

АБРУЦЦО, НЕИЗМЕННО ПРЕКРАСНАЯ



Многие туристы и путешественники предпочитают север Италии, невероятно красивый, похожий на ожившую открытку. Но если вы отправитесь в одну из южных провинций, а лучше всего — в Абруццо, вы увидите нечто не менее ценное — старинный уклад жизни, не меняющийся уже несколько столетий. Здесь сохранились реликтовые буковые леса, а в их чащах — волки и медведи. На вековых тропах можно встретить пастухов в цветных одеждах. Вы увидите тут грозные замки феодальных времен. Они уже ничего не охраняют, разве что те пространства, где единственными признаками жизни могут быть гордо парящий орел или горный козел, карабкающийся по круче.

Итальянцы традиционно считают Абруццо удаленной, горной местностью, но восточная граница этой провинции усеяна огромными



песчаными пляжами, выходящими на Адриатическое море к северу и югу от Пескары. Однако стоит только податься на запад, и вы действительно окажетесь в труднодоступной горной местности, где скрываются наименее посещаемые города и села Италии.

Эту землю еще в незапамятные времена называли Божьей страной, а в наши дни здесь находится большой, прекрасно управляемый национальный парк Абруццо, один из самых замечательных во всей Европе. Неподалеку расположен недавно разбитый национальный парк Майелла, а также несколько других, меньшего, регионального значения. В этих охраняемых заповедниках можно встретить необычайное богатство флоры и фауны: густые леса и цветущие луга сменяются бесплодными плоскогорьями и заснеженными скалистыми вершинами. Самый южный ледник Европы Кальдерон простирается от Корно-Гранде и Корно-Пикколо в тени Гран-Сассо — высочайшей вершины на Апеннинском полуострове.

Все это привлекает к Абруццо не только туристов, эта земля стала необычайно популярна среди инвесторов и застройщиков. И сейчас в Абруццо можно приобрести самые разные виды недвижимо-

сти — от традиционных каменных коттеджей и жилых фермерских домов (многие из которых, правда, нуждаются в капитальном ремонте) до целых поместий с особняками. Имеются здесь и современные дома и квартиры, впрочем, если вы предпочитаете жилье с каким-то необыкновенным дизайном, то для начала нужно приобрести участок под строительство.

Население Абруццо, как и многих других сельских районов Италии, со времен Второй мировой войны неизменно сокращалось, так что сейчас это одна из наименее населенных провинций. Но и одно из самых прекрасных мест на Апеннинах. И недвижимость Абруццо, выставляемая на продажу, находится в самых тихих и красивых уголках Италии. На западе этого нетронутого экологического рая возвышаются величественные Апеннины, на востоке эта земля омывается лазурными водами Адриатического моря. Гран-Сассо, высочайшая вершина Апеннинских гор, видна практически отовсюду. Путешествуя по местным равнинам, можно не встретить ни единой души, а если подняться на гигантские плато, то можно увидеть давно оставленные людьми горные селения — невероятное зрелище!

Заметим, что в этой части Италии недвижимость покупают немногие авантюрные инвесторы. Цены на дома в Абруццо весьма привлекательны и составляют в среднем 1 000 евро за квадратный метр, хотя в некоторых заброшенных селениях они значительно ниже. Мало где еще в Италии можно приобрести практически за бесценок полноценные дома и имения, которым уже несколько сотен лет.

Казалось бы, от кого защищать эти девственные, почти нетронутые места? Однако на западе провинции раскинулись огромные заповедники и парки, такие как Парко Национале дель Гран-Сассо, Парко Национале дела Майелла и Парко Регионале Сиренте Велино. На юго-западе Абруццо, на границе с Лацио, находится Парко Национале д'Абруццо.

В густых дубовых, буковых и каштановых рощах живут золотые орлы, серны, волки и дикие кошки. Географически — это центральная провинция Италии, но о ней смело можно сказать — глухая провинция. Здесь встретишь благородного оленя, косяка, здесь можно наткнуться даже на медведя (хотя, прямо скажем, такой встречи лучше избежать).

Сельское хозяйство Абруццо, особенно в горной местности, пришло в упадок, зато начал активно раз-

виваться лыжный спорт. На севере, в окрестностях Л'Акила, сейчас расположено 22 горнолыжных курорта.

Да, это сельская местность, но она имеет развитую транспортную инфраструктуру. Так что, купив недвижимость в Абруццо, вы окажетесь в окружении качественных шоссе дорог. По прибрежной трассе А14 можно всего за несколько часов доехать от местных городов Ортона, Пескара и Розето дегли Абруццо до Болоньи на севере и Пульии на юге. От трассы А14 отходят А24 и А25, которые пересекают полуостров с востока на запад, вливаясь в автобан А1 на западе провинции к востоку от Рима. Трасса эта связывает юг и север Италии, по ней можно добраться до Флоренции (откуда можно попасть затем в Северную Европу) и до Неаполя.

Где же лучше всего покупать недвижимость в Абруццо? Городок Л'Акила, расположенный на границе национального парка Гран-Сассо, откуда рукой подать до горнолыжных курортов, славен своей историей. Городок этот, раскинувшийся у подножия горы Гран-Сассо, был основан немецким императором Фредериком II в 1242 году. Он объединил население 99 местных деревень в новую столицу. Каждое селение представляло собой



отдельный квартал со своей площадью и церковью. Однако из 99 церквей сохранились лишь две, хотя каждую полночь колокол на ратуше бьет 99 раз.

Желающих купить недвижимость в Италии, безусловно, привлечет Пескара с ее международным аэропортом. Среди достоинств — пляжная полоса протяженностью 16 км, паромная переправа в Хорватию и на острова, неподалеку от побережья Далмации. Квартира в Пескаре стоит недорого и дает возможность жить на живописном побережье Адриатического моря. Также стоит рассмотреть возможность приобретения недвижимости в таких городках, как Кьети, Сульмона, Терамо, Ортона и Васто.

Но что бы вы ни выбрали себе в Абруццо, эта чудесная провинция навсегда завоюет ваше сердце!

Недвижимость в Италии



**ЧЕТЫРЕХЭТАЖНЫЙ
ДОМ XIX ВЕКА В ГОРОДЕ
ПЕСКАРА, АБРУЦЦО**
Цена: 1 600 000 Евро

Город Пескара, регион Абруццо. Четырехэтажный дом XIX века. Находится в историческом центре города. Общая площадь дома — 1000 м². Есть просторная терраса, с которой открывается красивый вид.



**ТРЕХЭТАЖНАЯ ВИЛЛА
В ГОРОДЕ ПЕСКАРА,
АБРУЦЦО**
Цена: 1 500 000 Евро

Город Пескара, регион Абруццо. Вилла пл. 830 м², в 3 км от моря. Каждый этаж с отдельным входом. 1 этаж: прихожая, гостиная, кухня-столовая, 3 спальни, 3 санузла, 2 камина. 2 этаж: прихожая, гостиная с камином, кухня-столовая с камином, 3 спальни, 3 санузла и терраса с видом на море и горы. 3 этаж: прихожая, гостиная с камином, кабинет, кухня, 2 спальни, 2 санузла, 2 террасы. 2 гаража на 8 машин и винный погреб. Ухоженный сад пл. 4000 м². Есть возможность докупить землю.



**ДВУХЭТАЖНЫЙ ДОМ
В РЕГИОНЕ АБРУЦЦО**
Цена: 350 000 Евро

Город Пескара. Регион Абруццо. Двухэтажный дом площадью 250 м², требующий реставрации. Действующее поле для мини-футбола и парк на 1,5 гектара. В 20 км от моря и города Пескара, в 15 км от термальных источников Караманико Терме и горнолыжного курорта.



