

# INTERNATIONAL RESIDENCE

№14

НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА РУБЕЖОМ И СТИЛЬ ЖИЗНИ

Русские на **Кипре**

**Страны Америки:**  
на ПМЖ

**Турция:** яхтинг

**Болгария:** аренда

Где выгодно купить недвижимость?  
**Задаем вопросы  
экспертам**

Письма читателей  
**Покупка дома  
на Коста-Бланка**

**Руководство  
по покупке  
недвижимости:**  
Чехия  
Португалия  
Египет



ВЫСТАВКИ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ  
КАТАЛОГ: 260 ОБЪЕКТОВ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
[www.InternationalResidence.ru](http://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!

# 22-23 АПРЕЛЯ 2011

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

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

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

## ОТ РЕДАКТОРА

### Радость от покупки недвижимости за рубежом



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

Вы провели тщательное исследование рынка. Вы получили ответы на все ваши вопросы. Вы разумно воспользовались услугами профессионалов, и процесс приобретения недвижимости проходил гладко и безопасно. Все формальности выполнены, у вас появился собственный дом в другой стране. Выбранная вами мебель и аксессуары, картины на стене – все это теперь ваше. Вы счастливый обладатель собственного дома в стране своей мечты.

И всякий раз, когда вы отправляетесь путешествовать со своей семьей, этот дом ждет вас – возможно, лишь на несколько дней, когда вам хочется сменить обстановку и окунуться в другую культуру. В нем ваши родные и близкие проводят отпуск, чтобы отдохнуть от городской суеты. Это место, которое вы тщательно выбирали исключительно для собственного удовольствия. Это не арендованная вила или апартаменты с минимальным набором посуды и техники; это место, которое отражает вашу индивидуальность и исполняет ваши сокровенные желания – место, в которое вы можете уехать в любой момент, особенно, когда вам нужно уединиться и восстановиться после стрессов.

Своя недвижимость за рубежом – это еще и надежное капиталовложение. Резкое снижение стоимости недвижимости в некоторых странах закончилось, цены стабилизировались и больше падать не будут. Если ваша покупка была обдуманным и взвешенным шагом, то ваши деньги в безопасности, и вы сможете всегда вернуть их с прибылью, когда только захотите.

Это лето показало нам, как меняется климат на нашей планете и как важно иметь надежное место, куда можно всегда уехать, если подобная погодная аномалия повторится снова. Счастье, что вы позаботились о безопасной гавани в другой климатической зоне для себя и своей семьи, куда сможете в любой момент отправиться, чтобы дышать там свежим воздухом и получать заслуженную награду за свой тяжкий труд.

И если это счастливое событие – покупка своего дома за рубежом – свершилось еще не с вами, а только с вашими знакомыми, примерьте на себя этот радостный образ. Вы просто обязаны задуматься об этом шаге. Мы поздравляем всех, кто воплотил свою мечту в реальность или уже твердо решил приобрести недвижимость за рубежом. Если вам хочется рассказать историю своей покупки или поделиться своими мыслями, мы будем рады помочь вам советом или опубликовать ваш рассказ в помощь будущим инвесторам.

## INTERNATIONAL RESIDENCE

№14 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 Ваддуп  
Главный редактор  
Светлана Андриякина  
Директор  
Игорь Герасимов  
Руководитель проекта  
Лилия Герасимова  
Редактор  
Руслан Дзкуя  
Рекламный отдел  
Наталья Ковалева  
Елена Блохина  
Олеся Зубова  
Корректор  
Ксения Ридина  
Дизайн и верстка  
Анна Анохина  
Сергей Кузьмичев  
Алексей Морозов  
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  
Natalie Kovaleva  
Elena Blokhina  
Olesya Zubova  
Junior editor  
Kseniya Ridina  
Design  
Anna Anokhina  
Sergey Kuzmichev  
Alexey Morozov  
Coordinator  
Oksana Kovaleva  
Maria Chikhacheva  
Stepan Perminov

Электронная версия журнала 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. Фото на обложке предоставлено компанией Sotheby's International Realty. Тел.: +66 76 324 614, [www.sothebysrealtyphuket.com](http://www.sothebysrealtyphuket.com) Перепечатка материалов журнала "International Residence" допускается только с разрешения редакции.



# МОСКОВСКАЯ МЕЖДУНАРОДНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ВЫСТАВКА

## 11-12 марта 2011

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



## Инвестиции в зарубежную недвижимость

**investshow**  
Moscow International Investment Show

  
САЛОН НЕДВИЖИМОСТИ  
БОЛГАРИИ

Тел. +7 495 926 9695 • [www.InvestShow.ru](http://www.InvestShow.ru)

Damianos

Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY

[SIRbahamas.com](http://SIRbahamas.com)



### ВАШ ЛИЧНЫЙ ОСТРОВ EXUMA CAYS, БАГАМСКИЕ ОСТРОВА

Настоящий уголок рая расположен на Багамах в центре национального парка Экхита Саус. Островок площадью чуть более 15 га омывается аквамашиновыми и бирюзовыми водами. В его зелени утопают 4 гостевых домика и особняк, окруженный верандами в колониальном стиле. В этих 5 домах могут комфортно разместиться 22 отдыхающих. Встречаться гости острова могут в здании клубного типа со стильной гостиной, оборудованным фитнес-центром и огромным бассейном с видом на море. На острове часовня из тесаного вручную камня, действующий маяк, а также дома для обслуживающего персонала и здания системы технического обеспечения. Обслуживающий персонал в количестве 29 человек может быть размещен в доме дворецкого и шеф-повара, коттедже инженеров, комнате отдыха летчиков, жилых постройках для домашней прислуги. Эксплуатационный центр включает водоочистные сооружения, складские помещения, систему энергоснабжения, телефонный узел и систему передачи данных, обслуживающие транспортные средства, топливную систему, вертолетную площадку и пристань.

