

INTERNATIONAL RESIDENCE

№13

НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ВСЕМУ МИРУ И СТИЛЬ ЖИЗНИ

**Недвижимость
в Болгарии:
на здоровье!**

**Как купить недвижимость?
Задаем вопросы
экспертам**

**Германия:
живем и работаем**

**Англия:
инвестиции в образование**

**Руководство
по покупке
недвижимости:**

**Греция
Черногория
Испания
Швейцария**

10001



4 6207471310017

ВЫСТАВКИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ
КАТАЛОГ: 230 ОБЪЕКТОВ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

www.InternationalResidence.ru



Moscow Golf & Luxury Property Show

Выставка Зарубежной Недвижимости



Организаторы международной выставки Moscow Golf & Luxury Property Show пригласили к участию лучших профессионалов: крупных зарубежных и российских специалистов по инвестициям в недвижимость за рубежом, ведущих застройщиков и агентства недвижимости, а также представителей гольф-индустрии. Moscow Golf & Luxury Property Show станет настоящей ярмаркой предложений по недвижимости за рубежом и гольфу! Ждем Вас!

23-24 АПРЕЛЯ

Телефон организатора: +7 495 926 9695
Москва, Тишинская пл. 1, ТЦ «Тишинка»

www.LuxuryPropertyShow.ru

aigroup

ОТ РЕДАКТОРА



Светлана Андриякина,
svetlana@InternationalResidence.ru

Работа редактора интересна и чужда скуке, особенно сейчас, когда бизнес, связанный с зарубежной недвижимостью, оживляется вместе с мировой экономикой. Анализируя поступающую в редакцию информацию от интересующихся зарубежной недвижимостью, мы можем говорить о трех категориях потенциальных покупателей из России: инвесторы, покупатели недвижимости для семейного отдыха и, наконец, для постоянного места жительства. Инвесторы — это бизнесмены, выгодно вкладывающие свои капиталы, быстро приумножая их. Вторая категория покупателей руководствуется принципом приобретения недвижимости для организации семейного отдыха, а также для безопасных долгосрочных вложений. Ведь покупая собственность для проживания в ней в настоящем, недвижимость можно продать с большой выгодой в будущем. Отметим также, что в последнее время все большее число людей задумывается о переезде на постоянное жительство за рубеж. Обычно предпочтение они отдают странам с развитой или быстро развивающейся экономикой.

К какой бы категории вы себя ни относили, на страницах этого выпуска вы найдете всю необходимую информацию. Инвесторы и простые покупатели смогут изучить 220 объектов недвижимости в каталоге на «желтых страницах» журнала, а также интереснейшие предложения от ведущих мировых агентств и застройщиков, размещенные нашими рекламодателями. В новой аналитической рубрике «Консультации с экспертами» мы дали слово самым известным, зарекомендовавшим себя участникам рынка зарубежной недвижимости с Кипра, из Греции, Франции, Венгрии и Египта. Любителей оздоровительного отдыха заинтересует статья о покупке недвижимости на бальнеологических курортах Болгарии. Желающие учиться, жить и работать за рубежом найдут весьма полезным прочтение различных материалов об иммиграции в Германию и учебе в Великобритании. Вы также можете ознакомиться с циклом статей, подробно освещающих процедуры покупки недвижимости в Греции, Черногории, Испании и Швейцарии.

Читайте журнал International Residence и приобретайте ценный опыт вместе с нами!

INTERNATIONAL RESIDENCE

№13 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

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

Издатель Ким Вадауп	Publisher Kim Waddoup
Главный редактор Светлана Андриякина	Editor in Chief Svetlana Andryukina
Директор Игорь Герасимов	Director Igor Gerasimov
Руководитель проекта Лилия Герасимова	Project Director Liliya Gerasimova
Редактор Руслан Дзкюя	Editor Ruslan Dzkuya
Рекламный отдел Наталья Ковалева Елена Блохина Олеся Зубова	Advertising Nataly Kovaleva Elena Blokhina Olesya Zubova
Корректор Ксения Ридина	Junior editor Kseniya Ridina
Дизайн и верстка Сергей Кузьмичев Алексей Морозов Андрей Хализов	Design Sergey Kuzmichev Alexey Morozov Andrey Halizov
Координатор Оксана Ковалева Мария Чихачева Степан Перминов	Coordinator Oksana Kovaleva Maria Chikhacheva Stepan Perminov

Электронная версия журнала на сайте 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.

Фото на обложке представлено компанией Immobilier Stephan Demeyer: Моб.: +33 621 574119 (Alan Watson), www.demeyer-immobilier.com
Перепечатка материалов журнала "International Residence" допускается только с разрешения редакции.



Недвижимость на Кипре и в Лондоне



NICOLAIDES GROUP НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ

- КВАРТИРЫ С ВИДОМ НА МОРЕ
- ДОМА КЛАССА ЛЮКС
- ВИЛЛЫ НА БЕРЕГУ МОРЯ
- ПОЛНОСТЬЮ ОСНАЩЕННЫЕ ОФИСЫ СО ВСЕМ ВЫСОКОТЕХНОЛОГИЧНЫМ ОБОРУДОВАНИЕМ
- ВЫСТАВОЧНЫЕ ЗАЛЫ И МАГАЗИНЫ
- ЗЕМЛЯ С РАЗРЕШЕНИЕМ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

NICOLAIDES PROPERTIES - это гарантия качества недвижимости, предлагаемой сегодня на продажу или в аренду в Республике Кипр - на самом очаровательном острове, острове Афродиты.

Качество услуг и опыт сотрудников компании помогут вам в выборе недвижимости, соответствующей вашим требованиям.

Кипр славится своим климатом, золотыми песчаными пляжами, лазурным морем, средиземноморской кухней и сервисом.



