

INTERNATIONAL RESIDENCE

№4

НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ВСЕМУ МИРУ И СТИЛЬ ЖИЗНИ

- *КОННОЕ ПОЛО. ВОЗРОЖДЕНИЕ ТРАДИЦИЙ*
- *ОЛИМПИЙСКАЯ «ЗОЛОТАЯ ЛИХОРАДКА»*
- *ИСПАНСКАЯ БАЛЛАДА*



- *ВЫБИРАЕМ НЕДВИЖИМОСТЬ В ИТАЛИИ*
- *КАК СТАТЬ НАСТОЯЩИМ ПАРИЖАНИНОМ*
- *ЧЕРНОГОРИЯ – РАЙ ДЛЯ ПРЕДПРИИМЧИВЫХ ИНВЕСТОРОВ*

НОВОСТИ • СТИЛЬ ЖИЗНИ • СТРАНЫ
КАТАЛОГ • СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ • ВЫСТАВКИ

www.InternationalResidence.ru

MOSCOW INTERNATIONAL PROPERTY SHOW



14 & 15 April 2006



- Are you looking for a new and fast developing market?

- Are you looking for wealthy investors with disposable income interested in buying property abroad?

The Russian economy is expanding fast and all indications state that this will continue:-

- The Russian economy expanded more than 7% in 2004
- Retail sales grew by 12.1%
- Sales of International Real Estate increase by more than 25% last year.

At the Moscow International Property Show you will be able to present your offers to a selective audience of high income individuals who are actively looking for investment information.

www.InternationalProperty.ru

www.aigroup.ru
aigroup

Organizers:

Tel.: +7 095 540 6723 • Fax: +7 095 540 9831 • E-mail: moscow@aigroup.ru

ОТ РЕДАКТОРА

Мы рады представить вам четвертый номер журнала International Residence. Мы приложили немало усилий, работая над этим выпуском, и я верю, что вам будут не только интересны, но и полезны многие его статьи.

Мне задают множество вопросов о недвижимости за рубежом. Насколько владение недвижимостью за границей законно? Не рискованно ли вкладывать свои средства в иностранную собственность? Какую недвижимость, где и у кого следует приобретать?

Вполне очевидно, что покупка недвижимости за рубежом абсолютно законна, о чем свидетельствует опыт многих россиян, уже владеющих недвижимостью в разных странах мира. Что и где можно приобрести – вот главные вопросы, в решении которых мы постараемся быть полезными вам. Существует два побудительных мотива для приобретения собственности за рубежом. Во-первых, многие хотят иметь собственный уголок, где можно проводить летние отпуска или приезжать в любое время года, и во-вторых, недвижимость часто приобретается в качестве выгодного вложения капитала с целью получения прибыли.

Во многих странах покупка недвижимости абсолютно безопасна. Однако есть одно золотое правило – пользоваться консультациями местных юристов и иметь дело с профессиональными риэлторскими компаниями. Мы всегда наводим справки о компаниях, размещающих рекламу в нашем журнале, и убеждаемся в наличии у них лицензий – ведь единственной нашей заботой является соблюдение ваших интересов.

В нашей новой рубрике "Справочник покупателя" мы будем поэтапно знакомить вас с интересными данными по 14 наиболее популярным у покупателей странам, и я надеюсь, что такая информация поможет вам сделать свой выбор.

Международные специалисты по недвижимости часто интересуются о потенциале российского рынка и о возможностях российских покупателей. За границей в новостях то и дело можно встретить описание случаев покупки недвижимости магнатами из России, и может сложиться превратное представление о том, что все русские необычайно богаты. Советуем вам тщательно анализировать информацию по различным странам и сравнивать цены на недвижимость, предлагаемую на зарубежных рынках. Граждане Великобритании, к примеру, имеют богатый опыт приобретения недвижимости в других странах, и стоит прислушаться к мнениям их специалистов.

