

INTERNATIONAL RESIDENCE

№15

ЖУРНАЛ О НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ

Тройка лидеров:
Болгария, Испания, Турция

Черногория:
отель, аренда или покупка?

Особенности приобретения
недвижимости в разных странах
**Задаем вопросы
экспертам**

**Руководство
по покупке
недвижимости:**
Франция
Великобритания
Таиланд

**Выставки зарубежной
недвижимости**
в Москве и Санкт-Петербурге

11001

4 620747 310017

КОНСУЛЬТАЦИИ С ПРОФЕССИОНАЛАМИ
КАТАЛОГ: 252 ОБЪЕКТА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

www.InternationalResidence.ru



Московская Международная Выставка Недвижимости Moscow International Property Show



Московская Международная Выставка Недвижимости

Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву более 190 компаний – специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

8-9
АПРЕЛЯ 2011

18-19
НОЯБРЯ 2011

Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

Телефон организатора: +7 495 926 9695

www.PropertyShow.ru

www.aigroup.ru
aigroup

ОТ РЕДАКТОРА



Светлана Андриякина,
svetlana@InternationalResidence.ru

Мировой финансовый кризис 2008 г. многое изменил — особенно на рынке зарубежной недвижимости. Во многих странах спрос на новое жилье внезапно сократился, остановилось активное строительство.

Что происходит сегодня? Вследствие ипотечного кризиса, разразившегося в таких странах, как США и Испания, банки стали предлагать выгодные схемы приобретения залогового недвижимого имущества по самым низким ценам. Эксперты признают: сегодня можно заключить фантастически выгодную сделку в этих странах. Однако некоторые страны почти не пострадали от финансового кризиса. Например, в Германии, Австрии и Швейцарии корректировка цен была минимальной, и сегодня цены возобновили рост. Некоторые сообщения из Израиля свидетельствуют о существенном росте цен на недвижимость под влиянием дефицита предложения и растущего спроса. Болгария, Турция, Черногория и другие популярные у россиян направления сегодня чувствуют себя тоже вполне уверенно.

Зарубежная недвижимость остается надежным капиталовложением. Теперь, когда цены во всем мире пережили значительную коррекцию и стабилизировались, рынок недвижимости в большинстве стран стал рынком покупателя. Поскольку масса привлекательных объектов недвижимости выставлена на продажу в разных странах, можно найти дом своей мечты за рубежом и приобрести его по крайне привлекательной цене.

Спешу сообщить вам также, что учредитель журнала, компания aiGroup, стала первой российской компанией, принятой в Ассоциацию профессионалов в области международной недвижимости (AIPP). Данное достижение налагает на нас дополнительную ответственность перед нашими читателями, и мы не устали стоять на страже ваших интересов: при покупке недвижимости не забывайте консультироваться со специалистами, которые помогут вам сделать правильный выбор и грамотно оформить покупку.

INTERNATIONAL RESIDENCE

№15 International Residence

Тел.: +7 495 926 9695

Факс: +7 495 926 5190

Россия, 119270, г. Москва, Лужнецкая наб., 2/4,
стр.10, оф. 201

www.InternationalResidence.ru

For the information on advertising please contact:
info@internationalresidence.ru

Издатель
Ким Вадауп
Главный редактор
Светлана Андриякина
Директор
Игорь Герасимов
Руководитель проекта
Лилия Герасимова
Редактор
Руслан Дзкюя
Рекламный отдел
Наталья Ковалева
Елена Блохина
Олеся Зубова
Корректор
Ксения Ридина
Дизайн и верстка
Анна Анохина
Сергей Кузьмичев
Алексей Морозов
Координатор
Оксана Ковалева
Мария Чихачева
Степан Перминов

Publisher
Kim Waddoup
Editor in Chief
Svetlana Andryukina
Director
Igor Gerasimov
Project Director
Liliya Gerasimova
Editor
Ruslan Dzkuya
Advertising
Natalie Kovaleva
Elena Blokhina
Olesya Zubova
Junior editor
Kseniya Ridina
Design
Anna Anokhina
Sergey Kuzmichev
Alexey Morozov
Coordinator
Oksana Kovaleva
Maria Chikhacheva
Stepan Perminov

Электронная версия журнала на сайте www.InternationalResidence.ru

Журнал зарегистрирован Министерством РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций (свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС77-33250). Рекламно-информационное издание.
Редакция не несет ответственности за достоверность информации, опубликованной в рекламе.
Фото на обложке предоставлено компанией Burger Sotheby's International Realty — тел.: +79852260034, www.burger-sothebysrealty.fr
Перепечатка материалов журнала "International Residence" допускается только с разрешения редакции.

МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫСТАВКА



**ИНВЕСТИЦИИ В ЗАРУБЕЖНУЮ
НЕДВИЖИМОСТЬ**

investshow

Moscow International Investment Show

Приглашаем Вас 14-15 октября 2011 года
на IX Московскую Международную Инвестиционную
Выставку, которая пройдет в выставочном комплексе
«Т-Модуль» по адресу: Москва, Тишинская площадь, д. 1,
ТЦ «Тишинка», (м. Маяковская, м. Белорусская),
14 октября – 12:00–19:00 и 15 октября – 11:00–19:00

Телефон организатора выставки: +7 495 926 9695

**14-15
ОКТАБРЯ 2011**

Выставочный комплекс «Т-Модуль»
Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

WWW.INVESTSHOW.RU

Идеальное расположение – разумное вложение!

Уникальная недвижимость в районе Дубай Марина
по цене от 2199 \$ за квадратный метр*.

Звоните по телефону +9714 407 5555

PRINCESS TOWER
САМОЕ ВЫСОКОЕ
ЖИЛОЕ ЗДАНИЕ МИРА

ELITE RESIDENCE
РОСКОШНОЕ
ПРОЖИВАНИЕ

Дубай Марина



Идеальная жизнь на берегу моря...

- Открытые и крытые бассейны
- Сауна
- Зал бильярда
- Зал настольного тенниса
- Полностью оснащенный тренажерный зал
- Детская площадка
- Автостоянка
- Магазины



www.tameer.net

* цена основана на действующем обменном курсе дирхама ОАЭ

ВЫСТАВКИ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

О росте интереса к зарубежной недвижимости свидетельствуют выставки, которые проходят в Москве, на «Тишинке», и Санкт-Петербурге, в «Ленэкспо». Эти яркие события в деловой жизни обеих столиц ждут с нетерпением...



12

INTERNATIONAL PROPERTY SHOWS

The shows held in Moscow and St. Petersburg are indicators of the growing interest in overseas real estate. These outstanding events in the business life of both capitals are looked forward to...

КОНСУЛЬТАЦИИ С ЭКСПЕРТАМИ

На вопросы читателей отвечают профессионалы рынка зарубежной недвижимости, представляющие Мальту, Латвию, Чехию, Черногорию и Коста-Рику...



14

EXPERT ADVICE

Professionals from the overseas property market representing Malta, Latvia, Czech Republic, Montenegro and Costa Rica answer questions from our readers...

ТРОЙКА ЛИДЕРОВ: БОЛГАРИЯ, ИСПАНИЯ, ТУРЦИЯ

Среди любимых россиянами стран особенно выделяются три: Болгария, Испания и Турция. Здесь они отдыхают, здесь покупают недвижимость...



32

TOP THREE: BULGARIA, SPAIN, TURKEY

Among the destinations popular with Russians three countries stand out – Bulgaria, Spain and Turkey. This is where investors make their holidays and buy real estate...

ЧЕРНОГОРИЯ

Все знают, как хорош отдых в Черногории. Но что же все-таки предпочесть — номер в отеле, аренду или покупку?..



