

# INTERNATIONAL RESIDENCE

№12

НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ВСЕМУ МИРУ И СТИЛЬ ЖИЗНИ

Покупка недвижимости  
в **БОЛГАРИИ**

**ЧЕХИЯ:**  
сердце Европы

Инвестиции  
в **ВЕНГРИЮ**

Покупаем  
«**ФИНСКИЙ ДОМИК**»

**ЧЕРНОГОРИЯ:**  
знакомый незнакомец

**ИПОТЕКА**  
за рубежом

**ЯХТЫ:**  
Средиземное море

Нужен нам  
**БЕРЕГ ТУРЕЦКИЙ**

**КАЛАБРИЯ:**  
зимой и летом

**ВЬЕТНАМ:**  
час пробил!

09002



4 620747 310017

ВЫСТАВКИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ  
КАТАЛОГ: 280 ОБЪЕКТОВ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

**13-14 ноября 2009**  
**9-10 апреля 2010**

Тишинская пл., д.1 стр. 1, ТЦ «Тишинка»  
Выставочный комплекс «Т-Модуль»  
Организатор - aigroup: +7 (495) 926 9695



## МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву 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.

ОТ РЕДАКТОРА



Светлана Андриякина,  
[svetlana@InternationalResidence.ru](mailto:svetlana@InternationalResidence.ru)

Прошлый год стал настоящим вызовом для зарубежных рынков недвижимости. В сложившейся непростой экономической ситуации во всем мире многие застройщики и владельцы недвижимости оказались в сложном положении: им нужно было выполнять свои договорные обязательства при хронической нехватке покупателей на ранее популярных рынках.

Стоит, однако, отметить, что многие наши читатели воспользовались представившейся возможностью, чтобы приобрести недвижимость за рубежом и выиграть благодаря упавшим ценам и отсутствию конкуренции между покупателями. Мы поздравляем всех, кто купил недвижимость, заплатив значительно меньше, чем пришлось бы платить за ту же недвижимость два года тому назад.

Эксперты признаются, что рынку нужна была эта встряска, поскольку цены были искусственными и продолжали неуклонно расти. Покупатели часто приобретали недвижимость по ценам, превышающим ее реальную рыночную стоимость, рискуя получить отрицательный собственный капитал.

Так достиг ли уже рынок дна? Хороший вопрос! Из разных стран приходят сообщения о том, что на рынке уже появляются зеленые ростки, и продажи недвижимости медленно, но верно растут. Однако пока еще вполне можно сторговаться и приобрести недвижимость с существенным дисконтом. И даже в тех странах, где избыточное строительство привело к перенасыщению рынка, цены достигнут дна в самое ближайшее время.

Наша рекомендация всем покупателям — по возможности стараться рассматривать объекты завершеного строительства. Если же вы планируете купить незавершенный объект, будьте осторожны и убедитесь в том, что существуют надежные гарантии финансирования строительных работ, и что приняты все необходимые меры предосторожности для того, чтобы строительство было доведено до конца. Мы также всегда рекомендуем покупателям зарубежной недвижимости пользоваться услугами профессиональных консультантов, чтобы получить максимальную отдачу от своих инвестиций.

INTERNATIONAL  
RESIDENCE

№12 International Residence

Тел.: +7 495 926 9695

Факс: +7 495 926 5190

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

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

For the information on advertising please contact:  
[info@internationalresidence.ru](mailto:info@internationalresidence.ru)

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

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

Бесплатная подписка на журнал на сайте [www.InternationalResidence.ru](http://www.InternationalResidence.ru)

Журнал зарегистрирован Министерством РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций (свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС77-33250). Рекламно-информационное издание. Редакция не несет ответственности за достоверность информации, опубликованной в рекламе. Перепечатка материалов журнала "International Residence" допускается только с разрешения редакции.



## ВЫСТАВКИ НЕДВИЖИМОСТИ

PROPERTY SHOWS

10

Проведение выставок зарубежной недвижимости в России подтвердило: большинство инвесторов видят выход из кризиса в усилении деловой активности...

International property shows held in Russia corroborated that most investors saw a way out of the crisis with higher business activity...

## ЧЕХИЯ THE CZECH REPUBLIC



16

Вот уже год девелоперы Чехии в попытке подстегнуть спрос предлагают новую недвижимость с дисконтом 10-30%. В других случаях строители стали предлагать потенциальным покупателям различные бонусы...

In an attempt to spur demand Czech developers have already been offering new properties at a 10-30% discount for about a year. In other cases developers began offering various bonuses to potential buyers...



24

## ВЕНГРИЯ HUNGARY

Венгрия вполне успешно может конкурировать с другими рынками восточной Европы, а в некоторых моментах имеет и ряд преимуществ...

Hungary may quite successfully compete with other markets of Eastern Europe and even has certain edges...

«Россияне открывают для себя Черногорию...» Трудно придумать более странную фразу. Религия, искусство, экономика, политика – все эти, столь различные, сферы объединяют нас не одно столетие. ...

«Russians get to know Montenegro...» It's a rather strange phrase, isn't it? The religion, art, economy, politics – all these so various spheres unite us during several centuries.....



30

## ЧЕРНОГОРИЯ MONTENEGRO

Болгарское законодательство благоволит инвестору, и особых сложностей у того, кто решил стать собственником, здесь не возникает. Однако при совершении сделки надо быть в курсе нюансов местных законов...

The Bulgarian law smiles on the investor and those who decide to become property owners won't have any problems. But as you complete a transaction you should beware legal pitfalls and use local advice...

32

## ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В БОЛГАРИИ

BUYING PROPERTY IN BULGARIA



В советские времена понятие «финский домик» означало строение элитного класса. Интерес к финской недвижимости переживает сейчас новый подъем...

In Soviet times the concept of "Finnish home" meant a luxury construction affordable to a few elect. Now the interest in Finnish properties is picking up again...



42

## ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ФИНЛЯНДИИ

BUYING PROPERTY IN FINLAND



## ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ В ТУРЦИИ

BUYING PROPERTY IN TURKEY

48

Итак, потенциальный собственник приехал в Турцию, изучил разные варианты и наконец остановился на том, что его устраивает. Что дальше?..

Suppose a potential owner travels to Turkey, examines different offers and finally makes his or her choice. What comes next?..

## ЯХТЫ YACHTS



56

Средиземноморье было и остается самым заветным местом для яхтсменов всего мира...

The Mediterranean has been and still is the fondest destination for yachtsmen from different parts of the world...



## ИТАЛИЯ: КАЛАБРИЯ ITALY: CALABRIA

114

Цены на итальянскую недвижимость в Калабрии были до недавнего времени устойчивы по причине недостаточной «раскрученности» региона. Но все изменилось с началом кризиса...

Calabria property prices have been stable until recently as this Italian region was little known or talked about. The lull was disturbed when the crisis struck...

«Чем Вьетнам круче Остоженки?» Этот вопрос, прозвучавший на одной из конференций, стал уже риторическим. Так чем же?..

"How is Vietnam cooler than the famous Ostozhenka Street in Moscow?" This question already asked at one of the conferences has already become rhetoric. So how indeed?..



130

## ВЬЕТНАМ VIETNAM

Сейчас оформление ипотеки стало делом гораздо менее хлопотным именно по той простой причине, что на рынке нет нервозности и нездорового ажиотажа...

Now mortgage formalisation is a much less bothersome undertaking for a simple reason that there is no panic or morbid excitement in the market...

136

## ИПОТЕКА MORTGAGE



Вашему вниманию представлен каталог с 280 объектами зарубежной недвижимости ведущих агентств и застройщиков мира!..

You'll certainly be interested in our catalogue containing 280 international properties from world's leading developers and real estate agencies...



68

## ЧТО МОЖНО КУПИТЬ ...

WHAT YOU CAN BUY...



## НЕДВИЖИМОСТЬ ЧЕХИИ: КАНАТНАЯ ДОРОГА ДЛЯ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

Компания Multi Development в Чехии и город Усти-над-Лабой подписали соглашение относительно аренды территории для станции канатной дороги, соединяющей торговый центр компании с замком Vetrushe. Дорога, протяженность которой составит 300 м, будет доставлять пассажиров на вершину горы с замком за 2 минуты 45 секунд. С горы открывается чудесный вид на город и на реку Лаба. Открытие дороги планируется на весну 2010 г. Торговый центр Forum, где будет расположена станция канатной дороги, находится в центральной части города. Он сконструирован в полном соответствии с городской архитектурой.

