

СТРАНА ОСОБОЙ ПОПУЛЯРНОСТИ

НЕОБЫЧАЙНО КОМФОРТНЫЙ КЛИМАТ, ИЗОБИЛИЕ КУЛЬТУРНЫХ И ИСТОРИЧЕСКИХ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОСТЕЙ, НИЗКОЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ И ОТНОСИТЕЛЬНАЯ ПРОСТОТА ПОЛУЧЕНИЯ ВИЗЫ СДЕЛАЛИ ТУРЦИЮ УВЕРЕННЫМ УЧАСТНИКОМ МИРОВОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

ТЕКСТ: **РУСЛАНА КОВТОНЮК**



ОКСАНА МАРТЫНЮК

ПУТЕВОДИТЕЛЬ

ДАЛЬНИЙ СВЕТ

Именно сейчас турецкий рынок особенно привлекателен для инвестирования за счет сложившегося в стране соотношения цены и качества, а также активного развития популярных курортов Средиземноморского и Эгейского побережий Турции. С одной стороны – Турция привлекательна вековой культурой и традициями, а с другой – мультикультурностью. Эта страна сумела стать не только туристической меккой, но и постоянным местом работы и отдыха для англичан, немцев, датчан, голландцев, австрийцев, а в последнее время и для граждан постсоветского пространства.

ПРИНЦИП ВЗАИМНОСТИ

Лояльное отношение к иностранцам – еще один приоритет политики Турции. В стране действует «принцип взаимности», который позволяет гражданам других стран покупать недвижимость совершенно свободно при условии аналогичного разрешения со стороны их родной страны относительно турецких подданных. Украина входит в число тех, с кем Турция имеет подобное соглашение.



ОКСАНА МАРТЫНЮК

С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ИНФРАСТРУКТУРЫ, АНТАЛИЯ ВНЕ КОНКУРЕНЦИИ

Как отмечает Мария Коноваленко, директор ООО «Митропа Юкрейн», нерезиденты страны могут покупать недвижимость и землю в Турции в соответствии с законодательством страны.

Для покупки недвижимости в Турции гражданин Украины должен получить разрешения Главного Кадастрового управления в Анкаре и Генштаба Вооруженных сил в Измире. Это чисто формальная процедура, призванная подтвердить, что в местности, где расположена недвижимость, нет никаких стратегически важных военных объектов. Эти разрешения необходимо получить в течение 2–3 месяцев после заключения договора с покупателем, только после этого новому владельцу вручают ТАРУ (свидетельство о праве собственности).

НЕ ПОГОСТИТЬ, А ЖИТЬ

В зависимости от инфраструктуры местности, размера участка и качества материалов постройки цена объекта варьируется. Так, в средиземноморских регионах Турции, которые традиционно наиболее популярны, средняя цена на квартиры эконом-класса составляет порядка €30 000. Жилье класса «бизнес» колеблется от €65 000 до €250 000. Квартира с полной отделкой и всеми удобствами, как правило, располагается в жилом комплексе с закрытой



ОКСАНА МАРТЫНЮК

СТАВ ОБЛАДАТЕЛЕМ ТУРЕЦКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ВЫ ИМЕЕТЕ ПРАВО ПОЛУЧИТЬ ВИД НА ЖИТЕЛЬСТВО НА 5 ЛЕТ

территорией и собственной развитой инфраструктурой. В проектах подобного рода можно увидеть не только ресторан и бассейн, но также сауну и фитнес-центр. А перечень предоставляемых услуг обычно очень широкий. Частные виллы бизнес-класса оцениваются от €225 000 до €300 000.

Стоимость жилья люкс-класса – от €120 000. К объектам такого типа относятся двухуровневые квартиры, с полной отделкой и мебелью, расположенные на первой береговой линии.

Стоимость студий и апартаментов в курортных городах сейчас колеблется от €40 000 до €100 000. Цены на таунхаусы с минимальной площадью 120 кв. м стартуют от €60 000. А наименьшая цена, которую можно увидеть здесь на отдельно стоящие дома, – €75 000. Коттеджи в районе побережья оцениваются от €150 000, при этом стоимость зависит не столько от размеров дома, сколько от качества материалов и амбиций продавца. Что касается элитного сектора, эксклюзивные виллы стоят от €400 000.

