

ИСПАНИЯ ПОБЕЖДАЕТ С РАЗГРОМНЫМ СЧЕТОМ

АВТОР:
Элина Плахтина



ПРОДОЛЖАЕМ СЕРИЮ СОРЕВНОВАНИЙ МЕЖДУ ЗАРУБЕЖНЫМИ СТРАНАМИ ЗА СИМПАТИИ РОССИЙСКИХ ПОКУПАТЕЛЕЙ. В ЭТОТ РАЗ СБОРНЫЕ КОМАНДЫ ИСПАНИИ И СТРАН БАЛКАНСКОГО ПОЛУОСТРОВА СЫГРАЮТ ДВА ТАЙМА, КОТОРЫЕ МЫ УСЛОВНО НАЗВАЛИ «УСЛОВИЯ ДЛЯ ЖИЗНИ» И «РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ». ОГОВОРИМСЯ, ЧТО ЗА БАЛКАНСКУЮ КОМАНДУ БУДУТ ИГРАТЬ НЕ ВСЕ СТРАНЫ РЕГИОНА: ТУРЦИЯ, БОЛГАРИЯ И ГРЕЦИЯ ПОСОРЕВНУЮТСЯ В СЛЕДУЮЩИХ НОМЕРАХ.

Страны-соперницы ощутимо пострадали от кризиса. В Испании уровень безработицы на сегодняшний день достиг 26,7%, что является одним из самых высоких показателей в Европе. Похожая ситуация наблюдается и в Хорватии: она занимает третье место по этому параметру в Европе. Не лучше обстоят дела и в других балканских странах. Правда, многие эксперты считают, что официальная статистика не отражает реального положения дел. В Испании и странах Балканского региона традиционно развит теневой сектор экономики, в котором трудится большинство жителей, получающих пособие по безработице. За это обе команды получают по голу. Согласно рейтингу процветания стран мира, подготовленному британским аналитическим центром The Legatum Institute, Испания находится лишь на 23-м месте с точки зрения благополучия, следом идет Словения. Хорватия оказалась на 50-м месте. Черногория, Македония, Сербия, Босния и Герцеговина заняли 57, 75, 79-ю и 99-ю строчки рейтинга соответственно. Так как балканская команда практически в полном составе не попала в первую полусотню, Испания уверенно забивает соперникам гол. Ответный гол со стороны балканцев последовал за климат и экологию. В странах Балканского региона климат более равномерный и мягкий, хотя зимы в горах бывают суровыми. А в Испании, особенно в ее центральной и южной частях, летний период часто очень жаркий, ситуацию усугубляют южные ветра, приносящие из Сахары красный песок. Кроме того, на Балканах очень мало крупных городов, и ни одну из балканских столиц назвать мегаполисом язык не поворачивается. В странах Балканского региона насчитывается 30 национальных заповедников, тогда как Испания обладает лишь 12 национальными парками.





Испания находится на 23-м месте с точки зрения благополучия, следом идет Словения. Хорватия оказалась на 50-м месте. Черногория, Македония, Сербия, Босния и Герцеговина заняли 57, 75, 79-ю и 99-ю строчки

Зато в отношении качества пляжей Испания сумела забить мяч в ворота соперников. В 2012 году Международная федерация экологического образования присвоила Голубые флаги 550 пляжам Испании, в то время как балканские пляжи получили лишь 134 знака отличия. Помимо пляжей оцениваются и марины. По данным на 2012 год, около 100 испанских марин удостоились отметки качества, на Балканах только 20 яхтенных стоянок заработали заветные флажки.

Два уверенных гола испанская команда забила соперникам в вопросах гастрономии и культурного наследия. Знаменитый испанский хамон снискал славу у гурманов со всего мира, а классический андалусский гаспачо входит в меню почти каждого уважающего себя ресторана. В 60 винодельческих регионах Испании выращивают около 90 сортов винограда. Что касается пищи духовной, то за многовековую историю Испания сделала запасы на многие поколения вперед. Недаром ее называют музеем под открытым небом. Страна занимает

Международная федерация экологического образования присвоила Голубые флаги 550 пляжам Испании, балканские пляжи получили лишь 134 знака отличия

второе место по числу объектов всемирного наследия ЮНЕСКО в мире – их 43. Шедевры гения Гауди можно увидеть только на его родине, тогда как творения Миро, Пикассо, Эль Греко и безумца Дали получили прописку в крупнейших музеях мира.

Победили испанцы и по части инфраструктуры. В Испании целая сеть дорог достойного качества. Железнодорожное, автобусное и воздушное сообщение развито на хорошем уровне. С каждым годом увеличивается число посещающих страну туристов: в прошлом году их число достигло 57,9 млн человек, что в несколько раз превышает суммарный



показатель балканских стран. Туристы выбирают Испанию, несмотря на то что стоимость жизни в этой стране ощутимо выше, чем на Балканах. Исключением является Хорватия. В туристических городах (практически все побережье) цены довольно высоки: Хорватия стремится дотянуться до европейского стандарта обслуживания.

