

## АЛГАРВЕ – СОЛНЕЧНЫЕ ВОРОТА ЕВРОПЫ

**Д**обро пожаловать в Алгарве – самую южную провинцию Португалии, юго-западную оконечность Европы. Этот район считается самым солнечным местом Европы. Отличный климат и прекрасное побережье подчеркивают необычайную привлекательность этой части Португалии, богатой историческими традициями. По нашему мнению, Алгарве является одним из самых интересных в мире направлений, притягательных для отпускников, любителей гольфа, иммигрантов, а также инвесторов и застройщиков. Помимо португальского языка здесь широко распространен английский.

### ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ ПОРТУГАЛИИ

В авторитетной телепрограмме британского телевидения "A Place In The Sun" недавно говорилось о том, что инвестиции в недвижимость Алгарве в ближайшие годы будут очень выгодными по сравнению с другими странами. В основе анализа лежит формула роста (данные о заниженной/завышенной стоимости жилья), связи страны, норма прибыли на вложенный капитал и потенциал сдачи недвижимости в аренду. Все данные экстраполируются на ближайшие 10 лет. Дополнительную привлекательность Алгарве придает наличие 40 первоклассных гольф-полей. Такая плотность гольф-полей не встречается нигде в мире. Здесь планируется сооружение еще 20 полей в сочетании с пятизвездочными отелями.

**Лагуш.** Город расположен в юго-восточной части провинции. Бывшая столица провинции, город Лагуш, гордится множеством архитектурных памятников и музеев. Это наиболее популярный курорт с превосходными пляжами и красивой гаванью. В одну из суббот каждого месяца здесь проводится большая ярмарка.

**Алвор, Портиман.** Эти расположенные рядом города славятся целым рядом прекрасных пляжей, гаванью и туристическими достопримечательностями. Praia do Alvor, просторный пляж в городке Алвор с песчаными дюнами, заканчивается знаменитыми скалами. В ресторанчиках самого большого в провинции города Портиман туристов привлекает обилие блюд из свежих морепродуктов. Любителей долгих прогулок здесь ждет бесконечный пляж Praia da Rocha со старинной крепостью Catarina de Ribamar.

**Карвоейро, Лагоа.** Хотя развитие туризма вынудило рыбаков покинуть эту небольшую уютную бухту и искать новые места для стоянки своих лодок, городок сохранил свой приятный колорит.

**Албуфейра.** Один из самых известных курортов, особенно популярный у британцев. Он привлекает своими небольшими, но отличными пляжами, окруженными уютными ресторанчиками. Город известен оживленной ночной жизнью.

**Виламура.** Город изначально строился как курорт с 4 гольф-полями и роскошными виллами. Гавань знаменита своим казино, множеством ресторанов, баров и ночных клубов.

**Фару.** Столица провинции Алгарве. Здесь же находится международный аэропорт. Большой интерес представляет Старый город и гавань.

**Тавира.** Живописный старинный город с семипролетным арочным мостом времен Римской империи. Просторные пляжи отличаются чистотой, а сам город привлекает наличием множества соборов и старинных домов.

### ПЛЯЖИ И СКАЛЫ

Алгарве больше всего известен своими пляжами, тянущимися на многие мили, и замечательными сельскими пейзажами с небольшими поселками, приютившимися на прибрежных холмах. Климат провинции можно определить как средиземноморский с более 3000 солнечных часов в году. Зимы здесь мягкие. Прибрежная полоса тянется на полторы сотни километров от самого западного мыса до границы с Испанией. Самая юго-западная часть заканчивается мысом Сан-Висенти и городом Сагриш, сохранившим свою первозданную красоту. На западном побережье к северу тянутся гряды скал, сложенных из черного камня, на которые рыбаки Алгарве поднимаются на полсотни метров над уровнем моря. Эта часть побережья пользуется большой популярностью у серфингистов всех стран. Здесь очень много небольших уютных песчаных пляжей, расположившихся в укромных скалистых бухточках. Климат здесь несколько прохладней, чем на южном побережье, простирающемся на восток. Многие известные курорты расположены в западной части южного побережья от Лагуша до Фару. Восточная часть, все еще не такая многолюдная, начинает постепенно застраиваться. Популярность этих мест растет благодаря прекрасной охраняемой природе, наличию множества островов прямо у побережья, значительно более теплому климату и живописным городкам и поселкам.

