

№1 2004

INTERNATIONAL RESIDENCE

www.InternationalResidence.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ ПО ВСЕМУ МИРУ
И РОСКОШНЫЙ СТИЛЬ ЖИЗНИ

Покупка дома в **Испании**
шаг за шагом

Что может предложить **Кипр**
российским покупателям?

Обзор **гольф курортов**
Испании

Собственность на
Французской Ривьере

Аренда солнечных
вилл Франции

Вы тоже хотите купить дом
в **Таиланде?**



Жизнь на острове Майорка

Austria International Travel Service



Ведущий австрийский тур-оператор предлагает VIP-путешествия по всей Австрии:

- лучшие горнолыжные туры;
- эксклюзивные путешествия в Вену и Зальцбург;
- программы красоты и здоровья на спа-курорте Бад Халла;
- бизнес-туры;
- организация конференций, поощрительных туров.



Аustria International Travel Service уже более 28 лет является крупным специалистом на международном туристическом рынке. Вы можете положиться на высокий профессиональный уровень компании.

Гольф туры от aigolf



Как подразделение AITS Travel Group, aigolf специализируется на гольф турах по всему миру. Являясь членом „Международной Ассоциации Операторов Гольф Туров“, aigolf организует индивидуальные и групповые гольф путешествия в Испанию, Португалию, Турцию, Великобританию, Таиланд, Дубай, Австрию, Тунис, Марокко, Фиджи, Южную Африку и Америку.

Консультационные услуги

Более чем 28-летний опыт работы на рынке международного туризма позволил группе компаний AITS предложить обучающие и консультационные услуги в таких сферах, как разработка проектов курортов, отелей, туристических комплексов, горнолыжных курортов и гольф площадок.



AITS Travel
Австрия, Россия

Австрия: тел.: +43 6542 74452; факс + 43 6542 74469

Москва: тел.: +7 (095) 937 4898; факс +7 (095) 502 9289

Сказка главного редактора

Когда-то, в далекие времена, усилиями всего народа была построена невероятных размеров крепость с многочисленными, похожими друг на друга постройками. Никто не помышлял о том, чтобы его дом хоть чем-то отличался от дома его соседа. Но однажды, огромные ворота крепости открылись, и появилась возможность выбора... Выбор места, где построить новый дом, материала, из которого он будет сооружен, архитектурного проекта и стиля, в котором дом будет исполнен. Однако выбор дается не легко...

Конечно, в лабиринте информации можно потеряться, разнообразие предложений кружит голову. Поэтому мы хотим помочь Вам принять правильное, единственно верное решение и найти ответ на все Ваши вопросы. Не бойтесь построить свой неповторимый замок, станьте хозяином замка своей мечты! Творите, дерзайте, фантазируйте!

*С пожеланиями счастья и удачи,
Светлана Андрюкина,
svetlana@InternationalResidence.ru*

INTERNATIONAL RESIDENCE

№1 2004

Московский офис: +7 (095) 937 5389

Австрийский офис: +43 6542 74452

info@internationalresidence.ru

www.InternationalResidence.ru

Шеф-редактор

Ким Ваддуп

Главный редактор

Светлана Андрюкина

Редакторы

Лилия Герасимова

Ольга Гупало

Гузель Хабибулина

Корректор

Мурат Хамидулин

Координаторы

Мария Логинова

Анна Герцог

Дизайн и верстка

“Технос-дизайн”

Игорь Герасимов

Сергей Кузьмичев

www.technos.ru

Содержание

Покупка дома за рубежом	стр. 2
Консультации по операциям с недвижимостью	10
Обзор рынка недвижимости за рубежом	16
Наши пространство и время	72
Небо повышенной комфортности	75

СТРАНЫ

Австрия

Утром – горные лыжи, днем – гольф	78
-----------------------------------	----

Багамы

Стиль Багамских островов	52
--------------------------	----

Великобритания

Время делать инвестиции в сельскую недвижимость Великобритании	66
Куплю квартиру в Лондоне	68

Испания

Жизнь на острове Майорка	3
Покупка дома в Испании шаг за шагом	6
Вилла Son Vida на Майорке	22
Французская сказка на испанской земле	24
Сотогранде	30
Как сбываются мечты	34
Гольф в Испании	36
Коста-дель-Соль	38

Кипр

Что может предложить Кипр российским покупателям?	50
---	----

Коста-Рика

Заманчивая Коста-Рика	54
-----------------------	----

Кувейт

Умные деньги	77
--------------	----

Мальта

Недвижимость на Мальте	12
------------------------	----

Таиланд

Вы тоже хотите купить дом в Таиланде?	57
Дом в стране улыбок	62

Турция

Гольф-виллы Белека	40
--------------------	----

Франция

Отдых на солнечной вилле	18
Секреты замка Мендерлей	28
Французская Ривьера	42
“Хочешь – за окошком Альпы?”	46

ВЫСТАВКИ

VIP-путешествия и гольф	74
Московское Международное Шоу Недвижимости	74

ПОКУПКА ДОМА ЗА РУБЕЖОМ



Многое в Вашей жизни меняется, когда вы приобретаете дом за рубежом. Жизнь становится ярче, расширяются горизонты. Другой язык, необычная еда, теплый климат и новые друзья погружают Вас в новое измерение. Вы получите огромное удовольствие от обладания прекрасным домом где-нибудь в экзотическом уголке планеты, а самое главное – свободу. Вы сможете приезжать в свой собственный дом, когда пожелаете.

Правила покупки собственности за рубежом, в принципе, везде в мире очень похожи. Однако стоит подчеркнуть наиболее важные моменты:

- Тщательно исследуйте рынок предложений. Уделите этому как можно больше времени. Рассмотрите все положительные и отрицательные стороны приобретения недвижимости в стране, где Вы предполагаете купить дом. Посетите это место по крайней мере дважды или трижды.

