить о сделках с иностранцами. Но по объему получаемых средств компании в Лимасоле всё-таки вне конкуренции. Просто потому, что он всё равно дороже.

**– Какую новостройку сегодня можно купить, имея €301 тыс.?**

– Это почти наверняка будут апартаменты. Если очень повезет, где-нибудь в районе Фамагусты за эти деньги можно найти новый домик.

Площадь апартаментов будет зависеть от региона. В Лимасоле, скорее всего, купите что-то односпальное, в центре – точно только такие. В Ларнаке, Пафосе, Фамагусте можно замахнуться и на квартиру с двумя спальнями.

## Доход

**– Анастасия, предположим, покупатель не думает про ПМЖ. Значит, ему можно смотреть не только на новое жильё, а также оплачивать сделку криптовалютой?**

– Именно так. Проводится транзакция, где покупатель готов платить криптой, а продавец готов ее принять. Сейчас застройщики работают и через Дубай, и через Швейцарию, и даже через Армению, но многие принимают платежи и на Кипре. В конкретном случае надо разбираться, на какой платформе открыт кошелек.

В любом случае это абсолютно рабочая история. В прошлом году у нас было достаточное количество успешных криптосделок, в основном именно для инвестиций.

**– Во что сейчас интересно инвестировать на Кипре?**

– Основная стратегия – сдача в аренду и получение дохода в евро. Второй вариант – заходить в стройку на самом раннем этапе, с тем чтобы продать объект по окончании строительства. Иногда и он срабатывает.

Строить начинают не просто больше, но и масштабнее. В приоритете более крупные проекты



**– Но как рассматривать первый вариант тем, у кого нет счёта в кипрском банке? Открыть его без ВНЖ вряд ли получится. Как тогда получать доход?**

– Это отдельная задача, непростая, но решаемая. Описывать все детали не буду, скажу лишь, что мы можем помочь в этом вопросе.

Но это не единственная проблема. Куда серьезнее, например, что начиная с лета 2026 года получать арендную плату свыше €500 можно будет только безналичным путем. Либо банковский, либо какой-то электронный платеж – никакого кеша.

**– Неужели арендный рынок Кипра уйдет в белую зону? Верится с трудом...**

– Конечно, серая зона в том или ином виде останется. Но есть факт: государство стремится контролировать доходы от аренды, и каким образом нововведение будет применяться, никто не может сказать.

Рынок однозначно движется к большей прозрачности. Краткосрочная аренда, ведущаяся через сайты вроде «букинга», поневоле обеляется, ведь агрегаторы работают только с зарегистрированными объектами. А оплата, проходящая через платформы, легче контролируется.

**– О Кипре ходит много страшилок. Вроде хотят «ограничить покупателей-иностранцев», «жестче контролировать сделки». Насколько реальны ужесточения и какими они могут быть?**

– У этой истории две ноги. Одна «растет» из естественной активности перед грядущими президентскими выборами. Доля покупателей-иностранцев на Кипре 40%, цены растут, и рассуждения о том, что всё дорожает из-за приезжих, – лакомый кусочек для политиков.

С другой стороны, на Кипр приходят новые застройщики, например израильские, действительно отбирающие рынок у местных, успешно обходя ограничения. Но любые решения в этой сфере – вопрос уже не экономический, а политический, то есть прогнозу не поддающийся.

Так или иначе, думаю, любые меры могут быть направлены исключительно против крупных игроков. Тем иностранцам, кто покупает один-два объекта, никакие законодательные нововведения не угрожают!



Лицензированное агентство недвижимости на Кипре

Cyprus Sotheby's International Realty

Apostolou Pavlou Ave 10, Paphos, Cyprus

28 October Ave 353, Olympic Residence, 15, Limassol, Cyprus

Unit 3, 2 Giannou Kranidioti Street, Larnaca, Cyprus

cyprus-sothebysrealty.com/ru

+357 26 080180

info@cyprus-sothebysrealty.com



Узнайте больше в telegram-канале



# ОАЭ

которые продолжают ставить рекорды – по ценам, продажам, притоку инвестиций и числу состоятельных жителей



**206%** за 3 года  
рост цен на виллы в Дубае

**40%** за 2 года  
рост цен на квартиры в Рас-эль-Хайме

**\$26 700 000 000**  
инвестиции в новостройки Дубая в 2025 году

## Зачем

Все дороги сейчас ведут не в Рим, а в Дубай. Сюда едут и те, кто богат и успешен, и те, кто только хочет таким стать и готов ради этого работать. ОАЭ за короткий срок превратились в глобальный хаб для состоятельных людей, которые не просто «паркуют» деньги в безналоговой юрисдикции, но часто и переезжают сюда вместе с семьями.

По расчетам ValuStrat, ежедневно население Дубая увеличивается на тысячу человек. И несмотря на то, что строят здесь много, предложение за спросом – пока – не успевало. Число сделок продолжает расти (более 200 тыс. за год только в крупнейшем городе страны). А сверхдорогая недвижимость (от \$10 млн) продается здесь активнее, чем где бы то ни было, – Лондон, Нью-Йорк, Париж далеко позади (Knight Frank).

Этот тренд, а также вполне мирное отношение к приезжим объясняют и интересы российских покупателей. Некоторые рассчитывают заработать на одном из самых быстрорастущих рынков мира. Другие – переехать туда (и иметь возможность покинуть страну в период летней жары). Ну а покупка недвижимости может стать основанием для легализации.

Во всех эмиратах выдают десятилетние «золотые визы» покупателям квартир и вилл стоимостью от 2 млн AED (\$544 тыс.). А в Дубае покупатели жилья от 750 тыс. AED (\$204 тыс.) могут запросить двухлетнюю резидентскую. И об инвестициях.

Благодаря безналоговой среде и стабильному спросу на жильё от туристов и релокантов в Дубае на аренду реально получать 7–9% в год. С перепродажей последние годы сложнее – всё-таки ожидаемые рекордные объёмы строительства тоже давят. Moody's и S&P ставят на «неминуемое охлаждение» в 2026 году. С тремя оговорками. Речь идет, скорее всего, о замедлении роста цен. Дешеветь если и будут, то недорогие



«массовые» варианты... Наконец, добные прогнозы мы слышим давно...

