ДОМ

Кипр перетягивает покупателей

у российских застройщиков

пространство для жизни

Глобальное снижение цен на мировом рынке жилья увеличило интерес россиян к зарубежной недвижимости. Одним из наиболее привлекательных регионов для покупки недвижимости стал Кипр. Компании, специализирующиеся на брокерских услугах в этой стране, говорят, что скидки, предоставляемые застройщиком в конце прошлого года, оживили продажи в этой стране.

Кипр — одна из самых благоприятных для приобретения недвижимости стран. Это обусловлено рядом причин. Во-первых, на Кипре иностранец имеет право приобретения любого недвижимого имущества (в том числе земли) как на физическое, так и на юридическое лицо. Во-вторых, иностранец имеет право получения ипотечного кредита под залог приобретаемой недвижимости на очень выгодных условиях (даже после кризиса). Кредит выдается на 50% стоимости недвижимости под 4–6% годовых сроком до 30 лет. При этом, в отличие от номинально заявленной возможности получения ипотеки в Болгарии, Чехии или Франции, на Кипре эта возможность существует реально. В-третьих, на Кипре, в отличие от ряда других стран, владение недвижимостью является достаточным основанием для получения мультивизы (а в дальнейшем — и ВНЖ) для собственника и членов его семьи.

С 2004 года после вступления в Евросоюз и до кризиса в 2008 году, цены на Кипре росли как на дрожжах, в среднем около 20% в год. Сейчас цены остановились, а в каких-то случаях девелоперы предлагают и хорошие скидки.

Эксперт по зарубежной недвижимости ООО «Алиса Эстейт» Елена Зорич говорит, что в декабре 2009 года скидки у некоторых застройщиков доходили до 30%. Как результат — в январе рост продаж на Кипре составил 24%.

Специалисты компании «Малиновый дом» говорят, что по итогам 2009 года регион Ларнаки выходит на первое по популярности место. Покупатели также все больше интересуются приобретением недвижимости в городе Лимассоле и его окрестностях. Тем самым спрос на аренду квартир в Лимассоле выше, чем в регионе Пафос. Что касается коммерческой недвижимости, то здесь основным центром скопления коммерческой недвижимости остается столица острова — Никосия.

«Для приобретения жилой недвижимости на Кипре традиционно лучшими считались районы с развитой инфраструктурой — Лимассол, Пафос, Ларнака. Однако ввиду ограниченности прибрежной полосы в этих городах, в настоящее время наряду с сохранением спроса на традиционные центры, наблюдается формирование нового очага внимания — узких береговых полос, деревушек, разбросанных по всему южному Кипру (Писсури, Суни, Полис, Лачи и др.). Для приобретения коммерческой недвижимости по-прежнему лучшими являются финансовый центр Кипра — Лимассол и столица государства, не имеющая выхода к морю, — Никосия», — говорит Игорь Горский, управляющий партнер Агентства развития и исследований в недвижимости (АРИН).

«Чтобы приобретать недвижимость на стадии котлована, необходимо предостеречь себя юридически, знать все законы государства, в котором приобретаешь недвижимость, и нанять юриста, который бы контролировал процесс сдачи жилья в срок, получения ключей, подключения всех коммуникаций. Многие клиенты не хотят платить лишние деньги юристам, в чем иногда ошибаются и теряют значительно большие суммы», — отмечают в «Малиновом доме».

Интерес к покупке недвижимости на Кипре постоянно рос. В связи с этим повышалась стоимость на объекты недвижимости. Последние годы были временем подъема цен. Однако в 2009 году в связи со сложившейся экономической ситуацией в мире многие кипрские компании шли на уступки и снижали цены на 5–10%.

В компании Greenfield Property International говорят, что на Кипре цены на недвижимость различаются достаточно сильно. В Лимассоле стоимость одного квадратного метра варьируется в зависимости от удаления от моря и центра города, но в среднем на расстоянии до 1 км от моря она составляют от 2 500 до 5 000 евро. В Пафосе в среднем хорошие варианты идут в районе 2 000–3 000 евро за кв. м.

Игорь Горский отмечает, что наиболее распространенный метраж квартир — 60–80 кв. м, таунхаусов — 120–150 кв. м, вилл — 200–300 кв. м.

«Кипрское жилье отличается от российского, во-первых, европейскими стандартами качества, а во-вторых, тем, что все объекты на первичном рынке продаются уже с отделкой, полностью готовыми к проживанию. На Кипре применяются стандарты качества, перенятые киприотами, как и многое другое, у англичан. Эти стандарты находят выражение не только в соблюдении принятых строительных норм, но и в архитектурной привлекательности объектов, в продуманной системе коммуникаций (в том числе в наличии встроенной системы кондиционирования), в высоком качестве отделочных работ и материалов. Для тех, кто ценит индивидуальный подход, на этапе строительства объекта застройщиками предусмотрена возможность участия в выборе отделочных материалов. Если к этому добавить тот факт, что любую мебель на Кипре можно заказать, не выходя из дома (по каталогу), останется только позавидовать тем рациональным счастливцам, которые остановили свой выбор на Кипре», — говорит господин Горский.