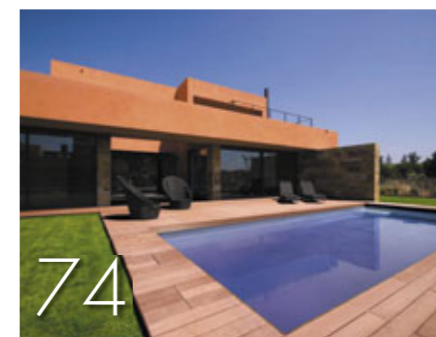
54

MONTENEGRO

Everybody knows how wonderful a holiday could be in Montenegro. What do Russians prefer: hotel accommodation, renting or property buying?

PROPERTY CATALOGUE

The catalogue includes 252 overseas properties from the world's leading real estate agencies and developers...



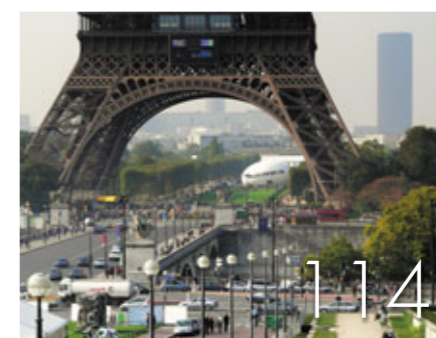
74

КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Вашему вниманию представлен каталог с 252 объектами зарубежной недвижимости ведущих агентств и застройщиков мира...

PROPERTY GUIDE: FRANCE

The French property prices are constantly rising. Almost 90% of foreign buyers consider France as a good place for long-term real estate investments...



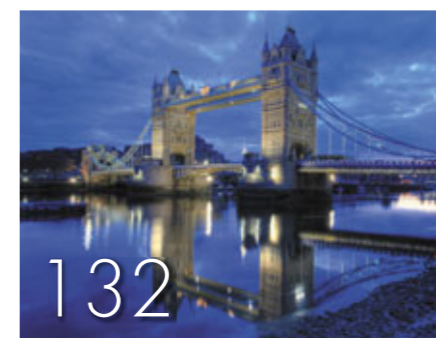
114

СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ФРАНЦИЯ

Французская недвижимость постоянно дорожает. Почти 90% иностранных покупателей приобретает французскую недвижимость в качестве долгосрочных капиталовложений...

PROPERTY GUIDE: GREAT BRITAIN

High net worth individuals have long been investing money in British real estate as a way to make their high social status visible...



132

СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Покупка состоятельными людьми недвижимости в Британии давно стала одним из самых убедительных подтверждений их высокого социального статуса...

PROPERTY GUIDE: THAILAND

The last thing to do for those who buy real estate in Thailand is to save on the lawyer. The point is that the Thai real estate market lives its own amazing life...



142

СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ТАИЛАНД

При покупке недвижимости в Таиланде самое последнее, что надо делать, — экономить на юристе. Дело в том, что тайский рынок недвижимости живет своей удивительной жизнью...

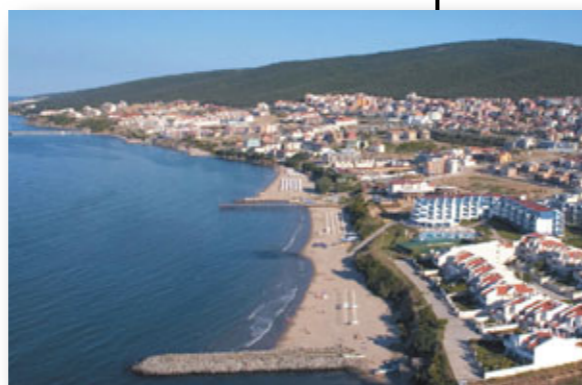
РОСКОШЬ НА ВОДЕ



В 2011 г. корпорация Royal Boskalis Westminster (Нидерланды) приступила к осуществлению оригинального проекта по возведению искусственного острова площадью 10 га, с мариной посередине, вблизи престижных жилых районов панамской столицы — Панамы. Остров будет соединен с материком мостом. Стоимость проекта — 73 млн долларов. Завершить его намечается к середине 2012 г. По сути это будет новый элитный жилой квартал. В Западном полушарии Панама прочно держит одно из первых мест по привлекательности для иностранных инвесторов. Больше всего объектов жилой недвижимости скупают здесь вышедшие на пенсию американцы и канадцы, в том числе бывшие военнослужащие. В последние годы в Панаму устремилось много европейцев. Жилье покупается как в городе Панама, так и в других населенных пунктах по всей стране. Город Панама — один из самых богатых в регионе. Здесь отличная инфраструктура и, благодаря наличию современного международного аэропорта, хорошая связь со всеми странами мира.

ГОД БОЛГАРИИ

Как отмечают аналитики, в 2011 г. ситуация на болгарском рынке недвижимости коренным образом изменится в лучшую сторону. Цены на жилье достигли исторического максимума (в среднем 1420 евро/кв. м) в третьем квартале 2008 г. Затем началось снижение цен, которое продолжилось и в 2009 г. В прошлом году в ряде районов/городов жилье вновь стало дорожать, но окончательная стабилизация рынка, по мнению экспертов, наступит в этом году. Подтверждение тому — рост экономики. По данным болгарского Национального института статистики, в третьем квартале прошлого года объем валового внутреннего продукта (ВВП) вырос на 0,3% по сравнению с третьим кварталом 2009 г. Это первый рост за весь кризисный период. В четвертом квартале, по предварительным оценкам, также зафиксировано увеличение ВВП. Специалисты советуют не дожидаться скачка цен, а присматривать и приобретать недвижимость заранее, пока цены в некоторых районах еще на 10-20% ниже докризисных пиковых.



ЮАР: НОВЫЕ НАДЕЖДЫ

Вхождение ЮАР в группу быстро развивающихся стран-гигантов — BRIC (Бразилия, Россия, Индия, Китай, теперь — BRICS) сразу же стало дополнительным стимулом для развития рынка недвижимости. Южная Африка и ранее была интересна для зарубежных инвесторов, теперь этот интерес, по мнению специалистов, еще более усилится. Больше всего южноафриканской жилой недвижимостью интересуются европейцы и американцы. В прошлом году цены на жилье выросли в среднем по стране на 8,3%. А в самом престижном приморском районе Клифтон города Кейптаун цены за год подскочили в среднем на 48%! Если брать последние 5 лет, то цены в среднем по стране выросли на 50-60%. Валюта страны — рэнд, самая устойчивая в Африке, и за последние 4 года показала себя как одна из самых устойчивых в мире. Английская консалтинговая компания Colordarcy Investment среди самых привлекательных стран с точки зрения инвестиций в недвижимость называет ЮАР. Основание: стабильная политическая обстановка, грамотное управление страной и быстро растущая экономика.



БОЛЬШОЙ БАНГКОК СТАНОВИТСЯ БОЛЬШЕ

Бангкок, столица Таиланда, растет не по дням, а по часам. За 2010 г. в столице, ее ближайших пригородах и городах-спутниках (Нонтхабури, Самутпракан и др.) количество введенных в строй единиц жилья (квартир и отдельных семейных домов) выросло на 10% по сравнению с 2009 г. и достигло более 80 000. Только в самом Бангкоке было сдано в эксплуатацию около 46 800 новых единиц жилья. 33% всего нового жилья — это социальное жилье, которое возводилось по государственным проектам, 31% — коммерческое жилье, возведенное крупными девелоперами, 36% — коммерческое жилье, которое строили мелкие и средние фирмы. Количество новых отдельных семейных домов выросло в Большом Бангкоке на 4% и составило более 25 300. В 2011 г. один из крупнейших девелоперов Таиланда, корпорация Quality Houses, собирается увеличить объемы строительства на 15-20%, начать осуществление 22 новых проектов общей стоимостью 951 млн долларов (в прошлом году компания осуществила проектов на 665 млн долларов). Увеличение объемов корпорация связывает с постоянно растущим спросом местных и зарубежных инвесторов на тайское жилье.