## Почем

Да, каждый год одно ожидание: рост цен на недвижимость в ОАЭ замедлится (потому что сколько можно, уже пять лет подряд всё стремительно дорожает). И тем не менее – в 2025-м опять рекордные продажи и внушительная ценовая динамика. Общий индекс цен на жильё (VPI) за

год вырос на 19,8%. Главный рост за виллами: их стоимость за год подскочила на 25,1%, достигнув среднего показателя в 14,4 млн дирхамов (\$3,92 млн). Квартиры подорожали на 14,2%, до среднего уровня в 2 млн дирхамов (\$545 тыс.).

Порог входа на рынок, впрочем, существенно ниже. Если вас устроит студия в удаленном от пляжа районе Дубая (Dubai South, Al Furjan и др.), хватит и \$150 тыс. В популярных развитых районах – Dubai Hills, Dubai Creek Harbour, Downtown, Dubai Marina, JBR, Business Bay – стоит ориентироваться на минимальные \$250–300 тыс.

Абу-Даби ничуть не дешевле, а вот в Рас-эль-Хайме, где в 2027 году должны открыть первое в регионе казино, по-прежнему есть разумные варианты лишь чуть дороже \$100 тыс.

## Как

Страна дружелюбная, но не всё безоблачно. Основные сложности россиян при покупке здешней недвижимости заключаются в прохождении банковского комплаенса и валютного контроля. Переводы из России теоретически еще возможны, но на практике используются редко (исключение – покупка у нескольких российских застройщиков, успешно работающих в Эмиратах).

На вторичном же рынке россияне ограничены в выборе недвижимости, так как банк не пропустит платеж, если продавцом будет представитель из недружественной страны.

Поэтому чаще используются платежи через банки третьих стран – Казахстана, Грузии и др. При покупке новостройки используют криптовалюты. Есть на рынке и дополнительная услуга «эскроу-агента», который принимает деньги, сохраняет и передает их бенефициару.

## Где

Дубай остается безусловным лидером в ОАЭ и по спросу от россиян, и в целом по объему рынка: здесь заключается больше сделок, чем во всех других эмиратах, вместе взятых. 70% продаж приходится на сегмент новостроек!

Среди других эмиратов наиболее востребованы у россиян Абу-Даби (столица с огромным потенциалом для роста) и Рас-эль-Хайма (тут цены ниже, чем в Дубае, а возможности для отдыха многим даже больше по душе).



Важное об ОАЭ для покупателя и продавца на PriAn



# Easy-living

## Решение в сильной локации

**Рынок недвижимости Дубая сегодня остается одним из самых устойчивых и инвестиционно привлекательных в мире.**

Здесь нет налога на доходы физических лиц, расчеты проходят в твердой валюте, а правовая система прозрачна. При покупке недвижимости от \$205 тыс. можно оформить резидентскую визу, от \$545 тыс. – «золотую визу» на десять лет. Поэтому Дубай сегодня – это не только про доход, но и про сохранение капитала и возможность легально жить в стране.

**Отдельный тренд – развитие коливингов.**

Это формат жилья, который особенно востребован у релокантов: он помогает быстрее адаптироваться, найти окружение и встроиться в городскую среду. По оценкам экспертов, к 2030 году рынок коливингов в ОАЭ вырастет в два раза.

Именно поэтому мы в Orange.Life! развиваем собственную модель easy-living – понятную, управляемую и тиражируемую. Она уже реализована в izzzi.life Mint в районе JVC и масштабируется в новом проекте в Аль-Сатве. Архитектором проекта выступает Фади Сареддин (Fadi Sarieddine), который специализируется на современных форматах городского проживания и коливингах.

**Для такого формата особенно важна локация.**

JVC – сформированный жилой район с инфраструктурой и стабильным арендным спросом. Аль-Сатва – более центральная часть города с высокой деловой активностью и ограниченным предложением нового сервисного жилья.

Именно сочетание сильной локации и востребованного формата позволяет нам гарантировать 8% годовых в готовом проекте, а в новом – от 10% годовых для участников девелоперского этапа и от 6% годовых для будущих собственников. Мы создаем не просто объекты, а понятную инвестиционную модель, где продукт, место и доходность работают вместе.



## ИНВЕСТИРУЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ ОАЭ С ГАРАНТИРОВАННОЙ ДОХОДНОСТЬЮ

Готовый объект в JVC, доход сразу

8% годовых в валюте

Гибкие условия, несколько видов рассрочки

Помощь в оформлении счетов и ВНЖ



**СКОРО НОВЫЙ ПРОЕКТ  
В AL SATWA!**


+7 (812) 600-13-31

sales@orange.life


Оставьте заявку  
и узнайте больше о проекте

# Таиланд

который по-прежнему главный магнит ЮВА для россиян – каждый год по три тысячи

 €3 000–4 000 за кв. м  
средняя цена жилья на Пхукете

 3 000 в год  
количество сделок с россиянами

 6–8% в год  
средняя рентабельность апартментов

 30–40%  
рост цены по мере строительства

## Рынок

В самой популярной стране Юго-Восточной Азии покупатели по-прежнему рассматривают все основные цели. Видимо, до сих пор главная – инвестиции. Например, на Пхукете две трети покупателей прежде всего рассчитывают на доход (данные CBRE). Преимущества страны для инвесторов традиционны: относительно низкие издержки при совершении сделки (налоги и прочие дополнительные расходы) и развитый сервис – местные УК охотно берут на себя управление. Есть и программы с гарантированными выплатами, правда не слишком длительные, на два – пять лет. Средняя рентабельность апартментов 6–7% годовых.

Вторая цель – релокация. Таиланд – популярная и, пожалуй, самая удобная страна Юго-Восточной Азии для экспатов. Более того, именно переезд и длительное проживание в последние пару лет становятся трендом. Здесь сформировалось солидное интернациональное сообщество. В самых оживленных районах есть буквально всё от международных садилов и школ до различных клубов по интересам. А еще в Таиланде лояльная визовая политика: есть долгосрочные визы для цифровых кочевников, бизнесменов, пенсионеров, студентов... Словом, при желании нетрудно подобрать удобный вариант легализации.

И третья цель покупки недвижимости – отдых – здесь вполне достижима. Министерство туризма Таиланда зафиксировало в 2025 году более 31 млн гостей (и это результат падения потока аж на 7% – часть туристов отпугнули землетрясения на севере страны и военный конфликт на границе с Камбоджей, пусть даже все катаклизмы происходят вдали от туристических потоков).