Все детали тщательно продуманы, благодаря чему это один из самых роскошных и самодостаточных частных островов мира.

На самолете сюда можно добраться за 35 минут от Нассау и за 60 минут от Палм-Бич.



#### КОНТАКТЫ:

George Damianos  
Damianos Sotheby's International Realty  
Office: +1 242 362 4211  
Mobile: +1 242 424 9699  
Email: [George.Damianos@SothebysRealty.com](mailto:George.Damianos@SothebysRealty.com)



## КОСТА-БЛАНКА: ПИСЬМА ЧИТАТЕЛЕЙ

Своими впечатлениями о покупке виллы на Коста-Бланке в Испании делится читатель журнала International Residence...



12

## BUYING IN COSTA BLANKA: FEEDBACK FROM ONE OF OUR READERS

One of our regular readers shares his impressions on purchasing a villa in Costa Blanca, Spain...

## КОНСУЛЬТАЦИИ С ЭКСПЕРТАМИ

На вопросы читателей отвечают профессионалы рынка зарубежной недвижимости, представляющие Германию, Израиль, Испанию, Финляндию и Швейцарию...



32

## EXPERT ADVICE

Professionals from the overseas property market representing Germany, Israel, Spain, Finland and Switzerland answer questions from our readers...

## ВЫСТАВКИ ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Профессионалы рынка и инвесторы с интересом ждут ставшие уже очень популярными и успешными выставки зарубежной недвижимости, проводимые в Москве и Санкт-Петербурге...



38

## INTERNATIONAL PROPERTY SHOWS

Market professionals and investors are looking forward to international property shows held in Moscow and St. Petersburg, already most popular and successful...

## ТУРЦИЯ: ЯХТИНГ

Турецкие марины — это поистине жемчужное ожерелье страны, манящее яхтсменов со всех стран мира...



40

## TURKEY: YACHTING

Turkish marinas are a true national necklace of pearls, luring yachtsmen from different parts of the world...

## БОЛГАРИЯ: АРЕНДА

Для тех, кто смотрит вперед и собирается вкладывать деньги в жилье для последующей его сдачи в аренду, Болгария — отличный вариант...



56

## BULGARIA: BUY-TO-LET

For those who are contemplating buy-to-let investments in residential properties, Bulgaria is an excellent option...

## CYPRUS: RETIREMENT

While in the 1990s Cyprus roused keen interest among the middle-aged Russian businesspeople, now this island is frequently chosen by senior citizens dreaming of tranquil retirement years...



66

## РУССКИЙ КИПР

И если в девяностые годы Кипр был больше интересен россиянам среднего возраста для деловых целей, то сейчас этот остров часто выбирают люди старшего возраста для безмятежной пенсионной жизни...

## AMERICAN DESTINATIONS: PERMANENT RESIDENCE

In recent years whole Russian families have been seeking permanent residence in the New World. Exotic destinations like Panama are being added to the traditionally popular USA and Canada...



102

## СТРАНЫ АМЕРИКИ: ПМЖ

В последние годы россияне целыми семьями активно стали уезжать на постоянное жительство в Новый Свет. К традиционно популярным направлениям, таким как США и Канада, стали прибавляться и экзотические, включая Панаму...

## PROPERTY GUIDE: CZECH REPUBLIC

Interest in Czech properties is high indeed. The low cost of living and real estate prices as well as easy access to home mortgage loans are to the benefit of all...



112

## СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ЧЕХИЯ

Интерес к чешской недвижимости повышенный. Всем по душе низкая стоимость проживания в стране, невысокий уровень цен на недвижимость и возможность легко получить ипотеку на покупку жилья...

## PROPERTY GUIDE: PORTUGAL

For a long time Portugal has been in the shadow of Spain. No longer: today Portugal is quickly turning into one of the most exciting destinations for investors and can easily compete with the best Mediterranean resorts of Spain and France...



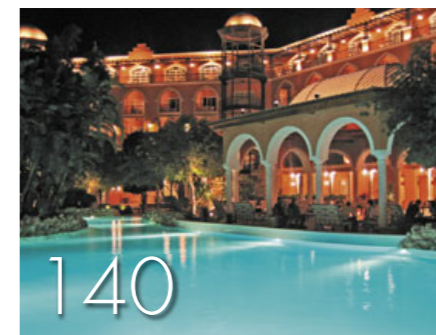
126

## СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ПОРТУГАЛИЯ

Долгое время Португалия была испанской тенью. Однако сегодня Португалия становится одним из самых интересных инвестиционных направлений и может поспорить с лучшими средиземноморскими курортами Испании и Франции...

## PROPERTY GUIDE: EGYPT

The entire process of property acquisition is so smooth in Egypt that it would suffice to go there only once, in order to have a look at a future possession...



140

## СПРАВОЧНИК ПОКУПАТЕЛЯ: ЕГИПЕТ

Весь процесс приобретения недвижимости в Египте так хорошо отлажен, что в принципе для покупки здесь можно побывать всего один раз — взглянуть на будущую собственность...