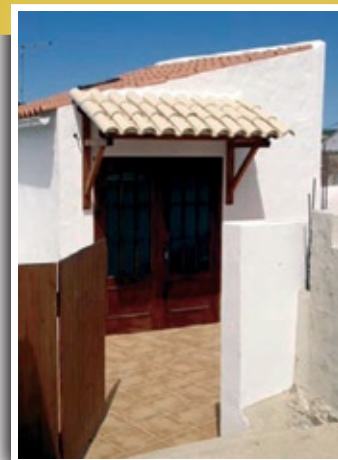
### ПОРТУГАЛЬСКАЯ КУХНЯ И ВИНА

Португальская кухня весьма разнообразна. Рис, картофель, хлеб, мясо, рыба и морепродукты являются основными продуктами питания. Португальцы известны своей любовью к блюдам из трески (basalhau по-португальски). Считается, что существует 365 рецептов приготовления блюд из трески – по одному на каждый день в году. К наиболее любимым относятся: pastéis de basalhau (рыбный пирог из трески), basalhau à bras (сушеная соленая треска, запеченная с картофелем, яйцами и луком) и basalhau à gomes de sá (треска, тушенная с овощами в горшочке). Другие рыбные блюда, например сардины-гриль и caldeirada (ragu из разных сортов рыбы), пользуются не меньшей популярностью. К излюбленным мясным блюдам португальцев относятся такие кулинарные шедевры, как feijoadá, приготовленная из разных видов мяса, колбасок, фасоли и риса, cozido à portuguesa из говядины, тушенной с картофелем и другими овощами, и espetadas - шашлычок в кукурузно-чесночном масле.

Португальские вина экспортировались со времен римлян, которые связывали Португалию с богом вина и веселья Бахусом. В провинции Алгарве производится множество отличных вин, включая известное vinho verde – легкое игристое красное вино.

[www.togofor-homes.com](http://www.togofor-homes.com)

# Мечтаете о недвижимости на юге Португалии?



Дом в Рапозейра 9 м²

От 9 м² до 900 м²

Вы найдете у нас!



Вилла в Карвоейро / Сесмариас с площадью застройки в 900 м² – 1 795 000 Евро

Мы будем Вашим гидом и консультантом в процессе покупки  
Наш девиз – покупатель всегда прав



THE ALGARVE PROPERTY SPECIALISTS

[www.togofor-homes.com](http://www.togofor-homes.com) • [info@togofor-homes.com](mailto:info@togofor-homes.com)

Тел.: (+351) 282 432 004 • Факс: (+351) 282 496 729 • Моб.: (+351) 917 472 273/7 • AMI 6902



## ФАКТОР ЕС

Первого мая 2004 года восемь стран Центральной и Восточной Европы (Польша, Венгрия, Словакия, Словения, Латвия, Литва, Эстония и Чешская Республика), а также островные государства Кипр и Мальта вступили в ЕС, что привлекло к этому находящемуся на границе Востока и Запада региону пристальное внимание.

Членство в Евросоюзе создает надежную основу и предсказуемость направления будущего развития для этих стран, поэтому нет ничего неожиданного в растущем интересе инвесторов к польскому рынку недвижимости, находящемуся в центре этого региона и ставшему настоящей «горячей точкой».

## СТОЛИЦА КАК ЛОКОМОТИВ

Неудивительно, что самое интенсивное строительство в Польше в период ее вступления в ЕС велось преимущественно в Варшаве, численность населения и ВВП на одного жителя которой являлись самыми высокими в стране. Здесь ощущался значительный спрос на офисные помещения самого высокого класса, улучшенные торговые площади, а также новые жилые комплексы. Варшава является крупнейшей транспортной развязкой как внутренних, так и международных транспортных сетей, а в отсутствие конкуренции в получении строительных площадок инвесторам и строительным компаниям не было нужды отправляться на поиски в другие регионы страны.

## РАСШИРЕНИЕ ГЕОГРАФИИ ИНВЕСТИЦИЙ

Спустя три года после вступления в ЕС ситуация в основном не изменилась: Варшава привлекает львиную долю инвестиций, но постепенно разрыв уменьшается, и все более широкое строительство ведется в провинциальных городах. И действительно, средние цены за квадратный метр жилой недвижимости в Кракове почти сравнялись с варшавскими и составляют 1 500 евро.