**ДВУХЭТАЖНАЯ ВИЛЛА
В РЕГИОНЕ АБРУЦЦО**
Цена: 650 000 Евро

Регион Абруццо. Участок (6700 м²) и двухэтажная вилла (320 м²) с видом на оливковую долину и море. Находится в 3 км от моря, построена на возвышенности. Строительство было закончено в 2004 году. Мини-бассейн под открытым небом; деревянная просторная беседка; парковка под деревянным навесом.



**ВИЛЛА В САНТА-
МАРГАРИТЕ-ЛИГУРЕ,
ЛИГУРИЯ**
Цена: 6 000 000 Евро

Вилла в Санта-Маргарите-Лигуре (Лигурия) Общая пл. 300 м². Прекрасный вид на море (рядом вилла Берлускони). Частный парк 2000 м², гараж на 2 автомобиля. Нижний этаж: гараж, винный погреб, прачечная и котельная. 1 этаж: двойной вход, салон, столовая, кухня, ванная комната. 2 этаж: 4 комнаты, встроенные шкафы, 2 ванных комнаты. Требуется небольшой косметический ремонт.



**АПАРТАМЕНТЫ В ДОЛИНЕ
ВАЛЬ-ДИ-ФАССА**
Цена: 800 000 Евро

Регион Трентино-Альто-Адидже, долина Валь-ди-Фасса. Уникальное место как для горнолыжного отдыха (знаменитая Селла Ронда), так и для отдыха в горах летом. Апартаменты площадью 70 м²: 2 спальни, 2 с /у, кухня, гостиная, балкон, участок, примыкающий к апартаментам — около 1 сотки. Подземный гараж, хозяйственная комната (для лыж и т. п.), а также 2 парковочных места. Остановка skibus — 100 м. До ближайшего подъемника — 3 мин. на автобусе.



**КВАРТИРЫ В НОВОМ
ЖИЛОМ ЗДАНИИ**
Цена: 200 000 Евро
(1 квартира)

Тоскана: 110 км от Рима, направление Гроссето; 10 км от термальных источников Терме-ди-Сатурния; 20 км от моря, полуостров Арджентарио. Новое жилое здание, состоящее из 2 независимых квартир с видами на горы и море. Общая площадь 110 м². 2,5 этажа, террасы, внешние лестницы, забор. Гаражи + 3 сотки земли. Требуется легкий косметический ремонт.



ВИЛЛА В Портофино
Цена: по запросу

Портофино. PORTOFINO Villa Toys. Общая площадь 560 м² (около 10 спален и большое количество свободных помещений), 3 этажа. 23 000 м² земельного участка с выходом к морю. От виллы идет частный фуникулер к морю.

Апартаменты на первой береговой линии
в 5* комплексе

Jewel of the Sea
от 99 900 ЕВРО



УНИКАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!
Последняя возможность приобрести
апартаменты на пляже в Италии



**CLIFFORD
CAPITAL**

Представитель застройщика в России:
Москва, Романов пер., 4, БЦ Романов Двор
www.cliffordcapital.ru

Приглашаем агентства к сотрудничеству!

Тел.: +7 495 287 1000

PALAZZO ANTELLESI

АПАРТАМЕНТЫ В АРЕНДУ
В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ФЛОРЕНЦИИ, ИТАЛИЯ



Palazzo Antellesi, в районе Piazza Santa Croce — это прекрасное место для отдыха самых взыскательных путешественников. Palazzo Antellesi представляет собой автономный жилой комплекс. Апартаменты варьируются по количеству комнат — от одной до трех, и предлагаются к аренде на срок от недели и выше. Все апартаменты выполнены в старинном стиле, но, тем не менее, они обладают всеми современными условиями для жизни, оснащены кондиционером, беспроводным интернетом и т.д. Основные достопримечательности Флоренции расположены в шаговой доступности, также поблизости от Palazzo Antellesi расположено множество ресторанов.

Пожалуйста, посетите наш сайт:
www.florence rentals.net

Участок 1,16 млн. м² под застройку
виллами или туристическими объектами



Лучшие инвестиции в Греции (Ионическое море)

Греческая национальная компания (швейцарские собственники) с центральным офисом в Афинах предлагает уникальный участок (1,16 млн. м²).

Аэропорт в 14 км, примыкающая пристань для яхт. Отличные условия для застройки 30-35 виллами и /или отелом.

Недвижимость и компания продаются
в комплекте (Торопитесь!)

За дополнительной информацией:



Friedentalstrasse 43
Switzerland -6004 Luzern
Тел.: +4141 429 09 09, Факс: +4141 429 09 00
info@contrustfinance.ch

ГРЕЦИЯ • СРЕДИЗЕМНОЕ МОРЕ • ОСТРОВ КРИТ



Цена - не единственный фактор, играющий роль при выборе объекта недвижимости за рубежом. Новое окружение должно соответствовать вашим потребностям и стилю жизни.

ТЕСТ "ПОДХОДИТ ЛИ МНЕ КРИТ?"

Выберите наиболее подходящий для вас вариант ответа и подсчитайте количество набранных баллов:

- 1. Мне хотелось бы приобрести недвижимость**
 - а) на материке - 0
 - б) на острове - 5
- 2. Месторасположение:**
 - а) Америка, Австралия, Азия - 0
 - в) желательно Европа - 5
- 3. Для меня предпочтительнее**
 - а) апартаменты или дом в обслуживаемом комплексе - 0
 - б) свой собственный дом с земельным участком - 5
- 4. Я чувствую себя комфортно**
 - а) в любом обществе, среди людей любой национальности - 0
 - б) среди людей с похожим менталитетом - 5
- 5. Местная религия**
 - а) абсолютно не имеет для меня значения - 0
 - б) желательно православное христианство - 5
- 6. На отдыхе я предпочитаю**
 - а) выйти в общество, показать себя, повеселиться в тусовке - 0
 - б) расслабиться, побыть с семьей или в одиночестве - 5
- 7. Обязательное требование к окружению:**
 - а) престижные клубы, бутики, казино, элитное соседство - 0
 - б) море, солнце, горы, природа, экология, безопасность - 5

Если вы набрали более 25 баллов, то вам просто необходимо посетить Крит - этот остров вам обязательно понравится!

Узнать больше:
www.nimaxinvest.com
info@nimaxinvest.ru

Тел.(рус.яз.): +30 28970 42006, +30 6932 909 784



ЛУЧШЕЕ, ЧТО ЕСТЬ В ЕВРОПЕ

Восточная часть острова Крит славится своими прекрасными побережьями, живописными пейзажами и замечательным климатом — здесь умеренные короткие зимы и продолжительный жаркий летний период. Добавьте к этому потрясающую кухню, мирное и гостеприимное население, и вы получите восхитительный мир красоты и благополучия.

Восточная часть Крита включает в себя известные курортные регионы: Элунда, Агиос Николаос, Вай и другие интересные побережья. Южная часть популярна своими большими пляжами протяженностью в несколько километров, один из них — Лонг-Бич, от названия которого и происходит MAKRYGIALOS (Макриялос) — длинный пляж. Вскоре эти места станут еще доступнее благодаря новому аэропорту в Сития. Мы располагаем множеством вариантов недвижимости — от роскошных вилл в Элунде до небольшой собственности на южном побережье острова. Существует также великолепная возможность построить собственный дом по индивидуальному проекту, купив земельный участок. Мы гордимся тем, что являемся одним из самых крупнейших в мире агентств недвижимости — Remax Professionals. Более того, приятно осознавать, что мы работаем в одном из красивейших уголков мира. Благодаря нашему опыту и знанию местных особенностей рынка мы не только подберем дом вашей мечты, но и решим все вопросы, сопутствующие процессу приобретения недвижимости. Мы рады предложить вам долгие дружеские отношения.