## ДУБАЙ ИДЕТ НА ПОПРАВКУ

В Дубае (Объединенные Арабские Эмираты) местные власти решили иностранцам образовывать ассоциации собственников жилья. Ранее нерезидентам разрешалось приобретать жилую недвижимость, но иностранцы не имели права организовывать свои товарищества и самостоятельно нанимать управляющую компанию. Недвижимостью обязательно управлял застройщик, что, во-первых, было дорогим удовольствием, во-вторых, не давало полной ясности в расходовании собираемых с собственников денег и в целесообразности самих расходов. Теперь у иностранных владельцев жилья появилась возможность самостоятельно решать свои коммунальные проблемы и самостоятельно выбирать управляющую компанию. Аналитики убеждены,

что новый закон делает дубайский рынок недвижимости более прозрачным и привлекательным.

Больше уверенности зарубежным инвесторам придает и информация о том, что снижение цен в Дубае наконец прекратилось и ситуация стабилизировалась (за время кризиса недвижимость Дубая подешевела по разным сегментам на 40-55%). В целом, по оценкам аналитиков агентства Asteco, рынок недвижимости Дубая в начале 2010 г. достиг дна, а к середине 2010 г. по некоторым сегментам начал уверенно восстанавливаться. Если со второго квартала 2009 г. по второй квартал 2010 г. стоимость квартир понизилась в среднем на 5,23%, то отдельные дома и виллы подорожали за тот же период приблизительно на 6,99%. Специалисты ожидают полного восстановления рынка недвижимости к 2012-2013 гг.

## ОСТРОВ СВОБОДЫ БУДЕТ ОТКРЫТЫМ

Власти Кубы объявили об отмене ограничений на покупку, продажу и передачу по наследству иностранцами недвижимости. Нерезиденты смогут брать жилую недвижимость в пожизненную аренду (на 50 лет с последующей пролонгацией). Ожидается также, что для приобретателей местной недвижимости будут изменены и визовые правила. Сейчас иностранцы могут пребывать на Кубе не более 6 месяцев подряд. Уже достигнуто соглашение между властями и крупными международными девелоперами, которые начали возводить в стране элитные гостинично-жильные комплексы с ресторанами, гольф-клубами и маринами. Английская компания Esencia Hotels & Resorts строит на Кубе курорт Carbonera



Country Club Resort в городке Варадеро (140 км к востоку от Гаваны). Здесь будет гостинично-жилой комплекс, марина и все условия для любителей гольфа. Варадеро считается одним из самых лучших

пляжей мира. Состоятельная публика впервые появилась здесь в 1870 г. Потом Варадеро надолго стал элитным курортом американских миллионеров. Стоимость нового проекта составит 400 млн долларов.

## СТАБИЛЬНЫЙ КИПР

Как отмечают аналитики, рынок недвижимости Кипра, несмотря на продолжающийся в Греции тяжелый финансовый кризис, находится в хорошем состоянии. В 2010 г. цены на жилье стабильно растут. Кипрская экономика не имеет жесткой привязки к греческой, поэтому и воздействие кризиса здесь минимальное. Кипр остается излюбленным местом отдыха для многих иностранцев. Особенно много на Кипре российских и английских семей — среди нерезидентов россияне и англичане занимают первые места по инвестициям в местную жилую недвижимость. В 2009 г. и в первом полугодии 2010 г. приток иностранцев на остров увеличился, поскольку



многие представители среднего класса предпочли Кипр в качестве надежной гавани в море житейских бурь.

Среди самых крупных инвесторов стоит отметить выходцев из Катара, которые вложили в строитель-

ство на Кипре роскошных отелей и курортов миллиарды долларов.

Рост кипрской экономики в первом полугодии 2010 г. составил около 1,7%. Это не так уж и мало, если учесть, что во многих странах бушует рецессия.

## ЗАПРЕТНАЯ ЗОНА

Во Франции на Лазурном Берегу начал действовать закон, запрещающий возведение каких-либо новых построек ближе 300 метров от прибрежной полосы. Это сделало уже имеющуюся приморскую недвижимость еще дороже, что подтолкнуло новых иностранных покупателей, не обладающих чрезмерными финансовыми возможностями, обратить взоры на глубинку. Этим летом идет бойкая распродажа квартир и особняков на Лазурном Берегу в некотором отдалении от моря. Стоимость большой новой однокомнатной квартиры начинается от 236 000 долларов, новой двухкомнатной квартиры — от 424 000

долларов. Цена отдельных домов и вилл начинается от 2,3 млн долларов.

Еще одной любопытной тенденцией стало возведение и покупка жилья иностранными инвесторами в непосредственной близости от железнодорожных станций южного направления. К этому покупателей подтолкнуло недавнее извержение вулкана в Исландии. Многие тогда сменили самолеты на поезда и не пожалели, поскольку поезда, в частности, французские, ходят со скоростью 300-400 км в час и очень комфортны во всех отношениях. И хотя поезд уступает в скорости самолету, но зато он приходит прямо в центр города.



## КУПИ МЕЧТУ

У крупных инвесторов появилась уникальная возможность купить целые острова в Италии. Итальянское правительство, приводя в порядок свою бюджетную систему и добиваясь финансовой эффективности, собирается разрешить продажу иностранцам нескольких великолепных островов общей стоимостью свыше 3,6 млрд евро. Среди них несколько островов из архипелага Мадалена у северо-востока Сардинии. Кроме того, будут выставлены на продажу острова в лагуне Венеции, включая остров Сан-Эразмо с его садами, виноградниками и древней крепостью. Помимо этого, будут проданы некоторые исторические здания



в Риме и на Сицилии. Намерения итальянских властей не оригинальны. Недавно подобное решение приняло правительство Греции.