НОВЫЙ ВИТОК ЦЕН

Начало 2011 г. ознаменовалось в Израиле новым повышением цен на жилье. В течение прошлого года стоимость жилья увеличилась в среднем по стране на 16,4%. Цены растут ускоренными темпами вот уже шестой квартал подряд. В Тель-Авиве цена среднего семейного дома подскочила в прошлом году на 17,75% и сейчас составляет 499 245 долларов, в Иерусалиме — на 17,5% (398 216 долларов). Средняя цена семейного дома по стране достигла 294 660 долларов. С декабря 2008 г. по декабрь 2010 г. жилье в Тель-Авиве подорожало в среднем на 46%, в Иерусалиме — на 30%, в Хайфе — на 20%. В центре Тель-Авива цена 1 м² поднялась до отметки 7000 долларов. Аналитики связывают удорожание жилья с устойчивым экономическим ростом страны и доступными условиями ипотечного кредитования. По предварительным оценкам, в прошлом году экономика выросла на 3,9%. Власти, опасаясь возникновения спекулятивного пузыря, начинают ужесточать кредитно-денежную политику. В частности, в самое ближайшее время Банк Израиля собирается повысить учетную ставку.



СТАРЫЙ И БОРОДАТЫЙ СНОВА В ЦЕНЕ

Острова Антигуа и Барбуда (в переводе с испанского «старый» и «бородачатый»), расположенные в Карибском бассейне, в прошлом году стали постепенно восстанавливаться после кризиса. Доля туризма в экономике островов превышает 70%, в нем занято свыше 80% населения. И когда в начале 2008 г. туристический поток сильно оскудел, то и вся экономика сильно просела. В прошлом году ВВП (валовой внутренний продукт) островов сократился на 4,1%, но это уже значительно меньше, чем в 2009 г., когда падение составило 7% (в 2006 г. рост превысил 12%). В конце прошлого года появились признаки явного оздоровления. В первую очередь это касается жилого сегмента класса люкс. Традиционно на островах, насчитывающих 365 великолепных пляжей, отдыхает очень состоятельная публика. Здесь, к примеру, купили второе жилье такие знаменитости, как Ричард Брэнсон, Джорджио Армани и Эрик Кляптон. Качественное и дорогое жилье за время кризиса в принципе не подешевело, просто сделок стало меньше. Особняк с 2 спальнями стоит сейчас 346 301 доллар, с 3 спальнями — 589 250 долларов. В престижных курортных комплексах, где есть марин, торгово-развлекательные центры и гольф-клубы, трехкомнатные квартиры выставляются по цене 450 тыс. - 1,2 млн долларов.



МАНИЛА ДОРОЖАЕТ



На Филиппинах в последнем квартале 2010 г. удорожание недвижимости составило 1,5% по сравнению с последним кварталом 2009 г. Особенно заметно повышение цен в сегменте класса люкс. Сейчас 1 м² самого дорогого жилья стоит 2000-2500 долларов. В сегменте качественного жилья довольно высокая рента — 9-10% в год (при инфляции 3,8%). Рост рынка недвижимости обусловлен ростом экономики, которая увеличилась в прошлом году почти на 7,4%. В 2011 г. ожидаемый рост тоже бойкий — в пределах 6%. Аналитики Colliers International прогнозируют в этом году повышение цен по всем сегментам на 3-5,4%. Больше всего подорожает жилье в районе Макаати, финансово-деловом центре Манилы. В прошлом году в престижных столичных районах количество объектов жилой недвижимости выросло на 3900 единиц — и все было раскуплено. В этом году в центральных кварталах намечается ввод в эксплуатацию еще 8958 единиц жилья.

СЧАСТЛИВЧИК РОБИНЗОН КРУЗО

Островное государство Тринидад и Тобаго вновь стало мелькать на обложках журналов как райский уголок для любителей нетронутой природы. Особенно это относится к острову Тобаго, где сохранилось много девственных тропических лесов и диких обитателей. Кстати, местные жители убеждены, что именно на Тобаго во время кораблекрушения был выброшен Робинзон Крузо. В 2010 г. на островах впервые был отмечен посткризисный рост экономики — 1,2%. В 2011 г. также ожидается рост — около 2%. Инвесторы и застройщики возвращаются на рынок. С 1991 по 2006 гг. на островах наблюдался непрекращающийся бум — цены на жилье выросли на 400%. Затем грянул кризис, и цены упали в среднем на 20%. На острове Тринидад максимальным спросом пользуется жилье в северо-западных районах вблизи города Порт-оф-Спейн. Самое дешевое жилье стоит там приблизительно 225000-240000 долларов. Цена самого дорогого превышает 3 млн долларов. На Тобаго цены на квартиры, особняки и небольшие виллы у моря, рядом с гольф-клубами начинаются от 245000-350000 долларов.



СЛОВАКИЯ НАВЕРСТЫВАЕТ УПУЩЕННОЕ

В последнем квартале 2010 г. падение цен на словацкое жилье значительно замедлилось. В целом с последнего квартала 2009 г. по последний квартал 2010 г. стоимость жилья понизилась на 1,36%. Но за этот же период в Братиславе жилая недвижимость подорожала на 1,6%. Еще более отличились Банскобистрицкий край и Кошицкий край, где цены поднялись соответственно на 6,68% и 5,02%. Успех очень даже ощутимый, если учесть, что за время кризиса цены упали в среднем на 15,8%. В целом по стране 1 м² жилья стоит сейчас около 1304 евро. Это немного выше, чем в пиковый период начала 2008 г. — 1239 евро/м². В Братиславе 1 м² стоит в среднем 1850 евро. Конечно, такого роста, как до кризиса, когда цены с 2005 по 2008 гг. выросли по разным сегментам на 25-104%, аналитики не предсказывают. Тем не менее они отмечают явную тенденцию к умеренному удорожанию.



МУРСИЯ ОБГОНИТ АЛИКАНТЕ?

В испанской провинции Аликанте (побережье Коста-Бланка) проживает больше граждан других государств, чем в какой-либо другой провинции страны — 23,6% от всего населения. Здешняя недвижимость, несмотря на кризис, пользуется огромным спросом у всех категорий иностранцев: у богатых и не очень богатых, студентов, молодоженов, бизнесменов и пенсионеров. Аликанте одна из первых провинций, которые уверенно выходят из кризиса. Вместе с ней успешно преодолевает трудности провинция Мурсия (побережье Коста-Калида). Здесь, как и в Аликанте, отличный климат удачно сочетается с умеренными ценами. Предполагается, что привлекательность Мурсии еще более возрастет с открытием в этой провинции в городке Корвера нового международного аэропорта. Это будет одна из крупнейших воздушных гаваней в стране (первоначально аэропорт намечалось открыть в начале 2011 г., теперь открытие перенесено на сентябрь-октябрь). В Аликанте и Мурсии спрос на жилье стабильно высокий, и годовая рента от сдачи жилья в аренду достигает 8%. Ожидается, что во втором полугодии спрос на жилую недвижимость в этом регионе вырастет на 15-25%.



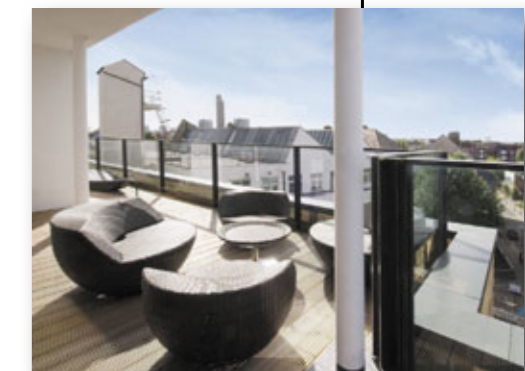
ВСЕ ПУТИ ВЕДУТ В МАРРАКЕШ

Среди стран Африки устойчивым ростом экономики выделяется Марокко. Согласно исследованию компании Experian Hitwise, Марокко входит в группу стран, которые больше всего интересуют иностранных туристов и инвесторов. В 2010 г. Марокко посетили около 10 млн иностранцев, это на 14% больше, чем в 2009 г. Главные потоки туристов устремляются в древний город Марракеш. В этом городе и его окрестностях иностранцами приобретается много жилья разного типа. Большой спрос наблюдается также на жилье в северных прибрежных районах, в частности, в городе Тетуан на средиземноморском побережье. Это место известно великолепными пляжами. Иностранцев больше всего прельщает жилье класса люкс стоимостью от 2 млн до 5 млн евро. Для привлечения заморских капиталов власти страны создают зарубежным инвесторам благоприятные условия, в том числе предоставляют налоговые льготы при покупке жилья. Стоимость жилой недвижимости стабильно растет. Если во втором квартале жилье подорожало на 1,2%, то в третьем уже на 2,4%. В последнем квартале 2010 г., по предварительным оценкам, удорожание было на уровне 2,5%.



