Федеральное агентство по образованию

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет

Курсовая работа по дисциплине «Экономика Недвижимости»

# Зарубежная недвижимость. Особенности и порядок приобретения

Проект выполнила

студент группы ЭУП -3

Захарова А.А.

Проверил

Асаул А.Н.

Санкт-Петербург

2011

# Оглавление

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ

Обзор рынка недвижимости некоторых стран

Болгария

Испания

Турция

Финляндия

Заключение

Перечень используемой литературы:

# ВВЕДЕНИЕ

Российские покупатели стали самыми желанными в большинстве европейских курортных стран. Но при этом риэлторы и девелоперы не устают удивляться своим новым клиентам, их требованиям, особенностям восприятия информации и поведения. Клиенты из России чаще всего не говорят ни на одном иностранном языке, не любят оставлять свои координаты, уходят от прямых ответов о цели покупки и ее бюджете, не нанимают личных адвокатов. При этом они частенько производят впечатление людей испуганных, но внезапно могут продемонстрировать безоговорочную и необоснованную доверчивость. Такой «внезапный и противоречивый» портрет российского покупателя рисуют западные специалисты по недвижимости.

Поэтому, перед тем, как заняться покупкой недвижимости, необходимо решить для себя ряд вопросов. В первую очередь стоит определиться с бюджетом будущей покупки, не забывая, что его можно увеличить за счет ипотечного кредита. И далее сформировать пожелания, уже исходя из своих возможностей.

Затем нужно определиться с назначением приобретения: для проведения отпусков, для постоянного проживания или для выгодного вложения капитала. Если для индивидуального проживания (постоянного или временного), требования к недвижимости должны основываться на семейных вкусах и предпочтениях. То есть, надо выбрать тип недвижимости (дом, бунгало, квартира и т.д), близость к объектам инфраструктуры и морю, размер жилья, количество спальных комнат, наличие гаража, бассейна и т.д. Если жилье приобретается для инвестирования, или для последующей сдачи туристам, то основным требованием является вид из окна и близость к морю. Если же покупается коммерческая недвижимость, то нужно определиться, как она будет использоваться.

Ну и конечно же необходимо определиться со страной, в которой будет осуществляться сделка. Самой популярной зарубежной недвижимостью у Россиян в 2011 году, как и раньше, является недвижимость в Болгарии. Далее идут Испания, Турция, Финляндия, Италия, Франция. Испания и Болгария близки русскому человеку. Болгария привлекательна низкими ценами и культурно-исторической близостью. Испания популярна из-за огромного количества предложений и относительно низкой стоимости квадратного метра.

По данным Интернет портала «Ваш дом за рубежом» для петербуржцев при выборе рекреационной недвижимости самое важное – хорошая транспортная доступность. Второй фактор – наличие морского побережья или курорта. На третьем месте – стоимость, важна сравнительно низкая цена квадратного метра. Любопытно, что инвестиционная целесообразность приобретения не является основополагающим фактором для русских покупателей зарубежной собственности. Однако ряд рынков наши соотечественники рассматривают как рискованные, а именно: рынки мусульманских стран, политически нестабильных государств (Израиль) и зоны возможных природных катаклизмов (Таиланд, страны Карибского бассейна).

# Обзор рынка недвижимости некоторых стран

## Болгария

**Болгария несомненно дружелюбна и привлекательна для россиян. Красота природы, мягкий климат, высоко развитая инфраструктура отдыха гарантируют этой стране постоянный поток туристов. Рельеф страны отличается большим разнообразием — здесь есть горные цепи и массивы, обширные равнины, холмистые районы и долины, песчаное и скалистое морское побережье длиной около 370 км .м**

**Наиболее популярные районы для приобретения недвижимости:**

**На северном побережье между Бальчиком и Варной – Золотые Пески, Альбена, Ривьера, Кранево;**

**На южном побережье ближе к Бургасу – Несебр, Солнечный берег, Поморие, Элените;**

**А также, повышенный интерес проявляется к горным курортам (Витоша, Банско, Пампорово, Боровец) и бальнеологическим центрам.**

**Преимуществом инвестирования в Болгарию является то, что с 2007 г. она входит в состав ЕС, а также стабильная экономика и низкая инфляция. Страна делает ставку на активное развитие туризма, и вкладывает ресурсы в инфраструктуру курортов как на побережье так и в горах. Жилые комплексы, возводимые здесь в последние годы, соответствуют всем современным стандартам. При этом цены на недвижимость в Болгарии все еще ниже, чем в других курортных странах Европы.**

**Минимальная стоимость объекта в Болгарии составит 9000 евро. Максимальная планка не ограничена. Средняя стоимость составляет примерно 50 000 евро.**

Оформление недвижимость в собственность

1. Квартиры. Разрешено приобретение квартир на иностранное физическое лицо, иностранное юридическое лицо и на местных лиц. Одновременно оформляется «идеальная часть» участка земли, находящаяся под домом и «выделяемая» на квартиру. Обычно она составляет примерно 2.5 кв. м и является условным понятием. Использование квартиры в качестве офиса и регистрация фирмы по этому адресу не запрещается. Это относится и к квартирам, оформленным на нерезидентов. Иностранцы - владельцы квартир обладают теми же правами, что и болгары, включая право сдачи.