Контактные телефоны:
+35724828240 (англоговорящий)
+35799630650 (англоговорящий)
+35799572295 (русскоговорящий)
+35799752990 (русскоговорящий)

NICOLAIDES GROUP НЕДВИЖИМОСТЬ В ЛОНДОНЕ

- Консультации по рынку недвижимости в Лондоне
- Покупка, продажа недвижимости
- Получение, сдача недвижимости в аренду
- Консультации по открытию компании в Лондоне
- Юридические консультации
- Консультации по бухгалтерскому учету

Недавно **NICOLAIDES group of companies** был открыт офис в Великобритании. Офис располагается в самом центре Лондона.

Nicolaides group of companies гарантирует качественное обслуживание клиентов.



Адрес: **NICOLAIDES GROUP**
4 Chandos Str., London W1 3 BQ
Mayfair U.K.
e-mail: nicolaid@spidernet.com.cy
e-mail: arisha@propertyinlarnaca.com

Контактные телефоны:
+35724828240 (англоговорящий)
+35799572295 (русскоговорящий)
+35799752990 (русскоговорящий)


**A. NICOLAIDES
HOLDINGS LTD**

Адрес: **NICOLAIDES GROUP**
P.O.Box 40134, 6301 LARNACA - CYPRUS
Tel. +357-24828240, Mob. +357-99572295
Fax: +357-24626252
e-mail: nicolaid@spidernet.com.cy
e-mail: arisha@propertyinlarnaca.com
www.propertyinlarnaca.com
www.oneworld-properties.com



КОНСУЛЬТАЦИИ С ЭКСПЕРТАМИ

EXPERT'S ADVICE

12

На вопросы читателей отвечают профессионалы рынка зарубежной недвижимости, представляющие Кипр, Грецию, Францию, Венгрию и Египет...

Foreign real estate market experts, representing Cyprus, Greece, France, Hungary and Egypt, offer advice to our readers...

ВЫСТАВКИ НЕДВИЖИМОСТИ

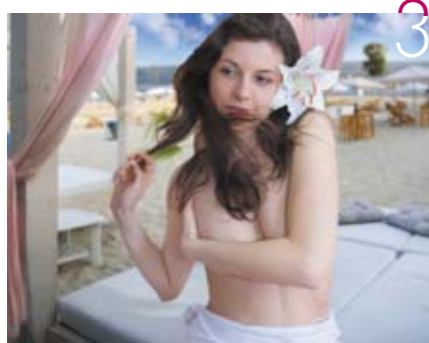
PROPERTY SHOWS



26

Главная задача организаторов выставок зарубежной недвижимости — создать максимально комфортные условия как для участников, так и для посетителей...

The priority of overseas property show organizers is to provide the most comfortable environment for both the participants and for the guests...



30

БОЛГАРИЯ: ЗДОРОВЬЕ

BULGARIA: HEALTH

Сегодня Болгария превратилась в настоящую Мекку для желающих приобрести недвижимость по соседству с целебными источниками...

Bulgaria has become a real Mecca for those interested in buying real estate close to spa resorts...

В поисках лучшего качества жизни многие россияне, отправляются в Германию, где очень ценят работающих и амбициозных людей, опытных специалистов и перспективных выпускников вузов...

Striving for a better life, many Russians are heading for Germany where efficient and ambitious people, proficient technicians and promising graduates are highly appreciated...



42

ГЕРМАНИЯ: РАБОТА

GERMANY: JOBS

Инвестиции в образование своих детей стали сегодня одним из самых распространенных способов вложения свободных денег для российских представителей среднего класса...

Representatives of the Russian middle-class are investing heavily in their offsprings' education...

52

АНГЛИЯ: УЧЕБА

ENGLAND: EDUCATION



Специалисты уверены: покупать недвижимость в Турции надо сейчас...

Experts are confident: It's time to buy in Turkey...



58

ТУРЦИЯ TURKEY



ИТАЛИЯ

ITALY

114

Италия – страна больших возможностей: инвестиции в недвижимость, агротуризм, яхтинг...

Italy - the country of ample opportunities: real estate investments, agro-tourism, yachting...

СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ГРЕЦИЯ

PROPERTY GUIDE: GREECE



92

Если суммировать все, что говорят специалисты по греческой недвижимости, можно составить своего рода список из 7 обязательных требований законодательства Греции...

Having summarised all the expert assessments of buying real estate in Greece, one can draw a list comprising 7 obligatory legal requirements...



СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ЧЕРНОГОРИЯ

PROPERTY GUIDE: MONTENEGRO

104

Экономические условия, законодательство и налоговая система Черногории — все за то, чтобы россияне покупали черногорскую недвижимость...

Economic conditions, legal arrangements and the tax system - all in favor of Russians buying property in Montenegro...

Покупка без корриды: как без проблем приобрести недвижимость в Испании...
'Corrida' is out of the question: how to buy property in Spain trouble-free...



122

СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ИСПАНИЯ

PROPERTY GUIDE: SPAIN

Респектабельная Швейцария с ее незабываемыми традициями и непрекращаемым международным авторитетом всегда будет идеальным выбором для инвестиций...

Reputable Switzerland with its firm traditions and incontestable international authority will always remain an ideal choice for investors...

146

СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ШВЕЙЦАРИЯ

PROPERTY GUIDE: SWITZERLAND



Вашему вниманию представлен каталог с 230 объектами зарубежной недвижимости ведущих агентств и застройщиков мира...

You will certainly be interested in our catalogue containing 230 international properties from world's leading developers and real estate agencies...



68

ЧТО МОЖНО КУПИТЬ...

WHAT YOU CAN BUY...



ВЕЛИКОБРИТАНИЯ

В Британии впервые с начала кризиса стало расти количество заемщиков, приобретающих жилье для последующей его сдачи в аренду (англ. buy-to-let). Согласно данным английского Совета ипотечных кредиторов, в последнем квартале прошлого года их было 25880 (в третьем квартале — 23 700). И хотя показатели 2009 г. по таким

кредитам остаются самыми худшими с 2001 г., но по сравнению с 2008 г. наблюдается улучшение. Важно и то, что в прошлом году по сравнению с предыдущим на 37% уменьшилось количество владельцев сдаваемого в наем жилья, имеющих ипотечные задолженности.

