

Недвижимость 2025

ALL PORTUGAL

ОКСАНА МАТЕУШ

Живу в Кашкайш с 2009 года

С 2012 работаю в известных агентствах недвижимости

В 2017 открыла свое агентство Riviera Portugal

Ипотечный брокер с лицензией Банка Португалии



ALL PORTUGAL

ДАРЬЯ НЕВЕШ

Эксперт по интернациональной недвижимости с более чем 10-летним опытом работы во Франции и Португалии.

Работала в ведущих агентствах сегмента люкс, сопровождая клиентов из разных стран на всех этапах покупки, аренды и продажи недвижимости.



Базовые термины

Apartamento = Квартира

Квартира в многоквартирном доме, может быть как бюджетной, так и премиальной. Нет понятия «апартаменты» как отдельной категории, как в России, но кроме жилого есть туристическое и сервисное назначение

Morada = Дом

Жилой дом с участком. Может быть в черте города или за его пределами.

Morada isolada / geminada / em banda

Дом отдельно стоящий, таунхаус с одной или двумя общими стенами с соседями.

Penthouse = Пентхаус

Верхний этаж с террасой, часто с видом на море или город. Не всегда роскошный, зависит от дома.

Estúdio = Студия

Однокомнатная квартира с кухонной зоной.

T0 / T1 / T2 / T3 ... = Количество спален

T1 = одна спальня + гостиная, T2 = две спальни и зал и т.д.

T0 — студия.

Отличия

✗ Нет «апартаментов» как юридической категории:

В России «апартаменты» могут быть без регистрации как жилое помещение, без прописки.

В Португалии все квартиры — это жилье с разрешением на проживание (Licença de utilização).

✗ Нет понятий «ЖК», «бизнес-класс», «комфорт-класс» и т.д.

В Португалии жилье не делят по этим категориям. Уровень определяется по локации, качеству отделки, площади, инфраструктуре.

Мое мнение о выборе района для жизни

Что важно знать при АРЕНДЕ квартиры в Португалии

1. Типы контрактов

- **Contrato de arrendamento** (долгосрочный договор аренды)
Обычно от 1 года и более. Предусматривает регистрацию в налоговой и возможность проживания по ВНЖ.
- **Alojamento local** (краткосрочная аренда)
Туристическая аренда через платформы типа Airbnb. Нельзя использовать как основное место жительства.

△□ Важно: только контракт **Contrato de arrendamento** дает юридическое право проживания, оформления ВНЖ и регистрации (atestado de residência).

2. Условия аренды

- Аренда оплачивается ежемесячно, авансом.
- Часто запрашивают залог **caução** — обычно 1-2 месяца аренды.
- Предоплата — может быть за первый и последний месяц или за несколько месяцев вперед.
- Некоторые владельцы требуют гаранта-резидента Португалии **fiador** или предложат оплату вперед за 6–12 месяцев.

3. Регистрация договора в налоговой (АТ)

Арендодатель обязан зарегистрировать контракт в Налоговой службе **Autoridade Tributária**.

На основе зарегистрированного контракта арендатор может:

- Получить налоговое резидентство **Residência fiscal**
- Подать на ВНЖ
- Зарегистрироваться по месту жительства **Atestado de residência**

4. Что входит в арендную плату

- Обычно вода, электричество, газ, интернет оплачиваются **отдельно**
- В некоторых случаях (в квартирах для иностранцев/туристов) могут быть включены в цену – нужно уточнять.
- Также возможна ежемесячная плата за обслуживание здания **condomínio**, её оплачивает либо арендодатель,

либо

арендатор – по договоренности

5. Проверка квартиры и документов

- Есть ли разрешение на проживание **Licença de utilização**
- Энергетический класс **Certificado energético**
- Соответствуют ли заявленные условия реальности (площадь, меблировка, бытовая техника и т.д.)
- Подписывается передаточный акт с описанием состояния квартиры **Acta de entrega**

6. Продление и расторжение

• Если договор сроком от 1 года, он автоматически продлевается на аналогичный срок, если ни одна из сторон не заявит об окончании.