А в остальном – по сути круглогодичный сезон, прямые перелеты без необходимости оформлять визу для краткосрочных по-



ездок, умеренные цены, отсутствие проблем с безопасностью... Всё это подталкивает многих иностранцев к покупке «второго дома» в Таиланде.

Согласно статистике The Real Estate Information Centre (REIC), которая учитывает продажи квартир иностранцам во фрихолд (полную частную собственность), последние годы россияне входят в топ-5 иностранных покупателей, заключая по 250–300 сделок каждый квартал. Но если прибавить к этому покупки в лизхолд (долгосрочную аренду) и вообще все сделки с виллами, мы получим показатели примерно в три тысячи сделок ежегодно.

## Почем

Средняя по стране динамика цен умеренная: да, они растут, но в пределах 3–5% в год. Впрочем, 2025-й для рынка в целом получился неважным. Основная боль – слабый внутренний спрос. К середине года число сделок с кондоминиумами упало на треть (данные GPG).

Спасают иностранцы, благодаря которым туристические локации процветают. Например, с 2004 по 2025 год земля на Пхукете подорожала в 7,5 раза, что эквивалентно годовому приросту в 10,7% (Агентство по вопросам недвижимости – AREA). А это напрямую влияет и на стоимость объектов, которые строятся на дефицитных участках.

На главном острове страны по-прежнему можно ориентироваться на минимальный бюджет \$90 тыс. – за небольшую студию на расстоянии от моря. Или \$3–4 тыс. за кв. м, если мы

говорим о новостройках в курортных локациях и покупке на старте продаж. Хотя, конечно, средние цены совсем иные. Данные к середине осени от AREA: за год на Пхукете продали около 10 тыс. юнитов на \$2,7 млрд. То есть средняя цена объекта \$278 тыс.

В Паттайе средние цены раза в полтора ниже – из-за отсутствия ограничений на высотное строительство, относительно большего объема свободных платежей и в целом более демократичного статуса курорта. На вторичном рынке, в комплексах, построенных 10–15 лет назад,





можно купить студию примерно за \$30 тыс. (какого качества – отдельный вопрос). Массовое предложение новостроек – от \$60–70 тыс.

Что будет дальше? Cushman & Wakefield и CBRE Thailand прогнозируют в 2026 году умеренный спрос. Строить будут намного меньше, чем пару лет назад, а лучше других будут чувствовать себя девелоперы и продавцы элитной недвижимости – дороже \$6 тыс. за квадрат. Таиланд тоже стремится к статусу премиальной локации.

**Как** С точки зрения оплаты недвижимости Таиланд выигрывает у многих конкурентов.

Во-первых, некоторые российские банки по-прежнему делают сюда переводы, местные финансовые структуры открывают счета гражданам России. Во-вторых, при покупках в лизхолд можно платить наличными в офисах застройщиков, широко применяются криптовалюты. Наконец, у некоторых местных девелоперов есть представители в России, которые могут принять платеж даже в рублях. Из приятного – все новые ЖК предлагают беспроцентную рассрочку до завершения строительства. Появились и расширенные планы оплаты (фактически аналог ипотеки, которую иностранцам в Таиланде не дают) на пять – семь лет под 5–6% годовых.

**Где** Спрос россиян отличается от китайского или американского... У нас самый популярный район – Пхукет, он же в масштабах страны самый «премиальный», если судить по концентрации пятизвездочных гостиниц и других элитных сервисов.

Паттайя на втором месте – в основном благодаря широкому выбору предложений по низким ценам. А вот Бангкок пока преимущественно интересует китайских инвесторов. Инвестиционный потенциал столицы в моменте не выше, чем у курортов, а перспективы отдыха очевидно более скромные. Из новых точек спроса можно выделить Хуахин – пляжный регион, расположенный недалеко от Бангкока, и романтический остров Самуи, где цены на виллы ниже, чем на Пхукете, а жизнь более расслабленная и спокойная.



Важное о Таиланде для покупателя и продавца на PRIAN



# МЕЖДУНАРОДНЫЕ ВЫСТАВКИ НЕДВИЖИМОСТИ: ЗАРУБЕЖНАЯ, КУРОРТНАЯ, ДОХОДНАЯ

## РАСПИСАНИЕ ВЫСТАВОК

МОНАРХ  
ОТЕЛЬ МОСКВА

5-6

ИЮНЯ 2026  
МОСКВА, ОТЕЛЬ МОНАРХ

FOUR SEASONS  
HOTELS AND RESORTS

22-23

СЕНТЯБРЯ 2026  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, FOUR SEASONS LION PALACE ST. PETERSBURG

САФМАР-АВРОРА ЛЮКС

26-27

СЕНТЯБРЯ 2026  
МОСКВА, САФМАР АВРОРА ЛЮКС

МОНАРХ  
ОТЕЛЬ МОСКВА

27-28

НОЯБРЯ 2026  
МОСКВА, ОТЕЛЬ МОНАРХ

ПОЛУЧИТЬ **БЕСПЛАТНЫЙ БИЛЕТ**






# Турция

которая, кажется, стоит на пороге нового роста

 **\$400 000**  
цена недвижимости под гражданство

 **3 649**  
объектов купили россияне в 2025 году



потенциально даже доходные, если грамотно подобрать варианты (можно несколько квартир от одного застройщика).

## Почем

Недвижимость в Турции, которую покупали иностранцы, всегда оценивалась в евро/долларах. Несмотря на формальный рост в лирах (29% за 2025 год – данные Endeksa), валютные цены не изменились. Впрочем, даже средний срез по стране давать некорректно, так как ситуация очень сильно различается в зависимости от региона, сегмента, комплекса. На вторичном рынке Аланьи и окрестностей появились варианты от €50 тыс. Собственники, покупавшие их пять – семь лет назад, даже учетом дисконта выходят из сделки с прибылью. Застройщики не могут позволить себе снижать прайсы, их надежда – длительные рассрочки и туристические лицензии, которые «прилагаются» ко всем новым квартирам.

Но всё-таки большинство ходовых объектов (квартиры от 70 кв. м в новых комплексах у моря) продаются за €100–250 тыс.

