

Автор: Майя БОГДАНОВА

Турция на время и навсегда



Когда приезжаешь в Турцию недели на две в разгар сезона, кажется, что тут бы и остался... Ещё бы, словоохотливые турки, солнце, отличный климат, море и масса возможностей для быстрого бизнеса. Однако если вы всерьёз задумаетесь о переезде, то вас ожидает масса интересных открытий.

Сначала поговорим о климате. Если вы едете в Турцию лишь затем чтобы сбежать от вьюжной столичной зимы с её переменчивым характером, то, пожалуй, ваша затея имеет все шансы на успех. Однако многое зависит от местности: на севере страны, к примеру, в Стамбуле, или где-нибудь в горах, вы снова встретитесь со снегом, да ещё и проведёте несколько месяцев при температуре от 0°С до + ... – 3°С, и не забудьте про промозглый ветер. А вот на юге, в Сиде или Кемере, максимум пару раз за зиму посидите дома из-за ливневых дождей и температуры +19°С. В остальное время действительно можно ходить в футболке.

Но помимо погоды, вас, скорее всего, заинтересует и общество, а с ним в курортных городах гораздо хуже, чем в столице, примерно так же, как, собственно, и в России. Поэтому если уж выбрали туристический юг, приготовьтесь коротать зиму в компании семьи и любимой собаки. А коль вы свободно говорите по-турецки, можете попробовать по-

общаться с соседями. Они, в принципе, довольно словоохотливы.

Что касается бизнеса — здесь он действительно процветает. Почти везде можно снять или купить помещение под магазин или ресторан. Еда и торговля явно два основных доходных столпа страны, потому что практически в каждом доме — если не магазин, то еда, если не еда, то цирюльня,

языковой диаспоры, согласны на еду, в основном, шашлык и вино, а из одежды предпочитаете Tommy Hilfiger и D&G родом из Стамбула, то остались сущие пустяки — виза и жильё.

Для тех, кто пока ещё не готов узаконить отношения с исламским государством, существуют гостевые и рабочие визы сроком на 2 месяца. После покупки жилья можно получить вид на жи-

Для тех, кто пока ещё **не готов узаконить отношения с исламским государством**, существуют гостевые и рабочие визы сроком на 2 месяца. После покупки жилья можно **получить вид на жительство**

которую здесь называют *coiffure* (*пер. с франц. — «парикмахерская»*), если не *coiffure*, то снова магазин, а иногда и все три заведения разом. Словом, всё для людей, всё для народа...

Еда, как и вещи, в Турции довольно однообразна и отдаёт местным колоритом. Русским остаётся либо привыкнуть к этому, либо, скооперировавшись между собой, заказывать прилетающим родственникам «Докторскую» колбасу, чёрный хлеб и шпроты.

Если же вы готовы к тому, что поблизости нет представителей родной

жизни — и уже не придётся каждые 60 дней покидать страну.

Итак, что же предлагает нам рынок недвижимости Турции?

»» ГОСТЕВОЙ БРАК

В Турции существует два вида аренды — аренда долгосрочная и аренда на пару месяцев, для отдыхающих. Цены отличаются друг от друга. Если жильё снимается надолго, то вне зависимости от времени года цена неизменна. Если же снимать в разгар сезона (с апреля по октябрь) и на месяц-два — цена сразу станет гораздо больше.

В среднем снять полностью обустроенную виллу на месяц можно от 2000 € до 4000–5000 €. Как правило, виллы арендуются на компанию, состоящую из 4 человек, потому что именно таким составом выгодно снимать жильё, а не отель. Квартира в Анталии стоит от 300 € до 3000 € в месяц — в зависимости от уровня. Будьте готовы к тому, что, просматривая дешёвые варианты, вы вряд ли найдёте хоромы, хотя в целом состояние жилья неплохое.

Как снять апартаменты, не зная турецкого языка? Есть несколько способов. Во-первых, можно обратиться в агентство, занимающееся арендой жилья в Турции, расположенное в России. Сейчас многие из них, ранее только продававшие недвижимость, стали предлагать и аренду. Можно обратиться непосредственно в турецкую компанию — главное, чтобы там был англоговорящий или русскоговорящий риэлтор. Хорошо, если компания ориентирована на русских клиентов и имеет опыт работы с ними. «У нас, допустим, договоры об аренде обязательно подписываются на двух языках, и, разумеется, есть русскоговорящий персонал», — отмечает **Елена Кулукчу, менеджер по региональным связям строительной компании Villa Emma Ltd. Кемер.**

Работа риэлтора, разумеется, стоит денег. Как правило, за долгосрочную аренду берут сумму, равную стоимости месячной аренды (причём и с арендатора, и с арендодателя), а за краткосрочную на эту сумму ещё и накидывают примерно 5–10%.

