

There  **ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА**

МЕЖДУНАРОДНАЯ **ВЫСТАВКА** НЕДВИЖИМОСТИ

**ГЛАВНАЯ
ВЫСТАВКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

НЕ
ПРОПУСТИТЕ!

УЧАСТВУЙТЕ В
ВЫСТАВКЕ
ЗАРУБЕЖНОЙ И
РОССИЙСКОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ

БОЛЬШИЕ
ФИРМЫ

САНКТ
ПЕТЕРБУРГ

САНКТ
ПЕТЕРБУРГ

покупка
продажа

Манеж



МЕЖДУНАРОДНАЯ
ВЫСТАВКА
НЕДВИЖИМОСТИ

РМ
PROPERTYWORLDWIDE

**Для продавцов
и покупателей**

**САНКТ ПЕТЕРБУРГ манеж
С 3 по 6 ДЕКАБРЯ 2009 г.**

+7 495 741 45 56

vindexexpo.ru

Бронируйте место для своего стенда,
количество участников ограничено!

Организатор

Официальный партнер

Мастерская
бренда  Making
brand

 **runiga**

Автор: Алёна ЖУРАВСКАЯ

Инструкция потребителю,

ИЛИ

Не верьте в любовь с первого взгляда

«Как раз то, что надо!» — ликует душа при одном лишь взгляде на элегантное шале, безупречно вписанное в первую линию живописного испанского побережья, да к тому же предложенное по привлекательной цене. «Семь раз отмерь!» — вечно вмешивается здравый смысл. И, как водится, оказывается прав.

»» КРИТЕРИИ ВЫБОРА

Само собой разумеется, что у каждого покупателя жилья вообще и в Испании в частности есть собственные представления об идеальном доме и собственные критерии его выбора. Тем не менее есть конкретный набор характеристик, которые разумно принять к сведению, прежде чем решиться на покупку. Конечно, вариант жилья, удовлетворяющий сразу всем условиям, найти практически нереально, зато возможно максимально к нему приблизиться.

Но для начала нужно определиться с местоположением. Известно, что иностранцы, да и наши соотечественники предпочитают приобретать недвижимость на испанском побережье или островах. В Испании с её бесконечной береговой линией и сотнями курортных городов выбор оптимального региона проживания оказывается делом непростым. Если судить по совокупности факторов (климат, инфраструктура, соотношение цена/качество), оптимальный район для покупки — «...это, несомненно, побережье Коста-Бланки, — уверена **Юлия Кайнова, руководитель департамента зарубежной недвижимости CENTURY 21 Beverlywood Realty.** — Ни один знаменитый курорт Европы по постоянству хорошей погоды не может конкурировать с испанским побережьем Средиземного моря, особенно с его центральной частью — Коста-Бланкой. Качество жизни здесь очень высокое, и великолепно развита инфраструкту-



ра, даже в маленьких городках, которые особенно очаровательны. Показатели цена-качество чаще всего адекватны, хотя на бурно развивавшемся в последние несколько лет испанском рынке по данным показателям зачастую отмечалась диспропорция».

Если поставить во главу угла престижность местоположения, то все ориентиры, как правило, смещаются к югу Испании. «Традиционно наибольшей популярностью у уважаемых клиентов пользуется побережье Коста дель Соль, знаменитое своими пляжами, полями для гольфа, фешенебельными гостиницами, гастрономическими ресторанами и шопингом», — рассказывает **Елена Юргенева, руководитель отдела зарубежной недвижимости компании Knight Frank.**

Главные ценители и знатоки испанской недвижимости, британцы, многих из которых уже можно назвать испанскими аборигенами, составили следующий рейтинг испанских побережий и островов, оценив наиболее значимые характеристики по десятибалльной шкале (см. таблицу).