2. Дома, рестораны, отели и т.д.. Приобретать здания могут те же лица, которые имеют право на покупку квартиры. Но землю под зданием и прилегающий участок при этом запрещено продавать иностранцам. В качестве решения можно заключить договор аренды участка земли на продолжительный срок за символическую оплату. Этот вариант подходит при покупке дома для летнего отдыха. Если же покупатель планируется постоянное проживание в Болгарии, то лучше оформить землю отдельно на юридическое, а сооружение на физическое лицо. Будут составлены 2 нотариальных акта: на здание и на участок земли. В стандартном случае при покупке здания и земли на одно и тоже лицо, оформляется 1 нотариальный акт.

3. Земля и леса. По конституции запрещена продажа земли и лесов нерезидентам (физическим лицам). Это относится ко всем видам земельных участков. Но при этом разрешено брать участки земли в аренду без ограничения ее площади. Минимальный срок аренды 4 года, максимальный – не ограничен. Иностранные юридические лица , в том числе юридические лица организованные на территории Болгарии, но учредителями которой являются иностранные физические или юридические или лица имеют право покупать земли и леса. Такое юридическое лицо имеет право владеть несколькими участками.

Оформление купли – продажи.

Порядок оформления сделки может быть установлен идивидуально в каждом конкретном случае, но в основном он выглядит следующим образом:

1. Резерв: сумма в размере 1500 – 3500 евро;
2. Подписание Предварительного договора, в котором определен порядок оплаты (сроки и размеры платежей);
3. Оформление Нотариального акта, который является правоустанавливающим документом на недвижимость.

Для оформления недвижимости нерезидент должен предоставить загранпаспорт, а при покупке на юридическое лицо – учредительные документы на фирму.

**Налоги и другие расходы на содержание недвижимости.**

**Размер гос. Пошлины и нотариальные сборы определяются исходя из стоимости объекта, и в среднем составляют 3-5% от суммы сделки. Владелец обязан ежегодно оплачивать налог на недвижимое имущество и сбор на бытовые отходы, которые исчисляются исходя из стоимости объекта. Вода, отопление и электричество оплачиваются ежемесячно по показаниям счетчиков, телефон повременно.**

## Испания

недвижимость собственность купля продажа

**Испания страна высокоразвитая, демократическая, с конституционной монархией. Имеет стабильную экономику и отличную инфраструктуру. Невысокие по среднеевропейским меркам цены на проживание и недвижимость. А так же пользуется огромным интересом у туристов. Богатая культура и лазурные пляжи ежегодно привлекают примерно 75 миллионов человек.**

**Районы, пользующиеся наибольшей популярностью для приобретения недвижимости: Северное побережье – Коста Дорада и Коста Брава; Центральное побережье – Коста Бланка, Коста Асахар; Южное побережье – Коста дель Соль; а также острова Майорка, Канары и Ибица.**

**Привлекательность инвестирования в Испанию обуславливается такими факторами, как выгодные условия ипотечного кредитования, огромный выбор предложений, как по цене, так и по географии, четкая правовая основа, гарантирующая права частной собственности, в том числе наследование.**

**При этом в Испании для русского покупателя в основном предлагается недвижимость бизнес класса. Стоимость таких объектов начинается примерно от 150 тыс. евро. Верхняя планка практически не ограничена. Однако, можно найти акционные предложения и за 90-100 тыс. евро.**

Оформление недвижимость в собственность

В Испании нет ограничений на покупку недвижимости для иностранцев. Но при этом, испанцы очень требовательны к документам, необходимым для оформления сделки. Четкий перечень устанавливается каждым отделением полиции индивидуально, но есть несколько общих и обязательных документов: ксерокопия первой страницы паспорта, фотографии, ксерокопия страницы с визой и штампом въезда в Испанию, сертификат из испанского банка, подтверждающий наличие некоторой суммы на вашем счете. А также предварительный контракт на покупку недвижмости и квитанция об оплате резервной суммы.

Оформление купли – продажи.