Имейте в виду, при любой аренде должен быть оставлен залог, который удерживается за порчу имущества или возвращается целиком по истечении срока.

» ПОСТОЯННЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Если же вы всё-таки решили надолго связать себя с этой страной, познакомьтесь с ней как можно лучше. И сделать это надо до заключения сделки. Так, например, обратите внимание на специфику местного менталитета. Если вам говорят, что услуга обойдётся «недорого», «сделаем, как своим» и вообще, «договоримся!», это означает не то, что вам удастся сэкономить благодаря харизме и обаянию, а ровно противоположное. Скорее всего, ваш партнёр распознал в вас широкой души человека и не планирует показывать реальную

финансовую отчётность — цена будет названа «приблизительно».

Одному моему знакомому предложили пожить на вилле под Кемером полгода. Денег за проживание по-дружески решили не брать, попросили оплатить только «накладные расходы» вроде воды и электричества. Друг, у которого как раз родился ребёнок, обрадовался возможности отправить семью на зиму подальше из России и согласился. Сумма за воду и электричество в первый же месяц составила... 10000 €. После упорных торгов она снизилась до 3000 € в месяц, а к завершению полугодия выяснилась реальная стоимость услуг — около 800 €. Остальное прикарманил предприимчивый владелец обслуживающей компании. В приватном разговоре о мотивах его поступков и о том, со всеми ли клиентами он ведёт себя одинаково, он ничтоже сумняшеся ответил: «Нет, конечно, голландцы и шведы внимательно проверяют чеки и всегда платят ровно столько, сколько там написано. А русские денег не считают, до вас никто и не пытался торговаться».

Надо сказать, что торг здесь уместен всегда: на рынке вы или в магазине, в билетной кассе или где-то ещё... Если нет чёткого прайса, значит, на вопрос о цене владелец озвучит вам свои фантазии. Не стесняйтесь снижать их полёт примерно вдвое. То же самое касается и цен на покупку недвижимости.

В Турции можно найти жильё практически на любой кошелек. Цены стартуют с отметки в несколько десятков тысяч долларов и устремляются в бесконечность. Так, сейчас в Анталии строится жилой комплекс, который сдаётся в мае 2010 года. Цены — от 36000 €. В то же время вам могут предложить виллу в 40 км от Анталии, скажем, за \$1 млн, при этом, правда, надо понимать, что строят такое жильё турки хоть и быстро, и красиво, но довольно небрежно — если дом стоит, к примеру, у склона горы, то в сезон дождей первые этажи вполне может затопить, а потом может обвалиться крыша, просто потому

из материалов, которые отлично впитывают воду и легко крошатся. В доме также могут быть окна, пропускающие влагу, или кондиционеры, которые не в состоянии прогреть помещение в холодное время года. Если вы планируете бывать в Турции исключительно с апреля по октябрь, то всё это, конечно, мелочи. А вот если дом использовать для проживания зимой, то о таких вещах стоит задуматься. Особенно если речь идёт о миллионе долларов.

Фирмы, вне зависимости от цены на дом, с готовностью идут навстречу клиентам. Нормой для Турции является беспроцентная рассрочка на 36 месяцев, кредиты, и конечно же, индивидуальный подход к каждому клиенту. Застройщики и риэлторы с готовностью организуют для потенциальных покупателей ознакомительные туры, предоставляют возможность выбора, фотографии и каталоги.

Покупка дома в собственность почти автоматически решает вопрос с гражданством для россиян. Оформить его — вопрос одной-двух недель и суммы порядка 100 € на пошлины и прочие расходы.