Банки выдают buy-to-let заемщикам ссуды в размере 60-75% от стоимости недвижимости под 4,1-4,99% годовых. Для таких заемщиков необходимо иметь месячный доход как минимум 125% от их месячных выплат по ипотеке, что сейчас совсем непросто.

Одновременно активизировались обычные заемщики, покупающие жилье первый раз для проживания. В декабре прошлого года их было зарегистрировано 24900, что на 26% больше, чем в ноябре того же года. Всего в 2009 г. обычные заемщики взяли 198200 кредитов (в 2008 г. — 193700, в 2007 г. — 357 100). Все это свидетельствует о том, что в последние месяцы ситуация на ипотечном рынке начала стабилизироваться.



ТУРЦИЯ

В течение последних двух лет на турецком рынке недвижимости наблюдается устойчивый рост. Глобальный кризис не только не помешал Турции, но даже помог, поскольку многие инвесторы перебрались сюда из других регионов мира, ослабленных экономическим спадом. Вдобавок к лю-

бимому всеми субтропическому климату жилье здесь гораздо дешевле, чем в Западной Европе. Сегодня Турция становится очень серьезным конкурентом средиземноморских стран Европы. Если еще несколько лет назад все, у кого завелись лишние деньги, стремились приобрести себе второе жилье в западной части Средиземноморья, то сегодня настоящий бум покупок наблюдается на Средиземноморском побережье Турции. Согласно данным Турецкого института статистики, более 73000 иностранцев уже приобрели там недвижимость.

Но зарубежные граждане осваивают не только турецкие пляжи, горы и приграничные к гольф-полям жилые территории. Большой спрос на недвижимость отмечается и в Стамбуле, в который ежегодно прибывают многие тысячи иностранцев для учебы и работы. А поскольку в центре города места под застройку нет, возникают новые пригороды, где стоимость на хорошие квартиры в современных домах, отвечающих западно-европейским стандартам, начинается от 70000 долларов.

ЕГИПЕТ

Президент Египта Хосни Мубарак подтвердил, что закон о повышении налога на недвижимость, принятый еще в 2008 г., начнет исполняться в этом году. Но его применение будет постепенным, чтобы не навредить восстановлению рынка и не осложнить жизнь собственникам жилья. Аналитики связывают медлительность претворения данного закона в жизнь с предстоящими выборами, на которых нынешний президент не хочет остаться аутсайдером, вызвав негодование состоятельных владельцев домов и квартир.

В то же время эксперты рынка подчеркивают, что сейчас не самое лучшее время для повышения налогового бремени, поскольку положение египетской экономики весьма неустойчиво. Введение нового налога с финансовой точки зрения не будет сильным подспорьем для бюджета, а его негативный эффект будет значительным.

Налог затронет только владельцев дорогого жилья. Так, годовой налог на жилье стоимостью 500000 египетских фунтов (приблизительно 91000 долларов США) составит 30 фунтов (5,5 долларов США), а на жилье стоимостью 1 млн фунтов (180000 долларов США) — 660 фунтов (120 долларов США).



КИТАЙ



Во многих странах мира цены на недвижимость упали, и в первую очередь это коснулось элитного жилья. Но только не в Гонконге. В этом административном районе Китая ситуация прямо противоположная. По мере усиления кризиса сюда устремились и китайские покупатели, и зарубежные. Но настоящий наплыв наблюдался в 2009 г., когда цены на дорогое жилье достигли минимума.

С конца 2007 г. до конца 2008 г. элитные квартиры потеряли половину своей докризисной стоимости, что вызвало ажиотаж среди инвесторов, предпочитающих вкладываться в недвижимость. В результате цены в 2009 г. выросли в среднем на 27%, а в самом дорогом сегменте — на 50-70%. В этом году подобного взлета цен эксперты не обещают, но 10-15% гарантируют.

Каждую пятую квартиру стоимостью более 1,2 млн долларов купил китаец. Доля китайских покупателей в покупке элитного жилья составляла в 2007 г. 9,2%, в 2008 г. — 11,2%, а в 2009 г. — уже 18,1%.

Чтобы не допустить раздувания опасного пузыря, власти еще в ноябре прошлого года ограничили условия выдачи ипотечных кредитов. В частности, на самую дорогую недвижимость банки стали выдавать ипотечную ссуду в размере не более 60% от ее полной стоимости.

США



В США ипотечное агентство Freddie Mac в феврале этого года вновь понизило процентные ставки, чтобы дать заемщикам возможность рефинансировать свои кредиты. Средняя годовая ставка по ипотечным ссудам со сроком погашения 30 лет составила 4,97%, а со сроком погашения 15 лет — 4,34%.

Для поддержки неплатежеспособных заемщиков Федеральная резервная система (Центральный банк США) выделила 1,25 трлн долларов. Сегодня каждый пятый заемщик не способен расплатиться по кредиту из-за падения цен на недвижимость (ранее взятый кредит на жилье оказался дороже самого жилья). Доля семей, взявших ипотечные кредиты и не имеющих средств на их погашение, составляет 21,4% от всех заемщиков. Причем эта цифра постоянно растет. Больше всего недвижимости изымается в Калифорнии, где в некоторых населенных пунктах она составляет почти 69% от всей выставленной на рынке недвижимости.

Программа поддержки заемщиков была начата в прошлом году и продлится до 31 марта этого года. Как отмечает американская Ассоциация ипотечных банкиров, в первые шесть недель этого года две трети заявлений на ипотеку касались рефинансирования.