Мы искренне верим, что наши любимые уголки восточного побережья Крита станут частью вашего мира красоты и благополучия.

Re/max Professionals
Восточная область Крита
www.remax-professionals-crete.gr/ru
remax-prof@ier.forthnet.gr





Остров Крит — одно из самых знаменитых мест Греции. Даже самый плохой школьник вспомнит гору Олимп, Эгейское море и остров Крит. Как давно известно, богатое прошлое принадлежит не только истории. Людям нравится бывать там, где происходили легендарные события. Ступить на землю Галилеи, приблизиться к пирамиде Хеопса — в этом есть что-то магическое. Но и Крит дает не меньше возможностей ощутить поступь веков. Легенды гласят,

СТАТИСТИКА ГРЕЧЕСКОЙ ТУРИСТИЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ, ДАННЫЕ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 3 ГОДА

- 86% туристов оценили свою поездку на Крит как «отвечающую или превзошедшую ожидания»;
- 41% приехали повторно, причем среднее количество их прошлых посещений составило 3,5 раз;
- 21% приезжает сюда сразу на следующий год;
- 83% желают приехать еще раз в будущем;
- 76% готовы рекомендовать Крит своим друзьям;
- 23% верят, что Крит — лучшее место для отдыха, которое они когда-либо посещали.

что здесь родился Зевс. Здесь, блуждая в Лабиринте, Тесей был спасен нитью Ариадны. Может быть, поэтому многие из тех, кто когда-то приехал сюда обыкновенным туристом, хотят вернуться снова и снова, а иные решают, что жить следует только здесь.

Прошлое Крита давно стало экономической категорией. А в сочетании с тем, что дано природой и что сделано людьми, оно образовало тот привлекательный продукт, без которого уже не мыслит себя сотни тысяч европейцев. Поэтому любой рассказ о возможностях острова неминуемо выходит за рамки сухого экономического анализа.

НЕМНОГО ГЕОГРАФИИ

Прежде всего заметим, что рассказывать россиянину о Крите можно лишь с изрядной поправкой на наши реалии. Скажем, в Европе считается, что Крит — большой остров. Наверное. Хотя нам, привыкшим к российским масштабам, трудно согласиться с тем, что 8335 км² — это так уж много. Скорее стоит обратить внимание на то, что ¼ острова лежат на отметке 200 м над уровнем моря — ведь это определяет климат. Крит не назо-

вешь горным островом, тем не менее, с востока на запад его пересекают горы, достигающие 2000 м высоты. Общая протяженность Крита — 250 км, ширина в самом узком месте — 12 км, прибрежная линия простирается на 1060 м.

На самой высокой вершине Крита, горе Псилотитис (2148 м), с ноября по апрель лежит снег. В середине лета температура воздуха на острове доходит до 38 °С в тени. При этом с мая по сентябрь дождей практически не бывает. Все эти географические особенности и создали здесь благоприятные условия для самого продолжительного в Европе сезона отдыха.

Крит разделен на 4 префектуры: Ираклио (292,5 тыс. чел.) со столицей острова, городом Ираклион; Лассити (76,9 тыс. чел.); Ретимно (82 тыс. чел.); Ханья (150 тыс. чел.). В 2007 году постоянное население Крита превысило 650 тыс. человек.

ВСЯ ДЛЯ ТУРИСТОВ

Как ни удивительно, но туризм в современном понимании стал развиваться на Крите только в начале 70-х прошлого века. Тогда на востоке острова, в городах Агиос Николаос и Ираклион, при поддержке правительства были построены первые

большие отели класса люкс. С той поры многое изменилось, и в 2007 г. Крит посетил более 6 млн. туристов. В общем туристическом потоке большинство составляют англичане, немцы и скандинавы, они же, кстати, доминируют и в приобретении недвижимости.

Отдых на Крите, конечно, недешев. О чем свидетельствуют и такая тенденция: в последние 3 года растет спрос на 4-5-звездочные отели, отели класса люкс, а также на виллы высшего и среднего класса для сезонной аренды. А вот спрос на небрендовые 1-3-звездочные отели со скромным уровнем сервиса падает.

Аэропорт Никос Казантзакис (Nikos Kazantzakis), расположенный в 5 км от Ираклиона, столицы острова, в течение сезона принимает более 130 рейсов в день. В год выходит около 3 млн. пассажиров из почти 30 стран мира. Власти понимают, что возможности этого аэропорта практически исчерпаны, поэтому сейчас ведутся работы над новым, оборудованным по последнему слову техники, в 30 км от столицы. Правительство Греции определило сроком ввода в действие аэропорта конец 2015 г.

Большим успехом у туристов пользуется префектура Лассити, с ее тремя основными городами — Иерепетра, Агиос Николаос, Сития. Здесь имеется множество 5-звездочных отелей и комплексов вилл класса люкс. Стоит отдельно сказать о шикарном комплексе Porto Elounda Golf, расположенном в 7 км от Агиос Николаос, на берегу залива Мирабелло — он собирает любителей гольфа со всего мира. И власти, и местный бизнес многое делают для того, чтобы привлечь отдыхающих. Число иностранных туристов действительно постоянно растет. Так, в 2005 году префектуру Лассити посетили 204,5 тыс. человек, в 2006 году — 244,5 тыс., в 2007 году — более 280 тыс., и, в основном, это



Греция, о-вов Миконос

Чистый стиль, благородная роскошь и созерцательная простота на самом знаменитом острове богемы. Здесь есть все для взыскательного клиента:

- де-люкс отели;
- шикарные летние клубы;
- изысканные рестораны и бары;
- VIP-персоны и «селебритис»;
- модные бутики;
- все для яхтинга;
- блистающие светлым золотом пляжи.

Продажа вилл и домов на Миконосе от ведущих девелоперов.

Телефон в Москве: +7 495 926 9695
www.albatros-property.com

были туристы среднего и высокого класса. Неудивительно, что туризм приносит префектуре около 50% всего дохода. Здесь же будет уместным сказать, что в Лассити приобрели недвижимость уже около 7,5 тыс. иностранцев. Это и не удивительно: прогноз увеличения цен на недвижимость составляет 5-7% в год в течение ближайших 5 лет, земельные участки у моря дорожают в среднем на 10% в год.

ЗАКОНЫ О ЗЕМЛЕ

Приток туристов вызвал к жизни целое направление девелопмента. В начале 90-х греческие инвесторы стали активно вкладывать средства в строительство вилл для сезонной аренды. В первые годы XXI века, когда Европа переживала бум в сфере жилой и коммерческой недвижимости, это направление принялись осваивать иностранные инвесторы. В общем-то, не существует никаких препятствий для подобного рода инвестиций. Однако нужно хорошо знать особенности местного законодательства, чтобы отдавать себе отчет в размерах требуемых вложений.

Прежде всего, инвестору необходимо определиться с земельным участком для строительства виллы, а для этого он должен знать принятые в Греции коэффициенты.

1. Если земля находится «вне черты плана» (то есть вне деревни), то официальный коэффициент строительства объекта под крышей (дом, гараж, бассейн) составляет 5% от площади участка. Также к официальному коэффициенту, в зависимости от уклона земли на участке, нужно добавить территорию заземленного цокольного этажа. Таким образом, для постройки виллы официальной площадью 100 м² (плюс заземленный этаж 50 м²) необходим участок площадью 2 тыс. м².

2. Если земля находится «в черте плана» (деревни), официальный коэффициент строительства объекта под крышей составляет обычно 40% от площади участка (коэффициент может варьироваться в зависимости от местного законодательства).