Вывод очевиден. Варшава была и остается естественным выбором для инвесторов, вкладывающих средства в строительство жилой и коммерческой недвижимости – ежегодно численность населения столицы увеличивается на 100 000 человек, но и предполагаемый риск инвестировать за пределами столицы значительно уменьшается, а прибыли прозорливых инвесторов могут оказаться даже более высокими.

Таблица. Средние цены на квартиры в главных городах Польши (евро за м<sup>2</sup>), январь - июль 2006 года

	Янв.	Февр.	Март	Апр.	Май	Июнь	Июль
Варшава	1288	1280	1389	1430	1513	1551	1580
Краков	1112	1130	1148	1243	1285	1372	1539
Вроцлав	1077	1120	1167	1179	1214	1235	1347
Трёхградье*	971	981	1005	1007	1026	1071	1099

\* Гданьск, Гдыня и Сопот

## БЫСТРЫЙ РОСТ

С 2004 года в трехлетний период цены на жилую недвижимость увеличились вдвое в Варшаве и Кракове, с 750 евро за квадратный метр (в среднем) до 1 500 евро, и почти на столько же в Познани, Вроцлаве и городах-соседах Гданьске, Гдыне и Сопоте. Рост благосостояния населения, усилившийся интерес зарубежных инвесторов и, что самое важное, возможность получения дешевых кредитов, в особенности в швейцарских франках, в сочетании с недостаточным предложением из-за длительного процесса планирования и согласования строительства, очевидно, еще сильнее подталкивают цены вверх.

За тот же период времени прибыль от капиталовложений в офисную и торговую недвижимость уменьшилась с 10% до 6%. Растущий спрос на качественные офисные и торговые помещения свидетельствует о потенциальной возможности дальнейшего роста стоимости их аренды. Хотя, с другой стороны, приход в страну компаний - держателей «голубых фишек» и западных торговых сетей, привлеченных крепнущим польским рынком и снижением финансовых рисков, должен навести инвесторов в недвижимость на мысль о возможном дальнейшем сокращении прибыли на вложенный капитал.

## РЫНОК ОФИСНОЙ И ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Сочетание сравнительно высокого уровня безработицы, наличие образованной, владеющей иностранными языками молодой рабочей силы, выгодное центральное географическое положение Польши и шадящая налоговая система превращает многие польские города в настоящую Мекку для западных иностранных компаний, стремящихся обойти конкурентов за счет сокращения издержек на офисные работы и делопроизводство.

До тех пор, пока процесс скромного, но устойчивого роста заработной платы не будет выходить из-под контроля в связи с всплесками уровня безработицы и инфляции, пока польское правительство будет проводить либеральную налоговую политику, а польские рабочие и служащие будут оставаться довольными существующей ситуацией, в страну будут продолжать беспрепятственно поступать прямые иностранные инвестиции, что будет способствовать вполне ощутимому росту цен на аренду и росту стоимости недвижимости.

Что касается торговой недвижимости, то и здесь есть все условия для дальнейшего роста арендных цен. Постепенно растет уровень заработной платы и объем свободных средств на руках у населения. Поэтому не вызывает удивления тот факт, что иностранные торговые компании проявляют активность в деле продвижения своих торговых марок в этом бурно развивающемся регионе уже на ранних стадиях развития рынка при минимальных затратах средств.

## РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Цены на недвижимость в центральных районах польских городов, в особенности популярных с точки зрения развития международного туризма, таких как Краков, например, будут быстро расти, пока не достигнут среднего западноевропейского уровня. Благосостояние домовладельцев и жителей в таких местах в основном зависит от международной туристической деятельности, а не от каких бы то ни было местных условий. Стоимость аренды недвижимости в этих местах будет увеличиваться по мере реагирования рынка на приток долгосрочных и в особенности краткосрочных квартироремонтников (в основном туристов). Процент прибыли на вложенный в недвижимость капитал также будет постепенно выравниваться под уровень западноевропейских стран.