Порядок оформления сделки в основном выглядит следующим образом:

1. Заключается предварительный контракт, оплачивается резервная сумма;
2. Открывается счет в банке, на который кладется некоторая сумма, затем подаются документы в ближайшее отделение полиции для проверки. При необходимости, подается заявление в банк для получения ипотечного кредита;
3. Нотариальное подписание купчей, полная оплата стоимости объекта покупки, и всех сопутствующих налогов.
4. Регистрация оригинала купчей в Госрегистре.

После всего этого вы становитесь полноправным владельцем своей собственности.

**Налоги и другие расходы на содержание недвижимости.**

**При покупке недвижимости в Испании оплачивается несколько видов сборов. В первую очередь, это НДС в размере 7% от стоимости жилья, или 16% при покупке земли или коммерческой собственности. А также, примерно 2% от стоимости покупки идут на остальные налоги и сборы (нотариальный сбор, регистровый сбор, налог на юридические акты).**

**В процессе владения недвижимостью требуется оплачивать три вида ежегодных налогов: налог на предполагаемый доход от сдачи недвижимости в аренду составит 0,27-0,50% от стоимости; Налог на доход от сдачи – 25% от суммы арендных платежей; и непосредственно налог на недвижимость – 0,4-1,1% в зависимости от стоимости объекта и его расположения.**

**Стоимость коммунальнх услуг оплачивается по показаниям счетчиков.**

## Турция

Еще несколько лет назад Турция для русского человека не была объектом повального туристического увлечения, а носила скорее деловой характер. Вещи с турецких рынков служили предметом коммерции. Но в настоящее время эта ситуация кардинально изменилась. И сейчас туристическая привлекательность Турецких курортов вытеснила привлекательность коммерческую. Отличное побережье, крупные оживленные города, и несколько горнолыжных курортов регулярно привлекают российских туристов. И многие хотели бы жить в собственной квартире или вилле, а не в отеле. В связи с этим наблюдается рост спроса на турецкую недвижимость.

Районы пользующиеся наибольшим интересом у покупателей: Средиземноморское побережье – Анталия, Кемер, Сиде, Белек, Алания; Крупные города – Стамбул, Анкара. А также, горные районы с горнолыжными курортами.

Преимуществами инвестирования в Турецкую собственность являются сравнительно низкий уровень цен на квадратный метр, хорошая транспортная доступность, безвизовый въезд на срок до 30 дней и возможность получения ВНЖ. А также, высокий потенциал роста цен, большой спрос на аренду и строгая и прозрачная процедура регистрации собственности с гарантией прав покупателя.

Стоимость объектов недвижимости существенно разнится в зависимости от ее вида. Так квартира в жилом комплексе будет стоить в среднем 50 тыс. евро, а стоимость виллы уже будет колебаться в районе 200-500 тыс. евро.

Оформление недвижимость в собственность

В Турции законодательно запрещена продажа земли, как жилой, так и коммерческой для нерезидентов. А также ограничена площадь возможной покупки до 2,5 тыс. кв. м. Для оформления недвижимости в собственность в обязательном порядке должен быть оформлен вид на жительство, открыт счет с минимальной суммой в 1 200 евро. А также должен наличествовать загранпаспорт со сроком действия не менее 6 месяцев, и нотариально заверенный перевод данного документа.

Оформление купли – продажи.

Оформление купли продажи в Турции – дело длительное, поскольку требует долгих согласований в нескольких инстанциях.

Порядок его оформления следующий:

1. Оформление Вида на жительство в местном Управлении Безопасности;
2. Заключается договор, как правило, между покупателем и агентством. Либо может быть составлен трехсторонний договор между покупателем, агентством и продавцом;
3. Вносится предварительный платеж в размере 1000 – 3000 евро, затем в течении 10-15 дней переводится основная сумма;
4. После оформления договора и оплаты документы направляются в Управление ТАПУ и Кадастра для проверок. Когда принято положительное решение и уплачены все необходимые налоги выдается документ, устанавливающий абсолютное право владения собственностью. Этот документ (ТАПУ) в дальнейшем уже не может быть оспорен в суде.
5. В срок не позднее 3х месяцев после покупки, предоставить в местное Управление Безопасности копию ТАПУ, чтобы ВНЖ небыло аннулировано.

**Налоги и другие расходы на содержание недвижимости.**

При приобретении недвижимости необходимо оплатить налог в размере 3% от суммы сделки, которая документально может быть занижена. Размер ежегодного налога составляет 0,3% от стоимости заявленной в регистрационном документе. Расходы на содержание и эксплуатацию имущества устанавливаются в каждом муниципалитете индивидуально.

