

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

# Меняем Лигурийское побережье на Калабрию

**П**еред потенциальными покупателями квартиры в Риме или коттеджа в Портофино встают и другие преграды. В стране ещё до экономического кризиса была высока инфляция, а вместе с ней и банковские ставки по ипотеке. Несмотря на то что в Италии нет ограничений на покупку недвижимости иностранцами, здесь налицо высокая стоимость операций по продаже и покупке жилья, немалые налоги и сложные законы, которые ограничивают права арендодателей, а потому ослабляют интерес к инвестициям в страну. Например, налог на доходы иностранцев от сдачи недвижимости в аренду составляет от 23% до 43%.

Несмотря на такую ситуацию, цены на недвижимость Италии в последние 10 лет стабильно росли. И только к концу 2008 года их поступь была остановлена экономическим кризисом.

Итальянская экономика не так сильно пострадала от финансового кризиса. Ситуация на рынке недвижимости более стабильна, чем в Испании, Франции, Германии, а тем более Великобритании и США

«Кризис затронул экономику Италии в целом и рынок недвижимости в частности значительно меньше, чем в других странах Евросоюза, — уточняет Екатерина Румянцева, генеральный директор компании «Калинка-Риэлти». — Ситуация там более стабильна, чем во Франции, Испании, Германии и Великобритании. Экспер-

Покупка недвижимости в Италии сопоставима с приобретением произведения искусства. Обычный человек, стремящийся найти либо крышу над головой, где главное комфорт и чтобы «не капало», либо место для вложения средств, где превыше всего процентный рост, вряд ли выберет для себя недвижимость Италии. Доступные квадратные метры скромны, виллы Лигурийского побережья эксклюзивны и под силу даже не каждому богачу. Золотая середина, конечно же, есть, но чтобы её найти, придётся приложить немало усилий.

ты отметили незначительное изменение цен в 2008 году: по их наблюдениям, стоимость м<sup>2</sup> в первой половине 2008 года поднялась на 5%, однако в середине лета начала снижаться и к январю 2009 года вернулась к уровню цен 2007 года». Такого же мнения придерживается и руководитель аналитиче-

ского центра портала gdeetotdom.ru (GED Analytics) Александр Пыпин: «Рынок недвижимости Италии входит в пятёрку крупнейших в Европе, наряду с рынками Великобритании, Франции, Германии и Испании. Однако кризисных явлений здесь наблюдалось значительно меньше, чем в других крупных европейских странах. Так, в первой

половине 2008 года отмечалось незначительное повышение, затем — слабое снижение цен. Итог: сейчас цены на итальянскую недвижимость находятся на уровне конца 2007 года. Для сравнения: в Великобритании снижение цен (в €) составило более 30%, в Испании цены в € снизились на 15%».

Например, стоимость м<sup>2</sup> на окраинах Милана составляет 2500–3000 €/м<sup>2</sup>, а в центре города — 6500–7500 €/м<sup>2</sup>. В Риме на окраинах 1500–2500 €/м<sup>2</sup>, а в центре 6000–8000 €/м<sup>2</sup>. Однако аналитики рынка не видят причин для существенного снижения цен в 2009 году. Правда, следует отметить, что итальянские банки значительно ужесточили требования к заёмщикам, и получить кредит на приобретение недвижимости будет ещё сложнее, чем прежде. Но с такими трудностями заёмщику придётся столкнуться и в любой другой европейской стране.

Отток покупателей с рынка недвижимости Италии начался несколько раньше, чем экономический кризис



охватил мир. Эксперты связали это явление с увеличением ставок по кредитам и снижением темпов развития страны в целом. Кроме этого, начались меняться приоритеты иностранных покупателей.

«Спрос со стороны иностранных покупателей с более дорогого севера Италии стал перемещаться на относительно дешёвый юг, например, в Калабрию, — уточняет Александр Пыпин. — При этом северные провинции — Лигурия и Тоскана — остаются относительно популярными, как и остров Капри на юге».