- Не заключайте сделку, посмотрев дом только один раз. Возможно, это покажется многим очевидным. Однако практика показывает, что очень часто люди покупают дом, ни разу на него не взглянув. Позже выясняется, что окна Вашего дома выходят на местную мусорную свалку или на здание цементного завода!

- Никогда и ни при каких условиях не покупайте недвижимость по цене, ниже реальной ее стоимости. В этом случае Вы рискуете потерять свои деньги и, возможно, новый дом.

- Задумайтесь о том, каким вы хотите видеть свой дом. Хотите приезжать сюда в свой отпуск? Мечтаете о возможности рядом с домом поиграть в гольф, теннис, любите ходить под парусом, предпочитаете прогулки на лошадях? Или же это место, куда Вы уедете, когда выйдете на пенсию? Быть может, Вас привлекает мысль о том, чтобы пожить в одиночестве, где-нибудь в тайской деревушке? Возможно, это

загородный дом на Кипре или апартаменты на Коста-дель-Соль? Что бы Вы ни выбрали, не принимайте скоропалительных решений. Обдумайте, сколько раз Вы хотите посетить намеченное место покупки, количество времени, которое Вы проведете там, возможность сдачи собственности в аренду для получения вами дополнительного дохода.

- Проверьте, не числятся ли за домом долги. В некоторых странах в таких случаях долги переходят от прежнего владельца к новому.

- Очень внимательно относитесь к покупке недвижимости. Воспользуйтесь услугами независимого адвоката и какого-нибудь помощника, кто свободно владеет местным языком, а также говорит если не на русском, так хотя бы на английском языке.

- Убедитесь, что Вы полностью разобрались в процедуре покупки. В любом случае, заключая сделку с носителями другого языка, необходим точный перевод незнакомой сложной терминологии.

- Посетите нотариуса. Выясните, какие существуют гарантии безопасности и размер дополнительных затрат. Помните, что в каждой стране процедура покупки выглядит по-разному. Ни при каких условиях не передавайте всю сумму продавцу до тех пор, пока Ваш представитель полностью не убедится, что Вы стали законным владельцем собственности.

- Вы можете передать деньги своему адвокату на хранение до тех пор, пока не понадобится произвести оплату.

Кроме выше сказанного, покупая дом в теплом краю, удостоверьтесь, что Вам действительно этого хочется. Решив для себя этот вопрос, зайдите в близлежащий бар и поговорите с кем-нибудь из местного населения, заведите друзей, станьте членом местного общества и наслаждайтесь своим пребыванием в райском уголке долгие годы.

Ким Ваддуп - издатель "International Residence", имеющий опыт работы с международными специалистами по всему миру, рад предложить Вам свои предложения и рекомендации. ■

kim@internationalresidence.ru

Балеарские острова составляют одну из автономных областей Испании. В состав архипелага входит целый ряд островов. Самый большой остров - Майорка. Столицей этой автономной области является Пальма-де-Майорка. На острове 2 официальных языка - кастильский (испанский) и каталонский.



ЖИЗНЬ НА ОСТРОВЕ МАЙОРКА



Наверное, трудно найти в мире еще один остров, обладающий таким количеством эпитетов и названий. Его называют “жемчужиной средиземноморья”, “солнечным раем”, “миниконтинентом”, “островом спокойствия”.

Именно эта многоликость острова привлекает путешественников со всего мира.

На Майорке удивительно приятный и мягкий микроклимат. Это типичное Средиземноморье. Основной летний сезон начинается здесь в апреле и заканчивается в конце октября. Хотя и зимой сюда приезжает немало людей, чтобы понежиться на нежарком солнышке и полюбоваться природой.

Здесь Вы встретите города, обладающие яркой индивидуальностью. Каждая бухточка имеет свой неповторимый, особенный колорит, но свежий воздух и прозрачная вода присущи всему побережью. Ведь на острове нет никакой промышленности, загрязняющей окружающую среду. Зато здесь есть 4 национальных парка: островок Кабрера, бухта Мондраго на юго-востоке, Драгонера на юго-западе и Альбуфера на севере. На Майорке более 76 пляжей, из них 22 присужден международный синий флаг, свидетельствующий об их безупречности.

Можно смело утверждать, что на Майорке все предназначено для отдыха, легкого, мягкого и безмятежного. Но если Ваша активная натура не позволяет наслаждаться солнечными ваннами, и лучшим развлечением Вы считаете спорт, то этот остров надолго запомнится Вам своим разнообразием спортивных развлечений.

В Пальма-де-Майорка ежегодно проводятся международные гольф турниры, собирающие лучших игроков мира. Сама природа позаботилась о том, чтобы создать здесь идеальные условия для игры в гольф. Контрастность рельефов и живописность побережья позволили создать на таком небольшом острове, как Майорка, 16 великолепных полей для игры в гольф, каждое из которых неповторимо.

Уютное курортное местечко Санта Понса раскинулось на берегу живописной бухты в 20 километрах к юго-западу от столицы острова Пальмы де Майорка. Здесь весело, но совсем не тесно. А благодаря прекрасному большому песчаному пляжу Санта Понса идеально подходит и для отдыха с детьми. На берегу растут пальмы и сосны, воздух чистейший, море неглубокое и вода быстро прогревается.

Здесь хочется отдыхать каждый отпуск, здесь хочется жить, здесь хочется поселиться навсегда. В Санта Понса Вы найдете много красивых домов, вилл и особняков на продажу. Особенно очаровательна вилла Каса Дору, вы-



полненная в элегантной манере, наполненная изяществом и стилем. Все здесь создано для удобства - 5 спален, включая роскошный люкс, плавательный бассейн и место для отдыха и развлечений.

