




# НЕДВИЖИМОСТЬ В ИСПАНИИ

Коста Брава, Коста Бланка, Коста дель Соль, Канарские и Балеарские острова

 231-93-92

**LUSA**  
REALTY

Испанская фирма LUSA REALTY S.L.  
Барселона, Диагональ 465, 5 этаж, 08036  
+(34) 933631838  
[www.lusarealty.ru](http://www.lusarealty.ru)  
[www.lusarealty.com](http://www.lusarealty.com)  
[www.barcelonarealty.ru](http://www.barcelonarealty.ru)

 **VILLAMAR.ru**  
Недвижимость в Испании

Представительство в Москве:  
Корпорация GREENMAR  
Мы на Старом Арбате, 12 с 1995 года  
+7 (495) 223-92-22  
[www.villamar.ru](http://www.villamar.ru),  
[www.greenmar.ru](http://www.greenmar.ru)

Автор: Алёна ЖУРАВСКАЯ

По своему экономическому статусу **Эстремадура (Estremadura)** является самым бедным регионом Испании, по статистике — самым малопосещаемым. Однако по богатству природы и исторического наследия ей официально принадлежит одно из первых мест в Европе.

## ВСЯ ИСПАНИЯ

# Эстремадура – terra incognita

### »» В ОЖИДАНИИ ОТКРЫТИЙ

Античные руины, фантастические пейзажи, абсолютно дикая природа... Четвёртое по масштабам автономное сообщество Испании, колыбель первых конкистадоров, Эстремадура может похвастаться очень многим, кроме столь привычных для Испании толп туристов. Это, безусловно, минус для местной экономики, но не для любителей увлекательных открытий и неизведанных маршрутов, ещё не проторённых туристическими автобусами и не наводнённых многоязычным гомоном. Впрочем, и местные наречия отчётливо слышны здесь, пожалуй, только в городах: плотность населения Эстремадуры так мала, что многие её уголки кажутся и вовсе необитаемыми. Настоящая terra incognita!

Затерявшаяся где-то на юго-западе Испании и плотно прижатая к португальской границе, Эстремадура вполне оправдывает своё название (extremo, исп. — «конец, предел, край») — край, поросший дремучими лесами, увенчанный горными вершинами, изрезанный быстрыми реками, сглаженный широкими равнинами, лишь слегка «сдобренный» живописными городками и немного сонными деревушками образца давно ушедших эпох. Это настоящая природная сокровищница Испании. Подлинная заповедная зона, не слишком порабощённая современной цивилизацией, зато многократно отмеченная следами древних культур. Иногда даже не верится, что от мадридского аэропорта сюда каких-то 2–3 часа езды на автомобиле!

Первыми свой след в городах Эстремадуры оставили римляне, хотя львиная доля архитектурного наследия отмечена мавританскими «автографами». Но только не великолепная Мери-



да (Mérida), столица Эстремадуры. Заложённая римлянами более двух тысяч лет назад, она сумела сохранить своё истинно романское ядро: античный амфитеатр, виллы, исторические захоронения, храмы, театр и самый длинный в Испании 60-арочный(!) романский мост. Из здешних недр по сей день выкапывают различные артефакты, а уникальное путешествие во времена Римской империи стоит всего 8 €.

Другая гордость Эстремадуры — город Касерес (Cáceres), столица одноимённой провинции со знаменитым историческим кварталом, именуемым не иначе как «Монументальный город» (Ciudad Monumental). Этот обнесённый древней крепостной стеной квартал занесён в анналы мирового наследия ЮНЕСКО. Выросший на ро-

манских фундаментах Касерес и его окрестности прославили великие завоевания земляков-конкистадоров — Франсиско Писарро (Francisco Pizarro), Васко Нуньес де Бальбоа (Vasco Nuñez de Balboa), Франсиско де Орельяна (Francisco de Orellana), бросивших когда-то вызов Новому Свету. Это они, вернувшись с берегов Америки, создали для себя те самые величественные, отмеченные гербами дома, которые выстроились плечо к плечу с великолепными церквями, массивными башнями и изящными башенками.