А в мае этого года Франция также объявила о распродаже 1700 объектов государственного недвижимого имущества.

## ГОРЯЧАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Финляндия — одна из немногих стран, где в 2010 г. недвижимость стабильно дорожала. В первом полугодии 2010 г. цены на вторичном рынке по сравнению с тем же периодом 2009 г. выросли на 11,2%. А в Хельсинки рост цен достиг 15,7%. Это самый высокий показатель в Финляндии за период более 10 лет и лучший показатель в Европе. Во втором полугодии 2010 г. цены продолжают движение вверх. Некоторые аналитики даже заговорили о раздуваемом пузыре. Однако в целом эксперты считают, что удорожание жилья обусловлено рядом веских причин. Во-первых, по их мнению, за время кризиса цены откатились назад, и теперь



они возвращаются на прежние позиции. Во-вторых, процентные ставки по ипотечным кредитам сейчас низкие, и люди отдадут предпочтение покупке жилья, а не его аренде.

Для среднестатистической семьи стоимость ипотечной ссуды обходится приблизительно в 8% от совокупного дохода (в 80-е и 90-е гг. прошлого столетия — 25%).



## ЗВЕЗДНЫЙ ОСТРОВ

Почему звезды Голливуда, супер-модели, певцы и музыканты среди других Балеарских островов выбирают именно остров Ибица, лучше, конечно, спросить у них. Но так или иначе, вот уже более полувека сюда едут знаменитости со всего света. Здесь есть свои элитные клубы, куда разовый входной билет стоит 1500 евро. Можно обедать в местном ресторане и за соседним столиком лицезреть легендарного «роллинга» Мика Джаггера (отдыхал на острове в июле этого года). На острове неоднократно бывали Фредди Меркьюри, Грейс Джонс, Наоми Кэмпбелл и Кайли Миноуг. По причине особого внимания известных людей местная недвижимость далеко не всем по зубам. Кризис если и сбил цены, то это касается только спекулятивной на-



кипи. Сейчас, можно сказать, цены соответствуют реальности. В июле этого года особняки, 200-350 м<sup>2</sup>, продавались за 1-1,5 млн евро. Небольшие виллы выставляются за 2,5-3,6 млн евро. Самые дешевые квартиры стоят сейчас око-

ло 220 000 евро. Но цены ничуть не пугают иностранцев. Об этом свидетельствует статистика. Международный аэропорт Ибицы только в июне этого года обслужил 689 000 пассажиров, что на 6% больше, чем в июне прошлого года.

## ЛЮБОПЫТНЫЙ СПИСОК

Международное агентство недвижимости Savills опубликовало итоги своего исследования, касающегося средней стоимости жилья в 35 наиболее привлекательных странах с точки зрения инвесторов — покупателей зарубежной недвижимости. Начинают список города и государства, где цены вполне доступны представителям среднего класса (цена за м<sup>2</sup>): Марракеш (Марокко) — 1425 евро, Каир (Египет) — 1460 евро, Маскат (Оман) — 1881 евро, Ханой (Вьетнам) — 2190 евро, остров Маэ (Сейшель) — 2462 евро.

В десятку самых дорогих городов мира вошли (цена за м<sup>2</sup>):

Монако — 50 000 евро, Канны (Франция) — 25 000 евро, Лондон (Британия) — 20 141 евро, Куршевель (Франция) — 20 000 евро, Москва (Россия) — 18 250 евро, Гонконг (Китай) — 14 539 евро, Сидней (Австралия) — 12 940 евро, Париж (Франция) — 11 500 евро, Нью-Йорк (США) — 10 950 евро, Шанхай (Китай) — 10 829 евро.

В середине списка такие города, как (цена за м<sup>2</sup>): Стамбул (Турция) — 4360 евро, Дубровник (Хорватия) — 4500 евро, Варшава (Польша) — 4563 евро, Лиссабон (Португалия) — 5000 евро, Ницца (Франция) — 6000 евро, Кейптаун (Южная Африка) — 6125 евро.

## ИПОТЕКА ДЕШЕВЕЕТ

Английские банки начали понижать процентные ставки по ипотечным кредитам. При первоначальном взносе 25-40% от цены недвижимости минимальная фиксированная процентная ставка по кредиту со сроком погашения 2 года составляет сейчас 2,5-3%. При первом взносе менее 25% минимальная ставка упала до 4,52%. Это самый низкий уровень с сентября 2003 г. Ставки по кредиту со сроком погашения 5 лет при первоначальном депозите не менее 25% понизились до 4-4,5%. Банки пошли на снижение ставок, чтобы подтолкнуть ипотечных заемщиков рефинансировать ранее взятые ссуды и тем самым оживить

рынок. В этом году ситуация на ипотечном рынке стабилизировалась, во всяком случае, ухудшения нет. В первые 3 месяца 2010 г. объем просроченной ипотечной задолженности оставался на уровне прошлого года. Одновременно объем кредитования продолжает расти. В мае он вырос на 7% по сравнению с апрелем (11,3 млрд фунтов стерлингов против 10,5 млрд фунтов) и на 10% по сравнению с маем прошлого года. Всего в мае 2010 г., по статистике Британской ассоциации банкиров, подданные Соединенного Королевства получили 36 709 кредитов. Утверждается, что к осени 2010 г. объем ипотечного кредитования по всей стране увеличился на 150 млрд фунтов.