Вилла Каса Дору располагает панорамными видами, утопая в роскошной местной растительности. Каса Дору построена рядом с исключительным гольф полем Санта Понса II, спроектированным в 1992 году дизайнером Jose Cancedo. Площадка отличается великолепным сервисом, удобством и красотой поля на 18 лунок. Здесь есть кафе, бассейн и теннисный корт.

Дом Каса Дору оснащен всеми современными удобствами, отражает традиционный стиль и обаяние, навеянное предметами интерьера, специально привезенных из Европы - эффектные старинные балки, французские каминные и сады прекрасной планировки.

Это просторный и удобный семейный дом, превосходно подходящий для отдыха и развлечений. В Вашем распоряжении плавательный бассейн и летняя столовая веранда на 70 человек. Дом являет собой настоящее произведение искусства, где обстановка и мебель полностью отвечает общему стилю виллы.

В таком доме хочется жить, такой дом хочется купить. Люди приезжают на остров в поисках уединения, уединения в собственном доме, который любишь всем сердцем. Потеряться во времени, отдохнуть от суеты - мечта каждого. И когда она, наконец, исполняется, душа и тело находят друг друга.

Удобства и преимущества виллы Каса Дору:

- в 30 мин. - аэропорт;
- в 25 мин. - Пальма Сити;
- в 4 мин. - морские развлечения;
- в 5 мин. - загородный клуб (теннис, спортзал, бассейн и прочее);
- возле виллы - верховые маршруты;
- в Санта Понса и Пальма - светские и культурные мероприятия;
- мягкий климат.

Площадь участка - 3 200 м²

Площадь постройки - 522 м²

На территории виллы:

- электрические ворота;
- миниатюрные внутренние дворики с каждой стороны холла;
- крытая парковка на 2 автомобиля;
- дополнительная открытая парковка еще на 2 транспортных средства;
- двор с фонтаном и аркой, ведущей к главному входу;
- плавательный бассейн на 75 м²;
- большая открытая беседка с подвальным хранилищем;
- великолепные сады с прекрасными растениями, фруктовыми деревьями, а также древним оливковым деревом;
- удобный навес в саду;
- выход к охраняемому лесу.

Жилая площадь Каса Дору:

- большая приемная зала со старинным французским камином;
- гостиная / комната с телевизором;
- столовая;
- французские двери, ведущие к крытой террасе, обращенной к юго-востоку, и саду;
- прекрасно оснащенная кухня с пространством для завтрака;
- прачечная;
- винный погребок и винное хранилище;
- гостевой флигель (для обслуживающего персонала) с гостиной и спальнями, в каждой из которых есть душ;
- лестница от винного хранилища, ведущая в библиотеку и комнату с телевизором, из которых можно выйти к главному внутреннему двору;
- романтический балкон.

Спальная территория виллы:

- туалетная комната;
- спальня с удобными гардеробами и французскими окнами, а также ванной, душем и двойными мраморными раковинами;
- выход к главному внутреннему дворику;
- вход в бельевую;
- 2 спальни с душевой, гардеробами и французскими окнами;
- лестница, ведущую к люкс-спальне и соседней с ней спальне с видами на гольф поле, двум туалетным комнатам и прихожей, из которой можно попасть в ванную и душевую комнаты с двойными мраморными раковинами.

Качество проживания:

- кондиционер “холод-тепло”;
- подогрев пола в ванных комнатах;
- встроенная музыкальная система;
- сигнальная система безопасности;
- терракотовые плитки и декоративные деревянные балки.



Эксклюзивными правами на продажу обладает агентство
International Property
Consultants
095 937 4898,
info@ipcrussia.ru

ПОКУПКА ДОМА В ИСПАНИИ ШАГ ЗА ШАГОМ

Советы специалиста

Журналу "International Residence" удалось взять интервью у господина Стивена Чарнслей, управляющего директора крупнейшего испанского агентства недвижимости, одного из ведущих специалистов по собственности в Марбелье. нас интересовало приобретение недвижимости в Испании, весь процесс покупки дома шаг за шагом.

Господин Чарнслей, когда к Вам впервые обращаются желающие приобрести недвижимость в Испании, каковы Ваши действия, с чего начинаете?

Для начала мы интересуемся, что покупатель хочет получить от приобретения недвижимости в Испании. Далее устанавливается размер капитала, который планируется вложить в собственность.

Когда вы доводите до покупателя информацию о разных видах продажи недвижимости?

После получения начальной информации делается выбор – будет ли это вторичное, новое жилье, или дом арендуется для отдыха друзей и семьи. В последние годы стало весьма популярным покупать жилье до его строительства, в проектной стадии, что весьма выгодно для покупателя. Однако тем, для кого 2-годичное ожидание утомительно, рекомендуется покупка вторичного жилья, что чаще пользуется спросом.

Когда Вы определили, какой вид собственности

подходит покупателю, в чем заключаются Ваши следующие шаги?

Мы даем возможность нашему покупателю ознакомиться со всеми преимуществами того или иного варианта. Это делается для более глубокого осознания всех своих желаний и требований к покупке. С каждым покупателем проводится индивидуальная работа. Что хорошо для одного, может не подойти другому, и наоборот. Покупатель обязательно сделает правильный выбор, если информация по интересующему его вопросу предоставлена профессионально. Мы внимательно слушаем нашего клиента, и поступаем, исходя из его пожеланий.

Итак, покупатель намеревается приехать к Вам в Марбелью. Как это происходит?

В аэропорту покупателя встречает наш специалист (который позже продемонстрирует варианты недвижимости, расположения, специфику жизни в этой стране) и препровождает его в отель, размещает в заранее зарезервированном номере. Эта поездка от аэропорта многое значит - определяются ожидания сторон, составляется план действий.

Обязаны ли Ваши клиенты совершить покупку на этой стадии? Оказываете ли Вы на них давление? Мы слышали, что такое часто случается.