Обнесённый неприступными когда-то стенами городок Трухильо (Trujillo), что в 50 км от Касереса, — родина Франсиско Писарро. Здесь, помимо двух музеев, посвящённых завоеванию Нового Света, есть крепость, исторические



церкви и вереница городских домов в стиле ренессанс. В местечке Пласенсия (Plasencia) сохранился роскошный кафедральный собор (фактически это два собора: старый /XIII – XIV вв./ и новый /XV – XVIII вв./) почти до последнего камня в каменной кладке, до последнего мазка на росписях и фресках, а также красивейший средневековый акведук.

Столица второй провинции Эстремадуры — Бадахос (Badajoz), настоящий город-крепость. Его история также зародилась во времена Римской империи, хотя мавританский дворец Алкасаба (Alcazaba), что на высоком холме, властно доминирует над старым романским городом. Совсем неподалёку, в городке Альбукерке (Albuquerque), любопытствующих привлекают развалины массивного замка и огромный готический собор.

В поисках духовного обогащения принято совершать паломничество в маленькую, но очень знаменитую горную деревушку Гуадалупе (Guadalupe). Её прославил чудотворная Чёрная Мадонна — самое почитаемое во всей Испании изваяние, находящееся

в базилике монастыря Реаль (el Real Monasterio). Кстати, в монастыре есть гостиница, устроенная в крытой готической аркаде XVI века. Если повезёт, и комната № 218 окажется свободной, то есть шанс провести ночь, ощущая себя в буквальном смысле королевской особой: под высоким сводчатым потолком, на просторной с массивным пологом кровати. Однажды это ложе занимал сам король Хуан Карлос I.

Наряду с первоклассными отелями и отелями-бутиками в Эстремадуре достаточно недорогих пансионатов и гостиниц, в том числе исторических постоялых дворов. Многие из них обновились в бывших замках, дворцах и монастырях, из окон которых открываются потрясающие виды. И это целенаправленная политика властей — так они пропагандируют здешнее архитектурно-художественное наследие.

### » ВОДА, ВОЗДУХ И ЗЕМЛЯ

Старинная поговорка гласит: «Здесь (в Эстремадуре) встречаются вода, воздух и земля». Это, пожалуй, наиболее точная и лаконичная характеристика региона, где промышленность

развита крайне слабо, а экономика, по большей части, опирается на земледелие и скотоводство. Поэтому-то и неудивительно, что сельские пейзажи здесь преобладают над городскими, а воздух — самый чистый во всей Испании. Совсем незагруженную сеть автодорог облюбовали велосипедисты, да и пресной чистой воды здесь куда больше: Эстремадура — лидер по протяжённости береговых линий рек и озёр. Малонаселённость региона (27 чел./км<sup>2</sup>, при средней плотности населения Испании 75 чел./км<sup>2</sup>) явно пошла на пользу местной флоре и фауне. В безоблачном небе кружат орлы. Встречаются канюки, аисты, журавли, дрофы и зяблики, а по горам и лесам свободно разгуливают кабаны, олени, козы, пони и ослики. Практически весь центр Эстремадуры занят обширным (17 000 га) Национальным природным парком Монфрагуэ (Monfragüe), с разнообразным ландшафтом и растительностью. Диких птиц и животных здесь свыше 200 видов, среди которых замечена и иберийская рысь.

Природные пейзажи и климат заметно меняются по мере продвижения

# COSTA BLANCA

## Берег твоей мечты.

Широкий выбор недвижимости в Испании.  
Индивидуальный подбор по Вашим критериям

консалтинг финансы недвижимость

Звоните +7 (499) 255-52-44  
www.abs-corp.ru



с севера на юг. Дикие, изрезанные ландшафты провинции Касерес выглядят сурово, особенно в сравнении с мягкой, разбавленной зеленью опрятных виноградников терракотой Бадахоса (Badajoz). Летнего солнца с лихвой хватает на всю Эстремадуру, но зимы заметно холоднее на севере, так что в местечке Бехар (Véjar), к примеру, зимой вполне могут пригодиться лыжи.

