

Автор: **Ольга ПЕРСИКОВА**

Сербская натура

Рекреационная недвижимость на лоне природы и небольшие перерабатывающие предприятия — самые выгодные объекты для вложений в сербской провинции



Путник — в переводе с сербского означает «турист». К сожалению, путников из России в Сербию сейчас приезжает мало, буквально несколько сотен человек в год. Бизнесменов, политиков, командировочных, паломников — достаточно. Даже Дмитрий

ка — виза не нужна, но в массовом сознании уже совсем другие рекламные образы...

Между тем туристов из западных стран в Сербию приезжает больше в разы, а то и на порядок. Самые активные гости страны (экс-СФРЮ

туристов знакомятся с достопримечательностями, остальные проводят время в горах (лыжи, охота, рыбалка) или оздоравливаются на SPA-курортах.

Несмотря на трагический раскол федерации и потерю выхода к морю, в Сербии осталось её главное богатство: несметное число пресноводных водоёмов, термальные источники, горы и экологически чистые сельские производства. Всё это сейчас прекрасно продаётся на Западе. Осталось только красиво упаковать.

»» РУССКИЕ ИДУТ В «БАНЮ»

Крупные российские корпорации уже довольно плотно вписаны в сербскую экономику: строят здесь электростанции, собираются участвовать в прокладке белградского метрополитена. Опять же, у всех на слуху газопровод «Южный поток». Но это лишь видимая часть инвестиционного айсберга. За сырьевиками в Сербию давно пришёл российский средний и малый ка-

Самой **актуальной сферой инвестирования** сейчас становятся **SPA-курорты**, или «банья». По числу термальных источников с лечебными свойствами **Сербия занимает одно из первых мест в Европе**

Медведев, ещё не будучи президентом РФ, успел побывать в Сербии. А вот простые российские отдыхающие о возможностях этой страны не очень осведомлены. Ирония судьбы. Когда-то наше старшее поколение и не мечтало попасть в Белград, довольствуясь песнями Марьяновича и Караклаич. А теперь не то что партийная путёв-

не в счёт) — бельгийцы, немцы, итальянцы, австрийцы и голландцы. С каждым годом их поток сюда увеличивается. В 2003–2007 гг. объёмы организованного въездного туризма выросли на 80%. Главное, что привлекает иностранцев, — объекты культурного наследия и природные ресурсы. Пропорция примерно такова: две трети

питал. Соотечественники, например, занимаются девелопментом в крупных городах: строят жилые комплексы в Белграде и Новом Саде по себестоимости 500–800 €/м² и реализуют по цене 1 300–3 000 €/м² местным жителям.

Однако самой актуальной сферой инвестирования сейчас становятся SPA-курорты, или «банья» (так звучит это по-сербски). По числу термальных источников с лечебными свойствами Сербия занимает одно из первых мест в Европе. Многие воды уникальны: например, скважина, выдающая воду температуры здорового человеческого тела +36,6°, — единственная в мире. Есть курорты с аристократическим прошлым. Так, Врнячку Банью барон фон Хердер благоустроивал в середине

спективном месте: 10 соток под застройку обойдутся в 30 000–70 000 €. Затраты на дом — сколько подскажет фантазия. Ну а самый минимум — квартира на вторичном рынке в посёлке поблизости от курорта по 300–500 €/м².

» ДУНАЙСКИЕ ВОЛНЫ

Оздоровление — не единственное, что пленило в Сербии сердца западных туристов и вполне сможет привязать нас. Природа тоже пользуется спросом. Горные лыжи, экотуризм, пляжи на берегах пресноводных водоёмов, охота и рыбалка — вот список тех направлений, которые будут всё больше востребованы на внутреннем сербском и международном туристическом рынке.

Гойко Митича главного коммунистического индейца. Прерии в Сербии — это, конечно, курьёз. Но ради грабовых лесов, гигантских липовых рощ, полных рыбы рек сюда действительно стоит ехать. Отдых на озёрах вообще очень популярен у европейцев. Однако из-за затянувшихся политических процессов водоёмы Сербии долго не включали в соответствующие туристические каталоги в отличие от венгерского Балатона. После того как страна взяла прозападную ориентацию, «процесс пошёл». Поэтому сейчас момент покупать и строить жильё у большой воды как нельзя более подходящий.

