



Страна: Россия | Регион: Новосибирск, НСО

Добавить объявление | Всего объявлений: 22198

Заявка на: продажу/покупку/аренду

Отзывы о компаниях: Деловой партнер, Екатеринбург

Не ходите в этот "театр" делового, абсолютно так же как и написано выше поступили с нами только мне как мамашке двоих детей еще и предложили махинации с мат капиталом хорошо что вовремя

Новости | Статьи | **Онлайн-конференции** | Вопрос юристу | Вопрос эксперту | Отзывы о компаниях | Сервисы | Про нас

Новостройки от застройщиков | Дома и коттеджи | Ипотека, кредиты | Юридические услуги | Агентства недвижимости | Зарубежные компании

Главная >> **Онлайн-конференции**

**Недвижимость в Италии на море**

Эксклюзив

- Федеральное имущество

Объекты на продажу

- Вторичное жильё
- Квартиры в новостройках
- Дома/Коттеджи/Таунхаусы
- Дачи
- Земельные участки для инд. строительства
- Гаражи и парковки
- Предложения застройщиков
- Зарубежная недвижимость
- Офисные здания и помещения

Время проведения: 10 Августа 2011, 12:30 (Время Московское)  
Зарубежная недвижимость

Собственный дом на побережье тёплого моря - мечта многих россиян. Особенно, если это стабильная европейская страна, да ещё и окутанная многовековым ореолом романтики - такая, как Италия. Однако сделать правильный выбор на рынке недвижимости незнакомой страны нам, находящимся так далеко от неё, бывает очень непросто, и без совета эксперта здесь не обойтись. О том, чем рынок недвижимости одного региона Италии отличается от рынка недвижимости другого, какое жильё на побережье Италии сегодня пользуется спросом и почему, собственно, нас так интересует эта страна, в прямом эфире расскажет руководитель департамента "Страны Западной Европы" компании «Страна Плюс» Яна Добровольская.

СТРАНА ПЛЮС | СТРАНА ПЛЮС | СТРАНА ПЛЮС | СТРАНА ПЛЮС | СТРАНА ПЛЮС

## Недвижимость в Италии на море

Время проведения: 10 Августа 2011, 12:30 (Время Московское)  
Зарубежная недвижимость



Яна Добровольская,  
руководитель департамента  
"Страны Западной Европы"  
компании «Страна Плюс» (Санкт-Петербург)

Собственный дом на побережье тёплого моря - мечта многих россиян. Особенно, если это стабильная европейская страна, да ещё и окутанная многовековым ореолом романтики - такая, как Италия. Однако сделать правильный выбор на рынке недвижимости незнакомой страны нам, находящимся так далеко от неё, бывает очень непросто, и без совета эксперта здесь не обойтись. О том, чем рынок недвижимости одного региона Италии отличается от рынка недвижимости другого, какое жильё на побережье Италии сегодня пользуется спросом и почему, собственно, нас так интересует эта страна, в прямом эфире расскажет руководитель департамента "Страны Западной Европы" компании «Страна Плюс» Яна Добровольская.

### О компании

История международной консалтинговой компании «Страна Плюс» началась в 2006 году, когда в компании «Ваш Адрес», занимающейся всеми видами операций на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области, был создан отдел по зарубежной недвижимости. На

начальном этапе работы отдел специализировался на консалтинге по операциям с недвижимостью в наиболее популярных на тот момент странах.

Сегодня специалисты компании «Страна Плюс», отлично владеющие материалом по зарубежным рынкам и способные максимально подробно и доступно его изложить, работают с клиентами, интересующимися приобретением коммерческой или жилой недвижимости, покупкой или открытием бизнеса, а также инвестированием в проекты за рубежом. В широкую партнерскую сеть компании входят агентства и застройщики из числа лидеров рынка недвижимости в 14 странах мира.

«Страна Плюс» - ответственный партнер, гарантирующий своим клиентам индивидуальный подход, эффективное сопровождение сделки на территории других стран, минимальные расходы и законность проведения операций с зарубежной недвижимостью.

