

# В ГРЕЦИИ ЕСТЬ ВСЕ, А НА КИПРЕ — ЕЩЕ БОЛЬШЕ

АВТОР:

*Элина Плахтина*

ГРЕЦИЮ И КИПР МОЖНО НАЗВАТЬ КРОВНЫМИ РОДСТВЕННИКАМИ: ЖИТЕЛИ ОБОИХ СТРАН — ПОТОМКИ ЭЛЛИНОВ. И КАК ДЕТИ В ОДНОЙ СЕМЬЕ СОПЕРНИЧАЮТ ЗА ВНИМАНИЕ РОДИТЕЛЕЙ, ТАК ЭТИ ГОСУДАРСТВА БОРЮТСЯ ЗА ЛЮБОВЬ ТУРИСТОВ И ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ДРЕВНИЕ ГРЕКИ ПРИДУМАЛИ ОЛИМПИЙСКИЕ ИГРЫ, ПОЭТОМУ ДЛЯ ИХ СОРЕВНУЮЩИХСЯ ПОТОМКОВ МЫ УСТРОИЛИ СВОЕОБРАЗНУЮ ОЛИМПИАДУ, ПОБЕДИТЕЛЬ КОТОРОЙ ПОЛУЧИТ ПРИЗНАНИЕ ИНВЕСТОРОВ.



Главным состязанием первых Олимпийских игр было пятиборье, или пентатлон, которое включало борьбу, бег, прыжки в длину, метание копья и диска. Судьи оценивали силу, быстроту, ловкость спортсменов, чтобы решить, кто достоин звания лучшего. Потенциальные покупатели недвижимости перед тем, как принять решение о приобретении, тоже должны изучить уровень цен, налоговое бремя, инвестиционный потенциал, стоимость обслуживания, ограничения и предпочтения.

Надо сказать, в соревнованиях участники вступили, находясь не в лучшей форме. В обеих странах до сих пор ощущаются последствия финансового кризиса. Правда, одни аналитики считают, что рынки недвижимости Кипра и Греции начали восстанавливаться, другие утверждают, что падение основных показателей сферы real estate до сих пор продолжается.

По словам президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, в Греции стоимость квартир снижается с 2009 года. Причем сокращение цен происходит по нарастающей. Так, если в 2009 году цены уменьшились на 3,7 %, в то в 2010 и 2011 годах сокращение составило соответственно 4,7 и 5,5 %. В 2012 году недвижимость подешевела на 11,7 %, а первая половина 2013 года обесценила греческую недвижимость на 11,6 % по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

С 2008 года уменьшается количество заключенных сделок. В 2012 году оно снизилось на 29,1 %. В первом полугодии этого года количество сделок сократилось еще на 35,2 % по сравнению с аналогичным периодом годом ранее.

Не менее печальная ситуация на Кипре: с четвертого квартала 2009 года по второй квартал 2013 года средняя стоимость жилья снизилась на 33,6 %. С января по август 2013 года на Кипре было реализовано 2399 единиц жилья: почти вдвое меньше, чем за тот же



На Кипре собственники жилья ежегодно уплачивают муниципальный налог – 0,1-0,25 % рыночной стоимости объекта, налог на канализационные услуги – 0,3-0,35 %, налог на имущество, который рассчитывается от цены недвижимости в 1980 году

В вопросе качества морской воды Греция дала Кипру сто очков вперед. В нынешнем году 380 пляжей и девять греческих марин были отмечены Голубым флагом, а вот кипрский лагерь получил лишь 57 отметок качества

период 2012 года. За восемь месяцев этого года иностранцы приобрели на острове 660 жилых объектов, в то время как годом ранее на них пришлось 953 заключенные сделки.

Падение основных показателей рынка снизило и порог входа на него. Так, по данным Gordon Rock, минимальная сумма, за которую реально купить греческую недвижимость — €17 тыс.: столько просят за однокомнатную



Одни аналитики считают, что рынки недвижимости Кипра и Греции начали восстанавливаться, другие — что падение основных показателей сферы real estate продолжается



квартиру площадью 25 м<sup>2</sup>, расположенную вблизи моря в Кассандре (Халкидики). Однако такие предложения скорее исключение, нежели правило. В среднем недвижимость в Греции стоит в два, а то и в три раза дороже.