Словом, жить в Турции, конечно, можно, наслаждаясь круглый год зеленью, потрясающими видами, тёплым морем, дешёвыми фруктами... Главное — всё грамотно организовать и подготовить. ■

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

Оксана БЕЛЕНКО

консультант
по России и СНГ компании RE/Max Art

По мнению нашей компании (также считают и наши партнёры — ведь риэлторы между собой общаются), никакого падения цен на недвижимость в Турции не наблюдается. Конечно, в процессе покупки идёт обычный торг, при котором можно получить скидку от 3% до 20% — это обычная практика, с кризисом она никак не связана. А вообще, то что цены раздуты — в некотором роде миф. В Турции и так один из самых дешёвых рынков недвижимости. Ждать дальнейшего падения цен можно очень долго. Владельцы недвижимости не хотят терять

своё, впрочем как и застройщики. Так что ожидания покупателей могут и не оправдаться. Купить с хорошей скидкой возможно в индивидуальном порядке, если у собственника личные трудности и проблемы с наличностью, или, например, у застройщика подходит срок оплаты кредита в банке и требуются свободные средства. Во всех остальных случаях номинальная цена осталась на прежнем уровне. Можно, конечно, считать, что кризис до Анталии не докатился, и его следует ждать после окончания сезона. В преддверии высокого сезона, как правило, цены только поднимаются, а их колебания во многом будут определяться успешной работой риэлторов. ■

Турция



Позвольте вашей мечте осуществиться...

Второй дом - дом для отдыха
прекрасное финансовое вложение

Бесплатный тур осмотра продаваемой недвижимости

Впервые Турецкий Банк предоставляет
жилищные кредиты Российским гражданам



KAZAN OFFICE : ул. СПАРТАКОВСКАЯ д.6 офис. 1405СУВАР ПЛАЗА г. КАЗАН ТАТАРСТАН - РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Тел & Факс : +7 843 526 53 04 Мобил : +7 905 377 37 95

115184 Россия, Москва, Большой Овчинниковский пер.-16 офис 610 Т.Ц АРКАДИЯ Ст.Новокузнецкая
Тел.: +7 495 514 13 93 Факс: +7 495 514 13 79 Моб.: +7 495 648 49 74

info@okey-property.com www.okey-property.com



CREATIVE DESIGN: PANAMA



Кемер, от 159 000 евро
Жилой комплекс
расположен в 45км.
от Анталии и 500м.
от пляжа. 28 двухэтаж-
ных квартир с 2-3
спальнями + залом по 120
и 164кв.м. На территории
бассейн, фитнес-центр,
смотритель.



Анталия, от 89 000 евро
Жилой комплекс в
Лара-Кунду состоит из
2-ух 6 этажных домов.
36 апартаментов с 2-3
спальнями+ залом
по 90, 100 и 190кв.м.
Детская площадка,
бассейн, рядом
торговый центр и пляж.



Анталия, от 72 000 евро
Комплекс на 51
апартаментыс 1-2
спальнями+залом
площадьюот 50 до 105кв.м.
Бассейн, фитнес-центр,
кафе. 300м. до пляжа,
25 км. до аэропорта.



Белек, 649 000 евро
Вилла на берегу реки с
собственным бассейном.
На территории комплекса
открытый и крытый
бассейны, теннисный
корт, бакалейная
лавка, охрана,
фитнес-центр,
сауна, баня. Рядом
с гольфовыми полями.



Белек, от 155 000 евро
17 вилл, 30 танхаусов,
80 квартир, 80 пентхаусов.
Открытый икрытый
бассейны, теннисный корт,
бакалейная лавка,
фитнес-центр.В 60км. от
Анталии, 45км. от
аэропорта.



Анталия, от 140 000 евро
Апартаменты с 2 спальнями
+залом по 100кв.м. На
территориикруглосуточная
охрана,противопожарное
воохранилище,
генератор, открытая
автопарковка, бассейн
120 кв.м., детский бассейн
16кв.м., доступ в интернет
"Wi-Fi ADSL".
Всего в 50м. от пляжа.



Анталия, от 144 000 евро
Апартаменты с 3 спальнями
+залом по 120, 135 и
185кв.м. Открытый
изакрытыйбассейны,
турецкая баня, сауна,
парилка, фитнес-зал,
витамин-бар, теннисный
корт, крытая автостоянка,
охрана.



Анталия, от 90 000 евро
В 14-квартирном
комплексе с бассейном
апартаментыот 90
до 230кв.м. Встроенная
кухонная техника, двойной
стеклопакет-ПВХ,
автоматические внешние
ставни, электрический
термосифон, видео диафон.
Всего в 300м. от пляжа.



Кемер, 460 000 евро
У подножия гор, на
участке 11соток отдельно
стоящая виллас 3
спальнями+залом 320кв.м.
Вилла оборудована
камерами наблюдения и
системой сигнализации,
имеет собственный
бассейн.