Таким образом, земля, расположенная «в черте плана» и обладающая повышенным коэффициентом застройки, продается в среднем в 2-3 раза дороже аналогичного по площади участка «вне плана», ввиду потенциала застройки. Первая линия увеличивает стоимость земли минимум в 2 раза к среднему показателю на территории. Согласитесь, все это надо знать заранее, до того, как начались переговоры о реализации проекта.

ИНВЕСТИЦИИ В СОЗДАНИЕ ВИЛЛ

Итак, желающих инвестировать в строительство вилл класса люкс достаточно. Думается, им было бы полезно узнать о себестоимости кв. м. Возьмем для примера город Агиос Николаос или деревню Элунде. Здесь необходимые вложения в виллы в кирпиче составят порядка 2,2-2,5 тыс. евро/м², включая высококлассную отделку и налог (НДС).



В то же время в эту сумму не входят стоимость земли, бассейн, ландшафтный дизайн, забор, техника и меблировка. Вилла в камне, разумеется, обойдется дороже — на 10-15%, но не будем забывать, что дом, построенный из камня, можно считать вечным, ведь ему не страшны ни декабрьские дожди, ни соленые морские ветра, ни сухой летний воздух, ни жаркое солнце. Строительство бассейна стоит около 1 тыс. евро/м² (включая налог).

Стоит сказать, что уже сложились определенные традиции строительства. На территории виллы принято создавать дополнительную инфраструктуру. Это может быть собственный гимнастический зал, сауна, хамам, дека для йоги, переносная наводная дека для яхты. Все это, разумеется, повышает ценность виллы. Вилла высокого класса требует также строительства гостевого апартаментов с отдельным входом и, в некоторых случаях, домика с собственной ванной и кухней, используемого чаще всего для прислуги.

«ЧАСТНЫЙ ПЛЯЖ» ПРИ ВИЛЛЕ

На Крите особенно ценится возможность иметь свой собственный, «приватный» пляж. Согласно греческому законодательству, вся прибрежная линия принадлежит государству, поэтому официально в Греции нет частных пляжей. Но если пляж труднодоступен с суши, т.е. дорога к нему проходит только по приватной земле, то попасть туда практически невозможно. Вот тогда и возникает понятие («частный пляж»), которым могут пользоваться только владельцы и пользователи недвижимости. Следует иметь в виду, что, прибыв на лодке, любой человек сможет ступить на берег на глуби-

ну до 50 метров — именно столько отмерило греческое правительство под принадлежащее государству общественное побережье. Если побережье скалистое — до 10 метров.

СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ: ПО ДОГОВОРУ И РЫНОЧНАЯ

Любая недвижимость в Греции (земля, строения) имеет кадастровую и рыночную стоимости. Кадастровая стоимость устанавливается Департаментом государственных сборов и зависит от местонахождения и оценки недвижимости, согласно официальным определениям министерства экономики и положением законодательства страны. Коммерческая стоимость зависит от той цены, которую за данную недвижимость реально можно получить при продаже. Коммерческая стоимость объективно значительно выше, чем соответствующая кадастровая.

Чаще всего в договоре прописывают промежуточную цену между кадастровой и рыночной стоимостя-

ми. Очень редко, но иногда они в договоре совпадают. Обычно разница между реальной стоимостью и прописанной в договоре составляет 2 раза. Все налоги и сборы рассчитываются от стоимости, официально прописанной в заверенном нотариусом договоре.

ЦЕНЫ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ВИЛЛЫ НА СЕВЕРО-ВОСТОЧНОМ КРИТЕ

Стоимость недвижимости определяется, прежде всего, ценой на землю, так как затраты на строительство (материалы, рабочая сила, транспорт) на Крите везде примерно одинаковы. Ценовая дифференциация на земли одинаковой площади на одной территории обусловлена рядом факторов: близостью к морю, близостью к соответствующей инфраструктуре, близостью к пляжу, обзором моря, престижностью местности и соседей.

А теперь дадим краткие характеристики земельным участкам северо-восточного Крита, которые как по всей Греции, делятся на 2 типа: в черте урбанизации и вне черты урбанизации.

Префектура Лассити, район деревни Элунда

Курортное место с высоким спросом на землю и недвижимость и крайне низким предложением. Намечилась тенденция к увеличению цены на земельные участки. Многие земли находятся под охраной государства как археологические и природные заповедники.

НАЛОГИ И СБОРЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ГРЕЦИИ

Законодательством установлены налоги, взимающиеся с покупки объекта недвижимости в Греции:

- Налог на переход права собственности — 9-11% от кадастровой стоимости.
- Для местностей, находящихся за рамками плана урбанизации (вне границ города или деревни), налог на переход права собственности составляет 7-9%.
- С подлежащей оплате суммы налога на переход права собственности взимается муниципальный налог 3%.
- Регистрация в ипотечном реестре составляет 0,45% от кадастровой стоимости.
- НДС на новостройку составляет 19% от цены контракта.
- Проверка адвокатом чистоты сделки на необременение — от 1 до 1,5% от рыночной стоимости, но не менее 1% от стоимости, указанной в контракте.
- Нотариальный сбор составляет от 1 до 1,5% от реальной стоимости недвижимости.
- Налог на владение: 0,1% для физических лиц, 0,6% — для любых компаний (иностранцев и местных) от кадастровой цены.
- Офшор-компании облагаются 3,6% налога от кадастровой цены.

Земельные участки в черте урбанизации стоят от 140 тыс. евро до 250 тыс. евро/1 тыс. м². Официальный коэффициент застройки — 400 м². За чертой урбанизации расценки варьируются от 90 тыс. евро до 160 тыс. евро/1 тыс. м² земли.

Префектура Лассити, город Агиос Николаос и окрестности

Столица префектуры Лассити. Город является курортом с высоким и из года в год растущим спросом на землю и недвижимость и с низким предложением.

Цены на земельные участки в городской черте варьируются от 250 тыс. евро до 350 тыс.

евро/1 тыс. м² с коэффициентом застройки 400 м². За чертой урбанизации цены за 1 тыс. м² земли варьируются от 80 тыс. евро до 150 тыс. евро.

Префектура Лассити, город Сития и окрестности

Самый восточный город Крита. Цены здесь очень невысоки, спрос и предложение примерно уравновешены.

Земельные участки: в границах города ценовой диапазон составляет от 70 тыс. евро до 120 тыс. евро/1 тыс. м². Вне городской черты: 20 тыс. евро — 80 тыс. евро/1 тыс. м².

Область обладает большим потенциалом в сфере туризма и недвижимости для отдыха. Лидирующий мировой консорциум инвесторов Minoan Group официально презентовал начало создания нового, исключительно крупного даже по мировым меркам проекта в Каво Сидеро (Kavo Sidero) в 30 км от г. Сития. Здесь будет построено 3 отеля + 6 курортных (гольф-деревень) с недвижимостью для отдыха, 2 гольф-поля, несколько спа и пр. Площадь территории — 2,5 тыс. га, коэффициент застройки — 1%, официально объявленные прямые и косвенные инвестиции (в основном, британский капитал) — 1,2 млрд. евро.

Другая компания, Iktinos Technical and Tourist (греко-кипрский капитал), выбрала перспективной зоной



Греция, остров Крит. Комплекс домов «Мури Ресорт»

В одном из самых заповедных мест Крита, на склоне живописного озера Курнас, идет строительство 5 домов в традиционном стиле из натурального камня. В каждом доме предусмотрены 3 спальни со встроенными гардеробами, 2 ванные с сантехникой, гостиная, укомплектованная кухня, камин, сейф, солнечная батарея, кондиционеры. Красивые виды на озеро и на море, 200 м до берега озера, прекрасное природное окружение. Большой бассейн, детская площадка, ландшафтный дизайн.