НОВАЯ ЗЕЛАНДИЯ



В начале этого года в Новой Зеландии отмечен рост цен на недвижимость по сравнению с началом прошлого года. Подорожание незначительное — всего несколько процентов, но для инвесторов, работающих на рынке страны, — обнадеживающее. Самый высокий рост цен на Северном острове отмечен в районе городов Окленд (7,3%) и Веллингтон (5,7%), а на Южном острове — в районе города Крайстчерч (6,3%). В других местах цены довольно сильно колеблются, но очевидное повышение отмечено везде: от 0,6% до 5%. В последние месяцы иностранные покупатели новозеландской недвижимости все чаще проявляют повышенное внимание к сельской местности, к домам среди тишины и нетронутой природы. Соответственно и цены там стали расти. Вообще в целом по стране цены сейчас лишь на 4,5% ниже, чем в пиковый докризисный период 2007 год. Средняя сделка составляла в начале этого года 409807 долларов США.

Между тем Джон Кей, премьер-министр Новой Зеландии, объявил о намерении увеличить налоги на землю и на сделки с недвижимостью. Для специалистов в области недвижимости это не такая уж плохая новость, ведь теперь по крайней мере ясно, что пузыря на местном рынке недвижимости не будет.



АВСТРАЛИЯ

В начале этого года в Новой Зеландии отмечен рост цен на недвижимость по сравнению с началом прошлого года. Подорожание незначительное — несколько процентов, но обнадеживающее. Самый высокий рост на Северном острове отмечен в районе городов Окленд (7,3%) и Веллингтон (5,7%), а на Южном острове — в районе города Крайстчерч (6,3%). В других местах цены сильно колеблются, но повышение отмечено везде: от 0,6% до 5%. В последние месяцы иностранные покупатели все чаще проявляют повышенное внимание к сельской местности, к домам среди тишины и нетронутой природы. Соответственно и цены там стали расти. Вообще в целом по стране цены сейчас лишь на 4,5% ниже, чем в пиковый докризисный период 2007 г. Средняя сделка составляла в начале этого года 409807 долларов.

Между тем Джон Кей, премьер-министр Новой Зеландии, объявил о намерении увеличить налоги на землю и на сделки с недвижимостью. Для специалистов в области недвижимости это не такая уж плохая новость, ведь теперь по крайней мере ясно, что пузыря на местном рынке недвижимости не будет.

ИНДИЯ

После нескольких лет раздувания индийский пузырь недвижимости «благополучно» лопнул. Цены упали на 20-40% от пиковых значений, а объем сделок сократился более чем на половину. И хотя по некоторым сегментам кое-где наметились изменения в лучшую сторону, аналитики полагают, что полного восстановления рынка не стоит ожидать ранее чем через год-полтора.

Между тем крупные инвесторы, уверенные в неизбежном подъеме индийской экономики, начинают активно работать. И если раньше они основное внимание уделяли югу страны, то сейчас обратили взоры на центральные штаты: Раджастхан, Мадхья-Бхарат, Чхаттисгарх, Орисса и Джаркханд. Здесь быстро растет средний класс и полным ходом идет урбанизация. В глубинных регионах действуют традиционные ценности, и с ростом доходов люди обзаводятся семьями и стремятся купить новое жилье. В центральных районах страны разворачивают свою деятельность такие компании, как Entertainment World Developers, Omaxe и Sahara City. Огромные деньги — 1 млрд долларов — вкладывает в развитие индийского рынка недвижимости корпорация Red Fort Capital. Деньги будут направляться в течение ближайших трех лет. Ранее эта компания уже вкладывала в индийские проекты 400 млн долларов.



ЮАР

Центральный банк Южной Африканской Республики в конце прошлого года понизил учетную ставку, чтобы подхлестнуть потребительский спрос и ускорить выход страны из рецессии, в которой она оказалась впервые за последние 17 лет. В результате ставки по ипотечным кредитам

тоже снизились. Это благоприятно сказалось на рынке недвижимости. Цена среднего семейного дома (220 м²) выросла в декабре прошлого года на 4,7% по сравнению с декабрем 2008 года и достигла 1 млн рэндов (приблиз. 134454 долларов США). Аналитики из финансовой корпорации Absa считают, что в этом году цены на южноафриканскую недвижимость вырастут как минимум на 5%. Это очень хороший показатель, если учесть, что в прошлом году было снижение стоимости жилья в среднем на 0,5%. В то же время процесс восстановления рынка будет постепенным. Кредитного бума, который отмечался с 2003 по 2007 года, эксперты не предвидят, поскольку банки стали действовать более осмотрительно.

Спросу на жилье во многом будет способствовать проведение в ЮАР этим летом чемпионата мира по футболу. Ожидается приток огромного числа туристов и инвесторов. Английская туристическая ассоциация ABTA назвала ЮАР самым приоритетным направлением 2010 года.



ПИСЬМА ЧИТАТЕЛЕЙ: ЛОГИКА СПРОСА

В последнее время в письмах, которые доносят до нашей редакции скорая электронная почта, все чаще встречаются рассуждения о пользе кризиса для сферы недвижимости. Что ж, по крайней мере одно бесспорно: рынок продавца закончился, ему на смену пришел рынок покупателя, и в этом отношении наших читателей легко понять. Появилась возможность тщательного и неспешного выбора, главное же — страну, регион, сам объект недвижимости теперь оценивают по множеству параметров. Если раньше существовала мода на определенные направления и форматы, то сейчас во всем торжествует жесткий расчет. Что можно только приветствовать.

Сразу после выхода статьи, посвященной покупке недвижимости в Финляндии, в прошлом номере International Residence, на нашу почту пришло немало количество писем с вопросами. Имеет ли смысл «ставить» на Финляндию, спрашивают нас. В чем ее плюсы? Конечно, решение каждый должен принимать сам, и готовых ответов мы уж точно давать не будем. Но можно поступить иначе. Почему бы нам с вами просто не порассуждать вслух? Может быть, тогда что-то станет понятнее?

