

Беседовала **Светлана АНДРЕЕВА**

Рынок недвижимости **Греции** всегда был и остаётся в поле зрения россиян. А то, что страну и её острова выбрали когда-то местом для проживания боги, которых современный мир по-прежнему уважительно называет олимпийцами, придаёт покупке коттеджа на Родосе или апартаментов в Афинах особый шик. Сегодня рынок недвижимости Греции, несмотря на международный экономический кризис, — один из наиболее устойчивых и конкурентоспособных. Более того, здесь, в отличие от Нового Света и ряда европейских государств, не сворачиваются заявленные ранее строительные проекты, а банки продолжают выдавать ипотечные кредиты. Возможно, причина подобной ситуации в Греции — стабильность, которая отличает рынок недвижимости этой страны, вкупе с отсутствием ажиотажного спроса на объекты. Что предлагает сегодня Греция и её острова россиянам? Об этом **ДН** побеседовал с **Марией ЕДЕНИНОЙ**, специалистом по маркетингу и продажам компании Leptos Estates.

ГРЕЧЕСКИЙ РЫНОК Падения цен не замечено

» Когда идёт речь о конкурентоспособном рынке той или иной страны, всегда возникает вопрос: за счёт чего?

— В Греции очень хорошее, высокое, даже по европейским меркам, качество строительства, и при этом невысокие цены. К тому же, возведение объектов, рассчитанных прежде всего на иностранных граждан, ведётся на греческих островах, где много свободных

и море. А главное, есть где строить дальше: на островах по-прежнему довольно много практически нетронутых территорий.

» Мария, а популярностью пользуются все без исключения острова или только избранные?

— Конечно же, особой популярностью пользуются самые крупные греческие

районы: Афины, Салоники, Патры, Ираклион, Херсониссос, Лаврион, Родос, Смирна, Крит. Крит особенно насыщен всевозможной развлекательной инфраструктурой: кафе, рестораны, танцполы. И поэтому неслучайно к Криту проявляют интерес прежде всего обеспеченные жители Афин и люди с приличными доходами из других стран. Это в первую очередь англичане, французы, немцы, шведы, а в последнее время здесь появились и россияне.

» Что предлагает Греция покупателям недвижимости, какие форматы жилья?

— В основном, это комплексы, состоящие из нескольких домов (обычно 6–8), построенных в едином архитектурном стиле, как правило, в традиционном народном, чтобы не нарушать общий колорит страны. Под строительство комплекса застройщик выкупает участок и по архитектурному плану ведёт застройку. Почти во всех комплексах проектируется бассейн, которым могут пользоваться только местные жи-

«**Всё большим спросом в последнее время стали пользоваться крупные виллы, хотя их площадь, в сравнении с московскими популярными метражами, большой никак не назовёшь**»

площадок под застройку и очень красивые места. Это и уютные бухты, и оригинально изрезанные береговые линии, и широкие плато, с которых открывается потрясающий вид на горы

острова: Крит, Родос, Санторини, Парос. Скажем, Крит привлекает своим непрерывно меняющимся ландшафтом и крайне разнообразной флорой и фауной. К тому же, остров необы-



тели, а в некоторых на въезде ставят шлагбаумы, отгораживающие парковку комплекса.

» Территория огорожена и охраняема, по периметру ведётся круглосуточное видеонаблюдение? Россияне ведь привыкли именно к этому...

— Нет-нет, что вы?! Это же не коттеджный посёлок в Подмоскowie, где подобная охрана, наверное, действительно необходима. Криминальная обстановка в Греции, а тем более на её островах, спокойная, и никакого смысла устанавливать подобные сложные системы здесь нет. Вполне достаточно невысокого забора, который лишь обозначает территорию комплекса.

» Правильно ли я поняла, что недвижимость, входящая в состав жилых комплексов, составляет большую часть предложений в Греции?

— Всё большим спросом в последнее время стали пользоваться крупные виллы, хотя их площадь, в сравнении с московскими популярными метражами, большой никак не назовёшь. Так, наиболее востребованной категорией являются домовладения площадью от 120 м² и чуть выше.