---

**Извините, не совсем про море будет вопрос, но очень волнует. Зона Кампионе действительно относится одновременно и к Италии, и к Швейцарии?! Как обстоит дело с документами? Если я перееду в этот регион, гражданином какой страны я буду?** - Саша

Зона Кампионе – очень интересная и специфическая зона, при этом там на самом деле очень не просто найти недвижимость. Это итальянский анклав на территории швейцарского кантона Тичино, но он считается входящим в состав провинции Комо региона Ломбардии в Италии. То есть, это итальянское государство со всеми особенностями, которые могут вытекать из такого расположения. Например, там телефонные коды швейцарские и итальянские, номера машин также выдаются как швейцарские, так и итальянские. На территории Кампионе можно расплачиваться и швейцарскими франками, и евро. Кроме того, там есть большие налоговые послабления, которых нет в Италии, но есть в Швейцарии, т.е. фактически это оффшорная зона. Купив недвижимость в Кампионе, нужно совершить еще некоторые действия, чтобы получить гражданство. Тем не менее, покупка недвижимости в Кампионе, как ни в одном другом регионе Италии, позволяет достаточно быстро получить вид на жительство - итальянский, безусловно. Но само местонахождение, правила проживания, ведения бизнеса, налоговые послабления – все это, конечно, ближе к Швейцарии.

---

**Какие есть возможности трудоустройства в Италии для русских людей?** - Анна

---

**Куда бы Вы посоветовали поехать в Италии, если хочется выбрать самый дешевый отдых?** - Сергей

Затрудняюсь ответить на этот вопрос, поскольку мы не туристическая компания, но я бы ориентировала обратить внимание на Адриатику. В этом регионе хороший туристический оборот, летают чартеры из России, цена проживания не очень высокая, и можно взять полупансион.

---

**День добрый. Очень боюсь змей. В тех районах, где можно купить частные дома, водятся змеи? И были ли случаи их заползания в жилые помещения?** - Максим

Я, к сожалению, никогда не интересовалась этим вопросом специально. Но никогда не слышала, что в Италии существуют какие-то проблемы со змеями. Думаю, бояться не стоит.

---

**Как распределяется жители Италии относительно линии моря (по удаленности). Например, в Испании, как я знаю вблизи воды живет молодежь, а более сознательные в тихих районах города. В Италии так же?** - Лена

Лена, спасибо за вопрос, но я бы хотела внести небольшое уточнение по поводу Испании. К сожалению, реалии испанской экономики не позволяют молодежи активно селиться на первых линиях у моря и тем более покупать там недвижимость. На самом деле всю прибрежную недвижимость покупают либо состоятельные испанцы, либо иностранцы, которые любят отдыхать в Испании и в свое время инвестировали и продолжают инвестировать в испанскую недвижимость. Молодежь довольно часто снимает жилье, и преимущественно в тех местах, откуда удобно добираться на работу или учебу. Приблизительно такая же ситуация в Италии. Прибрежная линия в Италии вообще крайне дорогая, особенно в таких регионах как Лигурия и Тоскана. Многие зоны этих регионов считаются роскошными местами, где недвижимость покупают известные состоятельнейшие люди планеты. Что касается молодежи, то в Италии есть «золотая молодежь», поэтому, в частности, они тоже могут приобретать поближе к морю недвижимость. Но общий тренд, как в Испании, так и в Италии - чем ближе к морю, тем недвижимость дороже, соответственно, и покупают там люди более состоятельные.

---

**Любят ли русских в Италии?** - Максим

К русским достаточно хорошо относятся в Италии, считается, что у нас схожие менталитеты. Не сталкивалась никогда с проблемой неприятия итальянцами русских. Если сравнивать с разными странами, где я, например, бывала, в целом – любят, нет никакого негативного стереотипа.

---

**При разводе с итальянцем, раздел имущества происходит по согласованию?** - Вера

---

**в среднем какой срок эксплуатации дома у моря? При строительстве используют особые материалы, ведь там высокая влажность. спасибо.** - Наталья

Первое, что хотелось бы отметить, что высокая влажность не зависит от близости к водоему, климат формируется с учетом несколько других факторов. Поэтому на многих побережьях Италии влажность очень комфортная, т.е. в пределах 50-70%. Таким образом, проблемы со стройматериалами, которые должны быть приспособлены к географическим условиям в Италии, не существует. Но традиционно итальянцы предпочитают использовать в строительстве кирпич, камень и дерево. Последние тенденции итальянского строительства – это использование энергосберегающих и биотехнологий. Суть таких технологий заключается в использовании максимально природных материалов, при этом дом «дышит», в нем создается комфортный микроклимат, а внутреннее тепло сохраняется наиболее эффективно. То есть дома, построенные по таким технологиям, в холодное время года позволяют сэкономить средства на обогреве помещений.

