

Автор: Ольга ПЕРСИКОВА

На Белград!



Когда-то поездка или длительная командировка в Белград котировалась у советских граждан практически как невозможный для большинства прорыв за железный занавес. В общественном сознании столица СФРЮ была даже в большей степени Западом, чем Берлин или Будапешт. В конце 80-х именно в югославскую столицу устремились самые первые волны российских «челноков». В годы балканских войн связь была, в основном, через экран телевизора, и сербы гораздо чаще добивались коммерческой удачи в Москве, нежели мы пытались заработать у них. Потом последовали первые покупки недвижимости в отколовшихся от СФРЮ Хорватии и Словении, туристическое паломничество в Черногорию и буквальное затопление последней российскими инвестициями. Теперь очередь дошла и до Сербии.

На запрос Real Estate in Serbia поисковые системы выдают уже десятки тысяч результатов. По аналогично-

му запросу на русском языке — пока сотни. Однако цифра эта будет неизбежно расти, поскольку активность посредников и крупных инвесторов логично перемещается сюда из Черногории и Хорватии. Та же дружественная к россиянам культурная среда,

которая была лишь в прошлом году, и ценового пузыря, грозящего лопнуть в условиях дефицита денег, просто нет. Дом площадью 200 м² в хорошем месте у воды стоит 50 000–60 000 €, в то время как на побережье Адриатики за аналогичный хотят от 350 000 €.

Сравнения с Черногорией не совсем корректны: у Сербии нет выхода к морю. Однако **для массовых инвестиций** российских денег, скажем, в Чехии, это обстоятельство в своё время **не стало препятствием**

безвизовый въезд, ещё более лояльное законодательство, только цены раз в 5–6 раз ниже. В то время как в Черногории они упёрлись в потолок и, что называется, уже яблоку негде упасть от числа «вложившихся» россиян, сербский рынок до сих пор оставался в стороне от массовых международных спекуляций. Заметный рост здесь на-

Да, сравнения с Черногорией не совсем корректны: у Сербии нет выхода к морю. Однако для массовых инвестиций российских денег, скажем, в Чехии, это обстоятельство в своё время не стало препятствием. Сербия, с её богатыми природными ресурсами, просто выступает в другом «жанре». Здесь есть климатические,

бальнеологические и горнолыжные курорты с уже готовой инфраструктурой (например, Капаоник — 60 км трасс и более чем 20 подъёмников), дубовые и буковые лесные массивы, один из самых больших в Европе липовый лес, охотничьи угодья на равнинах и в горах, где разрешена охота на перепелов,

сербский город. Здесь возводится треть всех новостроек, а наиболее привлекательны для инвесторов престижные районы. Таковым как раз является не только исторический центр, но и расположенный напротив от него через реку Сава (сливается с Дуном в черте города) левобере-

ной церкви, новое жильё оценивается в 550–700 €/м², а в старом фонде «квадрат» и вовсе стоит 250–500 €. Оговоримся, что даже самая старая «вторичка» югославской эпохи — это более качественное жильё по сравнению с его ровесниками в российских городах.

Тем, кого Сербия интересует как новое место жительства, зачастую средств, вырученных от продажи жилья на родине, будет достаточно для приобретения частного дома и организации небольшого бизнеса. Собственный коттедж, допустим, в 30–50 км от Белграда, в живописном месте на берегу Дуная или где-нибудь рядом с бальнеологическим курортом, обойдётся в 60 000–70 000 € (2 этажа, дом 150 м² на участке в 7–10 соток). В глубинке можно уложиться и в 20 000–30 000 €.

Бальнеологические курорты сейчас являются самой перспективной

К россиянам здесь относятся очень хорошо — и на ведомственном, и на бытовом уровне, в инстанциях оказывают помощь: инвесторам из РФ везде «зелёная улица»

олений, волков и медведей. По числу пресноводных водоёмов и рек Сербия уступает только Венгрии. И при таких богатствах рынок недвижимости всё ещё на самом старте роста.

Движение цен вверх началось в 2008 году с Белграда и Нового Сада (Novi Sad). В своё время от натовских бомбардировок столица пострадала гораздо меньше, чем представляется издали (основной удар приняли на себя Нови Сад и Ниш, неоднократно подвергавшиеся бомбардировкам). В Белграде же социальные объекты практически не были разрушены, авиудары пришлось на штабы силовых ведомств, телебашню и некоторые административные здания — общим числом не более двух десятков. Жилых кварталов Белграда война (именно так здесь называют натовскую операцию «Милосердный ангел») почти не коснулась.