Есть в Греции и низкобюджетные проекты — небольшие квартиры, называемые здесь апартаментами, расположенные в домах, возведённых на побережье. Всё жильё (как виллы,

так и квартиры) сдаётся «под ключ», с уже установленной сантехникой, с встроенной кухонной мебелью и бытовой техникой. То есть, всё полностью готово к проживанию. Более того, на все объекты представляется полный послепродажный сервис.

» А что включает в себя этот сервис?

— Компания берёт на себя ответственность за содержание комплекса, за вывоз мусора, даёт своеобразную гарантию на приличное состояние дома, на электропроводку, трубы и так далее. По желанию клиента возможен ремонт и даже какие-то внутренние изменения в апартаментах или на вилле. Мы также можем по-

мочь купить мебель, создать индивидуальный дизайн квартиры.

» Помогаете ли вы, при необходимости, конечно, получить вашим клиентам кредит в греческом банке?

— Естественно. Наша компания предоставляет полное юридическое сопровождение сделки, а также оказывает полную визовую поддержку клиентам. Это важно, потому что в отношении некоторых греческих территорий необходимо получать специальное разрешение на строительство и покупку недвижимости, поскольку эти территории являются приграничными. В таком случае компания выступает гарантом сделки, и с учётом многолетней репутации Leptos Estates всё происходит намного быстрее, даже несмотря на бюрократические проволочки, которые в Греции, увы, тоже есть.

» И что, сложно получить разрешение на строительство и покупку недвижимости в приграничных районах?

— Нет. Сложным получение разрешения назвать нельзя. Процедура в данном случае весьма стандартна, поскольку приграничных территорий в Греции слишком много. К примеру, Министерство обороны страны запрашивает более полную информацию о клиентах. На самом деле, процедура очень похожа на ту, что приходится проходить каждому, кто оформляет себе кредит в банке. Но, поверьте, никаких серьёзных проблем, осложнений или неприятностей это не доставляет.



Aphrodite

Комплекс Aphrodite, полностью соответствующий представлениям о комфорте даже самых требовательных людей, предлагает потенциальным покупателям жилья на выбор 1-2-3-спальные апартаменты и виллы с роскошным общим и детским бассейном. Резиденты комплекса могут воспользоваться услугами клуба Aphrodite, бара, ресторана, мини-маркета и игровой комнаты. Центром внимания утончённого ландшафтного дизайна по праву является очаровательный ручей, плавно протекающий через всю территорию проекта. Среди прочих достоинств Aphrodite нельзя не отметить клуб с тренажёрным залом. Аптека и автобусная остановка располагаются всего в нескольких шагах от комплекса. **Цены от 174 615 €.**

» Предпочтения наших соотечественников по части приобретения недвижимости схожи с теми требованиями, которые предъявляют европейские клиенты? Например, российское и среднестатистическое европейское мнение по поводу самого удачного местоположения объекта совпадают?

— Любой человек хочет иметь качественное, достойное жильё. И здесь россияне абсолютно схожи с любимыми другими покупателями. Но вот когда заходит речь о местоположении, то как раз в этом случае видны большие различия во взглядах. Русский клиент хочет жить у моря, непосредственно рядом с водой, чуть ли не с пляжем у входа в дом. Но, как ни странно, для европейцев (тех же англичан, к примеру)

плексе или в одном посёлке. Но ведь совершенно очевидно, что не только близость к побережью определяет цену на жильё. Как я уже отмечала, не менее важен вид из окна — к примеру, если это вид на море, то для ценнообразования принципиально, является ли он прямым или боковым.

Если же рассматривать в целом стоимость недвижимости в Греции и не сколько конкретизировать понятие «доступное по цене жильё», то лучше говорить языком цифр. Например, односпальная квартира площадью около 45 м², сданная «под ключ» в доме, входящем в состав комплекса с бассейном, и при этом расположенном в 500 м от моря, обойдётся покупателю примерно в 120 000 – 130 000 €. Если же предмет покупательского интереса —

мость, так и покупать пустой участок. И уже потом по собственному проекту, созданному исходя из собственных желаний и предпочтений, совместно с греческими архитекторами строить дом.

