

# INTERNATIONAL RESIDENCE

№17

ЖУРНАЛ О НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ

**Интервью с Аркадием Укупником:**  
собственный опыт покупки квартиры в Латвии

**Справочник покупателя:**  
Латвия, Хорватия, Австрия, Андорра

Дом за рубежом:  
**обустройство  
интерьера**

**Недвижимость  
городов мира:**  
Лондон, Барселона, Торонто,  
Гонконг, Нью-Йорк

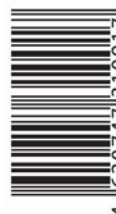
**Помощь экспертов:**  
покупаем недвижимость  
в Черногории, Испании,  
Турции, Великобритании,  
Австрии, Канаде

**Календарь выставок**  
зарубежной недвижимости 2012

ЮРИДИЧЕСКИЕ КОНСУЛЬТАЦИИ • НАЧИНАЮЩИМ ИНВЕСТОРАМ  
КАТАЛОГ: 288 ОБЪЕКТОВ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

[www.InternationalResidence.ru](http://www.InternationalResidence.ru)

12001



4 620747 310017



## Выставка Недвижимости в Санкт-Петербурге St.Petersburg International Property Show

# 30-31 МАРТА 2012

# 26-27 ОКТАБРЯ 2012

Санкт-Петербург, Большой пр. В.О. 103,  
выставочный комплекс «Ленэкспо», пав. 4

### Выставка Зарубежной Недвижимости в Санкт-Петербурге

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

Участники выставки представят разнообразие предложений по продаже, аренде недвижимости и дадут профессиональные консультации о том, как правильно покупать, арендовать и управлять недвижимостью в той или иной стране, о наиболее выгодных способах инвестирования и кредитования.

www.aigroup.ru  
**aigroup**

Телефон организатора: +7 (495) 926-96-95

www.Spб.PropertyShow.ru

## INTERNATIONAL RESIDENCE

Russia's Leading Overseas Property Magazine



International Residence №17

#### Издательство:

Россия, 119270, г. Москва, 3-я Фрунзенская ул., д.5, к.1, оф.1  
Тел.: +7 (495) 926-96-95  
www.InternationalResidence.ru

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

#### Издатель

Ким Ваддуп

#### Главный редактор

Светлана Андриякина

#### Директор

Игорь Герасимов

#### Руководитель проекта

Лилия Герасимова

#### Редакция

Олег Щелов  
Алина Башкеева  
Руслан Дзкуя

#### Рекламный отдел

Анна Анохина  
Алена Никулина  
Елена Блохина  
Олеся Зубова

#### Корректор

Ксения Ридина

#### Дизайн и верстка

Сергей Кузьмичев  
Анна Анохина  
Алексей Морозов

#### Координаторы

Оксана Ковалева  
Мария Чихачева  
Степан Перминов

#### Publisher

Kim Waddoup

#### Editor in Chief

Svetlana Andryukina

#### Director

Igor Gerasimov

#### Project Director

Liliya Gerasimova

#### Editors

Oleg Schelov  
Alina Bashkeeva  
Ruslan Dzkuya

#### Advertising

Anna Anokhina  
Alena Nikulina  
Elena Blokhina  
Olesya Zubova

#### Junior editor

Kseniya Ridina

#### Design

Sergey Kuzmichev  
Anna Anokhina  
Alexey Morozov

#### Coordinators

Oksana Kovaleva  
Maria Chikhacheva  
Stepan Perminov

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.

Перепечатка материалов журнала International Residence допускается только с разрешения редакции.

Фото на обложке предоставлено  
Aegean Blue Prestige:  
www.aegean-blue.com,  
www.aegeanblueprestige.com

Электронная версия журнала на сайте  
www.InternationalResidence.ru

INTERNATIONAL  
RESIDENCE  
www.InternationalResidence.ru

## ОТ РЕДАКТОРА



С удовольствием сдаем номер журнала в печать. Действительно интересный выпуск, новые и содержательные рубрики. Из моих личных достижений — конечно, интереснейшая беседа с Аркадием Укупником о покупке недвижимости в Латвии.

По просьбам читателей журнала International Residence мы увеличили количество стран, в ставших такими популярными «Консультациях с экспертами». Консультантами выступили специалисты по Турции, Великобритании, Австрии,

Канаде, Испании и Черногории. Юридические аспекты покупки теперь освещаются в рубрике «Советы юристов», инвестиционные перспективы раскрыты в разделе «Начинающим инвесторам». Ну и конечно же, вас ждут актуальные новости и статистические выдержки, а также горячие предложения в нашем каталоге — 288 объекта зарубежной недвижимости от ведущих застройщиков, агентств и собственников!

В нашей постоянной рубрике «Справочник покупателя» вы почерпнете достоверную информацию по процедурам покупки недвижимости в Андорре, Австрии, Хорватии и Латвии. В статье найдете аналитическую информацию по рынкам недвижимости в крупнейших городах мира и даже практические аспекты планирования интерьеров и меблировки дома за рубежом.

Мы широко осветили тему выставок зарубежной недвижимости, столь востребованную сегодня как профессионалами, так и покупателями недвижимости. Выставочный сезон уже в разгаре — застройщики и агентства спешат представить свои услуги, инвесторы и покупатели — найти выгодные и интересные предложения. Впереди лето — время смотровых туров и заключения сделок.

Светлана Андриякина,  
svetlana@InternationalResidence.ru

## 12 ИНТЕРВЬЮ С АРКАДИЕМ УКУПНИКОМ

Аркадий Укупник, известный композитор, певец, продюсер и киноактер, в эксклюзивном интервью журналу делится с читателями своим опытом приобретения недвижимости в Латвии...



## INTERVIEW WITH ARKADIY UKUPNIK

Arkadiy Ukupnik, popular composer, singer, producer and actor, shares his experience of buying a property in Latvia in his exclusive interview with International Residence...

## 28 КОНСУЛЬТАЦИИ С ЭКСПЕРТАМИ

На вопросы читателей отвечают профессионалы рынка зарубежной недвижимости, представляющие Турцию, Великобританию, Австрию, Канаду, Черногорию и Испанию...



## EXPERT ADVICE

Professionals in the overseas property market representing Turkey, the UK, Austria, Canada, Montenegro and Spain answer questions from our readers...

## 42 ВЫСТАВКИ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Календарь выставок зарубежной недвижимости 2012 предлагает мероприятия, посвященные определенным сферам рынка недвижимости, что делает каждую выставку заметным событием в деловой жизни Москвы и Санкт-Петербурга...



## INTERNATIONAL PROPERTY SHOWS

The calendar of international property shows in 2012 presents remarkable events devoted to targeted real estate market segments. Each show is part of high-profile business activity in Moscow and Saint Petersburg...

## 56 ГОРОДА МИРА: НЕДВИЖИМОСТЬ

Недвижимость в крупных городах пользуется на зависть стабильным спросом. Вместе с тем на рынке городской недвижимости существуют свои коллизии...



## WORLD CITIES: REAL ESTATE

Real estate in big cities enjoy enviably stable demand and yet the urban property market has its own challenges...

## 92 ДОМ ЗА РУБЕЖОМ: ОБУСТРОЙСТВО ИНТЕРЬЕРА

Задумываясь о покупке недвижимости за рубежом, мало кто принимает во внимание вопрос обустройства интерьера. Однако рано или поздно любой домовладелец вынужден об этом задуматься...