ЛОНДОН НЕ СДАЕТСЯ

Как ни предсказывали пессимисты удешевление жилья в Лондоне, а цены между тем упорно ползут вверх. В престижных районах стоимость жилой недвижимости уже на 2-3% превысила докризисный пиковый уровень. И начало года показало, что цены не собираются идти на попятную. Агентства недвижимости отмечают беспрецедентный приток иностранных покупателей. При этом, как подчеркивают специалисты, многие покупатели платят сразу и наличными. По статистике агентства недвижимости LDG, специализирующегося на продаже элитного жилья в престижных районах Лондона, с конца 2009 г. по конец 2010 г. количество покупателей, приобретающих жилье за наличные, выросло на 20%. А всего за наличные жилье в английской столице приобретают около 88% покупателей, у которых посредником была компания LDG. И 28% от всех покупателей LDG — граждане других государств. Очень часто иностранцы скупают недвижимость буквально на корню, т.е. немедленно после пуска ее в эксплуатацию или даже на завершающей стадии строительства. Аналитики прогнозируют рост лондонских цен в этом году на уровне 5-10%.





МИХАИЛ ЮЖНЫЙ: «МЕЧТАЮ О ДОМЕ, ГДЕ ХВАТИЛО БЫ МЕСТА СЕМЬЕ И ДРУЗЬЯМ...»

Теннисиста Михаила Южного представлять не нужно. Двукратный обладатель Кубка Дэвиса, победитель почти двух десятков международных турниров, игрок, закончивший 2010 г. в первой мировой десятке, он популярен не только у нас в стране — всюду, где любят теннис. Он молод, обаятелен, с него берут пример, его мнением интересуются. Сейчас, в самом расцвете своей карьеры, он ведет кочевой образ жизни, и график его выступлений расписан на год вперед. Впрочем, жизнь его — это не только игра в теннис. Он интересуется всем, что происходит вокруг, для него важны люди, с которыми он встречается. Михаил Южный — открытый, доброжелательный собеседник, готовый поговорить на самые разные, порой неожиданные темы. В чем журнал *International Residence* имел возможность убедиться.

— Михаил, вас обычно спрашивают о вашей игре, о том, как вы проводите свободное время, людям интересно и ваша личная жизнь. А мы бы хотели поговорить с вами о недвижимости...

— Это не удивительно. Ведь вы представляете журнал, рассказывающий именно о недвижимости...

— Что ж, спасибо за понимание и готовность уделить время нам и нашим читателям. Начну с прямого вопроса: есть ли у вас недвижимость за рубежом?

— Пока нет.

— В этом ответе можно сделать акцент на слове «пока»?

— Понимаете, я сейчас много путешествую. Я играю турнир за турниром, на одном месте провожу очень мало времени... Безусловно, я как и всякий нормальный человек мечтаю о том, как обустроить свою жизнь в будущем. И, конечно, дом за рубежом — это восхитительная мечта, которая пока остается мечтой...

— А потом?

— Конечно, купить дом за границей — хорошая идея, и я к ней когда-нибудь обязательно вернусь... Но немного позже... Ведь понятно, что если уж приобрести дом, так в нем надо бывать, надо ухаживать за ним, заботиться. А у меня просто нет на это времени. Как только обстоятельства позволят, я с удовольствием займусь этим вопросом.

— Но ведь можно пока купить недвижимость с целью вложения средств.

— Можно, конечно. Но это уже будет бизнес — совсем другая тема. Вы же меня спрашиваете о доме для жизни. Пока я бесконечно переезжаю из города в город, и о постоянстве пока рано говорить. Гостиничный быт — не предел мечтаний, и конечно, нет ничего лучше своего жилья.

— А что вы скажете об аренде квартиры или дома?

— Во многих случаях это хорошее решение. Раньше мы с моей будущей женой снимали квартиру, и нас это вполне устраивало. Но теперь мы приобрели квартиру в Москве, так что недвижимость в собственности у нас есть. Словом, арендовать что-либо у нас необходимости нет.

— Видимо, сейчас это и есть основное ваше жилье?

— Да, хотя мы в столице бываем нечасто. Но в любом случае это было необходимо. Должен сказать, я ценю те возможности, которые у меня есть. Далеко не каждый в состоянии купить квартиру в Москве. Сейчас доступнее приобрести квартиру или дом именно за рубежом...

— Многие теннисисты так и делают...

— Не только теннисисты. Мой круг общения — это ведь не только люди, занимающиеся теннисом. Многие спортсмены, которых я знаю, покупают недвижимость за рубежом, и это совершенно естественно. Они там общаются, заводят друзей. Да и языки они знают, так что никакого дискомфорта не испытывают. Согласитесь, каждый человек старается по возможности удобно обустроить свою жизнь.

— А где обычно покупают?

— По-разному. Кто-то предпочитает Испанию, другим больше нравится Кипр. Вообще Средиземноморье пользуется популярностью среди моих знакомых. Тут даже дело не в престижности. Просто там хорошо, спокойно, там удобно жить. И дома хорошие, построены как следует, все в них предусмотрено...

— Вы много путешествуете и видели столько стран, что, наверное, вам непросто как-то обозначить свои предпочтения. И все же, где бы вы предпочли купить недвижимость?

— Так далеко я еще не загадывал. Когда буду принимать решения, наверняка буду учитывать множество факторов. В принципе, жить и проводить свободное время можно везде. Главное, чтобы рядом была семья и друзья.

— А что лучше: дом, апартаменты?

— Вот тут у меня нет сомнений: дом. Мечтаю о большом доме, где хватило бы места и семье, и друзьям. Я не отошшу себя к замкнутым людям, и такой дом я бы приобрел для отдыха и общения. Обязательно просторный, чтобы там можно было гостей принять...

— Если уж мечтать, так давайте подумаем, какой интерьер для своего дома вы бы предпочли?

— Классический.

— Вы так уверенно отвечаете, наверное, уже размышляли над этим. А почему именно классический?

— Он удобен для жизни. Это стиль понятный, доступный, он не раздражает. Современный дизайн мне не нравится. Красиво, но для жизни неудобно.

— И последний вопрос: что должно быть главным в вашем доме?

— Ваш последний вопрос очень простой: главное в доме — семья. Атмосферу в доме создает семья, а не интерьер или что-то еще внешнее. Так что я, конечно, мечтаю о времени, когда буду жить в доме вместе со своими близкими.

Беседовала Светлана Андриякина,
главный редактор журнала *International Residence*

НЕ ИЩИТЕ БОЛЬШЕ
ОБЪЯВЛЕНИЙ - ВЫ
ТОЛЬКО ЧТО НАШЛИ
ЦЕЛЬ ВАШЕЙ ИНВЕСТИЦИИ,
КОТОРАЯ ОТВЕЧАЕТ ВСЕМ
ВАШИМ ОЖИДАНИЯМ.

B13 коммуникации

ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОСТЬ.
Один из самых изысканных пляжей в Латинской Америке, посещаемых звездами, полных всемирно известных ночных клубов.

УСТОЙЧИВЫЙ РОСТ.
Тщательная планировка, экологическая среда. Один из двух пляжей в Латинской Америке, которые получили знак «Голубого флага», общественно-экологический сертификат, присуждаемый Фондом экологического образования.