Стоимость дома в чистовой отделке — от 195 000 Евро, включая налог. Телефон в Москве: +7 495 926 9695 www.albatros-property.com

для инвестиций побережье залива Фанероменис (Faneromenis Bay). Здесь на 2 км² земли начато строительство современного курорта, включающего 5-звездочный отель на 700 мест, марину на 85 яхт, конференц-зал на 500 мест и 300 домов для летнего отдыха. Вторая очередь включает создание гольф-поля на 18 лунок и строительство «деревни» на 500 домов для летнего отдыха. Общий запланированный бюджет составляет 1,30 млрд. евро.

При нынешней стабильности относительно невысоких цен на землю и недвижимость в этом регионе, в ближайшем будущем ожидается резкий взлет спроса и цен благодаря одновременному старту 2 крупнейших на Крите и во всей Греции проектов.

Префектура Лассити, город Иерапетра и окрестности

Перспективные для инвестиций в недвижимость земли расположены вдоль широкого и большого пляжа, начинающегося от деревни Миртос и заканчивающегося в районе деревни Агия Фотья. Спрос и предложение на недвижимость находятся в относительном равновесии.

Земельные участки: внутри деревни 100-150 тыс. евро/1 тыс. м². За чертой урбанизации цены на участки составляют 60 тыс. евро — 90 тыс. евро/1 тыс. м².

ПЕРСПЕКТИВЫ ИНВЕСТИЦИЙ

Крит является туристическим направлением №1 в Греции. Общий турпоток растет примерно на 5-7% в год, число российских туристов — на 15-20% в год. Соответственно росту турпотока растет интерес к инвестициям. Пока что сделок с российскими инвесторами на Крите — менее 0,01% от общего числа сделок с недвижимостью (здесь не учитываются сделки россиян, зарегистрированные через Кипр и офшоры). К сожалению, законодательство Греции не поощряет инвесторов

вне ЕС, так как существует необходимость проходить длительную проверку Министерства обороны Греции. Но ожидается, что через 2-3 года это ограничение будет упразднено.

Со стороны туристов из России заметно растет спрос на аренду высококлассных вилл (от 5 тыс. евро в неделю) в сезон май-октябрь. В течение 5 лет на Крите прогнозируется огромный прирост западных пенсионеров, т.е. будут востребованы апартаменты и относительно недорогие таунхаусы в кондоминиумах с сервисом и врачом на дежурстве.

Замечено, что крупные девелоперы (в том числе и иностранные) инвестируют в крупные земельные участки под создание отелей и жилых комплексов. Можно сказать, что сейчас они занимают позиции на будущее.

Элунда в первую очередь, а также Агиос Николаос и залив Мирабелло в целом, имеют репутацию престижных направлений, которая только усиливается благодаря интересу инвесторов к привлечению клиентов высокой и высочайшей платежеспособности. Инвестиции начнут приносить доход немедленно. Район Сития — перспективный район для инвестиций со сроком возврата — 5 лет.

www.albatros-property.com

top of the lake

ITALY

Gruppo Leccese real estate

ЭЛЕГАНТНОСТЬ, СПОРТ, ПРИРОДА И ШОПИНГ НА ИТАЛЬЯНСКИХ ОЗЕРАХ

TOP OF THE LAKE

Этот бренд Gruppo Leccese Real Estate, итальянская компания-застройщик, разработала специально для элитных покупателей, которые ценят роскошь, престиж и уединенность.

Бренд премиум класса, востребованный взыскательными покупателями, предлагает уникальную по красоте и стилю недвижимость для эксклюзивного отдыха. К вашим услугам наш более чем 30-летний опыт работы в стране, славящейся своим гостеприимством, восхитительными пейзажами и озерами. Top of the lake — это идеальный консультант по поиску эксклюзивной недвижимости в самых престижных районах Италии.

ОЗЕРА

Италия богата озерами, особенно на севере страны и у подножия Альп. «Природа и очарование исторического края» озерных территорий Италии великолепно дополнена развитой туристической инфраструктурой, включающей и замечательные возможности для активного отдыха. На сегодняшний день очень популярны гольф-поля, конные маршруты и водные виды спорта, такие как серфинг, кайтсерфинг, парусный спорт и погружения. Искушенные покупатели сегодня выбирают озера Комо и Маджоре. Озера удачно расположены недалеко от международного аэропорта Мальпенса и Милана, являющегося центром Высокой Моды, а также рядом с казино в Кампоне Д'Италия и Лугано. Компания Top of the lake предлагает развлечения и шопинг, активный отдых и величественную природу озерной Италии.

УСЛУГИ

Top of the lake предлагает высококвалифицированный сервис, основываясь на своем опыте и компетентности:

- лучшие предложения на рынке недвижимости озерной Италии;
- оценка недвижимости;
- обеспечение финансовой безопасности в течение всего процесса покупки;
- юридический консалтинг;
- техническая поддержка;
- управление недвижимостью.

На всех стадиях покупки гарантируется полная конфиденциальность.



Villa Gilda

Элитные апартаменты

ЛУИНО, ОЗЕРО МАДЖОРЕ — ИТАЛИЯ

Эксклюзивная вилла в одном из самых престижных мест на озере Маджоре. Многоуровневое строение с просторными террасами, с которых открывается великолепный панорамный вид. Полностью отреставрированная вилла располагает бассейном, сауной и парковой зоной.



PORTO VALTRAVAGLIA, LAGO MAGGIORE — ИТАЛИЯ

Великолепная старинная просторная вилла в глубине парка с вековыми деревьями, расположенная в одном из самых прекрасных мест озера Маджоре. Порто Вальтравалля находится в нескольких километрах от границы со Швейцарией. Отправившись в восхитительное путешествие по озеру, можно добраться до изумительно красивых островов Борромео.

Villa

Victoria
Дворец

ЛУИНО, ОЗЕРО МАДЖОРЕ — ИТАЛИЯ

Эксклюзивные квартиры в элегантном старинном дворце. Реставрация с отделкой высокого класса. Великолепный фасад в стиле барокко. Роскошный дворец расположен непосредственно на озере, в историческом сердце города Луино.

Belvedere
Элитные виллы

БРЕЦЦО-ДИ-БЕДЕРО, ОЗЕРО МАДЖОРЕ — ИТАЛИЯ

В эксклюзивной местности Бреcco-ди-Бедеро предлагаются великолепные роскошные виллы на скалистом берегу с изумительным панорамным видом на озеро Маджоре. Просторные террасы, сады и бассейн для отдыха. Уникальные решения для взыскательных покупателей.



КВАРТИРЫ И КОТТЕДЖИ

самый большой выбор в Чехии
от крупнейшего чешского застройщика



Полный пакет услуг на русском языке, включая оформление ипотеки и открытие фирмы с целью приобретения недвижимости

Компания CENTRAL GROUP ведёт деятельность на чешском рынке новостроек с 1994 года. За 14 лет компания успешно реализовала более 90 жилых проектов. В данный момент CENTRAL GROUP предлагает на выбор сотни квартир и домов в Праге и её окрестностях. В качестве новинки с сентября 2008 года компания предлагает новые коттеджные посёлки в Карловых Варах.

Покупка новой квартиры или коттеджа в Чехии является выгодной и безопасной инвестицией. Компания CENTRAL GROUP обеспечивает своим клиентам гарантированный годовой доход. Достаточно оплатить 5% цены, а остаток можно доплатить из собственных средств или при помощи ипотечного кредита до 12 месяцев после передачи достроенного объекта.

Компания CENTRAL GROUP предлагает своим клиентам жильё за доступные цены, а также элитные объекты недвижимости. Предложение включает в себя как достроенные квартиры и дома, так и недвижимость на ранних стадиях строительства, что позволяет клиентам вносить изменения во внутреннюю отделку квартир и домов. Высокий стандарт отделочных материалов, который включает в себя систему безопасности, уже включён в базовую цену всех предлагаемых квартир и коттеджей.