## HOME ABROAD: INTERIOR DECORATION

Very few buyers investing in overseas property focus on interior decoration. Sooner or later any homeowner has to ponder on the available alternatives...

## СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ЛАТВИЯ

В советскую эпоху россияне в отпуск часто ездили в Латвию с ее курортной полосой Юрмала и мечтали жить здесь постоянно. Теперь недвижимость в Латвии стала доступной как никогда...



## PROPERTY GUIDE: LATVIA

In Soviet times Russians often visited Latvia with its Jurmala resort, and dreamed of permanent residence here. Now Latvian property has become affordable as never before...

14

## СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ХОРВАТИЯ

Покупка недвижимости в Хорватии — дело непростое. И тот факт, что российских покупателей становится с каждым годом все больше, свидетельствует только об одном — высокой привлекательности жилья в этой стране...



## PROPERTY GUIDE: CROATIA

Buying property in Croatia is not an easy matter and the fact that the number of Russian buyers keeps growing with each passing year is the best evidence that housing in this country is highly attractive...

106

## СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: АВСТРИЯ

Первые ассоциации при упоминании Австрии, как правило, стандартны — горы, лыжи, глнтвейн. А вот прозорливые люди с деньгами уже давно поняли, что Австрия — это, прежде всего, недвижимость и инвестиции.



## PROPERTY GUIDE: AUSTRIA

First associations at the mention of Austria are invariable: mountains, skiing, mulled wine... However, far-sighted investors realised long ago that Austria is above all about real estate investments.

120

## СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: АНДОРРА

Недвижимость в Андорре дешевле, чем в соседних странах, и по причине нехватки земли большим колебаниям цены на недвижимость не подвергаются. Ниже здесь и стоимость проживания...



## PROPERTY GUIDE: ANDORRA

Property is less expensive in Andorra than in the neighboring countries and there are no appreciable fluctuations in property prices due to the land shortage. The cost of living is also lower here...

130

## КАТАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ

Вашему вниманию представлен каталог с 288 объектами зарубежной недвижимости ведущих агентств и застройщиков мира...



## PROPERTY CATALOGUE

We present this real estate catalogue featuring 288 overseas properties from the world's leading real estate agencies and developers...

60

## ОТВЕТ НА ВИЗОВЫЙ ВОПРОС

Разговоры об облегчении визового режима между Россией и странами Европы перестают быть просто разговорами: сразу несколько европейских государств перешли наконец от слов к делу.

Для визита в Хорватию этим летом (а точнее — с 1 апреля по 31 октября 2012 г.) россиянам потребуется только действующий заграничный паспорт. Власти страны не требуют наличия национальной транзитной визы для пересечения территории Хорватии в трехдневный срок в случае, если гражданин России имеет действующую шенгенскую визу. Некоторые эксперты смотрят на данный шаг скептически, ведь Хорватия ещё не является полноправным членом Евросоюза, в который она вступает лишь в следующем году, и тогда будет вынуждена соблюдать все правила стран-участниц, в том числе — требование наличия визы у граждан России для въезда на территорию страны.

О своей готовности принимать больше российских туристов за счет сокращения сроков оформления виз и более активной выдачи многократных разрешений на пребывание в стране заявляет и Швеция.

Удивила инициатива польских властей. В декабре прошлого года они заявили, что при определенных условиях (а именно — наличии как минимум двух использованных шенгенских виз) гражданам России возможна выдача 5-летней шенгенской мультивизы. Кроме того, в нынешнем году Польша принимает чемпионат Европы по футболу, в связи с чем с весны вводятся особые упрощенные правила по получению въездных виз для желающих посетить матчи Евро-2012.



НЕДВИЖИМОСТЬ КИПРА

Правительство Кипра приняло изменения в законе о сокращении и (или) отмене сбора за перевод права собственности на кипрские объекты недвижимости для граждан иностранных государств. Постановление вступило в силу 2 декабря 2011 г. и будет действовать до 2 июня 2012 г.

Расчет суммы сбора за титул собственности на Кипре происходит по следующей схеме: 3% — на сумму до 85 430 евро, 5% — на сумму от 85 431 до 170 860 евро и 8% — на сумму более 170 861 евро.

Согласно новому документу, первая недвижимость, приобретенная иностранцем в срок с 02.12.2011 г. по 02.06.2012 г., облагается сбором за передачу прав собственности не будет в случае, если приобретаемый объект подлежит НДС. А сбор за получение титула на необлагаемую НДС недвижимость сокращен в два раза. Так, согласно приводимому компанией Cybarco Ltd примеру, в случае приобретения облагаемого НДС объекта стоимостью в 2 млн евро экономия покупателя составит 153 162,90 евро. Если же приобретается объект, НДС не подлежащий, и его стоимость составляет 450 000 евро, то экономия при уплате сбора за получение права собственности составит 14 581,45 евро.

Как подчеркивает газета Le Figaro, во Франции зарубежные инвесторы чаще всего интересуются недвижимостью в Париже, на Лазурном Берегу и на горнолыжных курортах. Во французской столице среди покупателей жилой недвижимости стоимостью от 4 до 10 млн евро половина — иностранцы. А среди покупателей жилья дороже 10 млн евро иностранцев — 85%. Состав любителей парижского роскошного жилья очень пестрый. Это богатые англичане, бельгийцы, немцы, итальянцы, китайцы, арабы, американцы, канадцы, а также миллиардеры из Австралии, Африки и Латинской Америки. Есть, конечно, и россияне. Так, недавно один российский олигарх без лишних разговоров выложил 6,3 млн евро за квартиру, 250 м<sup>2</sup>, с видом на Эйфелеву башню. В целом по стране объем продаж жилой недвижимости вырос в прошлом году на 7%, а в Париже — на 23%. Спрос на все типы жилья огромный, и строительная отрасль на подъеме — в прошлом году она выросла более чем на 20%. Специалисты считают, что в 2012 г. позитивные тенденции на рынке недвижимости сохранятся.



ПАРИЖ ДОРОЖЕ ДЕНЕГ



ДУБАЙ: КАРТА ДЛЯ ИНВЕСТОРА

Инвестиционная карта Дубая — новый проект, задача которого — привлечь и сориентировать в многообразии предложений потенциальных инвесторов в сфере недвижимости. Карта будет максимально отражать реестр дубайских проектов, правда, не всех, а лишь отвечающих определенным требованиям, среди которых — положительная репутация застройщиков, наличие развитой инфраструктуры, в том числе транспортных путей сообщения, и т. п. При этом на карте отсутствуют сколько-нибудь спорные объекты. Директор центра по созданию карты Маджид Рашид говорит, что карта будет способствовать повышению конкурентоспособности экономики ОАЭ и привлечению новых потоков инвесторов. Для заинтересованных тем или иным объектом, размещенным на карте, будет создаваться портфель инвестиционных предложений.