БЕЗОПАСНОСТЬ.
Видеонаблюдение, частная и общественная охрана 24 часа в сутки.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ.
Средний рост стоимости недвижимости, с 1998 до 2008 года, составил почти 750 процентов. В 2008 году престижный журнал *Guia Exame* назвал Журере-Интернасьонал самой лучшей инвестиционной опцией для частных инвесторов на бразильском побережье.

ЖУРЕРЕ ИНТЕРНАСЬОНАЛ Санта-Катарина - Бразилия

«... состоятельные бразильцы и знающие толк в отдыхе иностранцы перебрались во Флорианополис, который стал местом самого лучшего развлечения в Латинской Америке. В северной части города находится Журере-Интернасьонал, одно из самых известных мест элитных домов в Бразилии». *The New York Times*

ИНВЕСТИЦИЯ, КОТОРАЯ ПРЕВРАЩАЕТСЯ В ЗОЛОТО!



Посетите наш стенд на Московской Международной Выставке
Недвижимости (Moscow International Property Show), 8-9 апреля.

Ips
REAL ESTATE

Свяжитесь с нами по телефону или по электронной почте для получения дополнительной информации о нашем предложении в Журере-Интернасьонал и в других городах Бразилии и Уругвая.

Тел.: +48 22 389 7740
+48 695 820 014
+55 47 3001 4177

info@ips-realestate.com • www.ips-realestate.com

ВЫСТАВКИ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Зарубежная недвижимость становится одним из самых надежных и прибыльных объектов капиталовложений. Сегодня особняк, вилла или квартира за рубежом — это символ благополучия и преуспевания. И в то же время — это превосходное средство для сохранения накоплений. В прошлом году мы были свидетелями уверенного восстановления рынков недвижимости в разных странах. Во многих регионах мира цены на жилье вновь начали расти, а кое-где уже превысили докризисный уровень. А рост цен, как известно, обусловлен стабильным увеличением спроса. Именно такое стабильное увеличение спроса на зарубежную недвижимость мы видим в России.

Об уверенном росте интереса к зарубежной недвижимости наглядно свидетельствуют регулярные выставки, которые организует в Москве (ТЦ «Тишинка») и Санкт-Петербурге (ВК «Ленэкспо») компания **aigroup**, один из лидеров в сфере маркетинга зарубежной недвижимости. Эти выставки стали ярким событием в деловой жизни обеих столиц. Их ждут с нетерпением. Посетителей, потенциальных покупателей и инвесторов, так много, что у стендов наиболее популярных стран скапливаются очереди. Здесь можно увидеть людей со всех концов России. Это и любители путешествий, и предприниматели, и люди, желающие поправить свое здоровье на лечебных курортах, и студенты, собирающиеся учиться за границей, и пенсионеры, подбирающие жилье для безмятежной жизни в тихих и уютных уголках планеты. И с каждой новой выставкой число посетителей растет. Это очень важный показатель, поскольку доля россиян — приобретателей жилья в ряде стран превышает половину от всех иностранных покупателей. Эксперты, основываясь на статистических данных по итогам этих выставок, делают аналитические выводы по состоянию рынков разных регионов мира и дают прогнозы на будущее.

ВРЕМЯ ПОКУПАТЬ

Прогноз на этот год и ближайшие несколько лет — позитивный. На зарубежных рынках недвижимости царит оживление. Россия постепенно выходит из кризиса и количество представителей среднего класса растет. Люди стремятся найти хорошее приложение своим накоплениям. Однако сделать это грамотно не так-то просто. Без помощи опытных риэлторов, финансовых консультантов и юристов, специализирующихся на конкретных государствах, здесь не обойтись. Но где их найти, и как с ними реально, а не виртуально пообщаться, не теряя уйму времени и нервов? Ответ простой: посетить выставки зарубежной недвижимости.

Для жителей Санкт-Петербурга и всего Северо-Западного региона России два дня, 1 и 2 апреля, будет работать VI Международная Выставка Недвижимости (ST. PETERSBURG INTERNATIONAL PROPERTY SHOW). На этой выставке традиционно будет представлено

много финских, прибалтийских компаний. Но как и в Москве, желающие смогут приобрести недвижимость в самых разных уголках земного шара. Тут и ближние страны, и дальние, и северные, и южные: Болгария, Турция, Кипр, Франция, Швеция, США, Таиланд...

Вообще мировой рынок недвижимости настолько обширный, настолько сложный и многогранный, что, конечно, с первого раза, посетив только одну выставку, принять правильное решение новичку бывает очень затруднительно — просто разбегаются глаза, и человек теряется в обилии заманчивых предложений. Те, кто не сумеет определиться с выбором раньше, смогут это сделать, посетив 8-9 апреля XVI Международную Выставку Недвижимости (MOSCOW INTERNATIONAL PROPERTY SHOW), которую также в помощь покупателям проводит **aigroup**. Эта выставка рассчитана на очень широкий контингент рядовых покупателей, хотя, разумеется, и профессиональным инвесторам она будет очень полезна.

Стоит сказать, что люди, попавшие на выставки зарубежной недвижимости часто теряются в море заманчивых предложений. Действительно, с первого раза не просто сделать выбор. Те кто не сумеет определиться весной, могут сделать это на первой осенней выставке. 14-15 октября 2011 пройдет Московская Международная Инвестиционная Выставка (MOSCOW INTERNATIONAL INVESTMENT SHOW). Название выставки говорит само за себя. Как метко подметил Ким Ваддуп, президент компании **aigroup**, сегодня для россиян нет лучшего инструмента для инвестирования, чем зарубежная недвижимость. Выставка организована так, что на ней с помощью специалистов можно получить все и сразу: подобрать подходящую недвижимость, получить конкретный совет, заключить сделку и даже стать соинвестором какого-либо перспективного международного проекта.

И для профессиональных инвесторов, и для рядовых покупателей — выбор огромный. Среди участников — около 200 компаний, представляющих объекты недвижимости

в 40 странах мира, включая такие любимые россиянами государства, как Болгария, Турция, Хорватия, Испания, Кипр... Каждый сможет подобрать жилье по вкусу и по кошельку. Тут же специалисты расскажут об особенностях ипотечного кредитования в той или иной стране, о тонкостях налогообложения, помогут с управлением/содержанием покупаемой недвижимости или сдачей ее в аренду, если покупатель того пожелает. А можно просто выбрать где-либо участок земли и потом построить усадьбу/виллу/особняк по своему индивидуальному плану. И что очень удобно, фирмы — участники выставки ведут всю сделку от начала до конца. Покупателю не о чем беспокоиться — все сделают профессионалы.

ЖИВИ КРАСИВО

Отдельно надо сказать о мировом рынке роскошной недвижимости. Этот сегмент стал особенно популярным у серьезных инвесторов всего лишь несколько лет назад. Ранее очень состоятельные люди чаще всего вкладывали огромные капиталы в акции/облигации или открывали депозиты в банках. Ситуация резко изменилась, когда кризис превратил ценные бумаги в мусор, а крупнейшие финансовые институты мира потерпели крах, и среди них такие гиганты, как американский банк Lehman Brothers и английский Royal Bank of Scotland (спасен от банкротства государством). Теперь люди стремятся инвестировать свои кровные в гораздо более надежные активы: в роскошные виллы с бассейнами, старинные дворцы, супермодные квартиры в небоскребах или гольф-недвижимость.

