Выбор района. Покупка квартиры в Испании

Почему выбор района при покупке недвижимости очень важен? Потому что в Испанию иммигрируют представители гораздо большего числа народов, чем в России.

Чем чревато проживание в плохом районе:

- грязные и разбитые подъезды;
- клопы и тараканы;
- шумные соседи;
- не лучший контингент в школах и на детских площадках;
- драки, продажа наркотиков, разбои и грабежи;
- высокая вероятность ограбления квартиры;
- оккупасы (лица, незаконно занимающие чужое жилье) – это особенно важно для иностранцев, не живущих постоянно.

В таких районах можно покупать квартиру только в том случае, если нет другого выхода. Впоследствии сложно будет продать его не ниже цены, за которую покупали. Кроме того, свои особенности есть в каждой провинции – уточните их перед покупкой жилья в Испании.

Контингент районов

В зависимости от того, кто составляет основное население района, определяется его качество и престиж. Особенно, если это **район социального жилья**.
Представители каких народов могут преобладать в районах испанских городов:

- **Испанцы.** Как правило, вежливые, тихие, доброжелательные. Но если это социальное жилье, то часто могут быть алкоголиками или опустившимися людьми.
- **Цыгане и румыны**. Их в Испании достаточно много, они очень похожи на цыган в России по внешнему виду (длинным бородам у мужчин и национальной одежде у женщин). Считаются самыми неприятными соседями, потому что могут заниматься наркотиками, кражами и другими преступлениями. Часто спят днем и шумят по ночам. *Не рекомендуем*.
- **Марокканцы**. Благодаря географической близости множество марокканцев пересекает Средиземное море нелегально, а потом легализуется или (что чаше) не делает этого. Некоторые из них имеют сомнительные источники заработка или занимают чужие квартиры.
- **Латиноамериканцы**. Благодаря исторически сильным связям с Латинской Америкой и очень либеральным правилам получения ВНЖ по отношению к латиноамериканцам многие из них иммигрируют в Испанию. Считаются не самыми хорошими соседями, могут шуметь или заниматься наркотиками.
- **Пакистанцы, турки**. Трудолюбивы, торгуют в магазинах и кафе-кебабах. Редко занимаются противозаконной деятельностью. **Не являются плохими соседями.**

- **Китайцы**. Как и пакистанцы, считаются трудолюбивыми и редко доставляющими неприятности. *Не приносят неприятностей.*

Социальное жилье

В таких районах социальные квартиры предоставляло правительство, и даже контингент испанцев там часто составляют алкоголики и другие асоциальные элементы. Эти районы достаточно легко узнать по **однотипным** домам. Если они напоминают общежития или имеют неопрятный, запущенный вид, лучше обойти район стороной. В таких домах могут быть разбитые стекла, белье на главном фасаде, что редко практикуется в хороших районах.

Определение плохого района

Как определить такой район?
Самый лучший способ: посетить его **в рабочий день после 7 вечера** или **в субботу после обеда.** В любом людном месте (кафе, площадь, детская площадка) вы увидите настоящих обитателей этих мест. Например, в пригороде Барселоны – **Бадалоне** в районе Сан Рок около улицы Касерес днем пусто и на лавочках сидят испанцы, а вечером все заполняют живущие там цыгане.

При этом важно понимать, что благодаря качественной уборке улиц и обслуживанию домов, днем вы можете не заметить, чем один район отличается от другого. Также часто бывает, что на одной стороне улицы находится **социальное жилье**, а на другой – **элитное**. Классический пример такого контраста – районы Барселоны **Ла-Мина и Бесос**.

Почему так происходит? Потому что оккупасы захватывают несколько квартир в доме, а нормальные жители постепенно съезжают или продают жилье дешево тем, кто купит. **Таким образом, сначала – один дом, потом – следующий, а в итоге плохим становится целый район**.
Часто в таких местах можно встретить живущих там или снимающих квартиру иностранцев. Некоторые их них покупают жилье, обманувшись его дешевизной, другие – из-за нехватки денег. А впоследствии от такого приобретения сложно избавиться, так как желающих купить в плохом районе находится немного.
Учтите, что если в районе много дешевого жилья при средней цене рядом в городе **выше на 20-30%** – что-то тут нечисто.
Самое лучшее посетите хороший и плохой район и сравните. Если вы без семьи, то можно рискнуть покупать квартиру, но если детям нужно учиться в школе и будете переодически наведываться, то лучше не рисковать. Обычно соседи легко определяют иностранцев и распорядок жизни и легко могут ограбить квартиру или оккупировать ее.
Ограбление квартир и домов в Испании – явление частое, даже в хорошем районе, но обычно наличие сигнализации и камер отваживает воров.

Плохие районы в Аликанте и Барселоне

В **Аликанте** опасным районом считается **Колония Рекена** (https://goo.gl/maps/ASsKw7xLvdi72jYaA)

В **Барселоне** немало районов с плохой репутацией. Например, **Ла-Мина**

(https://goo.gl/maps/TKgLkKJvVC2HDyDEA), **Бесос** (https://goo.gl/maps/ePAPiUUSS937QxrP6). Но сама Барселона не очень большая, многие живут в **пригородах. Нежелательные районы в пригородах Барселоны** – это **Ла Флорида** (https://goo.gl/maps/f6mTWB2aaxGV6pxP6), **Оспиталет- де-Льобрегат**, **Сан Рок** (https://goo.gl/maps/DrgWZ8hzCy7NipdE9), **Бадалона.**