## Как

Турецкие банки продолжают открывать счета россиянам. И чаще всего именно этот шаг становится первым в сделке. Правда, на этот счет деньги из российского банка переводят крайне редко. Вариант – счета в третьей стране. Можно приехать в Турцию с наличными, положить на свой счет, а затем сделать перевод продавцу.

Криптовалюта тоже используется как инструмент: перед сделкой ее конвертируют в фиат.

Наконец, можно обойтись и без открытия счёта в Турции. Агентства нередко сопровождают транзакции, беря на себя юридическое оформление и контроль платежей.

Отдельный вариант – оплата недвижимости в России: в некоторых городах деньги за объект в Турции могут быть приняты на территории РФ, как в безналичной форме, так и наличными, с последующим оформлением сделки уже в Турции.

## Где

В Турции можно точно ответить на вопрос, где покупают иностранцы: страна публикует детальную статистику. Лидирует Стамбул – почти 8 тыс. сделок в 2025 году. Мегаполис популярен среди тех, кто переезжает на ПМЖ, и инвестиционные квартиры под гражданство часто выбирают здесь. Цены на ликвидные новостройки в спальных районах стартуют от €50–60 тыс.

На втором месте провинция Анталья, куда входит в том числе Аланийское побережье, – 7 тыс. продаж за год. Это главное направление для тех, кто ищет курортное жильё (читай: для россиян). На вторичке сейчас можно найти 40-50-метровые квартиры от €50 тыс.

На третьем месте Мерсин (1,8 тыс. сделок в год). Город начал развиваться как курорт недавно и пока выигрывает у Антальи разве что за счет низких цен. Здесь можно покупать новостройки от €35–45 тыс.



Узнайте о Турции у эксперта Inest Homes

## Зачем

За последние пять лет Турция пережила несколько волн. Сначала пандемия, которая вроде подкосила туристический сектор, но оживила рынок недвижимости. Затем в 22–23 годах резкий рост спроса со стороны иностранцев, а параллельно – землетрясения и проблемы в экономике, на фоне которых инфляция достигала 70%. На этом фоне власти приняли ряд законов-ограничений. Например, стоимость недвижимости для оформления ВНЖ по тапу была повышена до \$200 тыс. Регулированию подвергся рынок аренды, усилилась борьба с налоговыми «уклонистами».

На этом фоне иностранцы стали покупать меньше: доля сделок с ними опустилась с 3-4% в 22–23 годах до 1% в 2025 году. Россияне все эти годы лидируют, покупая ежемесячно 250–350 объектов (3 649 за 2025 год). Но в целом российский спрос на турецкую недвижимость снизился на 33%.

Впрочем, те, кто решился на сделку в прошлом году, оказались в неплохой позиции. Они могли торговаться с продавцами (особенно на вторичке!) и часто получали желаемое.

В этом основная цель покупки и в 2026 году: взять хорошую квартиру у моря, по сути дальнюю дачу, по ценам, которых в Турции давно не было. И вероятно, вновь не будет после восстановления продаж. Декабрь 25-го, кстати, поставил рекорды по числу сделок, зато в январе 2025-го произошел спад.

В Турции можно решать и другие задачи. Более 70 тыс. россиян имеют тут вид на жительство. Активнее стали выдавать так называемый туристический ВНЖ, для получения которого стоимость недвижимости не имеет значения.

Турецкие застройщики и риелторы научились работать с новыми правилами арендного рынка: наладили механизмы сдачи квартир, в некоторых ЖК появились программы с гарантированной доходностью. И в целом рентабельность недвижимости повысилась.

Наконец, Турция остается одной из немногих стран, где можно «инвестировать в гражданство». Программа работает для тех, кто готов потратить на недвижимость \$400 тыс. и более. Вложения возвратные и





**Инна Данилова**  
CEO компании  
InestHomes (Анталья)

+90539 254 04 45  
info@inesthomes.org  
inesthomes.org

## Не путайте отдых с капиталом, или Новая турецкая реальность

ТУРЦИЯ ДАВНО ПЕРЕСТАЛА быть просто «морем и солнцем». В 80-х сюда начали приезжать европейцы – сначала отдыхать, потом покупать первые дома. В 90-х Бодрум и Анталья стали для них постоянной резиденцией. В 2000-х рынок официально открылся для международных инвесторов.

Мы помним времена, когда каждая сделка с иностранцем проходила через обязательное согласование в военном ведомстве в Измире. Процедура занимала месяцы, документы проверялись вручную, а сама покупка была больше похожа на бюрократический квест.

Сейчас всё иначе. Упростились процедуры, ускорилась регистрация, сделки стали прозрачнее и технологичнее. Государство последовательно вводило программы, дающие иностранцам новые возможности – от туристического ВНЖ до инвестиционного гражданства.

Да, менялись суммы, корректировались условия. Но ключевое неизменно: уже более 30 лет у иностранцев есть право войти в рынок и возможность закрепиться на нём. Сегодня Турция – одна из немногих стран, где можно решить несколько задач, не жертвуя одной ради другой: жить у моря, инвестировать в валюте, участвовать в гибкой иммиграционной модели, быть участником понятного, а главное, ликвидного рынка.

### Почему я сказала, что Турция – одна из немногих?

Потому что так оно и есть. Вот практический пример.

В ряде европейских стран покупатель или арендатор получает квартиру без встроенной кухни, без техники. Новостройки в Германии, Австрии, странах Бенилюкса застройщик передает с минимальной отделкой, а то и вовсе без нее. Да и в Южной Европе

(Испании, Италии, Португалии) кухня и техника обычно не входят в стандартную комплектацию. Внутреннее оснащение – всегда отдельная статья расходов, которая обходится в несколько тысяч евро.

В России новостройки сдаются или без отделки (бетонная коробка), или с предчистовой (white box), или с чистовой отделкой. В первом случае ремонт однокомнатной квартиры площадью 35–40 кв. м обходится минимум в 800 тыс. руб., но легко может превысить миллион. Кухня с техникой – еще тысяч триста. Учет еще временные затраты.

В Турции модель иная. Большинство новых проектов передаются

- с полной чистовой отделкой,
- со встроенной кухонной мебелью и сантехникой,
- со встроенными шкафами,
- с установленными кондиционерами,
- а иногда даже с системой «теплый пол» и базовым комплектом бытовой техники.

Покупатель получает не «коробку», а функциональное жилое пространство, готовое к заселению или сдаче. Инвестору такой подход позволяет уменьшить расходы, понять себестоимость и быстрее начать зарабатывать на аренде.

