



Почему Черногория?



Черногория сейчас переживает период изменений и экономического подъема: ВВП в 2007 году составил 6%. Она является кандидатом на вход в Евросоюз, получая огромные вложения в его стороны. Это позволяет Черногории восстанавливать и развивать свою туристическую и городскую инфраструктуру.

Эти факторы, в сочетании с красивыми пляжами, озерами и реками, горами и зелеными лесами, живописными деревушками и хорошо сохранившимися средневековыми городами, привели к возрождению и развитию туризма в стране, что, в свою очередь, создало условия для роста спроса на рынке недвижимости.

Рынок недвижимости

Черногория сейчас находится на первых ступеньках к буму на рынке недвижимости. В среднем цены варьируются от 120.000 евро за апартаменты с одной спальней в зависимости от типа жилья и его расположения.

Деньги возможно зарабатывать на сдаче приобретенной недвижимости в аренду, предоставляя ее как для отдыха приезжающих туристов, так и для спроса внутреннего рынка, что, конечно, во многом зависит от месторасположения объекта. Перспективы для долгосрочного роста самые многообещающие, так как местное население становится богаче, развивается рынок ипотеки, рынок недвижимости заслуживает все больше доверия. Постоянный рост цен на жилую и коммерческую недвижимость делает любое приобретение выгодным вложением капитала и становится постоянным источником

доходов.

Возможности для прироста капитала более высоки в прибрежной зоне страны, а также на горнолыжных курортах, так как индустрия зимних видов спорта в стране быстро растет.

Популярные направления – обзор

Сейчас это может показаться не очень правдоподобным, но каких-нибудь 25-30 лет назад жилье в старых кварталах таких черногорских городов, как Котор и Будва стоило дороже, чем аналогичное в Ницце или в Северной Италии. В Югославии, в отличие от Советского Союза, существовало право частной собственности, и коттеджами на ее Адриатических курортах итальянцы и немцы владели еще в 60-х - 70-х годах. В 90-х годах развал Югославии, многочисленные региональные кризисы в странах-соседах опустили цены в Черногории раза в три – четыре по сравнению с золотым веком Югославии. Однако сейчас спрос со стороны иностранцев вновь оживился.

Побережье Черногории условно делят на четыре региона, которые представляют интерес для приобретения объектов недвижимости. Все они достаточно разные по природным и видовым особенностям. Самой дорогой зоной на побережье является Будванская Ривьера, простирающаяся от Будвы до Петроваца. Это центр туризма в Черногории, где расположено 16 самых красивых пляжей страны. Сюда относятся Будва, Бечичи, Рафаиловичи, Милочер, Святой Стефан, Петровац. Цена квадратного метра жилья здесь в среднем составляет 3000 евро. На этой территории сейчас расположено наибольшее количество объектов, купленных россиянами.

Второй по престижности и интересу со стороны иностранных покупателей является Герцеговская Ривьера, привлекающая внимание любителей яхтинга и подводных видов спорта. Здесь же расположен известный бальнеологический лечебный центр Игало.



Далее за ней за ней идет побережье Которского залива. Которский залив, находящийся под патронажем ЮНЕСКО, фактически является самым южным фьордом в Европе. Это место сочетает в себе удивительно привлекательную береговую линию и горные пейзажи, наряду с сохранившейся историей и культурой страны.

Старый порт Котор также внесен ЮНЕСКО в список всемирного культурного наследия. Цена квадратного метра жилья здесь находится в пределах около 2500 евро.

Замыкает рейтинг южная часть Черногорского Приморья, в которую входит Барская Ривьера, расположенная вокруг портового города Бар и Ульцинская Ривьера, самая Южная часть Черногории, со средними ценами около 2000 евро за один квадратный метр.

Все города побережья предлагают большой выбор объектов недвижимости, включая апартаменты и особняки, многие из которых находятся в непосредственной близости от моря и имеют прекрасные морские виды. За последние два года спрос на аренду прибрежного жилья очень вырос, а арендные ставки увеличились в два раза, учитывая 100% пользование в высокий сезон в объектах хорошего качества. Последние 2 года стали знаковыми для рынка недвижимости страны. В зависимости от места и объекта цены выросли в среднем на 80-100 % за этот период.

Адриатическое побережье

Это побережье с кристальной прозрачностью голубого моря и впадающих в него горных рек, с небольшими, утопающими в зелени субтропиков "камерными" городками, в которых древность почитается, а современность развивается

Живописные курорты, впечатляющая береговая линия, одна из самых красивых в Европе, где одновременно произрастают пальмы, кипарисы, кедры, виноградники, киви и гранаты, а также маслиновые рощи, песчаные пляжи, идеальный мягкий и ровный климат в течение всего года, вот то, что делает эту местность привлекательной для отдыхающих. Летом проводятся многочисленные фестивали под открытым небом в Будве, Петроваце и Бечичах, которые предоставляют шанс познакомиться с культурой Черногории. Повсюду встречаются памятники истории, включая древние монастыри, сохранившиеся у подножий гор.