## ПИСЬМА ЧИТАТЕЛЕЙ: ГОЛЬФ-НЕДВИЖИМОСТЬ



В моей электронной почте оказалось два схожих письма. Авторы — люди разных занятий, отличающиеся и по возрасту, и по своим вкусам. Но интересует их, как ни удивительно, одно и то же: гольф-недвижимость. Что это, — спрашивают они, — преходящая мода или долгосрочная тенденция? И есть ли смысл вкладывать средства в этот сектор?

Порой читательские письма заставляют серьезно задуматься. Адресат ждет ясного ответа, значит, нужно очень точно сформулировать свое отношение к предмету обсуждения. Я сама играю в гольф и поэтому могу, опираясь на собственные опыт и наблюдения, поделиться своим мнением. Гольф-недвижимость — это очень перспективно, не раздумывайте, если у вас есть возможность вложить капитал в эту сферу.

Гольф — безусловно, уникальное явление. И спорт, и отдых, и деловая встреча без галстуков одновременно. И если для всего мира популярность гольфа давно уже величина постоянная, то число российских поклонников этой игры растет в геометрической прогрессии. Катание на горных

лыжах — тоже прекрасное занятие, но все-таки с горы каждый едет в одиночку, а игра в гольф предполагает общение. Во время партии партнеры лучше узнают друг друга, возникает доверие — а что может быть важнее для бизнеса?

Гольф, что ни говори, вид спорта элитный. Хорошее поле стоит очень дорого, недешево обходится и вся инфраструктура. Кто-то приезжает только поиграть, и ему нужен приличный отель, ресторан, высококачественная амуниция, привычный уровень сервиса. Другой предпочитает собственный дом неподалеку от поля. Вот и выходит, что гольф — это не просто поле, клюшки и мячи, а огромная индустрия, требующая больших вложений, но и дающая превосходную отдачу.

Все то, что относится к элитному сектору, востребовано всегда. Покупать лучшее, быть частью избранного общества, бывать в самых красивых и дорогих местах — это престижно. Во всем мире может бушевать кризис, но любители гольфа будут по-прежнему собираться в привычных местах — в Европе, в Азии или Америке. Будут собираться хотя бы потому,

что приехать поиграть — значит, дать понять: я в порядке, мой образ жизни не претерпел изменений.

Вряд ли будет преувеличением сказать, что гольф — это особый мир. Мало подготовить поле для игры. Важно и то, что вокруг. Какие деревья и кустарники там растут, какие цветы радуют глаз, насколько все ухожено, основательно и вместе с тем красиво. Но ведь все это продумывается заранее, такой проект реализуется во всем объеме, в том-то и заключается его инвестиционная привлекательность. Дом возле поля для гольфа — это действительно гольф-недвижимость, тут нет никакого преувеличения. Вы можете не заметить, как гольф подчинит вас своему распорядку, своему темпу, своей законченности. Но вы никогда об этом не пожалеете. Проснуться под пение птиц, выйти на порог своего дома, увидеть первый, еще неловкий удар по мячу своего ребенка. Не знаю, счастье ли это. Но то, что такое не забывается — можете не сомневаться.

С Вами беседовала редактор журнала Светлана Андриякина.



# Испания В ВАШЕМ СТИЛЕ

- 7 лет работы на рынке недвижимости Испании
- Виллы, апартаменты, бунгало на Costa Blanca
- Жилая и коммерческая недвижимость, готовый бизнес
- Строительство
- Юридическое сопровождение
- Послепродажное обслуживание



## Нестареющая классика

Роскошная вилла в центре Аликанте

Вилла с классическими интерьерами для приверженцев вечных ценностей. Центральное расположение. Шесть спален, пять ванных комнат, камин в гостиной. Полная меблировка в традиционном стиле, оборудованная кухня. Сад с бассейном. Гараж на три машины. REF AL146

## Уютная современность

Вилла с видом на море в Алте

Комфортабельная вилла рядом с парком для дружной и общительной семьи. Три спальни, четыре ванные, полностью оборудованная кухня с барной стойкой. Отдельный гостевой дом. Гараж на две машины. Собственный сад и бассейн. Прекрасные виды на море и окрестности. REF A340

## Роскошный минимализм

Вилла «Бора-Бора» в Бенидорме

Дизайн в стиле Hi-Tech и панорамные виды на море, горы и город. Строгие линии, огромные окна, просторные помещения. Три этажа, пять спален, пять ванных комнат, гостиная с камином, террасы. Система Smart Home. Тропический сад с автоматическим орошением и системой микроклимата. Освещаемый бассейн, гараж на пять машин. REF B59

## «Исключительная Возможность»

ПРОДАЕТСЯ



## Villa Chan Grajang

Позвольте удивить вас...

[www.villachangrajang.com](http://www.villachangrajang.com)

Это великолепное поместье, предназначенное для истинно роскошного образа жизни, уединенно расположено на пляже Сурин на Пхукете, Таиланд. Величественно возвышаясь над бухтой, владение впечатляет занимаемой площадью 4000 м<sup>2</sup> и потрясающими видами на Индийский океан.

Заинтересованные могут обратиться к нам на [sales@awesomevillas.com](mailto:sales@awesomevillas.com) или по телефону: **+66 8444 07651**. Более подробная информация предоставлена на сайте: [www.awesomevillas.com](http://www.awesomevillas.com).



