Испания: сколько стоит недвижимость

Со слов эксперта по недвижимости Игнасио Акосты Зорге иностранные инвесторы начали возвращаться на испанский рынок недвижимости еще в 2014 году. Конечно же, пальма первенства в вопросе приобретения недвижимости принадлежит британцам:около 21% всех покупок, затем следуют французы, немцы и покупатели из России, на их долю приходится около 6,2%.

Немалую роль в привлечении потенциальных покупателей из России играют так называемые ежегодные выставки недвижимости международного значения – Barcelona Meeting Point . К примеру, на последнюю выставку (проводившуюся в период с 19 по 23 октября 2016) были приглашены высокопоставленные представители Российской Федерации. Организаторы выставки полагают, что такого рода мероприятия, в будущем укрепят сотрудничество между странами.

Чтобы оценить «привлекательность» рынка и рост внешнего спроса в 2016 году давайте посмотрим на статистические данные оценочной компании TINSA приведенные по квартирам:

* Андалусия, крупнейшее автономное сообщество Испании, цена на жилье составляет в среднем 1 125 евро за кв.м.;
* Каталония, второй по величине регион страны, средняя цена 1 567 евро за кв.м.;
* Валенсия 979 евро за кв.м;
* Мадрид средняя цена квартиры до 1 766 за кв.м.;
* Кастилия и Леоне 981 евро за кв.м.;
* Канарские острова до 1,186 евро за кв.м.;
* Кастилия-Ла-Манча средняя цена недвижимости до 803 евро за кв.м.

Например, краткий обзор квартир дает нам следующие сведения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Город | Площадь | Цена |
| Торревьехо | 30 м2 (студия) | От 25 000 € |
| Бенидорм  | 50 м2 (апартаменты)  | От 65 000 € |
| Коста-Бланка  | 90 м2 (таунхаус)  | От 70 000 € |
| [Марбелье](https://prian.ru/spain/andalusia/marbella/) | 90 м2 (квартира с двумя спальнями)  | От 200 000 € |
| Барселона  | 100 м2  | От 400 000 € |
| Канарские острова  | 250 м2 (с бассейном)  | От 500 000 € |

Средние цены на дома в 2016 году составили

|  |  |
| --- | --- |
| Область | Средняя цена дома (в евро) |
| [Алмерия](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%BD%D0%B4%D0%B0%D0%BB%D1%83%D1%81%D0%B8%D1%8F)  | 95 905,00 |
| Белеарские острова | 376 417,00 |
| Барселона  | 189 973,00 |
| Валенсия  | 102 790,00 |
| Гранада  | 99 071,00 |
| Понтеведра  | 135 241,00  |
| Леон  | 84 637,00  |
| Толедо | 109 348,00  |
| Ла-Риоха | 95 931,00 |
| Мадрид | 150 187,00  |
| Мурсия  | 109 801,00  |

Оценивая привлекательность того или иного региона Испания следует учесть, что Альмерия является провинцией с самым высоким уровнем избыточного жилищного фонда - 38,9%, за ней следуют Куэнка 37,1%, Кастельон 36,1%, Толедо 34,7% и Мурсия 32,7%.

Анализ ставок по ипотечным кредитам

После снижения ключевого показателя посткризисного периода в Европейском центральном банке (ЕЦБ) средние ставки по ипотечным кредитам в Испании снизились до 2,61% в декабре 2012 года до 2,11% в декабре 2013 года и до 1,89% в декабре 2014 года. В апреле 2016 года средняя ставка по испанским ипотечным кредитам составила 1,41%.

* Процентная ставка по жилищным кредитам с первоначальной фиксацией курса (IRF) до 1 года составляла 2,79%, ставка в прошлом году составляла 4,84%;
* Процентная ставка по жилищным кредитам с IRF в период от 1 до 5 лет составила 5,28%, а в прошлом году 6,15%;
* Процентная ставка по кредитам с IRF более 5 лет составила 1,4%, годом ранее – 1,77% годом ранее.