

Купить новостройку в Финике

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 20.07.2023, 09:50

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 845

Для приобретения квартиры-новостройки в Анталии **очаровательный город Финике** представляет собой один из самых интересных вариантов на Средиземноморском берегу Турции (Turkish Riviera). Скоростной рост цен на недвижимость, прокатившийся по турецким землям за последние 8 лет, к 2023 году превратил такие востребованные города как Анталия и Кемер в малодоступную недвижимость для большинства людей. В то время как Финике буквально до последнего времени был неизвестен большинству иностранных инвесторов в недвижимость.

Начиная с 2022 года Финике стал набирать популярность среди иностранных инвесторов и людей, желающих купить **новые качественные квартиры в новостройках близко к морю и менее, чем за 100 тысяч американских долларов**. Финике пока еще предоставляет такую возможность. В Финике пока еще можно приобрести первичную собственность в новостройках на разных стадиях строительства, близко от моря и в районе 100 тыс американских долларов.

Следует начать с того, что **Финике является открытым районом для иностранцев**. Покупая квартиру в Финике стоимостью не ниже 75 тысяч американских долларов на человека, можно смело рассчитывать на получение ВНЖ (по закону). Снимая квартиру в аренду в Финике, заверив договор об аренде у нотариуса, иностранцы также могут рассчитывать на получение долгосрочного туристического ВНЖ.

Новостройки в Финике у моря

Если вы решили купить недвижимость в Финике, посмотрите списки продающейся недвижимости в Финике на нашем сайте и обращайтесь к нам по ватаспу. Возможен видео показ квартир и вилл, а также удаленная продажа. Услуги лицензионного адвоката оплачиваются отдельно.

Плюсы покупки квартиры в новостройках в Финике

Основными плюсами новостроек и **первичных квартир в Финике** является то, что **новостройки в Финике** делаются с хорошей отделкой, с бассейнами и подвальными помещениями для кладовок, и то, что они строятся в самой близости от моря, обычно не более 150-200 метров. **Новостройки в Финике являются "ситэ" (комплексом)**, что как правило включает в себя красивое ландшафное оформление, ограду с паролем, подъезд с паролем, видеонаблюдение, открытый, а иногда и закрытый бассейн, парковку, кладовое помещение для каждой квартиры, спортзал, и общественное помещение для собраний и вечеринок. Консьерж, который как правило проживает в ситэ на нулевом этаже, ответственен за порядок, чистоту и поддержку помещения и всей прилегающей территории. С ним можно договориться, чтобы он присматривал за квартирой, если понадобится уехать на длительный срок. Очень важно иметь хорошие отношения с

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 20.07.2023, 09:50

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 845

консьержем.

В **Финике большими темпами ведется строительство нового жилья**. Первая и вторая береговые линии, в двух километрах от центра на восток, буквально испещрены новостройками на разных стадиях строительства, или projects, как называют строительство новых домов в Турции. Квартиры распродаются очень быстро, многие квартиры сделаны со специальной отделкой.

Продажа **квартир в новостройках в Финике** идет полным ходом, строятся как квартирные дома, так и виллы, стоящие в 100 метрах от моря, а также в Финике началось строительство коттеджей, которые будут встроены в террасы горы, возвышающейся над яхтовым портом недалеко от центром города.

Надо заметить, что приобретая новостройку недвижимость в Финике, возникает несколько вопросов, связанные с рисками приобретения собственности на стадии строительства.

Риски при покупке квартиры в новостройках в Финике

В Финике, как и в Анталии, так и во всей Турции, есть несколько основных рисков, связанных с покупкой квартир в новостройках. Приведем основные из них:

1 Финансовая надежность застройщика

Как правила, строительные компании стараются продать все квартиры до начала строительства. Это позволяет им оплачивать кредит, который они берут на постройку дома. Если застройщик не имеет стажа на рынке, подкрепленного финансовой дееспособностью, покупать квартиру от такого застройщика будет рискованно. Кредиты на постройку дома выдаются, как правило, постепенно. Что митигировать этот риск, можно попросить у застройщика финансовую документацию. Наняв местного адвоката, вы сможете узнать подноготную всей ситуации. Лучше нанять адвоката самостоятельно. Можно просто поискать по Google. Обязательно проверьте на сайте Ассоциации адвокатов, является ли ваш адвокат официально лицензированным. Прогуливаясь по Финике, можно просто зайти в офис к любому адвокату, чья вывеска видна с улицы. Это совершенно нормально, так делается везде в Анталии и Финике.