Почему сербский рынок оказался в противоположности с соседними странами? Долгие годы здесь решали политические и экономические проблемы, боролись с гиперинфляцией. Новое строительство активизировалось лишь во II половине мирного десятилетия. В то время как предложение росло, ипотечные займы номинировались в евро и не были массово доступны местным жителям. В результате цены ползли вверх незначительно (4–5% в год, т.е., медленнее инфляции), и лишь в 2008 году сделали скачок. Если год назад жильё в строящемся доме на окраине Белграда можно было приобрести по цене от 700 €/м², то на начало весны-2009 года этот показатель составляет 1 300–1 500 €/м².

Белград, где населения 2,5 миллиона, — самый активно растущий

режний район Новый Белград, где находятся высококлассные отели уровня Hyatt и Intercontinental, некоторые правительственные учреждения, конгресс-центр, концертный зал «Арена», принимавший прошлогодний финал Евровидения. Кстати, река является не просто ценовым водоразделом, но и границей двух географических регионов: Новый Белград с западными окраинами относится к Центральной Европе, исторический центр и восточные окраины — это Балканы.

Заложенный ещё в 40–50-е годы прошлого века, Новый Белград активно разрастается в новом тысячелетии. Появляются многочисленные объекты современной архитектуры из стекла и бетона, в том числе и жильё (2500–3000 €/м²), которое оценивается в среднем на 20% выше, чем исторический центр (2000–2700 €/м²).

В других регионах Сербии жилая недвижимость ещё доступнее и может привлечь инвесторов с совсем скромными средствами. Например, в городе Ниш, с населением около 800 000 жителей, где расположена резиденция Нишского Владыки Сербской православ-

Иммиграция с перспективой

Для тех, кто рассматривает приобретение м² за рубежом как способ со временем «прописаться» в Европе, путь через Сербию, по сравнению с Черногорией, более перспективен. По прогнозам, войти в состав Евросоюза она должна раньше соседей. Как известно, въезд для граждан России в Сербию безвизовый (гражданам Украины такая привилегия не предоставляется). Но, как и в Черногории, получить вид на жительство (на 3 года) можно только через регистрацию бизнеса. Обладание недвижимостью — большой плюс для претендента на ВНЖ. По окончании срока его действия выдаётся ПМЖ на 5 лет. А затем, если вы уж слишком крепко здесь осели, закон позволяет претендовать и на гражданство. ■



Земельный вопрос

Россияне в Сербии могут оформлять любые приобретения на своё имя без всяких ограничений. Показательный товар — земля, особенно лесные и сельскохозяйственные угодья, которые во многих странах вообще исключены из оборота. В Сербии граждане РФ вправе приобретать землю гектарами, за исключением 2–5-километровой приграничной зоны. ■

«темой» для россиян-инвесторов. На данный момент сербские баня, которым долгие годы было не до пиара, не столь разрекламированы на международном туристическом рынке, как Карловы Вары или немецкие Бадены. Но в медико-рекреационном смысле — это места выдающиеся, известные ещё со времён Римской империи. Источники целебной воды

ска Баня насчитывает более 20 различных по минерализации и лечебным показаниям источников воды, где лечат всё — от ревматологии до глазных болезней. Два из них — горячие гейзеры (72°С), бьющие из земли на полсотни метров. Глубина скважин более 1 км, вода подаётся без применения насосов и может быть использована для процедур в туристических и медицинских объектах, а также для обогрева зданий в зимнее время.

То, что в Сербии основательно «сидят» наши крупнейшие сырьевые компании «Газпром» и «Лукойл» — факт общеизвестный. Через территорию этой страны к 2015 году протянется до Западной Европы газо-

местное законодательство коммерческой деятельности благоприятствует. Регистрация фирмы занимает от 5 до 15 дней, уставной капитал — эквивалент 500 € в динарах.

При этом в Сербии даже на беглый взгляд много свободных коммерческих ниш — от развития туризма до организации всякого рода обрабатывающих производств. Прекрасного качества древесина зачастую вывозится из страны в виде «кругляка» — без обработки или дешёвых заготовок, а свежие фрукты-овощи, которые закупают здесь для переработки польские экспортёры, можно было бы консервировать на месте.