Мы будем очень рады, если наши непредвзятые рекомендации окажутся полезными для вас. Мы также будем ждать ваших писем в нашу новую рубрику "Письма редактору", которая появится в следующем номере нашего журнала.

С тех пор, как два года тому назад мы приступили к осуществлению этого проекта, мы наблюдаем заметный рост интереса у россиян к зарубежной недвижимости. Это касается не только очень состоятельных покупателей, но и людей среднего достатка. Растущее число посетителей Московских Международных Выставок Недвижимости свидетельствует о том, что наши читатели проявляют все больший интерес к приобретению недвижимости за рубежом.

И, наконец, если у вас есть статьи или интересная информация, которую вы хотели бы опубликовать на наших страницах, двери для вас всегда открыты. Мы будем рады узнать ваши мнения и предложения. Надеемся, что наш журнал поможет вам выбрать именно ту недвижимость, о которой вы мечтаете.

Светлана Андриякина,
svetlana@InternationalResidence.ru

EDITOR'S WORD



We are delighted to present the 4th issue of International Residence. We have worked hard to improve the content of this publication and I believe that you will find our articles interesting and most helpful when you are buying International real estate.

Many people ask me so many questions about owning property abroad.

Is it legal? How safe is my investment? Where and what should I buy and who should I buy it from?

Naturally it is legal to buy property abroad and many Russians are now buying around the world. What you should buy and where is the main subject that we are aiming to assist you with. People are buying generally for 2 reasons. The first is for their own enjoyment, for the long summer holidays and other times of the year and others are buying for the investment potential.

In most countries it is perfectly safe to buy a property. However the golden rules are to use local legal advice and to always work with professional companies. We do make checks on all our advertisers and accept only fully licensed companies as we want you to have an enjoyable experience.

In our new section, 'Country Profiles' you will find a wealth of practical information on 14 of the most popular countries and I believe that this will assist you greatly.

As I travel to research articles I am often asked by International Real Estate specialists about the Russian market. There is a great deal in the news about the property buying habits of the super rich and unfortunately many people then think that all Russians have too much money! My advice is to make careful research and compare the prices offered for other markets (in many destinations, the British have been buying property abroad for more than 40 years).

We would be pleased to offer impartial advice on buying abroad and would also be pleased to receive your letters for a new 'Write to the Editor' section that we will introduce in the next issue.

Since we started this project more than 2 years ago we have seen a definite increase in the interest in buying Property abroad. This is not just for the rich but also for people with lower budgets. The increase in interest and the number of visitors to the Moscow International Property Shows indicates that our readers are buying around the world.

Finally if you have any suggestions for articles or information that you would like us to publish, please do write to me.

I do look forward to receiving your comments, and to helping you to buy the property that you want.

Светлана Андриякина,
svetlana@InternationalResidence.ru



ПОЛО

Самая древняя командная игра, поло, – игра джентльменов, аристократов по духу...

ОАЭ

Дубай... Солнечное побережье Персидского залива... Позвольте представить вашему вниманию несколько самых прибыльных и разумных инвестиций в недвижимость Дубая...



20

ИСПАНИЯ



Испания многолика и многогранна. Можно ли познать Испанию полностью?

32

ЧЕРНОГОРИЯ

Новый для Восточной Европы рынок недвижимости в Черногории привлекает все более активное внимание инвесторов и уже догоняет аналогичные рынки в более популярных соседних странах...



63

СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ

Чем больше мы узнаем другие страны, тем легче мы забываем о том, что у них не только другие обычаи, но и другие законы, в особенности, когда речь идет о покупке, владении и продаже недвижимости...