В общем и целом, хорошие качественные новостройки в Италии стоят дороже, чем жилье более раннего строительства, хотя категорично так утверждать нельзя, поскольку всегда существует масса нюансов. Тем не менее, при реализации новых жилых проектов строители обязаны применять современные энергосберегающие технологии, будь то прибрежная или удаленная от моря полоса.

---

**Какие районы , уголки самые востребованные в Италии? Нет ли ярко выраженных русских территорий?** - Татьяна

Массовый переезд наших соотечественников на территорию Италии, думаю, еще далек. Конечно, недвижимость в Италии покупают достаточно активно, но поселений на данный момент никаких нет. Считается, что зоной наибольшего скопления русских людей является Форте-дей-Марми, что это как бы «дача» московской элиты, поскольку у многих известных людей там есть какая-то собственность или они ее там снимают на время отдыха. Форте-дей-Марми чуть ли не единственное место, которое связывают с достаточно большим количеством русских владельцев недвижимости. По популярности, из своей практики могу сказать, что лидирует преимущественно недвижимость на озерах – Маджоре, Комо и Гарда, естественно, Лигурийское и Тосканское побережья, а также набирают популярность Венецианская Ривьера и некоторые районы провинции Римини. Если ограничиваться прибрежными зонами, то наиболее востребованы Лигурия, Тоскана и Венецианский залив.

---

**Недвижимость в Италии это инвестиционное жилье? на нем можно заработать?** - Николай

В краткосрочной перспективе я бы не назвала выгодными инвестиционные вложения в итальянскую недвижимость. Но если рассматривать это как вариант надежного капиталовложения, то можно сказать, что недвижимость в Италии – это непреходящая ценность, как и итальянский бренд сам по себе. На спекулятивных операциях вряд ли удастся получить какой-то существенный доход. Может быть, в отдельных местах Италии можно неплохо заработать на аренде, но с точки зрения краткосрочных инвестиций вряд ли Италия заслуживает особого внимания. А с точки зрения надежного, стабильного вложения средств, которым всегда можно будет гордиться, и которое всегда можно будет реализовать при желании, безусловно, итальянская недвижимость – это хорошая возможность для инвестиций.

---

**Если недвижимость продается немеблированная, то сколько будет стоить её обставить скромно, без изысков?** - Мария

У всех понятие скромности достаточно разное, и мы не знаем, о какой квартире мы говорим, какой метраж. Могу сказать одно, что там есть та же ИКЕА, где цены на мебель не выше наших, т.е. можно, например, ориентироваться на покупку мебели в ИКЕА. Ряд наших партнеров помогает покупать качественную мебель на фабриках по каталогам, поэтому здесь диапазон цен может быть любой, при этом качество может быть как совсем скромным, так и вполне достойным в рамках Вашего бюджета.

---

**Года два назад говорили, что Калабрия по уровню цен схожа с Болгарией - это всё ещё так? или с тех пор цены выросли? Как быстро растёт уровень цен в Калабрии и Лигурии?** - Лиза

Честно говоря, не застала того момента, когда недвижимость в Болгарии и Калабрии стоили одинаково. Цена квадратного метра в Болгарии около 500-700 евро, стоимость недвижимости в

Калабрии, возможно, когда-то начиналась с 800 евро за кв.м, но сейчас в среднем она составляет 1.000-1.500 за кв.м. Кроме того, среди предложений болгарской недвижимости очень большое количество вариантов за 10.000-20.000 евро, это может быть даже двухкомнатная квартира. В Калабрии большая часть недорогих предложений начинается с 30.000-40.000 евро, поэтому я бы вообще не сравнивала эти страны, тем более сейчас, когда большого количества спекулятивных операций на этих рынках не предвидится.

