

ДОМ

Греция влечет просторами

Апартаменты страны вышли на пятое место

средиземноморье

Согласно последним данным статистической службы Австралии, Греция занимает пятое место в мире и второе место в Европе по величине (метражу жилой площади) домов и квартир. Средняя величина жилой площади в Греции составляет 126 квадратных метров. Интересно, что раньше дома в Греции строили с расчетом на три поколения. Бабушки, дедушки, родители и дети жили под одной крышей. Среди молодого поколения все больше становится тех, кто стремится к независимости и хочет жить отдельно от многочисленных родственников.

Стоимость квадратного метра жилой недвижимости в среднем по стране колеблется в пределах 1,5–2 тыс. евро.

Как говорят в Greenfield Property International, среднестатистический готовый дом или таунхаус в жилом комплексе у моря — самый «ходовой товар» у зарубежных покупателей — «в разрезе» выглядит следующим образом: стены, состоят обычно из керамического термоизолирующего кирпича, а облицовка стен может быть разной: штукатурка, плитка, мрамор (дерева встречается значительно реже). Крыши покрываются в основном черепицей. Электропроводка, гидравлические, канализационные системы и т. д. устанавливаются согласно принятым в Греции стандартам, соответствующим немецкой системе Deutsche Industrie Normen (DIN). Вместе с домом застраивается и участок: прокладываются дорожки, возводятся террасы, сооружаются зоны барбекю. Здесь, как правило, используется камень или плитка.

В Греции для приобретения жилой недвижимости наибольшей популярностью пользуются такие курортные регионы, как Халкидики, острова Крит, Корфу, Родос и Закинф, полуостров Пелопоннес.

Процедура приобретения недвижимости в Греции подчиняется общим европейским правилам, однако требует участия профессиональных консультантов, архитекторов и гражданских инженеров из-за большого количества местных ограничений и особенных правил. При этом различные местные особенности характерны для любой юрисдикции Средиземноморья, и выбор оптимального соотношения привлекательности и барьеров в отношении конкретной территории недвижимости всегда остается за покупателем, его семьей и консультантами.

К общим требованиям греческого законодательства относится контракт купли-продажи греческой недвижимости, который

должен быть удостоверен нотариусом; перед совершением сделки покупатель должен получить налоговый регистрационный номер в местных налоговых органах; перед совершением сделки покупатель должен оплатить налог на передачу недвижимости и представить нотариусу подтверждение оплаты; для совершения сделки стороны должны представить все необходимые документы нотариусу и заключить контракт в его присутствии.

Контракт составляется нотариусом только на греческом языке и должен быть устно переведен слово в слово при его заключении. Заключение контракта у нотариуса может быть совершено сторонами самостоятельно или их представителями по доверенностям, выпущенным и оформленным в соответствии с общепринятыми правилами. Процедура завершается регистрацией нового титула недвижимости в государственном реестре залогового кредитования или в государственном земельном реестре.

Недвижимость в Греции не дешевеет (в отличие от Испании). Но пик роста цен уже позади. Пришлось он на годы, предшествовавшие афинской Олимпиаде 2004 года, а после нее рост в разные годы составлял от 5 до 10%. Примерно также подрастает и арендные ставки.

Стоимость долгосрочной аренды жилья одного квадратного метра в неделю составляет 8–10 евро.

Подключение воды и света на имя покупателя, если это новостройка, обойдется собственнику в 800–1000 евро. Вода — от 20 до 40 евро (если не пользоваться), 60–80 евро (если пользоваться) в год. Если речь идет о таунхаусах, то содержание дома будет стоить от 400 до 1500 евро в год. Расходы на подключение телефона и интернета составят 50 евро (сумма включает телефонную линию ISDN и интернет-ADSL). Если же не используются свет и вода, не подключены интернет и телефон, оплачивается только обслуживание домоладений (зависит от площади квартиры). Водоснабжение центральное. На некоторых объектах, возможно, имеется водоснабжение из артезианской скважины (как альтернативное, это указывается в описании). Абонентская оплата водоснабжения составляет от 20 до 60 евро в год для жилья до 120 кв. м. Централизованное водоснабжение оплачивается по счетам, выставляемым один раз в четыре месяца. Вопрос водоснабжения и оплаты воды возможно решить радикально путем бурения артезианской скважины.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Финляндия поднимает цены

Недвижимость соседней страны оправилась от кризиса

соседи

Недвижимость Финляндии, как самой близкой к Петербургу страны Евросоюза, традиционно является для жителей Северо-Западного региона одной из самых привлекательных по вложению инвестиций. Однако, в отличие от многих европейских стран, цена на жилье в последние месяцы в Финляндии стала расти.