Недвижимость в Финляндии может быть как вторым домом, так и офисом. Если вы занимаетесь здесь активной предпринимательской деятельностью и планируете расширяться, рано или поздно перед вами встанет вопрос: а зачем тратить деньги на бесконечную аренду? Тем более что кризис убедительно показал: с финской недвижимостью не прогадаешь, в 2009 г. цены снизились всего лишь на 2%, стало быть, вложения не обесценились. Вторым аргументом стоило бы назвать территориальную близость. Если вы живете в Москве, то по времени будет одно и то же: что добраться на машине до подмосковной дачи, что долететь на самолете до своей финской собственности. Если в Питере — тем более. Добавьте сюда отсутствие пробок. Россияне, прожившие хотя бы немного в Финляндии, объясняют этот феномен просто: мало того, что тут дороги нормально построены и развязок хватает, так еще и водители правила соблюдают.

Третий аргумент — наши, привычные климатические условия, к которым не надо адаптироваться. Четвертый — историческая и культурная близость наших народов, что, замечу, тоже имеет немалое значение. Какие события ни гремели вокруг, а Россия с Финляндией всегда сохраняли добрые отношения.

Даже в советское время, со всеми его ограничениями, мы много ездили друг к другу. Помнится, наши туристы обращали внимание на то, что Хельсинки имеет много общего с Петербургом. И ничего удивительного: оба эти города строили одни и те же архитекторы.

Еще стоило бы сказать о том, что финны — нация спортивная, тут всюду дорожки для бега и езды на велосипеде, кругом катки, горнолыжные спуски, и жить в таком окружении очень приятно. Ну и, конечно, традиционная финская продуманность каждого объекта: если построен дом, то к нему сделано в достатке парковочных мест, если возведен жилой комплекс, то к нему полагается спортивный зал, комната для хранения спортивного инвентаря.

Вероятно, прочитав эти строки, вы решите, что мы вознамерились убедить вас в необходимости покупки финской недвижимости. Ничуть. Просто я пишу о том, что хорошо знаю. Что поделаешь, раз я вижу столько плюсов! Ведь они есть на самом деле. Словом, если вы хотели от меня ответа на вопрос, стоит ли покупать недвижимость в Финляндии, то это и есть мой ответ.

С Вами беседовала редактор журнала Светлана Андриякина.



Гостей *Barvikha Hotel & Spa* ожидает неповторимая атмосфера уюта и комфорта, эксклюзивные спа-услуги, гастрономические удовольствия и безупречный сервис, а также прекрасная возможность провести несколько незабываемых дней в уникальном люксе — *Presidential Suite*. Площадь *Presidential Suite* составляет 141 м² без учета индивидуальной подогреваемой террасы.

Presidential Suite разделен на несколько комнат — отдельная столовая с примыкающей к ней кухней, гостиная и спальня, оборудованная огромной 5-метровой кроватью *Royal Bed*. Белоснежное постельное белье и роскошные мягкие подушки итальянской фирмы *Frette* — поистине королевский вид.

Одной из интерьерных особенностей *Presidential Suite* является

действующий камин. Камин, как и все в отеле, спроектирован известнейшим во всем мире итальянским дизайнером Антонио Читтерио (*Antonio Citterio*) и создает настоящую атмосферу уюта с романтическим оттенком. Спальня *Presidential Suite* оснащена двумя плазменными панелями по 65 дюймов, HD и DVD/CD проигрывателями производства датской фирмы *Bang & Olufsen*, одним из лидирующих мировых брендов в области электроники. Насладиться просмотром фильмов можно, уютно расположившись на мягких кожаных диванах компании *B&B Italia*.

Только в *Presidential Suite* ванная комната оборудована парной и джакузи. Гостям предоставляются халаты и тапочки фирмы *Frette*, а линию косметических средств разработал доктор Анри Шено (*Henri Chenot*).

В номере также представлены: мини-бар, климат-контроль с функцией ионизации и увлажнения воздуха, сейф, фен, весы и бесплатный Wi-Fi.

Гостям предоставляется возможность бронирования соседнего смежного люкса для членов семьи, друзей или охраны и гарантируется конфиденциальность пребывания.

Barvikha Hotel & SPA
Московская обл.,
Рублево-Успенское шоссе, д. 114
www.barvikhahotel.com



www.lebristolparis.com

Роскошный отель,
оживленный и гостеприимный,
где сервис — настоящее искусство.



HOTEL
LE BRISTOL
PARIS

112, rue du Faubourg Saint-Honoré
75008 Paris - France
Tél. +33 (0)1 53 43 43 00 - Fax. +33 (0)1 53 43 43 01



OETKER HOTEL COLLECTION

A member of *The Leading Hotels of the World*



КОНСУЛЬТАЦИИ С ЭКСПЕРТАМИ

На протяжении 7 лет журнал International Residence служит источником надежной и достоверной информации. Постоянные читатели, следуя нашим рекомендациям и советам, стали внимательнее подходить к вопросу приобретения недвижимости за рубежом и желают самостоятельно ориентироваться в важных вопросах. В помощь читателям мы открываем новую аналитическую рубрику «Консультации с экспертами». Мы будем давать здесь слово самым известным, зарекомендовавшим себя участникам рынка зарубежной недвижимости, которые, исходя из собственного практического опыта, могут дать совет по той или иной ситуации, оценить перспективы различных рынков и сегментов, высказать свое профессиональное мнение.

Учитывая результаты опросов, проводимых нашей редакцией на специализированных выставках зарубежной недвижимости, мы задали 5 одинаковых вопросов представителям компаний, работающих на рынках Кипра, Греции, Франции, Египта и Венгрии. Предлагаем вашему вниманию их ответы.



Консультант: Андреас Хулудис.
Должность: глава российского представительства Pafilia Property Developers Ltd.
Компания: Pafilia Property Developers Ltd.
Контакты:
Россия (Москва): +7 495 258 1970,
Россия (Санкт-Петербург): +7 812 680 2888,
www.pafilia.ru,
russian@pafilia.com.

КИПР

— В чем преимущества покупки недвижимости на Кипре?