По подсчетам Gordon Rock, средний ценник на греческое жилье — €2700 за 1 м<sup>2</sup>. На Кипре этот показатель равен €1320 за 1 м<sup>2</sup>. Одним из примеров дешевого предложения на острове является однокомнатная квартира площадью 39 м<sup>2</sup> в новостройке стоимостью €39 тыс. (Айя-Напа).

Стоимость элитного жилья значительно превосходит указанные суммы: его стартовая цена в Греции и на Кипре начинается от €500 тыс. Например, вилла с дизайнерской отделкой и теннисным кортом на греческом острове Корфу обойдется в €3,5 млн.

Стоимость элитных вилл на кипрском побережье — от €1 млн.

Кипрская недвижимость из-за низких цен кажется более доступной для покупателей, но не стоит забывать, что причина этого — экономическая нестабильность, апогеем которой стал банковский паралич в марте этого года. Таким образом, состязание по ценовой борьбе между Кипром и Грецией закончилось ничьей.

К стоимости объекта недвижимости необходимо прибавить еще ряд дополнительных платежей, которые выливаются в весьма ощутимую сумму. Самыми весомыми в списке сопутствующих трат, как правило, становятся налоги.

Налоги на недвижимость в Греции условно делятся на две основные категории: налоги, уплачиваемые при покупке недвижимости, и налоги на ее владение и содержание. Для расчета налогов применяется не рыночная,

*На Кипре одним из примеров дешевого предложения является однокомнатная квартира площадью 39 м<sup>2</sup> в новостройке стоимостью €39 тыс. (Айя-Напа)*

а кадастровая стоимость недвижимости. Большое значение имеет дата выдачи разрешения на строительство недвижимости. Если оно было выдано до 31 декабря 2005 года, покупатель платит налог на переход прав собственности (8–10 %), если после 1 января 2006 года — сделка облагается НДС (ФПА) 23 %.

В список расходов входят также налог на услуги адвоката и нотариуса, участие которых в сделке обязательно, и государственные пошлины: регистрация объекта в Реестре недвижимости и т. п. (если сумма сделки €80 тыс. и выше). Данные расходы занимают около 3 % кадастровой стоимости объекта.

Во вторую группу входит ежегодный налог на владение недвижимостью. Этот налог уплачивается только с объектов, стоимость которых превышает €450 тыс. Коэффициентные ставки — 0,1–0,3 %.

Кроме того, есть муниципальный налог — в сущности это оплата услуг по уходу и содержанию мест общего пользования: за уборку подъездов, уход за внешними территориями, бассейном, садом, вывоз мусора, уличное освещение и т. д. Он зависит от площади недвижимости и колеблется от €50 до 200 в год.

# Курортный жилой комплекс бизнес-класса в Латвии



Квартиры «под ключ»

**1500 - 4000 евро за кв.м**

в полностью готовом жилом комплексе на 1-й линии от моря



## ЕВРОПЕЙСКИЙ КОМФОРТ

- Квартиры площадью от 42 до 145 кв.м в семи 4-этажных корпусах
- Просторные солнечные террасы, вид на Балтийское море
- Подземный паркинг на 137 машиномест
- Детская площадка
- Круглосуточная охрана, видеонаблюдение
- Гостиничный сервис
- 50 минут езды от аэропорта Риги

## УДОБСТВО И ВЫГОДА ПОКУПКИ

- Рассрочка от застройщика - первоначальный взнос от 30%, ставка от 4% годовых
- Возможность получить выгодный долгосрочный кредит в российском банке
- Услуга «test-life» - бесплатное ознакомительное проживание в одной из квартир комплекса

## КУРОРТНАЯ ЭКОЛОГИЯ

- Идеальные условия для климатолечения
- 150 метров до пляжа
- Рядом дюны, сосновый бор, река Кишупе

## ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО В СТРАНЕ - ЧЛЕНЕ ЕВРОСОЮЗА

Приобретение квартиры в жилом комплексе «Sun Republic» - отличная возможность получить вид на жительство в Европе на всю семью!