Традиции и обычаи по сей день составляют неотъемлемую часть повседневной жизни. Так, в сельской местности представители старшего поколения зачастую передвигаются по старинке — на осликах и мулах. В горных же районах ослик — самое надежное транспортное средство. Многие горные пастбища и пашни, оливковые и инжирные плантации связаны между собой лабиринтами древних путей и тропинок, проложенных ещё арабами или даже римлянами; преодолеть их возможно, порой, только на ослике, который и дорогу не потеряет, и груз с урожаем дотащит.

Во многих семьях, как в прежние времена, закалывают на зиму свинью — чтобы обеспечить запасы окорока



на несколько месяцев, набивают погребка инжиром, оливками, аспарагусом, перцем, картофелем, оливковым маслом и всякой всячиной. Пищу предпочитают простую и здоровую, как встарь. В обеденное меню включают то, что под рукой, и что как раз поспело на грядке: в качестве первого блюда, к примеру, простую куриную похлёбку «епископский суп» (sopa de obispo) или приотловленное на открытом огне гаспачо со свежеепечённым хлебом. На второе, разумеется, тот самый окорок, либо

жаренную с чесноком, паприкой и лимонным соком баранину или козлятину. Одна из основных кулинарных «достопримечательностей» Эстремадуры, известная под названием мигас (migas) — не что иное, как смесь либо яиц, либо тушёного мяса с хлебными крошками. Веками это кушанье служило завтраком для местных пастухов, а сегодня оно — главная «фишка» в меню многих эстремадурских ресторанов.

И всё же эстремадурцы внесли свою лепту в настоящую haute cuisine, хотя

## НЕДВИЖИМОСТЬ В КАТАЛОНИИ

# КОСТА БРАВА БИЛДИНГС

- Продажа поместий и земельных участков
- Продажа элитных домов
- Продажа квартир и апартаментов
- Аренда
- Разработка и реализация архитектурных проектов, дизайн интерьеров, ландшафтный дизайн
- Контроль и сопровождение строительства объектов
- Комплексное обслуживание объектов собственности
- Юридическая поддержка
- Управление инвестициями и недвижимостью
- Помощь в оформлении документов на право проживания

ВСЁ КОМПЛЕКС УСЛУГ В  
СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва 119034, ул. Остоженка, д. 3/14  
www.costabravabuildings.com  
Тел.: +7 (495) 626-8337, 228-0632. Факс: +7 (495) 933-0670

и совершенно невольно. Когда войска Наполеона осадили монастырь св. Бенито де Алькантара, монахиням пришлось пустить монастырские пергаментные манускрипты на изготовление ружейных патронов. И вот, кто-то из французов обнаружил на одном из подобранных патронов рецепты монастырской кухни и переправил их во Францию. Вскоре на обеденных столах парижских дворцов появились фазаны, вальдшнепы и куропатки à la Alcántara. И тут же возникла крылатая фраза: «Алькантарский манускрипт стал лучшим трофеем, единственной полезной вещью, которую Франция вынесла из этой войны».

В поселениях, расположенных в приграничной с Португалией полосе, например, Ла Райа (La Raya), испанцы живут бок о бок с португальцами, и в ходу, соответственно, оба языка либо их спонтанная смесь. Но национальные нравы отличаются резко. Португальцы — типичные интроверты, домоседы и большие трудяги. Испанцы — открыты, шумны и далеко не столь хозяйственны, зато обожают разного рода многолюдные сборища и праздники.

Традиционные праздники и забавы, которых в Эстремадуре в избытке, также родом из позапрошлых веков. Во время январского уличного маскарада эстремадурцы самозабвенно носятся по городу на лошадях, подбирая на полном скаку «пассажиров» из числа смельчаков. Или в день св. Себастьяна, нарядившись в шкуры животных и страшные маски, изображают диких зверей, которые, согласно правилам игры, не трогают только святых. В дни февральского карнавала они непременно совершат древний ритуал, разрушив деревянное изваяние дьявола, причём голову, по традиции, оставят нетронутой — приберегут на следующий год.

Эстремадуру лучше всего посещать в первые месяцы нового года, когда

температура воздуха ещё достаточно низкая, зато уровень человеческой энергии особенно высок, ведь именно на этот период приходится большинство традиционных праздников.

