ДОМ ДЕНЬГИ

Навстречу урбанизации

зарубежная недвижимость

Испанское побережье давно стало привычной площадкой для российских частных инвесторов, желающих совместить выгодное вложение средств с владением недвижимостью в курортной зоне. Утвердившийся десяток лет назад стереотип «квартира в Москве = дом в Испании» еще работает. Но испанский рынок недвижимости растет быстрее московского. На нем при правильном подходе еще можно заработать.



Испанская недвижимость, несмотря на рост евро, по-прежнему пользуется хорошим спросом у россиян ФОТО REUTERS



Консультанты рекомендуют покупать недвижимость в отдалении от моря — меньше проблем, связанных с сыростью ФОТО REUTERS

Растет, как евро

Бурный рост стоимости испанского берегового жилья спровоцировало введение единой европейской валюты в январе 2002-го. На страну обрушилась лавина нажитых непосильным трудом денег германских, норвежских и «прочих шведских» трудящихся. Обменять «черноту» из местной валюты на общеевропейскую без налоговых потерь оказалось невозможно, а вот купить недвижимость за неучтенную наличность — сколько угодно. В Испании считается неприличным интересоваться у иностранца источником его финансового состояния.

«Евровый оползень» привел к тому, что цены на недвижимость за три года превзошли все мыслимые расчеты. Их рост достигает 15% в год, и снижения темпов пока не заметно. Судя по размаху строительства и «освоения целинных и залежных земель», продолжаться ценовая гонка будет еще не один год. Потому неудивительно, что самым процветающим сектором испанской экономики на протяжении вот уже двух десятков лет остается строительство, и обречено оно нести пальму первенства еще столько времени, сколько мы только сможем себе представить в самых оптимистичных прогнозах.

Провинция Аликанте — одна из наиболее перспективных в плане строительного освоения и вполне вписывается в ту нишу, которую занимает российский средний класс. За последние пятнадцать лет здесь появилось множество индивидуальных домов, бунгало, дуплексов, триплексов, а также многоэтажных многоквартирных зданий с садами, детскими площадками, бассейнами и автомобильными парковками. Российский средний класс таким «джентльменским набором» не удивишь, но никто и не стремится к этому — просто здесь так живут и стараются сделать свою жизнь максимально комфортной.

Цены на перечисленные виды жилья вполне соответствуют московским. Четырехкомнатная стандартная (три спальни, гостиная, две ванные) девяностометровая испанская квартира стоит €130–200 тыс., в зависимости от престижности района, набора прибамбасов и расстояния до берега моря.

Кстати, в непосредственной близости от линии прибоя селиться уже не модно. Знающие иностранцы, равно как и местные, предпочитают жить в пяти-семи километрах от берега, чтобы не осложнять свое существование борьбой с высокой влажностью и ее следствием — грибком. Ведь даже полукилометровая прогулка до пляжа с надувными матрасами, ластами и доской для серфинга — удовольствие сомнительное. Значит, все равно нужно загружаться в автомобиль. А раз так, не все ли равно, сколько ехать — две минуты или десять?

За те же €150 тыс. можно приобрести и менее стандартную новостройку, например бунгало-adosado (одноэтажные строения, примыкающие боком друг к другу, с отдельными входами и маленькими палисадничками перед ними) в новых, не раскрученных еще поселках. Это для тех, кто ради экономии средств готов поступиться повышенной комфортностью. Она сюда непременно придет, но лет через пять. И тогда за свое долготерпение хозяева слегка поношенных бунгало при продаже получат двойной навар.

Индивидуальные дома (chalet, casa) с участками в 500–1000–2000 кв. м, начиненными гаражами, бассейнами с подогревом, цветниками и проч., стоят от €300 тыс. Единого уровня цен, разумеется, не существует, но стартовой цифрой можно считать €2000 за 1 кв. м, причем именно стартовой и в слабораскрученном месте. Дальше — больше.

Поэтому неудивительно, что агентства недвижимости в Аликанте встречаются чаще, чем кафе и магазины. Однако при общении с риэлтерами нужно соблюдать осторожность.

O, rustico! О, деревня!

Вся испанская территория давным-давно измерена, пронумерована, учтена и зарегистрирована. Две основные категории участков, которые могут представлять интерес для потенциальных инвесторов (читай: застройщиков), зовутся rustico (земля сельскохозяйственного назначения) и urbano (городская, то есть предназначенная для жилого строительства). Городская зона развивается за счет поглощения сельской, иначе говоря, путем урбанизации сельхозтерритории. Но все не так просто, как иной раз рассказывают местные торговцы недвижимостью.

Вот какое заманчивое предложение вы можете услышать в риэлтерской конторе: «Здесь, в Сан-Хуане, аликантском пляжном пригороде, генеральный план развития города предусматривает возведение 150 особняков по 150 кв. м каждый. Цена более чем приемлемая. Правда, земля пока не урбанизирована, но это обойдется в сущие копейки и произойдет очень скоро. Вот, об этом и в местной газете написано...»

Не верьте и не берите rustico ни под каким видом. Действительно, многие участки подлежат урбанизации, но какой в первую очередь, а какой в десятую, определяет не заказчик строительства или собственник земли, а пленум муниципалитета. И когда дойдет дело до вашего участка, одному Богу известно.

«Серая» стройка

Выход для неосторожно купивших «сельскохозяйственную» землю все же существует. И подсказал его предприниматель Алексей Брикин, глава русского строительного предприятия Carol S.L., работающего в Испании уже десять лет.

«В этом случае возможно „серое“ строительство. Многие строят на свой страх и риск на неурбанизированной земле в нарушение норм. Ломать построенное никто не будет. Пройдет время, примут решение об урбанизации. Строитель заплатит штраф (примерно €12–15 тыс. с каждого chalet, уже заложенных в цену жилья). И все будут довольны. Инвестор — что вернул свои деньги и еще заработал на этом. Заказчик — что получил дом в 150–200 „квадратов“ и десятью сотками двора за меньшую цену. Государство — освоенностью земель и поступлениями в казну. Негласно государство такой поворот дела даже приветствует: своих-то финансовых, людских и прочих ресурсов на переработку всего этого не хватает, а получить готовое кто же откажется?»

В общем, если испанские торговцы недвижимостью вас обманули при продаже земли, выбраться из ситуации можно. Но с большей нервотрепкой и меньшими прибылями. И потому стоит все же брать участки, уже профилированные под жилищное строительство. Для российских граждан в этом есть еще один плюс: обладание недвижимостью в Испании дает возможность без проблем получать годовую многоразовую шенгенскую визу с общим сроком пребывания в странах ЕС до 181 дня в году. А обладатель жилья, приобретенного по дешевке на нелегализованных землях, эскритуру (escritura — юридический документ вроде нашего технического паспорта) получить не может до момента завершения урбанизации. А значит, и о мультивизе говорить не приходится.

Лучшим выходом из трудной ситуации всегда считалось не попадать в нее. Так не попадайте! Не гонитесь за дешевой землей — возможно мошенничество. Не верьте рекламе, предлагающей на продажу свободные тысячи метров земли. Агентств недвижимости, располагающих легализованными участками, немного, их можно пересчитать по пальцам. Есть ли смысл рисковать только для того, чтобы приобрести участок на сотню-другую дешевле?

ВЛАДИМИР ДОБРЫНИН,
Аликанте