местности: столичный город с его подлинной исторической аурой или фешенебельный курорт, где недвижимость со временем только прибавляет в цене? А может, живописная деревушка, обе-

зажей и близостью пляжа, опьянённые свежим бризом, они зачастую забывают о вещах практических и утилитарных. А между тем, «повышенная влажность ведёт к быстрому износу отделочных материалов, а зимой дуют сильные ветра с воды, будь то океан или море, — замечает Юлия Кайнова. — Хотя, с другой стороны, первая линия — это, однозначно, наиболее ликвидные объекты. Есть курорты, где первая линия, кроме природных красот, больше ничего не решает, так как основная инфраструктура сосредоточена на отдалении от моря. Тогда нужно ещё подумать и взвесить все «за» и «против» такого приобретения в сравнении, например, с такой же недвижимостью, но с видом на море с холма, зато в пешей доступности от магазинов, ресторанов и т. д.».

Ещё один аргумент не в пользу первой линии приводит Елена Юргенева: «Поскольку все пляжи в Испании муниципальные, сложно ограничить доступ посторонних людей на территорию жилого комплекса». И ещё: «Важно всегда чётко понимать цель приобретения объекта: для летнего отдыха или сдачи в аренду, — в зависимости от этого и делать выбор, — советует **Наталья Завалишина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-ДРМ».** — Обычно варианты у моря привлекают иностранцев, тогда как местные жители стараются сесть на расстоянии 3–4 км от моря».

Здесь любопытно заметить, что иностранцы иностранцам рознь, и приори-

При выборе вариантов **СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ** имеет перво-степенное значение, особенно **для Испании**, так как инфраструктура в этой стране **достаточно хорошо развита** по всему побережью

Предположим, регион выбран. Теперь можно сузить круг поисков, определившись для начала с типом

щающая умиротворение вкупе с подлинным испанским колоритом или, например, один из гольф-курортов, жилищное строительство близ которых в последние годы шло стремительными темпами?

Принимая решение, важно учесть как первоочередные потребности, убедившись, что в округе есть магазины, поликлиника, общественный транспорт, зелёные зоны и, возможно, школа, так и собственный стиль жизни (спортивные сооружения, культурно-развлекательные и гастрономические заведения). Целесообразно разузнать: хорошо ли работают коммунальные службы (водоснабжение, электроснабжение, телефон, вывоз мусора, канализация), а также справиться о планах развития района.

Как правило, подавляющее число покупателей привлекают дома, расплощенные на первой береговой линии. Очарованные широтой морских пей-

Побережья / Острова	Климатический комфорт		Транспортная доступность		Питание		Спортивная инфраструктура		Природа	Качество жилья	Соотношение цена / качество	Перспективы развития
	3	5	10	7	6	8	7	9				
Коста-Верде	3	5	10	7	6	8	7	9	8			
Коста де ла Лус	7	5	8	8	7	8	6	6	7			
Коста дель Соль	9	9	8	9	7	6	7	4	7			
Коста-Альмерия	8	5	8	8	5	6	7	8	6			
Коста-Калида	8	6	5	7	5	7	6	8	7			
Коста-Бланка	8	8	7	7	7	7	7	7	6			
Коста-Брава	6	10	9	7	9	9	7	4	7			
Коста-Дорада	7	6	8	6	8	8	7	8	8			
Балеарские острова	7	9	8	7	8	8	9	7	6			
Канарские острова	9	6	5	7	6	9	6	7	8			

По материалам сайта www.spanish-living.com

теты при выборе дома в Испании они расставляют по-разному. Так, по наблюдениям испанских риэлторов, немцев прежде всего интересует качество строительства и отделки. Голландцы смотрят в первую очередь на цену, также они известны своим умением торговаться. Про британцев говорят: «Они так немногословны, что трудно понять, что они вообще думают о том или ином варианте дома; к тому же они не очень беспокоятся о цене». Иными словами, получается, что британцы платят за испанскую недвижимость больше, чем голландцы, но не получают такого качества, как немцы.