Черногория постепенно превращается в элитную курортную зону. По статистике Министерства туризма Черногории, туристический поток в прошлом году вырос более чем на 6% по сравнению с 2010 г. Ожидается, что к 2021 г. доля туризма в экономике страны приблизится к 40%. Крупные инвесторы тоже все чаще стали обращать внимание на эту маленькую страну с большими перспективами. В начале этого года компании Adriatic Marinas и Regent Hotels & Resorts объявили об открытии в мае 2014 г. гостинично-жилого комплекса Regent Porto Montenegro в бухте города Котор. В роскошном комплексе, выполненном в венецианском стиле, будет два бассейна, рестораны, кафе и фитнес-центр. В самых дорогих апартаментах будут личные бассейны. Эти же застройщики расширят местную марину со 185 персональных причалов до 455. Строятся новые объекты и в других местах. Так, бельгийская компания Reb выиграла тендер на строительство в городе Будва первого в Черногории современного гольф-центра, в котором, помимо полей, будут гостинично-жилой комплекс и отдельно стоящие виллы.



ЧЕРНОГОРСКАЯ СКАЗКА

Как отмечает Американско-арабская торговая палата, экономика Египта в целом чувствует себя хорошо. В этом году прогнозируется рост валового внутреннего продукта (ВВП) на уровне 1,8%, а в 2013 г. — до 3,6%. Рынок недвижимости в основном тоже стабильный с перспективой роста, поскольку в стране ощущается огромная потребность во всех видах недвижимости — и жилой, и коммерческой. Потенциал рынка — колоссальный. Почти половина населения страны — люди моложе 20 лет. Ежегодно в стране справляется около 500 000 свадеб. Одновременно постоянно растет приток туристов. Поэтому для девелоперов и инвесторов Египет — очень перспективный рынок, обещающий большие прибыли. И крупные мировые застройщики не теряют время. К примеру, корпорация Qatar Diar вложила 550 млн долларов США в осуществление двух своих египетских проектов: в Каире и на курорте Шарм-эль-Шейх — там будут возведены отели и жилые комплексы.



ГОСТЕПРИИМНАЯ ЗЕМЛЯ ФАРАОНОВ



ДОРОГОЙ ЛОНДОН

Европейскую тенденцию снижения цен на недвижимость в прошлом году полностью опровергают эксперты рынка из Лондона. Данные свидетельствуют о том, что средняя стоимость элитной недвижимости британской столицы выросла в 2011 г. на 3,5%. При этом объекты класса люкс центрального Лондона выросли в цене на 9,5%, а в муниципалитете Hammersmith & Fulham — на 18,5%! Причиной тому стал повышенный спрос на лондонские дома и квартиры, удовлетворить который рынок предложений попросту не успевает. Британская столица уже много лет является финансовым, образовательным и культурным центром мира, а потому с каждым годом привлекает все больше желающих здесь обосноваться. Так, согласно оценкам специалистов компании LondonDом, только в 2011 г. население Лондона за счет переехавших сюда европейцев увеличилось как минимум на 250 000 человек, каждый десятый из которых предпочел дорогостоящее жилье в центральных районах города.



ИНОСТРАНЦЫ СМОГУТ БОЛЬШЕ

Существующая норма максимально возможной площади земли для приобретения иностранцами гражданами в Турции в ближайшее время может быть значительно увеличена. На данный момент эта цифра составляет 2,5 га, однако внесенный на обсуждение Совета министров законопроект предлагает увеличить ее более чем в 20 раз — до 60 га. Впрочем, принятие поправок к закону повлечет за собой и другие изменения. Так, если приобретенный участок по прошествии двух лет останется в первоначальном виде (иными словами, не будет осуществляться его развитие), то он подлежит конфискации. Иной статус обретут и международные компании: если доля граждан Турции в такой компании оставляет 50% и более, фирма будет иметь возможность работать на правах турецкой компании. Иностранцы в Турции традиционно занимают видное место среди землевладельцев и собственников недвижимости: объем продаж различного рода объектов недвижимого имущества гражданам иностранных государств здесь оценивается в 5 млрд долларов США в год.



## ГОД НАДЕЖДЫ

Аналитики девелоперской компании Taylor Wimpey de España считают, что 2012 г. станет для Испании годом восстановления рынка. В прошедшие два года падение цен достигло своего дна. Уже в прошлом году по ряду сегментов цены стабилизировались и даже потянулись вверх. В этом году, считают эксперты, позитивная тенденция продолжится. Особенно много заявок на покупку второго жилья в Испании поступает от людей старшего возраста. Сегодня средний возраст зарубежного покупателя составляет 55 лет. При этом если жилую недвижимость для постоянного проживания приобретают пенсионеры, то, как правило, с ними часто проживают и их внуки, которые ходят в испанские школы и другие учебные заведения. На иностранцев приходится четверть всей продаваемой испанской недвижимости. Максимальным спросом среди иностранных покупателей пользуется побережье Коста-Бланка (35% от всех заявок). Сегодня у моря в жилом комплексе с общим бассейном квартиру, 100 м<sup>2</sup>, можно купить за 127000 евро.

Венгрия переживает далеко не лучшие времена. Тем не менее жизнь продолжается. В страну приезжают предприниматели, не убавляется и количество туристов. В результате растет спрос на качественное жилье, особенно в столице страны Будапеште. Компания Global Property Guide в начале этого года, составляя рейтинг городов Европы, наиболее привлекательных для инвесторов, поставила Будапешт на первое место в двадцатке лучших. Причины такого выбора: относительно низкие цены на жилье (в среднем 1400 евро за 1 м<sup>2</sup>), низкая стоимость оформления сделки и высокая рента — в среднем 6-8% в год. В правобережной части города (Буда) максимальный доход от сдачи в аренду приносят квартиры площадью 120-200 м<sup>2</sup> — 8-8,5%. В левобережной (Пешт), напротив, наиболее прибыльна сдача внаем небольших квартир площадью 45-90 м<sup>2</sup>, которые приносят до 9% годовых. Не ослабевает спрос и на недвижимость у озера Балатон. Особняки, 100-210 м<sup>2</sup>, с участками, 300-3500 м<sup>2</sup>, стоят там 50 000-380 000 евро в зависимости от конкретных условий, включая близость к озеру, а также к термальным источникам.



## БУДАПЕШТ ОТЛИЧИЛСЯ



## НОРДИЧЕСКОЕ СПОКОЙСТВИЕ

В исследовании компании Ernst & Young отмечается, что немецкий рынок недвижимости считается среди инвесторов самым привлекательным в Европе благодаря своей стабильности. Действительно, стабильность и уверенность у Германии не отнимешь. Глобальный кризис местный рынок жилья практически не затронул. Сейчас цены на жилье неспешно идут вперед. В прошлом году они выросли на 4,2%. Более чем уверенно чувствует себя строительная индустрия. В прошлом году застройщики получили почти на 30% больше разрешений на возведение многоквартирных домов по сравнению с 2010 г. Потребность в жилье стимулируют международные инвесторы, которые видят в недвижимости самый надежный объект для сохранения капиталов. С точки зрения капиталовложений в недвижимость (жилую и коммерческую) наиболее интересны такие города, как Берлин, Дюссельдорф, Франкфурт, Гамбург, Мюнхен, Штутгарт, Бонн, Дортмунд и Кельн.