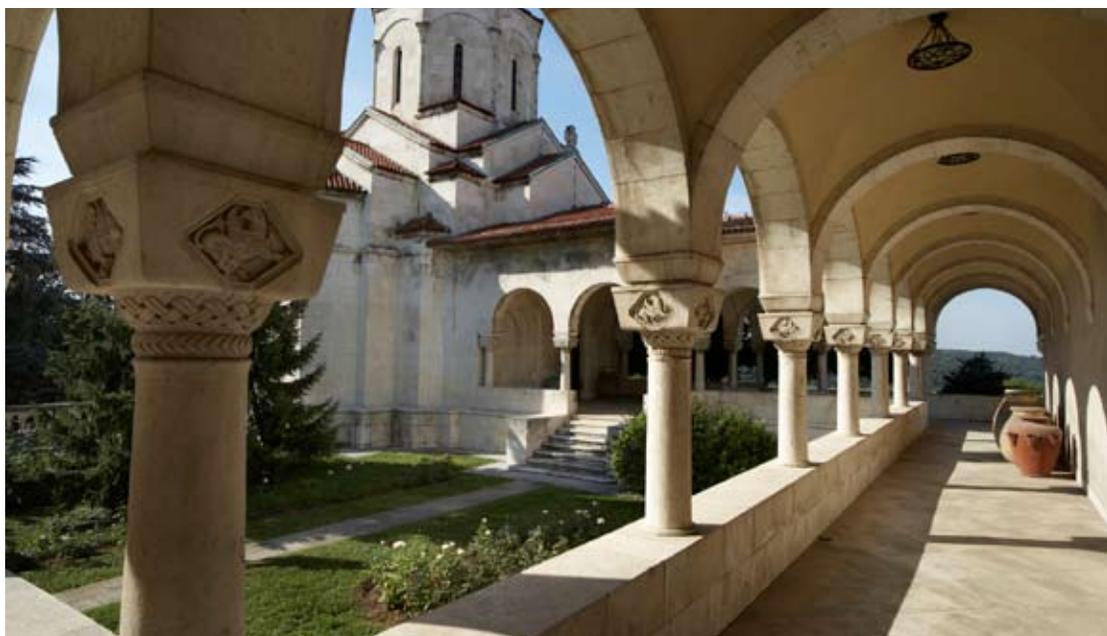
Неудивительно, что в последнее время в стране стали появляться далёкие от «трубы» российские коммерсанты с небольшими производственными проектами. Многие покупают уже готовые мощности. Например, колбасный цех в 50–70 км от Белграда можно приобрести за 200 000 €, завод по производству светильников (3 000 м² на участке в 1 га), полностью оборудованный и готовый к работе — за 400 000–500 000 €; столько же стоит текстильное предприятие на 70 рабочих мест (3 500 м² плюс 4 га земли). Можно купить и просто «коробку» без производственных мощностей для репрофилирования. Например, здание коммерческого назначения (5 000 м², участок 2,3 га) на берегу реки — под сельскохозяйственный комплекс или завод по деревообработке (180 000–200 000 €). ■

Белград, где населения 2,5 миллиона, — самый активно растущий сербский город. Здесь возводится треть всех новостроек, а наиболее привлекательны для инвесторов престижные районы

раскиданы по всей территории страны: Баня Сельтерс, Матаружка Баня, Рибарска Баня, Врнячка Баня, Нишка Баня — в списке сербских городов десятки «бань». Гражданам бывших республик СФРЮ они хорошо известны, у многих оздоровительных центров есть клиентура из стран Западной Европы. А раскрутка на массовом туристическом рынке, в том числе и в России, — лишь вопрос времени и инвестиций. Тем более при наличии готовой «легенды», уходящей вглубь веков.

Российские деньги в сербскую бальнеологию уже вкладываются. В частности, в городке Сияринска Баня, в 280 км к югу от Белграда, идёт строительство отеля категории 5 «звёзд», и организаторы проекта только заинтересованы в умножении «русских» капиталовложений по соседству. В Сиярин-

провод «Южный поток» (тот, что в обход Украины), и сама Сербия на этот газ тоже рассчитывает. К россиянам здесь относятся очень хорошо и на ведомственном, и на бытовом уровне, в инстанциях оказывают помощь: инвесторам из РФ везде «зелёная улица». Но и без всяких преференций



ВПЕРВЫЕ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ

СЕРБИЯ

Уникальные условия для проживания и инвестирования

-
- низкие цены • безвизовый въезд •
-



- Квартiry 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 •
-

Adriatik
Stroinvest

Моб.: **+382 67 339919**
Тел.: +382 30 307200, +382 30 307201

www.monterreal.ru

e-mail: astroinvest@t-com.me