

# ПЕРСПЕКТИВЫ ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Российским покупателям, предполагающим приобрести недвижимость за границей, можно посоветовать расширить поле зрения за пределы традиционно популярных Франции и Испании и рассмотреть возможность инвестиций на Кипре, привлекательность которого в плане вложения капитала в недвижимость неуклонно растет.

Преимущества Кипра для приобретения жилья, где можно хорошо проводить отпуск или в качестве второго дома, вполне очевидны: хороший климат, близость к России, хорошее воздушное сообщение и относительно невысокие цены на недвижимость. Все эти факторы значительно повысили популярность Кипра среди россиян в последние годы. По сравнению с 2000 годом цены на недвижимость на Кипре возросли втрое. Только в прошлом году наблюдался 18%-ный рост цен, что, несомненно, свидетельствует

о растущем спросе, особенно для последующей сдачи недвижимости в аренду.

Но, возможно, самым существенным является тот факт, что цены на недвижимость здесь остаются на значительно более низком уровне, чем в других популярных странах Европы. За те же деньги здесь можно приобрести больше. Рост цен на недвижимость на Кипре подчиняется общей тенденции превышения спроса над предложением, как это наблюдается по всей Европе. После предполагаемого вступления Кипра в зону Евро в 2007 году ожидается дальнейший рост цен, которые, в среднем, могут увеличиться на 50%. Наименее подверженными риску инвестициями можно считать покупку недвижимости в южной части острова, о чем свидетельствуют рассказы киприотов-беженцев, вернувшихся в северную часть Кипра после вступления страны в Евросоюз.

В списке наиболее популярных в плане инвестиций мест первую строку неизменно занимает Пафос, к которому приближаются менее дорогие Полис, Лимассол и Ларнака.



# НА КИПРЕ

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

**ПАФОС** занимает видное место в мировой культуре. Расположенный на юго-западном побережье острова и защищенный с севера горами Трудос, Пафос отличается лучшим на средиземноморье климатом. Природа сельской местности круглый год безмятежно прекрасна с ее плодородными равнинами, плантациями тропических фруктов, скалистыми бухтами, песчаными пляжами и кристально чистой водой.

Гавань Пафоса с ее старинным замком, мозаики со сценами дионисийских винных празднеств наряду с другими древними реликвиями, а также красивейшие соборы и монастыри явились веским аргументом в пользу включения Пафоса в список ЮНЕСКО как Мирового Культурного Наследия.

Сегодня Пафос является очень популярным морским курортом. Правительство Кипра вложило огромные средства в системы ирригации и водоснабжения, дорожную инфраструктуру и строительство Международного аэропорта Пафоса, в то время как частный бизнес сконцентрировал свои усилия на строительстве отелей, жилых комплексов, вилл, а также развлекательных заведений.

Новый порт для флота яхт в Коралловом Заливе, самый большой на Кипре и один из самых больших на Ближнем Востоке, способен вместить более одной тысячи яхт. Этот проект очень важен для развития региона и привлечения состоятельных инвесторов и туристов в Пафос.

Пафос отличается высокой степенью безопасности, дружелюбным и предупредительным населением, и является идеальным местом для отдыха или постоянного проживания.



**НЕДВИЖИМОСТЬ В БОЛГАРИИ И НА КИПРЕ**

**РОСКОШНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ:**  
ЦЕНЫ ОТ €90 000 ДО €1 000 000

ВИЛЛЫ, АПАРТАМЕНТЫ, ТАУНХАУСЫ, БУНГАЛО, ЗЕМЛЯ, ИНВЕСТИЦИИ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ, ОТЕЛИ, УЧАСТКИ ПОД ЗАСТРОЙКУ ДОМОВ И ОТЕЛЕЙ

МЫ МОЖЕМ ПРЕДЛОЖИТЬ ВСЕ ЭТО В САМЫХ ПРЕСТИЖНЫХ РАЙОНАХ POLIS CHRYSOCHOUS, LATCHI, PEYIA, CORAL BAY, PAPHOS И В ЛЮБОМ ДРУГОМ МЕСТЕ ЮЖНОГО КИПРА!!!

ПОКУПКА ДОМОВ В БОЛГАРИИ:  
ЦЕНЫ ОТ €5 000

ПОКУПКА ЗЕМЛИ В БОЛГАРИИ:  
ЦЕНЫ ОТ €3 ЗА КВ. М

МЫ СПОСОБНЫ УДОВЛЕТВОРИТЬ ВСЕ ВАШИ ЗАПРОСЫ ПО ПРИОБРЕТЕНИЮ ЖИЛОЙ ИЛИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В БОЛГАРИИ.