В 2018 году в Лондоне появится новая транспортная артерия. Crossrail соединит западную и восточную части Лондона — Heathrow и Abbey Wood — подземными туннелями с 37 станциями, по которым будут курсировать поезда, ежегодно перевоза около 200 млн человек. Как считают специалисты компании Housebridge, реализация проекта напрямую отразится на рынке недвижимости. Основной рост — как спроса, так и цен — произойдет в непосредственной близости от станций Crossrail. Причем некоторые районы, в частности, Square Mile, а также те, что находятся вблизи основных улиц Сити — Barbican и Farringdon, с запуском Crossrail станут фактически уникальными: отсюда можно будет в считанные минуты добраться как до делового центра, так и до лондонских аэропортов. Подорожает и недвижимость в Ealing, куда добраться из Сити можно будет за 10 минут. Сегодня недвижимость в этом районе предпочитают молодые семьи с детьми, в числе плюсов района — умеренные цены на жилье, безопасность и развитая инфраструктура. Двухспальные квартиры премиум-класса в комплексе Dickens Yard на данный момент можно приобрести по цене до 500 тыс. фунтов, а 4-спальные таунхаусы — до 600-800 тыс. После 2018 года таких цен, по словам экспертов, в Ealing не будет.



## CROSSRAIL ПОВЫСИТ ЦЕНЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Министерский совет Болгарии и народное собрание в настоящее время рассматривают изменения в законе о черноморском побережье, сообщает NewsBG.ru. В числе предлагаемых Министерством регионального развития и благоустройства изменений — разрешение частным фирмам создавать искусственные пляжи и расширять уже существующие. Обновленный закон в случае принятия увеличит срок концессии на расширение существующих пляжей до 15 лет, а также разрешит создание новых пляжей через концессию с максимальным сроком в 35 лет. При этом обустройство новых пляжей частными компаниями будет происходить исключительно при помощи так называемых пляжных платформ, которые не «съедают» земли, а наоборот — забирают морские территории.



## ПЛЯЖЕЙ В БОЛГАРИИ МОЖЕТ СТАТЬ БОЛЬШЕ

Японский рынок недвижимости после разрушительного землетрясения в марте 2011 года постепенно приходит в себя. Цены на семейные дома выросли в прошлом году на 2,5%. Сейчас средняя цена особняка составляет приблизительно 165 000 долларов. В столице страны Токио в 2011 году цены на жилую недвижимость практически не изменились. По ряду сегментов к концу года даже отмечалось удорожание жилья. Сегодня в столице средняя цена квартиры на первичном рынке составляет 587 000 долларов, на вторичном — 321 000 долларов. Годовая рента от сдачи жилья в аренду приближается к 5%. Один из показателей восстановления рынка — продажа земли под застройку. Сразу после землетрясения в этой сфере отмечалось резкое сокращение контрактов, затем наметилась тенденция роста количества заключенных сделок. Так, в Осаке количество сделок с землей выросло в прошлом году на 0,5%. Одновременно по всей стране на 6% сократилось количество банкротств в секторе жилой недвижимости. В этом году, согласно прогнозам Всемирного банка, экономика Японии вырастет на 2,3%.



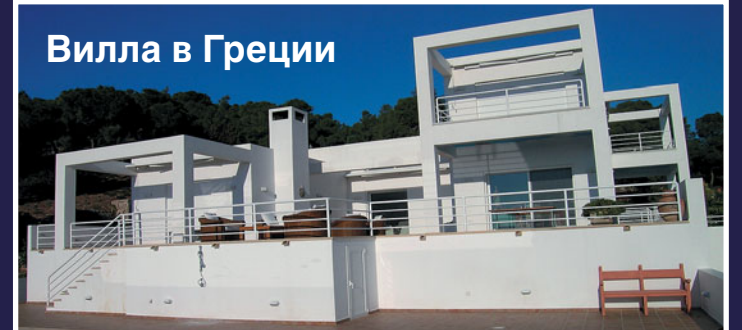
## ПОЗИТИВНЫЙ ПРОГНОЗ



## СТУДЕНТАМ И ИХ РОДИТЕЛЯМ НА ЗАМЕТКУ

Сегодня обучение за рубежом не только престижно, но и жизненно необходимо для успешного начала профессиональной карьеры. Городов, где расположены всемирно известные университеты, довольно много. Каждый может выбрать себе страну, близкую по духу и подходящую по карману. Страну, с которой в дальнейшем можно было бы связать свою судьбу и где сразу можно было бы приобрести недвижимость. Английская компания QS, занимающаяся проблемами международной подготовки кадров, опубликовала недавно рейтинг 50 лучших городов мира с точки зрения получения высшего и специального образования. Кроме собственно качества обучения, при составлении рейтинга учитывались такие факторы, как доступность образования (оплата), удобства проживания, общее качество жизни и т.п. В первую двадцатку списка вошли следующие города: Париж, Лондон, Бостон, Мельбурн, Вена, Сидней, Цюрих, Берлин, Дублин, Монреаль, Барселона, Сингапур, Мюнхен, Лион, Чикаго, Мадрид, Сан-Франциско, Нью-Йорк, Токио и Гонконг. Как видим, первое место занял Париж, где 16 престижных учебных заведений и где плата чисто символическая — в пределах 250 евро за полный курс обучения (для сравнения: в американских и английских престижных университетах только за один год обучения студенту приходится выкладывать в среднем 10 000-20 000 евро).

## Вилла в Греции



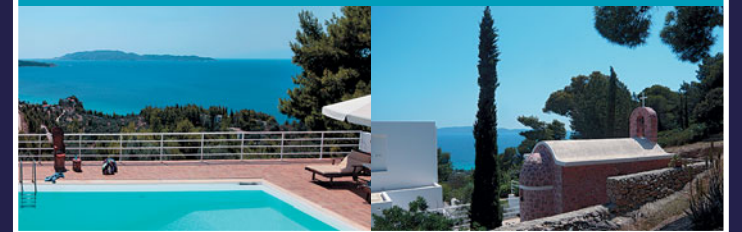
### Villa Fos (с греч. «Вилла света»), Порто-Хели, Коракия

Современная вилла на историческом побережье Арогида, на участке 4500 м<sup>2</sup> с видом на остров Спеце, выступ Пелопоннеса и лес. На высоте 73 м над уровнем моря и в 5 мин. ходьбы от берега. В доме 4 спальни, 3 ванных комнаты и 1 гостевой санузел, 2 кухни и гостиная с камином.

Гараж на 4 машины с 2 хоз. помещениями, домик для персонала с кухней, ванной и 2 спальнями, а также художественной студией на полуподвальном этаже. Большой бассейн, зоны барбекю, террасы общей пл. свыше 400 м<sup>2</sup> и камин-печь во дворе. Собственная часовня с оригинальными фресками, оливковые сады.

Дом находится в 2,5 ч езды от Афин, в 45 мин. от прекрасного Нафплиона, в 1 ч езды от древних Микен. Паромная переправа — 15 мин. до о. Спеце, 30 мин. — до о. Гидра.

Цена: 2 млн евро  
E-mail: villafos@gmail.com



# пробудившись, наслаждайтесь великолепным видом...

Продаются два участка под застройку эксклюзивными виллами  
с разрешением на строительство

Земля — прекрасная защита от инфляции в наши беспокойные времена. Это вдвойне справедливо, когда речь заходит о земельных наделах в райских местах на берегу моря. Вы сможете построить дом своей мечты на таком участке и наслаждаться красивыми видами, чудесным теплым климатом, средиземноморской кухней и изысканными винами. Участки земли расположены неподалеку от таких известных курортных городков Черногории как Будва и Свети-Стефан (на фотографии внизу).