# КОСТА-БЛАНКА

## ВСЕ ЦВЕТА РАДУГИ

Я работаю директором аналитического отдела в московском офисе крупной иностранной компании. В прошлом году сбылась моя мечта — я купил виллу на Средиземном море, в Испании, на Коста-Бланка. Хотелось бы поделиться своими впечатлениями с читателями International Residence, рассказать о некоторых деталях покупки и об особенностях побережья Коста-Бланка. Надеюсь, мой опыт и мои советы будут интересными и пригодятся кому-то в реальной жизни.

### 200 КМ СЧАСТЬЯ

Выбор недвижимости на побережье Коста-Бланка был спонтанным. Точнее, это был выбор моей жены. Вообще, купить недвижимость за рубежом мы хотели давно, но все как-то не доходило руки, и, главное, никак не могли определиться со страной. Подтолкнул нас к решительным действиям глобальный кризис. Как и в каждой семье, у нас есть накопления. Значительную часть средств мы вложили в ценные бумаги и накопительные фонды. Когда с началом глобального кризиса «бумажки» стали превращаться в пепел, а многие фонды сели на мель, я, признаюсь, был сильно напуган. К счастью, сумел быстро сориентироваться в ситуации. Мне удалось «сбросить» значительную часть бумаг, хотя и с большим дисконтом. Одновременно без значительных потерь я сумел быстро вывести деньги из фондов. Тут же встал вопрос о вложении свободных средств в надежные активы. В нынешней ситуации стало совершенно очевидным, что самым надежным объектом капиталовложений является недвижимость, причем недвижимость именно за рубежом, в странах со стабильной политической системой, где понят-

ные правила игры и предсказуемые действия властей. И, конечно, плюс к этому важно то, что, допустим, в доме, расположенном у моря, можно отдыхать всей семьей и при желании кто-то из родственников может там жить постоянно.

Как-то в прошлом году у жены выдался свободный день (я был очень занят делами), и она решила с детьми (дочь, 12 лет, и сын, 8 лет) сходить на выставку зарубежной недвижимости. Что уж она там увидела, кто ее очаровал, не знаю. Но оттуда она пришла с охапкой рекламных проспектов, рассказывающих о недвижимости на Коста-Бланка, и с твердым намерением купить жилье именно там и нигде больше. Дети тоже загалдели: «Папка, папка, Коста-Бланка, Коста-Бланка!». Сразу после этого начали вместе собирать различную и детальную информацию по Испании и конкретно по Коста-Бланка. Оказалось, «Белый берег» (Costa Blanca) — действительно уникальный регион. Я был приятно удивлен, узнав, что, по оценке Международной организации здравоохранения, побережье Costa Blanca — один из самых благоприятных для проживания регионов мира. Свыше 200 км отличных песчаных и галечных пляжей, практически бес-

прерывное, круглогодичное солнце, ласковое море. Вдобавок очень развитая инфраструктура — все для удобства туристов. Много исторических достопримечательностей. Кстати, здешние природные прелести привлекают людей уже много тысяч лет. В окрестностях Аликанте (столица Costa Blanca) обнаружены древнейшие человеческие поселения. Действительно, места здесь очень живописные: покрытые густыми лесами невысокие горы (1500 м), берег, временами прерываемый причудливыми скалами, сказочными гротами и пещерами. И вдоль побережья, и в глубинке есть что посмотреть: очень много исторических достопримечательностей и музеев. Раздолье для занятий любимыми видами водного и наземного спорта, очень много развлечений для детей. Отличная погода круглый год.

Ну а для меня как человека, обремененного корпоративными проблемами, плюс ко всему очень важный фактор — международный аэропорт в Аликанте. Очень быстро и удобно добираться в мой московский офис и обратно. По работе мне часто приходится бывать в Лондоне, Париже и Франкфурте — из Аликанте это тоже очень удобно.







## ВЫГОДНАЯ СДЕЛКА

Вдобавок на побережье очень много современных яхтенных причалов. Всего на Коста-Бланка расположено около 20 марин. Мы с женой подумываем купить яхту, и для нас это важно. Ну и, наконец, гольф. Не секрет, что в определенных социальных кругах принято заниматься специфическими, так скажем, статусными видами спорта. Это своего рода пропуск в высший свет. Среди людей, с которыми я чаще всего общаюсь, такое увлечение — гольф. В последние года два-три я сильно «подсел» на гольф и сделал довольно ощутимые успехи, что меня очень радует, поднимает в собственных глазах и в глазах окружающих меня людей. На Коста-Бланка для гольфа созданы отличные условия.

Мы купили себе виллу вблизи пляжа (4 жилые комнаты, 3 ванные комнаты, гостиная, кухня плюс вспомогательные помещения) с бассейном и садом. Сделка была очень выгодной: мы отдали 465000 евро за недвижимость, которая до кризиса стоила 580000 евро. Надо сказать, цены на жилье упали в среднем по стране на 30% (кое-где — на 40%) по сравнению с пиковыми докризисными значениями. В этом году цены начали постепенно расти. Так что я успел вовремя. Однако в целом время покупателя еще не прошло. Качественная недвижимость все еще заманчиво дешева. Недавно мы познакомились с семьей из России и побывали у них в гостях. Они приобрели себе роскошную виллу за 2,5 млн. евро. До кризиса она стоила 4,2 млн. На вилле 6 больших жилых комнат, 6 ванных комнат, сауна, спортзал, домашний кинотеатр, винный погреб, крытый бассейн, стоянка для яхты, теннисный корт, га-

раж, участок-сад площадью 3200 м<sup>2</sup>. Отделка: мрамор, гранит, позолота. Также со значительной скидкой продаются квартиры и особняки. Двухкомнатную квартиру в 15 минутах езды на автомобиле от моря можно купить за 95000 евро, трехкомнатный особняк с садом — за 180000 евро. В целом жилье на Коста-Бланка дешевле, чем, например, на Коста-дель-Соль, и стоимость проживания здесь ниже.