Тем, кто профессионально занимается элитной недвижимостью, а также тем, кто только собирается вложить деньги в жилье самого высокого класса, обязательно надо побывать 22 и 23 апреля на Московской выставке роскошной недвижимости и гольф-индустрии (MOSCOW GOLF & LUXURY PROPERTY SHOW). Здесь будет представлена недвижимость класса люкс со всего света. А поскольку элитная недвижимость в западных странах почти повсюду неразрывно связана с гольфом, то на выставке

КАЛЕНДАРЬ ВЫСТАВОК ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ:

ST. PETERSBURG INTERNATIONAL PROPERTY SHOW
ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

1-2 апреля 2011, 28-29 октября 2011
«Ленэкспо», Большой пр-т, В.О., д. 103, пав. 4, Санкт-Петербург
www.Spb.PropertyShow.ru

MOSCOW INTERNATIONAL PROPERTY SHOW
МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

8-9 апреля 2011, 18-19 ноября 2011
ТЦ «Тишинка», Тишинская пл., 1, Москва
www.PropertyShow.ru

GOLF & LUXURY PROPERTY SHOW
МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

22-23 апреля 2011
«Тишинка», Тишинская пл., 1, Москва
www.LuxuryPropertyShow.ru

MOSCOW INTERNATIONAL INVESTMENT SHOW
МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫСТАВКА

14-15 октября 2011
ТЦ «Тишинка», Тишинская пл., 1, Москва
www.InvestShow.ru

Организатор: **aigroup**, +7 495 926 9695;
moscow@aigroup.ru

будут представлены предложения по гольф-недвижимости, здесь также можно будет познакомиться с производителями и продавцами гольф-оборудования/снаряжения и узнать о лучших мировых гольф-курортах.

Элитная недвижимость — это совсем необязательно заоблачные цены. Во многих странах, включая Болгарию и Испанию, отличную квартиру с качественной отделкой или виллу с бассейном можно купить по весьма доступной цене, всего за 200000-500000 евро. Поэтому данная выставка будет полезна всем, кого интересует качественное жилье и кто хочет жить красиво!

www.aigroup.ru

КОНСУЛЬТАЦИИ С ЭКСПЕРТАМИ

Наши читатели уже привыкли, что рубрика «Консультации с экспертами» строится в зависимости от тех вопросов, которые они нам присылают. Особенности покупки недвижимости в разных странах — вот тема, интересующая многих читателей. Сегодня в центре вашего внимания 5 стран: Мальта, Латвия, Чехия, Черногория и Коста-Рика. По традиции мы обратились к специалистам компаний, работающих на этих рынках, чтобы получить наиболее точные, квалифицированные ответы.

МАЛЬТА



Консультант: Алиса Тананаева
Должность: генеральный директор
Компания: MaltaVIP Ltd.
Контакты: Мальта: +356 9999 9097
www.maltavip.com, general@maltavip.com

— Наибольшую ликвидность в настоящее время показывают объекты, находящиеся в так называемых Special Designated Areas — комплексах, специально построенных для приобретения жилья иностранцами. В отличие от всей остальной недвижимости Мальты, в этих комплексах можно покупать несколько квартир, можно сдавать квартиры в аренду и не нужно ждать разрешения на приобретение. К тому же цены на квартиры в этих комплексах росли даже в кризис. Примеры: Portomaso, Tignie Point, Fort Cambrige, Pendergardens, Kempinski San Lorenz, Ta' Monita.

— **Как приобретение недвижимости на Мальте влияет на получение вида на жительство?**

— В отличие от других развитых стран Евросоюза, Мальта дает вид на жительство людям, которые приобрели недвижимость в течение 3-4 месяцев со дня подачи заявления, а не после 5 лет проживания. Правда, претендент должен соответствовать ряду критериев: быть законопослушным гражданином, показать наличие капитала или постоянного дохода, быть готовым к уплате ежегодного налога на ввозимый на Мальту капитал. Конкретные детали программы получения ПМЖ на Мальте пересматривались правительством во избежание противоречий с действующим законодательством ЕС. С обновленной схемой можно ознакомиться уже с середины февраля 2011 г.

— **Какие расходы по сделке ожидают клиента?**

— Приятным моментом приобретения недвижимости на Мальте является тот факт, что налог на недвижимость платится один раз в размере 5% и никаких других налогов, в частности ежегодных, на Мальте нет. Кроме того, покупатель обязан оплатить услуги нотариуса, который будет собирать и оформлять все документы и который отвечает за чистоту сделки. Как правило, его услуги составляют 1% от стоимости приобретаемой недвижимости. После подписания договора купли-продажи покупатель должен внести депозит за электричество и воду в размере 460 евро. Если покупателю необходимо сопровождение сделки на русском языке, переводы документов и т. д., эти услуги оплачиваются дополнительно. Если недвижимость приобретается в кредит (мальтийские банки дают ипотечные кредиты на весьма привлекательных условиях: первый взнос от 30% стоимости, текущая процентная ставка — 4,3% годовых, рассрочка предоставляется до достижения заемщиком возраста 65 лет), то он должен будет

— **Какую недвижимость вы советуете приобретать сегодня на Мальте?**

— Это во многом зависит от того, для чего приобретается недвижимость. Если речь идет о временной летней резиденции, лучше ориентироваться на ликвидные квартиры в центральной части острова, в идеале — на новые проекты. Если планируется долгосрочное проживание, и Мальта рассматривается как постоянное место жительства — все упирается во вкус и в бюджет. Среди наших клиентов были люди, купившие дома, квартиры в новостройках, квартиры на вторичном рынке...

— **На какой бюджет можно рассчитывать, выбирая инвестиционно выгодный объект? Приведите пример такого объекта из числа ваших предложений.**

оформить страховку займа и жизни, а также оплатить банковские услуги. Стоимость зависит от многих факторов: возраста покупателя, срока и объема займа, результатов медицинского обследования — и в каждом случае рассчитывается индивидуально.

— **От каких рисков может и должен уберечь покупателя застройщик или профессиональный риэлтор?**

— На Мальте многое не так, как в России. Вы можете оставить сумку с компьютером в машине или ключ в двери, но это не значит, что на Мальте нет мошенников — просто схемы другие. Например, у нас были случаи, когда человек заключал сделку сам, а потом приходил к нам жаловаться: что предыдущие хозяева оставили массу долгов за свет и ТВ, кроме того, им пришла бумага из налоговой, что они должны оплатить огромную сумму налога, поскольку реальная стои-

мость квартиры отличается от задекларированной... В общем, если вы приобретаете квартиру не через агентство — найдите хорошего нотариуса из приличной нотариальной конторы. А лучше работайте через агентов, желательно крупных — у них и выбор больше, и сделка пройдет надежнее, и к тому же мальтийские агентства за свои услуги ничего не берут с покупателя.

— **Какие прогнозы по развитию рынка недвижимости Мальты вы можете дать на ближайшие полгода?**

— Рынок мальтийской недвижимости, в сравнении с другими странами, не особо пострадал от кризиса — это связано с обособленностью Мальты и с менталитетом народа. Сейчас уже ощущается постепенный рост цен, который наиболее заметен в новых элитных комплексах. Думаю, эта тенденция продолжится и в ближайшие полгода.

ЛАТВИЯ

— **Какую недвижимость вы советуете приобретать сегодня в Латвии? На какой бюджет можно рассчитывать, выбирая инвестиционно выгодный объект? Приведите пример такого объекта из числа ваших предложений.**

— Прежде всего надо отметить, что рынок недвижимости Латвии после значительного падения цен достиг своей низшей точки, и данный момент является наиболее правильным для приобретения недвижимости с инвестиционными намерениями. Уже сложившимися точками интереса покупателей из России являются историческая застройка Риги и недвижимость в курортной Юрмале. Для нерезидентов, приобретающих недвижимость, важно учитывать не только момент приобретения собственности, но и аспект последующего обслуживания недвижимости.

В среднем объем инвестиций, необходимый для приобретения недвижимости, начинается от 150000 евро. Данная цифра обусловлена ценами на рынке недвижимости в вышеупомянутых районах, а также необходимым объемом инвестиций для получения вида на жительство.

На счету нашей компании «Салиена» уже несколько совершенных инвестиционных сделок с клиентами из России, которые высоко оценили полный спектр услуг для нерезидентов, включающий в себя сопровождение сделки купли-продажи, получение вида на жительство, полное обслуживание недвижимости (обслуживание здания, поиск арендатора, ведение счетов). В нашем девелопменте минимальная стоимость дома составляет 145900 евро.