Насколько это экономически выгодно — уже другой вопрос.

» Действительно ли можно строить дом по своему проекту?

— Конечно! Но всё равно проект нужно подтверждать и согласовывать с земельным и градостроительным комитетом города, в административном подчинении которого находится данный участок. Если проект соответствует всем требованиям и нормам, тогда изменения не потребуются, но если изменения всё-таки нужны, то их необходимо будет сделать — без вариантов. Впрочем, справедливости ради стоит отметить: чаще всего требования внести изменения в архитектурный проект, который разрабатывался за пределами Греции, касаются внешнего вида будущего дома — его нужно будет адаптировать под национальную среду.

» А среди российских покупателей часто встречаются люди, которые хотят не покупать что-то готовое, а строить с нуля?

— Сложно ответить однозначно. Скажем так: их достаточно много, как, впрочем, и любых других. В принципе разрешения на типовые, стандартные проекты и архитектурные планы получить несложно. И если разрешение

«Общий поток британских покупателей несколько ослабел, но не катастрофично. Места, которые освобождают британцы, быстро занимают другие, например, немцы и скандинавы. И, безусловно, россияне»

не настолько важно, чтобы море плескалось у двери дома. Если вилла или комплекс апартаментов расположены в 15 минутах езды от береговой линии, жителей Старого Света это нисколько не смущает. Учитывая рельеф греческих островов, а это гористая местность, всегда можно выбрать участок, с которого открывается прекрасный вид на море. Кстати, вид из окна для европейцев, так же как и для россиян, является одной из важнейших характеристик объекта. Куда более важной, чем то, сколько придётся добираться до воды — 5, 15 или 30 минут.

отдельно стоящий дом площадью около 120 м², находящийся на участке около 700 м² и в 5 минутах ходьбы от моря, то такой «предмет» будет стоить в районе 600 000 €.

» Есть ли в Греции возможность просто купить землю и самостоятельно вести строительство?

— Естественно, можно как инвестировать деньги в готовую недвижи-

» Возможно, такая непритязательность иностранцев обусловлена ценой на недвижимость, стоящую далеко от моря? Ведь европейцы умеют считать деньги куда лучше россиян.

— Конечно же, цены варьируются по мере приближения к морю и пляжу: чем ближе к побережью, тем, естественно, дороже. Цена на одинаковые по площади и исполнению дома может, в зависимости от их месторасположения, отличаться на 20 000 – 30 000 €, и иногда подобный разрыв встречается даже в отношении домов и квартир, расположенных в одном жилом ком-



Golden Coast Beach Villas

Ваша мечта о голубых чистых водах Средиземного моря превратится в реальность в новом проекте Golden Coast Beach Villas, расположенном на острове Парос. Спроектированный в традиционном греческом стиле, сочетающем натуральный местный камень и дерево, Golden Coast Beach Villas включает 2-3-спальные мезонеты и роскошные отдельные виллы с частными бассейнами. Замечательные террасы на крыше, светлые открытые пространства, деревянные перголы и частные благоустроенные сады подчёркивают достоинства архитектуры этих привлекательных двухэтажных домов. Здесь вы с комфортом проведёте любой сезон и в полной мере насладитесь жизнью на побережье Средиземного моря. **Цены от 306 500 €.**

позволяет менять внешний вид дома, то для строительной компании это не проблема.

» Исходя из вашего опыта, часто ли клиенты из России используют покупку недвижимости в Греции с целью получения прибыли через сдачу жилья в аренду?

— Греция — это тёплая курортная страна, и спрос на аренду здесь довольно высок. За небольшие прибрежные дома площадью около 70 м² можно получить в неделю от 600 € до 1 000 €, за коттеджи с бассейном — от 800 € до 1 500 €, за виллы класса «люкс» — от 2 000 €

« Любой человек **хочет иметь достойное жильё**. И здесь россияне абсолютно схожи с любыми другими покупателями. Но вот когда заходит речь о местоположении, видны **большие различия во взглядах** »

до 5 000 €. Кстати говоря, нехватка арендных предложений сейчас особо ощущается именно в сегменте больших дорогих домов.