Наши соотечественники пошли собственным путём. Так, по оценке Юлии Кайновой, «при выборе превагирует месторасположение, потом цена, а качество — на последнем месте, так как

так поступают инвесторы, которые оценивают математическую составляющую приобретения как основную. Иногда так поступают люди, хорошо знающие место расположения объекта. Но такие случаи встречаются крайне редко», — замечает Юлия Кайнова. «Да, действительно, редко, — соглашается Наталья Завалишина, — и тогда по договорённости на место выезжает наш сотрудник. Мы не рекомендуем это делать, так как это недвижимость, и риски очень велики. Единственное, для кого это оправдано, — клиенты, покупающие с чисто инвестиционными целями».

» САМ СЕБЕ ЭКСПЕРТ

Главное при выборе правильного дома — не слишком доверяйте первым впечатлениям. Любовь с первого взгляда может сыграть с покупателем злую

«Все жилища имеют какой-нибудь дефект, — уверен Мануэль Кабальганте, представитель испанской «Организации технического контроля строительства». — К примеру, ради эстетической составляющей многие работы выполняются по месту, и результат сильно зависит от мастерства исполнителей». Качественная составляющая тем более важна, когда речь идёт о покупке вторичного жилья. Вот, где нужно смотреть не столько на следы проживания прежних владельцев, сколько на возможные серьёзные дефекты строительства. Для начала надо бы узнать год постройки, ввиду того, что его осадка может продолжаться в течение нескольких лет. Конечно, для проверки «физической формы» дома хорошо бы пригласить независимого эксперта, однако если такового под рукой не окажется, нижеприведённая инструкция поможет избежать некоторых неприятных сюрпризов.

Специалисты обычно говорят, если на момент покупки не обнаружено никаких признаков строительной патологии, логично думать, что они и не проявятся. Чтобы быть уверенным в отсутствии таких патологий, нужно внимательно осмотреть дом на предмет наличия трещин на внешних стенах и зазоров в фундаменте, горизонтальных, дугообразных трещин на внутренних перегородках и деформации пола. Если наклонные трещины на внешних или внутренних стенах сходятся в одной точке, образуя букву V, значит, возможно, происходит

Если поставить во главу угла **престижность местоположения**, то все ориентиры, как правило, смещаются **к югу Испании**. Скажем, традиционной популярностью у клиентов пользуется побережье Коста дель Соль

этот показатель можно улучшить после покупки недвижимости, если соотношение расположение/цена было очень выгодным». С этим утверждением соглашается и Елена Юргенева, составляя и детализируя приоритеты так: 1) престижный адрес; 2) панорамные виды на море; 3) расстояние до пляжа, ресторанов, магазинов и т.п. «В идеале — это огороженный, охраняемый посёлок с собственной инфраструктурой и выходом к пляжу», — уточняет она.

Но есть и другое мнение: «Стоимость жилья имеет первостепенное значение, особенно для Испании, т.к. инфраструктура в этой стране достаточно хорошо развита по всему побережью, — считает Наталья Завалишина. — Качество жилья почти везде одинаковое, если мы говорим о новостройках, в Испании достаточно строгие строительные нормы и строить плохо там просто нельзя. Местоположение тесно связано со стоимостью, тем не менее наши клиенты предпочитают покупать объекты недалеко от моря».

В то же время бывают случаи, когда жильё в Испании покупают практически вслепую (без выезда на место — по картинке в каталоге). «Чаще всего

шутку. Когда речь заходит о качестве строительства, мало кто вообще понимает, какой тип дома покупает. А между тем, всё это — аспекты пригодности дома для жилья, его комфортности и безопасности.

Сами испанские строители утверждают, что идеальных домов не бывает.