2 Споры застройщика и землевладельца

В Финике, как и в Анталии, иногда можно увидеть полудостроенные дома, которые находятся в таком состоянии годами. Такое, как правило, происходит из-за судебных разбирательств между застройщиком и

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 20.07.2023, 09:50

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 845

владельцем земли. Опять же, такую информацию можно получить у адвоката. Можно также пойти в муниципалитет и попросить информацию там. Учтите, что лучше с собой взять переводчика, так как в Финике знания иностранных языков встречается редко.

3Сроки строительства новостройки

Длительность строительства, или лучше сказать, задержка и невыполнение обещанных сроков, является одним из самых реальных рисков. По закону в Анталии строительная компания должна закончить проект за 24 месяца. При этом капитальное строительство, такое как рытье котлованов или другие шумные и грязные работы, не могут происходить в туристический сезон (с середины мая до середины октября). Внутреннее оформление дома может продолжаться в любое время. Каковы шансы, что застройщик опоздает со строительством даже после 24 месяцев? Что делать, если такое произойдет?

С самого начала по возможности найдите контакты других владельцев квартир в вашей новостройке в Финике. Получите копию документа от застройщика, свидетельствующее о разрешении строительства. При необходимости попросите такие документы в муниципалитете. Отказать вам не имеют право. Там же вы можете узнать об истории банкротств вашего застройщика, было ли таковое в прошлом или нет. Если было, лучше не рисковать и не покупать квартиру в новостройке у такого застройщика.

При заключении **предварительного контракта с застройщиком**, при внесении депозита, впишите условия окончания застройки, с конкретной датой и суммой компенсации.

Учтите, что по закону у застройщика есть добавочных три месяца на окончание работ после истечения даты окончания строительства, указанной в вашем контракте. Также учтите, что после окончания строительства, застройщик должен получить от правительственных органов "искан", или технический паспорт, который выдается поэтапно. Этаж за этажом. На последней стадии, искан можно ждать еще три месяца уже после окончания строительства.

Поэтому очень важно прописать в контракт, что имеется в виду под **"окончанием строительства" вашей квартиры в новостройке в Финике** или другом городе. Например, ваша квартира может быть закончена, но вокруг дома все еще раскопки для бассейна и вместо тротуара лежат пачками кирпичи и строительные материалы. Жить в доме невозможно. Сдать такую квартиру в аренду тоже невозможно. Поэтому в договор, обязательно

Купить новостройку в Финике

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 20.07.2023, 09:50

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 845

пропишите, что дата окончания строительства такая-то (имейте ввиду плюс три месяца по закону) и под окончанием строительства имеется в виду полностью пригодное для проживания или аренды помещение и присутствие искана. Это должно быть вписано в контракт.

Без искана на квартиру в новостройке вы не сможете подключить электричество.

Также **впишите в контракт размер штрафа**, который должен будет вам оплатить застройщик в случае опоздания. Обычно это вычисляется месячной арендой на рынке сопоставимой вашей квартиры в новостройке. Если вы свою квартиру в новостройке сможете сдать в аренду за 10 тысяч турецких лир, то штраф будет, соответственно, суммировать весь период опоздания. Поскольку в Турции в целом и в Финике в частности цены могут резко измениться, впишите формулировку, выгодную вам. Например, "штраф будет составлять арендную плату по рыночной цене сопоставимой квартиры в новостройке в том же районе, но не менее 10 тыс турецких лир в месяц". Цены на аренду в Финике пока все еще растут, падения не ожидается, но все же лучше предостраховаться и вписать минимальный порог. Также впишите, что застройщик понимает, что при нарушении обязательств, возможно возбуждение против него судебного дела. Укажите в каком районе будет проходить судебный иск. Предварительно узнайте, где у застройщика штаб квартира.

Обычно застройщики стараются избегать ситуаций с потенциальным легитимным риском и постараются такой договор не подписывать, поэтому ваш адвокат должен очень грамотно с ними вести переговоры. Настаивайте на своем!

Учтите, что подача в суд на застройщика будет стоить не менее 20 тысяч турецких лир, при этом все будет легче и быстрее, если вы подадите в суд вместе с другими собственниками. Но лучше **просто быть готовыми к нескольким месяцам** опоздания после последней даты (включая три добавочных месяца) окончания строительства вашей новостройки. К сожалению, такое происходит часто.

4Реальный метраж квартиры

Без исключения в Анталии в целом и в Финике в частности официально предоставляемый вам метраж квартиры не совпадает с действительностью. Поэтому не стесняйтесь, возьмите с собой сантиметр и измерьте помещение. Или просто измерьте ступнями. Измеряя самостоятельно, вы можете ошибиться на метр, полтора, но вы не ошибетесь на 10 метров.

Очень типично, когда квартиру в строящейся новостройке рекламируют размером жилой площади 45 метров, а в действительности оказывается 29 метров. Если вам показывают рекламные проспекты, где указано 50 метров жилой площади, в реальности будет 37. Вы этого изменить не сможете, метраж останется таким, каким его сделали, но вы сможете эту разницу использовать для торгов перед покупкой, а также избежать тяжелого разочарования при получении свидетельства собственности на квартиру в новостройке.

Далее, уточните, включены ли балконы в понятие жилой собственности. Иногда они включаются, а иногда нет. Официально, балконы не должны включаться в размер жилой площади.

5Закрывающиеся для иностранцев районы

Если в конкретном микрорайоне набирается иностранцев на 20% от всего населения микрорайона, правительство такой микрорайон "закрывает". Учет ведется не по большим районам, а по **микрорайонам**. Например, район Коньяалты в Анталии разделен почти на 20 микрорайонов. Три из них закрыли для иностранцев летом 2022 года.

Иностранцы, приобретая или снимая в аренду квартиру в закрытом микрорайоне не смогут получить первичный временный вид на жительство (ВНЖ). Если вы успели купить или снять квартиру до закрытия, и если вы заверили контракт по аренде у нотариуса, то на вас закрытие, скорее всего, не повлияет. Вы сможете проживать в этой квартире и получить ВНЖ. Но если вы намереваетесь получать доход от аренды своей квартиры в закрывшемся микрорайоне, то ваши арендаторы уже не смогут приобрести ВНЖ.

Поэтому очень важно официально **проверить в муниципалитете статистику вашего микрорайона**, какова общая официальная численность граждан и сколько иностранцев официально прописанных в вашем районе. Такие данные есть и они должны быть доступными. Если вам не получается их получить, это просто потому, что сотрудникам муниципалитета не очень хочется искать. Поручите своему адвокату и узнайте соотношение. Если количество иностранцев приближается к 20% от общего населения, то можно делать соответствующие выводы, и лучше квартиру в таком микрорайоне не покупать. Покупайте в соседнем, потому что, как правило, иностранцы любят "кучковаться" и все проживают в одном-двух микрорайонах (Лиман, Хурма, Сарысу – закрыты с лета 2022 года). Это связано с инфраструктурой, так всем приятно ходить в магазины и аптеки

и разговаривать на своем языке.

6 Законы Турции

В Турции законы меняются очень быстро. Новые законы принимаются невероятно быстро. Например, 23 декабря 2022 года было объявлено, что с 26 декабря 2022 года, то есть через три дня, будут действовать новые правила для получения гражданства в Турции (поправки к правилам). Поэтому лучше подготовиться, как говорится, к самому худшему варианту. Например, а что, если вы не сможете сдать вашу квартиру в аренду по предполагаемой цене и придется сдавать ее в полцены? Или же, другой пример, **будучи иностранцем**, если вы уедете из Турции, что будет, если вы не сможете сдать эту квартиру в аренду вообще, потому что аренда будет разрешаться только резидентам страны. Устроит ли вас, что ваша квартира будет пустовать? Лучше просчитать как можно больше подобных вариантов перед покупкой квартиры как в новостройке так и на вторичном рынке.

7 Геополитическая ситуация в мире

Стоит подумать о том, как вы будете вывозить деньги из Турции при продаже квартиры в будущем. В настоящее время все страны усложняют передвижение валютных средств. Дело идет к тому, что цифровая валюта (которая будет выпускаться с запрограммированными разрешениями и запрещениями) начнет заменять обычную, путем простой 1:1 конвертации, при чем в добровольно-принудительном порядке. Готовы вы к этому? Будем надеяться, что в реальности, самого плохого варианта не произойдет, но могут быть неприятные и дорогостоящие сюрпризы. Обращайтесь к нам, мы поможем вам проиграть множество разных вариантов риска. как вы сможете вывезти деньги из Турции, если в дальнейшем **решите продать свою квартиру в новостройке**. В настоящее время все страны усложняют передвижение валютных средств. Дело идет к тому, что цифровая валюта заменит обычную, путем простой 1:1 конвертации, при чем в добровольно-принудительном порядке. Готовы вы к этому? Такого рода изменения ожидаются не только в Турции, но практически по всему миру. Но все же, скорее всего, в реальности, не стоит делать расчет на самый плохой вариант, просто нужно подготовиться и постараться избежать самых неприятных сюрпризов. Обращайтесь к нам, мы поможем вам провести анализ рисков и просчитать сценарии по их митигации.

Виллы новостройки в Финике

В конце города Финике, на границе с городом Кумлуджа, продолжает строиться целый **микрорайон таунхаусов и вилл**. Там же ведутся работы по проведению наземного перехода к пляжу, расстояние до моря через трассу не более 150 метров. Уже рядом появились рестораны и кафе.

Категория: Uncategorized

Опубликовано: 20.07.2023, 09:50

Автор: Antalya Real Choice

Просмотров: 845

Недалеко несколько небольших отелей. Если не говорить о кардинальных изменениях в геополитической сфере на мировой арене, при которых передвижение по миру будет либо сильно ограничено либо вообще запрещено, то можно **предположить, что недвижимость в Финике будет продолжать расти в цене**. По меньшей мере, цены на недвижимость в Финике не должны упасть. Строительные компании будут выжидать, выдерживая цены или даже постепенно повышая их, чтобы покрыть свои расходы.

Например, с увеличением процентной ставки в мае 2023 года с 8.5% до 15% цены на недвижимость в Турции не изменились. Возможно с повышением ставки до 17% в конце июля 2023 года произойдет кратковременное падение цен на 10–15%, но это только откроет возможность на приобретения недвижимости в Финике по еще более низким ценам. Но со временем, мы рассчитываем, что недвижимость в Турции будет продолжать приближаться к уровню европейских цен, а значит инвестиции в квартиры и виллы в новостройках в Финике все еще являются привлекательными.

Цены на недвижимость в Финике

Очень часто возникает вопрос, почему **цены на недвижимость в Финике намного ниже**, по сравнению с другими курортными городами Анталии. Это можно объяснить несколькими факторами:

1. Финике не является официальным туристическим районом Турции, тут нет роскошных пяти-звездочных отелей. Финике известен своими апельсинами, историческими руинами, яхтами и рыбной ловлей. Район исконно сельскохозяйственный.
2. Земля обладает специальным статусом, в Финике нельзя строить высотные дома. Самые высокие дома в Финике в 6 этажей.
3. Международный аэропорт от Финике далеко, туда надо ехать через Анталию.
4. Город маленький, здесь нет русской или английской школ, и нет специализированных учебных заведений.
5. Инфраструктура города отстает от таких небольших курортных городов Анталии как Кемер и Сиде. Но в 20 км, находится город Кумлуджа, где можно приобрести все недостающее в Финике.

Финике на лето 2023 года представляет очень хорошую возможность как для инвестиции в недвижимость, так и для приобретения жилья на берегу моря для проведения отпуска или даже для постоянного проживания.