Еще не ясно, до какой степени население готово воспринять идею частного домовладения и западную культуру ипотеки, однако уже есть первые обнадеживающие признаки – экспоненциальный рост строительных и банковских услуг. Если эта тенденция продолжится, а кредитная ставка останется низкой, будущее рынка жилья недорогого и среднего класса выглядит обнадеживающим. Рост рынка на этом ценовом уровне поддерживается процессами урбанизации страны: существует потенциал удвоения численности населения в столице и других крупных городах и достижения такого же, как в Западной Европе соотношения городского и сельского населения.

Пригородные частные дома могут стать существенной частью польского рынка жилья, если население сможет преодолеть некоторое предубеждение против жизни на окраине и изменит свое отношение к такому жилью на противоположное - то есть будет считать его престижным. В этом случае дома в пригороде (стоимость квадратного метра здесь просто замечательная – ниже 1 000 евро) станут не только важной частью жилищного строительства, но и отличным капиталовложением.

## СТАБИЛЬНЫЙ РОСТ

Первоначально на приток прямых иностранных инвестиций в Польшу влияла низкая стоимость недвижимости, низкие цены аренды, сравнительно высокий процент прибыли на вложенный капитал и низкий порог первоначального взноса. Хотя эти факторы по-прежнему присутствуют, инвесторы видят и многие другие положительные стороны, что обеспечивает постоянный приток инвестиций в сектор недвижимости, несмотря на снижение прибыли на вложенный капитал, рост арендной платы и цен на жилье.

Уровень инфляции, накладных расходов и налогов, по всей видимости, будет оставаться низким. Страна политически стабильна, кредиты сравнительно доступны, а туризм, благодаря низкобюджетным авиалиниям, процветает. По некоторым данным в одной Великобритании сейчас проживает 500 000 поляков, которые регулярно передвигаются между этими двумя странами (что частично объясняет 97%-ный рост пассажирских перевозок в 2004–2005 гг. только в одном аэропорту Кракова). Постоянно открываются новые авиарейсы. Так, в будущем году будет открыто прямое сообщение

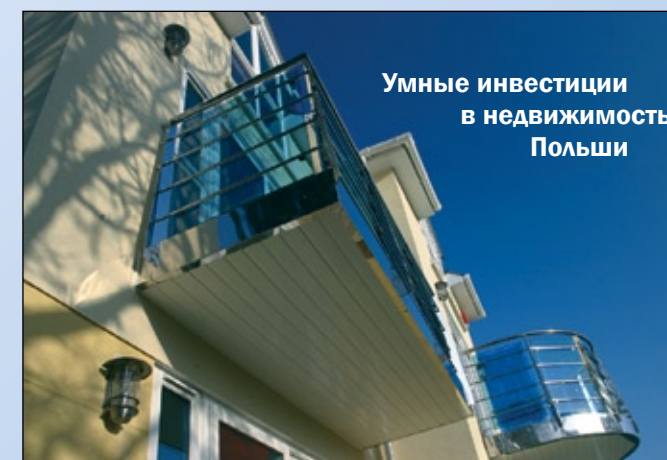
между Краковом и Москвой. Возвращение средств в страну положительно влияет на рост рынка недвижимости и аренды жилья. Открытость страны неизбежно ведет к слому социальных границ и предрассудков и имеет далеко идущие положительные последствия.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Даже оставив в стороне убедительные доводы о состоянии польской экономики, мы видим, что сам социально-политический климат в регионе способствует привлечению большего объема инвестиций на рынок недвижимости страны. По мере насыщения инвестициями рынков крупных мегаполисов, фокус постепенно будет переноситься на окраины и в провинцию.

Нельзя не отметить высокую оценку профессиональной этики и производительности среднего польского рабочего или служащего со стороны работодателей. Даже при прочих равных условиях, связанных с издержками инвестирования в польскую экономику по сравнению с другими странами, эта основополагающая добросовестность будет всегда отличать Польшу и способствовать притоку иностранных инвестиций в важный сектор польской экономики – ее рынок недвижимости.

Редакция благодарит за помощь в подготовке материала Тома Лича, директора Leach and Lang Property Consultants  
E-mail: tom@leachandlang.com



Умные инвестиции  
в недвижимость  
Польши

www.leachandlang.com

Консультируем инвестиционные компании и частных инвесторов по всем аспектам рынка жилой и коммерческой недвижимости Польши.

Leach & Lang – международная репутация, основанная на непревзойденном качестве.