Мы никогда не оказываем давления на клиентов. Большинство наших покупателей успешно справляются с выбором и сами решают, что и когда им приобрести. Часто у нас интересуются, необходимо ли сразу осуществлять предоплату, чтобы дом не купили другие соискатели. У нас прекрасные отношения с большинством компаний-разработчиков, таким образом, часто достаточно устно забронировать какое-либо понравившееся предложение. Согласитесь, это, скорее, любезность, чем метод давления.

Клиент определился с выбором. Что происходит дальше?

Мы организуем встречу с независимым адвокатом, который с юридической и финансовой точек зрения знакомит клиента со всеми подробностями процесса покупки, нюансов владения собственностью и дальнейшей перепродажи недвижимости в Испании. Если требуется, часто юрист помогает решить и финансовую сторону дела.

Как решается проблема, связанная с иностранными языками? Вы имеете штат сотрудников и адвокатов, владеющих русским языком?

Да, у нас есть русскоговорящие специалисты и юристы. К слову, жена владельца нашей компании - из

России. Кроме того, мы приезжаем в Россию, по крайней мере, три раза в год, чтобы быть всегда в курсе всех новых веяний и настроений россиян.

Клиент должен произвести оплату полностью или возможно оформление ипотечного кредита? Если есть такая практика, сколько процентов от сделки можно взять в кредит?

Да, российским гражданам в Испании позволено взять ипотечный кредит в размере 50% от стоимости жилья. В некоторых случаях возможны кредиты от 60 до 70%.

Наверняка, предусмотрены и дополнительные расходы?

В целом дополнительные расходы составят менее 10% от стоимости жилья. 7% уйдут на налоги, и в среднем по 1% составят гербовый сбор и услуги юриста.

Сколько времени проходит с того момента, как клиент решил совершить покупку, и до фактического получения ключей от дома?

Если сделка совершается наличными деньгами, на все уйдет 20 дней. В других случаях речь уже будет идти о 45 днях. ➤



После покупки собственности какие затраты еще потребуются сделать? Оказываете ли Вы в этом помощь?

Безусловно, у новых владельцев возникает желание обставить дом по собственному вкусу, сделать новую отделку. Мы с радостью им в этом поможем. Мы также оказываем помощь в управлении домом или в вопросах аренды. Мы гордимся долгосрочными отношениями с нашими клиентами и после продажи жилья.

Вы даете какие-либо рекомендации, если Ваши клиенты желают сдать свой дом в аренду для получения дивидендов?

Да, мы даем полезные рекомендации, помогаем найти людей, заинтересованных в аренде и решить все необходимые вопросы.

Россияне по многим причинам очень осторожны и недоверчивы. Каким образом Вы гарантируете безопасность их капиталов?

Мы предлагаем воспользоваться услугами одного из лучших национальных банков. Для совершения сделки для клиента будет бесплатно открыт собственный счет с полным контролем финансов с первого дня. В процессе покупки мы фактически не держим в руках Ваших денег. Для безопасности адвокату также предоставляется ограниченная доверенность, однако

достаточная, чтобы действовать в интересах клиента в процессе покупки и в течение владения собственностью. Весь процесс организуется с максимальным удобством как для адвоката, так и клиента.

На что должен обратить внимание российский покупатель при приобретении недвижимости?

Процесс покупки в Испании несколько отличается от такового в России. Например, Вы не платите больше стоимости, обозначенной условиями контракта, как это происходит в России. Однако, радуясь таким преимуществам испанской системы, не теряйте бдительности и будьте предельно внимательны в течение всего процесса покупки. Нужно также удостовериться, что юрист знает детально всю ситуацию и причины приобретения недвижимости во избежание любых недоразумений.

Спасибо за Ваши квалифицированные ответы и за то, что уделите нам время. Надеемся, что многие российские агентства выразят желание получить Ваш профессиональный совет.

Я получил большое удовольствие от беседы. Мы надеемся воплотить в жизнь мечты о вложении инвестиций в недвижимость как можно большего числа россиян. Те, кто заинтересован в дополнительной информации, могут начать со звонка в наш московский офис по телефону (095) 937 5389. ■

MARBELLA NOW



Озеро Istan – Марбелла

Лучшие 2- и 3-спальные апартаменты нового отеля Марбеллы. Захватывающие панорамные виды озера Istan, Средиземного моря и побережья Африки. Сдача проекта – лето 2005 года.

Цены – от 275 000 евро.



La Trinidad – Марбелла

Роскошные 3-спальные апартаменты с ванными, построенные на 188 м², предлагают дополнительные 100 м² веранды, 100 м² сада и выход к 4 бассейнам, спортивному залу и саунам. Бесподобные виды. 18 акров частных владений рядом с пляжами, Марбеллой и Vanus. Круглосуточная охрана.

Цены – от 1 175 000 евро.

Дополнительную информацию можно получить по тел.: (095) 937 4898

Hole 1 – Сотогранде

Hole 1 расположен в одном из самых привилегированных мест в Сотогранде, у пристани, примыкая к гольф полю La Canada Golf Course. Лучшие апартаменты еще можно приобрести, не дожидаясь завершения строительства – по системе off-plan.

Сдача проекта – 2004 год.



Пристань Сотогранде

2-спальные апартаменты, расположенные на роскошной пристани Сотогранде, предоставляют к Вашим услугам все возможности для комфортабельного и увлекательного отдыха. Прекрасные условия оплаты. Возможно ипотечное кредитование до 75%. Инвестиционные перспективы.

Цены – от 375 000 евро.





КОНСУЛЬТАЦИИ ПО ОПЕРАЦИЯМ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Мечтая о доме за границей на время отпусков или о вложении капитала в собственность в другой стране, не нужно забывать, что операции с недвижимостью требуют осторожного и тщательного изучения, с привлечением опытных экспертов.