Коттеджи в Карловых Варах



Коттеджный посёлок с ресепшном и службой безопасности Природный парк

- Продажа по начальным ценам
- Великолепное место на окраине Карловых Вар, у леса, природной резервации
- 6 типов отдельностоящих кирпичных коттеджей
- Окончание строительства – конец 2009 года
- Круглосуточный ресепшн, служба безопасности и иные дополнительные услуги
- Регулярные рейсы из Санкт-Петербурга и Москвы
- Цены по системе ВСЁ ВКЛЮЧЕНО, первоначальный взнос – всего 5%
- CENTRAL GROUP – крупнейшая чешская компания-застройщик, предлагающая новое жильё



- Компания предлагает комплексные юридические услуги для иностранных граждан на русском языке, включая оформление ипотечных кредитов и регистрацию фирм с целью приобретения недвижимости

DUSSMANN
homes

УДОСТОЕННЫЕ НАГРАД ВИЛЛЫ ИЗ КАМНЯ
С БАССЕЙНАМИ В ИСТРИИ, ХОРВАТИЯ.
Напрямую от немецкого застройщика



Dussmann homes, офис в Хорватии: Gradiziol 16, 52424 Motovun
Тел.: +385 52 842227, Факс: +385 52 842228
info@dussmannhomes.com, www.dussmannhomes.com

Построены из камня, ручная работа, роскошное оборудование, полы с подогревом, бассейны с соленой водой, средиземноморские сады, мебель от итальянских дизайнеров.

Находятся на холмистой возвышенности Истрии, великолепные виды, рестораны для настоящих гурманов, лучшие виноградники, 5-звездные отели и гольф-курорты по соседству.



ИСТРИЯ — «НОВАЯ ТОСКАНА»

Истрия — это утопающий в зелени полуостров Средиземного моря, расположенный на севере Хорватии. В этой части Хорватии находятся три международных аэропорта, и все они расположены в пределах часа езды от полуострова. Линия побережья протяженностью 537 км представляет собой множество пляжей и островов, омываемых кристально чистым морем. Более 2700 солнечных часов в год позволяют курорту принимать туристов круглогодично. Истрия — это холмистая местность с прекрасной экологией. На вершинах холмов

располагаются небольшие городки, что делает его похожим на Тоскану и Прованс. На полуострове развито виноделие, производство оливкового масла, выращиваются трюфели. Все это изобилие представлено в многочисленных ресторанах и кафе.

В ближайшее время Истрия обещает стать одним из наиболее популярных туристических направлений. Запланировано строительство более 20 полей для гольфа и пристаней для яхт, большинство из них будут строиться в комплексе с 5-звездными спа-отелями и ресторанами. Туристический поток на полуостров ежегодно увеличивается на 8%, что практически в три раза превышает общемировые показатели. В 2010 году Хорватия также планирует стать членом ЕС.

Страна активно застраивается. Компания-девелопер из Германии Dussmann Homes за последние пять

лет построила на Истрии большое количество вилл из камня с бассейнами. В 2006 и 2007 годах она получила престижную премию за лучшую недвижимость в Хорватии. Традиционная архитектура и ручная работа в проектах совмещена с использованием всех современных технологий для обеспечения комфорта жизни.

Компания предлагает широкий выбор вилл, построенных по индивидуальным проектам. Большинство из них включают в себя 3 или 4 спальни, сад в средиземноморском стиле и бассейн с морской водой, а также 1,5 гектара земли с виноградниками и оливковыми деревьями.

Приезжайте в офис Dussmann Homes на Истрии познакомиться с новой коллекцией эксклюзивных вилл!

www.dussmannhomes.com

**Недвижимость в
Болгарии от компании
"ВИРТУС"**

Офисы в Болгарии:

Бургас

Тел.: + 359 56 810 208

Тел.: + 359 894 200 200

Тел./факс: + 359 56 810 126

E-mail: bg@bgrealty.ru

Адрес: Бургас

ул. Адама Мицкевича

дом 5, вход Б, 2 этаж

Варна

Тел./факс: +359 52 601102

E-mail: varna@bgrealty.ru

Адрес: Варна

ул. Александър Дякович 45, офис №1

Офисы в России:

Москва

Тел.: + 7 (495) 978 38 52

Тел./факс: + 7 (495) 637 67 52

www.bgrealty.ru

E-mail: mos@bgrealty.ru

Адрес: 123056, г. Москва

ул. Грузинский вал

д. 11, стр. 3, офис 21

Санкт-Петербург

Тел.: +7 (812) 716 38 52

Тел./факс: +7 (812) 332 68 52

www.bgrealty.ru

E-mail: spb@bgrealty.ru

Адрес: Санкт-Петербург

7-я линия Васильевского острова

д. 76, оф. 609, БЦ Сенатор

Офис в Украине:

Киев

Тел.: +38 044 227 08 52

Тел./факс: +38 044 235 84 04

Web: http://www.bgrealty.com.ua

E-mail: sale@bgrealty.com.ua

Адрес: 01030, г. Киев

ул. Ивана Франко

дом 24А, офис 3

www.bgrealty.ru



**Болгарская
недвижимость –
стабильный рост
инвестиций.**

BULGARIA

БОЛГАРИЯ 2009

г. Обзор
Курортный комплекс «Галерея»

Цены от
730 до 930
€/кв.м

г. Каварна
Вилла «Аллегра»

Цены от
1050 до 1550
€/кв.м

г. Варна
Бутик Резиденс

Цены от
1200 до 1650
€/кв.м

г. Бяла
Приморский дом «Сирена»

Цены от
1020 до 1360
€/кв.м

**ГОТОВЫЕ
КВАРТИРЫ
С ОТДЕЛКОЙ**

**НА БОЛГАРСКОМ
ЧЕРНОМОРЬЕ**

ул. Л. Каравелов дом 55, Варна, Болгария
тел.: +359 (52) 600 936 – 7, факс: +359 (52) 612 995
www.RealtyPlanex.com

PLANEX HOLDING



Лучший интернет-ресурс
по недвижимости*

Вся недвижимость России и зарубежья
на orsn.rambler.ru

особняки · пентхаусы · аренда квартир · вторичка · новостройки · коммерческая недвижимость · элитные квартиры · таунхаусы · загородное жильё · зарубежная недвижимость · жилые комплексы · элитные новостройки · аренда офисов · региональная недвижимость · ипотека · аналитика · новости рынка · услуги · полезная информация · бесплатные консультации онлайн · крупнейшие агентства

Контактный телефон (495) 749-749-0

* По результатам конкурса "Профессиональное признание-2007". Мероприятие проводилось в рамках Национального Конгресса по недвижимости.
ООО «Консалтинг-Риэлт» 117926, г. Москва, 5-й Донской проезд, д. 21Б, стр. 10, оф. 19. Размещение информации на интернет-ресурсах.

ГЕРМАНИЯ: ВАША МЕЧТА СТАНЕТ РЕАЛЬНОСТЬЮ В АЛЬПАХ!

Предлагаемый объект расположен в городе **Sonthofen (Зонтхофен)**, посреди региона Альгойских Альп, пользующегося огромной популярностью у горнолыжников и любителей горных туров. Вокруг есть несколько теннисных кортов и 3 гольф-поля, а к услугам гурманов — множество ресторанов.

С участка открывается великолепный панорамный вид на горный массив Oberallgäu (Верхний Альгой). Каждый горнолыжник знает эти популярные места: Fellhorn (Фельхорн), Nebelhorn (Небельхорн), а также Oberstdorf (Оберstdorf), Oberjoch (Оберйох) и Kleinwalsertal (Кляйнвальзерталь).