«Для иностранцев на Кипре созданы очень хорошие условия для приобретения недвижимости, достаточно хотя бы того, что там покупка недвижимости дает право на получение временного или постоянного вида на жительства. Приобрести жилье можно в рассрочку. В основном речь идет о первичном рынке — вы вносите какой-то определенный застройщиком минимальный процент (около 10–20%) и остальное выплачиваете по окончании строительства», — сообщили в Greenfield Property International.

Практика приобретения жилья на первичном рынке еще на стадии строительства распространена на Кипре повсеместно. В докризисный период добрая половина приобретаемого иностранцами жилья приходилась на такие объекты. Ввиду настроений на мировом экономическом рынке сейчас эта доля слегка уменьшилась. Однако риски приобретения недвижимости в стадии строительства на Кипре нельзя назвать высокими. Законодательство страны четко регламентирует порядок перехода права собственности на недвижимое имущество. Вне зависимости от того, построен объект или же находится в процессе строительства, покупатель заключает с продавцом (застройщиком) договор купли-продажи, который регистрируется в Земельном комитете. Уже с этого момента покупатель является собственником недвижимости.

Елена Зорич говорит, что на Кипре к иностранцам отношение очень лояльное. Законодательство основано на британской системе, поэтому стабильно и прозрачно. Это не относится к Северному Кипру, так как там возможны проблемы с собственностью, если она до 1974 года принадлежала грекам-киприотам. Приобретение жилья в рассрочку не представляет трудностей. Кипрские банки легко предоставляют россиянам ипотеку под максимум 5 процентов годовых, причем филиалы банков есть и в России.

Застройщиков на Кипре работает достаточно много — по крайней мере для такой небольшой территории. «Это обусловлено тем, что до кризиса цены на недвижимость на Кипре увеличивались примерно на 20 процентов в год. Соответственно, на данный момент на Кипре работает около 10 крупных застройщиков и много небольших, может быть, около 30», — говорят в Greenfield Property International.

Апартаменты в Лимассоле при краткосрочной аренде идут в среднем от 40 до 100 евро в день. Дома и таунхаусы — от 100 до 250 евро в день. При долгосрочной аренде апартаменты обходятся в среднем от 500 до 1000 евро за месяц, дома — от 700 до 2500 евро в мес., виллы рассматриваются в индивидуальном порядке.

Что касается стоимости содержания жилья, Елена Зорич отмечает, что плата за электричество в трехспальном доме обойдется в 220 евро каждые два месяца; за воду (зависит от пользования) — 25–50 евро каждые четыре месяца; за канализацию (зависит от пользования) — 95 евро в год. Оплата за сервис — для квартиры — 170— 850 евро в год (цены зависят от месторасположения комплекса или здания); потребление газа — 19-килограмовый баллон (его хватает на 45–60 дней) стоит 7 евро; за регулярный сбор мусора отвечает муниципальный совет. Стоимость обслуживания колеблется в пределах 85–120 евро ежегодно. Кроме того, владелец, зарегистрированный в земельной палате недвижимости, должен оплачивать ежегодный налог, сумма которого устанавливается согласно стоимости приобретенного имущества.

РОМАН РУСАКОВ

Испанская мозаика

(Окончание. Начало на стр. 15)

Объекты высокого качества, расположенные в хороших местах, достигли ценового дна еще год назад, в феврале-марте 2009 года, затем несколько подросли и стабилизировались на этом уровне. «Я считаю, что лучший момент для покупки высоколиквидных объектов „первички“ был год назад, в феврале-марте 2009 года, а для „вторички“ и объектов низкого качества лучший период для покупки — сейчас, весной 2010 года. Далее я ожидаю начала движения вверх», — прогнозирует господин Ксенофонтов.

«Застройщиков в Испании, много, но сейчас на рынке держатся только крупные фирмы — застройщики. Так как строительство новых объектов не начинается, доля первичного жилья на рынке стремительно сокращается, и трудно сказать, сколько продлится такая ситуация. Скорее всего уже в конце лета этого года рынок столкнется с дефицитом нового жилья. Поэтому на сегодняшний день покупка вторичного жилья — надежнее», — добавляет госпожа Жукова.

Испанцы стараются не сдавать жилье в аренду на длительные сроки, срок аренды обычно не превышает 11 месяцев. Это связано с особенностями законодательства. Стоимость аренды сильно зависит от сезона, категории жилья и места его расположения. Например, стоимость аренды двухспальных апартаментов хорошего качества в городе-курорте Гуардамар дель Сегура (побережье Коста Бланка) в 50 метрах от берега моря составляет: с октября по май — 650 euro в месяц, июнь и сентябрь — 1200 евро, июль и август — пик сезона — цены еще выше. При этом аренда в комплексах класса люкс стоит от 1700 евро в месяц и более, а в старых обветшалых зданиях — от 350 евро в месяц.

Если искать жилье в аренду на 11 месяцев, то среднемесячная стоимость нормальной квартиры составит от 550 евро в месяц.