За оформление сделки нам пришлось выложить дополнительные деньги. Для потенциальных покупателей перечислю основные статьи расходов. Налог на переоформление титула — 6%, нотариальные услуги и плата за регистрацию — 1%, налог на получение титула — 0,5%, юридические услуги — 1,5% плюс налог на добавленную стоимость (НДС) — 16%. Что касается расходов продавца, то он заплатил комиссионные агенту — 3,5% плюс НДС — 16%. При оформлении сделки мы внесли залог — 10% от полной стоимости недвижимости. Подчас стороны совершают сделку без за-

лога. Закон это не запрещает. В любом случае сделка считается закрытой, когда покупатель получает на руки титул и его имя официально заносится в реестр местного органа власти. Сделку подтвердил нотариус, он же одновременно был свидетелем совершения сделки на случай, если впоследствии возникнут какие-либо непредвиденные обстоятельства, вынуждающие одну из сторон обратиться в суд. Оплата юриста может быть почасовой. Поэтому, чтобы не платить лишние деньги, юриста можно нанять только для экспертизы документов.

И еще. В Испании закон не оговаривает конкретно: кому какие отчисления/налоги платить. Покупатель и продавец вправе договориться между собой: кто и за что платит. Например, продавец платит нотариусу и муниципальные налоги, а покупатель — налог на передачу титула и регистрационный взнос. При покупке нового дома на первичном рынке покупатель платит 7% НДС плюс госпошину — 0,5-1%. Ежегодный налог на недвижимость колеблется в пределах от 0,2 до 2,5%.

Оформление документов профессиональные фирмы осуществляют быстро — все отработано до мелочей. Если ни одна из сторон во время совершения сделки не пожелает из нее выйти по каким-либо причинам, сделка завершается стремительно — в течение двух — трех недель.

Что касается сдачи купленного жилья в аренду, то, как я узнал, сейчас рента не слишком высока — 3,5% в год. При этом нерезиденты должны платить налог с ренты по плоской шкале — 24% (все расходы на содержание жилья вычитаются из налогооблагаемой базы).

## НЕ ШУТИ С ЗАКОНОМ

Мы купили жилье на свои сбережения, но знаем несколько семей из России, которые брали в испанских банках ипотечный кредит. Максимальный размер ипотечного кредита, на который может рассчитывать нерезидент, — 70%, в редких случаях — 80% (если удастся предоставить веские доказательства платежеспособности). Средняя годовая ставка — приблизительно 4%. Срок погашения — 15-20 лет. Максимальный возраст заемщика на момент погашения — 70 лет, т.е., допустим, если вы берете кредит со сроком погашения 20 лет, то вам должно быть не более 50 лет (50+20=70).

Всем желающим приобрести недвижимость в Испании настоятельно рекомендую предварительно ознакомиться с основами испанского законодательства. Это нужно для того, чтобы не нарваться на неприятности, купив нелегально возведенный дом. В принципе таких построек в Испании хватает, и до поры до времени владельцы никто не трогает. Но в один «прекрасный» день все может резко измениться — и вы останетесь и без своей зарубежной недвижимости, и без денег, потому что ни на какую компенсацию при сносе незаконных построек вы рассчитывать не можете. Мне точно известно, что иной раз сносятся даже незаконно возведенные великолепные роскошные виллы, купленные очень известными людьми, — испанский закон одинаков для всех. Особенно внимательным надо быть при покупке домов, которые стоят на расстоянии ближе 400 м от береговой линии. При этом о легальном состоянии недвижимости лучше наводить справки в независимой юридической фирме —

риэлторское агентство/риэлтор по понятным причинам может слукать. Справка юридической конторы должна быть оформлена официально, в письменном виде.

Настоятельно не рекомендую занижать стоимость недвижимости, пытаясь снизить налоги. Это касается и покупки, и аренды. Если фискальные органы об этом узнают, то наложат на виновника тяжелый штраф — до 150% от скрытой от налоговиков суммы плюс полную сумму причитающегося налога.

## ПРАЗДНИК ЖИЗНИ

Прожив некоторое время на Коста-Бланка, могу подтвердить, что этот район покоряет каждого своим радостным восприятием жизни и оптимизмом. Здесь получаешь мощный заряд позитивной энергии, расслабляющий и одновременно тонизирующий. После отдыха на Коста-Бланка я реально чувствую прилив свежих сил.

Отдельно хотелось бы сказать несколько слов об испанской кухне. Вообще о ней можно говорить долго и много. Она очень разнообразная, исключительно вкусная, полезная и сытная. Я сам не знаток кулинарных тонкостей и у плиты стоять не люблю. Но моя жена начинает приобщаться к таинствам испанской кухни, уже изучила некоторые местные рецепты и стала успешно на мне их испытывать. Признаюсь, после испанских блюд чувствую себя настоящим «мачо» и даже на жену стал смотреть по-другому, стал любить ее сильнее. Еда стала для меня не просто спешной, скользящей процедурой в стрессово-суматошной обстановке наших будней, а настоящей трапезой, если







хотите, даже особым видом спорта и досуга. В связи с этим часто вспоминаю знаменитый афоризм: «Путь к сердцу мужчины лежит через его желудок». Думаю, только в Испании женщины по-настоящему это понимают.