Трудно отвечать объективно на вопрос о том, как быстро растет уровень цен в Калабрии, поскольку я не являюсь поклонником этого региона и даже категорически отговариваю от него своих клиентов. Именно по этой причине у меня нет задачи следить за ростом или падением цен в Калабрии, т.к. решение, что мы не будем этим регионом заниматься уже принято раз и навсегда. Безусловно, в Калабрии есть проблема с реализацией, потому что в регионе строят много, а первый ажиотаж, связанный с возможностью купить недорогую недвижимость в Италии, уже спал, и стало понятно, что это очень специфическое предложение.

Что касается Лигурии, то здесь цены растут постоянно, особенно это касается нового качественного строительства, т.к. в большинстве случаев это элитное жилье, в то время как новостроек среднего класса, к сожалению, в Лигурии не так много. В целом, на мой взгляд, на взгляд продавца недвижимости в Италии, в Лигурии могли бы строить побольше жилья в категории среднего класса. И поскольку там явно ощущается недостаток хороших предложений, цены из-за этого подрастают, особенно на определенный вид жилья, а именно на прибрежную и новую недвижимость. Я бы сказала, что уровень роста на такую недвижимость в Италии составляет где-то 3-5% в год.

---

**Есть ли какие-то законодательные или налоговые ограничения для иностранцев при покупке недвижимости и последующей сдаче в аренду? спасибо! - Оля**

Никаких ограничений на своей практике я не встречала, единственное, немного повыше будет налог при оформлении для нерезидентов. При покупке недвижимости в Италии, Вы получаете codice fiscale - аналог российского ИНН. Если Вы сдаете свою недвижимость, то Вы обязаны платить налог на получение дохода на тех же правах, как и все.

---

**В зоне застройки у моря есть люди, которые следят, чьлбы медузы и другие неприятные морские животные не подплывали к берегу? - Ольга**

Итальянские пляжи регулярно получают «голубые флаги», а это означает, что пляж безупречен, т.е. там чистая вода, хорошая прибрежная полоса, есть оборудование, служба спасения и наблюдения. Поэтому, если у пляжа есть «голубой флаг», можно надеяться, что медуз и прочих неприятных животных Вы там не встретите.

---

**Какое соотношение мужчин и женщин в прибрежной зоне Италии? Есть смысл отправляться туда именно на поиски мужа? - Катя**

Не знаю, как насчет прибрежных районов, но в целом смешанных браков русских с итальянцами много. Считается, что в Италии мужчин больше, чем женщин, так что, безусловно, шанс есть.

---

**Где на побережье Италии сегодня можно купить жильё на стадии строительства? Как активно вообще строится эта страна? - Михаил**

Начну со второго вопроса. Опять-таки мне, как продавцу недвижимости в Италии, хотелось бы, чтобы строились активнее, и чтобы мои предложения в большинстве своем представляли именно новое жилье, просто потому, что, однозначно, наши покупатели предпочитают новую недвижимость. Строят не так много, особенно если сравнивать с другими странами, в частности, с соседней Францией. Тем не менее, строят абсолютно в любой зоне, в популярных зонах стараются строить везде, потому что там можно реализовать эту недвижимость. Любой регион будет предлагать объекты новой недвижимости, тут только вопрос цены возникает, как всегда. Западный берег от границы с Францией до Лацио очень дорогой и становится все дороже, а на восточном берегу, где Адриатика, достаточно гуманные цены, но и популярность уже не та. При этом на стадии строительства можно купить недвижимость в любом регионе и получить более выгодную цену, чем при покупке нового готового жилья. В большей степени можно воспользоваться такой возможностью как раз на побережье Адриатики. В целом, строят в Италии достаточно быстро, поскольку существует ограничение – в течение 1,5 лет строительная компания должна довести объект до сдачи.

---

**Здравствуйте, Яна! Скажите, сколько стоит среднегодовое обслуживание кондоминиума с двумя спальнями на побережье? И какой район вы можете посоветовать, чтобы был не слишком популярным среди туристов? - Марина**

Думаю, что среднегодовое обслуживание в хорошем, но не элитном кондоминиуме будет обходиться где-то в 2.000-3.000 евро в год. В элитном кондоминиуме очень многое будет зависеть

от набора опций в кондоминиуме.