- Стандартный срок уведомления об окончании аренды:
Арендатор: 120 дней (для договоров от 1 года)
Арендодатель: 6 месяцев

△□ Возможно досрочное расторжение по договорённости или при наличии нарушений

7. Особенности:

- Нет “прописки” как в России, но есть регистрация по адресу через Junta de Freguesia.
- Питомцы: не все арендодатели разрешают. Надо согласовывать заранее.
- Меблировка: большинство квартир сдаются не меблированными, но есть исключения.
- Важно обсудить, кто отвечает за мелкий ремонт, обслуживание техники, владение ключами от общего

имущества (гаража,

террасы и т.п.)

Что важно знать при ПОКУПКЕ ЗЕМЛИ в Португалии

Тип назначения земли — ключевой момент!

Перед покупкой нужно точно знать, что на этом участке можно построить. Бывают следующие типы:

- **Terreno urbano** Земля под застройку, с возможностью строительства. Уже входит в зону городской инфраструктуры.
- **Terreno para construção** Земля с разрешением на строительство (может быть частью урбанизации). Требуется предварительный проект.
- **Terreno rústico / agrícola** Сельскохозяйственная земля. Строительство запрещено (за исключением особых случаев — фермерские постройки, теплицы и т.п.).

⚠ Многие красивые участки с видом на океан — это **rústico**, где нельзя строить жильё!

PDM Plano Diretor Municipal — главный документ

Это Градостроительный план муниципалитета. Он определяет:

- Что разрешено на участке (жильё, туризм, сельхоз и пр.)
- Максимальная площадь застройки **índice de construção**
- Допустимая высота зданий и отступы от границ

⚠ Важно: перед покупкой нужно сделать запрос в городской совет **Câmara Municipal** — подтвердить зонирование и потенциальную застройку.

Если планируется строительство — что нужно предусмотреть

- Архитектор должен разработать проект, который одобряет муниципалитет.
- Подаётся предварительный запрос о допустимости строительства **Pedido de Informação Prévia (PIP)**
 - После одобрения — проект, лицензия на строительство **Licença de Construção**, и только потом —

стройка

Иногда участок продаётся с остатками старого здания **ruína**. Это может:

- Дать право на восстановление **reconstrução**
- Или потребовать сноса и новое разрешение

⚠️ Важно: наличие руины ≠ автоматическое разрешение на строительство нового дома

Общие рекомендации:

- ✓ Проверяйте зонирование через Câmara Municipal
- ✓ Всегда консультируйтесь с архитектором или адвокатом
- ✓ Запрашивайте PIP до сделки, если есть сомнения
- ✓ Не покупайте землю на эмоциях (вид на океан ≠ разрешение на стройку)
- ✓ Избегайте rústico, если хотите строить жилой дом

Ипотека в Португалии

Любой иностранец независимо от резидентства может получить ипотечный кредит в Португалии как частное лицо на покупку квартиры, дома для собственного проживания или аренды, а также на покупку коммерческого объекта для бизнеса.

С ВНЖ или гражданством меняется % первоначального взноса. Ставки по кредиту одинаковы и зависят только от финансовой стабильности заемщика.

Основные документы для одобрения ипотеки - подтверждение ваших доходов и налоговая декларация.
ДЛЯ ВСЕХ ОНИ РАЗНЫЕ.

Каждый клиент анализируется индивидуально. Требования в наемному сотруднику, ИП, рентье отличаются.

Первоначальный взнос от 0% до 35%. Срок кредита до 75 лет заемщика.
Страховка жизни зависит от возраста и не обязательна.

Ипотечные брокеры с лицензией не берут комиссию с клиента, их услуги оплачивает банк-партнер.
Лицензию можно проверить на сайте Банка Португалии. Брокер имеет страховой полис.

- При ипотеке **собственник** квартиры - это **ВЫ** и можете делать любой ремонт и улучшение. Никто вас не попросит съехать.
- Ипотеку можно погасить **досрочно**.
- Квартиру с ипотекой можно **продать** - это так же просто, как и без ипотеки. Можно сдать в аренду и получать доход.

Ставка - фиксированная, плавающая или микс?



Ставка Euribor

2019 −0.12
2020 −0.25
2021 −0.50
2022 +0.01
2023 +2.45
2024 +3.53

Фиксированная ставка по ипотеке и ставка Euribor 12 месяцев в Португалии с 2010 по 2025 год. Он отлично показывает, как в разные периоды менялись предпочтения между фиксированной и переменной ставкой.

Ипотека или аренда?

□ Квартиры с арендой 2 000–3 000 € / месяц обычно стоят	500 000 €	750 000 €
€ Первый взнос (30%)	150 000 €	225 000 €
🏠 Сумма кредита	350 000 €	525 000 €
📈 Процент: как пример годовых, срок 25 лет	4 %	3 %
💵 Примерные платежи:	1 720 €	2 550 €

📊 Вывод: Ипотека может быть дешевле аренды, но требует первоначальный взнос.

Новостройки в Португалии

Государство **не гарантирует** возврат уплаченных взносов при банкротстве застройщика.

Фактический срок сдачи **не совпадает** с заявленным, задержка строительства может достигать двух лет и более. Обычно это 6 месяцев - год.

Перспективные новостройки продаются на стадии согласования проекта, формируется **лист ожидания**.

Жилые объекты как правило сдаются **с полной отделкой**, с полностью укомплектованными санузлами, встроенными шкафами, кондиционерами. Кухня полностью оборудована бытовой техникой, включая стиральную и посудомоечную машины, холодильник, плиту, печь и микроволновку.

В стоимость **входит** одно или более парковочное место и кладовая.

Оплата производится этапами: первый взнос, промежуточный платеж и окончательный расчет при получении ключей. Существуют разные схемы: 10-90% когда вы платите только 10% и на окончательной сделке платите 90% и получаете ключи.

Налог на покупку платится при получении ключей.

Как работает переуступка

Цена квартиры на старте	400 000 евро
Взносы до сдачи	80 000 евро
Цена квартиры до сдачи	480 000 евро
Ваш доход	$480 - 400 = 80$ 50% годовых

Вы вложили только 80 тысяч, через два года получили 80 тысяч прибыли.

⚠️ Проверяйте возможность и условия переуступки!

Способы заработать на недвижимости

- Покупка и рост цены
- Сдача в аренду
- Флиппинг - ремонт и перепродажа
- Туристическая аренда Alojamento local AL
- Строительство и продажа
- Переуступка для новостройки

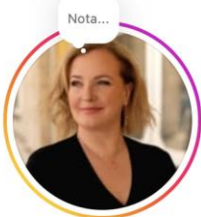
Код на скачивание гидов по покупке недвижимости



ALL PORTUGAL

Контакты

+351 919-007-111



Nota...

oxana.mateus 

[Editar perfil](#) [Ver arquivo](#) 

987 publicações 2488 seguidores A seguir 2068

Оксана Матеуш • Недвижимость в Португалии • Ипотека
Agência imobiliária
Лиссабон - Кашкайш 🇵🇹 с 2012 года
🏠 Коллекция Новостроек
🌴 Виллы Португальской Ривьеры
🌊 В блоге солнце, океан и... mais
🌐 www.riviera-portugal.com e mais 1

+351 936-754-511



neves_daria [A seguir ▾](#) [Enviar mensagem](#)  

17 publicações 286 seguidores A seguir 319

Daria Neves
 [neves_daria](#)
Agente imobiliário
Russian born, Lisbon based 🌟 Russian, English, French and Portuguese.
Seguidores: [n.ch_eva](#), [annakop4life](#) + 6 outras pessoas



ALL PORTUGAL