Будва находится примерно в 30 минутах езды от международного аэропорта Тивата. Большая часть города была реконструирована, включая Старый Город, где находится множество маленьких магазинчиков, ресторанов и галерей.

Бечичи, в двух километрах от Будвы, самый популярный курорт Будванской Ривьеры, имеет прекрасные пляжи и предлагает огромный выбор водных видов спорта.

Покупка недвижимости

На иностранных граждан не накладывается никаких ограничений на приобретение жилой и коммерческой недвижимости в Черногории.

Процесс оформления сделки не требует много времени – на это уходит 2-3 дня. Для заключения договора купли-продажи необходимо присутствие обеих сторон. Впрочем, покупатель имеет возможность оформить все необходимые документы на основании доверенности, выданной на своего представителя. Регистрация нового права собственности занимает 15-20 дней, хотя при необходимости их можно сократить до 1 дня при условии оплаты специального сбора.

Как только объект покупки был выбран, а цена была согласована, подписывается предварительный договор и выплачивается депозит (обычно 10%).



Затем идет подписание договора купли-продажи объекта недвижимости в Суде, что означает судебное, а не нотариальное, как, например, в России, заверение договора (институт нотариата в Черногории отсутствует) и дальнейшая оплата покупки объекта недвижимости согласно условиям договора. Далее регистрируется право собственности.

Вознаграждения и расходы

Покупатель платит налог на передачу прав собственности в 3% от стоимости, определенной государственным оценщиком. Также покупатель оплачивает самостоятельно услуги адвоката и оплату регистрационных сборов в суде за регистрацию договора купли-продажи и сбор при внесении в Кадастровую книгу, что составляет 0,01-0,25 % от стоимости сделки и не превышает 500 евро в зависимости от цены объекта.

Финансирование вашей покупки

Когда вы думаете, как оплатить вашу покупку, имейте в виду все варианты. Если мы говорим о готовом жилье, оплатить сразу всю стоимость приобретения, если вы можете себе это позволить, - самый лучший способ.

Ипотечное кредитование в Черногории находится на начальной стадии. Иностранцам ипотечные кредиты не выдаются. Иностранец может получить кредит под строительство при регистрации юридического лица.

Что касается строящихся объектов, то здесь обычно договором предусмотрено финансирование по схеме поэтапных платежей, связанных с этапами строительства.

Налогообложение

Между Российской Федерацией и Черногорией заключен договор об отсутствии двойного налогообложения; налог оплачивается либо в одной стране, либо в другой. Налоговый год в Черногории совпадает с годом календарным.

В Черногории вполне приемлемый, не сравнимый со среднеевропейским, уровень налогообложения владельцев земли и недвижимости. Весьма щадящие здесь также коммунальные и другие местные платежи, налоги при продаже жилой и коммерческой недвижимости. НДС в Черногории составляет 17%. Налог от сдачи недвижимости в аренду, будь она жилая или коммерческая, составляет 9% от получаемого дохода, так же как и налог с дохода при продаже недвижимости.

Налог на дарение приобретенной недвижимости близким родственникам отсутствует.

Личное налогообложение: иностранцы

Иностранцы, временно проживающие в Черногории, являются не резидентами, и налогами облагается только доход, полученный от источников в Черногории, таких как арендный доход, получаемые дивиденды.

Личное налогообложение: местные жители

Иностранцы, постоянно проживающие в Черногории или проводящие там более 183 последовательных дней в году, считаются резидентами, и налогом облагается их общий доход.

Налоги на недвижимость

Владельцы недвижимости оплачивают ежегодный налог на недвижимость в размере от 0,08% до 0,8%



Паспорта и визы

Черногория - единственная страна в Центральной Европе, для поездки в которую для россиян не требуется оформлять визу. Жители РФ с действующими паспортами могут находиться в Черногории 30 дней без визы, более 30 дней, но до 90 – получают визу, обратившись в специальное отделение полиции. Граждане, которые проживают не в отелях, должны зарегистрировать свое пребывание в полиции в течение 24 часов после приезда.

Проживание

Те, кто хотят остаться в Черногории более, чем на 90 дней, должны обратиться в Министерство иностранных дел за разрешением на временное проживание.

В Черногории владение недвижимостью, долгосрочный контракт аренды объекта жилой недвижимости (на срок более шести месяцев), учреждение юридического лица, работа по контракту являются основанием для получения временной регистрации (боровишная виза) на срок 3,6 и 12 месяцев, которая впоследствии продляется. Владелец временной регистрации может свободно въезжать в страну и выезжать из страны.

Основанием для получения разрешения на постоянное жительство служит проживание в стране в течение пяти лет. Статус ПМЖ дает право на медицинскую страховку и пенсионное обеспечение.

Заключение

Важно убедиться, что при принятии решения и выборе объекта недвижимости для покупки в Черногории, Вы тщательно изучили все данные и владеете всей необходимой информацией.

Мы надеемся, что представленная здесь информация поможет вам определить, является ли Черногория страной для Вашего второго дома, либо же является рынком для инвестирования в недвижимость. Вы также можете почерпнуть информацию из таких источников, как агентства недвижимости, журналы, Интернет и различные выставки по недвижимости.