Forum откроется осенью этого года и предложит посетителям около 100 магазинов, кинотеатры, рестораны и кафе. Общая площадь этого крупнейшего объекта недвижимости составляет 27 000 м<sup>2</sup>. В магазинах будут представлены следующие бренды: Euronics, Vero Moda, Tom Tailor, A 3 sport, Humanic, DM. Кроме магазинов, будет создано 640 мест для парковки. Хорошую работу общественного транспорта дополнит станция канатной дороги, которая создаст все удобства для посетителей.

Forum откроется осенью этого года и предложит посетителям около 100 магазинов, кинотеатры, рестораны и кафе. Общая площадь этого крупнейшего объекта недвижимости составляет 27 000 м<sup>2</sup>. В магазинах будут представлены следующие бренды: Euronics, Vero Moda, Tom Tailor, A 3 sport, Humanic, DM. Кроме магазинов, будет создано 640 мест для парковки. Хорошую работу общественного транспорта дополнит станция канатной дороги, которая создаст все удобства для посетителей.

## ПАДЕНИЕ ОСТАНОВЛЕНО?

Британские средства массовой информации сообщают о стабилизации рынка недвижимости. Такие гиганты рынка недвижимости, как Лондонский Королевский институт дипломированных оценщиков (RICS), Ассоциация строительных кооперативов (BSA), компания Knight Frank и многие другие, в цифрах и фактах доказывают то, что ситуация на рынке постепенно нормализуется.



При том что безработица в Великобритании растет и экономика остается хрупкой, слишком рано говорить о полном выздоровлении. В такой ситуации ведется борьба за каждого покупателя. А это только на руку россиянам, которые составляют около 30% от всего числа покупателей недвижимости премиум-класса в Великобритании. Здесь они имеют особенно большой выбор, поскольку славятся своей платежеспособностью, и любой продавец предпочтет иметь дело с русским покупателем. Именно сейчас возможно получить ипотечный кредит на лучших условиях с первоначальным взносом в размере 30-50% от покупной цены.

Лица, владеющие свободным для инвестиций капиталом, а также просто обеспеченные граждане со стабильным заработком, сейчас имеют все преимущества на рынке жилья и могут позволить себе приобрести объекты недвижимости в престижных районах Лондона, которые еще пару лет назад продавались по баснословным ценам. Специалисты по недвижимости единодушны во мнении, что сейчас самое подходящее время приобретать недвижимость для тех, кто еще удерживался от покупки нового жилья, поскольку запас предложений по сниженным ценам, имеющийся на рынке жилья на данный момент, будет доступен только в течение ограниченного времени.

www.housebridge.ru

## КУПЛЮ УЛИЦУ. НЕДОРОГО

В небольшом немецком городе Хавельзе (Havelsee) произошло удивительное событие. Всего за 1000 евро была продана целая улица. Причиной такой щедрости стала безответственность местных чиновников.

Как сообщает портал The Local, выставляя улицу на аукцион, местные власти рассчитывали, что она останется в собственности города, для чего определили в качестве стартовой цены символическую сумму в 1 евро. Однако на аукцион явился переводчик из Ливана Вассим Сааб, случайно узнавший об условиях продажи. Он вступил в торг, поднял цену до 1000 евро, воспользовавшись растерянностью чиновницы, представлявшей интересы города, и оказался победителем.

Улица, предназначенная под жилье, была застроена в 90-е гг. местным инвестором Улричем Питручей. Ее общая жилая площадь составляет 5200 м<sup>2</sup>. После того, как инвестор оказался на грани банкротства, он предложил городу купить его собственность за 1 евро. Разумеется, никто не мог подумать, что такая простая операция приведет к столь неожиданному результату. По сообщениям прессы, Вассим Сааб сам был удивлен исходом торгов и еще не знает, как ему лучше поступить с улицей: то ли продать ее за настоящую цену, то ли получать доход, взимая плату за пользование проходящей по территории системой водоснабжения и канализации. По мнению портала The Local, реальная стоимость улицы составляет порядка 500 000 евро.



## КЛЮЧЕВОЙ ЗАКОН ДЛЯ РЫНКА САУДОВСКОЙ АРАВИИ

Новый закон в Саудовской Аравии станет революционным и сможет существенно изменить ситуацию на рынке недвижимости. Данный документ направлен на облегчение процедуры получения кредитов молодыми покупателями. Фактически он охватывает сферу молодежного жилищного кредитования. По мнению местных экспертов, данный закон является необходимым, поскольку большинство молодых



людей живут со своими родителями и не могут позволить себе купить собственную недвижимость из-за высоких цен. Специалисты прогнозируют, что данный закон увеличит спрос на рынке с 500 000 единиц до 800 000 к 2013 г. Другим фактором, который поднимет рынок недвижимости, станет прогнозируемый рост цен на нефть. С другой стороны, прогнозируют радикальное изменение предложения на рынках недвижимости.



На данный момент компания Thomas Properties планирует привлечь инвесторов из США и других стран для того, чтобы начать строительство в 2011 г. На данный момент строительные работы и материалы упали в цене. Компания считает это идеальными условиями для начала проекта, который будет завершен в то время, когда экономика уже начнет подниматься.

## ПРЕКРАСНАЯ ЛАПЛАНДИЯ

Специалисты в сфере недвижимости советуют обратить внимание на рынок Лапландии (Финляндия). Одним из самых больших лыжных курортов в этом регионе является Levi. Здесь имеется хорошо развитая инфраструктура, объединенная с красивыми арктическими пейзажами. Считается, что экономика Финляндии — одна из самых конкурентоспособных в мире. Инвестиции в финскую недвижимость являются надежным капиталовложением, поскольку экономика страны стабильна, а туризм и инфраструктура все время развиваются.

Финляндия привлекает туристов, которым интересны зимние виды спорта, а также тех, кто путешествует по стране, наслаждаясь красотой природы.

На курорте Levi расположены лыжные трассы, соответствующие мировым стандартам, а также большое количество ресторанов. Кроме этого, Лапландия считается резиденцией Санта-Клауса. Недвижимость на этом курорте предлагается совершенно разная, от простых апартаментов до объектов с собственными саунами и спортзалами.



## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭНЕРГИИ СОКРАТИТСЯ НА 60%

Сегодня сфера недвижимости использует больше энергии, чем какой-либо другой сектор в мире — около 38% глобальной энергии. Эта цифра особенно интересна в сравнении с другими секторами: промышленность использует 33% энергии, транспорт — 26% энергии. Согласно новым исследованиям, в будущем поглощение энергии в сфере недвижимости можно сократить на 60% и прийти к ситуации, когда недвижимость будет производить столько же энергии, сколько и потреблять. Отчет «Трансформация рынка: энергетическая эффективность в зданиях» был подготовлен компанией World Business Council for Sustainable Development (WBCSD). К исследованию были подключены многие компании, работающие в этой области. По мнению руководства компании Skanska AB, в связи с поглощением энергии недвижимостью этот сектор является главной причиной изменений климата.



## ПЕРВЫЙ НЕБОСКРЕБ ЗА 20 ЛЕТ

Недавно в Лос-Анджелесе объявили об открытии нового проекта строительства небоскреба. Он является первым со времени начала финансового кризиса. В рамках этого проекта будет построено 80-этажное здание стоимостью 1 млрд долларов. Небоскреб будет предназначен под офисные помещения и отели. Дирекция компании, которая будет строить здание, говорит о том, что проект будет первым за 20 лет небоскребом с офисами.

Этот дом построят в пригороде Лос-Анджелеса, что должно стимулировать его возрождение. В последнее время все проекты, которые реализовывались в пригороде, были успешными.

## ГРАНТЫ ДЛЯ АВСТРАЛИЙСКИХ ПОКУПАТЕЛЕЙ

Люди, которые приобретают свою первую недвижимость в Австралии, получают преимущества в виде грантов и низких ставок по кредитам.

Австралийское правительство удовлетворено эффектом от этих мероприятий, но на данный момент спрос на недвижимость является чрезмерным и существует угроза нехватки средств на их поддержку.



Специалисты говорят, что эффект от решений правительства отразился только на покупателях первой недвижимости, в то время как другие сферы не были затронуты. Т. е. после прекращения программы финансирования на рынке опять будет чувствоваться недостаток спроса на недвижимость. Вместе с тем покупатели первой недвижимости всегда составляли малую долю рынка, поэтому эффект специалисты считают сомнительным. Ранее сумма гранта составляла 21 000 долларов, но потом ее сократили до 7000 долларов.