Офис продаж: **Gertrudes 10/12-17, LV-1010, Riga**

[www.sun-republic.ru](http://www.sun-republic.ru) | +371 67 50 05 50; +371 22 04 50 00; +7 495 777 3388



С января по август 2013 года на Кипре было реализовано 2399 единиц жилья: почти вдвое меньше, чем за тот же период 2012 года. За восемь месяцев этого года иностранцы приобрели на территории острова всего 660 жилых объектов

С 2011 года в Греции был введен экстренный налог на недвижимость, который включен в счета за электроэнергию, средняя ставка этого налога — €4 за 1 м<sup>2</sup>. С июля 2013 года данный налог снизился на 15 %.

На Кипре собственники жилья ежегодно уплачивают муниципальный налог — 0,1–0,25 % рыночной стоимости объекта, налог на канализационные услуги — 0,3–0,35 % рыночной стоимости объекта, а также налог на недвижимое имущество, который рассчитывается от цены недвижимости в 1980 году (всегда указана в документах, подтверждающих собственность). По новому законодательству, с 2014 года налог на недвижимое имущество будет исчисляться от цены недвижимости в 2013 году. Недвижимость, стоимость которой в 1980 году не превышала €5 тыс., налогом не облагается. Покупателю кипрской недвижимости придется оплатить гербовый сбор — 0,15 % от первых €170 тыс.

*Вилла с дизайнерской отделкой на греческом острове Корфу обойдется в €3,5 млн. Стоимость элитных вилл на кипрском побережье — от €1 млн*

стоимости объекта плюс 0,2 % остатка, гонорар юриста (на Кипре равняется €1–3,5 тыс.), НДС — 18 % (только для объектов, разрешение на строительство которых было получено до 1 мая 2004 года). Земельные участки НДС не облагаются.

В Греции налоговое бремя гораздо более ощутимо, нежели на Кипре. Так что поединок по метанию налогового «копья» выигрывает кипрский участник.

Стоимость обслуживания недвижимости на Кипре и в Греции примерно одинакова.

## Расчет налога на недвижимое имущество на Кипре

Цена недвижимости в 1980 году, €	Годовой налог на недвижимость, %	Максимальная сумма взимаемого налога, €
5001–40 000	0,6	240
40 001–120 000	0,8	880
120 001–170 000	0,9	1330
170 001–300 000	1,1	2760
300 001–500 000	1,3	5360
500 001–800 000	1,5	9860
800 001–3 000 000	1,7	47 260
более 3 000 000	1,9	Дифференцированно

По данным Prian.ru



По данным Gordon Rock, средняя стоимость электроснабжения, водоснабжения, нагрева воды и вывоза мусора для среднестатистической семьи из трех человек в квартире площадью 85 м<sup>2</sup> на Кипре равняется €142 в месяц, в Греции — €132 в месяц.

Согласно подсчетам менеджера по продажам и маркетингу компании Leptos Estate Светланы Кологиной, в Греции и на Кипре ежемесячное обслуживание односпальной



квартиры обойдется собственнику примерно в €80, двухспальных апартаментов — в €100, таунхауса — в €150, виллы — от €200. В год собственник стандартной двухспальной квартиры площадью около 80 м<sup>2</sup> платит за ее содержание около €900.

Соревнование по метанию диска (читай: обслуживанию жилья) завершилось ничьей. Потому что древних греков не хотят уступать друг другу, но вдруг кому-то из них удастся показать превосходство на следующем этапе, связанном с ограничениями и преимуществами для иностранных покупателей недвижимости?

Отрадно: каких-либо ограничений на приобретение иностранцами недвижимости нет в обеих странах, зато есть преференции. На Кипре действует закон об ускоренном получении вида на жительство (ВНЖ) при приобретении недвижимости от €300 тыс. Заявитель вправе приобрести до двух объектов

Средняя стоимость электроснабжения, водоснабжения, нагрева воды и вывоза мусора для среднестатистической семьи из трех человек в квартире площадью 85 м<sup>2</sup> на Кипре равняется €142 в месяц, в Греции — €132 в месяц

Стоимость жизни в Греции и на Кипре сопоставимы. Греческая продуктовая корзина дешевле кипрской, зато киприоты экономят на бензине: 1 л топлива 95-й марки в Греции в сентябре в среднем стоил €1,71, на Кипре – €1,39

недвижимости (квартир или домов): жилую недвижимость и коммерческий объект (магазин) площадью 100 м<sup>2</sup> или жилую недвижимость и офис площадью 250 м<sup>2</sup>. Кроме того, в мае этого года на Кипре был принят новый закон о предоставлении гражданства для покупателя и его семьи, если он инвестировал в недвижимость сумму от €5 млн.