Агентство IPC (International Property Consultants) может стать Вашим проводником на рынке недвижимости за границей. Специализированные услуги компании включают в себя:

Начальное консультирование

Сотрудники агентства внимательно рассмотрят Ваши пожелания и помогут Вам определиться с тем, где Вы хотите купить собственность, и покупаете ли Вы дом для себя и своего семейства или будете использовать его исключительно как хорошее вложение капитала.

Мир огромен, и найдется много замечательных мест, где Вы можете обрести дом своей мечты. А чтобы Вы были уверены, что Ваша мечта не обернется ночным кошмаром, компания поможет Вам выбрать страну и местоположение для новой собственности, удовлетворяющие именно Ваши индивидуальные потребности.

Что Вы предпочтете: дом непосредственно на берегу моря или внутри страны? Ваше владение должно быть расположено подальше от шума мегаполисов, рядом с полем для гольфа или в самом центре общественной жизни? Вы хотите дом на время отпуска или для незапланированных приездов? Сколько в доме Вашей мечты должно быть спален, ванных? И, конечно, какова его стоимость? Какой капитал Вы готовы вложить в Вашу новую собственность? Агентство IPC гарантирует, что Вы получите лучшие варианты на ту сумму, которую Вы собираетесь инвестировать.

Услуги специалиста по операциям с недвижимостью

Фактически, агентство не является фирмой по продаже собственности. Поэтому, на основании устраивающих Вас критериев, Вам порекомендуют надежного и профессионального специалиста по недвижимости в конкретной стране, который поможет Вам юридически грамотно провести процедуру купли-продажи недвижимого имущества.

IPC уведомит выбранного Вами специалиста относительно Ваших пожеланий и требований, и тогда его компания свяжется с Вами и будет сопровождать Вас в ходе всей операции по оформлению сделки.

Международное Консультативное Агентство, со своей стороны, настоятельно советует Вам лично посетить тот район, где Вы планируете приобрести недвижимость. Вы должны быть уверены, что местоположение, которое Вам рекомендовали, соответствует Вашим пожеланиям и указанным Вами критериям. Выбранный агентством специалист по недвижимости сможет показать Вам несколько объектов и поможет отобрать наиболее подходящий вариант.

Затем этот же специалист поможет связаться с компетентным адвокатом и нотариальной конторой, что позволит Вам профессионально оформить договор купли-продажи, руководствуясь Вашими индивидуальными потребностями и законами конкретной страны. Но все советы можно рассматривать исключительно на уровне пожеланий и рекомендаций, а окончательный выбор все равно остается за Вами. Однако IPC настоятельно рекомендует Вам пользоваться услугами профессионалов высокого уровня. Это позволит избежать юридических ошибок и грамотно оформить покупку собственности за рубежом.

Последующие услуги IPC

К услугам агентства IPC Вы можете прибегнуть в течение всего вышеозначенного процесса и даже после оформления купли-продажи. Компания будет постоянно контролировать, как продвигаются Ваши дела с назначенным ею специалистом. И если у Вас возникнут какие-либо трения, нарекания или неудовлетворенность оказанными услугами, агентство незамедлительно отреагирует на Ваши пожелания и вмешается в процесс для оказания Вам необходимой помощи.

В дальнейшем, после осуществления покупки, сотрудники IPC будут рады помочь Вам в любое время. Например, они могут порекомендовать профессиональные управляющие компании, способные решить все вопросы, связанные с Вашей собственностью, даже во время Вашего отсутствия, и лучшие агентства, которым Вы сможете всецело доверять, если пожелаете сдавать недвижимость в аренду. ■



IPC (International Property Consultants)
Позвольте нам претворить в жизнь Вашу
мечту о доме за границей!

Москва:

Тел.: 937 4898

Факс: 502 9289

Австрия:

Тел.: +43 6542 74452

Факс: +43 6542 74469

www.ipcrussia.ru

info@ipcrussia.ru



НЕДВИЖИМОСТЬ НА МАЛЬТЕ УДОВОЛЬСТВИЕ ОТ ПОКУПКИ

Правительство Мальты, в последние годы активно стремясь к привлечению иностранного капитала в свою экономику, создает привлекательные налоговые льготы для международных инвесторов и предпринимателей. Такая политика правительства опирается на сильные стороны государства. Это его стратегическое местоположение, красота ландшафтов и приятный климат, а так же политическая стабильность, превосходные международные торговые отношения, дружелюбие жителей Мальты, активная, высоко квалифицированная и англо-говорящая рабочая сила. Нельзя не отметить и хорошее качество жизни местного населения, что включает и превосходное здравоохранение, и школы. Такая характеристика делает Мальту одним из лучших направлений для отдыха круглый год.

Несмотря на то, что Мальта имеет высокий уровень жизни, сопоставимый с другими европейскими странами средиземноморского региона, стоимость проживания здесь в целом ниже, чем в Европе. Такая ситуация располагает к приятной, удобной и спокойной жизни с малым количеством расходов.

В начале шестидесятых, когда Мальта получила неза-

висимость, и острова стали развиваться в стремительном темпе, правительство и предприниматели, предвидя потенциал Мальты на рынке туризма и недвижимости, занялись привлечением столь необходимых стране инвестиций. Благодаря чему большая часть земли была приобретена для постройки крупных гостиниц и владений.

Очевидно, что такими благоприятными рыночными условиями непременно должны были воспользоваться предприниматели и застройщики для предложений новых разработок местному и внешнему рынкам недвижимости. Стремительно росла заинтересованность местных и иностранных инвесторов во всех видах недвижимости Мальты, особенно в новых крупномасштабных проектах, таких как Tigne Point в Sliema и Portomaso в St. Julians, известных своей принадлежностью к так называемым “особым” областям. Согласно законодательству, иностранцы могут приобрести только одну собственность – или дом, или квартиру на Мальте. Однако в “особых” областях может быть куплено более одной единицы недвижимости.