## НОВОСТИ КИПРА

Правительство Кипра приняло решение, что иностранные граждане, купив недвижимость на Кипре стоимостью более 300 000 евро, автоматически получают постоянный вид на жительство. Граждане не европейских стран могут получить кипрскую визу непосредственно в аэропортах Кипра. Для этого необ-

ходимо заполнить анкету на сайте посольства Республики Кипр в Москве и отправить ее по адресу [provisamoscow@mfa.gov.cy](mailto:provisamoscow@mfa.gov.cy). После этого приходит подтверждение, которое нужно распечатать и взять с собой для предъявления в аэропорту Кипра.

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

## ВЬЕТНАМ ПЛАНИРУЕТ ОТКРЫТЬ 10 МЕЖДУНАРОДНЫХ АЭРОПОРТОВ

Правительство Вьетнама утвердило генеральный план строительства и обновления 10 международных аэропортов по всей стране. Согласно плану, озвученному министром транспорта, в первую очередь будет расширен и модернизирован столичный международный аэропорт Noi Bai. К 2020 г. в аэропорту будет не менее двух посадочных полос, которые смогут принимать большие самолеты, такие как Boeing 747 и Airbus A380. К этому времени аэропорт сможет принимать около 25 млн пассажиров и 260 000 тонн груза в год. На данный момент аэропорт Noi Bai принимает 7 млн пассажиров в год.

Также будет расширен аэропорт Cat Bi. К 2015 г. он получит возможность принимать 2 млн пассажиров и 17 000 тонн груза в год. Кроме этого, будет проведена реконструкция и в других городах. По мнению правительства, данная программа будет способствовать увеличению количества туристов в стране, а развитый туризм окажет положительное влияние на рынок недвижимости Вьетнама.



## ФАБРИКА ФОРДА СДАНА В АРЕНДУ

Компания St. Modwen сдала в аренду бывшую фабрику Форда, расположенную в графстве Эссекс (Англия). Общая площадь промышленной недвижимости составляет 39 500 м<sup>2</sup>. Последние 8 270 м<sup>2</sup> сдали в аренду издательству Littlehampton Book Services. В собственности этой компании находятся такие известные бренды, как Which?, Radio Times и The Good Hotel Guide Fractional Group. Другими арендаторами данного объекта являются Hill Group и CMN Logistics. Кроме помещений, компания сдала в аренду 150 000 м<sup>2</sup> земли для автомобильного парка и открытого склада.

К 2014 г. на месте фабрики планируют построить комплекс жилой недвижимости, однако до 2013 г. объект будет использоваться в промышленных целях. Сейчас прибыль от сдачи в аренду территорий составляет 1 млн фунтов стерлингов в год.

# МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫСТАВКА

## 12-13 марта 2010

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



## Инвестиции в зарубежную недвижимость

**investshow**  
Moscow International Investment Show

  
САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ  
БОЛГАРИИ



Эпистолярный жанр в России не умрет. Конечно, он меняется с течением времени, но суть остается прежней. В XIX веке сочиняли длинные письма, сейчас в ходу короткие электронные послания. Так проще. Мелькнула мысль, захотелось задать вопрос — и вот ты уже кликаешь «отправить».

Мы не можем жаловаться на наших читателей. Они не ленятся обращаться к нам. Высказывают суждения, оценивают, предлагают темы. Недвижимость — такая сфера, что она всегда интересна. Поэтому о ней пишут, рассуждают, пытаются понять. Идет время, вот уже кризису более года, а если что и ясно, так это теперь уже очевидное для всех обстоятельство, что покупка недвижимости по-прежнему остается самым популярным (и, добавим, надежным) способом вложения средств. Особенно когда речь идет о недвижимости зарубежной. И если все равно лучше зарубежной недвижимости ничего еще не придумано, то на первый план выходит вопрос выбора. Точнее, как сделать так, чтобы он оказался безошибочным.

Принято считать, что заключение сделки — это процесс, в котором участвует холодный рассудок, а чувства, напротив, молчат. На первый взгляд, это действительно так. В самом деле, ведь, прежде всего, нужно сформулировать, зачем нужна эта покупка. И уже в зависимости от ответа подбирать основные параметры — цену, формат, страну. Любой покупатель скажет вам, что для него главное — точный расчет. Но точно также любой практикующий риэлтор отметит, что при выборе объекта недвижимости очень большую роль играют чувства и эмоции.

Вид из окна, оказывается, важнее, чем транспортная доступность, перспективы роста стоимости и множество других, очевидно, значимых качеств объекта. И если уж мы упоминаем об инвестиционной привлекательности недвижимости, то стоит заметить, что недвижимость с видом на горы, море или просто прекрасный пейзаж — весьма ценная инвестиция с точки зрения спроса. Даже при размещении в отеле отдыхающие предпочитают доплатить за номер с чудесным видом. Данные исследований показывают, что даже самые трезвомыслящие покупатели сначала смотрят в окно, а уж потом начинают изучать свой будущий дом. И бороться с этим невозможно: что поделаешь, такова человеческая природа.

Вид из окна, оказывается, важнее, чем транспортная доступность, перспективы роста стоимости и множество других, очевидно, значимых качеств объекта. И если уж мы упоминаем об инвестиционной привлекательности недвижимости, то стоит заметить, что недвижимость с видом на горы, море или просто прекрасный пейзаж — весьма ценная инвестиция с точки зрения спроса. Даже при размещении в отеле отдыхающие предпочитают доплатить за номер с чудесным видом. Данные исследований показывают, что даже самые трезвомыслящие покупатели сначала смотрят в окно, а уж потом начинают изучать свой будущий дом. И бороться с этим невозможно: что поделаешь, такова человеческая природа.

В письме одной читательницы я обратила внимание на такую фразу: «Мне очень нравится, когда можно выглянуть в окно и увидеть игроков в гольф, неспешно разгуливающих по гольф-полю». Что ж, это означает одно: только в таком месте дом ей и надо искать. В любом другом, даже самом замечательном, ей всегда будет чего-то не хватать. Человек не может отгородиться от окружающей действительности, и окно вашего дома — это действительно окно. В реальный мир и мечту. Он того, что видите вы, поднявшись поутру, зависит весь ваш день. В общем, если внутренний голос подсказывает вам, что оценка недвижимости зависит от того, что можно увидеть в окошке, — не спорьте с ним.

С вами беседовала редактор журнала  
Светлана Андрюкина



## THE LUXURY NETWORK®

CREATING UNIQUE PARTNERSHIPS

THE WORLD'S MOST EXCLUSIVE AND PROACTIVE  
BUSINESS TO BUSINESS MARKETING GROUP  
FOR LUXURY BRANDS

ЛОНДОН • БЕВЕРЛИ-ХИЛЛЗ • МОСКВА • РИМ • ДУБАЙ



ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ОБ УСЛОВИЯХ ВСТУПЛЕНИЯ В THE LUXURY NETWORK

ВЫ МОЖЕТЕ ОБРАТИТЬСЯ В НАШ МОСКОВСКИЙ ОФИС

Тел.: +7 495 926 9695 • [INFO@THELUXURYNETWORK.RU](mailto:INFO@THELUXURYNETWORK.RU)

[WWW.THELUXURYNETWORK.RU](http://WWW.THELUXURYNETWORK.RU)



О последствиях кризиса, затронувшего подавляющее большинство стран, можно спорить. Но ни у кого нет сомнений, что период нестабильности еще далеко не завершен. Эксперты отмечают падение активности участников выставок зарубежной недвижимости. Но выставки, проводимые компанией aigroup в Москве и Санкт-Петербурге в этом отношении стали исключением.

## ГОРЯЧАЯ ПОРА ДЛЯ ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ

Хорошо известно, что для успеха выставки недостаточно привлечь интересный состав участников. Необходимо точно определить целевую аудиторию, провести грамотную маркетинговую работу, с тем, чтобы среди посетителей было как можно меньше случайных людей. Судя по отзывам участников предыдущих выставок, с этой задачей организаторам удалось справиться. По словам **управляющего директора компании LondonDom Георгия Шишковского**, его компания участвует в Moscow International Property Show на «Тишинке» в 10 раз, и всегда с несомненной пользой. «Основная масса вероятных покупателей, — рассказывает Георгий Шишковский, — рассчитывает на бюджет до 500 тыс. фунтов. Это немного по лондонским меркам, на эти деньги максимум можно приобрести квартиру с 2 спальнями. Но люди действительно хотят купить, а не просто задают вопросы и изучают рынок».

Также как успешную характеризует выставку и **менеджер по развитию компании Kleanthis Savva Руслан Милимед**. «Среди тех, с кем мы общались, немало серьезных клиентов, рассчитывающих на крупные инвестиции, — отмечает он. — Речь идет не об одной квартире, а о целых блоках таунхаусов, апартаментов. По мнению специалиста, потенциальные инвесторы сейчас немного дезориентированы, они еще не понимают, что им будет выгоднее. Но ситуация на рынке все больше заставляет их задуматься о зарубежном рынке».