Что касается Греции, то местный парламент уже одобрил закон, по которому инвестор при покупке недвижимости стоимостью выше €250 тыс. получает пятилетний ВНЖ. Впрочем, предупреждает управляющий партнер компании Evans Анна Левитова, этот закон

Минимальная сумма, за которую реально купить греческую недвижимость – €17 тыс.: столько придется заплатить покупателю за однокомнатную квартиру площадью 25 м<sup>2</sup>, расположенную вблизи моря в Кассандре (Халкидики)



имеет некоторые оговорки. Так, при выдаче инвестору ВНЖ в Греции принимается во внимание только кадастровая стоимость объекта, которая, как правило, значительно ниже его реальной рыночной цены.

К тому же ВНЖ владельца недвижимости не зачитывается в счет 12-летнего проживания на территории страны, которое дает шанс претендовать на греческое гражданство. Более того, ВНЖ не предоставляет покупателю недвижимости право работать в Греции. Все эти ограничения резко снижают преимущества закона. Однако депутаты греческого парламента отмечают, что это не последняя редакция документа — не исключено, что условия будут смягчены.

Жесткие условия получения ВНЖ вряд ли позволят Греции опередить Кипр: в соревновании по «прыжкам в длину» победителями становятся дальновидные киприоты.

Ну и наконец, завершающий этап пятиборья — бег. Судьи отдают победу тому, кто сумеет преодолеть наибольшую дистанцию в инвестиционном забеге. Это соревнование оказалось одним из самых трудных для наших участниц — к финишу они пришли с одинаково плохими результатами. Рынки недвижимости обеих стран, по мнению большинства экспертов, на сегодняшний день обладают крайне низкой инвестиционной привлекательностью. Это связано со спадом самих рынков недвижимости и многолетним ухудшением макроэкономических показателей данных государств.

По мнению Станислава Зингеля, инвесторам остается надеяться на скромный по европейским меркам рентный доход: арендная доходность жилья бизнес- и элитного класса в Греции составляет 2,8–4,1 %, на Кипре — 3,3–4,7 %. Прироста капитальной стоимости жилья

# ГЕРМАНИЯ

## консалтинг и инвестиции

ПРОДАЖА ДОХОДНЫХ ДОМОВ  
В БЕРЛИНЕ – ВАШ СТАБИЛЬНЫЙ  
ДОХОД В ЕВРОСОЮЗЕ.

ДОМА, КВАРТИРЫ И БИЗНЕС  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ  
ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРОЕКТЫ

РЕГИСТРАЦИЯ КОМПАНИЙ,  
ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА

ПОКУПКА ГОТОВОГО БИЗНЕСА:  
КАФЕ, РЕСТОРАНЫ, ГОСТИНИЦЫ И Т.Д.

БИЗНЕС-ИММИГРАЦИЯ  
ПОЛУЧЕНИЕ ВИДА НА ЖИТЕЛЬСТВО  
ЧЕРЕЗ СОЗДАНИЕ И ВЕДЕНИЕ БИЗНЕСА

ОБРАЗОВАНИЕ:  
ВУЗЫ, АСПИРАНТУРА, ЯЗЫКОВЫЕ ШКОЛЫ



ЮРИДИЧЕСКОЕ АГЕНТСТВО  
Москва, ул. Арбат, дом 12, офис 211;  
Тел.: (495) 690-20-50, (925) 518-36-49;  
Сайт: [www.partnergermany.ru](http://www.partnergermany.ru)  
[info@partnergermany.ru](mailto:info@partnergermany.ru)



InterCommerz Consulting und Immobilien GmbH  
Lietzenburger Str.34, 10789 Berlin  
Tel.: +49 30 30 10 40 54, Fax.: +49 30 30 10 40 64  
Сайт: [www.icci-berlin.de](http://www.icci-berlin.de)  
[info@icci-berlin.de](mailto:info@icci-berlin.de)



в этих странах не ожидается даже в среднесрочной перспективе.