При отсутствии всей необходимой для покупки недвижимости суммы, подходящим вариантом может стать строящаяся квартира. Такой подход позволит не только сэкономить до 30% от общей стоимости жилья и платить поэтапно, но и продумать, реализовать планирование пространства и дизайн, вплоть до выбора мебели и бытовой техники, еще во время возведения.

На каком же регионе обновить свой выбор? «С точки зрения транспортной доступности и инфраструктуры, Анталия вне конкуренции. Средняя стоимость квадратного метра недвижимости в этом регионе составляет €1000. В эту сумму входит отделка «под ключ», иногда даже с бытовой техникой. На цену, прежде всего, влияет близость участка к береговой линии. Желающие прожить в местах более престижного отдыха выбирают Бодрум или Каш. Любителям гор и зелени я бы посоветовал Кемер», – делится мнением Антон Парыгин, менеджер проекта akdeniz.ru.

Всевозможные реформы, направленные на развитие страны, которые предпринимает турецкое правительство, делают привлекательными все больше регионов страны. Ценовой диапазон на квартиры в новостройках общей площадью 90–100 кв. м такой: Хатай – €14 000–24 000, Трабзон – €20 000–55 000, Анкара – €30 000–80 000, Адана – €47 000–100 000, Анталия – €57 000–220 000. Наиболее популярны, по словам М. Коноваленко, сейчас квартиры от €50 000 до €200 000. Общая тенденция на рынке такова, что цены на недвижимость не падают, но и не растут.

КАК РАССТАТЬСЯ С ДЕНЬГАМИ

Стоит отметить, что, несмотря на несложный порядок приобретения недвижимости в Турции, осуществлять покупку лучше через профессиональных посредников, которые смогут гарантировать обеим сторонам сделки прозрачность процедуры. Процесс покупки турецкой недвижимости начинается с оформления вида



ОКСАНА МАРТЫНЮК

МОРЯ ОМЫВАЮТ ТУРЦИЮ С ТРЕХ СТОРОН



ОКСАНА МАРТЫНЮК

ВОДУ НА КРЫШАХ ДОМОВ ГРЕЮТ НА СОЛНЦЕ И ПРИ ПОМОЩИ СОЛНЕЧНЫХ БАТАРЕЙ

на жительство сроком на 6 месяцев, которое можно получить в полиции за 5–7 рабочих дней. «На стадии выбора объекта очень важно обратить внимание на наличие всех необходимых разрешительных документов у продавца, а также на качество строительства и отделки, – подчеркивает А. Парыгин. – При покупке объекта на стадии строительства нужно тщательно выбирать застройщика, который находится в достаточно устойчивом финансовом положении, чтобы довести стройку до конца».

После выбора объекта стороны заключают договор купли-продажи, в котором указывается график оплаты приобретенной недвижимости (авансовый платеж составит 10–25% от стоимости объекта). Договор купли-продажи оформляется на двух языках – турецком и языке покупателя. Документ обязательно должен быть подписан лицензированным переводчиком и зарегистрирован у нотариуса. Далее на протяжении 2–3 месяцев ожидается разрешение на покупку. Завершающий этап – процедура регистрации и получение TAPU, которая занимает всего 1 день. Для

окончательного подписания и оформления документов покупатель или его официальный представитель должен присутствовать лично. Став обладателем турецкой недвижимости, собственник имеет

право получить вид на жительство на 5 лет, которое позднее можно пролонгировать.

Общая картина расходов при покупке турецкой недвижимости такова: налог на имущество – 3% от регистрационной суммы, оплата регистрации TAPU – 3%, другие мелкие пошлины и платежи, услуги переводчика и прочее – порядка €500.

ТУРЕЦКИЙ КРЕДИТ

Несмотря на юный возраст турецкой ипотеки, работает она достаточно эффективно. Фиксированная процентная ставка и неограниченная максимальная сумма кредита делают ипотеку довольно заманчивым вариантом приобретения недвижимости.