Что касается зон, то, например, достаточно спокойно в этом смысле в южной Тоскане, Лигурии – между Империей и Савоной, особенно по сравнению с популярнейшим Сан-Ремо, Адриатика – в районе Феррары, хотя в силу того, что там относительно недорогой отдых, туристы там есть все равно. Наверное, оптимальной в этом смысле будет все-таки Южная Тоскана.

---

### **Как оплачиваются коммунальные услуги, если не жить в квартире несколько месяцев?? -**

**Игорь**

Это очень просто. Когда Вы покупаете квартиру, Вы открываете счет в банке, заключаете договор со всеми коммунальными службами и, соответственно, подписываете документы, позволяющие списывать определенные платежи в пользу этих служб в Ваше отсутствие. Это стандартная процедура, по крайней мере, наша партнеры в Италии всегда помогают в этом нашим клиентам.

---

### **Насколько переоценен рынок недвижимости в Италии? - Юрий**

Иногда кажется, что рынок в Италии переоценен, сравнивая одинаковое качество жилья, например, с той же Испанией. Но подчеркну, Италия – это бренд, это непреходящая ценность, это рынок, который не переживал никаких серьезных кризисов, и, в общем-то, его нельзя считать переоцененным. В принципе, там не такая уж сумасшедшая цена за квадратный метр, за исключением каких-то отдельных зон. Пока там покупают и покупают без желания спекулятивных операций, очевидно, что рынок не переоценен, т.е. это его настоящая цена, которую за него готовы давать внутренние покупатели и покупатели из других стран.

---

### **Почему начиная с конце 2-й Мировой войны стоимость недвижимости в Италии только росла? - Дмитрий**

Дмитрий, честно говоря, я не очень готова проводить такую ретроспективу. Во-первых, с конца сороковых годов инфляция преследовала многие страны - официальная статистика говорит о том, что особенно инфляция разбушевалась с 70х и до 90х гг. это, в частности, могло являться причиной постоянного повышения цены на внутреннем рынке. В то время Италия не была так популярна для иностранных покупателей и инвесторов. Потом инфляция “устаканилась”, изменилась экономическая ситуация, изменился и образ жизни итальянских семей. Стали выдавать ипотечные кредиты, хотя, честно говоря, в Италии не так активно берут ипотеку – по количеству ипотечных кредитов эта страна далеко не на первом месте среди развитых европейских стран. Кроме того, доход семьи увеличился за счет того, что жены в семьях стали работать. Это позволило покупать новые площади. Традиционный уклад итальянской семьи, когда вся большая семья старалась жить вместе, перестал быть актуальным в наши дни, и большие семьи стали разъезжаться, распадаясь на более мелкие кланы. Это также привело к увеличению спроса на недвижимость. С 90х годов мировой рынок недвижимости стал развиваться серьезно, и многие стали покупать в других странах, и Италия не могла остаться незамеченной в этом плане. Я думаю, что этот процесс можно объяснить примерно так. Плюс ко всему в момент кризиса итальянцы верили в свою недвижимость, в свой рынок, и цены не сбрасывали, а терпеливо ждали, поэтому их рынок и не упал. Не упал рынок также потому, что не было проблемы с большим количеством невыплаченных ипотечных кредитов, не было недвижимости, которую нужно было срочно реализовывать.

---

### **Русские развратили рынок недвижимости в Италии, это правда?Завышенная стоимость из-за нас русских? - Максимилиано**

Нет. Это огромное преувеличение. В Италии гораздо больше англичан, немцев и других европейцев, если говорить о покупателях-иностранцах. Рынок недвижимости Италии нельзя назвать развращенным, в любом случае это не наших рук дело.

---

### **Где на побережье больше всего клубов и дискотек? Чтобы по выходным весело проводить время. - Кира**

Я не очень специализируюсь по досугу в Италии, но, как мне кажется, на Адриатическом побережье, особенно в провинции Римини и ее городках сосредоточено наибольшее количество дискотек. Есть города, где престижные дискотеки находятся, есть города, где распложены дискотеки попроще. Плюс в сезон, конечно, достаточно весело и на Венецианской Ривьере и в вышеупомянутом Форте-дей-Марми. Если при покупке недвижимости в Италии, держать этот вопрос в голове, но не ставить его во главу угла, то район с развлечениями Вы найдете всегда в любом регионе.