**Директор по маркетингу и продажам компании Center Ardia (Черногория) Павел Инкин** сравнивает выставки Property Show, проводимые компанией aigroup в Москве и Петербурге. Отмечая хорошую в обоих случаях подготовительную работу

организаторов, сумевших донести необходимую информацию до потребителей, он указывает на большую готовность к покупке питерцев. В Москве народу много, предложений более чем достаточно, и люди предпочитают не торопиться, обдумать все еще и еще раз.

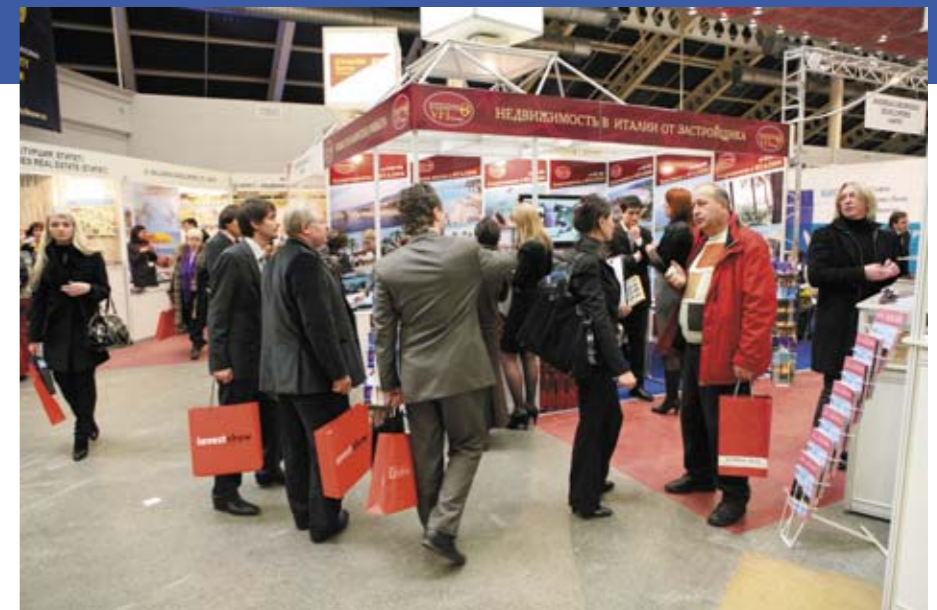
**Менеджер по маркетингу и продажам компании «Юит Дом» Анита Иивари** подчеркивает, что в первый раз на Property Show, и уже точно знает, что приедет еще. Здесь собрались именно те, кто нам нужен — люди, готовые покупать, — говорит она.

**Директор представительства компании Суварсо Александр Шадров** напомнил, что Суварсо — одна из крупнейших кипрских компаний, по сути, холдинг, работающий и в строительстве, и в туризме, занимающийся содержанием

гольф-полей, гостиниц и другими видами бизнеса. Александр Шадров считает очень плодотворной работу на всех выставках aigroup (Moscow International Investment Show и Property Show в Москве и Петербурге): «Организаторы хорошо поработали, и у нас совсем нет свободного времени, мы постоянно заняты». По его словам, это и есть лучшая организация, какая только может быть. Что касается интереса к объектам компании, то он определен, и качеством предложения, и состоянием кипрского рынка: «Наблюдается рост продаж. Цены пока стоят на месте, но скоро пойдут вверх».

По словам **инвестиционного консультанта IMEX Real Estate г-на Сердара Дурдыева (Дубаи)**, его компания предлагает возможным покупателям и инвесторам «широкий спектр недвижимости, от низкобюджетной до самой дорогой». Предпочтение отдается готовой, которая составляет до 70% спроса. Причина, разумеется, в кризисных явлениях, с которыми столкнулся рынок: «Дубаи — не на Марсе, есть свои сложности, а в ряде случаев стройки приостанавливаются, поэтому мы предлагаем готовую недвижимость, те проекты, в ликвидности которых мы уверены». Специалист уверен, что потенциал Дубаи далеко не исчерпан, конечно, развитие притормозилось, но в целом ничего серьезного не наблюдается, перспективы хорошие. Минимальная стоимость — 1,5 тыс. долл./м<sup>2</sup>, верхнего порога нет. Компания г-на Дурдыева постоянно участвует в выставках. Что касается выставок, организуемых компанией aigroup — Investment Show и Property Show, то они всегда проходят «на отлично» и оставляют благоприятное впечатление. «Главное — люди знают ситуацию, и запросы от них поступают конкретные, сюда не приходят просто поговорить», — отметил г-н Дурдыев.

**Элиана Поптрайкова, менеджер по продажам компании Elitstroy**, представляла на выставке строительную компанию, которая предлагает свои объекты на Солнечном Берегу и в горнолыжном курорте Пампорово. По ее словам, кризис, конечно, затронул Болгарию, по-



скольку он затронул всех, но размеры его не столь велики, ведь «в Болгарии не было развитой ипотеки». Диапазон цен по предложениям компании Elitstroy — от 600 евро/м<sup>2</sup> до 900 евро/м<sup>2</sup> привлекли внимание многих посетителей, так что Элиана Поптрайкова имеет основания быть довольной своим участием в Property Show в Москве.

**Директор компании Laris Лидия Гончаренко** объяснила, что у ее компании есть два направления работы на этой выставке: «Наша первая специализация — рынок недвижимости, но сейчас большее значение приобретает продажа готового бизнеса в Европе, это интересно русским инвесторам, мы наблюдаем повышенный спрос». По словам г-жи Гончаренко, если раньше они предлагали к продаже, в основном, химчистки, прачечные, питомники для собак, то сейчас существует большой интерес к заправкам, металлообрабатывающим, транспортным предприятиям. «Речь идет не о продаже собственного российского бизнеса и выводе денег, просто россияне расширяют сферу деятельности, к примеру, те, кто занимался перевозками в России, выходят на зарубежный рынок, то есть делают то же самое за границей. То же самое можно сказать о покупке заправочных станций — это сейчас очень популярное направление инвестиций». Что касается недвижимости, то, как подчеркивает Лидия Гончаренко, спрос велик, и ее компания очень активно предлагает квартиры, апартаменты, студии в Греции, Италии, Франции,

Испании, Германии. Многие россияне приобретают сейчас по 2-3 квартиры с целью сдачи в аренду, и это дает им не только сохранение средств от инфляции, но и гарантированный доход на протяжении 5-10 лет. Особенно перспективен сейчас Берлин, где можно всего за 30 тыс. евро купить студию. Дело в том, что после переноса столицы в Берлин переехали и многие учреждения, и штаб-квартиры компаний и, соответственно, их сотрудники. Желая скорее провести реконструкцию, власти стали продавать за символические суммы старые дома, это значительно снизило затраты строительных компаний и позволило избежать резкого скачка цен. В таких старых зданиях меняются коммуникации, инфраструктура, лифты, делается парковка — и вот уже на рынке появляются студии на 2-3 комнаты. Как объяснила г-жа Гончаренко, выставка Moscow International Investment Show, в которой она участвует в первый раз, представляется ей очень полезной. Здесь она начала реализовывать новый свой проект: предложение русских бизнесов к продаже в Европе и мире. Интерес к подобному рода покупкам существует. Западные предприниматели не боятся приходить в Россию, они боятся, когда их никто не сопровождает, а если предложить им подобную услугу, то вполне можно достичь хороших результатов.