Нельзя не упомянуть и знаменитые испанские вина. Местные жители — большие знатоки винодел, и для виноделия здесь самой природой созданы великолепные усло-

вия. Красные, белые, крепленые, десертные, столовые... Множество видов великолепных вин, веселящих и бодрящих.

И последнее. Мы с женой без проблем оформили вид на жительство. Жена, быстро освоившая разговорный испанский, открыла в Испании небольшой дизайнерский салон и собирается получить разрешение на постоянное место жительство (я пока не решил).

Для этого нужно прожить в Испании 5 лет. В перспективе она хочет прожить 10 лет и получить испанское гражданство, поскольку это дает много преимуществ социального порядка. Дети с конца весны до начала осени находятся в Испании. Уезжают домой со слезами и грустью. Подумываем о том, чтобы устроить их в одну из местных частных школ.

Алексей Данилов

Вплоть до недавнего времени получение в зарубежном банке ипотечного кредита и вложение заемных средств в иностранную недвижимость было одной из наиболее распространенных моделей инвестиционного бизнеса за границей. Низкие процентные ставки (как правило, 4-6% годовых), льготные условия кредитования, лояльность многих европейских банков по отношению к заемщикам из России и стран СНГ, небольшое количество документов в портфолио заемщика, а также весьма высокая рентабельность и рыночная ликвидность приобретаемой недвижимости — все эти факторы не только стимулировали ажиотажный спрос россиян на зарубежную недвижимость, но и позволяли войти на рынок игрокам с ничтожно малыми капиталами. В подавляющем большинстве случаев речь шла не о жилой недвижимости для индивидуального проживания, а об инвестиционных коммерческих объектах. Умело играя на разнице между низкой процентной ставкой по ипотечному кредиту в иностранном банке и высокими процентами по вкладам в российских банках, многие предприниматели выстраивали исключительно выгодные схемы приобретения жилья при практически нулевых вложениях.

Разразившийся кризис вынудил европейских банкиров пересмотреть свою политику ипотечного кредитования и требования к заемщикам,

однако уже сравнительно скоро банки ради повышения капитализации и привлечения финансирования были вынуждены пойти на новые уступки. В июле 2010 г. ставка рефинансирования Европейского Центробанка была снижена с 5,36% до 1,33%, что, несомненно, стало поистине королевским подарком для иностранных и, прежде всего, российских инвесторов. Впрочем, наряду со снижением ставок по ипотечным кредитам существует и противоположная тенденция: банки стали более придирчиво оценивать кандидатуру и платежеспособность заемщика, а также соглашаться на финансирование не 80% стоимости приобретаемой недвижимости, как это было раньше, а всего 50-60%.

Хотя ипотечная конъюнктура очень сильно различается в разных странах Евросоюза, наиболее доступным, с точки зрения простоты покупки недвижимости по ипотеке, государством по-прежнему остается Испания; неслучайно она, как 5 и 10 лет назад, лидирует в рейтинге наиболее популярных у российских инвесторов и покупателей стран. Хотя требования к иностранным заемщикам у испанских банкиров чуть строже, нежели к испанцам или гражданам Евросоюза, они тем не менее являются весьма щадящими по сравнению с тяжелыми условиями российских банков. По статистике, чаще всего россиянам дают ипотечный кредит на срок

25 лет при ставке 4% годовых, при этом банк соглашается профинансировать до 60% стоимости приобретаемого объекта. Таковы среднестатистические показатели.

Несмотря на то, что специфика испанского рынка недвижимости позволяет приобрести недвижимость по ипотеке на гораздо более выгодных условиях, однако далеко не все покупатели знают об этом. Когда разразился мировой финансовый кризис, перегретый рынок испанской недвижимости лопнул, сотни девелоперов разорились, и в результате в собственность банков перешел огромный по размерам фонд нереализованной недвижимости, ранее принадлежавшей обанкротившимся застройщикам. Чаще всего банки стремятся любой ценой избавиться от этих непрофильных активов, поэтому соглашаются кредитовать их покупку на более выгодных условиях: финансирование до 80% стоимости под 4% с отсрочкой первых выплат на срок до 3 лет. Другая возможность получить ипотечный кредит на выгодных условиях — приобрести недвижимость непосредственно у застройщика, испытывающего финансовые затруднения, с оформлением на себя части его кредиторской задолженности.

«Нынешняя ситуация на испанском рынке недвижимости является по-своему уникальной, — говорит Попова Наталья, старший менеджер по продажам компании SEBEER, — с одной стороны, значительное количество высоколиквидных объектов недвижимости, выставляемых на торги по бросовым ценам как непрофильный актив, а также общий спад некогда перегретого рынка, а с другой — возможность получить ипотечный кредит на очень выгодных условиях с последующим погашением его либо за счет прибыли, приносимой приобретенным объектом, либо за счет процентов по вкладам в российских банках. Не нужно быть экономистом, чтобы подсчитать, насколько высоки при нынешней конъюнктуре показатели прибыльности и рентабельности».



**НОВОЕ ТРЕХСПАЛЬНОЕ БУНГАЛО**  
В километре от моря. Торревьеха, Коста Бланка.  
Уникальное предложение! Кредит 70% с возможностью 3-летней отсрочки выплат.

Цена: 140 000 €



**ОДНОСПАЛЬНЫЕ АПАРТАМЕНТЫ**  
В новом доме, всего в 300 метрах от моря. Кальпе.  
Уникальная возможность получить кредит в 100%.

Цена: 154 221 €

Подробная информация и еще более 3000 объектов на [www.sebeer.ru](http://www.sebeer.ru)