

ДОМ зарубежная недвижимость

Греция высшего разряда



С 2008 года цены на греческую недвижимость упали почти вдвое



В Navarino Residences виллы встраиваются в готовую отельную инфраструктуру

— курорты —

Так, председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева позитивно оценивает возможность покупки некоторых видов недвижимости, в частности элитной и особенно коммерческой: «Для инвесторов наиболее привлекательны гостиницы. Спрос настолько значителен, что в некоторых районах уже сейчас ощущается нехватка номерного фонда. Поскольку туристическая индустрия в Греции ежегодно растет, инвесторы видят отличные перспективы для реализации проектов. На данный момент по всей Греции реализуется более 250 проектов. Средняя доходность для отелей составляет 5–6%. Но есть и более выгодные предложения — например, продается отель с доходностью выше 7% и номерным фондом более 1 тыс. комнат».

Солидарна с ней Екатерина Никитина, консультант отдела зарубежной недвижимости Knight Frank: «Крупные инвесторы проявляют интерес к покупке на островах отелей как под управлением оператора, с минимальной вовлеченностью в бизнес-процесс, так и без управления, для самостоятельного ведения бизнеса. Для сдачи в аренду в основном приобретаются апартаменты в Афинах, где недвижимость пользуется спросом среди туристов, студентов и местных жителей. Цены на апартаменты с высококачественной отделкой в престижном районе Афин в новом жилом комплексе с бассейном начинаются от €500 тыс.».

А вот Вадим Орышак не видит особой привлекательности в Греции и предлагает переключиться на Испанию или Италию: «Ситуация в экономике остается непростой — платежеспособность местного населения невелика, что сказывается на низкой доходности от аренды. Также следует добавить высокие налоги и в целом нестабильный до настоящего момента налоговый режим. Кроме того, банки ужесточили требования к потенциальным заемщикам».

уже построены отель со всей необходимой инфраструктурой (рестораны и кафе, конференц-залом, спа и фитнес-центром, двумя 18-луночными гольф-полями на 71 пару каждое) и начинается вторая очередь — виллы и апартаменты.

Начисление ежегодного налога на недвижимость в Греции	
Стоимость жилья (€)	Налоговая ставка
До 200000*	Налогом не облагается
200000-5000000	От 0,2% до 1%

Специалисты из Греции рисуют более позитивную картину: за последние четыре года в националь-	От 5000000 и выше	2%
--	-------------------	----

ную экономику было инвестировано не менее €6 млрд преимущественно крупного немецкого, китайского и канадского капиталов. Русские если и совершали нечастые значимые сделки, то для своих личных нужд или расширения бизнес-портфеля, как, например, предприниматель Иван Саввиди, ставший владельцем части порта Салоники, или олигарх Дмитрий Рыболовлев, купивший за €100 млн частный остров Скопrios. Впрочем, среди основных преимуществ инвестирования называются все же те «туристические причины»: 6 тыс. км прибрежной линии, 300 солнечных дней в году, уникальная природа и многовековая история. Очевидно, именно это, по мнению греческих аналитиков, и заставило иностранцев пополнить бюджет на покупку жилья на рекордные €122,3 млн в период с января по август 2016 года.

Рядом с пляжем и оливами

Проект Navarino Residences является ведущим объектом элитной греческой недвижимости на сегодняшний день. Он расположен в Мессинии, на юго-западе Пелопоннеса, а общая площадь его составляет 1 тыс. га и делится на пять отдельных курортных зон. В настоящей момент уже построены отель со всей необходимой инфраструктурой (рестораны и кафе, конференц-залом, спа и фитнес-центром, двумя 18-луночными гольф-полями на 71 пару каждое) и начинается вторая очередь — виллы и апартаменты.

Начисление ежегодного налога на недвижимость в Греции	
Стоимость жилья (€)	Налоговая ставка
До 200000*	Налогом не облагается
200000—5000000	От 0,2% до 1%
От 500000 и выше	2%

**Не предоставляется вид на жительство нерезидентам ЕС.*

*Не предоставляется вид на жительство нерезидентам ЕС.



В высокий сезон стоимость аренды виллы на первой линии составляет €15 тысяч в сутки

Первая часть будущего жилого квартала будет называться Sea Dunes и состоит из 22 одностоянких коттеджей площадью от 650 до 1 тыс. кв. м с правом собственности владельцев. Площадь крытых террас составит 200–400 кв. м, а площадь участка — не менее 20–30 соток. Он находится на первой береговой линии в 50 м от моря, рядом с «черепашиным» пляжем. Любоваться черепашками никто не запрещает, однако это соседство накладывает некоторые ограничения. В августе, когда черепахи выходят на берег откладывать яйца, запрещается включать яркий свет в прибрежном ресторане. Дело в том, что черепахи возвращаются в море на лунную дорожку и искусственный свет может их деформировать и направить совсем в другую сторону.

Другой район будущего строительства получил название Olive Grove — он находится по соседству с

оливковыми рощами. Виллы тут покрупнее (250–550 кв. м), площади участков меньше (15–17 соток), а виды с собственной террасы — на поле для гольфа или знаменитую Наваринскую бухту, что, по мнению дельцов, компенсирует удаленность от моря. Дух места заряжен его историей: именно в этой бухте в 1827 году произошла одноименная битва, положившая конец турецкому игу: греческая армия с коалицией союзников (в состав которой входила и Россия) разгромила войска Османской империи, вследствие чего обрела независимость.