Как полагает **руководитель компании IPC Russia Ольга Вольф**, сейчас основной рыночный тренд — увеличение спроса покупателей на зарубежную недвижимость. Да,



кризис носит глобальный характер, и каждую страну он затронут по-своему. Но люди, уже прошедшие через многие испытания, научились приспосабливаться, и они готовы к любым неожиданностям. Стоит отметить большой интерес к Испании, — подчеркивает эксперт. На вопрос, верно ли мнение, что именно этот рынок пострадал больше других, Ольга Вольф ответила так: «Экономика Испании в целом действительно пострадала, а вот финансовая система показала свою прочность, банки не разорились, кредиты выдаются под 3%, о чем мы можем только мечтать». По наблюдениям Ольги Вольф, «испанские» клиенты составляют до 70% посетителей. Но, конечно, присутствует интерес и к другим рынкам — турецкому, болгарскому, австрийскому и даже финскому. Ее компания, выступающая в роли международного консультанта, способна дать информацию практически по любому сегменту. Ольга Вольф считает, что именно сейчас наилучшее время для приобретения. В Болгарии можно купить студию за 16 тыс. евро, в Тунисе — за 26 тыс. евро, и это отличные предложения. Эксперт полагает, что тунисский рынок быстро наберет популярность. Во-первых, здесь покупка дает вид на жительство, во-вторых, цены очень умеренные, в-третьих, экономика Туниса достаточно закрыта, и это служит гарантией, что кризис его не очень коснется. Возвращаясь к разговору об Испании, Ольга Вольф рассказывает, что посетители с интересом относятся к инвести-

ционному проекту строительства яхтенной марины. Проект будет завершен через 2 года, но стоит иметь в виду, что спрос на аренду яхтенных марин в этом регионе расписан как раз на два года вперед. Когда закончится строительство, цены еще вырастут, так что эта инвестиция представляется, безусловно, обещающей. Оценивая выставки Investment Show и Property Show в Москве и Санкт-Петербурге, Ольга Вольф подчеркивает, что посетителей у стендов ее компании стало больше: «Клиенты серьезные, знают, чего хотят, много было вопросов по приобретению на 2-3-4 млн евро. Это солидные бюджеты. У меня создается впечатление, что российский рынок начинает осознавать, что такое инвестиция».

«Конечно, петербургский рынок не так бурно развит как московский», — сказал нам г-н **Andre Erdos**, **руководитель компании WESTINVEST**. «Мы это знали и раньше, но решили участвовать в St. Petersburg International Property Show, прежде всего, потому что с доверием относимся к компании-организатору. Мы не разочарованы. Выставка раскрывается, больше становится посетителей. Да и для нас работа на российском рынке, с российскими потребителями, становится все важнее. Хотел бы заметить, что не так давно открылся прямой авиарейс Будапешт-Петербург. Это очень важный момент. И еще сказал бы, что Венгрия доступна российским инвесторам. Так что мы ждем хороших результатов от участия в выставке».

**Генеральный директор компании Cheda (Египет) Владимир Малков** также постоянный участник InvestShow и Property Show, и он тоже доволен работой выставок. Характеризуя ситуацию на египетском рынке, он напоминает: здесь — лучшее на планете море, лучший климат, чистейший воздух, натуральные продукты. Так что россияне с большой охотой покупают здесь недвижимость, и дальше будет точно так же. «Растет отложенный спрос, — поясняет г-н Малков, — и как только ситуация с кризисом станет более понятной, можно будет ожидать фантастического взлета покупок, спрос на египетскую недвижимость будет просто бешеный!» Но и сейчас нельзя говорить об отсутствии сделок. На египетский рынок приходят новые, более крупные инвесторы. Все, что у моря, успешно покупается. Малоликвидная недвижимость, расположенная далеко от моря, в неудачных районах — она действительно дешевет, но ведь это естественно, — считает эксперт. Есть районы, где можно купить 100 м<sup>2</sup> за 500 долл., но сможете ли вы там жить? — резонно спрашивает Владимир Малков. А вот вложить средства в новый проект у моря, где стоимость кв. метра составляет примерно 1,2 тыс. долл. — это разумная инвестиция.

**Дмитрий Богатов, управляющий директор компании VFI**, участвовал во всех выставках компании aigroup в этом году. Основная специализация VFI — строительство в Италии, но на этот раз он хотел посмотреть, есть ли интерес к таким странам, как Албания, Тунис, где они тоже хотели бы работать. Возможность изучить спрос, проанализировать потребности рынка Дмитрий Богатов считает главным достоинством таких выставок.

Проведение выставок зарубежной недвижимости подтвердило: большинство инвесторов видят выход из создавшегося положения в усилении деловой активности. И с этой точки зрения мероприятия подобные Investment Show и Property Show в Москве и Санкт-Петербурге, трудно переоценить.

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



**23-24 апреля 2010**

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

## Московское Гольф Шоу

### Выставка о гольфе и гольф-недвижимости



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





NONTYTECH Ag

## Консалтинговая компания Nontytech AG International

NONTYTECH AG — это международная консалтинговая компания. Мы работаем в разнородных и взаимодополняющих секторах мирового рынка. Наши менеджеры накопили более чем двадцатилетний опыт работы в области недвижимости и промышленности. В нашей динамичной компании трудятся 38 профессионалов, представители девяти разных национальностей. Центральный офис расположен в **Женеве**, а филиалы находятся в **Лондоне, Милане, Валенсии, Москве, Риге и Хургаде**. Совсем недавно открылось представительство нашей компании в Баку. Компания NONTYTECH помогает своим клиентам развивать бизнес и осуществлять продажи на основных рынках, таких как Европа, Россия и Ближний Восток.

«Мы добавляем стоимость и открываем возможности для бизнеса производителям, обслуживающим компаниям, инвесторам и застройщикам недвижимости на мировом рынке»

Каждому партнеру мы предлагаем индивидуальные решения



### ЗАСТРОЙЩИКАМ НЕДВИЖИМОСТИ:

- Услуги проектирования:  
Дизайн интерьеров  
Веб-дизайн  
Разработка графики и корпоративной символики
- Мебель высокого качества от ведущих итальянских производителей
- Сбытовая сеть и инвесторы

### ГОСТИНИЦАМ И РЕСТОРАНАМ:

- Услуги проектирования:  
Дизайн интерьеров  
Веб-дизайн  
Разработка графики и корпоративной символики
- Мебель высокого качества от ведущих итальянских производителей
- Итальянские системы «Пицца и паста»
- Революционные прачечные для гостиниц
- Профессиональные кухни для гостиниц и ресторанов



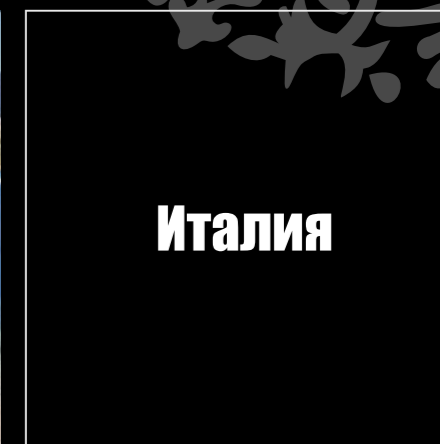
### АГЕНТСТВАМ НЕДВИЖИМОСТИ:

- Присоединиться к нашей сети! У вас появится доступ к обширной базе тщательно отобранных объектов недвижимости по всему миру при полной онлайн-овой и маркетинговой поддержке. Компания NONTYTECH — ваш лучший партнер в создании и развитии сильной агентской сети и прямых связей с инвесторами на европейских и развивающихся рынках

Не стесняйтесь обращаться к нашим сотрудникам за дополнительной информацией!

# НЕДВИЖИМОСТЬ за рубежом

OUR  
WORLD-  
YOUR  
HOME



#### Контакт в Баку:

Зейнаб Багhiroва  
Тел.: (+99450) 363 15 33

Ph.: +41(0) 22 361 50 53  
+41(0) 22 361 50 54  
Fax: +41(0) 22 361 50 55

info@nontytech.ch

Grand-Rue 26, 1260 Nyon,  
Switzerland

#### PLANETHOUSE® IMMOWORLD®

UK OFFICE  
Kestrel Court/Portishead Quays /Harbour  
Road/Portishead-BS20 7AN/Bristol,UK  
TEL +44(0)1275 3904-22  
FAX +44(0)1275 3904-01

ITALIAN OFFICE  
Corso Vercelli 11/20144 -Milano,IT  
TEL (+39) 02 430 01 91-10  
FAX (+39) 02 430 01 90-12

#### IKALO

SUISSE OFFICES:  
1st Floor/ Avenue Industrielle 4-6  
1227-Carouge,CH  
TEL +41 (0) 22 560 64-91  
FAX +41 (0) 22 560 64-99

Grand-Rue 26, 1260 Nyon  
TEL +41 (0) 22 361 50 53  
FAX +41 (0) 22 361 50 55

EGYPT OFFICE  
Hurghada Splanda Mall Office 72  
TEL + 20 180 851 144  
CELL PHONE + 20 127 394 736

Контакт в Москве:  
Марина Кулич  
Тел.: +7 (495) 989 13 50

NONTYTECH Ag

info@planethouse.org

www.planethouse.org

# СЕРДЦЕ ЕВРОПЫ

Олег Щелов



Уникальное географическое расположение Чехии — в самом центре Европы — делает ее чрезвычайно привлекательной для ведения бизнеса. А богатая история страны и обилие природных заповедников влекут сюда путешественников со всего света. Любителей старины здесь ждут разбросанные по всей стране древние крепости, замки и дворцы. Туристы и отдыхающие будут в восторге от целебных источников, чистейших речушек, дремучих лесов и сказочных пещер. Уровень жизни в Чехии один из самых высоких в Центральной и Восточной Европе, а цены значительно ниже западноевропейских. Поэтому, если ваша душа жаждет приключений и общения с приветливыми людьми, если вы любите сытно поесть, обожаете пиво и при этом не готовы сорить деньгами, вам сюда!