Компания Premier Adriatic Capital Investments поможет Вам найти лучшие объекты недвижимости на берегах Адриатического моря с гарантированным правом застройки объектами жилой и курортной недвижимости. Мы управляем всем процессом застройки в интересах наших инвесторов. Наше уникальное преимущество в том, что мы сосредоточиваемся на нескольких высококлассных проектах, реализуя их по самым высоким отраслевым стандартам, и помогая нашим клиентам разобраться в тонкостях местного рынка.

Premier Adriatic Capital Investments Ltd.

Montenegro (Budva) ♦ Croatia (Spl it)

corporate@premier-adriatic.com / www.premier-adriatic.com

FOR SALE

## Звездное поместье – имение на берегу площадью 8200 м²!



Австралия  
Золотое побережье

Сегодня у Вас есть уникальная возможность приобрести в собственность поместье одного из самых успешных музыкальных продюсеров мирового класса, принимавшего в своем доме множество звезд шоу-бизнеса, начиная от Элтона Джона, Тома Джонса и Демиса Руссоса до солистов балета Большого Театра и множества других.

Особняк на Золотом Побережье – это одно из самых лучших, что может предложить Вам Австралия! Поместье площадью 8200 кв. м с живописными видами на реку и горы имеет 75 метров собственной береговой линии. Светлый современный особняк и отдельный дом для гостей являются воплощением безупречной роскоши. Уникальная недвижимость удачно расположена на главной реке Голд-Коста, Неранг, и на одной из самых престижных улиц города. Голд-Кост – самый популярный курорт Австралии, где вечно лето и 42 км золотых песчаных пляжей. Поместье станет объектом восхищения для тех, кто стремится к по-настоящему особенному жилью. Безупречный архитектурный стиль, изысканные полные света интерьеры, благоустроенный двор с ландшафтным дизайном и богатая инфраструктура делают это жилье одним из самых привлекательных объектов на рынке элитной жилой недвижимости Австралии.

- 8200 кв. м земли с 75-метровой береговой линией
- Собственный причал для яхты с возможностью прямого выхода в океан
- 5 просторных спальных комнат, 5 мраморных ванных комнат и гардеробные
- Просторная гостиная с камином, кабинет, кинотеатр, современная кухня, полностью оборудованная европейской бытовой техникой
- Гараж для 5 автомобилей
- Полностью кондиционирован
- Отдельный, автономный дом для гостей или прислуги с 2 спальными комнатами
- Большая терраса с бассейном и зоной для барбекю
- Теннисный корт
- Современная электроника, включая полностью автоматизированную систему полива сада + полностью контролируемая система безопасности с видеорекамерами
- Раскидистые лужайки и идеально ухоженные тропические сады
- Собственная вертолетная площадка
- Престижное расположение в Голд-Кост в непосредственной близости от элитных частных школ, университетов, крупных торговых центров и золотых пляжей.



Для просмотра поместья

[www.uniquebeachsideestate.com](http://www.uniquebeachsideestate.com)

Контакт [sales@kontinent.com.au](mailto:sales@kontinent.com.au)  
Джозеф Голубинский +61 412 84 54 84

# Квартира в Центре Мира

## НЬЮ-ЙОРК



- Индивидуальный подбор различных вариантов квартир
- Финансирование покупки – ипотека, кредит до 70% от стоимости
- Юридическое сопровождение процедуры покупки
- Консультации с адвокатом для получения вида на жительство
- 15 лет на рынке недвижимости США



Amerimax Capital, LLC.  
75 Maiden Lane Suite 224  
New York, NY 10038

Телефоны:  
+ 1 212 803 7260 (доп. 100)  
+ 1 917 826 9732

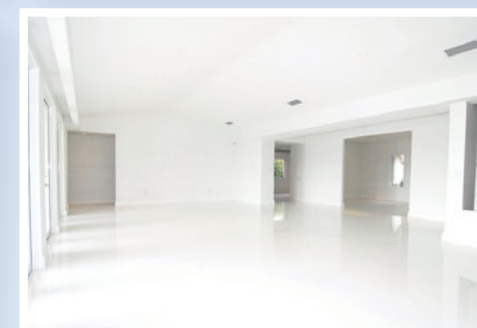
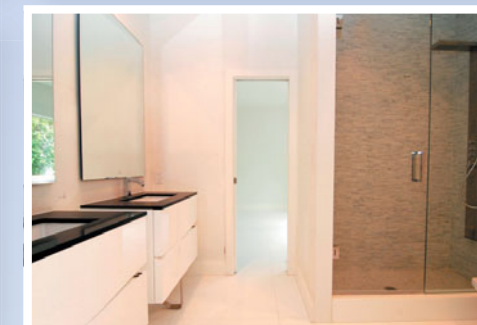
Дмитрий Гордон  
dgordon@amerimaxcapital.com



## Chateau de la Palme d'Or

Майами-Бич, Флорида - США  
Palm Island  
Дом на побережье

Предлагается за \$ 8 950 000



5 спален,  
4,5 ванные,  
гараж на 4 машины.  
Дом – 560 кв. м,  
участок – 2800 кв. м,  
причал – 34 м.

Дом полностью реконструирован известным дизайнером интерьеров.

Продается значительно ниже рыночной стоимости. Кухня, полностью оборудованная техникой Viking. Каждая деталь интерьера действительно впечатляет. Пришвартуйте свою яхту прямо перед домом.

Возможности для расширения жилого пространства или строительства гостевого домика. В наличии архитектурные планы для возведения дополнительных 1120 кв. м жилья.

Дом может быть приобретен с полной меблировкой.

\* Это сделка года!  
\* Большой доход от аренды.

\* В менее 1 км водного пути от дома – многочисленные казино и отели.



Helmuth Solis R.E. 2000 Group, Inc.  
TEL: 1.786.873.9698  
EMAIL: hsolisre2kgroup@gmail.com

www.112palmave.com





## СВЭЙКИ, ЮРМАЛА!

В Юрмале, знаменитом курортном районе Латвии, сегодня образовалась целая русская творческая диаспора. Несколько лет назад там приобрёл квартиру и Аркадий Укупник, известный композитор, певец, продюсер и киноактер. Аркадий Укупник в беседе с главным редактором International Residence Светланой Андрюкиной поделился своими впечатлениями о покупке квартиры в Латвии с читателями журнала.

— Аркадий, как вы пришли к решению приобрести недвижимость за рубежом?

— Человеку вообще, а русскому особенно, свойственно стремление иметь собственное жилье. Сначала всё начинается с квартиры и дачи. Потом рано или поздно, в зависимости от своих доходов, каждый приходит к необходимости покупки жилья для отдыха за границей. Так в один прекрасный момент человек становится счастливым или несчастным обладателем недвижимости — в зависимости от того, насколько покупка оправдала его ожидания.

— А вы счастливый обладатель?

— Да. Пять лет назад я купил квартиру в Латвии, точнее в Юрмале, и еще ни разу об этом не пожалел.

— Что для вас было главным в этом выборе?

