

ЗАМКИ НА ПЕСКЕ

КАК ИЗВЕСТНО, СОСТОЯТЕЛЬНЫЕ РОССИЯНЕ ПРЕДПОЧИТАЮТ ПРИОБРЕТАТЬ ЗАРУБЕЖНУЮ КУРОРТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ ОТ МОРЯ.

НАТАЛЬЯ ШЕВЦОВА («Ъ-ДОМ» № 13 ОТ 27.03.2014)



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

ЗАМОК У МОРЯ С СОБСТВЕННЫМ ЗАЛИВОМ — ПРЕВРАТИТЬ ЭТУ МЕЧТУ В РЕАЛЬНОСТЬ НЕПРОСТО, НО РЕАЛЬНО

Но и в Европе, и в некоторых других странах это может создать дополнительные сложности, такие как отсутствие собственного пляжа. А что делать, если проект находится в удалении от моря, например, в горах? Какой будет концепция? А если... в пустыне?

ДОМИК У МОРЯ Курортная недвижимость — сегмент особый. Каждый человек рано или поздно начинает думать о домике у моря. В мечтах обычно счастливый владелец спускается с террасы на пустынный пляж... А как происходит на самом деле? Как известно, стоимость жилья на первой линии в большинстве случаев выше аналогичных объектов в удалении от пляжей. Но вот собственная полоска побережья — недостижимая мечта: в соответствии с международными законами любые пляжи являются общественными зонами.

Притом что, по оценкам риелторов, именно такие предложения интересуют состоятельных россиян, большинство иностранных покупателей в качестве критериев выбора рассматривают качество строительства, видовые характеристики, инфраструктуру. К тому же у жилья на первой линии, помимо высокой стоимости, есть и другие недостатки. Это в первую

очередь необходимость чаще ремонтировать дом из-за повышенной влажности и соли. Существенным минусом для многих является и большое количество туристов, которые проводят время на море, иногда в непосредственной близости от домовладения.

По мнению президента международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, «в случае с элитной недвижимостью особую роль играет эксклюзивность. Понятие эксклюзивности относится и к морю, общедоступному в иных местах. То есть существенное значение играет не само море, а эксклюзивный доступ к нему, что обеспечивается собственным участком побережья или же как минимум закрытым пляжем. Во всех иных случаях общедоступные участки побережья обладают второстепенной ценностью для владельцев эксклюзивных особняков. Помимо этого важную роль играют качество отделки и эксклюзивный дизайн». Но нужно принимать во внимание, что во многих странах, например в Европе, приобрести виллу с собственным пляжем практически невозможно: на все пляжи должен быть обеспечен публичный доступ.

Тем не менее предпочтения покупателей элитной курортной недвижимости, по

данным Knight Frank, в настоящее время распределяются следующим образом: около 70% покупателей предпочитают традиционно первую линию, около 30% готовы рассматривать предложения дальше — в пределах 2–3 км от моря, и лишь единицы покупают на удалении 5–20 км и дальше. При этом именно последняя категория покупателей формирует тенденцию: эксперты отмечают, что многие покупатели верхнего ценового сегмента начали рассматривать проекты в удалении от моря, если они соответствуют их представлениям о качестве строительства, приватности и комфорте. Наметившийся рост спроса вдохновляет девелоперов на создание разнообразных концепций проектов без привязки к побережью.

Юлия Овчинникова, директор по зарубежной недвижимости Intermark Savills, рассказывает: «В основном покупатели стремятся быть в пешей доступности от моря. Однако бывают люди, которые не очень любят море, им важно иметь красивые виды. При этом до моря они готовы ездить 10–15 минут на машине. Например, это могут быть семьи с детьми, которые переезжают на постоянное жительство — им важнее близость к школам, нежели к морю».

В качестве удачного проекта курортной недвижимости в удалении от моря, но в местах, традиционно считающихся пляжными, Елена Юргенева, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS, приводит курорт Minthis Hills на Кипре. «Это низкогорный курорт, который находится на высоте около 500 м над уровнем моря, но одновременно с этим до чистейшего пляжа в Лачи всего 20 минут. Курорт расположен в заповедной зоне».

Таким образом, состоятельные покупатели компенсируют удаленность от моря хорошей экологией, высоким уровнем сервиса и качеством строительства, а также продуманной концепцией. Причем такие проекты могут быть созданы по всему миру. Например, семья Заал в Дубае, используя современные технологии озеленения, создала настоящий оазис в пустыне.

ТОРЖЕСТВО ТЕХНОЛОГИЙ Проект Al Barari — комплекс дорогих вилл в искусственном оазисе в пустыне, он находится на площади 13,2 тыс. кв. м по соседству с заповедником Nad Al Sheba. Близость заповедника, во-первых, помогает поддерживать в Al Barari более высокие экологические стандарты и собственный микроклимат, так как земли Nad Al Sheba лучше увлажнены и не загрязнены по сравнению с пустыней и даже некоторыми частями прибрежных территорий. А во-вторых, статус заповедника дает гарантии жителям вилл, что перед их домами не построят новые высотные здания, которые закроют вид на перспективу Дубая и королевский дворец.

80% территорий занимают парки и сады, по оценкам девелопера проекта, общий объем инвестиций в сады и водные конструкции составляет более \$600 млн. Растения для проекта привозятся в Дубай со всего мира, на ферме, под которую выделена отдельная территория, их выращивают, адаптируют к климату и пересаживают на территорию Al Barari, присоединив к системе полива. Стоимость поддержания состояния растительности включена в эксплуатационные расходы, которые составляют примерно \$8 за квадратный метр застроенной территории.

КТО И ЧТО ПОКУПАЕТ? Семья Заал занимается этим проектом с 2005 года, сейчас закончена первая фаза, включающая 189 вилл с отделкой «под ключ» и 28 участков, на которых дома строятся с учетом пожеланий заказчика. Стоимость вилл «под ключ» начинается от \$4,7 млн, площадь варьируется от 1179 до 1530 кв. м. Размер участков — от 1000 до 2200 кв. м. Виллы пользуются спросом у покупателей — в настоящий момент на продажу осталось не более пяти вилл.

В части проекта, которая называется The Reserve и состоит из 28 участков под строительство вилл по индивидуальному дизайну, продана половина. Площадь уже построенных вилл составляет от 1,2 до 1,8 тыс. кв. м, но их размер может быть