

ДОМзарубежная недвижимость

Жизнь на воде

Венеция

Для туристов Венеция — это город узких каналов и спящих по ним гондол, старинных палаццо и площади Сан-Марко с бесчисленными стаями голубей. А для тех, кто купил здесь жилье, Венеция превращается в город круглогодичной сырости и борьбы с ней за свой комфорт и за бесценные фрески в приобретенных апартаментах.

Блага древней цивилизации
Как признаются те, кто уже связал свою жизнь с недвижимостью в Венеции, это приобретение для тех, кто никуда не торопится, а главное — не жалеет денег. Конечно, можно купить квартиру в относительно новом доме с необходимыми удобствами, и совсем недорого — около €2,5–3 тыс. за 1 кв. м, но тогда надо забыть о центральной Венеции, Гранд-канале, Дворце дождей, площади Сан-Марко и сразу отправиться в материковую часть города — район Местре, где располагаются фабрики и всевозможные промпредприятия. Но стоит ли тогда вообще тратиться на квартиру здесь, в городе, который, как обещают ученые, уже к 2028 году может стать непригодным для проживания из-за постоянно повышающегося уровня воды, если не наблюдать из окна за чашкой утреннего кофе спящие мимо гондолы?

Если не окраины, то тогда, конечно, Гранд-канал. Здесь располагаются дома и палаццо XIV века, а стоимость 1 кв. м варьируется от €12 тыс. до €25 тыс. за 1 кв. м. Изучая предложения в центральных районах, понимаешь, что содержать такое жилье будет не только затратно, но и хлопотно. Это словно мини-музей — картины, старинная мебель с резными ножками, лепнина и роспись на потолках, большие массивные двери. Сложно даже представить, что здесь может кто-то жить, а не снимать кино или водить экскурсии. К примеру, подобные обставленные апартаменты — целый этаж с балконом площадью около 640 кв. м в палаццо XVII века в районе Сан-Марко (здание является памятником архитектуры) — стоят около €9 млн. Если хочется чего-нибудь помоложе, вам в район Джудекка — в домах XVI–XVII веков апартаменты будут стоить около €5–6 тыс. за 1 кв. м.

Помимо самой цены покупки придется прилично потратиться и на оплату налога на регистрацию недвижимости. Как правило, для исторически значимого объекта его стоимость составляет 3% плюс 1–2%, говорит руководитель отдела зарубежной недвижимости Knight Frank Елена Юргенева. Налог исчисляется исходя из ценности объекта, которая заявлена в земельном кадастре и может отличаться от коммерческой стоимости объекта.

Вся недвижимость в Италии должна быть зарегистрирована в местном кадастре, где также должны быть отражены все характеристики квартиры — район, количество комнат и т. д. — все эти особенности влияют на ценность дома и, соответственно, на его налогообложение. К тому же все сделки обязательно должны совершаться с привлечением местного нотариуса, которого выбирает покупатель. Расценки на его услуги варьируются в зависимости от стоимости объек-

Апартаменты на центральных площадях Венеции стоят до €9 млн



екта. Для апартаментов стоимостью €250 тыс. услуги нотариуса обойдутся примерно в €1,8–2 тыс., приводит пример Елена Юргенева. Далее оформляется предварительный контракт, и покупатель выплачивает 10–20% от стоимости объекта продавцу. Затем нотариус проверяет чистоту квартиры — не заложена ли она, не является ли предметом судебного разбирательства и т. п.

Но самое интересное в Венеции начинается как раз после оформления сделки и получения ключей от приобретенного только что жилища. Все, что было до этого, в той или иной степени схоже с покупкой жилья в любой части Евро-

пы. Когда же схлынет волна восторга после первых нескольких дней, проведенных в новых апартаментах, приходит осознание, сколько всего предстоит еще сделать, чтобы жить здесь комфортно и не замерзнуть зимой в древних стенах, помнящих все бесчисленные наводнения за прошедшие три-четыре сотни лет.

Венецианские яйца Фаберже

Что такое квартира или любая другая недвижимость в Венеции, хорошо понимаешь уже после нескольких минут общения с людьми, которым посчастливилось стать владельцами части этого легендарного города на воде. «Жилье здесь для

тех, кто уже никуда не торопится и готов платить, платить и платить. Венецианская квартира — как яйцо Фаберже», — призналась президент инвестиционной группы Sesegar Ирина Жарова-Райт. Она уже более четырех лет занимается реконструкцией трех дворцов XIV–XV веков, расположенных за собором Сан-Марко. По ее словам, согласование проекта реновации, который может быть разработан исключительно местным архитектурным бюро, длится от десяти месяцев до года. Причем утверждается он лично суперинтендантом Венеции — человеком, разумеется, фанатично преданным архитектуре. Но подобное разрешение требуется только при согласовании неординарных архитектурных решений или реконструкции исторически значимых объектов, добавляет Елена Юргенева. По ее словам, процедура согласования может в простых случаях длиться всего четыре-шесть месяцев. В случае переустройства обычной квартиры все равно потребуются архитектор, но получить согласие властей уже не надо, а все необходимые документы на работы можно получить в течение максимум 60 дней.