Стоимость вилл в проекте Navarino колеблется в диапазоне от €2,5 млн до €10 млн, при этом в каждой из них предусмотрена индивидуальная планировка по желанию клиента. Застройщиком выступает группа TEMES — девелопер в сфере развития территорий и опе-

ратор частной и туристической недвижимости элитного класса.

**Для жизни,
а не инвестиций**

На сегодняшний день инвестиции в Коста-Наварино уже составили €600 млн, а к концу реализации вырастут минимум в два раза. Поэтому сейчас как никогда курорт ждет прихода покупателя, в частности возвращенного российского. Но что получает частный инвестор в случае покупки тут жилья?

Евгениос Дендринос, директор по развитию компании TEMES, не отрицает, что доходность от покупки жилья в Коста-Наварино несколько ниже, чем в среднем по Европе, в силу специфики сезона в Греции и невозможности использовать дом круглый год. С другой стороны, налоги при покупке недвижимости (в отличие от налогов на владение) в стране

сегодня значительно снижены — в среднем с 10% до 3%, что делает сделку привлекательнее на старте.

Впрочем, в любом случае приобретать такую недвижимость имеет смысл только для собственного проживания, а не для частных инвестиций. Даже притом, что суточная аренда в высокий сезон доходит до £15 тыс., а заполняемость практически стопроцентная, доходность составляет 3–4% годовых, а срок окупаемости — 25–30 лет.

Суть покупки жилой недвижимости в Коста-Навароно является исключительно эмоциональной. Несмотря на все уверения сотрудников проекта, транспортная доступность тут оставляет желать лучшего. Расположенный в 46 км аэропорт Каламаты принимает в основном европейские чартеры и лоукостеры. В действительности, чтобы добраться до Navarino Residences, нужно прилететь в Афины, а потом добираться до места назначения на машине еще 300 км. Для покупателей элитного сегмента это не проблема, но зачем, если есть Испания, Италия или даже те же греческие острова, гораздо ближе расположенные к крупным транспортным хабам. 300 солнечных дней в году — преимущество, которым может похвастаться, пожалуй, любая из стран средиземноморского и ионического бассейнов.

На самом деле покупатель полюбил Navarino Residences за тихое, безмятежное времяпрепровождение, рекреационную зону, возможность уединения и медитации и тонкий стиль. Именно так и определяет преимущества проекта Евгений Дендринс: «Для наших клиентов важно качество уюта, склад ума и философия девелопера, уважительное отношение к окружающей среде и местным жителям, им важно почувствовать нечто настоящее, а также стабильность в смысле безопасности и надежности. Несмотря на кризис, который пережила страна, общий уровень безопасности тут увеличился, что можно считать парадоксом современной истории. Так что Греция — гарант стабильности в смысле безопасности и надежности для семьи».

Дина Назарова



ПОБЕДИТЕЛИ ПРЕМИИ «РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2017»



ЖК «Династия» Холдинг Sezar Group sezar-group.ru  Grand Prix	ЖК «Ясногорье» (Компания «LANDWERK») ООО «ЛАНДВЕРК КОНСАЛТИНГ» landwerk.ru  Коттеджный поселок №1	Петра Алексеева, 12а (ГК «Инград») АО «ГРУППСТРОЙ-С» петра-алексеева.рф  Жилой квартал Москвы №1	Комплекс апартментов и таунхаусов «Fellini» («РТ Групп») ЗАО «Жемчужина» fellinipark.ru  Региональный объект №1	Жилой квартал «Столичный» (Главстрой Девелопмент) ООО «Главстрой-СПб» gmsn.ru  Семейный проект №1	«Резиденция на Покровском бульваре» (Лидер-Инвест) АО «Лидер-Инвест» pokrovsky5.ru  Объект премиум-класса №1
LOFTES (КОЛДИ) ООО «КОЛДИ» loftec.ru  Инновационный объект №1	ЖК «Невский» (КРОСТ) ООО «ПСФ «КРОСТ» krost.ru  Объект 5 звезд****	Жилой комплекс «Олимп» (Glorax Development) ООО «Энергия-9» dom-olimp.ru  Жилой квартал Подмосквы №1	Новое Медведково (ГК «Инград») ООО «Осенний квартал» medvedkovo-new.ru  Выбор покупателя	Офисный центр «NEO GEO» (STONE HEDGE) АО «STONE HEDGE» stonehedge.ru  Объект коммерческой недвижимости №1	Концерн «КРОСТ»  Девелопер №1
ЖК «ЦЕНТР-СИТИ» ООО «Жилой квартал Сити» centrality.ru  Премьера года	ЖК «Любовь и голуби» (СМУ-6 Инвестиции) ООО «СМУ-6 Инвест» smu6-invest.ru  Новостройка Москвы №1	Комплекс особняков «Art Residence» (STONE HEDGE) АО «STONE HEDGE» stonehedge.ru  Малотрафикимплекс №1	Достоиние (Галс-Девелопмент) ЗАО «КУНЛЕВО-ИНВЕСТ» dostoyanie-hals.ru  Архитектурное решение №1	Жилой квартал «Династия» (Главстрой Девелопмент) ООО «ЛавУКС «Волга» gmsn.ru  Региональный проект бизнес-класса №1	INGRAD  Бренд года

Реклама. С полным рейтингом объектов вы можете ознакомиться на нашем сайте.