### » ПОСТРОИТЬ ИЛИ КУПИТЬ, ВОТ В ЧЁМ ВОПРОС!

Со всеми её бесконечными горами, реками и долинами, в Эстремадуре просто невозможно найти дом, из окон которого не открывался бы потрясающий вид. Но ещё труднее найти дом, который стоил бы дороже любого другого во всей остальной Испании.

Обзавестись по весьма разумным ценам можно любым жильём — и старым рустикальным особняком под перестройку, и новой виллой, построенной с учётом всех современных запросов. Ещё дешевле стоят старые деревенские дома, к которым, кстати, часто примыкают обширные земель-

можно совсем недорого — стоимость строительства существенно ниже, чем, к примеру, на испанском побережье. Затраты на просторный, полностью оснащённый и упакованный дом с четырьмя спальнями не превысят в среднем 140 000 €. Для справки: если строительство дома ведётся в населённом пункте, то застраивать позволительно не более 40% участка. Если земельный участок (площадью до 10 га) приобретается за городом, и на нём нет зарегистрированного дома, то максимум, что вам разрешат построить, — сарай или амбар. Но если зарегистрированный дом всё же имеется, то можно либо построить новый, либо перестроить старый; главное, чтобы размер площади фундамента при этом не изменился. Зато, купив земельные угодья размером более 10 га, можно размахнуться и застроить 0,4% территории.

**Эстремадура** может похвастаться очень многим, кроме столь привычных **для Испании** толп туристов, а плотность населения провинции так мала, что многие её уголки кажутся и **вовсе необитаемыми**

ные угодья. К примеру, дом, площадью 100 м<sup>2</sup> реально подыскать за 25 000 €, хотя, как правило, такая дешёвая недвижимость нуждается в реконструкции. В то же время за 40 000 € можно найти дом в 230 м<sup>2</sup>, требующий лишь косметического ремонта, а за 50 000 € вполне реально подобрать дом площадью 150 м<sup>2</sup> в отличном состоянии.

Городские квартиры (в относительных единицах) стоят заметно дороже. Так, самая недорогая 2-комнатная квартира в столице региона Мериде встанет в 90 000 €, в Касересе — в 97 000 €, а в Бадахосе — в 80 000 €. Колебания стоимости единицы жилой площади в зависимости от провинции

и типа жилья наглядно прослеживаются в приведённой таблице.

В Эстремадуре покупателю придётся добавить примерно 9% к стоимости покупки в качестве соответствующего налога, плюс, естественно, комиссионные агенту и нотариусу. Построить новую виллу

И ещё. В некоторых особо охраняемых деревушках и природных парках строительство регулируется специальными нормами. В частности, придётся принять во внимание облик и стиль окружающей среды, дабы новый или перестраиваемый дом не нарушил тщательно оберегаемой гармонии. Эстремадурцы как никто в Испании обожествляют свою природу и нянчатся буквально с каждой лужайкой, с каждым деревцем. К тому же они отличные соседи, радушные и приветливые. Однако придётся подучить испанский. Знания английского языка могут спасти, только если очень повезёт, — местное население явно не из числа полиглотов.

Эстремадуру часто называют «истинной Испанией» за характерный и потрясающий контраст старого и нового, а ещё потому, что здесь, в маленькой колоритной деревушке, можно обзавестись прекрасным шале и наслаждаться комфортом под патриархальный перезвон колокольчиков, производимый стадом осликов, мирно жующих по соседству экологически безупречную травку. **ДН**

#### Средняя стоимость жилья в регионах Эстремадуры

| тип недвижимости  | цена €/м <sup>2</sup> |                   |
|-------------------|-----------------------|-------------------|
|                   | Касерес (Cáceres)     | Бадахос (Badajoz) |
| мансарда/пентхаус | 1737                  | 1807              |
| этаж/квартира     | 1627                  | 1634              |
| студия            | 1932                  | 1629              |
| дуплекс           | 1397                  | 1409              |
| дом/вилла         | 1062                  | 1139              |
| средняя цена      | 1386                  | 1468              |