— **Как приобретение недвижимости в Латвии влияет на получение вида на жительство?**

— 12 мая 2010 г. вступило в силу новое иммиграционное законодательство, согласно которому всем покупателям недвижимости, расположенной в Риге и Рижском районе, стоимостью 143000 евро и выше



Консультант: Каспарс Зукманис
Должность: директор продаж проекта «Салиена»
Компания: Salienu Ltd.
Контакты: +371 2787 7000 (Латвия)
www.saliena.com, kaspars.zukmanis@saliena.com

предоставляется вид на жительство в Латвии сроком на 5 лет. На основании того, что Латвия входит в зону действия Шенгенского соглашения, данный вид на жительство позволит своему обладателю, не являющемуся гражданином ЕС, путешествовать по странам Шенгенской зоны и находиться на их территории

без каких-либо дополнительных разрешений или виз. Помимо этого, предъявление вида на жительство в Латвии при обращении на территории Латвии за получением виз в посольства стран, не входящих в Шенгенскую зону (таких как Великобритания и США), позволяет существенно ускорить и упростить процедуру получения виз.

— **Какие расходы по сделке ожидают клиента?**

— Согласно законодательству ЛР, при приобретении недвижимости необходимо уплатить налог в размере 2% от покупной стоимости. Сопроводительные расходы составляют не более 350 евро.

— **От каких рисков может и должен уберечь покупателя застройщик или профессиональный риэлтор?**

— Надо отметить, что в Латвии действует прозрачная правовая система в отношении владения недвижимостью, которая надежно защищает права собственника. Земельная книга Латвии — это государственный орган, фиксирующий информацию о любой собственности в стране. Информация Земельной книги публично доступна, и поэтому любую собственность перед приобретением легко проверить на наличие

зарегистрированных отягощений (ипотека, залог и т.п.). Риэлтор должен проверить и предоставить покупателю документы, подтверждающие отсутствие задолженности по коммунальным и налоговым платежам.

При выборе собственности обратите пристальное внимание на качество новостроек, т.к. многие из них возводились во времена строительного бума, а затем были заморожены. Необходимо быть уверенным, что оба упомянутых этапа, если они имели место, были произведены на должном уровне, не нанеся урон качеству конструкций.

В случае с многоквартирными новостройками и коттежными поселками поинтересуйтесь, сколько из соседних квартир или домов уже обрели своих хозяев и обжиты. Свет в окнах домов — это визитная карточка качественного девелопмента.

— **Какие прогнозы по развитию рынка недвижимости Латвии вы можете дать на ближайшие полгода?**

— Как я упомянул выше, рынок недвижимости Латвии уже миновал свою низшую точку, и сейчас наблюдается стабильность с медленным, но уверенным ростом во всех его сегментах. Мы прогнозируем средний рост цен на 5% в ближайшие полгода.

ЧЕХИЯ

— **Какую недвижимость вы советуете приобретать сегодня в Чехии? На какой бюджет можно рассчитывать, выбирая инвестиционно выгодный объект? Приведите пример такого объекта из числа ваших предложений.**

— Цены на недвижимость достигли минимума. Для покупки квартиры, дома или доходного объекта сейчас самое время!

Выбирая недвижимость для жизни (дом или квартиру), при осмотре и знакомстве с объектом лучше руководствоваться внутренним ощущением комфорта, которое так необходимо в жизни, и рекомендациями грамотного маклера, который должен все проверить и предоставить вам всю информацию об объекте, порекомендовать район расположения, договориться об оптимальной цене и, наконец, оформить сделку.

Выбирая доходный дом или коммерческий объект в первую очередь необходимо руководствоваться экономическими показателями и состоянием объекта. Доходный дом в Праге в настоящее время возможно найти по цене уже от 1 млн евро. Более выгодные и ликвидные предложения — как правило, от 2-3 млн евро.

Приведем вам пример выгодного вложения средств с доходностью 11% годовых, что для Европы является отличным показателем. Объект с офисными, торговыми и складскими помещениями. Отличная доступность, станция метро перед зданием, 10 мин. от центра Праги:

- общая площадь: 5126 м²;
- общая полезная площадь офисов: 2389 м²;
- общая полезная площадь склада: 781 м²;
- торговая площадь: 625 м²;
- общая площадь участка: 3197 м².
Доходность: 9788400 крон/год (403645 евро/год).
Цена: 89000000 крон (3670000 евро).

— **Как приобретение недвижимости в Чехии влияет на получение вида на жительство?**

— В настоящее время покупка недвижимости не влияет на получение ВНЖ в Чехии. Тем не менее, нашим клиентам мы оказываем визовую поддержку.

— **Какие расходы по сделке ожидают клиента?**

— Кроме цены самой недвижимости, необходимо рассчитывать на оплату вознаграждения риэлторской фирмы: от 1,5% до 5% от цены недвижимости, в зависимости от цены объекта. Оформление в большинстве случаев входит в цену, также как и налог с перевода недвижимости (3%), если заранее не оговорены иные условия.

Дополнительные расходы могут возникнуть из следующих нюансов: если необходим юридический и бухгалтерский аудит или дополнительная проверка объекта или лица по желанию покупателя (касается крупных объектов и предприятий), в случае регистрации юридического лица — если клиент хочет приобрести недвижимость на юридическое лицо, последующее содержание юридического лица и подобные сопутствующие расходы, которых можно или избежать, или оптимизировать.

— **От каких рисков может и должен уберечь покупателя застройщик или профессиональный риэлтор?**

— Предоставление полной информации об объекте: используемые материалы и технологии при постройке,

проведенные реконструкции, план планируемой будущей застройки района, отсутствие долговых и прочих обязательств, касающихся данной недвижимости, возможные юридические риски — это необходимый минимум информации, который обязан предоставить покупателю застройщик или риэлтор. Само собой, все договора по сделке должны быть официально переведены на язык, удобный покупателю.

— **Какие прогнозы по развитию рынка недвижимости Чехии вы можете дать на ближайшие полгода?**

— К сегодняшнему дню в Чехии произошло резкое снижение цен квартир в панельных домах. В некоторых случаях — на 30%! На квартиры в кирпичных домах снижение цен незначительно — 2-5%. Держат цену на докризисном уровне квартиры в кирпичных домах в престижных районах недалеко от центра столицы. В целом можно сказать, что цены сейчас на уровне 2006 г.

Если будет какое-либо снижение цен, то это будет касаться квартир в панельных домах. Квартиры в кирпичной застройке и в бесппроблемных районах в цене останутся на сегодняшнем уровне, и со временем цены опять будут подниматься. Рынок с частными домами будет вести себя подобно квартирам в кирпичных домах, только в другой ценовой категории.

В настоящее время мы замечаем, что растет спрос на аренду квартир и домов. Это вызвано тем, что для клиентов усложнилось получение ипотеки. Это значит, что аренда квартир и другой недвижимости будет постепенно расти.

Из вышесказанного следует, что ситуация на рынке недвижимости — на руку инвесторам: можно дешево купить, за достойную цену сдать в аренду и в будущем выгодно продать.

ЧЕРНОГОРИЯ

— **Какую недвижимость вы советуете приобретать сегодня в Черногории?**

— Наиболее привлекательным вложением в Черногорию на сегодняшний день я считаю приобретение земельного участка под застройку коммерческого объекта, например, гостиницы. Апартаменты и дома уже не несут такого значительного инвестиционного дохода.

— **На какой бюджет можно рассчитывать, выбирая инвестиционно выгодный объект? Приведите пример такого объекта из числа ваших предложений.**

— Бюджеты самые разные, главное — выбор места. Если говорить не о коммерческих объектах, а о жилой недвижимости, то есть несколько интересных предложений в Которе, Будве и Герцег-Нови, в том числе — в границах Старого города. Особый интерес представляет недвижимость в Перасте, который находится под охраной ЮНЕСКО. Например, новый трехэтажный видовой дом в Перасте (в 50 м от моря) площадью 125 м², на участке в 250 м², располагающий гостиной,

кухней со столовой, 3 туалетами и 3 спальнями, можно приобрести сегодня за 550000 евро. Вообще стоимость дома в Черногории зависит от времени, когда он был построен. Если мы имеем дело с новостройкой, в которой был сделан качественный ремонт и отделка, то цена на такой черногорский дом будет увеличиваться.