70

INTERNATIONAL RESIDENCE
www.InternationalResidence.ru

№4 International Residence

Тел.: +7 (095) 540 6723, Факс: +7 (095) 540 9831
Россия, 119270, г. Москва, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр.19, 108

info@InternationalResidence.ru
www.InternationalResidence.ru

Издатель
Ким Ваддуп
Главный редактор
Светлана Андриюкина
Директор
Игорь Герасимов
Руководитель проекта
Алилия Герасимова

Директор по рекламе
Валерия Плеханова
Редактор
Мурат Хамидулин
Помощник редактора
Мария Масленикова
Дизайн и верстка
Сергей Кузьмичев
Алексей Морозов

Редакция не несет ответственности за достоверность информации, опубликованной в рекламе. Перепечатка материалов журнала "International Residence" допускается только с разрешения редакции. Тираж 35 000 экземпляров.

НОВОСТИ. СОБЫТИЯ. ФАКТЫ

- 3 • ОАЭ, Дубай. Великобритания
- 4 • Болгария, Хорватия, Испания
- 5 • США, Флорида. Кипр
- 6 • Португалия, Черногория, Зеленый Мыс

СТИЛЬ ЖИЗНИ

ПОЛО

- 7 • Конное поло. Возрождение традиций

ГОЛЬФ

- 12 • Бесценный опыт. Добро пожаловать в Хуа-Хин

КАЗИНО

- 16 • Путешествие в историю казино Монте-Карло

СТРАНЫ

ОАЭ

- 20 • Разумные инвестиции в недвижимость Дубая
- 23 • Чем привлекает рынок недвижимости Дубая?

КИПР

- 24 • Перспективы покупки недвижимости на Кипре

ФРАНЦИЯ

- 26 • Как стать настоящим парижанином

ИСПАНИЯ

- 32 • Испанская баллада

ИТАЛИЯ

- 47 • La Dolce Vita в Умбрии
- 48 • Выбираем недвижимость в Италии

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

- 52 • Олимпийская "золотая лихорадка"

ВЕНГРИЯ

- 58 • Любовь с первого взгляда. Венгрия

БОЛГАРИЯ

- 60 • Собственный дом в стране роз

ЧЕРНОГОРИЯ

- 63 • Черногория – рай для предприимчивых инвесторов

США

- 69 • Как получить разрешение на въезд и работу в Америке

ЧТО МОЖНО КУПИТЬ...

- 40 • в Австрии • в Болгарии • в Великобритании • в Венгрии
в Испании • в Италии • на Кипре • в ОАЭ • в Австралии
в США • в Турции • во Франции • в Хорватии
в Швейцарии • в ЮАР • в Кабо-Верде

СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ

- 70 • США
- 72 • Испания
- 74 • Кипр
- 76 • Португалия

ВЫСТАВКИ

- 11 • Московский Элитный Прием, посвященный гольфу и VIP-путешествиям
- 19 • VI Московская Международная Выставка Недвижимости

ОАЭ, ДУБАЙ



Жизнь в Дубае дорожает

По данным Mercer Human Resources Дубай передвинулся вверх в списке самых дорогих городов мира, но все же отстает от Абу Даби. В этом списке, содержащем данные по городам 144 стран, Дубай стоит на 73 месте по сравнению с 83 местом в прошлом году, а Абу Даби занимает 64 место. Самым дорогим городом мира является Токио. За ним следует Осака и Лондон.

Вторичный рынок недвижимости в Дубае набирает обороты

Агенты по недвижимости констатируют постепенное оживление на вторичном рынке недвижимости в Дубае после прошлогоднего застоя. Цены также заметно поднялись. Квартиры с одной спальней в среднем подорожали на 13 000\$ и достигли средней стоимости 177 000\$, а таунхаусы выросли в цене на 15%.

ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

Британцы покидают побережье и предпочитают города в поисках приключений

Представьте себе Испанию и Португалию, и фантазия нарицует солнце, море и песок. Однако для все большего числа британцев эти представления меняются: они все чаще предпочитают кафе, городские ритмы и образ жизни в космополисе. Более заинтересованные поиском городских приключений, чем загаром, они покупают недвижимость в городах, где можно слиться с местным населением, заказать стаканчик тапы и вообще окунуться в другую жизнь, – то есть предаваться удовольствиям, которые они не могли бы себе позволить в более "англизированных" местах на побережье. Агент по недвижимости из Севильи, Чарльз Вестон-Бейкер отмечает, что около

20% запросов относительно зарубежной недвижимости касаются городов. Два года тому назад эта цифра не превышала 5 процентов. Где и что покупать – это во многом выбор образа жизни.