## УДИВИТЕЛЬНОЕ РЯДОМ

Чехия — государство небольшое, всего около 80 000 км<sup>2</sup>, на автомобиле его можно пересечь за несколько часов. Если, конечно, нигде не останавливаться. Потому что если останавливаться в каждом интересном месте, то и всей жизни не хватит — настолько Чехия богата разными достопримечательностями. Только в одной Праге насчитывается более 2800 объектов исторического и культурного наследия, находящихся под охраной государства. Там же находится символ Чехии — Пражский Град. В провинции немало городов-музеев под открытым небом, сохранивших до наших дней средне-



вековой облик. Многие старинные замки и крепости Чехии включены ЮНЕСКО в список мирового культурного наследия.

В летний сезон множество людей разного возраста и с разными вкусами съезжается сюда со всей Европы на музыкальные фестивали: классической музыки, средневековой, фольклорной, рок и панк. Здесь в буквальном смысле слова обилие духовной и материальной пищи. Долго и много, к примеру, можно говорить о пиве, культурном чешском напитке. Здесь его варят 49 заводов. Среди них «Пльзеньский Праздрой», «Старопрамен» и «Козел». В пиве здесь знают толк, ведь традиции чешского пивоварения насчитывают более

1 000 лет. Ячменный напиток приносит казне большой доход. Свыше 10% всего годового объема идет на экспорт. Больше всего чешского пива пьют в Германии, Словакии и Англии. Пивная столица страны — город Пльзень. Любители пива разных национальностей чувствуют себя здесь как дома и быстро находят общий язык. Желая поселиться в пивной столице могут свободно приобрести там жилье. Четырехкомнатная квартира площадью 92 м<sup>2</sup>, с лоджией, на седьмом этаже восьмизэтажного панельного дома продается за 1,85 млн крон. Трехкомнатную квартиру площадью 83 м<sup>2</sup> можно снять за 11 000 крон в месяц (440 евро).

На весь мир известны такие чешские курорты, как Карловы Вары (вари — горячие источники), Франтишкови-Лазне и Марианске-Лазне. Средняя температура июля в Карловых Варах +17,3° С, января -2° С. Здесь не раз бывали Шиллер, Бах и Гете. Частенько

наведывалась сюда и русская элита. В 1711 году здесь отдыхал и лечился Петр Первый. Нравилась здешняя красота Н. В. Гоголю, И. С. Тургеневу и другим нашим великим соотечественникам.

В Карловых Варах в лечебных целях используется 12 источников. Помимо целебных вод, город славится своими изделиями из хрусталя, стекла и розового фарфора.

Двухкомнатная квартира в центре Карловых Вар площадью 70 м<sup>2</sup>, с кухней в 18 м<sup>2</sup> (полностью оборудована техникой), высотой потолков 4,5 м, стоит 117 500 евро. В современном новом шестиэтажном монолитно-кирпичном жилом комплексе King's View Condominiums продаются двух-четырёхкомнатные квартиры площадью 48-214 м<sup>2</sup> по цене от 160 000 евро и выше. Место в подземном гараже продается отдельно за 2 500 евро. Величина арендной платы на курорте довольно высокая.



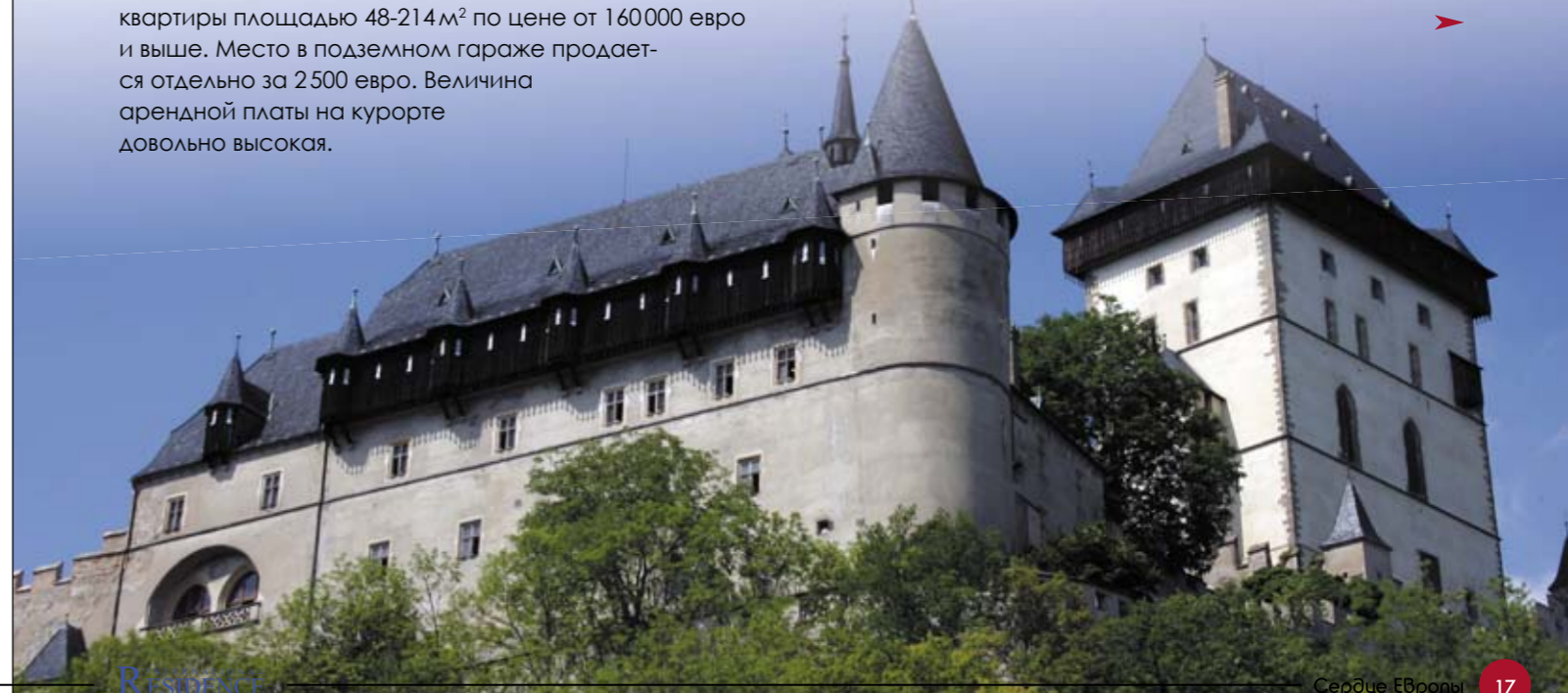
Чешская Республика — член Европейского союза с 1 мая 2004 года, население 10,5 млн человек. Крупнейшие города — столица Прага (более 1,2 млн жителей) и Брно (371 000 жителей). Валюта — чешская крона. 1 крона — приблизительно 0,03 евро.