Расположенный в фешенебельном районе St. Julian, на северном побережье Мальты, дом Portomaso предлагает покупателям действительно внушительный выбор

роскошных квартир с видами на море и великолепный причал с новыми яхтами. На побережье построены новый отель Hilton, разнообразные магазины, рестораны, бассейны и полностью оборудованный оздоровительный центр.

Апартаменты другого проекта, Tigne Point в Sliema, имеют поистине безупречное расположение на полуострове. Перед Вами открываются захватывающие виды Sliema Creek на фоне исторических бастионов и острова Manoel. Этот проект будет построен вокруг базарной площади с магазинами, ресторанами, офисами и развлекательным центром.

Строительная разработка Cottonera Waterfront может похвастаться своим великолепным расположением на южном побережье страны, на фоне архитектурной жемчужины, Форта St. Angelo, и других исторических зданий береговой линии, дата возведения которых восходит к периоду, когда на Мальту пришли первые рыцари. Кроме респектабельных апартаментов радуют глаз яхты, роскошная гостиница, оздоровительный курорт, казино “Венеция”, рестораны, бары и всевозможные светские мероприятия.

Процесс покупки собственности на Мальте совершенно безопасен. Определиться с выбором, Вы оплачиваете 10%-ную предоплату. Получение государственным нотариусом Ваших прав на собственность обычно занимает около 3 месяцев. Оставшаяся сумма оплачивается после подписания документов. Вас ждут и дополнительные расходы: гербовый сбор и налог на передачу собственности, составляющие 5% от сделки; гонорар нотариуса, равный 1%; Разрешение Министерства Финансов, стоящее \$240.

По закону желающий приобрести недвижимость на Мальте может и не быть постоянным жителем данного государства. Однако в этом случае стоимость купленной собственности должна быть выше \$72,000 за квартиру и \$119,000 за дом.

Подъем экономики, щедрые правительственные льготы, выгодные налоговые постановления, средиземноморский климат, спокойный образ жизни и низкие цены на недвижимость - все это делает Мальту одним из самых привлекательных мест для покупателей собственности и инвесторов.

Широкий выбор недвижимости под жилье или офисы, для продажи или аренды, включая описанные выше строительные разработки предлагают ведущие агентства Мальты, среди которых большой вес имеет компания Frank Salt Limited, главный офис которой расположен в St. Julians, рядом с отелем Hilton. Компания имеет семь региональных представительств на Мальте и Гоцо и специализируется на продаже и аренде недвижимости Мальты иностранным гражданам. ■



МАЛЬТА

Время для вложения капитала в недвижимость в стране Европейского Союза!

BELAIR поможет Вам сделать лучший выбор недвижимости для жилья или инвестиций.

Цены на недвижимость на Мальте за последние 10 лет стабильно росли - около 8% в год. Однако в последние 12 месяцев цены на недвижимость стали расти быстрее. Причина тому – вступление Мальты на следующий год в Европейский Союз.

www.belair-malta.com

BELAIR является ведущим специалистом на рынке недвижимости и въездного туризма Мальты. Мы предлагаем разнообразный выбор предложений по покупке и аренде недвижимости, предоставляя широкий спектр услуг для индивидуальных и корпоративных клиентов.



- Квартыры с видом на море и вдали от побережья
- Роскошные апартаменты в лучших владениях
- Виллы и бунгалo с частными бассейнами
- Сельские домики и городские дома
- Комфортабельные виллы для инвестиций с гарантированной прибылью от сдачи в аренду
- Консультации специалистов по юридическим вопросам и налогам
- Размещение в отелях и аренда автомобилей
- Летние квартиры и виллы с бассейном и без него

5, Fontana Mansions, Bisazza street, Sliema. SLM15. MALTA.
Тел: (++356) 21 336159; 21 340248 Факс: (++356) 21 319404

Сайт в Интернете: www.belair-malta.com; Email: estates@belair-malta.com



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА РУБЕЖОМ Испания, Португалия, Франция



Все больше россиян приобретают дома для отдыха за рубежом. В 2002 году количество российских покупателей недвижимости во Франции и Италии возросло на 75%, в Испании и Португалии – на 18%.

Как правило, покупателями жилья за рубежом всегда были люди предпенсионного возраста. Однако сегодня картина на рынке недвижимости совершенно перевернулась. Наиболее активные покупатели – молодые обеспеченные люди 20-40 лет, которые, находясь под впечатлением печальных событий 11 сентября, хотят вложить свои деньги с наименьшим риском. Необходимо, чтобы инвестиции приносили ощутимую пользу прямо сейчас (а что может быть полезнее отдыха в собственном доме на солнечном побережье?) и стабильный доход в будущем.

Популярность Коста-дель-Соль

Снижение интереса к удаленным территориям и феноменальный рост популярности районов, обслуживаемых российскими авиакомпаниями, говорит о том, что Испания, Португалия и Франция будут долгое время лидировать на российском рынке зарубежной недвижимости.

На сегодняшний день на Коста-дель-Соль, испанском побережье между Малагой и Сотогранде, проживает более 25 000 человек. Цены на недвижимость в этом районе возросли на 30% за последние 2 года. В ближайшие 10 лет население этого одного из наиболее быстро развивающихся районов Европейского Сообщества увеличится предположительно в четыре раза и достигнет 10 миллионов человек. По этой причине правительство Испании выделяет все

больше средств для развития транспортной сети. В 2005 году будут завершены работы по расширению аэропорта в Малаге, а к 2007 году планируется открытие строящейся железной дороги, благодаря которой путешествие до Мадрида сократится до 2,5 часов. Местные власти также изучают возможность создания железнодорожного сообщения между Fuengirola и Сотогранде. Стремительное же развитие IT-технологий в Андалусии означает, что у многих появится возможность работать, не покидая территории Коста-дель-Соль.