— У меня выбор был скорее эмоциональным. Это была ностальгия по моей юности, ведь в Юрмале мне довелось впервые бывать в далёком 1972 году. Я приезжал на этот курорт еще студентом, играл на танцах и мне там очень нравилось. И с тех пор у меня засело внутри: это место, которое мне близко, которое греет душу, место, где мне хорошо. Потом все изменилось, мы оказались в разных странах. Тем не менее, я по-прежнему с удовольствием приезжал в Ригу на концерты и всегда просил организаторов селить меня именно в Юрмале. Бросал вещи в гостинице и шел гулять на любимое взморье. В один из таких приездов, бродя по пляжу, мы с женой обратили внимание на один очень симпатичный

дом. Когда же стали выяснять, можно ли купить в этом доме квартиру, нас ждало разочарование. Оказалось, что свободных квартир в этом доме нет. Ну что ж, нет и нет. Однако, выезжая из отеля, я случайно в холле встретил своего давнего рижского приятеля, который позвонил владельцу здания, и одна квартира всё-таки нашлась...

— Бывая часто в Юрмале, и сейчас уже владея там квартирой, какие её особые преимущества вы могли бы отметить?

— Там уникальный, прекрасный климат. Это тихий и спокойный курорт. Немаловажно и то, что там практически все говорят по-русски. В Юрмале большая русская диаспора, это значит, есть с кем общаться. Кроме того, были чисто практические факторы. Например, я там спокойно взял ипотечный кредит на покупку квартиры под проценты, о которых в России можно только мечтать.

— Как вы добираетесь до своего приморского дома, и сколько это занимает времени?

— Я живу недалеко от Рижского вокзала. Поэтому мне удобно добираться на поезде, это занимает 16 часов.

Но если, не хватает времени, то лечу вечерним рейсом на самолёте — сорок минут до Шереметьево, чуть больше часа полета, еще минут пятнадцать до нашего дома и: Свэйки, Юрмала!, что на латышском языке означает «Привет, здравствуй, Юрмала!». Как вы знаете, в Подмоскovie иной раз, чтобы добраться до дачи, приходится потратить несколько часов. Поэтому по времени практически ничего не теряешь. А впечатления несравнимые. Покой, чудесный воздух, безукоризненная экология... Мой дом стоит приблизительно в 40-50 метрах от берега. Рядом море, это просто замечательно!

— Интересно, как местное население относится к россиянам?

— Латыши — народ доброжелательный и очень воспитанный. Никогда никакого дискомфорта я не ощущал.

— Известность приносит вам какие-либо приятные бонусы в Латвии?

— Да, в Латвии меня узнают. Но «гусарить», как можно себе позволить в России, там не получится. Особенно это связано с поведением на дорогах или если надо куда-то проехать, не имея соответствующего разрешения. Полицейский вежливо скажет: «Мы вас узнали, но не положено». Штрафы там такие, что быстро становишься дисциплинированным. И мне все это очень нравится, потому что там все понимают: что можно, а что нельзя. Люди, которые приезжают туда отдыхать, чувствуют себя безопасно и очень комфортно. Причём отдыхать здесь можно не только летом, как думают многие. Мы сами, к примеру, прекрасно отдыхаем в Юрмале зимой, потому что там, за редким исключением, прекрасные снежные зимы.

— Как вы оформляли сделку, с помощью агентства или самостоятельно?

— Насколько мне известно, в Латвии очень много риэлторских компаний, которые продают недвижимость и оформляют все документы, включая вид на жительство. И всё у них отлажено до мелочей. Но лично я напрямую общался с хозяином дома, и его адвокаты занимались оформлением всех документов. Всё было нормально. Что касается ремонта, то я сам нашёл архитектора и строителей. И всем я остался доволен, потому что там все делается цивилизованно и никаких проблем не возникает. На оформление документов приезжал два раза, во время ремонта — раза три.

— Вы довольны послепродажным сервисом?

— В принципе доволен. Хотя сервис там недешёвый, и цены на услуги сопоставимы с московскими. В доме есть консьерж и есть управляющий, у которого имеются ключи от каждой квартиры. Вам достаточно позвонить управляющему, чтобы он решил любые возникающие бытовые вопросы. Он может прислать уборщицу, исправить батареи и т.д. Территория дома — закрытая, с автостоянкой.

— Какие подводные камни могут встретиться при покупке и оформлении недвижимости в Латвии?

— Думаю, как и в любой другой стране, в принципе в Латвии тоже могут возникать сложные ситуации, например, дом начал строиться и не достроился или еще что-то. Вообще, нечестные и некомпетентные люди встречаются везде. Но от своих друзей и знакомых я ничего подобного о Латвии не слышал.

— Как часто вам удаётся отдыхать в своём втором доме?

— В общей сложности до трёх месяцев в году, не больше. Недели две зимой, а потом где-то с начала июля и до сентября. Но сейчас, в связи с рождением дочери, думаю, наше пребывание там резко увеличится, по крайней мере — на всё лето, ведь Юрмала — идеальное место для детей.

— Есть ли ещё страны, помимо Латвии, где вы хотели бы приобрести жильё?

— Земной шар большой и наверняка есть места, где можно приобрести отличную недвижимость. Но, во-первых, для этого нужны средства. Во-вторых, я не отношусь к тем людям, которые, как они сами говорят, путешествуют

за солнцем. У меня есть друзья, особенно ничем не озабоченные и владеющие недвижимостью в разных уголках планеты. И они отдыхают там, где в данный момент хорошая погода. Летом они едут в одни страны, зимой — в другие. То к морю, то в горы... Я себе позволить такое не могу. И в конце концов у каждого своя жизнь, и она складывается так, как она складывается. Для меня достаточно Юрмала. Потом есть прекрасная возможность путешествовать, не привязываясь ни к какому конкретному месту. Можно летать в разные уголки земли, снимать номера в гостиницах и получать то же самое удовольствие.

— А к каким странам в принципе лежит душа?

— Мне одно время очень нравилось в Майами. Это такое место, куда приезжаешь, и оно тебя полностью захватывает. Первое желание — остаться там навсегда и что-то купить... Но далековато добираться... Мне нравятся Испания, Израиль, Черногория... Много замечательных мест во Франции и Италии... Словом, хороших мест много, а жизнь — одна.

— Что бы вы могли посоветовать нашим читателям, решившим приобрести недвижимость в Латвии?

— Первый совет: сесть в поезд, приехать, снять гостиницу, пожить там недельку, походить посмотреть, подышать морским воздухом. Жильё там можно найти на любой вкус: и новое, и вторичное, и не обязательно в Юрмале. Латвия сама по себе очень интересная страна с большим побережьем и красивой столицей. Цены везде разные и можно найти приличное жильё даже за небольшие деньги. Я всем советую Латвию.





# ЛАТВИЯ ЯНТАРНЫЙ КРАЙ

Население Латвии — 2,2 млн человек. Столица и самый большой город — Рига (1 млн жителей). Язык — латышский. Очень значительна доля русскоязычного населения (около 40%). Латыши старшего поколения также хорошо владеют русским языком. Латвия входит в Европейский союз и в Шенгенское соглашение. Валюта — латвийский лат. Один лат ≈ 1,4 евро. Сделки с недвижимостью рассчитываются в евро.

В советскую эпоху москвичи и жители других больших городов в отпуск часто ездили в Прибалтику. Особым предпочтением пользовалась Латвия с ее курортной полосой Юрмала, протянувшейся от пригородов Риги вдоль Балтийского моря на 30 км. В Юрмале обожали отдыхать очень большие шишки, среди них Никита Хрущев и Леонид Брежнев.