Вариант поближе к Белграду — Серебряное озеро (Сребрно језеро). Это искусственно перегороженный рукав Дуная в 130 км от столицы, один из самых популярных и благоустроенных курортов. Здесь насыпан песчаный пляж, есть отели, рестораны, набережная с «променадом», теннисные корты и инфраструктура для водных видов спорта. На Серебряное озеро приезжают не только любители светского досуга, но и рыболовы. В этом отношении его прославил 44-килограммовый карп, попавший в Книгу рекордов Гиннеса. Что касается недвижимости, то в зелёных зонах по берегам водоёма стоит много живописных белых вилл. Немалая часть жилого фонда сдаётся в аренду туристам. Приобрести на вторичном рынке 2-этажный дом с участ-

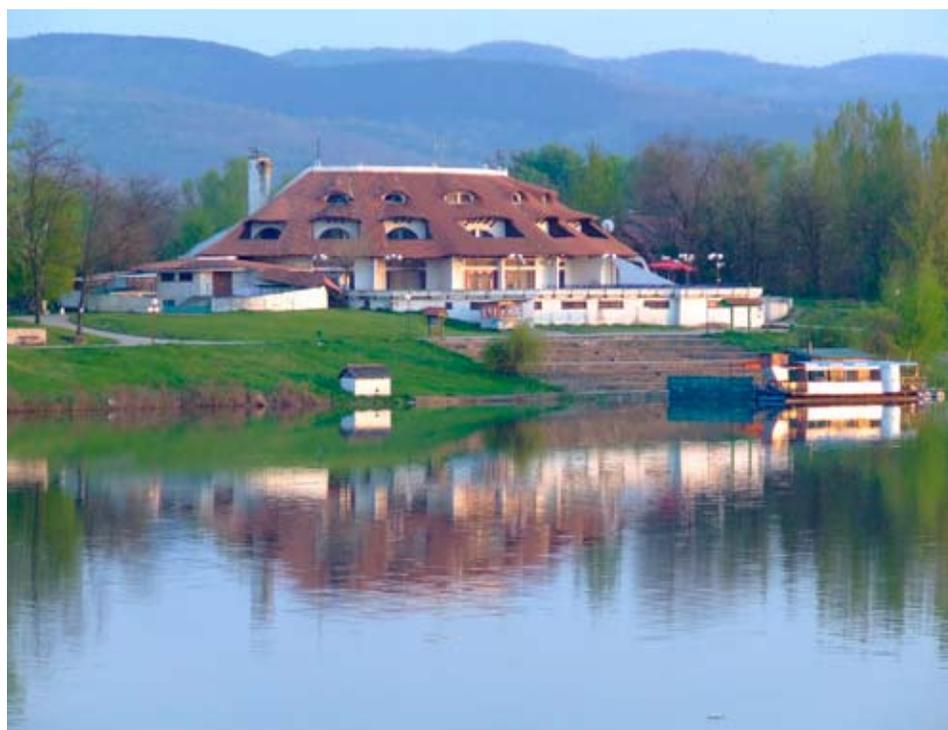
Курорты на старте развития могут быть интересны и физическим лицам, желающим вложиться в гостевой дом или просто иметь личную виллу в перспективном месте

XIX века для правителя Сербии князя Милоша Обреновича: тому не давала покоя растущая слава Карловых Вар. Сегодня — это самый живописный бальнеологический курорт Сербии, способный принять одновременно до 8 000 гостей и пациентов. Курортов с инфраструктурой меньшего масштаба в стране десятки, и у инвестора сейчас широчайший выбор. Можно выбрать место с мировой репутацией или раскрутить менее известный курорт с расчётом на максимальный КПД. Вода везде целебная, свойства описаны ещё римлянами. Разница лишь в цене окружающей земли.

На некоторых термальных курортах на российские деньги уже строятся отели и пансионаты. Есть случаи, когда в инфраструктуру вкладываются наши туристические компании. Для них иметь в портфолио собственный SPA-центр с водой из 15–20 источников, да ещё и с легендой, восходящей к императору Юстиниану, — идея вполне логичная. Инвестиции в подобный объект категории 5 «звёзд» составляют 4 000 000–5 000 000 €.

Курорты на старте развития могут быть интересны и физическим лицам, желающим вложиться в гостевой дом или просто иметь личную виллу в пер-

спективном месте. Из-за перепада высот природа и ландшафт здесь очень разнообразны. Многие не знают, но на югославской природе частично снимался легендарный вестерн немецкой киностудии DEFA «Сыновья большой Медведицы» (1966), навсегда сделавший из серба



ком 5–10 соток с видом на воду можно по цене от 40 000–100 000 €.