СЕЙЧАС В НАЛИЧИИ - ОТЕЛЬ НА ПОБЕРЕЖЬЕ SUNNY BEACH В БОЛГАРИИ: 46 СПАЛЬНЫХ МЕСТ И 9 АПАРТАМЕНТОВ. €350 000

P.O. BOX 66373 / 8830 POLIS CHRYSOCHOUS, PAPHOS, CYPRUS  
ТЕЛ/ФАКС: +357 26 322051  
E-MAIL: [pneville@uk-sitefinders.com](mailto:pneville@uk-sitefinders.com)  
WEB: [www.uk-sitefinders.com](http://www.uk-sitefinders.com)  
ОФИСЫ В БОЛГАРИИ

Russell Real Estate  
Рассел-недвижимость



## НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ И ОТДЫХА

Покупка в Москве по ценам на Кипре и в Дубае

**КИПР**

- Роскошные апартаменты на побережье в Лимассоле и Пафосе.
- Виллы в престижных районах Кипра Писсури и Калогири с фантастическими видами на море.

- гибкая система оплаты,
- возможность получения дешевого кредита под 5-6 % годовых
- беспроцентная поэтапная оплата в течение 2-3 лет
- гарантированный доход от аренды
- вид на жительство
- ознакомительные поездки

Регистрация оффшорных компаний в надежных юрисдикциях

Все проблемы, связанные с оформлением виз и покупкой билетов на Кипр и Дубай, мы берем на себя.

123001, Москва, Большой Патриарший переулок, д.8 стр.1  
Тел. 509-82-83 E-mail [rusre@rusre.ru](mailto:rusre@rusre.ru)

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

**ДУБАЙ**

- Мир роскоши и солнца
- 50-80% годовых чистой прибыли
- Лучшие апартаменты и виллы с видом на Персидский залив



За каждые вложенные в вашу покупку 100 000 € вам вернут 1 000 €!

Кипр

Весь мир на одном маленьком острове

J&JA

Весь комплекс услуг



J&JA предлагает покупателям кипрской недвижимости высококлассный сервис без взимания дополнительной платы за услуги, включая юридические и финансовые консультации.

Если Вы желаете для себя самого лучшего, Вы должны иметь дело только с самым лучшим агентством! J&JA удовлетворит любой ваш запрос по недвижимости на Кипре. Полное сопровождение до, во время и после покупки. Мы с Вами 7 дней в неделю, 52 недели в году. Просто поделитесь с нами вашими пожеланиями, и мы подберем для вас то, о чем вы мечтали. Соэкономьте свое время – доверьтесь профессионалам. Красивые виллы, таунхаусы и апартаменты на всех направлениях Южного Кипра.

Свяжитесь с нами сегодня:

P.O.Box: 52525, 4065 Limassol, Cyprus  
Тел: + 357 25 315 113, Факс: + 357 25 314 428, Моб.: + 357 99 96 96 93  
E-mail: [sales@jjacyprusproperty.com](mailto:sales@jjacyprusproperty.com), Web: [www.jjacyprusproperty.com](http://www.jjacyprusproperty.com)

**J&JA** property services ltd



**В** Париже нет ничего необычного в том, что квартиросъемщики очень быстро становятся владельцами собственных квартир.

Именно такая трансформация характерна для многих иностранцев, и, в частности, для предприимчивых россиян, желающих выгодно вложить свои деньги и влюбленных в Город Света и в "Прекрасную Францию" после нескольких поездок в эту страну и проживания в меблированных апартаментах.

После того, как вы впервые приземлитесь в аэропорту Шарль-де-Голль, вас, вероятнее всего, такси доставит в старомодный уютный отельчик где-нибудь на Левом Берегу. Вы проведете в Париже неделю, посещая музеи, делая покупки в "шикарных магазинах", обедая в известных по литературным произведениям ресторанах и изучая все излучины Сены. Вы не заметите, как влюбитесь в этот город, и, еще не осознав этого до конца, вы будете все чаще прилетать в Шарль-де-Голль, и уже не на такси, а на маршрутке приезжать в снятую по

Интернету квартиру в Марэ.

Человек, приезжающий в Париж на пять и более дней и останавливающийся в меблированной квартире, перестает быть просто туристом и становится гостем этого города. С того момента, как вы вставляете электронный ключ в кодовый замок, поднимаетесь по лестнице и открываете странным французским ключом дверь в свой личный маленький, полностью меблированный уютный мирок, вы уже не турист, и даже не гость – вы настоящий парижанин, пусть хоть на несколько дней или недель.