Анна Короткова, заместитель генерального директора компании «Малиновый дом», отмечает, что цена квартиры зависит от региона страны, от города и района, в котором дом построен, от этажа, на котором квартира находится, и даже от вида, открывающегося из окон квартиры. «В последние месяцы, несмотря на кризис, отмечен небольшой рост уровня цен за квадратный метр квартир в новых и строящихся домах. Наблюдается даже нехватка новых квартир небольшой площади в новостройках, что привело к заметному росту и спроса, и соответственно, цен на такие квартиры на вторичном рынке. Хельсинки — традиционно самый дорогой город», — отмечает госпожа Короткова.

Лилиана Каменская, эксперт ООО «Рейм Консалт», отмечает, что большим спросом в 2010 году, впрочем, как и в предыдущих, пользовались финские домики у воды площадью от 100 до 200 кв. м, а также объекты недвижимости в исторических районах Хельсинки. Средняя цена квадратного метра в 2009 году составляла 3 тыс. евро. Стоимость элитного жилья в историческом центре сейчас балансирует от 4, 5 тыс. до 10 тыс. евро за кв. м.

Стоимость участка площадью от 20 до 50 соток примерно 30–60 тыс. евро. Участок в населенном пункте, правда, небольшой, 10–12 соток, можно купить очень дешево — в пределах 10 тыс. евро. Поэтому, если сравнивать с домами в населенных пунктах, то они — как правило — дешевле.

Стоимость новых квартир с полной чистовой отделкой и встроенной кухней, площадью 50–60 кв. м, составляет около 200–350 тыс. евро. За время кризиса цены упали на 20–30%, но с августа 2009 года пошли вверх — рост за этот период составил 5%.

Аренда жилья обойдется в 900 евро в месяц за двухкомнатную квартиру в Хельсинки, в Лахти — в 600 евро. Котедж в среднем стоит в аренду 500 евро в неделю.

Все квартиры и большинство таунхаусов имеют форму ТСЖ, которое выбирает управляющую компанию. Именно товарищества принимают решения по финансированию текущих ремонтных работ. Стоимость коммунальных услуг в среднем 3 евро / кв. м, отдельно выставляется счет за электричество и воду. В случае



Участники рынка отмечают, что для приобретения недвижимости у россиян все более популярными становятся города, в которых расположены учебные заведения. Квартиры покупаются для детей — студентов — или с целью дальнейшей сдачи в аренду ФОТО СЕРГЕЯ СЕМЕНОВА

проведения дополнительных ремонтных работ в доме, например, ремонт крыши, покраска фасада, замена окон и т. д., финское ТСЖ берет на себя кредит, и тогда стоимость коммунальных услуг увеличивается пропорционально квадратным метрам до тех пор, пока кредит не будет полностью погашен. Коммунальные платежи будут также различаться в зависимости от города. В Иматре платежи будут на 30% дешевле, чем в Хельсинки.

Готовые квартиры передаются с полной чистовой отделкой по финскому стандарту, с оборудованной кухней, ванной комнатой и часто даже с персональной сауной в каждой квартире.

В последнее время большое внимание уделяется строительству так называемых экологических, энергосберегающих домов. В каждой квартире жильцы могут контролировать расход энергии, воды, посылать или понижать температуру воздуха в помещении с помощью установленных регуляторов энергопотребления и теплообмена. Квартиры отличаются улучшенной теплоизоляцией фасадов зданий, повышенной герметичностью окон и дверей.

С 1 апреля 2010 года применение европейских стандартов стало обязательным. Стандарты качества касаются строительных проектов, непо-

средственно строительства и используемых строительных материалов.

Участники рынка отмечают, что для приобретения недвижимости у россиян все более популярными становятся города, в которых расположены учебные заведения. Квартиры покупаются для детей — студентов — или с целью дальнейшей сдачи в аренду.

Наиболее популярные направления, пользующиеся спросом у российских граждан, — окрестности таких городов, как Хельсинки, Лаппенранта, Иматра, Миккели, Пуумала, Савонлинна. Именно здесь совершается наибольшее число сделок или строится наибольшее количество «русских дач». Лаппенранту и Иматру уже вполне можно называть «русскими колониями». Москвичей больше интересует район Хельсинки, Порво, север Финляндии, так как им легче добраться до Финляндии авиатранспортом.

Для россиян при покупке коммерческой недвижимости большой интерес представляют районы, расположенные рядом с границей, а также центр деловой активности — южная Финляндия.