Престижные гольф курорты

Возросшая популярность гольфа в Европе – одна из главных причин развития рынка недвижимости в южной Испании. Более 70 из 180 испанских гольф-площадок расположены в Андалусии, 37 из них в Коста-дель-Соль, где каждый год строятся новые поля. Строительство жилья увеличилось на 80%. Основными покупателями недвижимости на Коста-дель-Соль являются британцы, составляющие треть всех гольфистов в Европе. Тем не менее, владельцами земли в этих районах все чаще становятся российские граждане.

С точки зрения уровня развития инфраструктуры наиболее выгодны для инвестиций районы, расположенные между Calahonda и Марбеллой, или Марбеллой и San Pedro de Alcantara. В западной части Коста-дель-Соль, в Сотогранде, одном из престижнейших гольф-курортов, цены на жилье выросли вдвое за последние три года.

Открытие новой магистрали между Estepona и Guadiaro

значительно сократило время до аэропорта в Малаге и снизило разницу в ценах на недвижимость с 30 до 40 % (в пользу Марбеллы) между Марбеллой и Сотогранде.

Возможности для инвестиций

То же неповторимое сочетание великолепных солнечных пляжей и престижных гольф-клубов принесло успех португальскому побережью Algarve среди российских покупателей. Стабильная политическая ситуация, второе место в Европе по стремительности развития экономики, устойчивый валютный курс – все эти факторы сделали Португалию одной из привлекательнейших стран для инвесторов.

Основанный Андре Джорданом, старейшиной португальских застройщиков, в 1972, теперь принадлежащий семье О'Брайан из Ирландии, Quinta do Lago, расположенный в 20 минутах от международного аэропорта Faro, является одним из лучших гольф-курортов Algarve. Quinta do Lago расположен в западной части национального парка Ria Formosa. В окружении сосновых лесов и чистейших озер находятся 10 курортных зон, построенных вокруг 4 главных гольф-площадок. Цены на жилье здесь соответствующие: виллы в среднем стоят около 1 000 000 евро, а апартаменты – более 250 000 евро. Так как новейшие строительные проекты в Quinta do Lago близятся к завершению, приобрести недвижимость в этом районе теперь можно только в случае перепродажи.

Цены на виллы или апартаменты на других крупнейших курортах, например Parque da Floresta, расположенном в западной части Algarve, в два раза ниже. Здесь, конечно, пустынное и ветреное, зато не так много народу, как в

Quinta do Lago или расположенном по соседству Vilamoura. Кроме того, в скором времени будут закончены работы по расширению магистрали, и жителям не придется преодолевать пресловутое шоссе №125 на пути в аэропорт Faro.

Неизвестная Франция

В отличие от Испании и Португалии назвать две-три главных причины возросшего интереса российских покупателей к недвижимости во Франции непросто. Каждый регион привлекателен своими неповторимыми особенностями: Dordogne – средневековой историей и живописными поселениями, Gaskony – зеленью, кулинарией и ценами, Provence и Caut d'Azur – солнечным климатом и роскошью.

Многим покупка жилья в Caut d'Azur может оказаться не по карману. За последний год цены на недвижимость в этом районе выросли вдвое. Средняя стоимость дома для отдыха в настоящее время составляет около 330 000 евро, в то время как в других регионах Франции наблюдается стабильный рост цен на 5% ежегодно. Во многом такой скачок цен объясняется возросшей активностью британских покупателей. Более полумиллиона иностранных владельцев недвижимости во Франции – англичане. Одним из последних британцы открыли для себя Gaskony. Здесь можно приобрести особняк за 400 000 евро, который пару лет назад стоил бы 250 000 евро. Учитывая стремительное подорожание, сколько он будет стоить еще через 2 года? ■

Алексей Смирнов
smirnov@internationalresidence.ru



ОТДЫХ НА СОЛНЕЧНОЙ ВИЛЛЕ



Франция принимает путешественников всего мира с уникальным гостеприимством и радушием. Здесь все восхитительно – климат и природа, народ и кухня, города и дома Франции... Восхитительные виллы, построенные в самых живописных уголках страны, стали неотъемлемой и яркой частью юга Франции. Представьте себе средиземноморские деревни из роскошных вилл, окрашенных в пастельные тона, чередующихся каскадом террас, фонтанов, портиков и бассейнов, скрытые от солнца тенью вековых олив и лаванды. Утром раскинувшиеся просторы поражают Вас светом, морским побережьем и лесистыми склонами гор, сочной зеленью, яркими краскам цветов, восхитительными переходами от голубизны моря к лазури небес, мягким климатом и воздухом, насыщенным тысячей ароматов... Днем гости и хозяева вилл наслаждаются беззаботной негой, расслабляясь в сауне и турецкой бане, или плавая в огромном бассейне с потрясающими панорамными видами. Вечером, когда солнце прячет свои лучи за горизонтом, Вас ждут таинства кухни, творимые французскими магами-кулинарами и поварами. Зажигательная ночная жизнь зовет Вас в свои горячие объятия...

Юг Франции и Корсика зарекомендовали себя как удивительные по красоте и высокому качеству жизни уголки Европы, куда многие стремятся, чтобы с комфортом провести время летних отпусков. Здесь очень популярна аренда роскошных вилл на побережье. Вот лишь некоторые варианты из того, что мы рекомендуем для замечательного отдыха:

Вилла Ла Мандала, Сен-Тропе

Роскошно меблированный, классический прованский дом в потрясающем своей красотой имении на вершине холма, с площадью участка более 20 акров. Из окон виллы открывается превосходный вид на залив Сен-Тропе и на находящиеся в отдалении Альпы. На вилле могут разместиться 17-19 человек в удобных, просторных и хорошо оборудованных спальнях. Большая терраса, с которой открывается великолепный вид, позволяет одновременно разместить 30 и даже большее количество человек за обеденными столиками под открытым небом. Теннисный корт, плавательный бассейн и частный причал - все создано для того, чтобы вы наслаждались отдыхом в этом незабываемом уголке.