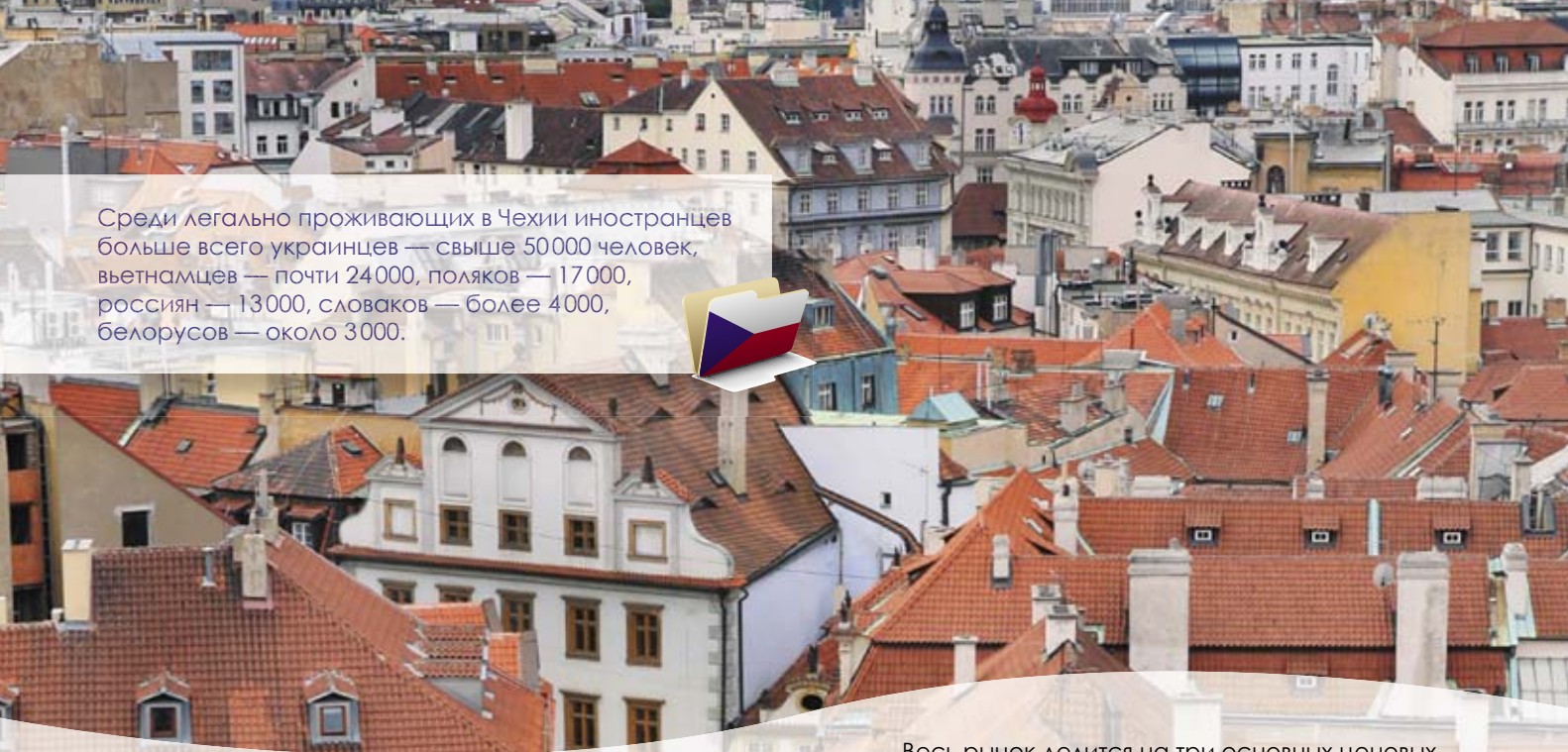


Чтобы снять в приличном доме двухкомнатную квартиру площадью 60 м<sup>2</sup> придется выложить 350 евро за одну неделю.

## О ЧЕМ ПРОСИЛ ПЕТРАРКА

Гордость Чехии — Прага во многом обязана своим величием императору Священной Римской империи Карлу IV, уроженцу Праги, имя которого от рождения — Вацлав. Когда Карл IV стал императором, он мог выбрать любой город для своей резиденции. Великий итальянский поэт эпохи Возрождения Франческо Петрарка писал императору убедительные письма-послания с просьбой переехать на «постоянное место жительства» в Рим, обосновывая это необходимостью





Среди легально проживающих в Чехии иностранцев больше всего украинцев — свыше 50 000 человек, вьетнамцев — почти 24 000, поляков — 17 000, россиян — 13 000, словаков — более 4 000, белорусов — около 3 000.

возрождения древних традиций и наличием в Вечном городе подходящих дворцов. Однако Вацлав-Карл сделал резиденцию в своем родном городе, затеяв здесь грандиозное строительство, в свою очередь, пригласив Петрарку посетить Прагу. Так появились знаменитые символы Чехии: Карлов университет, Карлов мост, Карлова площадь...

А резиденцией императора стал Пражский Град (замок). Пражский град вошел в Книгу рекордов Гиннеса как самый большой замок мира. К комплексу замка относится величественный собор святого Вита, поражающий своими размерами. В замке, среди других бесценных сокровищ, хранится сделанная по специальному заказу из золота и драгоценных камней императорская корона Карла IV, весом 2 474 грамма.


Желающим приобрести в Праге жилье стоит иметь в виду, что местный рынок недвижимости очень пестрый. На продажу выставляется множество квартир: от отличных, с евроремонтом, в отреставрированных домах до обшарпанных, с минимумом удобств, в полуразвалившихся и ветхих зданиях, требующих капитального ремонта.

Весь рынок делится на три основных ценовых категории. В первую входит недвижимость низкого качества стоимостью 25 000-40 000 крон/м<sup>2</sup>. С этой категорией недвижимости совершается максимальное количество сделок. Вторая категория — от 40 000 до 80 000 крон/м<sup>2</sup>. Это жилье в добротных домах с определенным набором удобств. Третья категория — 80 000-170 000 крон и выше за м<sup>2</sup>. Это отличные квартиры в отреставрированных или новых домах с подземными гаражами и паркингами. Самое дорогое жилье находится в исторических районах города, имеет благоприятное экологическое окружение, ограждение и охрану. Там живут сотрудники посольств, дипломаты, крупные иностранные предприниматели и состоятельные чехи.

Средняя величина арендной платы за двухкомнатную квартиру с евроремонтом в центре Праги составляет 1 500-2 000 евро в месяц в зависимости от конкретных условий. Аренда занимает около 20% столичного рынка жилой недвижимости.

### ПАРДУБИЦЕ ЛИДИРУЕТ

В 2007 году чешская газета Mladá fronta DNES и пражский Карлов университет провели исследования по качеству жизни в Чехии. Принимались во внимание




50 критериев, среди них — средняя заработная плата, уровень безработицы, стоимость жилья, цены на питание и проезд, наличие школ и спортивных комплексов, состояние экологии. Оказалось, что лучшими для проживания считаются город Пардубице (около 100 000 жителей) и городок Рихнов-над-Кнежной (на северо-востоке страны, около 12 000 жителей). Прага заняла третье место.

В облике Пардубице сохранилось немало зданий разных архитектурных эпох: поздней готики, раннего ренессанса, барокко и классицизма. Здесь открыла свое производство тайваньская компания Foxconn, специализирующаяся на производстве микросхем. Кроме того, здесь производят автомобильные запчасти, и есть много других промышленных предприятий. Наличие заводов обеспечивает высокую занятость населения. Уровень безработицы в Пардубице, несмотря на рецессию, очень низкий — 4%. При этом Пардубице сохраняет положительные провинциальные черты, здесь много зелени и нет скученности, свойственной крупным городам. Есть в Пардубице и свой университет. Более-менее приличную квартиру в Пардубице можно снять за 7 000-9 000 крон в месяц. А чтобы купить двухкомнат-



В столице Чехии — Праге — проживает 11% всего населения. Столичная средняя зарплата значительно выше средней по стране (около 200 евро в месяц). В Праге и ее пригородах проживает 22% самых высокооплачиваемых чешских специалистов. Из них около 2% зарабатывают свыше 40 000 чешских крон/месяц (1 300 евро) и приблизительно 20% — от 21 000 до 40 000 крон/месяц (700-1 300 евро).



ную квартиру площадью 50 м<sup>2</sup> на втором этаже четырехэтажного кирпичного дома, надо «выложить на бочку» 2,1 млн крон.

Затерявшийся в стороне от больших дорог тихий городок Рихнов-над-Кнежной получил городской статус еще в XIII веке, и с тех пор он не сильно изменился. Главные достопримечательности — старинный костел и замок XVII века, перестроенный позже в стиле барокко. В Рихнов-над-Кнежной двухкомнатная квартира площадью 59 м<sup>2</sup> на третьем этаже восьмизэтажного панельного дома продается за 995 000 крон.

Отдельно надо сказать об индустриальном центре Чехии — Брно. Как и многие другие города Чехии, Брно за свою тысячелетнюю историю накопил немало шедевров архитектуры. В XVIII-XIX столетиях здесь начала бурно развиваться промышленность. Брно даже называли Чешским Манчестером. Сегодня это современный, динамично развивающийся город. Два раза — в 2005 и в 2006 гг. — он выиграл соревнование среди городов Центральной и Восточной Европы за звание «Европейский город будущего». Организаторами конкурса выступили журнал Foreign Direct Investment и газета Financial Times. ➤



И хотя кризис внес свои коррективы, жилье в Брно пользуется повышенным спросом, поскольку вдобавок к уже существующим заводам и фабрикам несколько лет назад здесь открыли свои представительства и предприятия известные мировые корпорации, включая, к примеру, IBM и Siemens. Сюда начали съезжаться инженеры и рабочие из соседних стран: Румынии, Польши и Словакии.