— Кипр — это полноценный член ЕС с 2004 г., с 2008 г. основная валюта здесь — евро. Кипр — зона экологического благоденствия, тут 340 дней в году светит солнце. В этой стране самый низкий уровень преступности в Европе и наиболее выгодный режим налогообложения. Тут сильная и стабильная экономика, развитая инфраструктура. Для владельцев недвижимости очень важно наличие надежной правовой системы, а также надежной банковской системы. Наконец, Кипр — единственная страна в Европе, которая при покупке недвижимости дает право получить вид на жительство.

— Существуют ли ограничения на покупку недвижимости на Кипре?

— Нет. Ограничения на количество объектов недвижимости, единовременно находящихся в собственности, возникают только после получения владельцем титула. Но получение титула необязательно и не связано с правами собственности на недвижимость.

— Легко ли россиянину получить кредит в банках Кипра?

— Получить кредит достаточно просто. Первоначальный взнос составляет 20% либо 30% от стоимости (в зависимости от объекта), на оставшуюся сумму можно взять кредит сроком до 40 лет. Кроме того, на Кипре гарантированно можно получить ипотечный кредит на покупку недвижимости с низкими процентными ставками от 4,5% годовых сроком до 30 лет.

— Какие районы наиболее привлекательны с точки зрения инвестиций?

— Полис — самый живописный район Кипра, в котором расположены самые чистые пляжи, национальные природные заповедники и самые дорогие отели. В ближайшее время развитию района будет оказана государственная поддержка. Пафос — наиболее интересный район для семейного отдыха или постоянного проживания. Спрос на недвижимость здесь стабильно высок, что отражается на росте цен и увеличении числа новых проектов. Инфраструктура района постоянно развивается. Это наиболее интересный район для сдачи недвижимости в аренду. Лимасол — культурная и бизнес-столица Кипра, город, наиболее любимый россиянами. Инвестиционная особенность — крайняя ограниченность количества новых участков под застройку. Новые проекты появляются здесь очень редко, что в совокупности с большим спросом гарантирует хорошую отдачу от инвестиционных вложений.

— Расскажите о разрешенных сроках пребывания в течение года в стране после покупки недвижимости.

— Владельцы недвижимости имеют право на получение мультивизы (выдается сроком от 1 до 3 лет), которая позволяет находиться на Кипре по 3 месяца в каждое полугодие. Если владелец недвижимости хочет находиться здесь более продолжительный период времени, то на основании договора купли-продажи он может подать документы на получение временного вида на жительство. Временный вид на жительство выдается сроком на 1 год и позволяет в течение этого времени без ограничений находиться на Кипре. Дальше он подлежит продлению. По истечении 4-5 лет можно подавать документы на получение постоянного вида на жительство.

ГРЕЦИЯ



Консультант: Анна Лысова.
Должность: представитель компании AG Properties в России.
Компания: AG Properties.
Контакты:
Россия (Москва): +7 926 921 8027, +7 495 660 7796,
Греция (Афины): +3 211 1195087, +3 213 0371349,
www.agpropertygreece.com,
info@ag-properties.ru.

— В чем преимущества покупки недвижимости в Греции?

— Конкурентных преимуществ у Греции немало. Здесь еще долго не будет проблемы «перенаселения» территорий, которая, к примеру, уже существует в Испании, Италии, Франции. Молодые для рынка недвижимости страны, такие как Болгария и Черногория, не имеют пока хорошей инфраструктуры и развитой правовой базы, сравнимой с греческой. А объекты, предлагаемые, скажем, на рынке итальянской недвижимости, это, как правило, старые дома, приобретаемые с целью дальнейшей реконструкции. В отличие от этих стран в Греции до сих пор есть участки под застройку в 15-30 м от береговой линии. В Греции очень хорошее качество строительства и при этом невысокие цены. К тому же возведение объектов, рассчитанных прежде всего на иностранных граждан, ведется на греческих островах, где много свободных площадок под застройку и очень красивые места.

Комплексное усовершенствование греческого земельного и строительного законодательства в последние годы раскрывает перед инвесторами значительный потенциал греческого рынка недвижимости. Греческое правительство предлагает широкий спектр инвестиционных стимулов для развития гольфа, спа-курортов, пристаней для яхт, комплексных курортов.

— Существуют ли ограничения на покупку недвижимости в Греции?

— Греческое законодательство предусматривает ряд ограничений на приобретение недвижимости. Целью этих ограничений является охрана природы и археологических памятников. Не разрешено:

- приобретать или строить недвижимость на охраняемой археологической территории;
- строить на земле, расположенной в природных заповедниках;
- строить недвижимость ближе определенного расстояния до моря.

В Греции при приобретении недвижимости в районах, расположенных вблизи государственной границы или на некоторых островах, граждане стран, не входящих в ЕС (например, России), должны получить специальное разрешение от Министерства национальной обороны. К приграничным зонам относятся такие популярные курорты, как Халкидики, Крит, Корфу, Родос и др. От покупателя на данном этапе необходимо личное присутствие при подаче заявления. Впрочем, разрешение — это, скорее, формальная процедура для дружественных наций.

— Легко ли россиянину получить кредит в банке Греции?

— Чтобы ответить на этот вопрос, приведу в качестве примера деятельность нашей компании. При заказе на строительство виллы в нашей строительной компании вы получаете возможность ипотечного кредитования от компании, без участия банка. Условия кредитования — кредитные ставки, сроки погашения кредита и прочее — обсуждаются в каждом конкретном случае при осуществлении заказа на строительство дома. Проценты по кредиту у нас ниже банковских. Наша компания имеет возможность предоставить своим клиентам специальную ипотечную программу кредитования. По данной программе кредит в размере 70-75% от стоимости объекта выдается максимум на срок до 35 лет.

— Какие районы наиболее привлекательны с точки зрения инвестиций?