Leach & Lang  
Property Consultants with BROWN & CO

Leach & Lang Property Consultants  
Galeria Kazimierz, ul. Podgórska 34, 31-536 Krakow, Poland  
krakow@leachandlang.com, тел.: +48 692 183 369; факс: +48 12 421 57 39



## Недвижимость на берегу Черного моря



Апартотель класса люкс "Majestic" расположен в северной части Солнечного берега на участке площадью 45 000 кв. м. Он состоит из отеля класса 4 звезды и дополнительных жилых корпусов с апартаментами, общей площадью застройки 56 000 кв. м. Комплекс расположен на первой линии от моря, имеет пешеходную береговую аллею и пляж. Три блока отеля А, В и С включают в себя 236 двойных номеров, 99 студий, 58 апартаментов и четыре номера для инвалидов. Два блока с апартаментами D и E включают 57 студий, 219 двухкомнатных и 18 трехкомнатных апартаментов.

Курортный поселок "Santa Marina" расположен на берегу Бургасского залива, самого большого залива южного Черноморского побережья Болгарии. Поселок связан с Бургасом автострадой в четыре полосы, которая ведет до южной границы Болгарии с Турцией. Поселок смотрит на северо-восток, а его южная и западная части расположены в лесистой местности, носящей название "Santa Marina". Среди этой красивой и успокаивающей природы построены 29 трех- и четырехэтажных дач класса люкс с видом на море, а также центр услуг и развлечений.



Общая площадь участка равна 37 300 кв. м, а площадь застройки – 30 000 кв. м. В поселке представлены апартаменты пяти типов: трехкомнатные, двухкомнатные, ателье тип "мансарда" на 2 уровнях, ателье – мансарды, ателье.

«VIRTUS» - болгарская компания, имеющая представительства в Москве и Амстердаме. Компания представляет в России и Европе интересы ряда крупных инвестиционно-строительных фирм Болгарии. Это позволяет предложить Вам широкий выбор недвижимости в Болгарии как по цене, так и по местоположению. Среди наших предложений жилые комплексы на морских и горнолыжных курортах, а также коммерческая недвижимость и земельные участки.

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

Россия, Москва,  
ул. Беговая д. 6  
Тел.: + 7 (495) 107 38 52  
Тел./факс: + 7 (495) 945 40 17  
e-mail: [sale@bgrealty.ru](mailto:sale@bgrealty.ru)

# БОЛГАРИЯ

## СОЛНЕЧНЫЙ ДОМ У ЧЕРНОГО МОРЯ



Комплекс был введен  
в эксплуатацию 1.08.2006

- Апартаменты категории "люкс" с 75 до 210 кв. м;
- SPA центр с лечебной минеральной водой;
- Открытый и закрытый бассейны, фитнес-центр;
- Ресторан с открытой террасой и залом для гостей;
- Сервисное обслуживание зданий круглый год, круглосуточная охрана и контроль доступа.

Комплекс "Галерея" расположен в 50 км южнее Варны. Удобный транспорт легко и быстро доставит гостей курорта в комплекс.

## ГALERIA

Ощутите романтику и насладитесь  
— пребыванием в собственном доме  
в солнечном комплексе "Галерея", Обзор.

Апартаменты комплекса в морском курорте Обзор, в 10 минутах ходьбы от пляжа, с невероятной панорамой на залив. "Галерея" предлагает уют и спокойствие типичного летнего дома, утопающего в зелени, с террас которого открывается великолепный вид на Черное море.

- Апартаменты от 40 до 100 кв. м.
- Бассейн, террасы с видом на залив, ресторан, магазины.
- Обеспечение коммунального обслуживания зданий.

Посетите нас на Московской  
международной выставке недвижимости,  
17 - 18 ноября 2006 г.  
по адресу Тишинская площадь, 1, ТЦ "Тишинка"  
(м. Маяковская, м. Белорусская)

Номер нашего стенда 44

**PLANEX HOLDING**

Наш адрес:  
Болгария, Варна 9000, ул. Л. Каравелов, дом 55  
тел.: + 359 (52) 610 746, факс: + 359 (52) 612 995

[www.realtyplanex.com](http://www.realtyplanex.com)  
email: [office@planex.bg](mailto:office@planex.bg)