Остановившись не в отеле, а, сняв квартиру, вы, конечно, лишаетесь определенных услуг портье, отвечающего на ваши вопросы, вызывающего для вас такси и будящего вас по утрам по вашей просьбе. Взамен вы получаете просторное жилье, кухню и гостиную, полную независимость и, что, пожалуй, самое главное – ощущение, что вы здесь "свой".

Благодаря Интернету и журналам

количество ранее немногочисленных агентств, занимающихся арендой жилья, выросло до нескольких десятков. Ими управляют различные предпринимательские структуры или отдельные владельцы, и, в зависимости от их возможностей, такие агентства предлагают своим клиентам большой спектр услуг по аренде. Ваш опыт проживания в снимаемой квартире во многом будет зависеть от умелого менеджмента и качества самой квартиры. Цены могут различаться очень значительно. Здесь вполне уместна старая поговорка – "сколько платишь, то и получаешь".

Как выбрать квартиру или агентство? При таком большом выборе очень легко запутаться – столько здесь подводных камней для среднего квартиросъемщика. Крупные агентства, работающие в бизнесе много лет, обычно предлагают квартиры с хорошим и стабильным управлением, однако, если в их списке слишком много квартир, их (квартир) качество может быть, как говорится, "разбавлено" более де-

шевыми по рейтингу апартаментами. В крупных агентствах могут что-то упустить в работе с индивидуальным клиентом в связи со слишком большим количеством как клиентов, так и самих операций по сдаче жилья.

Некоторые агентства вообще не являются таковыми. Они зарабатывают тем, что фактически предоставляют владельцам квартир инструменты для рекламы их собственности. Качество обслуживания в них невысокое, если таковое есть вообще, однако, цены аренды, по понятным причинам, могут быть сравнительно низкими.

В последнее время появился целый ряд "эксклюзивных" агентств, занимающихся сдачей престижных апартаментов. Они обычно специализируются в том или ином типе жилья – по размеру или по степени роскоши. Арендуя жилье через такое агентство, вы, возможно, заплатите более высокую цену, но и получите, скорее всего, больше того, на что рассчитывали.

Отдельные владельцы сдают квартиры без посредничества агентств. Они размещают рекламу либо в Интернете, либо в журналах, и могут позволить себе сдать жилье по более низким ценам, если учесть, что им не надо платить агентству. Надо иметь в виду, что зачастую они не в состоянии обеспечить такое же, как в агентстве, качество услуг.

Люди, успешно снимавшие хорошую меблированную квартиру, очень быстро заражаются идеей приобретения собственного жилья. Они решают, что было бы прекрасно проводить в Париже недельку-другую в году, и разве не было бы разумным приобрести собственную квартиру в качестве выгодного капиталовложения. Пользоваться квартирой, когда захочешь и получать доход от ее сдачи остальную часть года.

Конечно, владение недвижимостью в Париже можно считать отличным капиталовложением. По данным статистики, опубликованным Палатой Нотариусов Парижа, цены на недвижимость за период с 2004 по 2005

год выросли на 14,2%. Эта тенденция наблюдается с 1998 года и, похоже, будет носить устойчивый характер. Эксперты считают, что цены на недвижимость будут расти, пока будет сохраняться низкая ставка долгосрочного банковского кредита (ниже 3%). Это способствует постоянному строительству, обновлению и ремонту существующей недвижимости. Продавцы стараются правильно оценивать свою собственность с целью максимально быстрой ее продажи.

Если вы держите свои средства в долларах США, даже при сегодняшнем несбалансированном обменном курсе доллара к Евро, есть прямая выгода инвестировать в недвижимость в Париже. Величина ипотечного кредита составляет до 80% стоимости недвижимости. Таким образом, величина непосредственного платежа составляет всего 20% стоимости недвижимости. Еще 7% приходится на уплату налогов и сборов и покрытие нотариальных издержек. Поэтому только сумма, исчисляемая этими 27%, подвержена влиянию

## Привыкаете к сиесте?

Традицией сиесты полуденного отдыха Испания обязана своему замечательному климату, каждый год привлекающему на местные курорты миллионы туристов со всего мира. Ежедневно с 14:00 до 16:30 улицы испанских городов и деревень пустеют, и все укрываются от палящего солнца в тени своих уютных жилищ.

Но всего через три часа жизнь снова бьет ключом, набрав силы и успев насладиться тишиной. И Вы снова можете нежиться под ласковым солнцем, наслаждаться чистейшим песком многочисленных пляжей, обрамляющих побережье родины корриды и фламенко.

