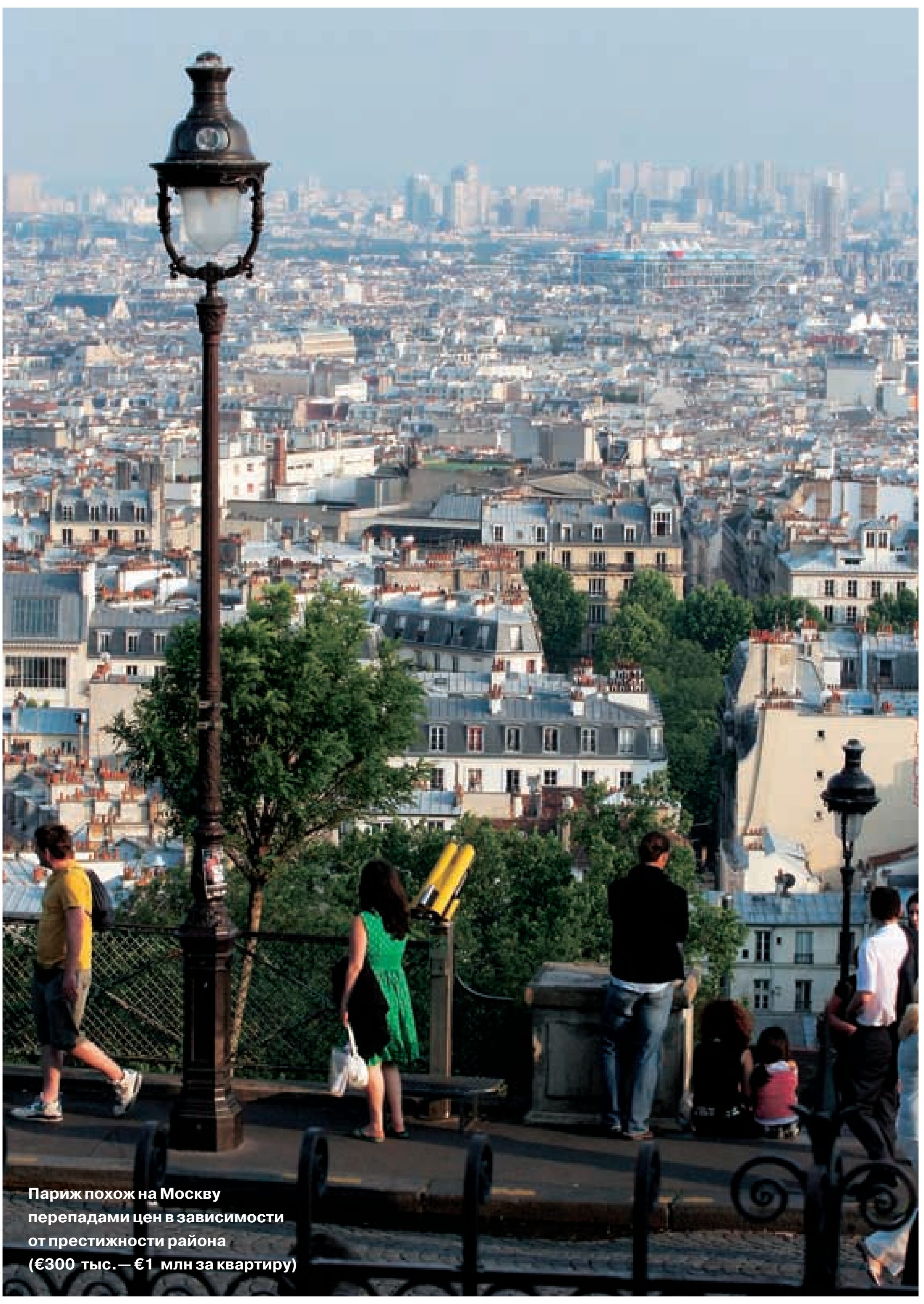
Квартира в многоэтажном доме в одном квартале от моря в Майами площадью 184 кв. м стоит $850 тыс.



Париж похож на Москву перепадами цен в зависимости от престижности района (€300 тыс.— €1 млн за квартиру)

ВЯЧЕСЛАВ РЕУТОВ

Не сходя с этого места

дальние пределы

Самый поверхностный поиск в интернете выдает адреса большого числа агентств недвижимости, расположенных в Москве и Санкт-Петербурге, которые специализируются на продаже недвижимости за рубежом. Не покидая пределов МКАД или КАД (или даже не отходя от компьютера), можно прицениться к недвижимости примерно в 60 странах мира. Из этого моря информации мы решили остановиться не на массовых направлениях (Болгария, Хорватия, Испания, Чехия, Греция, Крым-ведь-тоже-заграница), а на недвижимости в более престижных точках планеты.