На самом деле все районы Греции очень востребованы, а значит и привлекательны инвестиционно. Это Атика, Центральная Греция, Центральная Македония, Восточная Македония и Фракия, Крит, Ионические острова, Пелопонес, Эгейские острова, Западная Греция, Эпир, Фессалия и Западная Македония. Однако традиционно россиян более всего привлекают Халкидики, Крит, Афины, Салоники, Корфу и Родос. Стоит заметить, что с принятием нового законодательства крупных инвесторов привлекает Пелопонес. В этом регионе государство финансирует 50% от стоимости проекта, направленного на развитие туристической инфраструктуры региона. В этом случае оборот денежных средств максимален.

— Расскажите о разрешенных сроках пребывания в течение года в стране после покупки недвижимости.

— Согласно закону Греции, граждане стран, не входящих в ЕС, приобретающие недвижимость в Греции, могут получить вид на жительство в этой стране, получив специальные визы в греческом консульстве в стране проживания. Кандидаты должны подтвердить, что они экономически независимы (имеют ежемесячный доход не менее 2000 евро). Кроме того, они также должны предоставить справку об отсутствии инфекционных заболеваний и подтвердить отсутствие намерения переехать в Грецию на постоянное место жительства. При наличии этих условий они вправе получить вид на жительство, первоначально на срок 1 год. Затем ВНЖ продлевается каждые 2 года.

ФРАНЦИЯ



Консультант: Ирина Артемова.
Должность: соучредитель компании Immoconcept, директор московского представительства компании.
Компания: Immoconcept.
Контакты:
Россия (Москва): +7 916 118 2619,
Франция (Париж): +33 6 6197 2000,
Украина (Киев): +38 067 976 2534,
www.immoconcept.ru,
info@immoconcept.ru.

— В чем преимущества покупки недвижимости во Франции?

— Французская недвижимость, безусловно, является одной из самых привлекательных в Европе с точки зрения надежности вложений, ликвидности и капитализации, не говоря уже о престиже. По результатам исследований, Франция уже шестой год подряд занимает первое место как страна с наиболее приятными условиями для проживания.

— Существуют ли ограничения на покупку недвижимости во Франции?

— Никаких ограничений на покупку недвижимости иностранцами, и в частности россиянами, во Франции не существует. Покупка может быть оформлена как на физическое лицо, так и на компанию или гражданское общество. Процедура оформления по срокам и стоимости ничем не отличается от той, что проходят французские граждане.

— Легко ли россиянину получить кредит в банке Франции?

— Ряд французских банков достаточно охотно кредитует нерезидентов, в том числе россиян. И хотя требования к заемщику в конце прошлого года несколько ужесточились, вполне можно рассчитывать на кредит в 50% от стоимости выбранного объекта. Ставки по кредитам остаются по-прежнему привлекательными: от 2,8% до 4,2% годовых при сроках кредита от 5 до 20 (а иногда и 30) лет.

— Какие районы наиболее привлекательны с точки зрения инвестиций?

— Традиционным спросом пользуются Лазурный Берег и Париж, здесь недвижимость востребована покупателями со всего мира, а следовательно, обладает большей ликвидностью, что зачастую является одним из главных параметров для инвесторов. Во Франции есть еще недооцененные регионы, в которых прогнозируется высокий рост цен в ближайшее время, а также места, где доход от аренды наиболее высок в силу разных причин. По этим вопросам, безусловно, надо консультироваться у специалистов.

— Расскажите о разрешенных сроках пребывания в течение года в стране после покупки недвижимости.

— Наличие недвижимости во Франции дает право на многократную годовую визу с пребыванием 90 дней в 6 месяцев. По этой визе вы не сможете пробыть более 180 дней в году на территории Франции, однако, если вы хотите пребывать во Франции неограниченное количество дней в году, есть возможность оформить гостевой вид на жительство. Он выдается сроком на 1 год, не дает права на работу, но не ограничивает в сроках пребывания в стране. Для его получения потребуется чуть больше оснований, чем просто наличие недвижимости. Документы на такой вид на жительство могут рассматриваться до 45 дней.

ВЕНГРИЯ



Консультант: д-р Эрдош Эндре.
Должность: генеральный директор компании Westinvest.
Компания: Westinvest.
Контакты:
Венгрия (Будапешт): +3620 404 1818, +3620 404 1828,
www.westinvest.org,
rudolf.matusek@gmail.com, westinvestes@gmail.com.

— В чем преимущества покупки недвижимости в Венгрии?

— Есть целый ряд причин приобрести недвижимость в Венгрии. Во-первых, Венгрия очень богата лечебными минеральными водами: на территории страны зарегистрировано 135 целебных (термальных) источников, 30 купальных комплексов, работающих на базе лечебных термальных вод. Столица Венгрии, Будапешт, — красивый город Восточной Европы, он богат памятниками архитектуры, лечебными термальными купальнями, куль-

турой, традициями и гастрономией. Во-вторых, высокая степень надежности инвестиций. По мнению международных экспертов, инвестиции в недвижимость Венгрии относятся к категории инвестиций с низкой степенью риска. Все сделки проходят официально и с гарантией, исключительно с участием адвоката. В-третьих, огромный выбор предложений от простых и вполне доступных квартир до элитных домов, удовлетворяющих самые эксклюзивные потребности. В-четвертых, возможность оформить

объект не только на юридическое, но и на физическое лицо. Иностранцу перед покупкой жилья необязательно тратить время и деньги на регистрацию собственной фирмы, в отличие от таких стран, как Австрия или Чехия. В-пятых, инвестиции в венгерскую недвижимость выгодны. Если собственник более 5 лет владеет объектом недвижимости, то при его продаже он освобождается от уплаты налога. И, наконец, в-шестых, шенгенская виза. Венгрия входит в Шенгенскую зону. Собственник недвижимости в Венгрии автоматически получает многократную шенгенскую визу и право пользоваться всеми благами, которые дает шенгенское соглашение.

— Существуют ли ограничения на покупку недвижимости в Венгрии?

— Иностранец не может получить право собственности на сельскохозяйственную землю (только площадью до 6000 м²), территории природоохранной зоны, заповедники.