Отлично обстоят дела у обеих команд в плане безопасности. Уровень преступности на Балканах почти самый низкий в Европе, Испания сохраняет первое место по уровню безопасности среди стран Западной Европы. Страны славятся и лояльным отношением к русским. Несколько подпортила балканцам картину Хорватия, которая с этого года ввела визы для россиян – правда, вполне объяснимое решение: государство в скором времени вступит в Евросоюз. А вот Испания, напротив, сделала очередной шаг навстречу иностранцам, в частности русским. Власти страны утвердили закон, согласно которому иностранец, купивший в стране недвижимость на сумму не менее

В Черногории с 2008 года средняя стоимость жилья снизилась на 20%, в Хорватии за этот же период цены сократились на 14%. Босния и Герцеговина продемонстрировала стабильность цен

€500 тыс., вправе претендовать на получение вида на жительство. Закон должен вступить в силу в течение ближайших месяцев. Наши команды закончили первый тайм со счетом 6:2 в пользу Испании и открыли второй, где испанцы на первой минуте забили уверенный гол благодаря виду на жительство. Как отмечают эксперты, Испания и до принятия закона о ВНЖ была весьма популярна среди иностранных покупателей. Согласно исследованию The Wealth Report 2013, проведенному Knight Frank, спрос на приобретение недвижимости в Испании со стороны покупателей со всего мира увеличился в 2012 году на 80%, что говорит о том, что все больше иностранцев рассматривают ее как вариант для покупки второго дома. Во многом интерес к Испании наблюдается благодаря значительному снижению стоимости недвижимости. По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, средняя цена жилья в Испании к концу 2012 года уменьшилась по сравнению с пиковыми докризисными показателями 2007 года на 27,1% – до €1531 за 1 м². При этом только за последний год снижение достигло 10%.

Плюсом стало и сокращение средней ипотечной ставки, которая с 4,5% в 2007 году сократилась до 3% в 2012-м. Несмотря на это, объемы ипотечного кредита снизились на 67% с 2008 по 2012 год. Так, если четыре года назад в Испании было выдано за год 836 тыс.





На Балканах очень мало крупных городов, и ни одну из балканских столиц назвать мегаполисом язык не поворачивается. В странах Балканского региона насчитывается 30 национальных заповедников

ипотечных кредитов, то в 2012 году – лишь 275 тыс. займов. На этом фоне общий объем предложения составляет около 680 тыс. единиц жилья. Причем только за последний год в отдельных провинциях данное значение увеличилось на 20% и более.

В странах Балканского полуострова ситуация сильно отличается. Так, по данным Gordon Rock, в Черногории с 2008 года средняя стоимость жилья снизилась на 20%, в Хорватии за этот же период цены сократились на 14%. Босния и Герцеговина продемонстрировала стабильность цен. И только Сербия способна похвастаться средним уровнем стоимости «квадрата» – на 25% выше, чем в 2008 году. Из-за того что эта страна не является курортной, тут активно развивается высотное строительство – преимущественно в Белграде и крупных административных и финансовых центрах. А вот рынки недвижимости других стран Балканского региона связаны в основном с курортным сегментом, который больше остальных пострадал в кризис.

В Черногории покупают недвижимость с целью сезонного проживания, в Словению и Хорватию переезжают на постоянное место жительства

По данным Геодезического управления Республики Словении, средняя цена 1 м² квартиры в столице, городе Любляне, составляет €2,3 тыс., а в Приморском регионе – €2,4 тыс. Средняя цена дома в Любляне равняется €228 тыс., в Приморье – €223 тыс. В элитном сегменте средняя цена составляет €700 тыс. за домовладение.

В Хорватии цены сопоставимы со словенскими. Так, в самом известном курортном городе Дубровник «квадрат» в среднем оценивается в €2,1 тыс., в Пуле он обойдется в €1,5 тыс. В Черногории, по словам директора NV-Company Нины Волковой, за €50-100 тыс.

Испания сделала очередной шаг на встречу иностранцам, в частности русским. Иностранец, купивший в стране недвижимость на сумму не менее €500 тыс., вправе претендовать на получение вида на жительство



предлагаются квартиры площадью 35-60 м² на расстоянии до 1 км от моря. Особым спросом пользуются апартаменты в новостройках (от €80 до 200 тыс.), много желающих купить земельные участки под строительство недалеко от моря за €100-300 тыс. Ценовой разброс как в Испании, так и на Балканах довольно велик. Поэтому отдавать какой-либо стране предпочтение в этом вопросе было бы несправедливо. Зато в плане преференций и ограничений для иностранных покупателей недвижимости страны практикуют разную политику. Испанцы, как уже было отмечено, решили давать ВНЖ