Прибалтика в советскую эпоху была экзотикой, настоящим Западом. Многочисленные толпы туристов, бродя по средневековым улочкам здешних городов и гуляя по пляжам, восхищались замками, музеями, сосновыми рощами у моря, уютными кафе, чистыми улицами и трепетным отношением местных жителей к природе. Многие приезжали сюда снова и снова и мечтали здесь жить постоянно, если бы была возможность. Теперь Латвия стала еще «западнее», но при этом осталась нашим самым близким соседом. И приличную латвийскую недвижимость сегодня, после всех мировых экономических потрясений, можно купить за вполне реальные деньги.

## РЫНОК ПОКУПАТЕЛЯ

Латвия принадлежит к той группе стран, которые полностью выбиты из колеи глобальным кризисом. Если еще лет пять назад Латвия удивляла всех темпами своего экономического роста (до 11% в год) и стремительным удорожанием жилья (на 30-70% в год), то сейчас стагнация проникла во все сферы жизни, а недвижимость по разным сегментам и по разным районам страны подешевела на 40-80% по сравнению с пиком цен в апреле 2007 г. Цены на жилье начали падать еще в середине 2007 г., но настоящий обвал, самый сильный на всем мировом рынке не-

движимости, произошел в 2008 г. И это неудивительно. Пузырь на рынке жилья с помощью безудержной спекуляции и не в меру доступной ипотеки раздувался стремительно и достиг невероятных размеров. Кредиты в размере 100% от цены недвижимости были доступны каждому желающему. Банки выдавали ипотечные ссуды, не вдаваясь в такие «мелочи», как платежеспособность заемщика. Доходило до абсурда. Люди, не имеющие достаточных доходов/зарплаты на аренду жилья, легко покупали новое. Опьянение легкой жизнью продолжалось несколько лет. Только с 2004 по 2006 гг. недвижимость подорожала в среднем по стране на 311%, а в Риге

— на 267%! Горькое похмелье наступило в 2008 г., когда ценовой пузырь лопнул с оглушительным треском.

В 2009 г. тенденция снижения стоимости жилья продолжилась. В среднем по стране 1 м<sup>2</sup> жилья на вторичном рынке достиг 650 евро, на первичном рынке — 1000 евро. В 2010 г. ситуация улучшилась, падение цен прекратилось, а кое-где даже наметился рост. В 2011 г. в центре Риги и в Юрмале средняя стоимость жилья установилась на отметке 2500 евро за 1 м<sup>2</sup>.

Сегодня по-прежнему самое дорогое жилье продается в Юрмале и в Старой Риге. Так, в Юрмале, в 500 м



от моря, в новом доме трехкомнатная квартира, 100 м<sup>2</sup> (гостиная с оборудованной кухней, 2 спальни, встроенные шкафы, 2 санузла, гардеробная, место в подземном гараже), предлагается за 350 000 евро. Эксклюзивная четырехкомнатная квартира, 140 м<sup>2</sup>, в каменном доме Старой Риги с индивидуальным дизайном, мебелью и отделочными материалами (просторная гостиная с камином, гостевая спальня, кабинет, «хозяйская» спальня со своей ванной комнатой (сауна, джакузи, душ), оборудованная кухня, ванная комната и подсобное помещение) оценивается в 300 000 евро.

На продажу выставляются даже легендарные дома. На одной из старейших улиц Старой Риги, ее название так и переводится «Старый город», в 70-х гг. прошлого века проходили съемки фильма «Семнадцать мгновений весны». Здесь продается элитное домовладение, 630 м<sup>2</sup>, помещения в котором сдаются. 1 м<sup>2</sup> предлагается за 2990 евро. Общая стоимость дома, таким образом, — 1 883 700 евро.

В то же время жилье без изысков стоит гораздо дешевле. В Риге незатейливую квартиру-студию площадью 23 м<sup>2</sup> можно купить всего лишь за 25 600 евро, а в Юрмале коттедж, 300 м<sup>2</sup>, с 3 спальнями недалеко от моря — за 42 000 евро.

Средняя годовая рента по стране составляет сейчас 4-6,5%. Самый большой доход приносит сдача внаем малогабаритных квартир, поскольку на них отмечается повышенный спрос. Нерезиденты платят налог на ренту — 15%. При этом все издержки на содержание жилья вычитаются из налогооблагаемой базы.

Аналитики полагают, что 2012 г. не внесет существенных изменений в состояние рынка жилой недвижимости, поэтому россиянам есть смысл лучше приглядеться к Латвии и сделать выгодную покупку.

## НАЛОГИ В НАГРУЗКУ

Иностранцы вправе покупать латвийскую недвижимость практически без ограничений. Только предварительно надо получить разрешение в органах местной власти. При этом строения и земля приобретаются и регистрируются отдельно. Но землю можно не покупать, а взять в аренду — на 99 лет. Так даже удобнее, меньше волокиты.

Потенциальный покупатель может самостоятельно получить необходимую информацию по приобретаемой недвижимости на официальном сайте [www.zemesgramata.lv](http://www.zemesgramata.lv) (на латышском, английском и русском языках). На нем собраны все сведения из земельных книг Латвии (всего их 28), в которых регистрируются сделки и записываются новые собственники. Сюда же стекается вся информация о выплаченных налогах и налоговых задолженностях собственников.

Покупатель, подобравший себе жилье, прежде всего вносит в пользу продавца (агента, подыскавшего жилье) залог — 1000 евро (или иную сумму, в зависимости от стоимости недвижимости; сейчас, по понятным причинам, продавец может не требовать залог). Эти деньги — гарантия того, что у покупателя серьезные намерения. Сразу после этого в нотариальной конторе обе стороны заключают предварительное соглашение, и покупатель перечисляет на счет продавца (его доверенного лица или нотариуса) компенсационную сумму, обычно 10% от цены недвижимости. И залог, и компенсация остаются у продавца, если покупатель откажется от сделки по субъективным причинам. После этого он пишет заявление в местные органы власти с просьбой разрешить приобретение дома/земли/квартиры. В течение 20 дней такое разрешение выдается.

Далее стороны заключают контракт купли-продажи, и покупатель через местный банк перечисляет деньги на счет продавца. Последний и решающий шаг сделки — внесение имени нового владельца в местную земельную книгу. Весь процесс от составления предварительного соглашения до передачи титула новому владельцу занимает около двух месяцев. Если иностранный гражданин — покупатель не может приехать в Латвию для составления договора, он вправе подписать его в посольстве Латвии. Все документы (вторые экземпляры) составляются на латышском языке.

Оформление сделки требует дополнительных расходов от покупателя. Среди них госпошлина — 2%, нотариальные услуги — максимум 0,5%, комиссионные агента — 2-7%. Приблизительно столько же стоят и услуги юриста.

Нельзя забывать и про налог на добавленную стоимость. С 1 октября 2011 г.

НДС составил 22% от суммы всей сделки. Налоги на недвижимость: на строения — 0,1-0,3% от цены, установленной властями для данного региона/города, на землю — 1,5-3% от кадастровой стоимости. И это не считая муниципальных налогов, которые могут достигать 0,6%. Следует также иметь в виду, что иностранцы, проживающие в стране более 183 дней, рассматриваются как налогоплательщики и должны платить подоходный налог — 25%.

На покупку недвижимости можно взять кредит в местном банке. Но поскольку банки Латвии сильно обожглись на ипотечных кредитах, сейчас они выдают ссуды с опаской и осторожничают. О былых больших размерах кредита не может быть и речи, но на 50-70% иностранец вполне может рассчитывать. Процентная ставка — 7%, но она может быть и больше, если банку ваши справки покажутся не очень убедительными. Ипотечные кредиты выдаются только в евро.