### Почему Турция интересна именно сейчас?

Турецкий рынок не стоит на месте. Он живой. Он движется. Здесь покупают не только и не столько иностранцы, сколько сами турки. Это фундаментальный показатель устойчивости.

При этом в последние годы рынок проходит – можно даже сказать, прошел – стадию реформирования. Цены скорректировались, спекулятивная волна ушла, остались реальные объекты и реальные покупатели. Покупатели считают, продавцы торгуются, девелоперы пересматривают стратегии, улучшают комплектацию, предлагают гибкие условия. Рынок стал спокойнее, а значит, умнее.

Разберем на конкретном примере. Район Коньяалты в Анталье, подрайон Лиман-Хурма. Он в топе у иностранцев по многим причинам: сформированная и обновленная жилая среда, рядом современные жилые комплексы с бассейнами, фитнес-залами, подземными паркингами (а значит, понятный спрос на аренду), большое русскоязычное комьюнити, рядом пляж Коньяалты и горы – вид, который не устареет, – буквально за спиной.

Долгое время квартиры в районе дорожали, но умеренно. Средняя цена 1+1 на расстоянии до километра от моря держалась в диапазоне \$80–110 тыс. Но в начале 2022 года рынок столкнулся с экстренным спросом релокантов. Покупали быстро, а собственни-





ки порой просто снизили объекты с продажи – потому что не понимали, продают они выгодно или уже продешевили. Это был период неопределенности, которую рынок не любит.

В настоящий момент цены вернулись к «нормальным» показателям, квартиры, которые выставляли за \$170 тыс., прекрасно продаются за \$140 тыс. Резких рывков нет – и это хорошо!

## Как выбрать место в стране?

Локация в Турции – это не «где красивее». Пейзаж может быть одинаково прекрасен в Бодруме, Фетхие, Анталье. Но рынок за этим пейзажем разный. Разные аудитория, ликвидность, порог входа, риски. Локация – это прежде всего ответ на несколько стратегических вопросов.

- Вы покупаете, чтобы жить или перепродать?
- Важна доходность или сохранение капитала?
- Вам нужен ВНЖ, гражданство или просто актив в валюте?
- Вы цените масштаб большого города или приватность?

В Турции НЕЛЬЗЯ выбирать «красивое место» вне цели, потому что один и тот же закат может работать как инструмент дохода, страховка капитала или личное пространство.

Если смотреть стратегически, то Стамбул – это про масштаб и оборот. Это город, где актив не «лежит», а работает. Здесь важна глубина рынка и ликвидность, а не вид из окна.

Анталья – совсем другой ритм и доход без ощущения «сезонности». Море – лишь часть жизни, ведь город живет круглый год. Аэропорт, медицина, международные школы, деловая среда – это уже не курортная декорация. Здесь самая крупная русскоязычная диаспора в Турции, что снижает адаптационные риски: проще решаются бытовые и юридические вопросы, быстрее выстраивается круг общения. Можно жить у моря, не выпадая из деловой логики и финансового расчета.

Аланья дает доступный вход и ясную модель аренды. Компактный, понятный рынок, где правила игры читаются проще. Для многих – аккуратная точка старта.

Бодрум – уже не про доходность в процентах. Это премиум, ограниченная земля, а значит, долгосрочное сохранение капитала. Здесь важнее статус и дефицит предложения, чем быстрый оборот.

Фетхие – история про пространство. Не только про недвижимость, но и про образ жизни. Для тех, кто связан с морем, он дает гораздо больше, чем ответ на вопрос, где поставить яхту. Да и яхтинг здесь не атрибут статуса, а часть среды. Когда рядом люди схожей финансовой зрелости, с теми же интересами и ритмом жизни.

В этом и суть: Турция – это разные скорости и разные задачи внутри одной страны.



## Паспорт.

### Инвестиция, которая возвращается

В Турции инвестиционная модель гражданства основана на временном обязательстве, а не пожизненной привязке к активу. Вы приобретаете недвижимость на установленную законом сумму для участия в программе гражданства. Объект регистрируется с обременением – запретом

на продажу сроком на три года. Потом вы вправе продать недвижимость, сохранив гражданство.

Такая модель есть не везде. В странах Карибского региона (Сент-Китс и Невис, Доминика, Гренада, Антигуа и Барбуда) актив также удерживается на определенный срок, после чего может быть продан без потери гражданства. Но, скажем, в Вануату паспорт просто покупается.

В Европе механика совсем иная. Например, греческая «золотая виза» предполагает сохранение ВНЖ только при условии владения недвижимостью. При продаже объекта статус аннулируется.

В Турции меняли суммы для участия в программе, корректировались условия, но сама конструкция – временное обременение с сохранением гражданства – остается. Для инвестора это ключевой фактор расчета.

## Механика движения рынка

Турецкий рынок недвижимости нельзя рассматривать линейно, в терминах «растет» или «падает». Он живет циклами, реагируя на несколько факторов.

### Во-первых, внутренний спрос

В Турции живет более 85 млн человек, высока доля молодых семей. Недвижимость традиционно воспринимается как базовый способ сохранения капитала.

### Во-вторых, валютная привязка

Цены внутри страны формируются в лирах, но иностранный покупатель мыслит в евро или долларах. При ослаблении лиры вход для иностранца становится более комфортным.

### В-третьих, регулирование

Государство периодически корректирует правила: пороги для гражданства, ограничения по районам для ВНЖ, лицензирование краткосрочной аренды. Но это не хаос, а управление скоростью рынка. Когда спрос перегревается, вводятся ограничения. Когда рынок стабилизируется – условия смягчаются.

### В-четвертых, инфраструктура

Новые аэропорты, дороги, комплексная застройка районов – всё это создает локальные точки роста. В Турции ценность формируется не





только текущим состоянием района, но и его будущим развитием.

Все эти факторы вместе определяют еще одну особенность рынка: он быстро реагирует на изменения. Периоды активного роста сменяются фазой баланса. Но глубоких заморозок на уровне страны не бывает.

Поэтому в Турции важно не угадывать пик, а понимать фазу.

### Доступность, о которой забывают

В последние годы покупка недвижимости за границей стала не просто финансовым решением, а барьером, перед которым стоит вопрос «можно – нельзя».