Основными покупателями недвижимости в Италии по-прежнему являются жители стран Евросоюза. В основном они приобретают небольшие дома и квартиры площадью до 60 м<sup>2</sup>. Италия никогда не была в первых строчках рейтинга у российских инвесторов, интересующихся недви-

жимостью, и кризис ситуацию не изменил. «В 2008 году россияне продемонстрировали интерес к зарубежной недвижимости в целом, — говорит Екатерина Румянцева. — На этом фоне недвижимость Италии по-прежнему

ство Черваро XVI века, где проживал Петрарка. В этом же уголке долго жила Мария Медичи. Сегодня на горе Портофино по кругу расположены шикарные виллы знаменитостей и звезд. Недавно здесь в кафе видели Сталлоне,

**Рынок недвижимости Италии** входит в пятёрку крупнейших в Европе. Цены в последние годы **стабильно росли**. И только к концу 2008 года **их поступь была остановлена** экономическим кризисом

привлекает в основном состоятельных россиян, которые приобретают виллы и апартаменты стоимостью более 10 000–15 000 €/м<sup>2</sup> на Лазурном Лигурийском побережье».

Итальянское Лигурийское побережье является продолжением Лазурного Берега Франции. Оно тянется от Сан-Ремо, известного своими песнями и цветами, до природного заповедника Cinque Terre с исторической крепостью Porto Venere. Жемчужина Лигурии — городок Портофино. История здесь живёт буквально на каждом шагу. На одной из лавочек у гавани часто видели в своё время Мопассана. На берегу курорта Санта Маргарита, при въезде в Портофино, на холме стоит аббат-

неподалёку прогуливалась Орнелла Мутти, а на яхте загорала Шарон Стоун. В Портофино расположены и виллы Берлускони и Dolce & Gabbana, и сверхдорогой отель, построенный на самом краю скалы у моря. Ценой в 15 000 €/м<sup>2</sup> здесь никого не удивит, однако средние цены в элитной категории недвижимости с красивыми видами на море примерно равны аналогичным на Лазурном Берегу.

Помимо Портофино, у состоятельных россиян особой популярностью пользуется курорт Форте дей Марми на тосканском побережье и окрестности озера Комо. Эти места известны уникальными виллами, многие из которых были построены в ещё в XV–XVI вв. Примерно 2 км мелкопесчаного пляжа (похожего на юрмальский) обеспечены инфраструктурой отелей с позолотой, люксовыми бутиками и дорогими клубами и ресторанами. Стоимость таких объектов сегодня составляет от 5 000 000 €





до 20 000 000 € — в зависимости от местоположения и площади. Поскольку речь идёт об эксклюзивных предложениях, рассчитывать на существенные скидки покупателям не приходится. Примечательно, что в Форте дей Марми нет предложения роскошных вилл, есть только растущий спрос. Стоит отметить, что взоры россиян направлены и на городскую недвижимость — как столицы страны Рима, так и Милана, Флоренции, Венеции.

Как уже было сказано, итальянская экономика не так сильно пострадала от финансового кризиса. Ситуация на рынке недвижимости более стабильна, чем в Испании, Франции, Германии, а тем более Великобритании и США. По мнению компании SCENARI IMMOBILIARI, в 2009 году цены на жильё в стране могут сохраниться на текущем уровне, однако число сделок уже в 2008 году начало сокращаться — их было примерно на 13% меньше, чем в 2007 году.

Чего ждать потенциальному российскому покупателю от рынка итальянской недвижимости? Она по-прежнему может лишь удовлетворять покупательские амбиции и не работает как привлекательный инвестиционный продукт?