При покупке жилья на первичном рынке окончательная сделка заключается после сдачи дома в эксплуатацию. В то же время можно осуществлять оплату частями, по мере готовности дома. При этом платежи должны быть официальными и проходить через местный банк. Покупая жилье в кондоминиумах, особенно в дорогих районах, необходимо сразу выяснить, из чего будет складываться ваша ежемесячная плата, и будет ли она под силу.

## ДОВЕРЯЙ, НО ПРОВЕРЯЙ

В Латвии надо быть предельно внимательным при покупке жилья. И не только при покупке квартир в старых домах, нуждающихся в капитальном ремонте. Подчас гораздо большую озабоченность вызывают как раз относительно новые дома, построенные 5-10 лет назад (или чуть больше). Среди них хватает и явного отсутствия профессионализма. Это, увы, бич всего постсоветского пространства, включая и Москву, — в погоне за сверхприбылями владельцы застроек нанимают совершенно неподготовленных людей, торопливо и бестолково работающих день и ночь, чтобы побыстрее выполнить заказ.

Покупая квартиру, желательно несколько раз походить вокруг всего дома и внимательно посмотреть, как он выглядит, есть ли на стенах трещины, разломы, какие они, не отваливается ли пластами штукатурка и декоративные



покрытия. О многом расскажут разбитые, перекошенные парадные двери и крошащиеся стены «монолита», в который при строительстве «забыли» добавить цемент — использовали в основном только песок... Западные специалисты, занимавшиеся вопросами местного строительства, были поражены тем, что внутри некоторых новых домов «строители» даже не скрепляют стены и перегородки между собой! В таких домах покупать квартиры не стоит даже за бесценок, это будут выброшенные на ветер деньги. Подбирать квартиры надо только в домах, построенных хорошо зарекомендовавшими себя фирмами. И желательно при проверке дома/квартиры воспользоваться услугами специалиста — лучше затратить еще несколько дополнительных процентов на оплату его труда, чем потом кусать локти и рвать на себе волосы. Из-за проблем качества многие ино-

странцы, желающие приобрести в Латвии новое и качественное жилье, сами или через посредников организуют в Латвии строительство, полностью его финансируют и с помощью специально нанятых специалистов контролируют ход постройки от начала до конца.

В связи с этим в предварительный контракт необходимо включить пункт, согласно которому покупатель вправе отказаться от сделки с полным возвратом залога и компенсационного вклада, если выяснится, что квартира/дом изначально имеет дефекты.

Покупателям стоит иметь в виду, что новая недвижимость продается в Латвии, как правило, без чистовой отделки, т.е. продаются голые железобетонные/кирпичные стены, полы и потолки, без дверных коробок и без дверей, без сантехники и всего прочего. Иногда продаются квартиры и с чистовой отделкой, но все равно после хозяевам приходится само-

стоятельно оборудовать ванную комнату, устанавливать сантехнику, кухонное оборудование и все остальное. В то же время нанять рабочих для доведения квартиры до ума не составляет труда, но это обойдется в копеечку — в среднем где-то в 10000 евро.

Для въезда в страну требуется получение визы. Виза дает право находиться в Латвии не более 90 дней в течение полугода. Выдается она на срок до одного года. Для более длительного проживания надо получить в Управлении по делам гражданства и миграции Латвии разрешение на пребывание. Такое разрешение выдается на определенный срок, но может быть и постоянным. Предприниматели, имеющие в Латвии какой-либо законный бизнес, без проблем могут получить разрешение на пребывание сроком до 5 лет.

Консультант: [www.eeffect.eu](http://www.eeffect.eu)



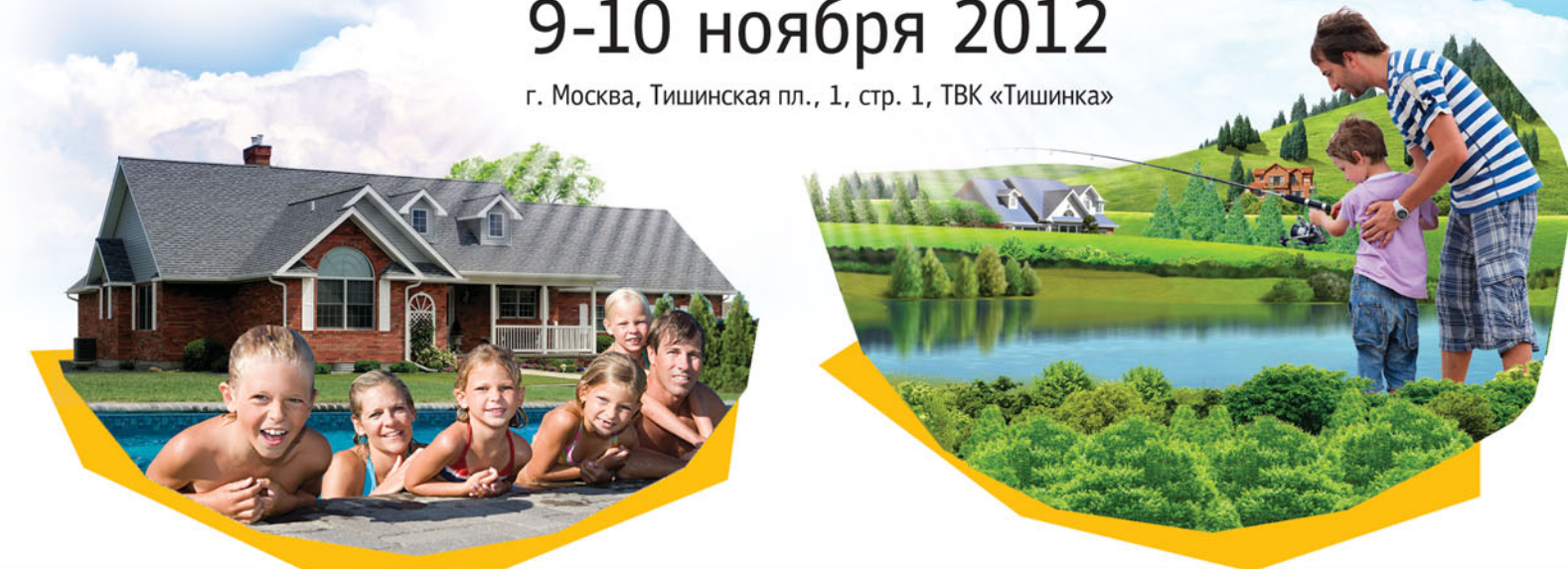
## ВЫСТАВКА **DOMSHOW.RU** ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



# DOMSHOW.RU

## 9-10 ноября 2012

г. Москва, Тишинская пл., 1, стр. 1, ТВК «Тишинка»



На выставке «Загородная Недвижимость» Вас ждут агентства недвижимости, строительные компании, производители строительных материалов, поставщики строительного оборудования и новейших технологий загородного малоэтажного строительства.

Основные разделы выставки: коттеджные поселки «премиум» и «бизнес» класса, земельные участки в Московском регионе, все для строительства и обустройства загородного дома.

[www.aigroup.ru](http://www.aigroup.ru)  
**aigroup**

Телефон организатора: +7 (495) 926-96-95  
[www.DomShow.ru](http://www.DomShow.ru)