Домовладельцы настроены оптимистично по отношению к британскому рынку недвижимости

Исследования Йоркширского Банка показывают, что 54% населения больше не беспокоятся по поводу возможного разорения и уверены, что стоимость их дома значительно возрастет уже в 2006 году. Процент покупателей вполне предсказуем.

Хотя в прошлом году на рынке недвижимости наблюдалось значительное затишье, домовладельцы в

Великобритании уверены, что стоимость их собственности возрастет, причем наибольший оптимизм по поводу будущих тенденций рынка отмечается в Уэльсе.

Что важно – число уверенных в таком развитии событий возросло на 8% по сравнению с данными прошлогодних исследований банка, когда многие пребывали



в шоке от недавнего повышения процентных ставок и чувствовали близкое разорение.

В списке оптимистов лидирует Уэльс, где 63% опрошенных выразили уверенность в будущем росте цен. За ним следуют северо-запад Англии (58%) и Лондон (57%).

Жители Восточного Мидленда настроены менее оптимистично, но даже здесь 47% уверены, что цены будут расти.

Гарри Ламби, глава отдела ипотечных кредитов Йоркширского Банка, считает, что чем дольше процентные ставки будут оставаться на одном уровне, тем выше будет такая уверенность, и тем дольше рынок будет оставаться стабильным.



INTERNATIONAL RESIDENCE
www.InternationalResidence.ru

БОЛГАРИЯ

Экономический прогноз

Начиная с 1989 года, Болгария успешно преодолевает процесс трансформации своей экономической системы с командно-административной на экономику свободного рынка. Эта перестройка шла столь успешно, что страну приглашают вступить в ЕС уже в 2007 году.

Экономические аналитики, в основном, сходятся во мнении, что в настоящий момент Болгарию недооценивают, и поэтому основные ценовые показатели занижены на фоне благоприятных экономических прогнозов и увеличившегося потока инвестиций. Для жителей Болгарии это означает, что стоимость жизни там исключительно невелика. Но такое положение не может длиться долго.



Сейчас Болгария сильно выигрывает от значительного потока инвестиций, хлынувших из стран Европы в эту страну. Миллионы Евро вкладываются в улучшение дорог, строительство аэропортов и такие проекты, как "Прекрасная Болгария", направленные на возрождение исторических и архитектурных жемчужин страны.

Вся эта работа означает поощрение новых частных инвестиций, призванных помочь Болгарии встать вровень с другими Европейскими странами в году вступления в ЕС.

Болгария становится более привлекательной для туристов и бывших ее граждан, некогда эмигрировавших за границу. Жители страны, по мере ее неуклонного продвижения по пути интеграции в ЕС, только выигрывают от открывающихся экономических перспектив.

ХОРВАТИЯ

Недвижимость в Дубровнике

С 2001 года рыночные цены квадратного метра жилья здесь почти удвоились. Цены на землю в районе Дубровник-Неретва всегда были очень высоки, потому что полоска суши между горами и морем здесь очень узкая, исторический центр Дубровника находится

в непосредственной близости, а время перелета из любого города Европы не превышает двух часов.

Правительство Хорватии издало очень строгие законы относительно нового строительства, чтобы сохранить уникальное морское побережье страны, и, хотя планов и проектов выдвигается множество, получить разрешение на новое строительство очень сложно, а участков для нового строительства в наличии практически нет. Хорватия может предложить инвесторам старинные каменные



сельские дома, участки земли, в качестве инвестиций, отремонтированные городские дома в Южной Далматии, простирающейся на 100 километров к северу от Дубровника. Традиционным туристическим объектом является винодельческий район Кальват в 18 км к северу от Дубровника.