В Европе для россиян открытие банковского счёта стало проблемой. Где-то сделки затягиваются из-за комплаенса, где-то просто «паспорт не нравится». В некоторых странах появились прямые ограничения.

Турция по-прежнему абсолютно доступна. Здесь можно:

- провести сделку;
- открыть счет;
- зарегистрировать право собственности;
- получить ВНЖ или гражданство.

Языковой барьер практически исчез, в Анталье и Аланье уж точно. Русскоязычное сообщество сформировано, многие специалисты в сфере недвижимости и сервиса говорят на русском. Турция исторически привыкла работать с иностранцами не как с «временными гостями», а как с постоянными резидентами. И это создает важное ощущение: не нужно объяснять, кто вы и зачем приехали. Вы просто становитесь частью экономической жизни региона.

Доступность – это не только цена входа, это еще и отсутствие сопротивления на пути сделки. В этом у Турции мало конкурентов.

### И вишенка на торте – право собственности.

#### Что именно получает иностранец

В Турции иностранец получает полноценное право собственности – тари, зарегистрированное в государственном кадастре. Прямое владение. С правом продать, подарить, передать по наследству. Покупая квартиру, собственник владеет не только самой недвижимостью, но и долей в земельном участке под домом. Покупая виллу – и зданием, и участком (при наличии статуса imar).

Для инвестора это ключевой момент: владение землей – это фундамент актива. «Покупайте землю – ее больше не производят», – Марк Твен актуален, как и всегда.



### А что у коллег?

В популярных странах Персидского залива право собственности для иностранца ограничено определенными зонами. Кое-где оно оформляется как долгосрочная модель владения внутри регулируемой территории.

В Таиланде иностранец просто не может владеть землей. Он вправе приобрести в собственность только кондоминиум (и то в пределах установленной квоты по проекту). Земля оформляется либо на тайскую компанию, либо на гражданина страны.

В Индонезии (включая Бали) классического freehold для иностранца также нет. Чаще используется долгосрочная аренда – 25–30 лет с правом продления. Формально это не собственность, а leasehold.

### P. S.

Если вы внимательно прочитали эту статью, то, вероятно, заметили: я не говорила о рекламных обещаниях и «горячих предложениях». Речь шла о конструкции рынка, о механике движения цен, о гражданстве как инвестиционной модели, о доступности входа и понятности процедур. Турция в этом контексте не эмоция и не туристическое направление, а инструмент.

Диверсификации капитала. Получения статуса. Создания точки опоры.

### Какая цель стоит перед вами? Сохранение капитала? Доходность? Гражданство? Переезд?

Исходя из этого формируется выбор локации, формата и бюджета.

Если логика этих вопросов вам близка, следующий шаг естественен. Предметный диалог. Рынок дает возможности. Стратегия определяет, какую из них использовать.

Вы готовы перейти от анализа к действию? Имеет смысл рассматривать конкретные варианты.

**Пишите, звоните, обращайтесь. Всегда на связи.**



**INEST HOMES**

Подбор, юридическая проверка, сопровождение сделки  
Аналитика и стратегия покупки

Inest Homes



Fabrikalar mah.  
Namik Kemal Blv.  
№ 51/B, Dalga Kule Plaza,  
офис 35, Кеpez/Antalya



inesthomes.org



+90539 254 04 45



info@inesthomes.org



Узнайте больше у эксперта в Telegram

# Франция

которая всё так же притягивает состоятельных людей

 €6 200 за кв. м  
средняя стоимость жилья на Лазурном берегу

 0,7%  
рост цен на недвижимость в 2025 году

## Зачем

Париж ждет, Альпы манят, а Лазурный берег и вовсе остается самым престижным курортным регионом мира. И пожалуй, самым желанным среди состоятельных семей. Например, на мысе Сен-Жан-Кап-Ферра только 8% вилл покупают местные жители, а всё остальное – владения иностранцев (Abitare Co.).

Вилла во Франции – это мечта, это статус, это образ жизни, который мало какая страна еще может предоставить. Здесь не спекулируют на быстрых перепродажах, и даже арендный доход ниже, чем в большинстве соседних стран. И тем не менее спрос у иностранцев остается сильным.

Кроме того, Франция открыта для иммиграции. Особенно для тех, кто талантлив, обеспечен и может принести пользу экономике. Виза визитера для финансово независимых, паспорт таланта для предпринимателей, ученых и артистов, стартап-виза для инноваторов, учебные и рабочие ВНЖ... Всё это доступно и для россиян.

## Почем

После двух лет спада сектор недвижимости начал очень неспешно возрождаться. В 2025 году продажи выросли на 12%, а цены – на 0,7%. Как фиксируют французские нотариусы, «восстановление идет полным ходом, но медленно». И эта неторопливость открывает возможности, ведь рынок пока остается на стороне покупателя.

В Париже средний квадрат продается за €9,5 тыс., в регионе Прованс – Альпы – Лазурный берег – за €6,2 тыс., в самом элитном упомянутом Сен-Жан-Кап-Ферра – уже за €18,5 тыс. При этом во Франции есть множество локаций со средним чеком €2-3 тыс. за метр: Гавр, Клермон-Ферран, Ним, Тур, Дижон и другие.

## Как

Как и в большинстве стран Европы – сложно, но можно. Вам потребуется счет в третьей стране, провести платеж напрямую из России не получится. Упростит процесс европейский ВНЖ – необязательно французский, хотя его получить относительно несложно. О деталях и кейсах вам расскажут брокеры.

## Где

В лидерах иностранного спроса – главный курортный район Прованс – Альпы – Лазурный берег и самый романтический город мира Париж.