Двухкомнатная квартира площадью 60 м<sup>2</sup> сдается в Брно за 13000 крон в месяц. В жилом комплексе продаются квартиры от 37 до 110 м<sup>2</sup> по цене от 120000 евро и выше.

## РОВНОЕ ТЕЧЕНИЕ ЖИЗНИ

Чехию характеризует политическая и социальная стабильность. Инфляция в стране низкая, как и процентные ставки по кредитам, а качество жизни — выше, чем в странах бывшего советского блока. Поэтому вкладывать деньги в чешскую недвижимость безопасно

и выгодно. Оптимальный вариант для тех, кто не располагает большими деньгами, — покупка жилья в 20-40 км от больших городов. Недвижимость здесь дешевая и до города можно добраться быстро. Приличный особняк в сельской местности, с фруктовым садом, 1 500 м<sup>2</sup>, можно приобрести за 25000 евро. Таких цен в Западной Европе не встретишь. Можно вообще купить по бросовой цене старый дом и нанять рабочих (лучше украинцев, белорусов, румын или поляков — их труд дешевле) для его капитального ремонта. Работа строителя, слесаря, электрика стоит около 1 евро в час, строительные материалы по сравнению с Западной Европой — недорогое.

Из-за кризиса в Чехии, как и во многих других странах, рынок недвижимости просел. Летом 2008 года девелоперы в попытке подстегнуть спрос стали продавать новую недвижимость с дисконтом 10-30%. В других случаях строители стали предлагать потенциальным покупателям в качестве бонуса мебель или брали на себя все финансовые расходы, связанные с оформлением сделки. В настоящее время эта тенденция продолжается. При подготовке к покупке желательно получить изучить выбранный вами город или район города. Узнать,

сколько подходящих вам объектов там выставлено на продажу, по какой цене и как долго они продаются. Подробная информация позволит вам чувствовать себя во время переговоров уверенно и даст возможность добиться больших скидок.

Нерезидент вправе купить недвижимость в Чехии, если он имеет постоянное место жительства (выдается после пяти лет пребывания в Чехии), или если он является учредителем фирмы, зарегистрированной в Чехии и имеющей чешский адрес.

Стоимость сделки невысокая. Цена юридических услуг — договорная, чаще всего 1% от стоимости недвижимости (платит покупатель), 19% — налог на добавленную стоимость (покупатель), регистрационный сбор — 0,01-0,02% (покупатель), комиссионные

Стоимость жилья в престижных районах Праги

Квартиры (кв. м)	Цена, €	Арендная плата, €/месяц	Цена кв. м при покупке, €	Цена кв. м при аренде, €
40	199840	622	4996	15,55
60	239040	829	3984	13,81
80	319520	978	3994	12,22
120	481800	1562	4015	13,02
200	859800	2602	4299	13,01

Примечание: по состоянию на май 2009 года.

Источник: Global Property Guide



# Coloss group

Мы продаем только свои объекты,  
от застройщика, по самой низкой цене  
без комиссий!



## Кипр

Мы любим свою работу,  
мы дарим людям мечту!

# www.coloss-group.ru



Купи свой дом в сердце Европы!



## Чехия




## Болгария

телефоны: +7 495 649-50-40

эл. почта: [info@coloss-group.ru](mailto:info@coloss-group.ru)

адрес: 11524 Россия, Москва,  
улица Электродная, дом 4 А строение 1

 **dometra.ru**  
ЭНЦИКЛОПЕДИЯ НЕДВИЖИМОСТИ



## НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ВСЕХ

## АВСТРИЯ: ГОСТИНИЦЫ ЖДУТ ИНВЕСТОРОВ



**Проект в городе  
Бад Гаштайн  
(Bad Gastein),  
земля Зальцбург.  
Реконструкция  
отеля Astoria**

Здание отеля Astoria было построено в 1913 г. и считается памятником архитектуры. В 30-х гг. в нем проживала семья миллиардеров Ротшильдов. Проект предусматривает полную реконструкцию здания отеля (с сохранением его аутентичной стилистики), строительство двух новых зданий и отдельно стоящей виллы, соединенных с основным зданием подземными переходами. Уровень отделки и сервиса – 5 звезд.  
Сроки строительства: апрель 2010 г. – август 2011 г.  
Стоимость апартаментов (46-80 м<sup>2</sup>): от 195000 евро.  
Стоимость пентхаусов (75-108 м<sup>2</sup>): от 325000 евро.  
Стоимость сьютов (217-258 м<sup>2</sup>): от 1,2 млн евро.



**Проект в городе  
Шладминг  
(Schladming),  
земля Штирия.**

самом динамично развивающемся курорте Австрии: здесь будет проведен чемпионат мира по горным лыжам в 2013 г.

Строительство апарт-отеля в центре города.  
Сроки строительства: апрель 2010 г. – август 2011 г.  
Инвестиции: 2,75 млн евро. Окупаемость: 2 года.  
Чистая прибыль: 3,44 млн евро.



**Проект в городе  
Берванг (Berwang),  
земля Тироль**

Реконструкция 3 отелей и 3 пансионов на территории закрытого поселка площадью 2 га в центре города.

Сроки строительства: апрель 2010 г. – ноябрь 2011 г.  
Инвестиции: 8 млн евро. Окупаемость: 7 лет.  
Чистая прибыль: 2 млн евро ежегодно.



**Проект в городе  
Бад Хофгаштайн  
(Bad Hofgastein),  
земля Зальцбург**

Строительство 5-звездочного отеля Kaiserhof на 150 номеров, а также 3 вилл на 45 апартаментов.  
Сроки строительства: август 2010 г. – декабрь 2011 г.

Инвестиции: 4 млн евро. Окупаемость: 2 года.  
Доходность на вложенный капитал: 29,6% годовых.

Авторитетное австрийское агентство Austrian Business Agency опубликовало недавно следующую статистику: австрийский отельный бизнес ощущает крайнюю нехватку инвестиций. И дело совсем не в пресловутом экономическом кризисе, отнюдь. В отельной индустрии Австрии сложилась уникальная ситуация: происходит естественное «умирание» крошечных и уютных, но уже не отвечающих современным требованиям отелей и пансионов. «Согласитесь, сейчас самое подходящее время для «входа» в бизнес страны, которая занимает первое место в мире по числу туристов на душу населения», — считает Германн Хубер (Hermann Huber), исполнительный директор ведущей австрийской строительной и девелоперской компании Austria-Invest GmbH.

Суть проектов, которые предлагает инвесторам компания Austria-Invest, проста. У компании есть в арсенале несколько опционов на выкуп земельных участков с небольшими отелями или пансионатами в «правильных» местах. На привлеченные средства инвестора осуществляется выкуп объекта, а на банковский кредит — полная реконструкция отеля, с учетом всех современных требований туристов (апартаменты вместо небольших номеров, спа-зона, рестораны и прочее).

Расчетные показатели проектов Austria-Invest показывают, что их окупаемость начинается сразу же после сдачи обновленной гостиницы в эксплуатацию, а рентабельность инвестиций составляет от 29 до 38%. Дальше дело уже за грамотным управлением отелем и продуманной маркетинговой политикой (эти направления тоже берет на себя компания Austria-Invest).

Надо помнить, что в каждой федеральной земле Австрии есть свой закон, регулирующий покупку недвижимости иностранцами, и свой строительный кодекс. Так, законодательство некоторых земель разрешает перестройку существующего отеля или пансиона в апарт-отель, а также продажу апартаментов в них иностранцам как физическим лицам. Основным условием такого приобретения является сдача своих квартир (во время отсутствия хозяев) в аренду туристам. Так называемый «рентный план» позволяет на 20% снизить стоимость покупки недвижимости (в этом случае НДС с покупателя не берется) и предполагает, что иностранец — владелец апартаментов — проживает в них 2-3 месяца в году, а в остальное время сдает их в аренду (через управляющую компанию, которая есть у каждого отеля). Таким образом, владельцы апартаментов получают дополнительный доход (он вдвое превосходит проценты по ипотечному кредиту), а инвестор быстро возвращает затраченные средства.

**Austria  
invest**

**Austria-Invest GmbH:**

Представительство в РФ: Москва, ул. Петровка, 12  
Тел. +7 985 364 4211  
e-mail: [rus@austria-invest.ru](mailto:rus@austria-invest.ru)  
[www.austria-invest.ru](http://www.austria-invest.ru)

Центральный офис: Kollergasse 6, 1030 Wien  
Региональный офис: Rochusgasse 4, 5020 Salzburg  
Тел: +43 650 300 4443