В настоящее время в районе Дубровника выделены участки под шесть новых гольф полей. Они могут быть достаточно привлекательными объектами для инвестиций в недвижимость в этом регионе.

ИСПАНИЯ

70% береговой линии Андалусии будут застроены в ближайшие 5 лет

В статье, опубликованной в испанской газете "La Razon", говорится, что 70% побережья Андалусии, включая районы Costa de la Luz, Costa Del Sol, Costa Tropical и Costa de Almeria, будут полностью застроены в ближайшие 5 лет, если сегодня не принять никаких мер, ограничивающих строительство. Подсчитано, что 57% территории побережья Андалусии уже застроено жилыми домами, сооружениями инфраструктуры гаваней и отелями. Эта цифра еще выше на побере-



жье провинции Малага (90%). По свидетельству местного политика от Партии "зеленых", Франциско Гарридо, 90% побережья Андалусии уже страдает в той или иной степени от экологической деградации.

США, ФЛОРИДА

Экономический климат

В штате нет ограничений на владение недвижимостью иностранными гражданами. Поток туристов ежегодно составляет более 59 млн. человек. Экономический эффект туризма на экономику штата составляет 50 млрд. долл. США ежегодно. Налоги на продажу и курорт-

ный налог колеблются в пределах 9% -12%. Те, кто имеет официальные права на собственность и твердо решил постоянно проживать в своем доме во Флориде, пользуются скидкой с налога на собственность в размере 25000 долл. США. Заметим, однако, что получить разрешение на постоянное проживание здесь довольно сложно.



КИПР

Рынок недвижимости активной, чем когда-либо

В 2005 году цены на недвижимость на Кипре выросли примерно на 18% и могут увеличиться еще на 50% после вступления страны в зону Евро в 2007 году, сообщает Assets.co.uk. Переход к Евро вынуждает понизить процентную ставку по ипотеке с 7,5% до принятых в зоне Евро 3,5%, что приведет к скачку цен на недвижимость.

Цены все еще значительно ниже, чем во Франции или Испании. Так отдельная вила с тремя спальнями в хорошем районе здесь стоит 250000£, которых где-нибудь на юге Франции хватило бы на большую квартиру с двумя спальнями. Прирост капитала, согласно прогно-



зам, будет продолжаться быстрыми темпами в обозримом будущем благодаря растущему интересу со стороны европейских покупателей и дефициту недвижимости.

Наиболее популярным у туристов районом является Пафос с его поразительной средиземноморской природой, хорошей инфраструктурой и круглогодичным туристическим бизнесом. Другими быстро развивающимися районами являются Полис и Ларнака, где цены ниже, чем в Пафосе. Здесь также есть потенциал для прироста капитала в случае покупки недвижимости в более отдаленных местах, поскольку туристы все чаще проявляют интерес к традиционным кипрским поселкам.

Правительство Испании собирается учредить агентство по вопросам аренды недвижимости

Согласно данным, опубликованным Советом Молодежи Испании в прошлом году, 64% населения в возрасте от 18 до 34 лет вынуждены жить со своими родителями, потому что они не в состоянии приобрести себе жилье, а недвижимости для долгосрочной аренды либо очень мало, либо она сравнительно дорогая. В попытке сделать аренду жилья более доступной правительство предлагает учредить агентство, поощряющее собственников пустых

квартир сдавать их в аренду и убеждающее молодых людей рассматривать аренду жилья экономически выгодной альтернативой покупке

дома. Правительство намерено создать фонд из 25 500 объектов сдаваемой в аренду недвижимости в течение ближайших 4 лет и



предлагать их по более низкому, чем в среднем сейчас, расценкам месячной аренды. Таким образом, многие молодые люди и семьи с малыми доходами смогут позволить себе улучшить жилищные условия.