Этот живописный уголок Баварии является местом проведения международных соревнований по горнолыжному спорту, в том числе и «Турне четырех трамплинов». Совсем рядом — Австрия и Швейцария, знаменитые замки «сказочного короля» Баварии Людвиг II — Нойшванштайн, Линдерхоф и Хоеншвангау, а также большое озеро Германии — Bodensee (Боденское озеро). А до популярнейшего города Германии — Мюнхена — около 180 км.

Комплекс включает в себя эксклюзивную отдельно стоящую виллу и дом на 7 квартир класса люкс и расположен на солнечном участке площадью 2771 м² на южном склоне горы. Жилая площадь составляет 891 м², а общая — 1046 м², из них 311 м² занимает сама вилла. Пять квартир сданы в долгосрочную аренду, а другие две могут быть сданы по вашему желанию в любой момент. Или вы можете пригласить в них ваших гостей.

Отделка квартир отличается самым высоким качеством: мрамор Carrara, встроенная мебель ручной работы из кедра, низковольтное освещение в потолке. Все квартиры укомплектованы встроенными кухнями и бытовой техникой, имеют выход в сад через террасу и общее место для гриля.

А в самой вилле вас поразит шикарная обстановка: мраморные полы, каминная комната, джакузи на террасе, сауна и солярий, винный погреб, а в саду — альпийская хижина на берегу журчащего горного ручейка.

Благодаря уединенному расположению (дорожный тупик) здесь абсолютная тишина и идиллия. До центра города, на который открывается изумительный вид, пара минут на автомобиле. Если вы хотите ощутить атмосферу спокойствия, тишины и насладиться захватывающим горным ландшафтом вдали от суеты большого города, то здесь вы найдете свой маленький рай.

Вы получите у нас все необходимые консультации по приобретению недвижимости в Германии вплоть до заключения нотариального контракта и подробную информацию о вилле с множеством фотографий. Цена: по запросу.



Людмила Белых — mail@liudmila.de,
Тел.: +49 171 3857779

Festival
real estate

Достоинству клиенту -
достойный дом!

- Жилые комплексы, виллы и дома, бизнес-помещения, инвестиционные проекты и земля.
- Собственные эксклюзивные проекты.
- Юридические и финансовые консультации.
- Полное содействие на всех этапах покупки.



FESTIVAL
Компания
Недвижимости
Солнечный Берег,
БОЛГАРИЯ
Тел.: (+359) 878 505087;
(+359) 878 993065;
(+359) 878 915050
e-mail: office@festival.bg

www.festival.bg

БОЛГАРИЯ 2009



Цены от
730 до 930
€/кв.м

Курортный комплекс «Галерея», г. Обзор

ГОТОВЫЕ
КВАРТИРЫ
С ОТДЕЛКОЙ
НА
БОЛГАРСКОМ
ЧЕРНОМОРЬЕ

ул. Л. Каравелов дом 55, Варна, Болгария
тел.: +359 (52) 600 936 - 7, факс: +359 (52) 612 995
www.RealtyPlanex.com

PLANEX HOLDING



Вилла Victorian в Holland Park

Прекрасная романтическая вилла Victorian в Holland Park, Chelsea — прекрасная возможность для инвестирования. Частная собственность, 18 свободных комнат, 2 парковочных места. Вилла располагает 8 спальными местами, 8 ванными комнатами, большой гостиной и комнатой для обслуживающего персонала. Недвижимость продается без мебели, в нереставрированном виде со всеми разрешениями на перепланировку для частного проживания и строительства бассейна, спа и благоустройства сада. Общая жилая площадь — 1063 м².

Стоимость: 15 877 000 евро

+44 7932652582 • onorina@obrealinvest.com
www.obrealinvest.com

Fellini Residences

Роскошная жизнь в лучшем районе Берлина

www.kolarski-re.com
info@kolarski-re.com

"La Dolce Vita!" в Берлине

Всего в семи минутах пешком от площади Жандарменмаркт и улицы Фридрихштрассе вы найдете новый и самый прекрасный в Берлине многоквартирный дом. В апартаментах: потолки — 3 метра, эксклюзивный французский камин, ванные комнаты с первоклассным дизайном, шикарная кухня, встроенные гардеробы, а также балкон или лоджия с видом на чудесный парк с фонтанами.

Наслаждайтесь музыкой в любой из комнат благодаря встроенной беспроводной Hi-End системе. Два ЖК-телевизора также включены в стоимость.

Недостаточно? Как насчет кафе-бара прямо в доме и консьерж-сервиса? — Это и есть настоящая Роскошь!

Цены от 258 000 € до 1 211 000 €



Kolarski real estate & trading GmbH
Тел.: 00 49 177 59890 34



Немецкий рынок недвижимости в последнее время популярен у инвесторов. Они активно покупают дома и квартиры в Берлине и многих других городах. Прошлый год оказался рекордным для берлинского рынка недвижимости, таких результатов не было со времен окончания Второй мировой войны. Эксперты отмечают, что 70% покупателей приезжает из-за рубежа, в том числе многочисленные российские инвесторы.

Журнал **International Residence** анализирует ситуацию на рынке недвижимости Германии на основании данных по динамике рынка в 14 крупных и средних городах страны. Мы работаем с материалами агентств Aengevelt и DIP, которые ведут постоянный мониторинг рынка в таких городах, как Берлин, Бремен, Дрезден, Дюссельдорф, Франкфурт-на-Майне, Гамбург, Ганновер, Кельн, Лейпциг, Магдебург, Мангейм, Мюнхен, Росток и Штутгарт. Это позволяет нам выявить основные тенденции немецкого рынка недвижимости.

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

В 2007 году объем сделок в 14 отслеживаемых крупных и средних городах Германии продолжал расти. Показатели годового роста составили 13%, финансовый объем сделок превысил 40 млрд. евро (учитывается только движение основных средств). С учетом портфельных инвестиций и покупки акций общий оборот рынка недвижимости в 2007 году составил свыше 49 млрд. евро.

Потребность в жилых домах и квартирах стабильно оставалась на высоком уровне. Объем сделок составил примерно 12,4 млрд. евро. Объем сделок по продаже офисной и торговой недвижимости вырос за 2007 год до 24,5 млрд. евро (только по основным средствам), то есть примерно на 28%.

Цена покупки жилой и коммерческой недвижимости резко выросла в первой половине 2007 года, однако по второй половине года рост замедлился. Связано это с начавшимся международным финансовым кризисом.

— Средний возврат начальных инвестиций в городскую офисную и коммерческую недвижимость в 2007 году стабилизировался на уровне 5,5%. Средневзвешенная доходность колеблется от 4,6% до 6,4%.

— Средняя цена покупки квартир росла на протяжении всего 2007 года. Доходность в этом секторе колеблется от 5,6% до 7,6%.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Потребность в офисных площадях снова резко возросла в 2007 году, несмотря на относительно высокий уровень 2006 года: оборот вырос примерно на 17% с 3,38 млн. м² до 3,96 млн. м². Средняя доля свободных площадей продолжала снижаться, достигнув 9,6%. Доля избыточного предложения по продаже существенно снизилась — до 2,9% от общего фонда офисных площадей.

Объем завершеного строительства в 2007 году снизился примерно

на 17% по сравнению с 2006 годом. Как максимальные, так и средние арендные ставки продолжали расти.

В заключение краткого общего обзора отметим высокий спрос на жилую недвижимость по стабильным ценам. Стоит подчеркнуть, что спрос на офисную недвижимость более избирателен. Инвесторы заинтересованы, прежде всего, в офисных площадях со стабильным уровнем доходности и возможностью дальнейшего расширения.