Разве не приятно после долгих месяцев зимы, холодов и дождей окунуться в совершенно иной мир. Мир, который может стать Вашим. Arquette Group поможет вам обрести дом в стране, где сама природа заботится о Вас, Вашем здоровье и настроении.

В то же время жилье в Испании это не только приятный отдых, но и надежное и выгодное вложение средств. Так, цены на недвижимость в этой стране ежегодно растут в среднем на 15 процентов.

Так что привыкайте к сиесте. Наверняка, это то, что вам нужно. О чем вы давно мечтали. Стоит только захотеть, и Испания окажется совсем рядом. Компания Arquette Group знает об этом не понаслышке.



**Arquette Group**

Недвижимость в Европе

Центральный офис: Волочаевская ул., 38, стр. 1 Москва, РФ, 111033. Т.: (095) 362-8670  
 Представительство в Санкт-Петербурге "АРКЕТТ ГРУП - СПб": Т.: (812) 946-2018  
 Ф.: (095) 362-8670, e-mail: info@arquette-group.com e-mail: saint-petersburg@arquette-group.com

www.arquette-group.com



негативного обменного курса, которое можно минимизировать, прибегнув к услугам опытного валютного брокера, способного договориться о более выгодном курсе обмена для вас.

Долгосрочный ипотечный кредит под низкие проценты – вот панацея от неблагоприятного обменного курса. За счет хорошего управления своими финансами можно добиться значительного снижения издержек и увеличения прибыли.

Нулевой баланс или даже несколько монет прибыли от сдачи вашей квартиры в аренду можно считать финансово выгодными. Добавим к этому эмоциональный подъем от возможности называть эту квартиру своим парижским домом. Действительно, если вы покупаете то, что нужно, оборудуете квартиру как надо и выгодно ее сдаете, то можно заработать на ней до 10% в год, тем более что спад туристической активности в Париже занимает незначительный период времени: туристическое межсезонье приходится на январь и август, когда спрос на жилье наиболее низкий.

Купить то, что нужно – значит сравнительно недорого приобрести недвижимость, имеющую большой потенциал для успешной ее сдачи в аренду, что позволит получать хорошую прибыль. Большой потенциал для успешной сдачи в аренду зависит от расположения, размеров, особенностей планировки и наличия всевозможных удобств.

Оборудовать квартиру как надо – означает оснастить ее всем, чего обычно хочет квартиросъемщик, а именно: хорошим бельем и матрасами, полностью оборудованной кухней, стиральной машиной и сушилкой, посудомоечной машиной, а также удобной мебелью, со вкусом

создать интерьер. Чем более роскошны ваши апартаменты, тем за более высокую цену можно их сдавать.

Выгодно сдавать – означает минимизировать ее простои. Солидные агентства с обширной клиентурой могут обеспечить сдачу вашей квартиры в течение, как минимум, 60% времени всего года, а зачастую и значительно дольше. За свои услуги агентства берут от 10% до 40% всей выручаемой от сдачи суммы, однако, чем интенсивней сдается квартира, тем больший доход вы получаете, а это может обеспечить только дорогое агентство.

Только настоящие знатоки арендного рынка жилья могут дать рекомендации, в какой части Парижа и какие квартиры обеспечивают высокую "сдаваемость". Таким образом, найти выгодно расположенную квартиру является залогом ее успешной сдачи в аренду. Конечно, помощь профессионалов может стоить вам больше в начале вашей практики в арендном предпринимательстве, зато и прибыль, в конечном счете, будет выше.

В одном Париже насчитываются тысячи агентств. Лишь немногие из них объединяются в сеть агентств, и уж конечно, лишь единицы готовы делить свои комиссионные с другими. Каждое агентство имеет свой собственный пакет недвижимости, обычно расположенной в одном конкретном районе города. Поэтому агенты работают исключительно на свой карман и озабочены продажей только представляемой ими собственности с целью получения максимальных комиссионных (обычно в размере 5%, включенных в стоимость продажи).

В общем, чтобы найти по-настоящему хорошую собственность,

надо "просеять" множество агентств и просмотреть множество вариантов предлагаемых квартир, избегая при этом слишком агрессивной тактики продажи, характерной для многих агентов. Поэтому в Париже появилось множество служб, занимающихся поиском недвижимости не только для иностранцев, но и для практичных французов.

Хорошая служба поиска недвижимости способна дать совет, как наилучшим образом структурировать покупку недвижимости, как предусмотреть прямое наследование и минимизировать налоги на прирост капитала, что может в будущем избавить вас и ваших детей от возможных финансовых потерь. Она также знает, как вести переговоры о снижении стоимости покупки, уменьшении размеров комиссионных агентств недвижимости и, как результат, снижении общих издержек. В то время как гонорар такой службы составляет от 2% до 5% стоимости покупки, их помощь в несравненно большей степени сократит время поиска и ненужные финансовые потери.