Важное о Франции для покупателя и продавца на Prian

**PRiAN** Вы продаете недвижимость, мы приводим покупателей

**PRiAN.RU**  
Портал зарубежной недвижимости №1

на русском языке



**TOP** На рынке с 2006 года

- **Лидер ниши** – самый популярный сайт о зарубежной недвижимости на русском языке
- **8 000 000** визитов в год
- **Аудитория:** русскоязычные покупатели недвижимости со всего мира

**PRiAN PROPERTY.COM**

международный портал недвижимости на пяти языках

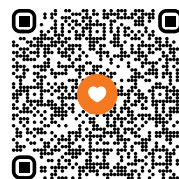


**NEW** На рынке с 2024 года

- **Быстрорастущий стартап**, который приносит заявки от покупателей недвижимости
- **850 000+** посетителей в месяц
- **Аудитория:** покупатели недвижимости из Европы, США, с Ближнего Востока

**PRiAN MOBILE APP**

мобильное приложение для поиска недвижимости в 70+ странах



**NEW** На рынке с 2024 года

- **Для iOS и Android на русском и английском языках**
- **15 000+** установок
- **★ 4,9** – рейтинг приложения

Зарегистрируйтесь на PRiAN

**ОПУБЛИКУЕМ ВАШУ НЕДВИЖИМОСТЬ СРАЗУ НА ТРЕХ ПЛОЩАДКАХ**



# Черногория

которая наводит порядок на рынке недвижимости очень разными способами

 €2 200 за кв. м  
средняя цена жилья в Черногории

 €150 000  
цена объекта под ВНЖ

 29% за год  
рост цен на новостройки у моря в 2025 году



Вторичный рынок не так прозрачен, но, по отзывам риелторов, с которыми сотрудничает Prian, там наблюдается похожий тренд. Квартиру за €30 тыс., «чтобы у моря», не найти, хотя еще пару лет назад даже такие варианты встречались.

Побережье – самое дорогое. В Будве, Которе, Херцег-Нови стоит ориентироваться на €2,5–3 тыс. за квадрат, и то если мы говорим о новых, но не брендовых проектах. Последние стоят от €5 тыс. за метр. Бар и особенно Улцинь дешевле – там до сих пор есть варианты до €2 тыс. за кв. м. А еще в Черногории по-прежнему можно найти отдельный дом на приморских холмах – готовые для проживания варианты начинаются со €130–150 тыс. Особое напоминание: при недорогих покупках особенно важно проверять качество постройки и легальность документов. Самостроев в стране хватает.

## Как

Ключевой вызов вот уже почти два года – серьезное ужесточение банковского контроля. Прямые переводы из России больше не работают, а процедуры AML/KYC стали значительно строже. Покупателям необходимо подтверждать происхождение средств, а банки проводят многоуровневую проверку операций.

На практике применяются переводы со счетов в третьих странах при соблюдении банковского комплаенса. Именно в Черногории немало сделок проходит внутри РФ, когда и продавец, и покупатель – россияне. Криптовалютные платежи тоже возможны, но редко: девелоперы Черногории не так «продвинуты», как их коллеги с Ближнего Востока или из ЮВА.

## Где

Приморские регионы – безусловные лидеры спроса, и так, видимо, будет всегда. Впрочем, чистым инвесторам стоит обратить внимание на Подгорицу: столица, да еще с самым сильным внутренним спросом, становится всё более востребованной и ликвидной. Квартиры, сдаваемые в долгую, вполне могут приносить 6–8%.

Черногория продолжает развивать свои горнолыжные курорты – Жабляк и Колашин. Там появляются и современные ЖК, и вполне приличная курортная инфраструктура. У такой недвижимости хорошие перспективы вырасти в цене на горизонте от пяти лет. Уже сейчас там можно отдыхать и зарабатывать на туристах – впрочем, морские курорты всё равно понятнее.

## Зачем

Черногория любима. Красива, расслаблена, не капризна. И недвижимость в основном здесь покупали для отдыха: так здорово иметь возможность приезжать несколько раз в год, тем более что визы не требовались. Да и когда мы пишем эти строки, они еще не нужны. Но судя по тому, как стремительно Черногория интегрируется в европейское пространство, россиянам скоро придется получать разрешение на въезд.

Вообще в 2025 году в Черногории появился пакет законов, способных изменить структуру спроса на недвижимость – и не только со стороны граждан РФ. Запустили закон о риелторской деятельности, изменили налоговое регулирование, дали шанс владельцам незарегистрированной недвижимости легализовать ее... Но главные перемены – в законе «Об иностранцах», который среди прочего с 17 января установил минимальную цену объектов для оформления вида на жительство. Раньше минимальной цены на существовало – сейчас ВНЖ дают тем, кто инвестировал в квадратные метры от €150 тыс.

Введение виз (не исключено, что однократных, – ждем к осени 2026-го) и усложнение получения ВНЖ нивелирует смысл покупки самых дешевых – и часто самых рискованных – объектов в Черногории. Число таких сделок, вероятно, снизится, но средний чек, напротив, должен вырасти. Можно предположить: наш спрос сместится в сторону новых проектов с понятной системой управления.

В этом отношении Черногории есть что предложить. Здесь строят комплексы под брендами Mövenpick, Radisson, One&Only, Wyndham (список неполный), которые заявляют профессиональное управление и нормальную для Европы доходность (5–6% годовых в евро).

## Почем

Черногорское статистическое ведомство Monstat регулярно публикует данные по ценам... но только на новостройки. Из этих отчетов вытекает, что с 2023 года стоимость квартир увеличилась на 50% – с €1,34 тыс. до €2,2 тыс. за квадрат. Рост могучий; нынешние цифры всё равно более чем адекватные.



Важное о Черногории для покупателя и продавца на Prian

## Перспективные страны

Эти страны не входят в топ-10 предпочтений россиян, но им тоже есть что предложить покупателям. У каждой – весомые преимущества. Присмотритесь!

### Албания

ЗДЕСЬ ВЫДАЮТ вид на жительство покупателям квартир. И в отличие от Черногории, цена неважна. Единственное ограничение – на человека должно приходиться от 20 кв. м жилой площади. Среди других преимуществ Албании – быстрое развитие экономики, хорошие морские курорты и низкие цены.



Важное об Албании для покупателя и продавца на Priam

### Оман

ПОДОЙДЕТ ТЕМ, кто хочет инвестировать на Ближнем Востоке, но не в Эмиратах. По многим параметрам Оман выигрывает. Здесь тоже безналоговая среда и хорошая банковская система, ВНЖ дают за покупку недвижимости любой стоимости, рынок еще не так насыщен, конкуренция меньше, но есть интересные инвестпроекты с доходностью от краткосрочной аренды до 10%.



Важное об Омане для покупателя и продавца на Priam

### Португалия

ИНТЕРЕСНАЯ ДЛЯ ПЕРЕЕЗДА страна, в которой действует много удобных иммиграционных программ. А еще – именно здесь один из самых динамичных европейских рынков недвижимости. Сюда вливаются инвестиции, в городах развернута масштабная реновация, строители не успевают за спросом, цены стремительно растут (15–20% в год). Словом, отличный инвестиционный потенциал.