Чем глубже в провинцию, тем меньше светская составляющая и пышнее природа. Например, Власинское озеро (Власинско језеро) на востоке Сербии, одно из самых больших (15 км²). Когда-то это было заболоченное русло реки Власины, которое перегородили в 1950-е годы. За полвека водоём превратился в уникальный природный объект со знаменитыми «плавающими островами». Вокруг красивые пейзажи, природа напоминает средне-

ки видов, и рыбалка издавна является главным местным магнитом для жителей Белграда и других крупных городов. Вес одной рыбины в 15–20 кг не считается рекордным. Водятся сомы, карпы, сазаны, окуни весом под 3–4 кг. Ловить на удочку можно сколько захочется.

При этом Власенское озеро вовсе не медвежий угол. Местные дороги в 2008 году были обновлены. От Белграда сюда ведёт автомагистраль, и добраться можно за 3 часа. В 80 км находится областной центр Лесковац

была, скорее, традиционная дачная местность, куда в любой сезон горожане стремились приехать на выходные — в свой или арендованный дом. Здесь построено множество так называемых викандиц (от англ. *weekend*) — коттеджей для семейного отдыха. В отличие от лёгкого деревянного летнего домика, в викандице можно жить и зимой. Приобрести такую недвижимость около воды (150 м², 3 этажа, участок 5–6 соток) можно за 30 000–100 000 €. Более дешёвый вариант: купить за 5 000 € землю и самостоятельно построить за 15 000 € небольшую дачу.

» ...НАС К СЕБЕ МАНИЛА

Россияне сейчас активно вкладываются и в сельскохозяйственную землю. Удивительный факт: Сербия является главным производителем садовой малины в Европе. А это не только вкусная ягода и ингредиент для множества производных (джемы, йогурты), но и сырьё для фармакологии. Например, только три района близ Арилье собирают 200 000 тонн малины в сезон! Но основной заработок даёт не выращивание, а переработка. Голландцы, венгры, поляки строят прямо по месту сбора небольшой хладокомбинат, закупают у населения вручную собранный материал, подвергают шоковой заморозке или сушке и реализуют фармацевтическим или продуктовым компаниям за рубежом совсем по другой цене. Та же история с грушами, сливами и другими плодами. Пошлина на вывоз сельхозпродукции в Сербии составляет всего 1% — независимо от степени переработки.

Заинтересованным снять финансовые пенки с малины, оптимально купить новый холодильник (около 300 000 €), плюс инвестиции в собственный малинник. Это один из вариантов, особенно подходящий для желающих перебраться в Сербию на жительство жить и иметь постоянный доход. Готовый участок с плодоносящими растениями в 4,5 га обойдётся в 30 000–60 000 €, а приличный жилой дом в живописной сельской местности — примерно столько же.

Кто знает, может и экологически ориентированные туристы захотят приехать пожить в малине, ведь идея здорового образа прекрасно продаётся. Именно она сделала из простого белградского студента Милана Янковича великого Филипа Цептера. 

Вокруг **Власенского озера** есть и небольшие отели, и места для кемпинга. Но со времён Югославии это была **традиционная дачная местность**, куда в любой сезон горожане стремились **приехать на выходные**

русскую. Сосны, ели, берёзы, в лесах много грибов, ежевики и других ягод. Местность находится на плато на высоте 1 213 м над уровнем моря, и воздух здесь очень чистый.

Водный бассейн Власенского озера составляют более сотни рек, речушек и ручьёв. В окрестностях почти 70 подземных источников, каждую минуту в водоём попадает 2 кубометра свежей родниковой воды. Всё это положительно сказывается на экологии и плодотворности рыбы. Последней тут десят-

(кстати, родина Гойко Митича), знаменитый своим барбекю-фестивалем «Роштиљијада». Сентябрьский праздник живота сопровождается концертами, ярмарками, фейерверками. Отведать местного роштиля (мясо на углях) в сентябре собирается до 300 000 гостей из других регионов Сербии и из-за рубежа. Округ непосредственно граничит с Болгарией.

Вокруг Власенского озера есть и небольшие отели, и места для кемпинга. Однако ещё со времён Югославии это



ВПЕРВЫЕ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ

СЕРБИЯ

Уникальные условия для проживания и инвестирования

-
- **низкие цены** • **безвизовый въезд** •
-



- **Квартиры** от 15 000€
- **Дома** от 30 000€
- **Земельные участки** от 500€ / сотка
- **Коммерческая недвижимость** от 50 000€
- **Бизнес-проекты** от 300 000€

-
- **Иммиграция** • **Юридическое сопровождение** •
-



Сербия, Белград-центр, ул. Балканская 18, офис 71
Тел/GSM: +381 65 959-59-51, +381 65 353-53-52
Тел/GSM: +381 65 362-62-24. Тел/Факс: +381 11 362-62-24

www.serbiaproperty.ru

e-mail: homeserbia@yandex.ru