Любой иностранец старше 25 лет, имеющий взаимоотношение зарплаты к выплачиваемым кредитным обязательствам не выше 50%, может получить кредит на покупку жилья в Турции. Стоит отметить, что кредиты выдаются сроком на 5, 10 и 20 лет, в сумме до 65% от рыночной стоимости недвижимости (не менее €30 000).



ОКСАНА МАРТЫНЮК

В ПОСЛЕДНИЕ ДЕСЯТИЛЕТИЯ ВСЕ БОЛЬШЕЕ ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ЭКОНОМИКИ ТУРЦИИ ПРИОБРЕТАЕТ ТУРИЗМ



ОКСАНА МАРТЫНЮК

ПУТЕВОДИТЕЛЬ

ВАЖНЫЙ АСПЕКТ ПРИ ПОКУПКЕ ЖИЛЬЯ В ТУРЦИИ – ПРОСТОТА ПРОЦЕДУРЫ ОФОРМЛЕНИЯ ДОКУМЕНТОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Ипотечку можно оформить в следующих валютах по желанию претендента: турецкая лира, евро, доллар США и фунт стерлингов. Процентная ставка для каждой валюты своя: евро – 0,58% ежемесячно, 6,96% ежегодно; доллар – 0,62% ежемесячно, 7,44% ежегодно (в последующие 10 лет – 0,65% ежемесячно, 7,80% ежегодно); фунт – 0,65% ежемесячно, 7,80% ежегодно.

Процесс получения кредита начинается с составления договора с продавцом о намерении приобрести у него квартиру и получения от него копии свидетельства о собственности. Далее документы клиента передаются в банк, где путем оценки стоимости приобретаемого объекта определяется размер кредита, на который может рассчитывать заемщик.

Комиссия банка составляет 1%. Страхование квартиры на 5 лет обойдется в €1000. Страхование жизни сроком на 5 лет – в €600. В случае отказа от кредита после оценки недвижимости €250 нужно заплатить кредитному эксперту. Таким образом, расходы на оформление кредита составят около €2000.

ИЗДЕРЖКИ

Содержание недвижимости в Турции относительно дешевле, чем в других европейских странах. Так, ежегодный налог на недвижимость составляет 0,5% от заявленной стоимости недвижимости. Налог на землю – 0,1% от ее цены, содержание дома и комплекса, в зависимости от спектра предоставляемых на его территории услуг, обойдется в сумму от €150–500 в год. Налог на вывоз мусора – от €20, электричество – 11 €/кВт, включая налоги, а вода – 0,8 €/куб. м. В новых комплексах газовое обеспечение и отопление – централизованные, оплачиваются по счетчику, но чаще используют привозные баллоны по €21.

Окупить расходы по содержанию можно за счет сдачи жилья в аренду. В этом помогут управляющие компании, которые за 10–15% от суммы арендной платы возьмут на себя все финансовые вопросы и хлопоты по уходу за жильем. Арендная плата за качественное жилье довольно высокая, что позволяет не только легко покрыть все расходы, но и получать доход до 10–15% годовых, а при учете роста цен –

40–50%. Между арендатором и хозяином недвижимости, как правило, заключается договор, в котором указываются условия сдачи и время проживания владельца. При удачном выборе приобретенная недвижимость станет не только комфортным домом, но и источником прибыли.

ПРИТЯЖЕНИЕ ИНВЕСТОРОВ

Эксперты считают, что инвестировать в покупку турецкой недвижимости стоит именно сейчас. По данным Фонда Прямых Иностранных Инвестиций (FDI), Турция стала приоритетным направлением для инвестиций благодаря экономической и политической стабильности (экономический прирост за прошлые три года составил 6,8%). Иностранный капитал рассматривается на тех же правах, что и местный, а гарантия двухсторонних соглашений не удваивает налогообложение доходов от прироста капитала. Политика стимулирования инвестиций и активный экономический рост принесли свои плоды – цены на недвижимость за последние два года выросли на 40% и, по прогнозам специалистов, будут еще повышаться. ■