Не метры, а акции

Приобретая квартиру в Финляндии, покупатель получает в собственность не недвижимость, как в России, а акции жилищного акционерного

общества (ЖАО). За соответствующее количество акций покупателю предоставляется право жить в определенной квартире.

Покупка квартиры в строящемся доме регулируется действующим Законом о купле-продаже жилых помещений, который защищает покупателя на время строительства и определяет другие вопросы, возникающие между строительной компанией и покупателем. Многие квартиры приобретаются еще на этапе строительства. Покупателю предоставляется график выполнения строительных работ, а также возможность выбора отделочных материалов, чтобы покупатель имел возможность при необходимости вносить изменения и дополнения в будущий интерьер квартиры.

Существенным отличием от российских сделок является то, что покупатель вправе назначать в качестве собственников представителей строительного инспектора для посещения строительной площадки и контроля графика работ.

Покупатель должен ознакомиться с гарантийными документами, например, уставом ЖАО и бюджетом, разрешением на ведение строительства, чертежами и договором строительного подряда. В документах есть информация, указывающая, владеет ли

ЖАО земельным участком, на котором возводит здание или арендует его. В бюджете отражаются все расходы, а также указывается размер привлеченного капитала, кредиты, имеющиеся закладные. Предоставляется и информация о будущей квартирной плате для конкретной выбранной покупателем квартиры.

Договор купли-продажи квартиры обязательно составляется в письменном виде. Налог на передачу права собственности, который выплачивает покупатель, составляет 1,6% от стоимости приобретенных жилищных акций. Квартира передается покупателю после принятия ее в эксплуатацию строительной инспекцией и проверки покупателем.

Западные банки в последнее время не очень охотно предоставляют кредиты российским покупателям. Покупая же квартиру в новостройке, российские покупатели могут воспользоваться предлагаемой выгодной схемой рассрочки платежей. Строительные компании предоставляют возможность оплаты 30 % от полной стоимости квартиры в рассрочку до даты сдачи дома, и 30% после сдачи, а на остаток суммы компания, совместно с финским банком, предоставляет кредит на 22–25 лет. Необходимо отметить чрезвычайно низкую процентную ставку,

в банках Финляндии она составляет всего 2–3%.

Финская строительная индустрия представлена несколькими крупными международными компаниями, а также множеством мелких и средних фирм.

Наиболее крупные из них — это уже известные россиянам строительные компании, осуществляющие свою деятельность на международных рынках (концерны «Лемминкяйнен», «ЮИТ», «СРВ») и международные строительные компании, действующие на финском строительном рынке (концерны «Сканска» и «ЭнСиСи»).

Владелец квартиры в многоквартирном доме несет расходы в общих издержках акционерного общества, владеющего домом.

Помимо привычных коммунальных платежей за электроэнергию, воду и отопление, общими статьями домовых расходов являются: вывоз мусора, уборка снега, обслуживание здания и прилегающей территории, а также налоги и возможные долги по кредитам общества и административные расходы. В кассу жилого акционерного общества вносится ежемесячная оплата, установленная на собрании акционеров. Дополнительные платежи взимаются за имеющуюся автомобильную парковку, кабельное телевидение, за общую, имеющуюся почти в каждом доме сауну, прачечную и т. д.

Величина расходов зависит и от времени постоянного проживания в квартире и обычно составляет 150–250 евро в месяц для квартиры площадью 60–70 кв. м.

Большим преимуществом при покупке недвижимости в Финляндии является возможность получения кредита в местном банке. Для этого достаточно иметь не менее 30% собственных средств и документы, подтверждающие постоянный источник доходов.

В Финляндии довольно часто покупается жилье на стадии строительства, так как в этом случае можно внести изменения в планировку и дизайн интерьера. Финны предпочитают покупать жилье именно на этой стадии, и рисков здесь никаких нет. Единственный риск — если только стоимость жилья на этой стадии резко упадет. Но за последние пять лет и во время нынешнего кризиса такого не наблюдалось.

Также при покупке квартиры в новом доме популярна схема кредитования, предоставляемая строительной фирмой. Например, двухкомнатная квартира в таком городе, как Эспоо составит 187 000 евро. Ее можно будет приобрести с первоначальным взносом 128 000 евро и с последующей рассрочкой по индивидуальной схеме.

РОМАН РУСАКОВ



ЭЛИТНЫЕ КВАРТИРЫ

В.О., Средний пр., 85

(812) 600-03-94

www.arin.spb.ru



Дома Вас ждут!

000 - Дом на Брайанс - С проектом дизайнерской идеи размещается на сайте www.arin.spb.ru