Теперь, когда вы стали владельцем собственной квартиры в Париже, обставили ее и украсили интерьер, вы уже находитесь в положении собственника, предлагающего свое жилье в аренду отпускникам, каким были когда-то сами. Теперь настала ваша очередь выбирать агентство, способное представлять вашу собственность, или управлять ею самостоятельно. На этот раз вы будете смотреть на них с другой точки зрения. Попытайтесь вспомнить, какое из агентств произвело на вас самое благоприятное впечатление, когда вы были еще квартиросъемщиком. Скорее всего, именно это агентство сумеет наилучшим образом представлять вашу собственность.

### BLANK CANVAS

Property Renovation Specialists

ПРОДАЕТСЯ ДОМ В SANZAY, Loire Valley



Идеален для сдачи внаем • Возможен быстрый доход  
 Примерно в 20 минутах от SAUMUR и 1 часе от FUTURESCOPE  
 Симпатичный дом, полностью отремонтированный по высшим стандартам местными "Французскими Ремесленниками", сохранил большинство оригинальных особенностей, включая камин и каменные стены.  
 Две спальни, открытая планировка кухни: гостиная-столовая.  
 Зрелые фруктовый и ореховый сады, огород.  
 Включает примыкающий коттедж

Общая цена дома и коттеджа: 241 500 €

ТАКЖЕ ПРОДАЕТСЯ



BAGNOLES DE L'ORNE  
 Близится завершение ремонта  
 4 Спальни



LA BROUSSE - Mayenne  
 Возможна отделка  
 по индивидуальному заказу

За дополнительной информацией обращайтесь (Sandra или Terry):  
 Тел.: +33 (0) 2 99 95 15 24 • +33 (0) 6 30 66 26 33 • +33 (0) 2 33 48 49 30  
 E-mail: tband@wanadoo.fr

## L'Affaire Française

25 Grand' Rue. 16200 JARNAC. France  
 Тел.: FR +33 545 81 76 79 GB +44 87 08 00 33 16  
 e-mail: Frenchproperties@wanadoo.fr

Ref: 22406



CHARENTE MARITIME  
 Вилла с тремя спальнями на уникальном побережье Атлантического океана. Участок 2800 кв. метров.  
 Цена: 749 000 €

Ref: 87231



HAUTE VIENNE  
 Шато XII века с участком 200 гектаров и озером.  
 Цена: 26 000 000 €

Ref: 22165



CHARENTE  
 Шато с несколькими постройками, сельскохозяйственный комплекс и 2 бассейна на 18 гектарах парка.  
 Цена: 2 150 000 €

Ref: 22406



DORDOGNE  
 Шато постройки XIX века. Комплекс отдыха на участке 30 гектаров со своими озерами, теннисными кортами, бассейном и шале.  
 Цена: 2 450 000 €

www.french-property-net.com

# International Property Consultants

In Association with  
**MRI**  
MACANTHONY REALTY  
*International*



**La Resina - Costa del Sol**

**Prices from €289,000**

We are very proud to present you with a new exclusive development situated in La Resina Golf & Country Club, which is located in Las Lomas del Monte, just a 40 minute drive from Malaga and 40 minutes from Gibraltar, 10 minutes from Marbella and Puerto Banus. Everything within La Resina Golf and Country Club enjoys the highest 5-star standard, 90.000m<sup>2</sup> of private golf (9 holes),

56.000m<sup>2</sup> of green areas and 120.000m<sup>2</sup> of private gardens. Also situated within La Resina Golf and Country Club is the new 5-star Thalasso & Golf Aparthotel. Excellently situated and designed with the charisma and charm of the Andalusian spirit. Thalasso & Golf Aparthotel offers all the services you could expect of such a hotel.



**La Resina - Costa del Sol**

**Prices from €289,000**

• Location Costa Del Sol

• 40 min from Airport

• 150 Units

• Apartments, Penthouse

• Sizes 103m<sup>2</sup> + 30m<sup>2</sup> terrace



56/1 Prospekt Mira, office 81129110 Moscow, Russia  
Tel (095) 775 7520  
[www.ipcrussia.ru](http://www.ipcrussia.ru)  
[info@ipcrussia.ru](mailto:info@ipcrussia.ru)

**International Property Consultants**

In Association with  
**MRI**  
MACANTHONY REALTY  
*International*