БЕРЛИН

Берлин в настоящее время является крупнейшим и наиболее привлекательным инвестиционным рынком в Германии. Только в 2007 году в жилую и коммерческую недвижимость Берлина было вложено 12,7 млрд. евро. В жилую недвижимость было вложено около 5,7 млрд. евро, включая инвестиции в основные средства и покупку акций. Еще 7 млрд. евро было вложено в коммерческую недвижимость, с учетом портфельных инвестиций.

Цены на аренду жилья в конце 2007 — начале 2008 стабилизировались: валовой возврат начальных инвестиций в жилые комплексы Берлина составил 6,7%. По прогнозу компании Aengevelt-Research, ожидаемый оборот офисных площадей



в 2008 году составит 550 тыс. м².

Аренда офисных площадей будет и дальше дорожать. В среднем ставки аренды офисных площадей в разных районах города выросли с 15 евро/м²/мес. в 2006 году до 16 евро/м²/мес. в 2007 году. Средневзвешенное максимальное значение ставок аренды составило 21 евро/м²/мес.

ДЮССЕЛЬДОРФ

В Дюссельдорфе объем сделок на рынке инвестиций оставался на стабильно рекордном уровне:

в 2007 году оборот денежных средств на рынке инвестиций в жилую недвижимость превысил 1,1 млрд. евро (против 850 млн. евро в 2006 году). На рынке инвестиций в коммерческую недвижимость оборот средств составил 2,25 млрд. евро (против 2,6 млрд. евро в 2006 году).

Диапазон значений по возврату инвестиций от сдачи жилой недвижимости в аренду снизился в 2007 году до 5,7-7,8%. Валовой возврат начальных инвестиций в выгодно расположенные офисные и торговые помещения также сократился в 2007 году до 4,8-7,0%. Однако в настоящее время наблюдается некоторое снижение цен покупки недвижимости.

Оборот офисных площадей вырос в 2007 году до рекордного уровня в 510 тыс. м²; рост составил почти 70% в сравнении с 2006 годом, когда оборот составил 301,5 тыс. м². По прогнозам Aengevelt-Research, в 2008 году оборот составит 400 тыс. м².

Стоимость аренды офисных площадей в Дюссельдорфе превысила среднестатистические значения последних лет: максимальные арендные ставки в 2006 году составляли 20,50 евро/м²/мес., тогда как в 2007 году они взлетели приблизительно до 22,50 евро за м²/мес.





ФРАНКФУРТ-НА-МАЙНЕ

Объем инвестиционных сделок в жилом и коммерческом секторе достиг рекордных показателей в 2007 году. Если суммировать все продажи (инвестиции в основные средства и акционерный капитал), то совокупные инвестиции оцениваются в 8,1 млрд. евро, что является абсолютным рекордом для Франкфурта-на-Майне. Высокий спрос привел к дальнейшему росту цен продажи в 2007 году.

Доходность начальных инвестиций в офисную и торговую недви-

мость в центральной части города составила 4,2-6,3%, а на окраинах города она была существенно выше и колебалась в пределах 6,2-7,5%.

Новые жилые дома в хороших и среднестатистических районах давали среднюю доходность в размере 5,0-6,5%, а на вторичном рынке жилой недвижимости доходность колебалась от 5,5% до 7,5%.

Оборот офисных площадей вырос в 2007 году примерно до 560 тыс. м², что превышает итоги 2006 года (528 тыс. м²). В 2008 году спрос на офисную недвижимость может составить примерно 600 тыс. м². Ставки аренды в офисных центрах заметно выросли в 2007 году. Максимальные арендные ставки поднялись примерно на 6% — до 37 евро/м²/мес., а средняя стоимость аренды внутри города увеличилась примерно на 5% — до 23 евро/м²/мес.

ГАМБУРГ

На инвестиционном рынке Гамбурга по-прежнему наблюдается ажиотажный спрос: если в 2006 году был зафиксирован общий объем продаж в размере 5 млрд. евро, то в 2007 году общий объем сделок на рынке инвестиций в жилую и коммерческую недвижимость, включая портфельные инвестиции и покупку акций, достиг примерно 7,2 млрд. евро.



Доходность инвестиций в жилые дома на вторичном рынке оставалась на стабильном уровне в диапазоне от 5,0% до 7,0%.

Средневзвешенные показатели доходности инвестиций в выгодно расположенные офисные и торговые помещения продолжала снижаться в 2007 году. В настоящее время доходность от 4,7% до 6,0% считается нормальной для разных районов Гамбурга.

Оборот офисных площадей достиг исторического максимума в 2007 году, составив примерно 552 тыс. м², что на 15% превышает очень хороший результат 2006 года (480 тыс. м²). Прогнозируемый оборот офисных площадей в 2008 году — 450 тыс. м².

Продолжилась тенденция роста арендных ставок в офисных центрах. В настоящее время максимальные ставки приближаются к 23 евро/м²/мес., что означает пятипроцентный рост в сравнении с предыдущим годом.

ЛЕЙПЦИГ

Доходность инвестиций в недвижимость остается на сравнительно высоком уровне. Средний показатель возврата начальных инвестиций в выгодно расположенную офисную и торговую недвижимость колеблет-

ся от 6,2% до 7,5%, а в центральных районах города — от 7,5% до 9,5%.

Средняя доходность инвестиций в удачно расположенные жилые дома находится в диапазоне 7,0-8,5%. Почти весь спрос приходится на вторичный рынок жилья.

Растет интерес к приобретению недвижимости со стороны зарубежных инвесторов. Прежде всего, это относится к торговым и офисным площадям, выгодно расположенным в центральной части города, а также к крупным жилым комплексам, расположенным в престижных районах.

Когда крупные компании начнут открывать свои представительства в этой области, особенно в непосредственной близости от аэропорта, это даст новый импульс местному рынку недвижимости. Знаменитые транснациональные компании, включая Porsche, BMW и DHL, уже открыли здесь свои представительства. Продолжает расти значение данного региона как ведущего логистического центра для восточной и центральной Германии.

Оборот офисных площадей в 2007 году составил 86,3 тыс. м², что ниже показателя 2006 года (примерно 105 тыс. м²). В нынешнем году можно ожидать высокого спроса на офисные площади в районе 100 тыс. м².

Арендные ставки в офисных центрах по-прежнему весьма выгодны с точки зрения конкурентных преимуществ. Максимальные ставки аренды слегка повысились по сравнению с 2006 годом до 10



евро/м²/мес. Средние ставки аренды оставались стабильными и колебались от 5,30 до 6,80 евро м²/мес.

МЮНХЕН

Спрос на инвестиционную недвижимость в Мюнхене остается на очень высоком уровне. В 2007 году объем сделок почти повторил рекорд 2006 года (4,5 млрд. евро), превысив 4,3 млрд. евро (только по сделкам в основные средства). Значительный объем рынка пришелся на портфельные инвестиции в мюнхенскую недвижимость, которые составили около 3,6 млрд. евро. Цена продажи по-прежнему находится на очень высоком уровне по причине ажиотажного спроса.

Валовой возврат начальных инвестиций в офисную недвижимость города колеблется от 4,2% до 5,9%.

Также наблюдается высокий спрос на жилые комплексы. Средняя доходность жилой недвижимости на первичном рынке составляет 5,0%, а на вторичном рынке — 5,6%.

Оборот офисных площадей в Мюнхене достиг 820 тыс. м², что является рекордным показателем для всей Германии. Прогнозируемый оборот в 2008 году, по данным компании DIP — 700 тыс. м².

Мюнхен является одним из деловых центров Германии с неуклонно растущими ставками аренды. В настоящее время максимальный уровень аренды составляет примерно 30,50 евро/м²/мес., а среднее значение арендных ставок находится в районе 16 евро/м²/мес.