### Недвижимость Италии по-прежнему **в основном привлекает состоятельных россиян**, приобретающих виллы и апартаменты стоимостью более 10 000 – 15 000 €/м<sup>2</sup> на Лазурном Лигурийском побережье

«Недвижимость в Италии была не слишком привлекательной для инвесторов в предыдущие годы — в силу высокой налоговой нагрузки на нерезидентов, не самого быстрого темпа роста цен на жильё в стране и высокого соотношения цены недвижимости к арендным ставкам, — уточняет Александр Пыпин. — Доход от аренды в среднем составлял от 3% до 5 %

от цены недвижимости. Кроме того, наряду с Великобританией, Испанией и Францией, Италия была одним из лидеров по цене м<sup>2</sup> — в среднем 2 400 €/м<sup>2</sup>, что ограничивало интерес инвесторов. Сейчас недвижимость в Италии привлекательна для тех инвесторов, кто ориентируется на вложение средств с низкими рисками».

Конечно, рынок недвижимости Италии остаётся достаточно стабильным на фоне других стран Западной Европы. В этой стране существуют довольно строгие ограничения на строительство, поэтому никогда не наблюдалось избытка предложения, как, например, в Испании. Наиболее интересные с точки зрения долгосрочных инвестиций объекты — это реконструированные исторические здания, причисленные к архитектурным памятникам, и эксклюзивная дорогая недвижимость.

«Если говорить о недорогом жилье, весьма привлекательна сегодня для инвестиций южная область страны — Калабрия, — считает Екатерина Румянцева. — Эксперты называют этот регион „последним развивающимся рынком Средиземноморья“. Стоимость типовых апартаментов там составляет порядка 60 000 – 70 000 € (это в 3–4 раза меньше, чем в других регионах Италии). Цены в Калабрии самые низкие в средиземноморском регионе, но они продолжают расти».

В последние несколько лет благодаря значительным инвестициям в государственную инфраструктуру области, Калабрия пользуется всё возрастающей популярностью среди туристов, приезжающих не только с Севера Италии, но и из других стран. Инвестиции

в недвижимость этого региона надёжно защищены — государство гарантирует возмещение средств иностранным инвесторам в случае, если здание не будет достроено. А налог на недвижимость составляет всего 0,4% годовых. Скажут ли россияне «до свидания» Лигурийскому побережью и «здравствуй» Калабрии? Ответ на этот вопрос знает разве что экономический кризис. ■



ЕЖЕГОДНАЯ ГОРОДСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАРКА

# НЕДВИЖИМОСТЬ

## ОТ ЛИДЕРОВ

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ДОМ ХУДОЖНИКА  
Москва, ул. Крымский Вал, д. 10КРУПНЕЙШИЕ  
СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОМПАНИИ,  
ДЕВЕЛОПЕРЫ И БАНКИ  
ПРИГЛАШАЮТ ПОСЕТИТЬ

## ЮБИЛЕЙНУЮ

**2009****2-5 АПРЕЛЯ**

### ЯРМАРКУ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ
- АРЕНДА ЖИЛЬЯ
- ОПЕРАЦИИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ
- СТРАХОВАНИЕ ЖИЛЬЯ
- ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
- СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ
- БЕСПЛАТНЫЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ  
КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР
- СОВРЕМЕННЫЙ ДОМ:  
СТИЛЬ, КОМФОРТ, ИНТЕЛЛЕКТ

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕРОФИЦИАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕР

МЕДИА-ПАРТНЕР РАЗДЕЛА

«Современный дом: стиль, комфорт, интеллект»

ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПОНСОРЫ



ИНТЕРНЕТ ПАРТНЕРЫ



ДЕСЯТАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАРКА

# ВТОРОЙ ДОМ

ГДЕ НАХОДИТСЯ? СКОЛЬКО СТОИТ? КАК КУПИТЬ?  
АКТУАЛЬНЫЕ ОТВЕТЫ НА УНИКАЛЬНОЙ ВЫСТАВКЕ

- КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ и ТАУНХАУСЫ
- КУРОРТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕГИОНАХ РОССИИ
- ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
- ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
- ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

## 2 - 5 АПРЕЛЯ 2009

Москва, Центральный Дом Художника, ул. Крымский Вал, д.10

Официальный  
интернет партнер

Информационные спонсоры:

