

Справочник покупателя испанской недвижимости



**Агентство испанской недвижимости
Estate Spain**

Версия 1.2
Апрель-2017 года

Оглавление

I. Почему Испания?	4
Зачем покупать недвижимость за рубежом	5
Почему выбирают Испанию	5
Какие провинции Испании наиболее популярны	6
Типы испанской недвижимости и ее особенности	9
II. Стоимость жилья в Испании	14
Общие тенденции рынка испанской недвижимости	14
Прогноз стоимости жилья в 2017 году	15
III. Юридические и налоговые вопросы	19
Проверка юридического статуса объекта перед покупкой: на что обратить внимание	19
Состояние объекта и инфраструктура	19
Юридический статус объекта	20
Сколько стоит содержание жилья	21
Налоги и расходы при покупке жилья	24
Налоги для владельцев жилья	26
Расходы при покупке жилья в ипотеку	27
Налоги и расходы при продаже и аренде жилья	28
IV. Процесс покупки и оформления	30
На что обратить внимание при выборе жилья	31
Просмотры объектов и выбор	34
Подготовка к сделке и оформление документов	37
Какие документы нужны при покупке	38
Заключение сделки	40
Владение недвижимостью	41
V. Ипотека в Испании	42
Перечень документов, необходимых для оформления ипотечного кредита нерезидентом Испании	44
Профиль клиента, которому не откажут в ипотеке в Испании	45
Советы по получению ипотеки в Испании	46
VI. Эмиграция и иммиграция в Испанию	51
Способы иммиграции в Испанию	52
От ВНЖ – к ПМЖ и гражданству	60
Нюансы испанского и двойного гражданства	61
VII. Образование в Испании	64
Преимущества, которые дает обучение в Испании?	64
Как поступить в университет Испании?	67
Расходы на обучение в ВУЗах Испании:	67

VIII. Полеты в Испанию в 2017 году.....	68
Кто летает в Испанию и где купить билеты.....	68
В Испанию самолетом из России.....	68
В Испанию самолетом из Белоруссии	68
В Испанию самолетом из Украины.....	69
Лоукостеры, летающие в Испанию.....	69
Национальный авиаперевозчик Испании "Иберия"	70
Дешевые авиабилеты в Испанию:	70
сервисы для поиска и покупки.....	70

I. Почему Испания?

Испанское королевство - одно из самых привлекательных для туристов мест в Европе вот уже не одно десятилетие. Поэтому недвижимость в Испании имеет большой потенциал не только в качестве вложения денег, или в качестве приобретения жилья для отдыха, но и как отличная возможность заработать.

Любая форма недвижимости, будь то жилая или коммерческая, имеет огромный арендный потенциал. Кроме этого, большое число солнечных дней в году и отличный климат подарят владельцам такой недвижимости еще и массу позитива.

Цены на жилье в Испании - вот ещё одна причина по которой жильё становится всё более привлекательным. Апартаменты на лазурном побережье будут стоить дешевле такого же жилья на побережье Италии или Франции.

Продажа недвижимости в Испании, также, как и покупка недвижимости в Испании – основные сферы специализации агентства [Estate Spain](https://estate-spain.com). Современные новостройки с функцией «умный дом», в нескольких минутах от пляжа; удобные квартиры в центре города с хорошо развитой инфраструктурой; элегантные виллы и дома; коммерческая и банковская недвижимость – о какой бы покупке вы не задумались, сотрудники агентств помогут вам.

Мы гарантируем чистоту и прозрачность сделок, юридическую поддержку, помощь в предварительном просмотре и выборе.



Copyright © 2017, Estate Spain - агентство испанской недвижимости. Любое использование либо копирование материалов или подборки материалов статьи, элементов дизайна и оформления может осуществляться лишь с разрешения автора (правообладателя) и только при наличии ссылки на <https://estate-spain.com>

Есть вопросы по покупке? Звоните +7 495 134 23 87 или +34 627 713 505 Calle Cervantes, 03170, Rojales, Ciudad Quesada, Испания

Зачем покупать недвижимость за рубежом

Причин, по которым люди приобретают недвижимость за рубежом, может быть много. Выделим самые основные:

❖❖ Для жилья и отдыха в любое время года. Наличие собственного жилья в солнечной стране позволяет вам ездить отдыхать на море сколько угодно и когда угодно. Ваши дети и любимые родственники всегда будут вам благодарны за комфортный и недорогой отдых у теплого моря. Чистая экология, идеальный климат, 320 солнечных дней в году, вкусные и всегда свежие фрукты в изобилии, здоровая средиземноморская кухня – об этом для себя и своих детей мечтает каждый.

❖❖ Недвижимость за рубежом – это также отличная возможность вложить свои деньги и получать доход. Во-первых, инвестиции в недвижимость в стране со стабильной политической и экономической обстановкой помогут вам не только сохранить свои сбережения, но и приумножить в долгосрочной перспективе. А во-вторых, купленное жилье можно использовать как источник получения постоянной прибыли от сдачи ее в аренду. Последнее особенно выгодно в курортных городах.

Многие из тех, кто покупает жилье за границей, впоследствии отправляют туда своих детей для получения европейского образования и часто открывают свой бизнес в этой стране. Это дальновидное решение для тех, кто планирует получить вид на жительство или гражданство в понравившейся стране.

Вложение денег в зарубежную недвижимость – это, прежде всего, вклад в многолетнее удовольствие от комфортного проживания и отдыха.

Почему выбирают Испанию

Испания – необыкновенно гостеприимная страна. Здесь вам всегда рады, и вы никогда не будете себя чувствовать в Испании одиноко. Пожив в Испании хотя бы неделю, вы будете навсегда покорены ее красотами, мягким климатом и размеренным ритмом жизни. Невозможно не влюбиться в живописные испанские побережья, лазурное море и величественные горные массивы этой страны.

Кажущаяся лень или медлительность испанцев на самом деле скрывает в себе врожденное умение жить и наслаждаться каждой минутой жизни, осознавать ценность прекрасного вида из окна за завтраком или душевного общения с бокалом вина за ужином. А огромное количество национальных праздников и то, как ответственно испанцы подходят к их организации – лучшее доказательство того, что жители Испании крайне позитивны и любят хорошо развлечься.

Развитая сеть автодорог позволяет комфортно и безопасно путешествовать как по самой Испании, так и в другие европейские страны. Помимо автомагистралей в Испании хорошо развита сеть железных дорог, в том числе и скоростных.

Если вы цените простые моменты жизни и искренние, теплые отношения, устали от городской суеты и рутины, то Испания станет вашим поистине райским местом.

Какие провинции Испании наиболее популярны

[ВАЛЕНСИЯ](#) и [КОСТА-БЛАНКА](#)

Крайне востребованное направление, которое выбирают 25% иностранных покупателей, и спрос там стабильно растёт. Основная причина в том, что на [Коста-Бланка](#) представлен широкий выбор недорогого жилья, чего нельзя сказать о других побережьях страны. Например, в [Бенидорме](#), [Аликанте](#) и [Торревьехе](#) (пожалуй, самом русскоязычном городе на [Коста-Бланка](#)) небольшие удобные для проживания квартиры стоят от 50 000 евро.

Помимо возможности купить качественное жильё по низкой цене, весомым аргументом выступает транспортная доступность: между Москвой и аэропортами [Валенсии](#) и [Аликанте](#) существует беспересадочное авиасообщение.

Благодаря своему мягкому и теплему климату, [Коста-Бланка](#) признана Всемирной организацией здравоохранения самым благоприятным для здоровья регионом в мире.



[Аликанте](#) делит [Коста-Бланку](#) на юг и север. И если южная часть имеет преимущественно степной рельеф и сухой климат, то северная по праву называется «садами Испании» - здесь простираются фруктовые плантации, а скалистые берега с буйной растительностью напоминают живописную [Коста-Браву](#). Тут расположены популярные курорты Испании – [Кальп](#), [Дэния](#), [Алтея](#) и туристическая «мекка» средиземноморского побережья – город небоскребов [Бенидорм](#).

АНДАЛУЗИЯ

Андалузия – регион на юге страны – вторая по популярности, туда устремляются до 20% зарубежных инвесторов в недвижимость. Курорты [Коста-дель-Соль](#) (шумную [Малагу](#), фешенебельную [Марбелью](#) и элитную [Эстепону](#)) давно облюбовали звезды российской эстрады, спортсмены и политики, поэтому цена недвижимости на южном испанском побережье начинается от 150 000 евро. [Коста-дель-Соль](#) – это отличный выбор для любителей светских раутов, культурных мероприятий, а также активного отдыха: гольфа, тенниса, виндсерфинга и треккинга.

КАТАЛОНИЯ

Каталонию в прошлом году выбрали для проживания 15% иностранных покупателей. В основном это французы (41%), что неудивительно ввиду близости границы, а также россияне (8%).

В Каталонии расположена «вторая столица» страны – город [Барселона](#), где жить престижно, а поэтому достаточно дорого: в элитных районах, таких как Эшампле или Сарриа – Сант Герваси, квадратный метр преодолел отметку в 4 000 евро. В среднем по городу – около 3 000 евро.

Также этот регион славится побережьями [Коста-Дорада](#) и [Коста-Брава](#): это популярные курорты [Ллорет-де-Мар](#), [Плайя-де-Аро](#), [Бланес](#), Паламос, Ситжес, Таррагона, [Салоу](#). Береговая линия здесь широкая и красивая, море чистое и тёплое, неглубокое, прогревается быстро, что немаловажно для семей с детьми. Цены на двухкомнатные квартиры недалеко от песчаных пляжей начинаются от 130 000 евро. Имея такое жилье на [Коста-Дорада](#) или [Коста-Брава](#), можно с легкостью комбинировать пляжный и активный отдых – например, отправиться на экскурсию в [Барселону](#), Францию или Андорру.



КАНАРСКИЕ ОСТРОВА

Канарские острова привлекают 10% иностранцев, выбирающих Испанию. Великолепный климат (летом не выше 30 градусов, зимой не ниже 15 градусов) и природное разнообразие (океан, дюны, величественные горы, обширные леса и парки, вулканы и водопады, уникальные животные и растения) делают Тенерифе и Гран-Канарию поистине райскими островами. Правда, добраться до них непросто: только по воздуху, и только с пересадкой в Мадриде или другом европейском городе. Жильё на Канарских островах при всем желании трудно назвать дешёвым. Приличные апартаменты на Тенерифе стоят от 100 000 евро, но в среднем – 200 000-300 000 евро.

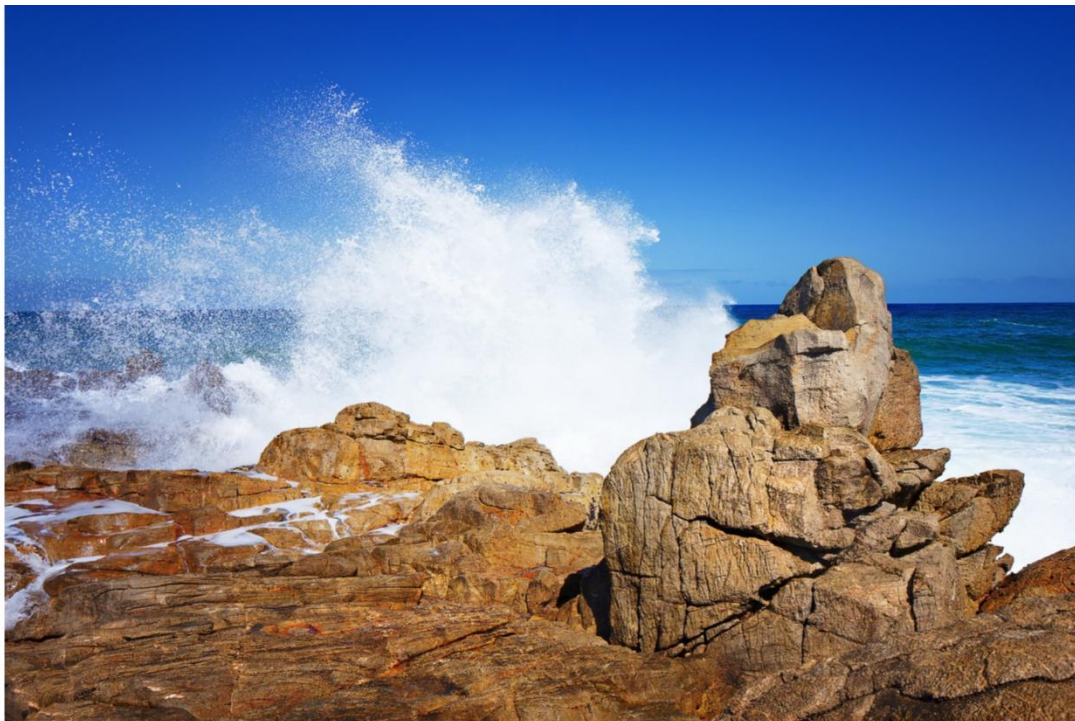
МАДРИД

Мадрид, хотя и находится вдалеке от моря, ввиду своего столичного статуса пользуется успехом – в основном у тех, кто собирается работать в этом городе или совершает покупку в качестве инвестиции (для сдачи в аренду). На Мадрид приходится 8% сделок купли-продажи недвижимости с иностранным участием.

Жильё в столице несколько дешевле, чем в Барселоне: около 2 500 евро/м². В самом престижном районе Саламанка, где элегантные жилые дома сочетаются с роскошными магазинами, за метр просят порядка 4 000 евро.

БАЛЕАРСКИЕ ОСТРОВА

Балеарские острова привлекают к своим гостеприимным берегам 7% от всех иностранных покупателей недвижимости в стране. Ибицу и Майорку особенно любят немцы (40%), приезжающие туда погреться из своих холодных округов. Жильё на Ибике, острове вечного веселья и громкой музыки, достаточно дорогое – 2 000 евро/м². Добраться до Балеарских островов вы сможете напрямую из Москвы, либо долететь до [Барселоны](#), а оттуда на пароме.



ДРУГИЕ РЕГИОНЫ ИСПАНИИ

На оставшиеся 11 из 17 областей Испании приходится всего 15% иностранного спроса. Здесь можно выделить Страну Басков, находящуюся на севере Испании, на берегу Бискайского залива. Там, в небольшом городе Сан-Себастьяне, раскинувшемся на берегу великолепной тихой бухты, находится самая дорогая недвижимость во всей стране. В среднем по городу это 4 000 евро, но ценник может достигать и 10 000 евро. Маленькая квартирka – и вид на жительство в кармане (для получения ВНЖ необходимо инвестировать 500 000 евро). Но покупают в основном французы и британцы, в то время как у россиян атлантическое побережье не в почёте: там прохладнее.

Типы испанской недвижимости и ее особенности

Рынок испанской недвижимости, как и везде, представлен объектами вторичной, первичной (новостройки) и банковской недвижимости.

1. Первичная недвижимость (новостройки)

Испанская недвижимость на первичном рынке, т.е. в новостройках в последние годы пользуется большим спросом.

По статистическим данным Европейского Союза, в Испании самые доступные цены на новое жилье. Поэтому большое количество жителей Западной Европы вкладывают свои деньги именно в новые объекты. Наибольшее количество новостроек Коста-Бланки сконцентрировано в ее южной части, так как строительные компании здесь меньше пострадали от кризиса, чем их коллеги на севере побережья.



Исторически сложилось так, что новостройки в Испании от застройщика на побережье Коста-Брава дороже и считаются более престижными объектами недвижимости. А побережье Коста-

Бланка, наоборот, славится своей демократичностью и доступностью. Но при этом качество застройки всегда будет на должном уровне, будь то дорогие объекты недвижимости в Сагро, или квартиры по демократичным ценам в новых домах в Торревьехе.

Покупая новое жильё в Испании, вы гарантировано получаете чистовую отделку, предустановленную сантехнику, кондиционеры и встроенную кухонную мебель.

Продажа квартир в новостройках, оформление договоров осуществляется напрямую с застройщиками, цены также определяются ими, а не агентствами по продаже недвижимости.

При этом строительные компании работают только с надёжными и проверенными агентствами, которые проверяются перед началом совместной работы. После проверки эти агентства включаются в специальный список компаний, которые имеют право вести продажи от имени определенного застройщика.

Также всегда есть возможность получить ипотечный кредит сроком на 20 лет и более на сумму до 70% от стоимости жилья и средней процентной годовой ставкой в размере 3.2 - 3.5%.

Если речь идёт о многоквартирном доме, то в **квартире**, как правило, будет большая просторная гостиная-столовая, небольшая кухня и несколько спален не очень большого размера. Испанцы любят проводить время шумными компаниями вместе, а под спальни отводят небольшие помещения. Если такой «национальный колорит» планировки жилья вам не подходит, и вы привыкли к большим пространствам, то можно обратить внимание на **таунхаусы, бунгало или виллы**.

Такое жильё предполагает разные варианты планировок, в ряде случаев, застройщики оговаривают нюансы включенной отделки. Предлагают на выбор несколько пакетов отделки, которые рассчитаны на различный ценовой сегмент (дорогую или более дешёвую бытовую технику, сантехнику, межкомнатные двери и встроенные шкафы).

2. Вторичная недвижимость



Вторичная недвижимость в Испании пользуется спросом как среди испанцев, так и у зарубежных покупателей.

Недвижимость на вторичном рынке Испании привлекательна тем, что объекты в жилых комплексах продаются уже с отделкой, сантехникой, и часто с мебелью. Поэтому покупка вторичного жилья позволяет существенно сэкономить на ремонте и покупке мебели.

Второй немаловажный фактор - это возможность найти вариант с удачным месторасположением, подходящим именно вам, так как наиболее интересные участки осваиваются застройщиками в первую очередь. Также вторичное жилье – это всегда развитая инфраструктура вокруг.

Еще одна немаловажная причина выбора вторичной недвижимости – возможность торга и получения скидки от продавца, чего крайне сложно добиться от строительных компаний при покупке жилья в новостройке.

Также покупатели преклонного возраста, как правило, не желают ждать несколько месяцев, пока квартира или дом будут построены, и предпочитают вторичное жилье.

Будучи популярным у россиян и иностранных покупателей, этот вид недвижимости предполагает широкий выбор. Удачные инвестиции – покупка апартаментов на побережье или с видом на море. Объект в 300-500 метрах от пляжа в разгар сезона всегда можно сдать в аренду.

Выбор объектов разнообразен:

- ☐ таунхаусы в урбанизации с придомовой территорией;
- ☐ апартаменты, квартиры в малоэтажных или высотных зданиях;
- ☐ отдельные дома, коттеджи с бассейном, виллы.

3. Банковская недвижимость

Последние четыре года продажа недвижимости в Испании от банков велась очень активно, и ситуация на рынке пока не меняется. В чем выгода приобретения залоговой недвижимости напрямую от банков, будет ли удачным такое вложение капитала, и можно ли подобрать наиболее выгодные условия?

Залоговая недвижимость в Испании от банков в большинстве случаев представлена вторичным рынком, но также возможно подобрать в новостройках квартиру или другой вид недвижимости. Сегодня выставлены на продажу именно те объекты, которые прежде не попадали в категорию высвобождения банковских активов. То есть, наиболее ликвидные, среди которых можно найти и апартаменты в зданиях, расположенных в районах с видами на море.

Предложения распространяются на сектор жилой и коммерческой недвижимости Испании – совершенно ликвидной недвижимости, но со скидками до 50% или по сниженной цене.

Объекты этой категории перешли в собственность банков после обвала валютных рынков и неспособности строительных компаний-заёмщиков оправдывать взятые долговые обязательства. Принадлежащая им недвижимость попала на баланс финансово---кредитных организаций и впоследствии была подготовлена к продаже по стоимости ниже рыночной.

Купить квартиру в Испании [от банка](#), пользуясь сложившейся ситуацией на рынке, могут физические лица по независимой оценочной стоимости. Дополнительный приятный момент – недвижимость снова предлагается к покупке под ипотечные кредиты для нерезидентов на выгодных условиях. Преимущества такой сделки купли-продажи для будущего владельца жилья заключаются в выгодных условиях получения кредита, в отсутствии необходимости ожидать завершения строительства или отделки – использовать недвижимость можно сразу после оформления сделки.

[Квартиры](#), [апартаменты](#), [дома](#), [виллы](#), [таунхаусы](#) и [бунгало](#) – вот основные виды испанской жилой недвижимости.

По сути, квартиры и апартаменты в Испании – это один и тот же тип жилья. Принципиальная разница будет заключаться в обеденной зоне, которая может быть совмещена с гостиной, и тогда перед нами – апартаменты. Если кухня и гостиная будут отдельными, то такой тип жилья классифицируется как квартира.

[Дома в Испании](#) – это выгодное вложение денег для тех, кто ценит уединенность и комфорт. Если вы мечтали иметь свой уютный уголок на побережье Средиземного моря, без соседей и шума вокруг, то дом в Испании – это то, что вам нужно.

Как правило, рядом с каждым домом есть небольшая придомовая территория, на которой будет располагаться паркинг, бассейн или сад.

Покупка [виллы в Испании](#) – настоящий праздник. Дом мечты, утопающий в зелени, с огромными комнатами, бассейнами, террасами и потрясающим видом на Средиземное море может себе позволить не каждый. Вилла в Испании, цена которой варьируется от сотни тысяч до миллионов евро – роскошь, привилегия, показатель статуса и высокого качества жизни.

[Таунхаусы и бунгало в Испании](#) – это возможность отдыхать на средиземноморском побережье с особым комфортом и спокойствием. Это одни из самых распространенных видов недвижимости на побережье Коста-Бланка и Коста-Брава. Главный плюс такого жилья – ограниченное количество соседей.

[Бунгало в Испании](#) – это одноэтажный дом с арочной верандой, просторной гостиной в американском стиле и несколькими спальнями. Основной отличительной чертой бунгало будет наличие придомовой территории, которая чаще всего оформлена как зеленая зона и сад. Также бунгало может быть частью закрытой резиденции, тогда придомовая территория становится общей, на ней располагаются: бассейн, зона для барбекю и детские игровые площадки. Купить бунгало в Испании можно как в новых дорогих резиденциях на первой линии моря, так и в старых застройках, ближе к центру города и основной инфраструктуре.

Бунгало в Испании недорого можно приобрести на побережье Коста-Бланка. Объекты недвижимости на Коста-Браве будут дороже, несмотря на одинаковое качество застройки. Стоимость бунгало будет зависеть от времени постройки здания, района, близости к морю и инфраструктуры. Средняя цена варьируется от 90 000 до 300 000 евро.

[Таунхаусы в Испании](#) – это двухэтажные жилые дома на несколько квартир с изолированными входами. Почти любой таунхаус в Испании оснащён «солярием» (плоской крышей

на здании для принятия солнечных ванн) и небольшой придомовой территорией – палисадником. Если таунхаус рассчитан на две семьи, то жильцам со второго этажа достается солярий на крыше, а жильцы первого получают небольшой палисадник.



[Таунхаусы](#) стандартной планировки на одну семью состоят из кухни-гостиной, гостевых спален на первом этаже, большой спальни на втором и двух ванных комнат. Купить таунхаус в Испании недорого можно на юге провинции Аликанте в таких городах как Торревьеха, Бенидорм, Кампоамор и многих других.

[Вернуться к оглавлению](#)

II. Стоимость жилья в Испании

Общие тенденции рынка испанской недвижимости

Стоимость жилой недвижимости в Испании зависит от местности, района, климата, приближенности или удаленности от моря, инфраструктуры внутри урбанизации и рядом с ней. Немаловажную роль играют престижность региона, красивые виды и социальный статус его обитателей (как в случае с Коста-Бравой).

Цены на испанскую недвижимость 2016 года практически не отличаются от тех, что установились два года назад, когда рынок достиг так называемого «ценового дна». С того времени до сих пор владельцы жилья готовы продавать его в среднем по 1 600-1 700 евро/м², но по статистике итоговая цена сделок оказывается ниже – порядка 1 250-1 350 евро/м².

Специалисты считают, что нынешний 2016 год является переломным для рынка. Такой же прогноз давался и в 2014, и в 2015 годах, но на этот раз он подкреплён реальными показателями, такими как снижение безработицы и рост ВВП (максимальный с начала кризиса в 2007 году). Благоприятная экономическая ситуация уже привела к тому, что наблюдаются признаки повышения спроса и цен на жилье. Рынок недвижимости Испании сегодня имеет следующие особенности:

❖❖ Спрос наращивается сильными темпами, начиная с января. Например, продуктивность продаж в мае 2016 года была на 11,4% выше, чем годом ранее. А апрель 2016 года и вовсе оказался на 17,2% успешнее прошлогоднего. На спрос влияет наблюдающийся бум на рынке ипотечного кредитования.

❖❖ Иностранные покупатели, не являющиеся резидентами Испании, активно возвращаются на рынок. Сравните: в 2010 году они совершили 15 тыс. сделок, в 2012 году – 25 тыс., в 2015 году – уже 40 тыс. Это каждая десятая сделка в стране.

❖❖ Цены в первом квартале выросли на 4%, но их значительные ежемесячные колебания не могут однозначно свидетельствовать об устойчивости тренда. По последним данным Совета нотариусов за июнь, средняя стоимость квадратного метра составила 1 290 евро. Кроме того, во «внутренних» регионах страны недвижимость, и без того недорогая, продолжает дешеветь.

❖❖ Жилье дорожает быстрее всего в некоторых регионах, не без влияния зарубежных покупателей, тратящих на треть больше среднего (средняя стоимость квадратного метра в прошлом году для них составила 1 792 евро). Речь идет о следующих автономных регионах: Мадрид (Мадрид), Каталония (Барселона и курорты побережья), Андалузия (побережье Коста дель Соль), провинция Валенсия и побережье Коста-Бланка, Балеарские острова (Ибица), в меньшей степени Канарские острова.

Прогноз стоимости жилья в 2017 году

По прогнозу аналитиков, в частности, экспертов банка BBVA, позитивные тенденции по увеличению спроса на жилье в прибрежных районах Испании, которые наблюдаются в 2016 году, продолжатся и в начале 2017 года. При этом основной спрос и рост стоимости жилья придется на все те же популярные регионы – восточное побережье от Гибралтара на юге до Коста-Бравы на севере, Мадрид, Барселону.

Эксперты отмечают, что динамика роста спроса будет оставаться примерно на уровне 2016 года, то есть без резких скачков, таким образом, в 2017 году мы станем свидетелями подтверждения позитивного тренда на рынке жилья Испании.

Цены на разные виды недвижимости в Испании

Чтобы разобраться, сколько стоит **квартира** или **апартаменты** в Испании, достаточно обратить внимание на инфраструктуру дома. Так, просторные квартиры на вторичном рынке в центрах городов вроде Торревьехи могут стоить недорого, а средние по площади квартиры в новых закрытых комплексах с бассейнами, детскими и спортивными площадками, парковкой и охраной стоят намного больше в пересчете на квадратный метр, особенно если речь идет о первой линии моря. Конечно же, бывают и приятные исключения, но в целом, на рынке недвижимости Испании наступает фаза роста, поэтому выгодных предложений будет оставаться всё меньше и меньше.

Купить апартаменты в Испании недорого можно на побережье Коста-Бланки. Оборудованные двухкомнатные апартаменты с гаражом и террасой будут стоить около 70 000 евро. Стоимость квартиры с одной спальней, например, в Торревьехе – 45 000 - 50 000 евро.

Недорого купить квартиру на побережье Коста-Бравы будет куда сложнее, здесь жилье такого же плана (две комнаты, парковка и терраса), будет стоить не менее 100 000 – 150 000 евро. Север испанского побережья всегда славился более мягким климатом, своей элитарностью и дороговизной. Объекты на Коста-Браве обойдутся в 2-2,5 раза дороже, чем на юге страны. Например, небольшие апартаменты в 500 метрах от пляжа в Ллорет де Мар общей площадью 50 кв. м. предлагаются от 100 000 евро.

В целом, апартаменты у моря, на первой линии, добавляют к цене жилья примерно 30-40%. Чем дальше от пляжа, тем ниже этот показатель. Так, квартира в 500 метрах от пляжа будет стоить уже существенно ниже объектов на первой линии моря.

Дешевые **дома** в Испании можно приобрести на побережье Коста-Бланка. Уютное **бунгало** с бассейном и несколькими спальнями будет стоить от 130 000 – 150 000 евро, а новая **вилла** в закрытой резиденции от 280 000 евро. Эксклюзивные роскошные виллы в Испании продаются от 2,5 млн. евро.

Если рассматривать Коста-Браву, то здесь цены на дома стартуют от 600 000---700 000 евро и могут достигать нескольких миллионов.



Подготовлено по данным Centro de Información Estadística del Notariado компанией Estate Spain в сентябре 2016 года. Публикация и использование фотоматериала разрешена только при указании ссылки на источник.

Copyright © 2017, Estate Spain - агентство испанской недвижимости. Любое использование либо копирование материалов или подборки материалов статьи, элементов дизайна и оформления может осуществляться лишь с разрешения автора (правообладателя) и только при наличии ссылки на <https://estate-spain.com>

Есть вопросы по покупке? Звоните +7 495 134 23 87 или +34 627 713 505 Calle Cervantes, 03170, Rojales, Ciudad Quesada, Испания

Коста-дель-Соль – это побережье, где купили себе резиденции многие голливудские звезды, спортсмены и политики со всего мира. Шикарные яхты, чистые пляжи и круглосуточный праздник в разгар сезона. Но из-за атлантического течения вода в море будет не самой теплой, зато отлично подойдет любителям серфинга. В Кост-дель-Соль активно строятся жилые комплексы и дома. Цены на новые апартаменты от 60 кв. м здесь начинаются от 350 000 евро, на небольшие квартиры-студии в 25-30 кв. м на вторичном рынке – от 110 000 евро. Так же, как и на Коста-Браве, купить дом недорого на побережье Коста-дель-Соль фактически невозможно. Начальная стоимость домов и тайнхаусов от 500 000 - 600 000 евро и может достигать 2 500 000 – 3 000 000 евро и выше. Виллы на Коста-дель-Соль продаются по цене от 1 млн евро.

Вообще, если говорить о новом жилье, то в зависимости от местоположения и прочих определяющих факторов, цены от застройщика будут варьироваться от 1 300 до 4 000 (эксклюзивные виллы) евро за квадратный метр в разных регионах Испании.

На вторичном же рынке объекты можно найти дешевле на 20---30% их новых аналогов. Цены стартуют от 35 000 - 40 000 евро за небольшую студию (25-30 кв.м) на юге Коста-Бланки. Известный курортный город Торревьеха на Коста-Бланке предлагает множество недорогих и интересных вариантов.

Похожий объект на севере Испании, например, на побережье Коста-Брава, обойдется уже в сумму от 80 000 евро (за небольшую студию).

Кроме сравнительно низких цен, затраты на покупку объекта на вторичном рынке также несколько ниже, чем при приобретении новостройки (так как в случае с новым жильем платится дополнительный гербовый сбор).

Средние ориентировочные цены на наиболее популярную недвижимость вторичного рынка:

- квартира с двумя спальнями, свежим ремонтом, в доме не старше 10-15 лет, в пешей доступности до моря на Коста-Бланке (юг) - от 65 000 Евро, Коста-Бланке (север) - от 90 000 Евро, на Коста-Браве - от 130 000 Евро, на Коста-дель-Соль - от 150 000 Евро.
- таунхаус с двумя-тремя спальнями в пешей доступности до моря, с общественным бассейном и небольшим участком земли - на Коста-Бланке (юг) - от 85 000 Евро, Коста-Бланке (север) - от 120 000 Евро, на Коста-Браве - от 250 000 Евро, на Коста-дель-Соль - от 270 000 Евро.

Продажа квартир в Испании от банков частным лицам с оформлением ипотечных договоров осуществляется от отметки в 50 000 евро – это средняя цена на квартиры, в то время как за виллу с бассейном назначена стоимость в 150 000 - 180 000 евро. Таким образом, цены примерно сравнимы со средними показателями по всему рынку жилья Испании.

Обычно ипотека нерезидентам Испании выдается на сумму от 70 % стоимости жилья максимально, но при покупке залоговой недвижимости с низкой ликвидностью (по оценке банка) эта сумма может быть уменьшена до 50 %, то есть в этом случае 50 % стоимости жилья должны быть у покупателя в наличии.

Примеры стоимости жилья в прибрежных районах Испании в 3 квартале 2016 года

Место	Тип объекта	Цена
Торревьеха, центр Плайя---де---Аро	3---комн. квартира	63 тыс. евро
(Коста Брава) первая линия	1---комн. студия 40 м	120 тыс. евро
Бенидорм, 200 м до пляжа	квартира 68 м2	125 тыс. евро
Санта Пола (провинция Аликанте), 5 мин. до пляжа	бунгало 100 м2	86 тыс. евро
Аликанте, вид на море, недалеко	2---комн. квартира	99 тыс. евро
аэропорт Бенидорм, первая линия	квартира 65 м2	189 тыс. евро
Торревьеха, первая линия	4---комн. квартира	154 тыс. евро
Бенидорм, первая линия	новая квартира 100 м2	225 тыс. евро
Ллорет де Мар (Коста Брава)	квартира 79 м2, первая линия	160 тыс. евро

Можно ли купить недвижимость в Испании за 25 000 евро?

Иногда покупателям попадаются объявления о продаже жилья в Испании за 25 000 евро. Необходимо понимать, что за такую цену вам предложат жилье крайне низкого качества постройки, в плохом районе (как с точки зрения местоположения, так и безопасности) либо с плохими соседями, либо с иными отягощающими обстоятельствами.

[Вернуться к оглавлению](#)

III. Юридические и налоговые вопросы

Проверка юридического статуса объекта перед покупкой: на что обратить внимание

К стандартным факторам, на которые стоит обратить внимание при совершении сделки с недвижимостью в любой стране мира, в Испании добавляются национальные нюансы, связанные с особенностями градостроительства, зонирования, законодательных норм и образа жизни.

Чтобы выбранная недвижимость действительно оказалась домом вашей мечты и радовала долгие десятилетия, а также, чтобы сделка прошла успешно и в дальнейшем не была признана ничтожной, необходимо оценить все плюсы и минусы покупки. Во-первых, следует проверить состояние объекта недвижимости и инфраструктуры прилегающей территории – визуально, при посещении Испании. Во-вторых, следует установить юридический статус приобретаемого жилья – путем запроса соответствующих документов.

Состояние объекта и инфраструктура

Категорически не советуем приобретать недвижимость удаленно, не приезжая в Испанию и лично не удостоверившись в качестве жилья. В противном случае вы рискуете получить все «прелести» заочной покупки: старый дом, некачественное строительство, отсутствие магазинов и транспортной инфраструктуры, соседство с неприятными городскими объектами вроде маргинальных кварталов или даже мусорных свалок.

Перед поездкой в Испанию можно оценить подобранные объекты по фотографиям. Сейчас можно даже совершить виртуальный тур по практически любому европейскому городу. Также заранее выясните информацию о транспортной доступности необходимых вам объектов, о планах муниципалитета по развитию территории – в дальнейшем это может добавить ликвидности. Все это позволит вам увидеть все подводные камни и сразу отсеять все сомнительные и неподходящие варианты.

Находясь непосредственно на объекте, нужно обратить внимание на состояние и качество ремонта, а также осведомиться о дате постройки здания. Дешевые квартиры находятся в неблагополучных районах, в старых домах, требующих больших финансовых вложений на ремонт. На приумножение вложенных средств и выгодную перепродажу в этом случае рассчитывать не стоит.

Важная роль при выборе жилья отводится инфраструктуре в районе объекта. Выбор объекта с нежелательным окружением или вдали от больших городов (особенно если жители покидают урбанизацию на зимний период) понижает ликвидность недвижимости в Испании и делает затруднительной сдачу в аренду. Считается, что для комфортного проживания на испанском побережье, город и море должны находиться в пределах 15-минутной езды на машине.

Юридический статус объекта

Процедура проверки юридического статуса объекта недвижимости в Испании подразумевает ответы на вопросы: кто собственник, какие существуют обременения, легальна ли постройка, соответствуют ли данные кадастра реальным параметрам недвижимости, корректно ли составлен договор купли-продажи, каковы затраты на налоги и сборы?

Для выяснения всей полноты картины потребуется запросить ряд документов, в которых трудно разобраться даже испаноязычным покупателям, не говоря уже о россиянах. Поэтому в стремлении обнаружить все подводные камни не стоит полагаться только на свои силы: целесообразно обратиться в агентство недвижимости. Во всех случаях сделок с недвижимостью в Испании необходимо удостовериться, что она не подпадает под Закон о побережьях. С 1988 года в Испании запрещено любое строительство в 100-метровой прибрежной зоне, однако недобросовестные девелоперы за это время возвели в ней до 100 тысяч объектов. В настоящее время большая часть из них идет под снос.

Покупка земельного участка

При покупке земельного участка в Испании необходимо проверить, не относится ли он к разряду сельскохозяйственных участков и возможно ли на нем строительство, а также подведены ли все коммуникации. Среди обременений, характерных только для земельных участков, может оказаться сервитут – право соседей на проход по данной территории. Отсутствие сервитута будет залогом вашего спокойного проживания.

К покупке земли следует подходить особенно осторожно в Валенсии, Андалузии и Мурсии, где разрешено ее изъятие (с нерыночной компенсацией) для нужд городского развития.

Покупка нового и строящегося жилья

Покупка недвижимости в Испании на этапе строительства требует участия юриста, который подтвердит репутацию компании-застройщика, оценит риски банкротства, проверит наличие у нее разрешений на строительство.

При покупке на первичном рынке необходимо запросить:

- ☐ лицензию на проведение строительных работ;
- ☐ сертификат об окончании строительных работ;
- ☐ сертификат о статусе недвижимости, в котором она признается соответствующей законодательству и стандартам для жилых помещений;
- ☐ лицензию на первичное заселение (выдается после проведения проверки государственными органами, на предмет соответствия постройки проектному плану. Включает в себя проверку на соблюдение регламентов по обеспечению здоровья и безопасности жилья);
- ☐ 10-летнюю гарантию качества постройки.

Покупка жилья на вторичном рынке

При покупке жилья на вторичном рынке необходимо запросить следующие документы:

- ☐ Нотариально заверенный договор купли-продажи – для установления собственника. Необходимо удостовериться, что недвижимость находится в единоличной собственности продавца.
- ☐ Выписку из реестра собственности Nota Simple, где перечислены обременения (ипотека, залог, арест имущества) или поставлена отметка об их отсутствии. Важно знать, что в Испании все долги переходят вместе с недвижимостью к новому собственнику.
- ☐ Сертификат из кадастра, где указаны параметры недвижимости: ее месторасположение, площадь, план и т.д. Существует риск, что данные на бумаге и в реальности не совпадут, особенно при приобретении дома (незаконное расширение может быть не отражено в документе) или земельного участка (указаны неправильные размеры, границы).
- ☐ Сведения из налоговой службы, подтверждающие отсутствие долгов по налогу на данную недвижимость.
- ☐ Сертификат управляющей компании дома, подтверждающий отсутствие долгов по квартплате перед жилищным кооперативом (комунитадом).
- ☐ Информацию из реестра собственности о наличии арендаторов. Если жилье сдано в аренду, обязательства переходят к новому собственнику, который не может выселить жильцов до окончания срока действия договора.
- ☐ Энергетический сертификат, необходимый при подписании договора.

Сколько стоит содержание жилья

Содержание недвижимости в Испании является важным аспектом, на который стоит обратить внимание перед покупкой. И хотя в отношении расходов на жилье Испанию сложно назвать дорогой страной, затраты могут оказаться в несколько раз выше, чем в России.

Все расходы делятся на две составляющие.

Во-первых, это фиксированные платежи, которые придется вносить даже за пустующее жилье: налоги, страховка, содержание дома и придомовой территории (уборка, вывоз мусора и т. п.).

Во-вторых, это переменные платежи, зависящие от набора подключенных услуг и уровня потребления: коммунальные платежи (вода, электричество, газ) и коммуникация (интернет, телефон, телевидение).

Таким образом, главные расходы на содержание жилья сводятся к следующим:

- Налоги.
- Страхование.
- Содержание дома и придомовой территории.
- Коммунальные услуги.
- Средства коммуникации.

Налоги

□ Ежегодный налог на недвижимость равен от 0,4 до 1,1% от кадастровой стоимости объекта, которая обычно в несколько раз ниже рыночной. В зависимости от того, квартира это или дом, средний платеж по налогу составляет от 200 до 1500 евро в год.

□ Ежегодный налог на доходы физических лиц в размере 24% взимается с суммы, равной 2% или 1,1% кадастровой стоимости жилья. В пересчете сумма налога равняется 0,48% или 0,265% от кадастра. Меньшая ставка применяется, если кадастровая стоимость менялась после 1994 года. В случае если недвижимость в Испании сдается в аренду, налог в размере 24% взимается не от доли кадастра, а от всей получаемой арендной платы.

Страхование

Стоимость содержания недвижимости в Испании может увеличиться за счет страхования, ведь в случае с ипотекой оно является обязательным. В остальных случаях – на добровольной основе. Вовремя заключенный договор страхования защитит от возможного ущерба в случае пожаров, аварий на сетях и стихийных бедствий. Стоит эта услуга в среднем 300-350 евро в год и зависит от стоимости недвижимости.

Содержание дома и придомовой территории

□ Жители многоквартирных домов или жилых комплексов оплачивают услуги жилищного кооператива (комунитад), оказываемые выбранной им управляющей компанией. В стандартный набор услуг включены уборка подъезда и близлежащей территории, освещение, ремонт лифтов, уход за газонами, охрана, вывоз мусора (иногда оплачивается отдельно). Как правило, ежегодная плата варьируется от 200 евро до нескольких тысяч евро.

□ Жители частных домов нанимают компанию по управлению недвижимостью или оплачивают услуги различных специалистов отдельно: садовника, уборщика, чистильщика бассейна. Конечно, можно заниматься всем этим самостоятельно, и тогда единственным крупным расходом станет вывоз мусора – порядка 120 евро в год.

Коммунальные услуги

□ Абонентская плата за подключение к системе водоснабжения составляет около 60 евро в год (независимо от того, проживаете вы здесь или нет). Вода оплачивается по счетчику по прогрессивной шкале: чем больше потребление, тем выше плата за «перерасход». Например, в Валенсии за двухмесячный период берут: за первые 15 кубометров – 0,44 евро, за следующие 15 – 0,66 евро, за следующие 20 – 1,78 евро и т. д. (два-три человека вполне способны уложиться в 15 кубов).

□ Абонентская плата за подключение к электрическим сетям также составляет порядка 60 евро в год и взимается в любом случае. Потребленное электричество в Испании обойдется по среднему тарифу 0,24 евро за кВт/ч – дороже, чем во многих странах Европы, и примерно в 3 раза дороже, чем в Москве.

□ Средняя цена на газ для потребителей в Испании составляет 0,09 евро за кВт/ч. Газ используется в основном не для приготовления пищи, а для нагрева воды и отопления помещения. На один лишь нагрев воды уходит не менее 200 евро в год. Отопление трехкомнатной квартиры с помощью газа потребует по 200 евро за каждый зимний месяц. Использование для обогрева кондиционера (электричества) немного дороже. В вопросе отопления надо учитывать испанский климат: если вы приобретаете жилье на севере, то там «топят» с ноября по март, а если на Канарских островах – то всего пару месяцев (центрального отопления там нет, вопрос решается с помощью электрообогревателей).



Средства коммуникации

Обычно испанские провайдеры предлагают владельцам недвижимости заключить комбинированный договор на телефон, интернет и телевидение. Например, телефон с безлимитными звонками на все фиксированные и мобильные номера Испании, интернет на скорости до 120 Мб/с и расширенный пакет телеканалов будет стоить порядка 500 евро в год.

Сколько стоит содержать квартиру в Испании?

Ежегодный налог	200-800 евро
НДФЛ	150-600 евро
Комунидад	300-800 евро (может достигать и 10000 евро!)
Вода	150-300 евро
Электричество	400-600 евро
Газ	200-300 евро (на подогрев, без отопления)

Copyright © 2017, Estate Spain - агентство испанской недвижимости. Любое использование либо копирование материалов или подборки материалов статьи, элементов дизайна и оформления может осуществляться лишь с разрешения автора (правообладателя) и только при наличии ссылки на <https://estate-spain.com>

Есть вопросы по покупке? Звоните +7 495 134 23 87 или +34 627 713 505 Calle Cervantes, 03170, Rojales, Ciudad Quesada, Испания

Телефон + интернет + телевидение	200-500 евро
Итого расходов в год	1600-3900 евро

Каковы расходы на содержание дома в Испании?

Расходы на содержание дома зависят от размера дома и сада, наличия бассейна, количества проживающих членов семьи и многих других факторов.

Ориентировочные годовые расходы для отдельно стоящей виллы (вне комплекса):

Ежегодный налог	1200-1500 евро
НДФЛ	900-1200 евро
Уход за садом	1200-2400 евро
Уход за бассейном	300-600 евро
Вывоз мусора	100-150 евро
Вода	400-600 евро
Электричество	600-1000 евро
Газ	200-300 евро (на подогрев, без отопления)
Телефон + интернет + телевидение	200-500 евро
Итого расходов в год	5100-8250 евро

Расходы на содержание недвижимости в Испании могут быть существенными, но их всегда можно снизить путем экономного потребления, а также если проживать только в теплый сезон и не пользоваться услугами связи.

Налоги и расходы при покупке жилья

За невысокие ежегодные налоги недвижимость Испании становится еще более привлекательной в глазах потенциальных покупателей. Солнце, море, приемлемые цены и умеренные расходы остаются важнейшими факторами при выборе Испании как оптимальной зарубежной страны для приобретения квартиры или дома.

Налоги на недвижимость в Испании считаются достаточно умеренными по сравнению со среднеевропейскими ставками – это касается и расходов при купле-продаже, и налогов для владельцев и арендодателей. Тем не менее, налог на квартиру в Испании в дальнейшем может обернуться существенными тратами как для тех, кто накопил на небольшую студию, так и для тех, кто решил приобрести роскошные апартаменты. Заранее ознакомившись с предстоящими платежами, вы сможете рассчитать свои возможности.

Общая информация по налогам

Иностранные физические лица не имеют ограничений на приобретение жилья. Его владение является основанием для получения долгосрочной шенгенской визы. Тем не менее, вид на жительство выдается автоматически только покупателям недвижимости на сумму от 500 000 евро, а также членам их семей.

Налог на недвижимость в Испании для иностранцев и подданных также одинаков. Ставки по различным налогам, связанным с недвижимостью, устанавливаются на разных уровнях: общегосударственном, региональном, муниципальном. Автономные сообщества и муниципалитеты имеют определенные коридоры (иногда довольно широкие), в рамках которых они вольны утверждать ставки на свое усмотрение. Поэтому расходы при покупке жилья варьируются от 6% до 11% от цены, а при владении – от 0,7% до 1,6% от кадастровой стоимости ежегодно.

Расходы при покупке жилья



❖❖ **Основной налог при покупке на первичном рынке: Налог на добавленную стоимость (IVT) – 10% Гербовый сбор (AJD, IAJD) – 0,5-1,5%**

При приобретении жилья напрямую от застройщика уплачиваются два налога. Во-первых, необходимо оплатить аналог российского НДС в размере 10% от цены объекта. Во-вторых, исключительно с покупателей новой недвижимости взимается гербовый сбор, размер которого зависит от региона покупки и варьируется от 0,5% до 1,5%.

Copyright © 2017, Estate Spain - агентство испанской недвижимости. Любое использование либо копирование материалов или подборки материалов статьи, элементов дизайна и оформления может осуществляться лишь с разрешения автора (правообладателя) и только при наличии ссылки на <https://estate-spain.com>

Есть вопросы по покупке? Звоните +7 495 134 23 87 или +34 627 713 505 Calle Cervantes, 03170, Rojales, Cuidad Quesada, Испания

❖❖ **Основной налог при покупке на вторичном рынке: Налог на передачу недвижимости (ITP) – 6-10%**

Покупатели жилья на вторичном рынке должны заплатить налог на передачу недвижимости. Процент налога на покупку жилья в Испании утверждается на региональном уровне и находится в пределах от 6 до 10 пунктов. Например, в Мадриде ставка равняется 6%, на Канарских островах – 6,5%, а в Андалузии, Валенсии, Каталонии и на Балеарских островах она может достигать 10%. ITP уплачивается в налоговые органы на местах, при их отсутствии в городе – в государственном органе, регистрирующем сделки с недвижимостью. В Мадриде и Андалузии платеж можно совершить через Интернет.

❖❖ **Запрос статуса объекта (Nota Simple) – 9 евро + перевод**

Выписка из реестра содержит информацию о текущем владельце жилья и виде собственности, а также краткую характеристику помещения (метраж, количество комнат и т. д.). Кроме того, в ней указаны имеющиеся долги и ограничения (например, по невыплаченной ипотеке). Выписка запрашивается в реестре собственности лично (выдается на следующий день), или через Интернет (выдается через 1-2 суток).

❖❖ **Услуги нотариуса – 0,03-0,45%**

Стоимость услуг нотариуса зависит от цены приобретаемого жилья. К примеру, недвижимое имущество в популярном диапазоне от 60 000 евро до 150 000 евро плата составит 0,1%. Для более дешевых диапазонов ставки выше, а для более дорогих – ниже.

❖❖ **Регистрационные расходы – 0,02-0,175%**

Плата за регистрацию вносится в пользу государства и также зависит от цены объекта. Для вышеуказанного диапазона она составляет 0,075%.

Налоги для владельцев жилья

❖❖ **Ежегодный муниципальный налог на недвижимость (IBI) – 0,4-1,1%**

Ежегодный налог на недвижимость в Испании устанавливается муниципалитетом и рассчитывается, исходя из кадастровой стоимости на 1 января отчетного года. Стоит учитывать, что кадастровая стоимость может быть в несколько раз меньше реальной, поэтому в среднем владельцы платят всего лишь порядка 200-800 евро в год. Налог на недвижимость в Испании для россиян никак не отличается ни по ставкам, ни по срокам уплаты: для всех иностранцев одинаковые условия!

❖❖ **Налог на доходы физических лиц (IRNR) – 24% от 2% кадастровой стоимости**

Даже если недвижимость не сдается в аренду, власти все равно взимают налог на доходы с владельцев-нерезидентов. Размер этого налога сопоставим в реальном выражении с IBI. Для расчета берется 2% от кадастровой стоимости, из которых удерживается 24%. Иными словами, этот налог равен 0,48% от кадастровой стоимости.

Если же кадастровая стоимость была переоценена после 1 января 1994 года, берется 1,1%, из которого удерживаются 24%. В этом случае налог в итоге составит 0,265% от кадастровой стоимости.

Пример: относительно новое жилье кадастровой стоимостью 150 000 евро будет иметь налогооблагаемую базу в 1650 евро, налог с нее составит 396 евро.

❖❖ **Расходы на содержание недвижимости**

Коммунальные платежи рассчитываются индивидуально и обычно включают оплату коммунальных услуг (водоснабжение, электроснабжение и газ) и comunidad, который варьируется в зависимости от следующих факторов: наличие лифта, бассейна, парковой территории (деревья и другие растения), охраны, и ежегодно может обходиться от 30 до 1300 евро. Чем дороже комунитад, тем больше выбор различных удобств на территории дома.

Расходы при покупке жилья в ипотеку

❖❖ **Гербовый сбор (AJD, IAJD) – 0,1-2%**

Взимается при оформлении договора об ипотечном займе в виде определенного, установленного в регионе процента от суммы кредита.

❖❖ **Оценка стоимости – 200-500 евро для среднего объекта**

Независимая оценка позволяет банку определить, не завышена ли цена жилья (в этом случае банк не сможет выгодно его реализовать по рыночной стоимости при возникновении проблем у заемщика). Чем дороже стоит объект недвижимости, тем дороже его оценка.

❖❖ **Регистрационные и нотариальные расходы**

Расходы на нотариальное оформление и регистрацию ипотеки в реестре собственности имеют прямую взаимосвязь с суммой кредита.

❖❖ **Страхование**

Страхование жилья является обязательным и чаще всего производится непосредственно в банке, выступающим посредником между своим клиентом и партнером-страховщиком. Страхование жизни требуется в большинстве случаев, за редким исключением. Страховка на случаи проблем со здоровьем, увольнения с работы и т. п. возможна по желанию покупателя.



Налоги и расходы при продаже и аренде жилья

❖❖ **Налог на прирост капитала (*Incremento de Patrimonio*) – 19-23% от прироста**

При продаже выплачивается налог с разницы между ценой покупки и ценой продажи. Ставки налога на прирост капитала:

- ☐ до 6000 евро – 19%;
- ☐ 6001 – 50 000 евро – 21%;
- ☐ более 50 000 евро – 23%.

Если вы совершаете сделку и продаете жилье дороже, чем купили, с этой разницы и будет взиматься налог. Если есть доказательства, что был проведен ремонт, его стоимость можно будет «приплюсовать» к цене, по которой вы купили жилье, уменьшив или ликвидировав разницу.

Если основной налог на недвижимость в Испании для нерезидентов – точно такой же, как для местных жителей, то налог на прирост капитала имеет особенность. А именно: при продаже недвижимости с иностранцев по умолчанию удерживается 3%, чтобы покрыть возможный налог прироста капитала. Поэтому при продаже иностранец получает 97% от цены. Если прирост капитала не подтвердится, подается прошение о возврате удержанной суммы.

❖❖ **Налог на прирост стоимости земли (*Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana*) – до 30% от прироста**

За время между покупкой и продажей может подорожать не только дом, но и земля под ним. Налог рассчитывается исходя из разницы между кадастровой стоимостью земли в год продажи и год покупки, умноженной на определенный коэффициент. Налог устанавливается не на

уровне автономных сообществ (которых в Испании 17), а на уровне муниципалитетов (их свыше 8 тысяч), при этом максимально разрешенная ставка равняется 30% от положительной разницы.

❖❖ **Услуги риелтора – 2,5-5%**

Услуги риелтора оплачивает продавец. В среднем, услуги агентства недвижимости обходятся в 2,5-5%, хотя могут стоить и значительно выше.

❖❖ **Налог – 24%**

При сдаче недвижимости в Испании в аренду владелец уплачивает ежегодный налог в размере 24% (испанцы и граждане стран Евросоюза платят 19%).

[Вернуться к оглавлению](#)



IV. Процесс покупки и оформления

Как купить недвижимость в Испании россиянину? Есть ли ограничения для россиян? Почему не стоит покупать жилье дистанционно? Доступна ли ипотека от испанских банков? Какие будут сопутствующие расходы? Все, что необходимо знать перед заключением сделки, вы узнаете из этого справочника.

Главные условия покупки недвижимости в Испании – ваше желание и наличие необходимых средств. Испанцы совершенно не ущемляют иностранцев в этом вопросе, нерезидентам страны просто приходится оформлять больше документов: получать идентификационный номер, открывать счет в испанском банке и т. д. Процесс покупки квартиры в Испании происходит в 4 этапа:

1. Выбор недвижимости

- подбор подходящих вариантов;
- поездка в Испанию на их осмотр;
- резервирование объекта.

2. Подготовка к сделке

- получение номера иностранца;
- открытие счета в банке;
- проверка юридического статуса недвижимости;
- подписание предварительного договора;
- при необходимости – получение ипотеки.

3. Заключение сделки

- подписание договора;
- уплата налогов;
- регистрация права собственности.

4. Владение недвижимостью

- получение годовой мультивизы или ВНЖ (вида на жительство);
- оформление или переоформление договоров на обслуживание жилья;
- регулярная оплата коммунальных услуг;
- сдача жилья в аренду (при необходимости)

На что обратить внимание при выборе жилья

Основные проблемы и стереотипы при выборе жилья в Испании

Покупка недвижимости, будь то квартира, апартаменты, дом или вилла – дело всегда ответственное и нелёгкое. К тому же в процессе изучения и выбора испанской недвижимости придется расстаться с некоторыми стереотипами и заблуждениями и быть готовыми к определенным нюансам дистанционного выбора. Рассмотрим некоторые из них.

1. «Первый и последний не предлагать?»

Если в нашей стране первый и последний этажи не самый популярный вариант, то в Испании это наоборот, привлекательное и востребованное жилье.

Последний этаж называется **ático**. Как правило, он располагает большой террасой и собственным солярием с красивым видом. Здесь можно устроить зону отдыха, летнюю столовую, площадку для барбекю.

Нижний этаж – **bajo**. Часто имеет персональный выход или даже просторный двор с местом для сада и парковки. Поэтому стоимость таких объектов бывает на 20-30% выше, чем остальное жилье того же типа в этом же здании.

2. Жилье на первой линии моря.

Многие мечтают о жилье на первой линии пляжа. Не стоит всё же забывать, что такое «престижное расположение» имеет не только «плюсы» но и немало «минусов».

Как правило, это самая оживленная часть приморского города. Вряд ли вам понравится шум туристической толпы по ночам и громкая музыка из ресторанчиков и кафе.

Владельцам требуется больше усилий и вложений, чтобы поддерживать жильё в порядке. Близость моря – это повышенная влажность, пронзительные зимние ветра. Будьте готовы бороться с грибком, ржавчиной на металлических поверхностях, песком, проникающим во все уголки дома.

3. Прекрасные виды на море.

Красивый вид не только радует глаз, но и имеет цену, причём - немалую. Жильё с фронтальным видом на море в среднем дороже на 30-40%.

Ну а если окна выходят на «живописную» стену соседнего дома, то тут стоимость квартиры будет раза в 2 ниже, чем у владельцев жилья на противоположной стороне того же дома.

4. «Фотоискусство» от риелтора.

Как правило, львиная доля процесса подбора и изучения объектов происходит на расстоянии многих тысяч километров от их расположения, практически виртуально. Будьте готовы к

тому, что квартира, выглядевшая на страничке объявления достаточно привлекательной и просторной, при ближайшем рассмотрении окажется тесноватой и потрёпанной. Просто фотокамера у риелтора была отличной! Часты и обратные ситуации, когда в реальности жилье оказывается гораздо лучше, чем на размещенных в Интернете изображениях.

5. Время – деньги.

Обычно на саму процедуру реального просмотра объектов и принятия решения отводится достаточно ограниченный промежуток времени. Это либо краткосрочная поездка – от 3 до 10 дней, либо попытка совместить «приятное с полезным» – во время отдыха в Испании. Что поделаешь, время - ресурс, которого нам постоянно не хватает! А здесь оно по-настоящему дорого.

В течение нескольких дней, которые предназначены для знакомства с подобранными вариантами, на вас сваливается столько информации, впечатлений и просто физического напряжения (ведь приходится колесить, а то и пешком наматывать километры в разных частях города), что невольно голова идёт кругом. Особенно если вы решились работать с несколькими агентствами одновременно.

Непростые вопросы выбора

Чтобы сэкономить свое время и силы, перед обращением в агентство необходимо сформулировать для себя основные вопросы и самому же себе дать на них четкие ответы. Тогда вам не придется тратить время на отбраковку массы вариантов, оказавшихся абсолютно неподходящими и испытывать разочарование от того, что вам предлагают «совсем не то, что нужно».

1. «Зачем?»

Если вы отважились на такое серьезное мероприятие, как покупка недвижимости за рубежом, то от вашего ответа на этот вопрос зависят все дальнейшие действия и их результат.

Итак, подумайте, для чего вам нужно жилье в Испании.

- ☐ Хотите отдыхать у моря с детьми?
- ☐ Желаете перебраться в Испанию и жить постоянно?
- ☐ Нужна квартира для ребенка, который получает образование в Испании?
- ☐ Подыскиваете уютное и безопасное жилье для родителей-пенсионеров?
- ☐ Планируете сделать инвестиционное вложение и получать прибыль с аренды?

От ясного и четкого понимания этого самого «зачем» будут зависеть критерии, по которым предстоит подбирать варианты для покупки вашего желанного дома или квартиры у Средиземного моря.

К примеру, если вы желаете проводить на «зарубежной даче» несколько недель в году, то вам понадобится жилье в пешей доступности от моря, не требующее большого внимания и вложений для его обслуживания. Апартаменты в жилом районе подойдут вам больше, чем отдельно стоящий дом с садом, который будет нуждаться в постоянном уходе и дополнительных расходах.

Квартиры с 2-3 спальнями возле моря и курортной инфраструктуры имеют большой потенциал для сдачи в аренду туристам, а значит, являются хорошей инвестиционной покупкой.

Если же вы планируете постоянное проживание, то комфортнее будет иметь личное пространство для зоны отдыха. Ведь в южной стране с прекрасным климатом так приятно

проводить время на открытом воздухе, подальше от шумных туристических бульваров и коммерческих зон. Тогда вам стоит рассматривать вариант таунхауса или бунгало в урбанизации, закрытом жилом комплексе. А если позволяют средства, можно остановить выбор на коттедж-шале или вилле.

Если вы подбираете жилье для будущего студента, то искать его нужно будет не у моря, а поблизости от университетского кампуса.

2. «Сколько?»



Поговорим о финансовом аспекте. Оцените трезво ваши потребности и возможности. Не забудьте о дополнительных расходах при покупке недвижимости и налогах, затратах на содержание жилья. Обо всем этом мы уже писали выше.

Прикиньте, будет ли вам интересно ежеквартально оплачивать комунитад (comunidad) --- содержание бассейна, зеленой зоны и прочих «приятностей», если вы сможете посещать свое испанское жилье лишь пару недель в году.

На что вы сможете претендовать, не влезая в крупные долги? Стоит ли покупать объект у застройщиков или вам выгоднее обратить внимание на вторичное жилье по более доступной цене. Понадобится ли кредитование? Это тоже дополнительные расходы на оформление ипотеки и платежи по процентам, подготовка необходимых документов.

Разобравшись с этими двумя важными моментами, вам будет проще прийти к ответу на третий вопрос «Что?» - какой в конечном итоге объект вы выберете.

Просмотры объектов и выбор

Составляем чек-лист и оцениваем варианты

Итак, вы определились с вашими целями, прикинули финансовые возможности. Приступили к изучению вариантов, присланных по вашему запросу риелторами, или присматриваетесь к объектам на досках объявлений и специализированных порталах. Уже намечена дата приезда в Испанию, чтобы все увидеть, пощупать, прикинуть на местности. Дело за малым – подготовиться к просмотрам, чтобы дать объективную оценку вариантам жилья и остановить выбор на самом подходящем из них.

Мы предлагаем простой и испытанный метод, который уже не раз помогал нашим клиентам. Надеемся, что он сослужит хорошую службу и вам.

Это чек-лист осмотра объектов. Этот лист станет вашей палочкой-выручалочкой и облегчит процесс принятия решения о покупке вашей квартиры или дома на испанской земле. Но сначала нужно отобрать самые главные критерии, которые лягут в основу вашего чек-листа, станут его «скелетом».

Схема проста – сравниваем, выбираем и принимаем решение. Для этого мы создаем систему критериев, в рамках которых выбираем лучший вариант.

Главным ориентиром должен быть все тот же вопрос «Зачем?». То есть цель, назначение, которому будет служить ваша испанская недвижимость. Поэтому определите свои приоритеты, наметьте 5-7 наиболее важных критериев, откинув второстепенные.

Примите во внимание еще и такой момент – в любом случае купленное жилье вы будете обустраивать, приспособлять под свои вкусы. Так что не ищите «идеальный вариант», а выбирайте тот, который максимально соответствует вашим приоритетам.

Здесь не может быть стопроцентных рецептов, и у каждого получится свой список критериев. Дадим для примера ориентиры, на которые равняется большинство покупателей испанского жилья.

Местоположение

От того, в какой части города находится объект, во многом зависит ваше удобство при отдыхе, проживании, либо его перспективность для сдачи в аренду. Близость к морю и пешая доступность супермаркета, кафе, аптеки – все эти факторы важны при использовании квартиры или дома в качестве туристического жилья.

Если же вы планируете поселиться в Испании на постоянной основе, то приоритетом будет уже не пляж, а более спокойная жилая зона, наличие детской площадки, сквера, остановки общественного транспорта, поликлиники (Centro de Salud), спортклуба, школы. Хотя по поводу близости учебного заведения беспокоиться не стоит. Ребенка определяют в школу по наличию свободных мест. Но даже если она будет в другом районе – не переживайте. Детей в испанские школы доставляют школьными автобусами, с сопровождающими.

Тип жилья

Выбор типологии жилых объектов в Испании достаточно большой. Возможно, вам придется сравнить плюсы и минусы многоквартирного здания и таунхауса. Исходите опять же из целесообразности. Апартаменты потребуют меньше усилий для содержания жилья в порядке, а также более востребованы арендаторами. Постоянно проживать комфортнее в таунхаусе или коттедже, где есть собственное пространство для парковки, садика, зоны барбекю.

Год застройки

«Свежесть» здания не всегда говорит о преимуществах жилья. В период строительного бума как грибы росли туристические резиденции, где сокращали метраж спален и кухонь, а также затраты на шумоизоляцию. Однако просторные квадратные метры в старом фонде могут потребовать дополненных вложений на замену электропроводки, серьезный ремонт.

Имеет свои преимущества покупка жилья у застройщиков в процессе строительства. Стоимость его будет ниже на 20-30%, чем при завершении объекта. Также предоставляется рассрочка платежей.

К тому же вы сможете более точно узнать обо всех деталях и особенностях жилья: типы планировок, используемые стройматериалы, оснащение и оборудование. Ряд застройщиков даже учитывает пожелания покупателей в выборе материалов для внутренней отделки, перепланировке жилых помещений.

Планировка

Как правило, схему жилых помещений с точными параметрами предоставляют только застройщики.

Если вы выбираете объект на рынке вторичного жилья, то придется полагаться на то, что увидите своими глазами. Указанная в описании объекта жилая и полезная площадь мало о чем говорит. Иногда половину этого метража занимает «слепой» коридор. Советуем прихватить на осмотр рулетку. Тогда сможете все измерить и прикинуть, что разместится в спальне или кухне-гостиной.

Нередко окна спален могут выходить в patio – внутренний дворик или «световой колодец». Отдельная кухня – редкость в испанской застройке. Отмечайте важные для вас моменты в расположении комнат и служебных помещений.

Наличие «comunidad»

Помните, кондоминиум - это не только удобство, но дополнительные расходы, иногда немалые. Так ли вам важно иметь в резиденции ухоженный сад и бассейн, которыми вы будете пользоваться от силы 2 раза в году по паре недель. Платить же придётся по полной программе. Однако для инвестиционного жилья с целью сдачи эти опции очень привлекательны. Полностью избавиться от затрат за территорию общего пользования и их обслуживание не получится. Свет в подъезде, лифт, уборка – все ложится на плечи жильцов. Так что, заранее поинтересуйтесь, во что это выльется.

Состояние жилья

Решите, что для вас более приемлемо.

1. Вариант «заезжай и живи», когда квартира или дом оснащены всем необходимым включая посуду и портьеры, бытовую технику. Причем все это совпадает с вашими представлениями о комфорте и стиле. Честно говоря, такое случается крайне редко.

2. Экономия и хлопоты по обустройству.

Здесь тоже возможны нюансы. В одном случае потребуется пара ведер краски, валик, ваши или наемные руки. В другом – при малых первоначальных вложениях необходим капитальный ремонт и оснащение в полном объеме, зато на свой вкус.

Стоимость

Установите для себя разумный диапазон цен, с учетом финансовых аспектов, о которых мы говорили ранее. Если желаете приобрести недорогое жилье с перспективой его ремонта – поинтересуйтесь заранее у специалистов, во что обойдется примерная смета с учетом материалов, рабочей силы, покупки мебели, бытовой техники. Если средства вам позволяют и нет желания загружать себя заботами по обустройству, обратите внимание на новые жилые комплексы, снабженные бытовой техникой, а также мебелью и прочими необходимыми домашними мелочами.

Итак, у вас в руках основа вашего будущего чек-листа. Исходя из ваших целей и финансовых реалий, необходимо отобрать наиболее подходящие объекты-претенденты на роль дома/квартиры вашей мечты.

Скорее всего, вам придется ознакомиться не с одним десятком объектов. Как правило, агентство готовит к просмотру от 5 до 10 отобранных и предварительно согласованных вариантов. Но, возможно, какой-то из них «отвалится», будет уже кем-то зарезервирован до вашего приезда, а может быть, уже и продан. Либо появится пара-тройка свежих объектов.

Поэтому важно не запутаться потом при оценке просмотренных домов/квартир. Для этого советуем вам добавить в свою таблицу графы «Кто?», «Что?», «Где?», «Когда?».

- ☐ **«Кто?»** - в этой графе отмечайте, кому принадлежит продаваемый объект. Запишите контактные данные риелтора. Если что, будет проще сразу же связаться, а не рыться в блокноте или телефоне.
- ☐ **«Что?»** - попробуйте сделать «зацепку» для памяти. Придумайте название объекту, или запишите какую-то деталь, которая бросилась в глаза. Например: «квартира с большой террасой» или «кухня с оранжевыми шкафчиками». Если делаете параллельно фото, можете потом вставить в эту графу одно из них. Можете еще пометить количество спален, ванных комнат или какие-то другие важные детали.
- ☐ **«Где?»** - запишите точный адрес объекта. Потом сможете посмотреть по карте, найти дом на Google или Яндекс картах. Оцените его расположение по отношению к важным для вас объектам – магазинам, пляжу, школе, центру города.
- ☐ **«Когда?»** - поставьте дату просмотра.

Для того, чтобы в итоге легче было выбрать лидера, рекомендуем продумать собственную систему оценки просмотренных объектов. Это могут быть «плюсы» и минусы» за каждый параметр или балльная система оценок – решать вам. В итоге вам останется подсчитать количество баллов

или «плюсиков» и принять важное решение. Возможно, «победителей» будет несколько - это не беда. Риелторы всегда позволяют еще раз (а то и не один) взглянуть на понравившиеся объекты.

После этого вы можете составить новый чек-лист уже среди «лидеров», снова их оценить и спокойно и рационально определиться с окончательным выбором.

Подготовка к сделке и оформление документов

После того, как вы нашли недвижимость своей мечты, можно зарезервировать ее за собой (хотя это и необязательно). Договор резервации заключается между покупателем, с одной стороны, и собственником жилья либо агентством недвижимости, либо застройщиком, с другой. В договоре прописывается цена объекта и оговариваются сроки выхода на подписание купчей. При этом покупатель вносит залог в размере 1-1,5% от стоимости жилья, обычно для квартиры достаточно 3000 евро. Поскольку договор свидетельствует о намерениях подписантов совершить сделку, после его заключения объект снимается с продажи, его показы другим лицам прекращаются. Если покупатель решит отказаться от приобретения объекта, залог останется у продавца.

Итак, перед заключением сделки необходимо выполнение следующих пунктов:

1. Получение NIE

Когда объект выбран, первым делом необходимо получить идентификационный номер иностранца (Número de Identificación de Extranjero, NIE). Без этого документа в Испании нельзя совершить ни одного юридически значимого действия – ни купить недвижимость, ни приобрести автомобиль, ни зарегистрировать компанию, ни открыть счет в банке (а это – ваше следующее действие!).

Имея законные основания для получения NIE (в данном случае – договор о резервации недвижимости), его можно получить непосредственно в Испании либо в консульстве Испании в России. Для этого необходимы: заполненное заявление, загранпаспорт и его копия, две фотографии 3 на 4 см, квитанция об оплате пошлины. Если запрос происходит в Испании, заявитель должен иметь действующую Шенгенскую визу и обратный билет. В соответствии с законодательством, номер присваивается в течение 5 рабочих дней, но на практике случаются задержки.

2. Счет в испанском банке

Для покупки недвижимости потребуются открыть счет в испанском банке. Он необходим для расчета с продавцом, а в дальнейшем – для уплаты налогов и коммунальных платежей. Открывать счет лучше в том банке, где вы собираетесь брать ипотеку. Если ипотека не нужна, выбор банка обуславливается только привлекательностью его тарифов на обслуживание счетов физических лиц. При открытии счета потребуются российский и заграничный паспорта и договор о резервации недвижимости. Российские граждане должны быть готовы к тому, что банк попросит детальную информацию о происхождении средств: справку о доходах или налоговую декларацию. Открытие счета обычно происходит в течение часа.

3. Проверка статуса недвижимости

Процедура покупки недвижимости в Испании включает проверку юридического статуса недвижимости: каков ее точный метраж, кто ее собственник, нет ли непоплаченных счетов и долгов

(они переходят к новому владельцу). Вся информация содержится в выписке из реестра недвижимости, которую можно заказать лично или через интернет и получить в течение 1-2 дней.

4. Договор о резервировании жилья

Далее, если отсутствовал договор о резервации, происходит подписание предварительного договора. В нем указываются те же самые данные: цена, форма оплаты, срок совершения сделки. При этом покупатель вносит 1-1,5% от суммы, подлежащей оплате. В случае если он передумает приобретать эту недвижимость, залог останется у продавца. А если покупку заблокирует продавец, он выплатит покупателю залог в двойном размере.

Многие россияне интересуются, как купить квартиру в Испании в ипотеку. На самом деле сегодня испанские банки готовы предоставить 50-60% от стоимости жилья на срок от 10 до 30 лет под 3,2-4% годовых. Таким образом, первый взнос составит около половины суммы или меньше. Оформление ипотеки связано с необходимостью предоставления различных документов о доходах, такие как справка с работы, налоговая декларация, выписки с банковского счета, документов о владении недвижимостью или акциями. Стоит помнить, что по общеевропейскому правилу выплаты по ипотеке не могут превышать 30% дохода. Иными словами, необходимо зарабатывать в 3 раза больше, чем составляет ежемесячный платеж.

Процесс оформления кредита занимает до одного месяца. Издержки заемщика выражаются в комиссии банка в размере 1–2 % и гербовом сборе в размере 0,1-2% от суммы кредита. Отдельно оплачиваются оценка недвижимости (200-500 евро) и ее страхование (200-300 евро в год для объекта средней ценовой категории).

Какие документы нужны при покупке

Документы, которые предоставляет покупатель:

1. Действующий паспорт (заграничный для россиян).
2. Основание легального нахождения в Испании (действующая виза или иное основание, по которому покупатель легально находится в стране).
3. Две фотографии (для оформления NIE).

Документы, которые агентство недвижимости помогает оформить покупателю:

1. **Идентификационный номер иностранца NIE.** Без этого документа в Испании нельзя совершить ни одного юридически значимого действия – ни купить недвижимость, ни приобрести автомобиль, ни зарегистрировать компанию, ни открыть счет в банке. Он открывается достаточно быстро в любом отделении полиции Испании, агентства недвижимости обычно помогают покупателю с оформлением заявления на открытие этого номера.

2. **Предварительный договор купли-продажи** недвижимости (в случае вторичного жилья – заключается с агентством, в случае первичного – с застройщиком напрямую в присутствии агентства).

3. **Справка об открытии счета в испанском банке.** Счет необходим для расчета с продавцом, уплаты налогов и сборов, связанных с покупкой жилья, а в дальнейшем – для уплаты ежегодных налогов и коммунальных платежей. Агентства недвижимости также обычно помогают выбрать банк

и открыть в нем счет. Если покупатель планирует брать ипотеку, то счет рекомендуется открывать в том же банке, у которого будет запрашиваться ипотека.

Если покупка оформляется без ипотеки, агентство готовит следующие документы:

- ❖❖ **Nota Simple Informativa** или Нота Симпле - справка информационного характера, содержащая разъяснения о правовом статусе объекта недвижимости, включая информацию о собственнике, точном метраже, обременении жилья (если таковое есть). Это аналог российской выписки из ЕГРП.
- ❖❖ **Основной договор купли-продажи или Эскритупа (Escritura de compraventa).**
Подписывается после того, как готовы все вышеуказанные документы. Само подписание происходит в присутствии нотариуса лично покупателем жилья или третьим лицом по доверенности (например, представителем покупателя или агентом-риэлтором).

После подписания основного договора покупатель оплачивает налоги и сборы, связанные с покупкой недвижимости. Затем покупатель (или его представитель) обращается в реестр с подлинником основного договора купли-продажи и документами, подтверждающими уплату налогов, и через 2-3 месяца он получает свидетельство о праве собственности. На этом формальный процесс вступления в права владельца недвижимости в Испании завершен.

Если покупка оформляется с привлечением займа у банка (ипотеки):

После получения NIE подается комплект документов на ипотеку в выбранный заранее банк (по рекомендациям агентства или независимых экспертов).

Какие документы для этого нужны:

- ☐ Номер нерезидента NIE.
- ☐ Копия паспорта.
- ☐ Предварительный договор купли-продажи с внесением залога. Это договор между покупателем и продавцом недвижимости (в случае нового жилья – между застройщиком), в котором указаны параметры жилья, его адрес, сумма залога и максимальный срок оформления сделки.
- ☐ Справка о доходах, для россиян это может быть 2-НДФЛ за предыдущий год или определенный период текущего года (например, за последние 6 месяцев). В случае если покупатель является ИП и ведет предпринимательскую деятельность, это может быть налоговая декларация. Если человек получает доход от сдачи жилья в аренду, то также можно приложить декларацию об уплате налогов по этому виду деятельности, и действующий договор аренды, в котором указывается ее сумма и срок.
- ☐ Выписки с личного банковского счета покупателя, открытого в своей или любой другой стране, с указанием текущего состояния счета и движения денег за последние 6-12 месяцев.
- ☐ Справка с места работы с указанием должности и размера заработной платы, а также даты первого приема на работу, с подписью генерального директора или главного бухгалтера.

□ Если покупатель является предпринимателем, то выписка из ЕГРИП (для россиян) или аналогичной структуры для жителей других стран СНГ.

□ Выписка из государственного бюро кредитных историй (о сумме кредитов, которые уже имеет покупатель, или их отсутствии).

□ Если у будущего покупателя недвижимости в Испании уже есть недвижимость, автомобиль, яхта или другие дорогостоящие виды транспорта, или акции, или он является владельцем или совладельцем других бизнесов, то потребуются документы, подтверждающие права владения (свои для каждого случая).

После получения одобрения от банка, запускается механизм сделки, указанный выше, то есть подписывает основной договор купли-продажи, далее оплачиваются налоги и сборы, после чего подается запрос в госреестр, и через 2-3 месяца покупатель получает свидетельство о праве собственности (с обременением ипотекой).

Заключение сделки

1. Подписание договора купли-продажи

Когда все документы готовы, наступает стадия оформления сделки: необходимо перечислить оставшуюся часть суммы на счет продавца и подписать договор купли-продажи в присутствии нотариуса. Покупатель подписывает документы с владельцем недвижимости или компанией-застройщиком. Любая сторона или обе стороны могут доверить подписание договора третьим лицам (например, агентству недвижимости), оформив нотариальную доверенность (то же касается и предварительного договора).

2. Оплата регистрационных налогов и сборов

В течение 30 дней после совершения сделки необходимо оплатить налоги и направить бумаги на регистрацию права на недвижимость. К налогам относятся:

- 1) НДС и гербовый сбор при покупке жилья на первичном рынке (10% + 0,5-1,5%) либо налог на передачу права собственности при покупке жилья на вторичном рынке (6-10%).
- 2) Регистрационные расходы (0,02-0,175%).

3. Получение свидетельства о праве собственности

Оформление недвижимости в Испании осуществляется в Реестре собственности (Registro de Propiedad) Испании, куда необходимо обратиться с подлинником договора и документами об уплате налогов, и обычно это делается совместно с представителями агентства недвижимости. Через 2-3 месяца покупатель получает договор обратно, а с ним и выписку из реестра, свидетельствующую о его праве на собственность.

Владение недвижимостью

Формально процесс покупки недвижимости в Испании заканчивается в момент подписания договора, но на практике это не так. Например, обращаться за годовой мультивизой следует только после регистрации права собственности. Дело в том, что в наборе документов (помимо всех стандартных требований для туристических виз) присутствуют: копия договора купли-продажи и выписка из реестра недвижимости. В последней, разумеется, должно стоять ваше имя, что возможно только после регистрации права собственности. Обладая недвижимостью в Испании, вы можете не только отдыхать в ней сами, но и выписывать приглашения друзьям и родственникам.

В дальнейшем средства с вашего испанского счета будут регулярно списываться в счет оплаты эксплуатационных услуг. Они включают в себя ежегодные налоги, плату за содержание общего имущества дома и коммунальные платежи (за воду, электричество, газ). Для небольшой квартиры затраты по этой строке расходов начинаются от 1000 евро в год.

Владелец недвижимости может сдать ее в аренду – как на долгосрочной, так и на краткосрочной основе. Для этого необходимо встать на учет в Министерстве туризма и уплачивать ежегодный налог в размере 24% от арендной платы. Арендную плату диктует только экономика, она устанавливается по соглашению сторон и не регламентируется государством.

Приобретение недвижимости в Испании для сдачи в долгосрочную аренду – не самая популярная модель поведения. Всё же россияне предпочитают отдыхать в своих испанских квартирах самостоятельно. Кроме того, долгосрочная аренда заключается сразу на год, а затем арендатор имеет право ежегодной пролонгации, и без уважительных причин отказать ему в этом нельзя.

В момент подписания договора собственник получает не только ключи, но и документы, касающиеся обслуживания недвижимости. На первичном рынке это документы для заключения контрактов с обслуживающими компаниями, которые предоставляет застройщик. На вторичном рынке это существующие договоры обслуживания, которые вам необходимо переоформить на свое имя.

[Вернуться к оглавлению](#)

V. Ипотека в Испании



Основные элементы ипотеки в Испании

Итак, вы решили осуществить свою мечту и хотите приобрести квартиру или дом на солнечном побережье Испании, но имеющихся средств для этого недостаточно. Нет причин расстраиваться – на помощь вам придет ипотека. Это слово не должно вас пугать, так как в Испании процентные ставки по ипотечному кредиту в несколько раз ниже, чем в России.

При оформлении ипотеки покупаемая вами недвижимость находится в залоге у банка и является гарантом выплаты кредита. Поэтому процентная ставка у ипотечного кредита намного ниже, чем у других видов кредита.

Поручительство не требуется

Следует отметить, что зарубежным покупателям испанской недвижимости (нерезидентам этой страны) не требуется поручительство по ипотечному кредиту, и это основное отличие в процедуре получения ипотеки между резидентами и нерезидентами Испании. Несмотря на такое солидное преимущество, тем не менее, максимально запрашиваемая сумма может быть не более 70 % (и крайне редко 80%) стоимости жилья, тогда как граждане Испании могут претендовать на 100-ное покрытие ипотеки банком.

Запрашиваемая сумма

После вашего запроса на ипотечный кредит, банк проводит оценку приобретаемой вами недвижимости. На основе этой оценки принимается решение и выделяются денежные средства. Обычно ипотека нерезидентам Испании выдается на сумму от 70 % стоимости жилья максимально, но при покупке залоговой недвижимости с низкой ликвидностью (по оценке банка) эта сумма может быть уменьшена до 50 %, то есть в этом случае 50 % стоимости жилья должны быть у покупателя в наличии.

Уровень вашего дохода – ключевой фактор при принятии решения об ипотеке.

Срок погашения

Ипотечный кредит в Испании предоставляется на длительный срок. При этом вы можете выбрать и согласовать с банком наиболее удобный для вас период погашения. Как правило, это 10, 15 или 20 лет, даже можно продлить выплату кредита до 30 лет. Однако мы не рекомендуем выбирать особо длительный срок, чтобы не переплачивать проценты лишние по кредиту.

Процентная ставка

Процентная ставка в ипотечном кредитовании бывает трех типов: фиксированная, переменная/варьирующая и смешанная.

1. Фиксированная ставка

Фиксированная ставка подходит тем, кто хочет стабильности в выплатах. Она неизменна на протяжении всего срока выплаты ипотеки. Никакие волнения в экономике не повлияют на величину такой процентной ставки. Главный минус такой ставки в том, что на сегодняшний день ее размер может превышать величину переменной ставки. Размер процентной ставки по ипотечному кредиту находится в пределах 3%-3,4%.

2. Переменная ставка

Переменная ставка – вариант довольно рискованный. Процент по ней в разные периоды может быть как снижающимся, так и растущим.

Каждые 6 или 12 месяцев (в зависимости от банка) проводится рекалькуляция, основанная на официальных показателях рынка. В Испании этот показатель (индекс), который применяется во всей Еврозоне, называется Euribor. *Обычно такую ставку выбирают те, кто получает стабильных доход в Евро.*

3. Смешанная ставка

Смешанная ставка – это сочетание первых двух типов процентной ставки. Схема следующая: в течение первых двух-трех (а иногда и 10) лет устанавливается фиксированная процентная ставка, а на оставшийся срок ставка будет переменной.

Перечень документов, необходимых для оформления ипотечного кредита нерезидентом Испании

1. Договор резерва или залога на приобретаемую вами испанскую недвижимость. Это частный договор, который подписывается между продавцом и покупателем, в нем отражается залоговая сумма и указывается максимальный срок оформления сделки.
2. Справка о доходах форма 2-НДФЛ за предыдущий год и за прошедший период текущего года.
3. Выписка с личного банковского счета (или счетов), открытого в своей стране или других странах с указанием движения денежных средств за последние 6-12 месяцев.
4. Справка с места работы на фирменном бланке с печатью компании, с указанием занимаемой должности, размера зарплаты, продолжительности работы на данном предприятии, с подписью руководителя и главного бухгалтера.
5. Выписка из государственного бюро кредитных историй (о сумме кредитов, которые уже имеет покупатель, или их отсутствии).
6. В случае владения собственным бизнесом предоставляется свидетельство о регистрации фирмы и соответствующие страницы из документа, где указано, что вы являетесь ее владельцем или совладельцем (выписка из ЕГРЮЛ).
7. Если покупатель является предпринимателем, то выписка из ЕГРИП (для россиян) или аналогичной структуры для жителей других стран СНГ
8. В случае владения недвижимостью, желательно представить свидетельство о регистрации права собственности с указанием общей площади объекта и отсутствия каких-либо обременений.
9. Действующий заграничный паспорт.

Следует отметить, что это основной список необходимых документов, но в каждом конкретном банке могут запросить дополнительные документы. Как правило, агентства недвижимости, через которые приобретается жилье, помогают с оформлением всех необходимых документов.

Дополнительно на оформление ипотечного кредита потребуются следующие расходы:

- ☐ Комиссия за открытие кредита (1,5% от суммы займа).
- ☐ Банковская оценка недвижимости - примерно 300 евро.

Обращаем ваше внимание, что недвижимость, на которую оформлен ипотечный кредит, должна быть обязательно застрахована. Стоимость страхового полиса составляет примерно 150-300 евро в год. При этом, в первый год кредитования банк, как правило, требует оформления медицинской страховки для получателя кредита.

Окончательный договор, налоги и регистрация

Примерно через 1-2 месяца после подписания предварительного контракта, когда все проверки завершились и банк одобрил ипотечный кредит, стороны в присутствии нотариуса подписывают окончательный договор купли-продажи (Escritura Publica). В этот момент продавец передает покупателю ключи от дома, а покупатель – оставшуюся сумму в виде банковских чеков. В случае покупки недвижимости в кредит это делает представитель банка.

Если оплата производится в рассрочку, даты и размеры выплат указываются в договоре. В документе содержатся все сведения о продавце и покупателе, характеристики участка и построек, перечень имеющегося оборудования и т. д. При желании в договоре прописывается имя не только владельца, но и членов его семьи.

Оригинал договора купли-продажи направляется в Реестр собственности в Мадрид, где проверяется юридическая чистота сделки. Также к этому моменту покупатель и продавец должны уплатить необходимые налоги.

Регистрация занимает от двух месяцев до полугода. После этого владелец может заказать выписку о праве собственности Nota Simple, чтобы претендовать на мультивизу или вид на жительство.

Оформление ипотечного кредита несет дополнительные расходы в размере 1-2% от стоимости объекта недвижимости. Так, при покупке недвижимости через ипотеку общие расходы составляют 13-14% от стоимости жилья за объект вторичной недвижимости и 14-15% - за жилье в новостройке (на 1-2% больше – из-за уплаты Гербового сбора).

Профиль клиента, которому не откажут в ипотеке в Испании



Необходимо помнить, что в Испании, как и любой стране мира, имущество находится в распоряжении банка до момента полной выплаты кредита по нему, поэтому аккуратное и

своевременное погашение ипотеки по установленному графику позволит избежать проблем с банком.

При этом при оформлении ипотеки в Испании иностранцам, в отличие от граждан страны, не требуется привлекать поручителей или закладывать какое-либо имущество в качестве обеспечения. Все, что необходимо – это подтвердить свою финансовую состоятельность.

Итак, какому клиенту банк не откажет в ипотеке? Вот перечень основных характеристик.

1. Трудовая стабильность

Это условие гарантирует стабильность вашего дохода. Желательно, чтобы ваш стаж работы в определенной компании был не менее 4-х месяцев. Так как реальные сроки и условия рабочего контракта не всегда возможно предоставить банку, то некоторые банки не придираются к стажу на одном рабочем месте.

2. Уровень дохода

При принятии решения об ипотеке банк должен убедиться, что вы не относитесь к клиентам с риском невозврата или задержки выплат по кредиту. От уровня вашего дохода зависит возможная сумма финансирования и процентная ставка. Ваш ежемесячный доход не должен быть меньше 800 евро. При этом размер ежемесячного взноса по ипотеке не должен превышать 30% от вашей зарплаты.

3. Возраст

Идеальный возрастной диапазон для получения ипотеки – от 25 и до 60 лет.

4. Уверенность в клиенте

Лимит суммы, которую вы запрашиваете у банка, может быть увеличен, если вы имеете положительную кредитную историю в Испании. То есть если вы уже пользовались услугами финансирования того или иного банка, и при этом у вас не было проблем с возвратом кредита.

Советы по получению ипотеки в Испании

1. По возможности снизьте долю ипотеки в запрашиваемой сумме

Как правило, банки предоставляют ипотечный кредит в размере до 70% от стоимости жилья, и таким образом, у заемщика на счете должно быть не менее 30%. Тем не менее, чем ниже запрашиваемая у банка сумма, тем больше вероятность беспрепятственно получить ипотеку. Кроме того, чем меньше запрашиваемая сумма, тем ниже будут риски невыплаты ипотеки лично для вас и меньше финансовая нагрузка в будущем.

2. Рассмотрите предложения от нескольких банков

Рекомендуем ознакомиться с условиями разных банков, чтобы выбрать оптимальные для вас условия. Для этого, кстати, можно воспользоваться онлайн услугой сравнения условий разных ипотек.

3. Трезво оцените ваши финансовые возможности

Перед запросом ипотеки оцените свои финансовые возможности для покупки недвижимости, тщательно распланируйте свой бюджет, чтобы избежать чрезмерной суммы ипотеки, которую вам будет сложно выплачивать.

Банки, предоставляющие ипотеку в Испании



Чтобы сравнить условия ипотечного кредитования разных банков Испании, необходимо понимать значения двух важных показателей – **эффективной процентной ставки** (Tasa Anual Equivalente – TAE) и **номинальной процентной ставки** (Tipo de Interés Nominal – TIE).

□ Эффективная процентная ставка (TAE) – это цена, взимаемая банками за предоставление денежных средств клиенту, в которые включена не только сумма кредита, но и все дополнительные расходы, связанные с оформлением займа (без учета нотариальных расходов). По сути, TAE – это стоимость финансового продукта, т.е. стоимость ипотеки в Испании. В случае ипотечных кредитов с плавающей процентной ставкой, когда нет возможности узнать заранее, как будет изменяться ставка в последующие отчетные периоды, расчет производится на основе годового процента, действующего на момент калькуляции.

□ Номинальная процентная ставка (TIN) – это текущая рыночная ставка ипотеки в Испании, не учитывающая уровень инфляции.

Банк Santander

1. Ипотека на базе плавающей процентной ставки.

- ☐ Срок кредита: 25–30 лет.
- ☐ Условия кредита: основное или дополнительное жилье.
- ☐ Плавающая ставка: Euribor + 0,99%.
- ☐ ТАЕ: 2,21%.
- ☐ TIN: 1,75% в первые 2 года.

2. Ипотека на базе комбинированной процентной ставки: плавающая + фиксированная.

- ☐ Срок кредита: до 30 лет.
- ☐ Условия кредита: финансирование покупки основного жилья до 80% (применяется к меньшей из сумм: цена продажи или оценочная стоимость).
- ☐ Фиксированная ставка: 2,10% на первые 10 лет.
- ☐ Плавающая ставка: Euribor + 1,25%, начиная с 11 года.
- ☐ ТАЕ: 2,83%.

3. Ипотека на базе фиксированной процентной ставки.

- ☐ Срок кредита: до 20 лет.
- ☐ Условия кредита: финансирование покупки основного жилья до 80% (применяется к меньшей из сумм: цена продажи или оценочная стоимость).
- ☐ Фиксированная ставка: 2,89%.
- ☐ ТАЕ: 4,07%.

Банк Bankinter

Ипотека на базе плавающей процентной ставки.

- ☐ Срок кредита: до 30 лет.
- ☐ Условия кредита: основное или дополнительное жилье.
- ☐ Плавающая ставка: Euribor + 1,20%.
- ☐ ТАЕ: 2,43%.
- ☐ TIN: 1,50% в течение первого года.

Банк BBVA

Ипотека на базе комбинированной процентной ставки: плавающая + фиксированная.

- ☐ Срок кредита: до 30 лет на первое жилье и до 25 лет на дополнительное жилье.
- ☐ Условия кредита: финансирование покупки основного жилья до 80% (применяется к меньшей из сумм: цена продажи или оценочная стоимость), финансирование покупки дополнительного жилья до 70%.

Вариант 1

Фиксированная процентная ставка на первые 6 месяцев, затем переход на плавающую процентную ставку.

- ☐ Плавающая ставка: от Euribor + 1,25% до Euribor + 2,25% (в зависимости от соблюдения всех условий либо их части – пользование кредитной картой, страхование жилья, жизни и пр., перевод зарплаты на счет, отчисления в частный пенсионный фонд и т.п.).
- ☐ TAE: от 1,957% до 2,664%.
- ☐ TIN: 1,25% в течение первого семестра.

Вариант 2

Фиксированная процентная ставка на первые 10 лет, затем переход на плавающую.

- ☐ Плавающая ставка: от Euribor + 1,25% до Euribor + 2,25% (в зависимости от соблюдения всех условий либо их части – пользование кредитной картой, страхование жилья, жизни и пр., перевод зарплаты на счет, отчисления в частный пенсионный фонд и т.п.).
- ☐ TAE: от 2,498% до 2,543%.
- ☐ TIN: 2,00% в течение первого года.

Банк IngDirect

1. Ипотека на базе плавающей процентной ставки.

- ☐ Плавающая ставка: Euribor + 0,99%.
- ☐ TAE: 1,79%.

2. Ипотека на базе комбинированной процентной ставки: плавающая + фиксированная

- ☐ Фиксированная ставка: от 1,99% на первые 10 лет.
- ☐ Плавающая ставка: Euribor + 0,99%, начиная с 11 года.
- ☐ TAE: 2,38%.

Банк Sabadell

Ипотека на базе фиксированной процентной ставки.

Вариант 1

- ☐ Срок кредита: до 30 лет.
- ☐ Условия кредита: финансирование покупки основного жилья до 80% (применяется к меньшей из сумм: цена продажи или оценочная стоимость), финансирование покупки дополнительного жилья до 70%.

- ☐ Фиксированная ставка: 2,70% с ежегодным увеличением ежемесячных квот на 2% до достижения определенного максимума.
- ☐ TAE: 3,63%.

Вариант 2

- ☐ Срок кредита: до 30 лет.
- ☐ Условия кредита: финансирование покупки основного жилья до 80% (применяется к меньшей из сумм: цена продажи или оценочная стоимость), финансирование покупки дополнительного жилья до 70%.
- ☐ Фиксированная ставка: от 2,90%.
- ☐ TAE: от 3,94%.

Банк Deutsche Bank

Ипотека на базе плавающей процентной ставки.

- ☐ Плавающая ставка: Euribor + 1,25%.
- ☐ TAE: 2,25%.
- ☐ TIN: 2,00% в течение первого года.

Банк Abanca

Ипотека на базе плавающей процентной ставки.

- ☐ Срок кредита: от 20 до 30 лет.
- ☐ TAE: от 3,53%.
- ☐ TIN: от 2,49%.

[Вернуться к оглавлению](#)

VI. Эмиграция и иммиграция в Испанию

Для граждан России и государств бывшего СССР одной из наиболее привлекательных стран для переезда всегда была и остается Испания. Продолжительная эмиграция и иммиграция в Испанию наших соотечественников привела к складыванию в ряде городов русскоязычных диаспор, которые обеспечивают ностальгирующих духовными и физическими благами: в стране вещают русские радиостанции, выходят газеты, работают магазины с традиционным советско-российским ассортиментом.

С тех пор как в начале-середине 1990-х годов россияне «открыли» для себя Испанию, они влюбились в нее, пожалуй, как ни в какую другую страну. Развитая экономика, членство в Евросоюзе, безопасность, спокойствие и размеренность жизни, теплый средиземноморский климат, великолепные пляжи, отменная кухня, а также схожесть менталитетов и дружественное отношение со стороны испанцев – вот что подкупает больше всего. После последнего кризиса к набору преимуществ добавились невысокие цены на жилье, что удешевило смету на переезд в Испанию.

Чем отличается эмиграция от иммиграции



Для начала необходимо определиться с терминами. Эмиграция – отъезд из страны на длительное или постоянное проживание. Иммиграция – прибытие в страну на длительное или постоянное проживание. Эти понятия и противоположны, и зеркальны. Мы расскажем вам об эмиграции из России и иммиграции в Испанию, которые рассматриваются как единый процесс переезда из одной страны в другую.

Такая же ситуация и с понятиями «эмигрант» и «иммигрант». Зависит от того, с какой стороны границы смотреть: для России вы будете эмигрантом – убывающим из страны, а для властей Испании станете иммигрантом – приехавшим в страну. Однако в быту, особенно в устной речи (из-за схожести звучания), все эти термины из антонимов превращаются во взаимозаменяемые и употребляются на равных.

Способы иммиграции в Испанию

Как уехать в Испанию на ПМЖ?

Если вы стали задумываться над вопросом о том, как получить ПМЖ в Испании, и не совсем разбираетесь в юридических нюансах и тонкостях, то наша эта глава специально для вас.

Мы расскажем об основных способах, позволяющих любому желающему на законных основаниях переехать жить в Испанию. Первая ступень для осуществления планов по переезду в Испанию – это получение вида на жительство.

Вид на жительство (Permiso de Residencia) предоставляет право своему владельцу легально жить на территории Испании и свободно передвигаться по территории стран, входящих в шенгенскую зону.

Гражданин, имеющий ВНЖ в Испании, должен большую часть года находиться на территории страны, не менее 183 дней в году. В противном случае, миграционная служба сохраняет за собой право на отказ в продлении документов, позволяющих быть резидентом.

Итак, иммиграция в Испанию заключается в получении сначала вида на жительство (оно может быть как с правом на осуществления рабочей деятельности, так и без него), а затем и гражданства этой страны – в общем или в ускоренном порядке. Поэтому легальные способы переехать в Испанию – это, прежде всего, способы получить вид на жительство (ВНЖ).

Законодательство Испании предлагает для этого следующие варианты:

- ☐ обучение в Испании;
- ☐ работа в Испании;
- ☐ приобретение недвижимости в Испании;
- ☐ частные инвестиции или открытие бизнеса в Испании;
- ☐ воссоединение с семьей;
- ☐ брак с гражданином Испании;
- ☐ получение статуса беженца;
- ☐ оседлость;
- ☐ пенсия для жителей России в Испании.

1. Обучение в Испании

Самая легкая и быстрая эмиграция в Испанию. Любой гражданин России может получить студенческий вид на жительство в Испании. Основанием для получения таких документов служит получение специальности в платном учебном заведении. При этом учебное заведение должно иметь сертификат от Министерства образования Испании и обладать правом оформления приглашений на учебу для иностранцев.

Выбранное вами направление может быть любым:

- ☐ общеобразовательная школа для вашего ребёнка;
- ☐ языковая академия;
- ☐ бизнес-школа;
- ☐ это могут быть даже кулинарные курсы.

Студенческий вид на жительство обновляют и продлевают каждый год вместе с очередным учебным годом. Обладая таким видом на жительство, вы имеете право осуществлять трудовую деятельность, но не более 20 часов в неделю, и без ущерба для вашего образования.

Оформление такого ВНЖ стоит около 1500 евро и занимает до четырех недель. Для его получения, помимо стандартного набора документов, нужны подтверждение зачисления в учебное заведение и справка о наличии средств, необходимых для оплаты учебы, проживания и возвращения на родину. Также потребуется подтвердить знание испанского языка или предъявить запись на языковые курсы в Испании.

Через три года проживания по виду на жительство для студентов появляется возможность просить предоставления ВНЖ с правом на работу. После получения ВНЖ с правом на работу и по истечении пяти лет, вы сможете подавать документы на оформление постоянной резиденции.



2. Работа в Испании

Один из способов получить долгосрочную рабочую визу, а впоследствии вид на жительство с правом работы – оформление рабочего контракта.

На сегодняшний день, в ситуации затяжного кризиса и в условиях высокого уровня безработицы на территории Испании, данный способ видится одним из наименее перспективных для русских людей.

В то же время стоит отметить, что высококвалифицированные специалисты имеют шансы на получение так называемой «голубой» европейской визы, оформляемой по упрощенной схеме, если соискатель соответствует определенным требованиям. Основное среди них – наличие высшего образования по востребованной в королевстве специальности.

Чтобы уехать в Испанию в качестве приглашенного специалиста, необходимо иметь контракт с работодателем, который зарегистрирован и утвержден испанским Министерством Труда.

Если вакансия долгое время не занимается испанским работником, то только тогда может быть приглашен иностранный специалист.

На данный момент в государстве востребованы высококвалифицированные специалисты в определенных областях. Если вы специалист в одной из этих областей, ваши шансы получить приглашение и возможность переехать в Испанию по работе существенно возрастают.

Наиболее востребованными остаются следующие направления:

- ☐ IT-сфера.
- ☐ Научная сфера.
- ☐ Химическое производство
- ☐ Ряд машиностроительных отраслей.

Чтобы занять подобные вакансии, гражданам России необходимо:

- ☐ Подтвердить свою квалификацию.
- ☐ Безупречно знать испанский язык.

3. Приобретение недвижимости в Испании

ПМЖ в Испании через покупку недвижимости – это удобный способ для тех, кто давно планировал сделать Испанию страной постоянного проживания для себя и своей семьи и имеет для этого все необходимые средства

Закон, позволяющий переехать на ПМЖ в Испанию посредством приобретения жилья, вступил в силу с 1 января 2014 года. Обязательным условием получения документов на жительство является стоимость жилья – не менее 500 000 евро.

Приобретение новой элитной недвижимости может стать выгодной сделкой: во-первых, она навсегда останется за своим владельцем, выступая в качестве актива, а во-вторых, при необходимости ее можно будет продать без потери в цене. Другой вариант – приобрести несколько менее дорогих квартир на ту же сумму: в одной жить, другую или другие сдавать.

Оформление инвесторского ВНЖ за покупку недвижимости занимает до 6 месяцев и стоит 2500 евро.

Неотъемлемым плюсом данного вида на жительство является отсутствие необходимости постоянно проживать на территории Испании, вам достаточно хотя бы раз в год посещать страну и своё жильё. Вы можете выгодно вложить средства в недвижимость и получить возможность в дальнейшем переехать в Испанию на ПМЖ.

Первоначальные документы при покупке жилья в Испании будут выдаваться сроком до двух лет и будут называться «резиденцией инвестора». По истечении двух лет, собственник жилья может подавать заявление на продление. При вынесении положительного решения государственные службы продлевают возможность пребывания ещё на два года.

Владение или долгосрочная аренда любой недвижимости, подходящей для проживания (кстати, она может обойтись дешевле, чем во многих российских городах---миллионниках), а также наличие финансовых средств на банковском счете и постоянного источника дохода в России являются основаниями претендовать на ВНЖ. Однако получение ВНЖ посредством покупки недвижимости не даёт права на осуществление рабочей деятельности на территории Испании, потому что изначально было рассчитано на обеспеченных граждан с высоким уровнем дохода в России.

Следует помнить, что с таким ВНЖ придется обязательно проводить в Испании более полугода в году (не менее 183 дней), поэтому критическим становится поступление средств на существование из-за рубежа.

4. Частные инвестиции и открытие бизнеса в Испании

Законодательство Испании предусматривает предоставление вида на жительство тем иностранным предпринимателям, которые готовы инвестировать значительные денежные средства. Под «значительными инвестициями» следует понимать:

1. Инвестиций, чей стартовый капитал начинается с 2 млн евро, если речь идёт о рынке ценных бумаг, и не ниже 1 млн евро, если речь идёт об участии инвестора в компаниях и предприятиях Испании. Также это может быть депозит в банке на сумму от 1 млн евро.

Стоит отметить, что в случае закрытия счета ВНЖ продлен не будет. Это же касается и всех других типов вида на жительство: он не пролонгируется при исчезновении на то оснований (если при этом не возникают новые: например, студентка выходит замуж за испанца).

2. Участие гражданина России в качестве инвестора в бизнес-проекте, который будет иметь экономический и национальный интерес для Испании и отвечать следующим условиям:

- ☐ будет создавать новые рабочие места;
- ☐ будет привлекать инвестиции и способствовать развитию того региона, на территории которого реализуется проект;
- ☐ будет оказывать финансовую поддержку в сфере инновационных технологий и/или научных изысканий.

Процесс получения вида на жительство с правом постоянного проживания через открытие компании – долгий и непростой. Недостаточно быть просто учредителем компании, зарегистрированной на территории Испании.

Обязательным является выполнение следующего ряда условий:

- ☐ создание рабочих мест;
- ☐ вовремя уплачиваемые налоги;
- ☐ активная экономическая деятельность с возрастающими оборотами и прибылью в конце каждого отчетного периода.

Вся налоговая и бухгалтерская документация обязательно проходит проверку в Министерстве труда Испании, которое оценивает деятельность юридического лица.

Иностранный инвестор и предприниматель, который желает самостоятельно управлять своей фирмой на территории Испании, может сменить первоначальный вид на жительство без права осуществления рабочей деятельности на ВНЖ с правом работы на себя.

По законам Испании управляющий любой компании проходит обязательную регистрацию и отчитывается перед Фондом социального страхования и налоговой инспекцией в качестве индивидуального предпринимателя.

5. Воссоединение с семьей

Семейные узы, позволяют получить вид на жительство, а в дальнейшем право на постоянное место жительства на территории Испании и гражданство в следующих случаях:

- ☐ Если один из ваших родителей или прародителей являлся испанцем по происхождению;
- ☐ Если вы сейчас имеете близких родственников, которые являются подданными королевства Испании;
- ☐ Если у вас сейчас есть близкие родственники, которые уже получили ВНЖ и работают на территории Испании.
- ☐ Дети, родившиеся на территории Испании имеют право на ускоренное получение гражданства в течение года жизни.

Через год пребывания в Испании со статусом временного вида на жительство, если он действует еще как минимум на год вперед, иностранец может «перевезти» в страну мужа или жену, несовершеннолетних детей и взрослых недееспособных детей, а через 5 лет – и родителей.

Для воссоединения с семьей нужно иметь необходимые средства на содержание приглашенных родственников: если приезжает только супруг или супруга, на двоих понадобится 1,5 размера IPREM (испанского аналога MPOT), на каждого следующего добавляется 0,5 размера IPREM в месяц. В 2016 году индекс не изменился и равен 532,51 евро. Кроме того, при вызове родственника необходимо иметь подходящую недвижимость в собственности или долгосрочной аренде. Подходящим обычно считается такое жилье, где количество спален равно или больше количества проживающих (хотя нигде в законе это не прописано). Родственники получают такой же тип ВНЖ, как и инициатор воссоединения – без права или с правом на работу, и на такой же срок.

6. Брак с гражданином Испании

Брак с гражданином или гражданкой Испании – простой, казалось бы, способ, и практически на 100% гарантирующий эмиграцию в эту страну. Регистрацию брака можно оформить как в Испании, так и в России.

Если вы решили регистрировать брак в Испании, то вам будет необходимо обратиться в органы ЗАГС по месту жительства вашего будущего супруга/супруги. В зависимости от муниципалитета, список необходимых для регистрации брака документов может варьироваться.

Для заключения брака в России вы подаете заявления в ЗАГС на территории РФ. Документы гражданина/гражданки Испании, предоставляемые для регистрации брака, должны быть переведены с испанского на русский язык и заверены нотариально. После чего вы также обращаетесь в отделение испанской полиции и подаете документы на открытие карты резидента, и впоследствии – гражданина.

Важно помнить! Законодательно ваш брак будет регламентироваться законами того государства, на чьей территории он был заключен.

Еще одно выгодное преимущество этого способа в том, что на основании брака установлена самая низкая стоимость оформления ВНЖ, равная 880 евро. Кроме того, такой ВНЖ выдается сроком сразу на 5 лет и дает возможность ускоренного получения гражданства: при желании оно может быть предоставлено не через 10 лет, а уже через год проживания в стране.

После получения документа, подтверждающего ваш новый социальный статус, вы обращаетесь в отделение полиции по месту жительства, в отдел по делам иностранцев. В этом отделе вы получаете карточку резидента, а уже спустя год подаёте прошение о получении гражданства Испании.

Разумеется, брачные узы должны связывать супругов не только бумажными обязательствами, но и реальной совместной жизнью. Другими словами, фиктивный брак не гарантирует получение испанского паспорта. Перед выдачей ВНЖ молодоженам придется пройти собеседование, а в дальнейшем их могут ожидать внезапные визиты госслужб к ним и их соседям.

7. Оседлость

Эмиграция по оседлости – способ остаться в Испании после 3-х лет постоянного проживания, если нахождение в стране не является легальным на момент подачи заявления. Россияне из числа иммигрирующих таким образом обычно приезжают по студенческой или даже туристической визе и через какое-то время переходят на нелегальное положение. Стоит еще раз напомнить, что проживание по просроченной визе незаконно.

Получившие ВНЖ по оседлости советуют затеряться в больших городах, располагая деньгами для проживания либо подыскав работу без договора (без документов его все равно заключить не получится). Чаще всего приходится заниматься удаленной работой на российского потребителя (технические писатели, переводчики, программисты, дизайнеры) или «устраиваться» на рабочие специальности вроде уборщиков, парикмахеров и т.п.

Чтобы получить официальный статус, потребуется доказать факт трехлетнего проживания в Испании, желательно с помощью прописки. Также необходимо доказать, что за весь этот период заявитель отсутствовал в Испании не более 90 дней. Затем претендента на ВНЖ (если у него в этой стране нет легально проживающих родственников) ждет собеседование в местном органе власти

на испанском (в Каталонии на каталанском) языке, чтобы установить степень его интеграции в общество. Также нужно предъявить контракт на работу, где работодатель – фирма или физическое лицо обязуется нанять сотрудника сроком как минимум на 1 год после получения им положительного решения о выдаче ВНЖ. И, наконец, одно из главных требований – находиться в стране нелегально на момент подачи документов.

В различных регионах Испании к ВНЖ по оседлости относятся по-разному. В последнее время испанские власти активно борются с нелегальной эмиграцией, поэтому этот тип вида на жительство может быть отменен в любой момент.

В последние полтора года для многих иностранных граждан способ подтверждения оседлости в течение трех лет больше не действует. Для части иностранных граждан из зоны Шенгена есть свои уступки, но они не распространяются на жителей России и гражданам стран постсоветского пространства. Для того, чтобы получить возможность приобрести ПМЖ по оседлости, гражданину России придется прожить в пределах Испании более десяти лет.

Также не стоит забывать о том, что Испания не признает наличие ещё одного гражданства. Поэтому, если вы подаёте запрос на получение документов по оседлости от вашего основного русского гражданства вам придется отказаться. Право на два гражданства имеют только бывшие жители Латинской Америки.

Для многократного повышения шансов на успешную иммиграцию необходимо использовать более легальные способы.

8. Получение статуса беженца

Статус беженца также дает право получить вид на жительство, а за ним и ускоренное гражданство всего через 5 лет. Убежище можно запросить при переходе границы или в посольстве Испании за рубежом.

Представитель иммиграционной службы проводит собеседование с человеком, который претендует на политическое убежище и подает документы. Как правило, такое собеседование больше напоминает психологический тест или экзамен, по результатам которого, при успешном результате, можно спокойно совершить переезд и остаться в стране.

Статус беженца позволяет пользоваться всеми правами коренного испанца, без возможности принимать участие в выборах. Процесс получения статуса может занимать от нескольких месяцев до двух-трех лет.

Но одного заявления и пройденного экзамена недостаточно:

- Необходимо иметь документы, подтверждающие необходимость получения убежища, подтверждающие наличие политического преследования и притеснения на родине.

- Также необходимо иметь все документы, подтверждающие личность, быть законопослушным гражданином и знать о государственных порядках и особенностях страны, у которой просят статус беженца.

Для граждан России способ получения ВНЖ и потом права на ПМЖ посредством запроса о политическом убежище – маловероятен в связи со сложившейся ситуацией в мировой политике последних нескольких лет.

9. Пенсия для жителей России в Испании

1. Между Россией и Испанией подписан договор о так называемой пропорциональности. На основании этого договора, пенсионные отчисления будут регулироваться законами того государства, в котором он в данный момент работает. Соответственно, все пенсионные расходы обе страны делят между собой относительно трудового стажа.

Если вы проработали большую часть или половину жизни по трудовому договору в Испании, то вы можете собрать все предоставляемые в таком случае документы и получать пенсию в королевстве. Часть пенсии, за первые годы трудового стажа вы будете получать из России, а часть вам будет выплачивать правительство Испании. Соответственно, и, наоборот, в том случае, если вы решите вернуться и встречать старость на родине.

2. Можно уехать жить в Испанию и встречать старость на лазурном берегу и без трудового стажа на территории королевства.

Для этого достаточно пройти все формальности, открыть долгосрочную визу и представить подтверждение своей финансовой состоятельности. Также можно перевести свои пенсионные накопления в банк на территории Испании и получать пенсию там.

Для пожилых людей, желающих переехать на ПМЖ в Испанию действует специальный тип ВНЖ, которые предполагает следующие требования к заявителям:

- ☐ Достигнуть пенсионного возраста.
- ☐ Арендовать или купить жильё на территории Испании (стоимость жилья может быть любой, или это может быть долгосрочный договор аренды).
- ☐ Предоставить документы о годовом доходе от 10 000 евро.

От ВНЖ – к ПМЖ и гражданству



Все способы, описанные выше, позволяют вам на законном основании осуществить переезд в Испанию на ПМЖ из России.

Получение гражданства Испании и права на ПМЖ на основании вида на жительство – самый распространенный способ. Документы рассматриваются в судебном порядке. Часто заявителя вызывают для прохождения собеседования, иногда неоднократно. В случае брака с гражданином Испании на беседу к судье вызывается не только сам заявитель, но и его супруг(а). Судебное решение с положительным или отрицательным ответом направляется заявителю по почте.

С 2014 года иностранцев обязали сдавать экзамен на знание испанского языка, который призван показать степень интеграции заявителя в испанское общество.

Необходимым условием для получения ПМЖ в Испании для русских граждан будет проживание на территории Испании с видом на жительство более 10 лет. В течение 10 лет вы продлеваете необходимые документы (любой из видов на жительство), нужное количество раз. ПМЖ (Residencia de larga duración) – это статус, который очень близок к понятию гражданства, поскольку он предоставляет обладателю все социальные гарантии, медицину и образование наравне с испанцами, но не дает избирательных прав.

По истечении 10 лет в иммиграции (1 года в случае брака или 5 лет со статусом беженца) можно обратиться в ЗАГС и оформить гражданство. Получение гражданства – процедура необязательная: многие иностранцы вполне довольны статусом ПМЖ и не хотят заново проходить через бюрократические процедуры, сдавать экзамены по испанскому языку, истории, культуре и законодательству.

И все же классическая эмиграция в Испанию из России завершается получением гражданства. Оно позволяет работать уже не только в самой Испании, но и в других странах Евросоюза, а также принимать участие в политической жизни Королевства – то есть речь идет о полноценной интеграции в общество, когда иностранец, наконец, превращается в испанца.

Нюансы испанского и двойного гражданства

1. Покупка недвижимости не является основанием для автоматического получения гражданства, но может стать первым шагом на пути к нему: приобретение жилья от 500 000 евро или менее дорого жилья вкпе с наличием постоянного дохода в России дает такую возможность. В первом случае это практически гарантирует ВНЖ, во втором случае позволяет запрашивать ВНЖ без права на работу.

2. Роды в Испании могут быть основанием, по которому ребенок получит гражданство. Для этого у родителей (хотя бы у одного) должен быть ВНЖ, который после рождения в упрощенном порядке оформляется и на ребенка. Через год проживания ребенка в стране можно подавать на гражданство. Если родители также захотят стать гражданами, это делается на общих основаниях, никаких льгот не предусмотрено.

3. Гражданство Испании для россиян открывает новые возможности. Например, свободно путешествовать по Евросоюзу без минимальных сроков пребывания в самой Испании, как это происходит в период ВНЖ. Кроме того, участвовать в политической жизни страны, получать социальные гарантии и дипломатическую защиту за рубежом.

4. На вопрос о том, как получить двойное гражданство в Испании, существует единственный ответ: на данный момент это невозможно. Дело в том, что Королевство Испания и Российская Федерация не признают двойное гражданство, считая обладателя своего паспорта только своим гражданином, со всеми вытекающими правами и обязанностями.

5. Двойное гражданство Россия Испания, если бы между этими странами был подписан соответствующий договор, позволило бы и в России, и в Испании пользоваться тем паспортом, который удобнее в каждой конкретной ситуации. Поскольку такого договора нет, второе гражданство в Испании – более правильный термин. Кстати, его обладатели могут свободно путешествовать практически по половине земного шара: при поездке в Россию и ее безвизовые страны в аэропортах вылета и прилета следует пользоваться российским загранпаспортом, а при поездке в Испанию и ее безвизовые страны – испанскими документами.

Русскоязычные иммигранты и “Русская Испания”



По данным Национального института статистики, в 2014 году в Испанию переехали 8,2 тыс. россиян, в 2015 году – 7 тыс. россиян. Чаще всего переезжают женщины (две трети), в возрасте от 25 до 44 лет.

Эмиграция в Испанию из Украины тоже идет полным ходом, и год от года этот процесс только набирает обороты: в 2014 году переехали 5,7 тыс., в 2015 году – уже 8,8 тыс. человек. Женщин – немного больше чем мужчин.

Россияне и украинцы – далеко не «главные» иностранцы в Испании: статистические данные не дают оснований говорить об «оккупации» страны или о том, что русскоязычных можно встретить на каждом шагу. Всего в стране с населением в 46,4 млн человек проживают 4,4 млн иностранцев (без испанского гражданства), из которых россиян всего-то 69 тыс., а украинцев – 91 тыс. человек. И эти показатели не идут ни в какое сравнение с количеством китайцев, британцев, марокканцев или румын.

Подавляющее большинство российских иммигрантов оседают в Валенсии, Каталонии, Андалузии и Мадриде. Самая популярная провинция для длительного/постоянного проживания – Аликанте в автономном сообществе Валенсия: здесь расположены такие города и курорты побережья Коста-Бланка как Аликанте, Альтеа, Бенидорм, Кальп, Дения, Эльче, Хавеа, Ориуэла, Санта-Пола и Торревьеха.

Большинство из тех россиян, кому необходима работа, устраиваются продавцами, официантами, нянями, сиделками, парикмахерами, строителями, охранниками. Переселенцы побогаче стремятся открыть собственный бизнес: кафе, ресторан, магазин, агентство недвижимости. Иммигранты с высшим образованием, чтобы устроиться на хорошую работу, должны сначала легализовать свой диплом, что занимает от полугода до двух лет.

Местные жители из числа коренных испанцев в целом нейтрально или положительно относятся к проживающим в их стране россиянам и выходцам из других республик бывшего СССР. Во многом это связано с желанием русскоязычных поскорее выучить испанский язык, побольше узнать об истории и культуре этой страны, чтобы стать «своими» в Испании.

Англичане и французы, которых в Испании проживает в 5 раз больше, чем россиян (около 400 тыс. человек), обычно подходят к этому вопросу с меньшим энтузиазмом.

«Русская Испания»

Русскоязычные общины делают все возможное, чтобы эмиграция из России в Испанию не привела к тоске по родине. Например, ведут интернет-порталы на русском языке, где оперативно рассказывают о происходящем в Испании в целом и в городе своей приписки в частности. К таким ресурсам относятся «Noticia», «ВТорревьехе», «MadridRuEs» и другие. Выходят и бумажные газеты: «МК Испания», «Вести Майорка», «Новости Коста-Бланка», «Новости Тенерифе», журналы «Русский журнал в Испании», «Russian Inn Всё по-русски» и т.д.

Более того, работают несколько радиостанций: на южном побережье, в Марбелье и Эстепоне, с 2012 года вещает «RusRadioMarbella», а в основных популярных среди россиян регионах страны – на Коста-де-Валенсия, Коста-Бланка и Коста-дель-Соль – приёмники можно настроить на частоту «Smile FM». Также функционирует один телевизионный канал под названием «Испания ТВ», который рассказывает о жизни в этой стране и помогает иммигрантам интегрироваться в испанское общество. Канал транслируется онлайн и в платных пакетах операторов кабельного телевидения.

Иммиграция в Испанию из России не всегда приводит к полному «разрыву отношений» с родиной. При желании можно вступить в одну из русскоязычных общественных организаций, которые есть в крупных городах и занимаются сохранением языка, традиций и культуры. Они проводят концерты и литературные вечера, совершают выезды в музеи, организуют тематические праздники: Новый год, Масленицу, День Победы и другие, часто проводят субботние и воскресные школы для детей младшего возраста. В Валенсии это «Северная Звезда», в Барселоне «Открытый мир» и «Радуга», на Канарах «Русский Альянс» и так далее.

Средняя численность ассоциаций – от 50 до 150 человек. В Мадриде работает Российский центр науки и культуры (выставки, конференции, творческие вечера). Там же при российском посольстве действует средняя общеобразовательная школа, по окончании которой выдаются дипломы государственного образца РФ. Дети сотрудников Росзагранучреждений учатся бесплатно, дети эмигрантов могут поступить на коммерческой основе.

С 2000 года по всей Испании работают русские магазины «Калинка», помогающие соотечественникам хотя бы ненадолго «перенестись» в Россию. В этих магазинах продаются аудиодиски, советские и российские фильмы, книги, русскоязычные газеты и журналы и, конечно же, полный ассортимент привычных россиянам продуктов: голландский сыр, докторская колбаса, дарницкий хлеб, сушки, соленые грибы, тушенка, гречневая каша и т.п.

[Вернуться к оглавлению](#)

VII. Образование в Испании

Образование в Испании становится все более популярным у россиян. Основные причины этого – желание получить образование европейского образца, покупка недвижимости и переезд в Испанию на постоянное место жительства. При этом стоимость обучения в вузах Испании существенно ниже, чем в других странах ЕС.

Образование в Испании можно получить не только на испанском, но и на английском языке. Частные бизнес-школы позволяют выбрать учебные программы для тех, кто только начинает осваивать испанский язык и хорошо владеет английским.

Испанская история высшего образования началась еще в начале 13-го века, с основания знаменитого университета Саламанка (возле Мадрида), который и сейчас входит в список самых престижных вузов Европы.

Классическое академическое образование высшего уровня дается и в таких известных университетах как Университет Валенсии, Университет Гранады, славящийся своими научно-исследовательскими лабораториями и проектами, Автономный Университет Барселоны. Политехнический университет Валенсии считается лучшим техническим вузом Испании.

Преимущества, которые дает обучение в Испании?

1. Экономия бюджета

Невысокая стоимость образования в Испании по сравнению с другими европейскими странами.

2. Билингвальная система обучения

Возможность обучаться в частных школах по двойным программам на испанском и английском языках, наличие англоязычных программ в университетах.

3. Широкий спектр возможностей

Получение европейского диплома, признаваемого во всем мире.

4. Комфортная среда

Богатая культура Испании и отличный климат.

Образование в Испании можно разделить на четыре основных ступени

1. Малыши и дети до 6 лет

Дошкольное образование (с 3 месяцев до 6 лет) – ясли, детский сад и дошкольная подготовка.

2. Дети и подростки до 16 лет

Обязательное школьное начальное и среднее бесплатное образование (с 6 до 16 лет).

3. Юноши и девушки 18-20 лет

Необязательное среднее образование, которое получается после обязательного среднего. Оно может быть следующих видов:

- старшие классы (2 года) – для полного среднего образования, после которых обычно поступают в университет;
- среднее специальное образование;
- среднее специальное образование в области изобразительного искусства и дизайна;
- образование в области спорта.

4. Молодежь от 18 лет и старше

Высшее образование (с 18 лет) включает в себя:

- университетское образование;
- высшее художественное образование;
- высшее профессионально-техническое образование;
- профессиональное образование в области изобразительного искусства и дизайна;
- высшее профессиональное образование в области спорта.

Система среднего образования в Испании

Школы в Испании бывают государственными, частными и финансируемыми церковью. Для граждан Испании начальное и среднее образование – обязательное и бесплатное, тогда как иностранцы почти всегда обучаются на платной основе.

В Испании существует большое количество школ, где преподавание ведется по двойным программам – англо-испанские или англо-американские школы. Для российских школьников это оптимальный выбор, так как, зная английский, они могут спокойно поступить в эти школы и обучаться всем необходимым предметам. При этом они изучают и испанский язык.

После окончания средней обязательной школы (ESO) в 16 лет, ученик может продолжить двухгодичное обучение в Испании в старших классах и потом поступить в вуз или выбрать профессиональное образование.

Старшие классы и профессиональное образование

Обучение в старших классах – Bachillerato – имеет три основных направления:

1. Наука и техника.
2. Гуманитарные и общественные науки.
3. Искусство (исполнительское искусство, изобразительное искусство и дизайн, музыка и танцы).

Специальное профессиональное образование в Испании имеет 2 ступени:

- Средняя ступень - Ciclo Formativo de Grado Medio. После обучения на этой ступени можно пойти работать или поступить в старшие классы, при этом могут зачесть определенные предметы.
- Высшая ступень - Ciclo Formativo de Grado Superior. Здесь потребуют аттестат о полном среднем образовании (Bachillerato) или сдавать вступительный экзамен.

Высшее образование в университетах Испании

Университетское образование в Испании похоже на общепринятую в Европе двухступенчатую «бакалавриат и магистратура».

Соответственно, чтобы получить диплом бакалавра, необходимо обучаться в университете 4 года.

После этого можно продолжить обучение в магистратуре (1-2 года) и получить диплом магистра.

Программа послевузовского образования в Испании называется докторантура. После двух лет обучения перед ученым советом защищается докторская диссертация.

Преимущества обучения в университетах Испании:

- стоимость обучения от 3 000 евро в год;
- многолетние академические традиции европейского образования;
- получение диплома высшего образования, признаваемого во всем мире;
- изучение испанского — второго по значимости в бизнесе языка;
- возможность обучения в Испании на английском языке;
- программы магистратуры и MBA в университетах Испании могут длиться всего 1 год;
- университеты Испании предоставляют очные или on-line программы обучения;
- во время обучения иностранным студентам разрешено работать в Испании;
- на последних курсах бакалавриата и в течение всего обучения в магистратуре занятия часто проводятся по вечерам, что позволяет студентам работать.

Такие бизнес-школы как ESADE Escuela Superior de Administracion y Direccion de Empresas, IEDE Institute for Executive Development, Instituto de Empresa занимают первые места в рейтингах Европы. Они предлагают программы на английском языке и позволяют закончить первую ступень высшего образования Испании — бакалавриат и вторую ступень — магистратуру.

Как поступить в университет Испании?

1. DELE и Selectividad

Все документы для поступления в вуз Испании лучше подавать заранее, как минимум за полгода. Выпускники российских школ предоставляют аттестат о среднем образовании, сертификат DELE (о сдаче экзамена по испанскому языку) и ряд других необходимых документов.

Если школа еще не закончена, то доучиться в Испании можно в школах с преподаванием на английском языке, изучая при этом испанский язык и посещая курсы по подготовке выпускному экзамену и поступлению в вуз.

Некоторые вузы требуют от абитуриента сдачи выпускного школьного экзамена - Selectividad (аналог российского ЕГЭ). Подробнее об этом экзамене, а также обо всех необходимых документах, которые принимаются испанскими вузами от иностранных студентов, читайте в статье «Университеты Испании».

2. Неоконченное высшее. Что нужно для перевода в испанский ВУЗ?

Учащимся в российском вузе студентам сдавать экзамен Selectividad не нужно. Они должны подтвердить документально свой уровень знания испанского языка, предоставить справку о неоконченном высшем образовании, учебные планы российского вуза, с указанием количества часов по каждому предмету.

3. Частные вузы, особенности поступления

Следует отметить, что при поступлении в частный университет Испании признание полученного образования не требуется. В этом случае необходимы только аттестат о среднем образовании или диплом, рекомендации от преподавателей, а также нужно будет сдать экзамен на знание испанского или английского языка.

Расходы на обучение в ВУЗах Испании:

- Стоимость обучения в государственном университете — от 3 000 евро в год, в частном стоимость варьируется от 7 000 до 15 000 евро в год.
- Стоимость обучения в MBA — от 7 000 до 40 000 евро.

Перспективы после получения высшего образования в Испании:

Если у вас есть студенческая виза, и вы находитесь в Испании более 3 лет, получили высшее образование и предложение работы, то вы имеете право подавать документы на оформление вида на жительство.

[Вернуться к оглавлению](#)

VIII. Полеты в Испанию в 2017 году

Список авиакомпаний, которые совершают полеты в аэропорты Испании. Помощь в подборе билетов, описание перевозчиков, полезные сайты и сервисы для покупки билетов.

Кто летает в Испанию и где купить билеты

- Российские авиакомпании
- Белорусские авиакомпании
- Украинские авиакомпании
- Лоукостеры, летающие в Испанию
- Испанские авиакомпании
- Список сервисов для покупки билетов

В Испанию самолетом из России

Российские авиакомпании, выполняющие регулярные рейсы в Испанию, дают возможность заранее спланировать свое путешествие и подобрать удобный маршрут.

- [Аэрофлот](#)
- [Авиакомпания "Россия" - Российские авиалинии](#)
- [S7 Airlines](#)
- [Авиакомпания "Победа" - первый российский лоукостер](#)
- [Авиакомпания "Уральские Авиалинии" - Ural Airlines](#)
- [Авиакомпания ВИМ-Авиа - VIM Airlines](#)

В Испанию самолетом из Белоруссии

Белоруссия, не сопоставимая по размерам с Россией, сумела организовать огромное количество рейсов в Европу, позволяя и россиянам выбрать удобные стыковочные маршруты. Летающие из Минска авиакомпании Белоруссии, России, Украины, крупные европейские перевозчики и компании-лоукостеры - все это дает возможность выбора.

Прямые рейсы в Испанию из Минска выполняет "Белавиа", а стыковочные - Eurowings, Lufthansa, LOT, Swiss, S7, MAU и ряд других. Также жители Белоруссии зачастую выбирают прямые вылеты европейскими лоукостерами, которые выполняются из приграничных городов Польши и Литвы. Возможно, это менее удобный, зато крайне экономичный вариант полета в Испанию.

Белорусские авиалинии Belavia

Базирующаяся в Минске национальная авиакомпания Белоруси "Белавиа" летает во множество направлений. Она соединяет не только Белоруссию и Европу, но также позволяет и россиянам найти недорогие варианты стыковок для выгодных поездок.

Также из Минска выполняет большое число стыковочных рейсов совместно с KLM и AirFrance почти во все аэропорты Испании.

В Испанию самолетом из Украины

Как и жители Белоруссии, жители Украины зачастую выбирают для полетов в Европу и Испанию недорогие лоукостеры с вылетами из ближайших к границе Украины городов Польши, например, Кракова. Тем не менее, из Украины можно комфортно улететь в Испанию рейсами MAU - крупной украинской компании-авиаперевозчика

Международные Авиалинии Украины - Міжнародні Авіалінії України

Лоукостеры, летающие в Испанию

Те, кто не привязан к конкретной дате вылета или имеет возможность сдвигать даты, могут пользоваться всеми прелестями стыковочных рейсов компаний-лоукостеров. Да, иногда придется вместо одного прямого рейса совершить парочку пересадок, но часто стоимость билета с лихвой окупает такие неудобства, особенно если вы умеете путешествовать налегке - один из минусов лоукостеров в ограниченном по весу и размеру багаже, который можно взять с собой бесплатно.

- [EasyJet \(Изиджет\)](#)
- [Wizz Air \(Виззэйр\)](#)
- [Ryanair \(Райнэйр\)](#)
- [Vueling Airlines \(Вуэлинг\)](#)



Национальный авиаперевозчик Испании "Иберия"

"Иберия" базируется в аэропорту Мадрида. Имея в своей полетной карте более 155 направлений, "Иберия" организует отличные стыковки при перелетах по стране.

"Фишкой" авиакомпании является кухня - на борту действует специальная программа, дающая гостям возможность изучить региональные кухни Испании и попробовать различные сорта популярных вин.

Откуда летает:

Для россиян компания интересна своим прямым вылетом из Москвы, Домодедово, и далее в любой город Испании. Жителям Украины - своими партнерскими отношениями с перевозчиком МАУ, что также позволяет подобрать гибкий вариант полета с 1 пересадкой из Киева, Львова и других городов Украины.

Дешевые авиабилеты в Испанию:

сервисы для поиска и покупки

Если вы точно знаете, когда и какой компанией хотите улететь в Испанию, рекомендуем посетить напрямую сайт этой авиакомпании. Если задача сложнее - выбрать маршрут с пересадкой, либо найти оптимальные даты вылета и цены на билеты - можно попробовать купить билеты в Испанию с помощью с одного из указанных сервисов, или аналогичных им.

Найти недорогие билеты в Испанию даже в самый разгар сезона можно используя сайты билетных агрегаторов, здесь мы собрали для вас самые популярные из них. Их удобство заключается именно в помощи в подбором оптимального маршрута, что полезно не только начинающему, но и опытному туристу.

- [Aviasales - российский поисковик авиабилетов](#)
- [Skyscanner Скайсканер - поиск авиабилетов по всему миру >>](#)
- [Onetwotrip - поездка на "раз-два"](#)
- [AnywaysAnydays - удобный поиск авиабилетов](#)

[Вернуться к оглавлению](#)



Уже живете в Испании и хотите продать или купить жилье, или только мечтаете переехать в эту теплую и солнечную страну? Обращайтесь к нам!

Мы работаем на рынке недвижимости более 7 лет и предоставляем полный спектр услуг, включая:

- ☐ полное юридическое сопровождение сделок;
- ☐ объекты только от лучших и проверенных застройщиков;
- ☐ объекты в разном ценовом диапазоне;
- ☐ организацию предварительных просмотров,
- ☐ постпродажное обслуживание.
- ☐ подбор индивидуальных вариантов коммерческой и жилой недвижимости.

[Estate-spain.com](https://estate-spain.com)

+7 495 134 23 87
8 800 333 28 87

*Calle Cervantes, 03170, Rojales,
Cuidad Quesada,
Испания*

[Вернуться к оглавлению](#)