— **Как приобретение недвижимости в Черногории влияет на получение вида на жительство?**

— Приобретение недвижимости в Черногории напрямую не связано с получением вида на жительство. Получить ВНЖ в Черногории можно на основании учебы, по болезни, при восстановлении семьи и при наличии работы. Других вариантов нет. Все остальное — незаконно.

— **Какие расходы по сделке ожидают клиента?**

— Помимо стоимости недвижимости, наиболее важным является налог на приобретение недвижимости, размер которого составляет 3% от стоимости соб-



Консультант: Татьяна Бултаева
Должность: генеральный директор
Компания: Alfa Company
Контакты: +420 222 222 909 (Прага)
www.alfacompany.eu, info@alfacompany.eu



Консультант: Нина Волкова
Должность: независимый специалист по зарубежной недвижимости
Контакты: +7 915 244 0879 (Москва)
iproperty@mail.ru, ninaiproperty@mail.ru

недвижимости и ее расположения. Например, налог на среднюю трехкомнатную квартиру составит порядка 200 евро в год. Вы получите уведомление о данном налоге на вашу почту (обычно оно приходит весной), оплатить налог можно будет в специальном налоговом подразделении (Poreska Uprava).

— От каких рисков может и должен уберечь покупателя застройщик или профессиональный риэлтор?

— По новому закону застройщик обязан обеспечить трехлетнюю гарантию на продаваемую недвижимость. Очень важна проверка документов на приобретаемую недвижимость. С 2005 г. в государственном кадастре создали единую базу данных, по которой можно отслеживать правоустанавливающие документы. Главное — правильно оценить риски и объяснить клиенту, какие, например, обременения временны и не связаны с конкретной квартирой, а из-за каких стоит отказаться от самого выгодного предложения. Очень важно составить договор купли-продажи с учетом интересов покупателя. Грамотный риэлтор незаменим в подобных вопросах. Он может отследить сделку и при необходимости порекомендовать адвоката, обязательно проверит качество построенного объекта, неофициально узнает об окружении дома, соседях.

— Какие прогнозы по развитию рынка недвижимости Черногории вы можете дать на ближайшие полгода?

— Со вступлением в ЕС, которое ожидается в течение ближайших лет, существует высокая уверенность в том, что рынок недвижимости сохранит свой темп роста. Что касается ближайших 6 месяцев, то правительство Черногории дало задание главам всех общин в ближайшие 4 месяца закончить детальные урбанистические планы. Это оздоровит строительный рынок страны, быстрее будут решаться вопросы с разрешительными документами на строительство, что может привлечь европейских инвесторов и инвесторов с Ближнего Востока. Возможно падение цен на вторичном рынке квартир в Будве в связи с большим количеством завершающихся новых объектов. И разумеется, Черногорию ждет сезонное увеличение спроса.

КОСТА-РИКА

— Какую недвижимость вы советуете приобретать сегодня на Коста-Рике?

— Коста-Рика одна из самых привлекательных стран Латинамериканского региона в плане приобретения недвижимости, инвестирования, открытия бизнеса. Объясняется это, во-первых, тем, что Коста-Рика по праву считается самой стабильной и безопасной страной Латинской Америки. Во-вторых, это одна из немногих стран, имеющих выход и к Тихому, и к Атлантическому океанам, Карибскому морю. Это уникальная экология и природа. Гарантии неприкосновенности частной собственности в стране абсолютны уже

на протяжении нескольких веков. Войны, катаклизмы и революции обходят стороной этот кусочек Эдема. Это государство с открытой экономикой, имеющее договор о свободной торговле с США.

На Коста-Рике вы сможете сравнительно недорого приобрести виллу у моря с тропическим садом или апартаменты с захватывающим видом на океан. Кроме прекрасного отдыха или жизни в райском уголке для вас и вашей семьи, приобретая недвижимость на побережье Коста-Рики, вы получаете возможность сдавать ее постоянно приезжающим сюда туристам из всех стран мира 365 дней в году.

— На какой бюджет можно рассчитывать, выбирая инвестиционно выгодный объект? Приведите пример такого объекта из числа ваших предложений.

— Цены на недвижимость на Коста-Рике не упали даже в моменты мирового кризиса и постоянно растут. Продав впоследствии приобретенную недвижимость, вы сможете получить прибыль. На Коста-Рике несложно открыть собственное дело или приобрести уже готовое предприятие, коммерческую недвижимость, отель, ресторан, бутик, супермаркет, фабрику, плантации и т. д. — здесь преобладает мелкий и средний бизнес.

В зависимости от планов и рода работы или бизнеса, которым предполагает заниматься потенциальный покупатель, следует рассмотреть вариант приобретения недвижимости не на побережье, а в столице страны Сан-Хосе, но не в центре, который на данный момент является неперспективным. Особое внимание следует уделить выбору района, т. к. месторасположение объекта очень влияет на инвестиционную выгодность имущества. Бюджет примерно от 150000 долларов.

— Как приобретение недвижимости на Коста-Рике влияет на получение вида на жительство?

— Гражданство Коста-Рики пользуется большим престижем во всем мире, и большинство стран мира имеют двусторонние соглашения с Коста-Рикой о безвизовом въезде. Приобретение недвижимости на Коста-Рике дает право на оформление вида на жительство и впоследствии на получение гражданства Коста-Рики.

Гражданство Коста-Рики, паспорт Коста-Рики, дает очень широкие возможности безвизового перемещения по всем странам Евросоюза (ЕС), странам Азии (Корея, Япония), Латинской Америки, Новой Зеландии, ЮАР. При получении гражданства на Коста-Рике не требуют отказаться от российского. Также в России признается второе гражданство Коста-Рики.

— Какие расходы по сделке ожидают клиента?

— Расходы по сделке не превышают 2,5%.

— От каких рисков может и должен уберечь покупателя застройщик или профессиональный риэлтор?

— Необходимо прежде всего установить все данные собственности на текущий момент и в прошлом: наличие возможных ипотек, обязательств, арестов, установление истинного собственника, историю имущества и прочие важные детали для гарантии безопасности сделки. Наш опытный нотариус произведет полный анализ предлагаемого к сделке имущества и обеспечит надежность операции, проведет весь процесс от получения необходимых сертификатов и документов до полного завершения сделки. Адвокат компании «Белавия» ответит на интересующие вас вопросы по процессу приобретения недвижимости, ведению



Консультант: Вера Рошаль
Должность: и.о. генерального директора
Компания: Boreal Realty (Belavia realty Costa Rica)
Контакты: +506 22211181 (Коста-Рика)
www.costarica-realty.ru, info@costarica-realty.ru

сделки, необходимой документации. Консультации нотариуса и адвоката помогут избежать ошибок, возможных при совершении сделок.

— Какие прогнозы по развитию рынка недвижимости Коста-Рики вы можете дать на ближайшие полгода?

— Неудивительно, что Коста-Рика привлекает инвесторов, особенно из США и Канады. Начиная с 2000 г., спрос на местную недвижимость постоянно рос, а за последние 5 лет прирост покупок нерезидентами составил 27% в год. В 2008 г. иностранцы приобрели здесь объекты недвижимости на 300 млн. долларов — такие как жилое имущество: виллы, апартаменты, дома, кондоминиумы, земельные участки, а также коммерческую недвижимость. После некоторой потери темпов роста часть приостановленных из-за кризиса проектов вновь продолжает строительство, ощущается оживление на рынке недвижимости. Банки вновь предлагают разнообразные типы ипотечного кредитования. Причем ни один банк на Коста-Рике не обанкротился за время мирового кризиса (на фоне банков США, например), и в стране даже открылись новые банки.

Уважаемые читатели, вы можете задать свой вопрос нашим консультантам. Пожалуйста, пишите нам на info@InternationalResidence.ru с пометкой «Консультации с экспертами».