Специалисты подчеркивают, что в данный момент жилую недвижимость в Греции и на Кипре лучше приобретать для себя, а не в инвестиционных целях. Россияне, которые давно мечтали жить именно в этих странах, получают выгоду от сложившейся ситуации и приобретут квартиру или дом с дис-



Муниципальный налог в Греции взимается за уборку подъездов, уход за внешними территориями, бассейном, садом, вывоз мусора, уличное освещение и т. д. Он зависит от площади недвижимости и колеблется от €50 до 200 в год

контом. Но надо быть готовым к тому, что при неблагоприятном сценарии стоимость приобретенного жилья упадет еще на 15 %. В случае с недвижимостью в личном пользовании такое падение не несет негативных экономических последствий для собственника: ведь все равно продавать объект в обозримой перспективе не планируется.

При покупке жилья имеет значение общая стоимость жизни (цены на продукты, транспорт, медицину, образование), менталитет местных жителей, особенности климата и т. д. Стоимость жизни в Греции и на Кипре сопоставимы. Греческая продуктовая корзина несколько дешевле кипрской, зато киприоты экономят на бензине: 1 л топлива 95-й марки в Греции

в сентябре в среднем стоил €1,71, на Кипре этот показатель равнялся €1,39.

Считается, что на Кипре иностранцам, особенно россиянам, проще интегрироваться в местное общество, нежели в Греции. Во-первых, на острове широко распространен английский язык, тогда как в Греции им владеют в основном работники туристической отрасли и государственные служащие. Во-вторых, на Кипре образовалась достаточно большая и активная русская община. На острове есть несколько школ, где преподают на русском языке, во многих ресторанах есть русскоязычное меню, а в каждом крупном отеле — русскоговорящие сотрудники. Киприоты делают все для того, чтобы иностранцы чувствовали себя на острове как дома. Греки гостеприимны, но в силу национального характера вряд ли будут подстраиваться под чужие нравы.

*Рынки недвижимости Греции и Кипра, по мнению экспертов, на сегодняшний день обладают крайне низкой инвестиционной привлекательностью*

Кроме того, уровень безопасности на Кипре считается одним из самых высоких в Европе, а в Греции массовая безработица заметно ухудшила этот показатель.

Зато в вопросе качества морской воды и береговой линии Греция дала Кипру сто очков вперед. В нынешнем году 380 пляжей и девять греческих марин были отмечены Голубым флагом, а вот кипрский лагерь получил лишь 57 отметок качества.

Подведем итоги нашей импровизированной олимпиады. Команде Кипра все-таки удалось обойти греческих соперников в нелегкой борьбе за симпатии русских покупателей недвижимости. Хочется надеяться, что греки не смиряются с поражением и сделают все для того, чтобы их рынок недвижимости стал более привлекательным для зарубежных инвесторов. А этого, как шутят эксперты, нельзя добиться, не отказавшись от такой национальной греческой черты, как лень. Один из соотечественников, имеющий опыт работы на Кипре и в Греции, отметил, что киприоты — те же греки, только трудолюбивые. Вероятно, в этом и кроется главный секрет успеха Кипра. Греки, берите на заметку! (ан)



## Кипр. Пафос. Чувствуйте себя как боги в Садах Афродиты

Aphrodite Gardens — закрытый квартирный комплекс класса люкс, расположенный в районе Като города Пафоса. Он предлагает преимущества комфортной жизни в частной атмосфере клубного поселка. Все апартаменты расположены вокруг двух крупных бассейнов и благоустроенных садов. Каждая квартира имеет дорогую отделку, включая мраморный пол, и оборудована по последнему слову техники: видеодомофон, теплые полы, спутниковое телевидение и интернет. В проекте предлагается большой выбор одно-, двух-, трехспальных апартаментов и пентхаусов.

Контролируемый въезд на территорию, индивидуальные сады и патио, изысканный ландшафтный дизайн, искусственные водоемы, вымощенные тропинки с площадками для отдыха, которые оборудованы лежаками, — все это позволит вам в полной мере насладиться великолепной атмосферой комплекса.

Для удобства резидентов достигнуто соглашение о сотрудничестве с близлежащей больницей «Айэсис». Домовладельцам комплекса предоставляются существенные скидки на медицинские услуги, а общий медицинский осмотр проводится совершенно бесплатно.



Москва,  
Кутузовский просп., 9/1, оф. 7  
+7 (495) 974-14-53  
[www.LeptosEstates.ru](http://www.LeptosEstates.ru)  
[Sales@LeptosEstates.ru](mailto:Sales@LeptosEstates.ru)

**Цена: от €200 тыс.**