Форма и содержание

Содержание недвижимости в Испании практически ничем не отличается от содержания недвижимости в России, состав затрат в Испании тот же. Отличается лишь структура расходов. В Испании структура расходов на содержание недвижимости следующая: общедомовые коммунальные расходы; расходы на воду; расходы на электричество; налоги на недвижимость. «Рассмотрим по пунктам. Общедомовые коммунальные расходы — сумма этого платежа зависит от того, что расположено у вас на общедомовой коммунальной территории, собственником которой вы также являетесь наравне с другими собственниками жилья, расположенного на территории вашего жилого комплекса. Если в вашем комплексе есть зимний и летний бассейны, спортивные сооружения (тренажерные залы, теннисные корты), детские игровые площадки, тропические сады и зоны отдыха, роскошные лифты и мраморные лестницы, то тогда стоимость общедомовых коммунальных расходов может быть весьма значительна — до 100 евро за двухспальные апартаменты. Если же ваш комплекс „пустой“, без бассейнов и больших общедомовых территорий, с одними лифтами, то общедомовые коммунальные расходы в месяц будут составлять примерно 40 евро. Расходы на воду в Испании складываются из нескольких статей: плата за водоотвод (13 евро за два месяца), плата за фактически подведенную воду, плата за отвод канализационных вод, плата за содержание счетчика. В этот же счет обычно включается плата за вывоз мусора. В сумме все расходы на семью из двух человек составляют около 20 евро в месяц. Расходы на электричество в Испании складываются из двух составляющих: платы за подведенную мощность (9 евро за 4,6 кВт, 19 евро за 9,2 кВт) и платы за фактическое энергопотребление. Обычно расходы на электроэнергию в месяц на семью из двух человек составляют порядка 40 евро. Налог на недвижимость уплачивается один раз в год и составляет примерно 350–400 евро за новые трехспальные апартаменты. Сумма налогов на старую недвижимость гораздо ниже, около 100–120 евро в год. Итого, если суммировать все расходы на содержание недвижимости в Испании в год, то они составят порядка 1700–2500 евро в год», — рассказывает господин Ксенофонтов.

По словам госпожи Жуковой, налог на недвижимое имущество составляет 0,5–2% в год от кадастровой стоимости жилья, которая обычно меньше рыночной в 10–15 раз. Госпожа Жукова также добавляет, что чистка бассейнов (раз в неделю) обойдется владельцу частного дома в 50–120 евро в месяц; уборка дома — примерно 10 евро в час, садовник — 80–200 евро в месяц (в зависимости от размеров участка). За телефон и интернет придется платить примерно 40 евро в месяц, за спутниковую антенну с российскими каналами примерно 120 евро в год.

Цена за страхование имущества зависит от ценности недвижимости: к примеру, при цифре в 20 000 евро она составляет от 500 до 800 евро в год. Цена на содержание вашей недвижимости варьируется от 60 до 100 евро в месяц, в нее входит амортизация недвижимости, а также услуги управляющей компании.

Общедомовые территории в Испании всегда содержатся в идеальном состоянии: сады и газоны пострижены, пешеходные дорожки на общедомовых территориях вымыты, лифты сияют зеркалами и чистотой. Высокая эффективность использования уплачиваемых или выделяемых достаточно скромных финансовых средств — черта, отличающая Испанию от других стран не только Европы, но и США. Жилье на первичном рынке неизменно пользуется спросом, но покупают это жилье на этапе внутренней отделки.

На острове Тенерифе наибольшим спросом пользуются апартаменты с одной спальней, с кухнями американского типа и полностью оборудованные мебелью. Для нерезидентов есть пятипроцентные кредиты. За последнее время стоимость жилья на острове увеличилась примерно на 1–3%. Арендные ставки зависят от местоположения объекта: они могут быть как 250–450 евро в неделю, так и 400 евро в месяц. Стоимость содержания жилья составляет от 200 (если это студия) до 1000 евро в месяц.

РОМАН РУСАКОВ

DIADEMA
CLUB HOUSE
de Luxe

КРЕСТОВСКИЙ ОСТРОВ
ДЛЯ ТЕХ, КТО ПРИВЫК
К САМОМУ ЛУЧШЕМУ

Архитектурное бюро Земцов, Кондиайн и партнеры

www.diademaclubhouse.ru

Вид из окон на Елагин остров

Константиновский пр., участок 1
(южнее пересечения Депутатской ул. и ул. Вакуленчука)

Безупречный дом на Крестовском:
продумана каждая деталь

Пентхаусы с собственными лифтами и террасами
Wellness-центр / Тренажерный зал
Подземный паркинг / Не менее двух машиномест на каждую квартиру
Зимний сад с лобби-баром, ресепшн и променадом
Круглосуточная охрана / Системы контроля доступа
Отделочные материалы высочайшего качества

КРЕСТОВСКИЙ ОСТРОВ ПРЕДЛАГАЕТ СВОЙ ЛУЧШИЙ ПРОЕКТ

+7 (812) 995 55 66
управляющая компания
“КРЕДО-ИНВЕСТ”

+7 (812) 363 22 22
эксклюзивный агент
Knight Frank

ООО УК "Кредо-Инвест", с проектной декларацией можно ознакомиться по телефону (812) 995-55-66. Реклама