» Спрос на аренду греческой жилой недвижимости можно ли назвать круглогодичным?

— Я лично его бы так не назвала, всё-таки срабатывает фактор сезонности. Высокий сезон начинается в мае и заканчивается в сентябре, так что три летних месяца как раз приходятся на пик популярности. Самому жить в доме в сезон и сдавать недвижимость с осени по весну, как это обычно любят делать россияне, — для Греции такой вариант не слишком подходит.

Именно поэтому всегда нужно чётко понимать: для чего приобретается недвижимость. Если с инвестиционными целями для последующей сдачи в аренду, то проще, грамотнее и экономически выгоднее сдавать жильё на весь летний сезон крупной компании. Например, нашей, которая профессионально занимается этим бизнесом, а также послепродажным сервисом и управлением.

За дома в среднем можно получить около 10 000 € за сезон. А вот вне сезона владелец может использовать свои владения для собственного проживания или может попытаться самостоятельно найти арендатора.

» С островами всё понятно. А есть ли спрос на квартиры в столице Греции Афинах или в других крупных городах?

— Недвижимость в городах всё-таки больше пользуется спросом у местных жителей и бизнесуристов. Работа Leptos Estates сосредоточена на курортной недвижимости, поэтому городские объекты, что называется, не совсем наша ниша. Греческие города — это те же запруженные машинами улицы, те же офисные и торговые центры, та же круговерть, в этом смысле Афины мало чем отличаются от любого другого мегаполиса мира.

И на местное население столица Греции ориентирована значительно больше, чем столица России.

» У вас были случаи, когда россияне желали купить квартиру в Афинах?

— Были ситуации, когда клиенты хотели переехать на постоянное жительство в Грецию, и для этого им была необходима квартира в Афинах. Помнится, среди условий, которые они выдвинули в качестве обязательных, было такое: чтобы в пределах досягаемости от жилья находились образовательные заведения.

» Сегодня тему мирового финансового кризиса невозможно обойти даже в разговоре о футболе, не говоря уже о рынке недвижимости. Финансовые потрясения последнего времени как-то повлияли на греческий рынок?

— По-моему, практически никак. У рынка недвижимости Греции, по крайней мере, у того сегмента этого рынка, которым занимается наша компания, особая специфика — курортная. Да к тому же греческий рынок относится к категории развивающихся, поэтому никаких серьёзных проблем международный кризис ему не причинил.

Не скрою, мы ждали некоторого обвала рынка и падения цен, но ничего подобного не произошло.

» И даже клиентов не стало меньше? Например, англичан?

— У нас действительно много клиентов-англичан. Это люди в возрасте, пенсионеры, которые продают свой дом в Англии и перебираются в Грецию. Это большой сегмент покупателей, но он кризисом почти не затронут. Основные деньги такие люди успели заработать задолго до нынешних финансовых катаклизмов.

Что касается общего потока британских покупателей, то он и правда несколько ослабел, но не катастрофично. К тому же места, которые освобождают британцы, быстро и с большой охотой занимают другие, например, немцы и скандинавы. И, безусловно, россияне. ■



Leptos Santorini Villas

Остров Санторини, являющийся самым южным в группе островов Цикладес, расположен в 63-х морских милях к северу от о. Крит, и здесь, на 76 км², живёт всего 7 000 человек. В 200-х метрах от моря на восточном побережье острова, неподалёку от деревушки Камари и международного аэропорта Санторини, рядом с пляжем деревни Монолитос расположился замечательный проект Leptos Santorini Villas. Элегантные виллы с частными бассейнами и благоустроенными садами построены по индивидуальным архитектурным проектам. 1-2-3-спальные виллы являются великолепным образцом высоких стандартов современного архитектурного дизайна и качества работы компании.

Цены от 204 270 €. ■