осадка здания. «Хотя, с другой стороны, эта трещина может оказаться достаточно давней и уже не прогрессировать», — замечает **Луис Хименес, сотрудник Мадридской Коллегии Строителей и Архитекторов.**

Вертикальные трещины означают неправильно выполненное примыкание стен к более ранним постройкам, либо неправильную кирпичную кладку, а в случае наличия старых деревянных обрешёток (дранки), их прогнивание или иные процессы разрушения. Кроме

лились. Такое часто случается в испанских домах, построенных до Второй мировой войны и оборудованных стальными водопроводами. В кухне и ванной комнате неприятные запахи? Плохо работают гидравлические запоры и система вентиляции. Кстати, надо особенно тщательно проверять состояния квартир, расположенных на верхних этажах. Испанские эксперты подсказывают, что в таких квартирах возможно присутствие запахов из-за недостаточной вентиля-

ция работают. Это особенно важно, когда речь идёт о покупке одиноко стоящего дома или даже древнего замка — в испанской глубинке достаточно недорогой недвижимости такого рода. Кстати, здесь уже не обойтись без автономного генератора и резервных ёмкостей для воды.

Убедитесь, достаточно ли хорошо открываются двери и окна, нет ли щелей. И, наконец, традиционный атрибут испанского дома — жалюзи. Чтобы узнать, всё ли с ними в порядке, сами испанцы поступают так: несколько раз поднимают и опускают жалюзи, чтобы убедиться, что они движутся без помех, как по маслу, и не скрипят, а затем проверяют, не пропускают ли они свет. Испанское солнце слишком жаркое, чтобы пренебрегать такой важной деталью. Поэтому местные архитекторы советуют: «Если окна достаточно большие, не стоит устанавливать жалюзи из ПВХ, они имеют свойство деформироваться».

И всё же, сколько бы вариантов жилья мы не рассматривали, скорее всего хоть что-то, но окажется не так. Это нормально. Мы же помним, что идеальных домов не бывает! А значит, на этот случай может быть только один рецепт: «Из двух зол выбирают меньшее». ■

Когда речь заходит **о качестве строительства**, мало кто вообще понимает, какой тип дома покупает. А между тем, всё это — **аспекты пригодности дома для жилья, его комфортности и безопасности**

того, такие трещины могут означать, что дом имеет проблемы с фундаментом — нужно очень хорошо подумать, стоит ли его покупать. С другой стороны, бывают трещины, которые очень тревожат покупателей-дилетантов, хотя, по сути, не имеют особого значения. Это, к примеру, трещины в оштукатуренных фальш-потолках или в местах соединений перегородок с несущими стенами.

Особенно внимательно стоит рассматривать варианты квартир на верхних этажах, помня о том, что хоть крыша и является общим элементом дома, проблема с протечками всегда частная, и ущерб несёт собственник квартиры. «Если крыша плоская, нужно убедиться, нет ли дефектов в гидроизоляции, — рекомендуют испанские специалисты. — Дефекты наклонной крыши можно обнаружить только изнутри квартиры по наличию следов протечек». В Испании много старинных и даже древних зданий, осматривать которые на предмет «промокания» следует особенно тщательно. Если в местах соединения фасадов с крышей просматриваются пятна — это симптом «капиллярной» сырости из-за некачественной отделки дома, либо плохого устройства стока с кровли.

Теперь, когда с качеством постройки более или менее ясно, настал момент открыть краны, зажать свет и опустить жалюзи. Из кранов течёт рыжевато-белая вода? Значит, трубы окис-

ции систем водослива, что также может вызывать шумы или воздушные пробки в сифонах.

Не забудьте проверить, в порядке ли свет и электрические розетки, а заодно поискать распределительную коробку и убедиться, что дом оборудован основными электрическими кабелями, и все переключатели напря-



There

ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МИРА

МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА НЕДВИЖИМОСТИ



Для продавцов и покупателей

МОСКВА «КРОКУС•ЭКСПО»

С 26 по 29 ноября 2009 г.

Бронируйте место для своего стенда, количество участников ограничено!

+7 495 741 45 56

vindexexpo.ru

Официальный партнер



Организатор

Мастерская бренда Making brand