Но реалии таковы: если хочется жить в самом центре Венеции, иметь дело с памятниками архитектуры все равно придется. В этой части города большинство домов — наследие старины. А значит, в случае реконструкции согласований не избежать. К тому же есть важная деталь, о которой подчас не подозревают иностранцы, купившие апартаменты в Венеции: перепланировка в старинных палаццо запрещена. Кроме того, на нового собственника налагается обязанность поддерживать в сохранности старинную лепнину или фрески, если таковые оказались в приобретенном жилище. А это вряд ли будет стоить дешево.

ся, не даст трещин, — и кропотливо отреставрируют старинные камины.

В ходе реконструкции помимо самой цены и общения с согласовывающими инстанциями и проверяющими придется столкнуться и с особенностями местного колорита. К примеру, все стройматериалы, мебель, купленную на материке, придется доставлять по воде, но сделать это можно только в строго определенное время — до 12 дня. «Если вы по каким-то причинам не успели, вы теряете день. А помешать вам успеть могут гондольеры: мы не раз сталкивались со случаями, когда, оставив свои лодки, они уходили пить кофе и все движение по каналу останавливалось», — рассказывает Ирина Жарова-Райт.

Ежегодная дань

Помимо инвестиций в дорогостоящую перестройку, чтобы в апартаментах появилось центральное отопление и теплые полы, и сохранения дорогостоящих фресок владельцу жилья в Венеции придется немало платить за содержание своего дома-музея. Обслуживание квартиры класса «де люкс» площадью около 200 кв. м с учетом платы за отопление и консьержа будет стоить около €7–8 тыс. в год. Екатерина Юргенева добавляет, что в среднем содержание венецианской квартиры может обходиться в €1 тыс. ежемесячно.

Не удастся избежать и платы страховым компаниям. Из-за постоянных наводнений страхование жилья в Венеции обязательно. Стоимость страховки для квартиры примерно в 200 кв. м составляет около €500 в год. По словам госпожи Жаровой-Райт, цена страховки в различных случаях сильно разнится и, конечно, зависит от стоимости апартаментов.

«В нашем проекте есть два камина, каждый из которых застрахован на €2 млн», — говорит она. Конечно же, не обходится и без налоговых выплат, которые придется исправно оплачивать как собственнику венецианской недвижимости. Муниципальный налог на имущество в Венеции составляет примерно от 0,4 до 0,7% от оценочной стоимости имущества и платится раз в год.

Дорогостоящее содержание, сложный процесс согласования переустройства старинных домов в Венеции, отсутствие таких привычных элементов комфорта, как центральное отопление, заставляют многих покупателей отказаться от идеи покупки дома в этом легендарном итальянском городе. По словам одного риэлтера, сделок с квартирами в Италии совершается немало, а вот чтобы кто-то покупал квартиру в Венеции — большая редкость.

Те же, кто приобретает апартаменты в старинных, сохранившихся в первозданном виде палаццо, пожив некоторое время и насладившись красотами, предпочитают приезжать сюда летом и не тратить ни время, ни деньги на изменение облика своего венецианского дома-музея. Так же поступает и большинство итальянцев, владеющих здесь квартирами. Они прилежно хранят свои частные памятники старины, которым большую часть года приходится пустовать и наблюдать, как медленно уходит под воду их город. Но цены на недвижимость в Венеции не снижаются, как не снижается и поток туристов, каждый год устремляющихся сюда, чтобы покормить голубей на площади Сан-Марко, проплыть по узким каналам и затеряться среди прекрасных масок во время Венецианского карнавала.

Маргарита Федорова



Покупая квартиру в старинном доме, вы становитесь хранителем музея со всеми вытекающими обязанностями

Akamas bay
VILLAS



Элитный комплекс недвижимости на самой престижной части побережья Кипра.

Вас окружают только красота и роскошь для того, чтобы подарить вам ощущение непрерывного наслаждения. Забота и гармония, отраженные в каждой детали. Здесь всё создано для того, чтобы подарить вам жизнь в условиях наивысшего личного комфорта и спокойствия. Проект состоит только из 40 земельных участков размером до 1830 кв.м с жилой площадью вилл до 425 кв.м.

Akamas Bay Villas.

МИР ЛИЧНОЙ РОСКОШИ

Проект компании Cybarco
Москва +7 495 643 1901
Санкт-Петербург +7 812 314 4014
Киев +38 044 492 7915
www.akamasbay.com

www.cybarco.ru

Реклама

Не дайте себя обмануть. Инвестируйте грамотно!

Вам обещали рост цен на недвижимость в Болгарии?
Цены в Болгарии упали на 28%*, и падение продолжается.

Вам обещали золотые горы в Дубае?
Дубай – рекордсмен падения, цены здесь упали на 60%**.

Вас призывали покупать недвижимость в Испании?
Испанский рынок недвижимости находится в самом тяжелом положении из стран старой Европы. Безработица здесь составляет 19%***.

Мы это предвидели.

Падение грозит также Тунису, Вьетнаму, Таиланду, Панаме, курортной недвижимости Египта.

» Приходите на семинары компании IntermarkSavills

и узнайте больше о рынках с высокими рисками и рынках, в которые стоит вкладывать. Убедитесь на живых инвестиционных примерах, как стратегии и технологии инвестирования в недвижимость могут обезопасить и приумножить ваше состояние. Семинары проходят еженедельно.

*www.nsi.bg **www.globalpropertyguide.com ***http://epi.eurostat.ec.europa.eu

реклама



(495) 775 2240

www.rus.intermarksavills.ru/investments