Важное о Португалии для покупателя и продавца на Priam

### Словения

МНОГИЕ РОССИЯНЕ не рассматривают Словению, потому что неграждане Евросоюза не имеют права покупать там недвижимость на физлицо, а регистрацией компании заниматься не хотят. И не знают, что из этого правила есть исключения. Ограничение не касается покупок по договорам долевого строительства и продажи до оформления права собственности. А доходность таких инвестиций здесь составляет от 30% за год-два. Уточняйте детали у риелторов на Priam.



Важное о Словении для покупателя и продавца на Priam



## МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

60 УЧАСТНИКОВ

30 СТРАН

17-18 АПРЕЛЯ 2026

9-10 ОКТЯБРЯ 2026

13-14 НОЯБРЯ 2026

МОСКВА,  
ТИШИНСКАЯ ПЛ., 1

Подпишитесь на канал  
**PROPERTY SHOW**





**Филипп Березин**  
ведущий эксперт  
Priar

**ГИД**  
НА ЖИТЕЛЬСТВО  
ВЕСНА 2026

ОБЫЧНО в ГИДе вступительное слово мы публикуем в начале – получается вроде как приветствие. В паре абзцев говорим о переменах, которые можно назвать масштабными, указываем на актуальные цели, рассказываем о концепции справочника. Но сейчас – книга прочитана, выводы сделаны, впечатление сформировано. О чём еще говорить?

И всё же несколько слов. Об информации.

Когда 20 лет назад Priar только создавался, было принято решение: станем не просто агрегатором, а СМИ. Под СМИ мы понимали не просто соответствующим образом зарегистрированную организацию, а суть ее работы. Быть источником знаний, точнее «знаний и мнений», которые важны в любой сфере и совершенно необходимы, когда читатель погружается в малоизученную тему. Зарубежная недвижимость и сейчас такая, а уж 20 лет назад – и подавно. Тогда мы начали и сейчас продолжаем.

И всё же несколько слов. Об информации.

В этом ГИДе собрана примерно тысяча фактов. Найти их, проверить (насколько это возможно), обработать, проанализировать – большой труд, поверьте. Уже 20 лет мы делаем эту работу и вместе с рынком, считая себя его важным звеном.

Чтобы избежать большей критики, чем та, которую несомненно заслуживаем, скажу: безусловно, наши эксперты и некоторые читатели разбираются в каких-то нюансах сделок лучше и глубже нас. Оно и понятно: мы, как и все труженики пера, смотрим на происходящее несколько со стороны. Но в этом и плюс нашей работы, поскольку наша задача не решить за вас, а помочь выбрать из мегабит информации ту, которая важна именно вам.

Так что призываю вас быть строгими, ответственными, думающими и... искренними. И по отношению к тому, что пишем мы, и по отношению к себе при принятии решений. В этом залог успеха.



Авторы ГИДа и лично я рады обратной связи.  
Пишите напрямую: [berezin@prian.ru](mailto:berezin@prian.ru)

*Р. С. Этот ГИД подготовили Анастасия Фалей, Марите Любинайте, Светлана Лукьянова, Ольга Петегрич, Ольга Чичеринда, Марина Крылова, Яна Александрова, Елена Шалагина, Александра Дзюба, Ирина Соснина, Жанна Бекмурзаева, Влад Бобылев, Дина Торова.*

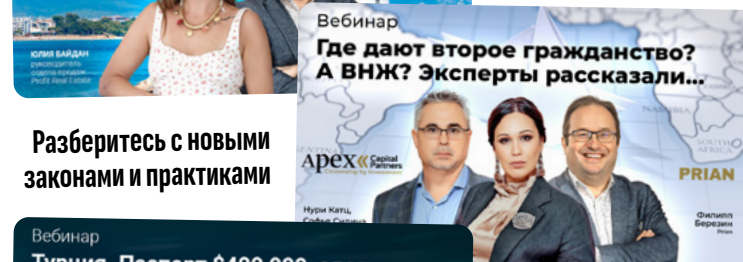
*Иллюстрации частично подготовлены с использованием ресурсов Freerik, Unsplash, Envato и технологий Nano Banana Pro.*

## Вебинары Priar – Встреча с профессионалами в прямом эфире

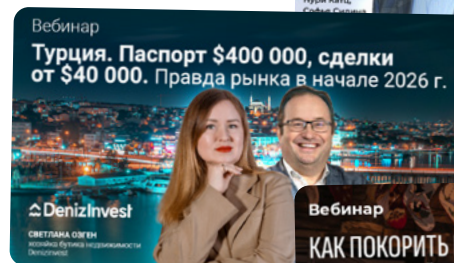
Каждый месяц мы проводим для вас вебинары, на которые приглашаем практикующих экспертов из разных стран – риелторов, застройщиков, иммиграционных юристов.



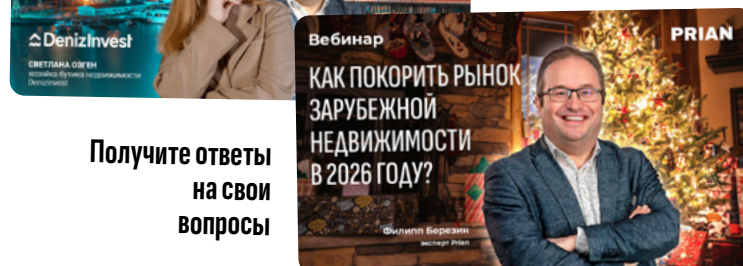
**Узнайте, как сейчас  
проходят сделки  
с недвижимостью**



**Разберитесь с новыми  
законами и практиками**



**Изучите  
актуальные кейсы**



**Получите ответы  
на свои  
вопросы**

**Вебинары Priar** – это жаркие дискуссии + полезная и проверенная информация + бонусы участникам. **Анонсы новых вебинаров и большой архив прошедших событий [здесь](#)** →



Если вы эксперт по недвижимости и иммиграции, который имеет опыт работы с иностранцами и хочет им поделиться на вебинаре Priar, – пишите нам на e-mail [adv@prian.ru](mailto:adv@prian.ru)

**PRIAN**



**ИЩУТ ВЕЗДЕ. НАХОДЯТ У НАС.**