## Финляндия

На сегодняшний день недвижимость в Финляндии пользуется достаточно большим спросом, не смотря на то, что не является страной пляжного отдыха. Особенно у жителей Петербурга. Этому способствует несколько неоспоримых факторов. Во первых, это легкая транспортная доступность. Во вторых, это красота Финской природы, чистота озер, благородство лесов. Финляндия находится на первом месте в мире, по чистоте экологии. В третьих, это отличная инфраструктура и стабильная экономическая обстановка. Четкая законодательная база, которая упрощает покупку собственности для нерезидентов.

Районы, пользующиеся наибольшим интересом: Юго-восток Финляндии, в непосредственной близости от границы - Лапеенранта, Иматра, в меньшей степени Южные районы – Котка, Хельсинки, Хамина из-за повышения стоимости объекта, Центральная и северная часть Финляндии – для возможного постоянного проживания.

Преимуществами вложения средств в недвижимость Финляндии является стабильный рост экономики данной страны, рост уровня жизни населения, рост цен на недвижимость. Даже в кризисный период рынок финской недвижимости показывал стабильный рост примерно в 2,5 % годовых.

Стоимость объектов недвижимости зависит от площади и расположения. Так, стоимость квартир будет колебаться в районе от 70 тыс. евро до 120 тыс. Стоимость участка с домом будет зависеть от площади, года постройки, близости к инфраструктуре, а также состояния самого дома. Минимальная стоимость дома с участком – 45 тыс. евро.

Оформление недвижимость в собственность

В Финляндии при покупке недвижимости в собственность иностранцы обладают равными правами с жителями Финляндии. Более того, покупая недвижимость, автоматически выдается многократная виза для пребывания в стране на срок до 180 дней. Но при этом, ошибочно считается, что приобретение недвижимости дает право получения гражданства. Для получения гражданства необходимо в течении 5 лет проживать и работать в этой стране.

Интересным фактом является то, что при покупке квартиры в многоквартирном доме совершается «сделка с движимым имуществом». Поскольку земля, на которой расположен такой дом, находится в собственности у муниципалитета и взята на правах аренды. Поэтому о приобретении недвижимости речи не идет. Приобретается только пакет акций (движимое имущество) вступая в акционерное жилищное общество.

Оформление купли – продажи.

**Процедура приобретения недвижимости достаточно проста, и мало чем отличается от процедуры совершаемой в России**:

1. Подписание соглашения о совершении сделки, оплата резервной суммы
2. Перевод денег на счёт (обычно риэлторской фирме как гарант сделки);
3. Подписание купчей. Заверение нотариусом купчей в вашем присутствии. Затем совместное посещение банка и перевод денег на счёт непосредственного продавца.
4. Оплата налога на покупку;
5. Только затем на основании купчей и оплаченной квитанции налога суд регистрирует сделку. Так называемое объявление в суде. После этого вы становитесь полноправным собственником.

**Налоги и другие расходы на содержание недвижимости.**

Налог на регистрацию собственности составляет 4% от суммы сделки, гербовой сбор – от 0,05% до 0,1%. Размер ежегодного налога зависит от площади и кадастровой стоимости объекта и составляет от 0,1% до 1%. Если же у вас в собственности находится земельный участок на котором ведется строительство, то ежегодный налог составит 1-3% от кадастровой стоимости. Расходы на содержание и эксплуатацию зависят от типа недвижимости, активности использования. Основную часть платежей составляет отопление и расходование воды. Также оплачивается обязательная страховка от пожара, сборы на вывоз мусора и на содержание дорог.

# Заключение

В заключении хочу отметить, что каждая страна отличается своими особенностями. Покупка и регистрация сопряжена с определенными сложностями. Но при этом, что может быть приятнее, чем отдых в собственной недвижимости за рубежом. Кроме того, это отличное вложение средств, как на получение доходов от аренды, так и на будущее, для передачи по наследству, или перепродажи. Нужно ответственно подходить к выбору страны, и четко формулировать свои пожелания. Не бояться пользоваться услугами адвокатов и риэлтеров. Постараться изучить законодательство той страны, где вы хотите совершить покупку, чтобы знать, что вы приобретаете. И желания могут осуществиться. В конце концов, это не так уж и сложно, стать собственником объекта зарубежной недвижимости.

# Перечень используемой литературы:

Основной материал был получен на ярмарке недвижимости проводимой в СКК в ноябре 2010.

1. Публикация «Справочник (важные вопросы и ответы)» Leanga, Kostablanca.
2. Публикация «Путеводитель по рынку зарубежной недвижимости» Салон зарубежной недвижимости.
3. Публикация «Недвижимость Болгарии», выпуск 83/2010
4. Интернет портал – «Ваш дом за рубежом» http://www.vd-zr.ru/articles/43/