— Легко ли россиянину получить кредит в банке Венгрии?

— Даже в наши бурные финансовые времена ипотечное кредитование в Венгрии не приостановилось. По-прежнему зарубежный покупатель имеет возможность получить ипотеку, но, конечно, условия, предписанные банками, стали строже, чем полгода назад. Покрыва-



Консультант: Татьяна Кузмина.
Должность: территориальный менеджер по продажам в России и СНГ.
Компания: Egypt Real.
Контакты:
Латвия (Рига): +371 2600 9770,
www.egypt-real.com,
tatjana@egypt-real.com.

— В чем преимущества покупки недвижимости в Египте?

— Главное преимущество, естественно, погода. Египет — это круглогодичный курорт. Кроме того, цены на недвижимость здесь по-прежнему ниже остальных жарких стран, пользующихся популярностью на рынке зарубежной недвижимости.

— Легко ли россиянину получить кредит в египетском банке?

— Можно получить кредит в Египте, но легче это сделать у себя на родине под уже существующую недвижимость в качестве залога. Здесь часто используется метод рассрочки платежа: по желанию клиента можно растянуть платеж на год, два или три. Все зависит от умения агента договориться с продавцом.

— Существуют ли ограничения на покупку недвижимости в Египте?

— Это зависит от того, как вы регистрируете приобретенную недвижимость, но опытный агент-консультант проконсультирует каждого покупателя в отдельности и укажет правильный и верный путь в каждой отдельной

ситуации. Есть правила и есть исключения, существуют ограничения и способы их обойти.

— Какие районы наиболее привлекательны с точки зрения инвестиций?

— Наиболее привлекательна с точки зрения инвестиций в Венгрии, конечно же, столица Будапешт, точнее, самый центр города, т.к. после приобретения можно легко сдавать недвижимость в аренду на длительный срок. Также очень выгодна и популярна недвижимость у берега Дуная вблизи станции метро. Недвижимость Хевиза (курортного города четырех времен года, имеющего единственное в мире лечебное озеро естественного происхождения, обладающее биологически активными водами) и района озера Балатон идеальна как для отдыха, так и для инвестиций.

— Расскажите о разрешенных сроках пребывания в течение года в стране после покупки недвижимости.

— Имея недвижимость в Венгрии, иностранец автоматически получает шенгенскую визу, т.к. как Венгрия входит в Евросоюз. Сроки пребывания в Венгрии для иностранцев — до 180 дней в течение года (90 дней в течение полугодия) с даты первого въезда.

ЕГИПЕТ

ситуации. Есть правила и есть исключения, существуют ограничения и способы их обойти.

— Какие районы наиболее привлекательны с точки зрения инвестиций?

— Если мы говорим о Хургаде, то иностранцы предпочитают покупать квартиры в центре (Hadaba), в El Kauser или в Intercontinental. Что касается элитной недвижимости (апартаментов), то здесь предпочтение отдается районам Мубарак, Магавиш, Аль-Ахайя.

— Расскажите о разрешенных сроках пребывания в течение года в стране после покупки недвижимости.

— Если сумма покупки вашей недвижимости превышает 54000 долларов, вы имеете право получить вид на жительство в Египте и пользоваться всеми льготами, предоставляемыми резиденту Египта. Если стоимость вашей недвижимости меньше указанной суммы, то вы имеете право на получение годовой визы и можете продлевать ее, пока недвижимость находится в вашей собственности.

Уважаемые читатели, вы можете задать свой вопрос нашим консультантам. Пожалуйста, пишите нам на info@InternationalResidence.ru с пометкой «Консультации с экспертами».

ТабакOFF

организация праздников

Организация корпоративных мероприятий

Новый год

Юбилей компании

Корпоративные торжества

Деловые встречи

Конференции

Презентации



Офис: +7(495)580-8315
www.tabakoff.ru
info@tabakoff.ru



актуальные фотографии внутренней отделки



Veranda
SAHL HASHESH
Developer ISI
Architect Saleh Hamdy

Tel +2018 291 2491
Info@verandaegypt.com

роскошные виллы
и апартаменты
www.verandaegypt.com



НЕДВИЖИМОСТЬ

ЗА РУБЕЖОМ

IMMOWORLD

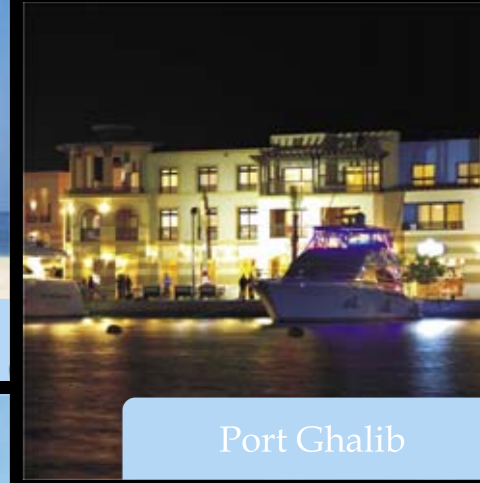
INTERNATIONAL REAL ESTATE COMPANY



Las Cabanas



Almaza Bay



Port Ghalib



Aurora Beach Resort



See The Sea



Rosa Blue



Domain del'alpage



Chalet "Campanule"



Willer

Мы будем рады видеть Вас на Московских выставках:

Московская Международная Инвестиционная Выставка 2010
12 марта 2010 - 12:00 - 20:00 и 13 марта 2010 - 11:00 - 18:00

Московская Международная Выставка Недвижимости 2010
9 апреля - 12:00 - 20:00 и 10 апреля - 11:00 - 18:00

Контакт в Москве :

Марина Кулиш

Тел.:+7 (495) 989 13 50



info@immoworlduk.com

www.immoworlduk.com

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

SWITZERLAND OFFICE
Avenue Industrielle 4-6
1st Floor
1227 Carouge
CH
TEL +41 (0) 22 560 64-91
FAX +41 (0) 22 560 64-99

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

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