Вариант vip39.

Стоимость аренды от \$ 275 000 в месяц.

Вилла Калифорния, Канны, Кот д'Азур

Роскошная, очень изящная, построенная в современном стиле вилла, затерянная среди великолепных садов, расположенных в восточной части Канн. Вашему взору открывается панорамный вид на море, острова Лерин, Канны и побережье. Центр города – всего в пяти минутах езды от виллы. В доме могут прекрасно устроиться 10-12 человек в 4 больших спальнях. Великолепно декорированная, с мраморными полами и пастельного цвета стенами, меблированная в стиле art deco, вилла удовлетворит любой самый взыска-



тельный вкус. На вилле есть большой плавательный бассейн, а для любителей активного отдыха – хорошо оборудованная спортивная площадка.

Вариант vip65.

Стоимость аренды от \$ 100 000 в месяц.

Вилла Флер де Франс, Кап Ферра, Кот д'Азур

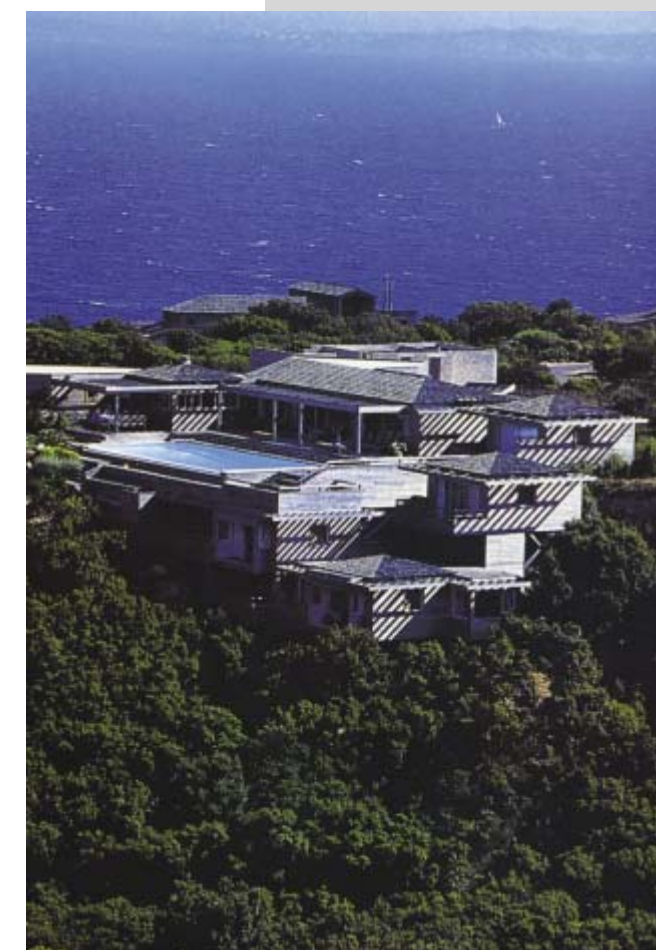
Эксклюзивный, великолепно декорированный ансамбль прованских вилл, расположенных на возвышенности, на западной стороне мыса Ферра, одного из самых красивых мест Лазурного берега. За раскидистыми южными соснами прячутся роскошные виллы, принадлежащие знаменитостям. Из имения Флер де Франс открывается панорамный вид на залив Виллефранч и побережье. Города Ницца и Монте-Карло находятся всего в 25 минутах езды. Каждая вилла предназначена для отдыха 14-16 человек, в 7 комфортабельных спальнях с удобствами. Огромная территория, роскошные сады с вековыми деревьями окружают этот великолепный комплекс. Сервис европейского уровня, плавательный бассейн, спа, сауна и джакузи – здесь предусмотрено все для того, чтобы Вы чудесно провели время. Вилла Флер де Франс – одно из самых прекрасных, исключительных по удобству и феешенбельности владений на французском побережье.

Вариант vip55.

Стоимость аренды от \$ 250 000 в месяц.

Вилла Кавалло Аморе, Домиане де Спероне, Корсика

Роскошную виллу Кавалло Аморе, построенную в современном стиле, отличает эффектное цветовое решение, удачно сочетающееся с фрагментами, выполненными из натурального дерева. Одновременно на вилле могут отдыхать 16 человек, разместившись в семи просторных спальнях, расположенных на различных уровнях, все с видом на океан. Впечатляющий по своему размеру бассейн окружен площадкой, на которой Вы можете принимать солнечные ванны. Для отдыхающих предусмотрен свободный доступ в клубы и на пляжи побережья. В эксклюзивной вилле Домиане де Спероне комплекс для активного отдыха и развлечений включает в себя превосходное поле



для гольфа на 18 лунок, пристань, пляжи и рестораны – все высочайшего уровня.

Вариант vip402-2m.

Стоимость аренды от \$ 27 500 в неделю.

Мы можем предоставить Вам в аренду еще много эксклюзивных вилл в восхитительных по красоте уголках, расположенных по всему миру. Пожалуйста, поделитесь с нами своими пожеланиями, и мы непременно подберем для Вас шикарную виллу, отвечающую Вашему вкусу. ■

Туристическая фирма «AITS Travel Group»

Москва:

Тел.: (095) 937 4898

moscow@aits.ru

Австрия:

Тел.: (+43) 6542 74452

ai@aits.at