иностранцам, приобретающим недвижимость на сумму €500 тыс. Балканцы не предоставляют никаких преференций иностранным инвесторам в недвижимость, а в Словении и Хорватии к тому же есть определенные сложности. Как рассказывает президент Ассоциации недвижимости Словении Йоже Подгоршек, покупатели из России и стран СНГ должны зарегистрировать юридическое лицо на территории страны. В Черногории реально приобрести недвижимость на физическое лицо. По словам эксперта, в Черногории покупают недвижимость с целью сезонного проживания в стране, в Словению и Хорватию многие со временем переезжают на постоянное место жительства. Немаловажной для покупателя является такая статья расходов, как налоги и коммунальные платежи. «О расходах на коммунальные услуги на Балканах говорить очень сложно: уровень жизни в каждой стране различен, также они зависят от региона, типа недвижимости и площади, – говорит маркетинг-менеджер компании «Риал Биро» Мария Кипра. – В Словении,

Инвестиционным потенциалом, пусть и достаточно скромным, в настоящий момент обладает лишь Сербия. Делать вложения в остальные балканские страны и Испанию в ближайшем будущем опростетливо

например, средняя стоимость коммунальных услуг, включая управляющую компанию, составляет от €250 до 300 в месяц на семью. В Хорватии и Черногории эта цифра значительно меньше. Что касается налогов, в данный момент официального налога на недвижимость ни в Словении, ни в Хорватии пока нет. Однако существует *davek na stavbno zemljišče* – его владелец жилья платит ежегодно. Ставка налога варьируется от 0,1 до 1% стоимости объекта и зависит от недвижимости и управы. Если объект дороже €500 тыс., налог больше, но не выше 1%».

В Черногории, рассказывает Нина Волкова, покупатель платит налог 3% стоимости недвижимости при приобретении на вторичном рынке, при покупке у застройщика налога нет. Кроме того, собственник жилья обязан платить ежегодный налог от 0,1 до 1% рыночной

«Россиянин, который давно мечтал купить недвижимость для жизни именно в Испании или на Балканах, сейчас может извлечь выгоду из сложившейся ситуации и приобрести квартиру или дом с дисконтом»



стоимости, в среднем для квартиры 0,3%. Коммунальные расходы в Черногории, по словам эксперта, колеблются в пределах €60-100 для квартиры и €80-200 для дома (до 300 м²). В Испании, по словам генерального директора компании Alegria Properties Владимира Нефедова, расходы, связанные с приобретением недвижимости, делятся на налоговые издержки и выплату гонораров. Если продавец является предпринимателем, сделка купли-продажи облагается НДС. При покупке новостройки применяется ставка НДС 10% стоимости объекта, при купле-продаже земельных участков – 21%. Продавец является частным лицом? Налог на передачу права собственности равняется 8%. Кроме НДС покупатель обязан уплатить налог на документированные юридические акты – 1,6% стоимости сделки. Гонорар адвоката в Испании составляет в среднем 1,2% стоимости объекта.

Список налогов для владельцев недвижимости консультант отдела зарубежной недвижимости Knight Frank Виктория Самусева дополняет городским налогом: он варьируется от 0,3 до 1,3% в зависимости от муниципалитета. Если недвижимость во владении компании-нерезидента, то существует налог 3% стоимости.

Расходы на содержание недвижимости в зависимости от размеров квартиры, комплекса и региона в Испании – от €80 до 1 тыс. в месяц. В среднем в Испании владение и содержание недвижимости обходятся собственнику дороже, чем на Балканах, за это мяч летит в испанские ворота.

Если рассматривать соперников с точки зрения перспективности вложений, то, по мнению Станислава Зингеля, инвестиционным потенциалом, пусть и достаточно скромным,

в настоящий момент обладает лишь Сербия. Основная причина состоит в том, что рост ключевых показателей ее рынка недвижимости базируется на развитии национальной экономики, а не на международном спекулятивном капитале. Делать вложения в остальные балканские страны и Испанию в ближайшем будущем, по мнению эксперта, опрометчиво. Впереди и Испанию и большинство балканских стран ждут одно или даже два непростых десятилетия. «Вместе с тем россиянин, который давно мечтал купить недвижимость для жизни именно в Испании или на Балканах, сейчас может извлечь выгоду из сложившейся ситуации и приобрести квартиру или дом с дисконтом. Но следует быть морально готовым к тому, что при неблагоприятном сценарии стоимость приобретенного жилья упадет еще на 10-15%. Другое дело, что для жилой недвижимости, находящейся в личном пользовании, такое падение не несет каких-либо негативных экономических последствий: ведь продавать объект собственник в обозримой перспективе не планирует. А если лет через 20-30 дети или внуки надумают избавиться от недвижимости, глядишь, экономическая ситуация изменится», – резюмирует Станислав Зингель. С легкой руки эксперта финальный гол в ворота Испании забивает представитель Сербии. По результатам встречи Испания выиграла у Балкан со счетом 7:4. Безусловно, итоговый результат не претендует на объективность. Страну для жизни и инвестиций каждый должен выбирать, исходя из собственных оценок и симпатий, а рекомендации стоит лишь принимать к сведению. (аи)



KÜHN & PARTNER

26 лет на Майорке

Дом Вашей мечты в Испании



На любой вкус и бюджет!

www.kuhn-partner.com

Tel. (+34) 971 22 80 18 · jpetrova@kuhn-partner.com