Мы говорим Франция — подразумеваем Ницца

В отличие от лондонского рынка элитной недвижимости, где редкий покупатель не имеет российского паспорта, на французском рынке большинство покупателей обладают другими паспортами. В списке по национальностям покупателей наше место — пятое (впереди идут англичане, немцы, сами французы и голландцы).

«К сожалению, не все наши клиенты понимают прелести французской провинции,— говорит Кристина Тузова, директор по развитию компании EstateService.— Примерно одинаково покупателей интересует недвижимость в Париже и на Лазурном берегу — в Ницце, Канне, на мысе Антиб. В Париже спросом пользуются квартиры всех ценовых категорий — до €300 тыс., до €500 тыс., до €800 тыс., до и от €1 млн. Главное требование клиентов — расположение в центральных районах, то есть 1-м, 6-м, 8-м, 7-м округах. На Лазурном берегу предпочтения выглядят совсем по-другому. Там в первую очередь ищут особняки ценой свыше €2 млн. Весьма популярны и предложения в категории €5–10 млн и выше. Гораздо меньшей популярностью пользуются апартаменты, притом самые дешевые — до €300 тыс.» Если ориентироваться в Париже по названиям, известным жителям других стран, то на бульваре Сен-Жермен (6-й округ) скромная двухкомнатная квартира площадью 43 кв. м будет стоить €535 тыс., а трехкомнатная площадью 84 кв. м — €880 тыс. Новостройка в Клиши практически такой же площади (85 кв. м) ценится вдвое дешевле — €425 тыс.

Париж очень похож на Москву перепадами цен в зависимости от престижности района и еще большей разницей в цене с пригородами.

Те покупатели, которые ищут на Лазурном берегу квартиры нижней ценовой категории, похоже, платят в первую очередь за престиж, за возможность похвастаться жильем на Кот-д'Азур, в Канне или Ницце. Приведем примеры подобных дешевых апартаментов. Ницца, студия в центре города площадью 32 кв. м — €230 тыс. Ницца, двухкомнатная квартира на второй линии от моря, площадь 54 кв. м, нуждается в ремонте — €190 тыс.

Правило «последний этаж не предлагать» на Лазурном берегу имеет для российских покупателей не тот смысл, что на родине. Часто в многоквартирных домах квартира на последнем этаже (или дуплекс на последних) стоит дороже, чем апартаменты соседей снизу. Наверху к собственно квартире добавляется терраса, прибавляющая как квадратные метры, так и дополнительную плату за открывающийся вид, в результате чего квартира попадает в далеко не бюджетную категорию.

Что касается вилл, то два важнейших фактора, влияющих на ценообразование,— престижность места и близость к морю. Порой практически не отличимые друг от друга особняки, один из которых располагается, например, в Канне, а второй — в 15 минутах езды на машине от Канна, могут различаться по цене в три раза. Найти роскошную виллу за €2 млн в окрестностях престижного места не составляет труда.

Что касается близости моря, то особо дорого стоят виллы на первой линии. «Такие предложения единичны. Порой поиск занимает несколько месяцев. А цены на такие объекты только растут»,— говорит госпожа Тузова из EstateService.

Вместе с ценами при приближении к морю растут, разумеется, и площади вилл, земельных участков, число туалетов, ванных комнат и мест для автомобилей в гараже, мраморных скульптур на участке, улучшается качество систем видеонаблюдения и охраны и т. д. Например, вилла в Сен-Тропе общей площадью 560 кв. м на участке восемь соток, но с прямым выходом на пляж продается за €24 млн. Вилла на мысе Антиб практически такой же площади и практически на таком же участке и тоже прямо на берегу стоит €22 млн. В то же время вилла площадью 700 кв. м в историческом центре Ниццы, но без какого-либо намека на удобный доступ на пляж может быть куплена за €5 млн, а повезет, так и дешевле.

Самая дорогая вилла на Лазурном берегу, которую удалось обнаружить среди предложений компании EstateService, стоит €50 млн, расположена на мысе Феррат в доме общей площадью 1200 кв. м — 41 комната, 13 ванных. На участке в 100 соток есть домик для прислуги. Море, разумеется, вот оно, так что в бассейн на участке несложно набирать морскую воду.

Острова в океане

У любителей теплых морей и белоснежного песка есть возможность выбирать из большого количества предложений в странах, которые не всякий сумеет быстро найти на карте мира. Чтобы не путать клиентов, некоторые агентства продвигают данный товар как «недвижимость на Карибских островах», вполне резонно полагая, что между многочисленными мелкими государствами Карибского бассейна нет существенной разницы.

Можно, например, отдохнуть в отеле в Доминиканской Республике. Сам отель предварительно купив. Отель с 12 однокомнатными и 3 двухкомнатными номерами общей площадью 678 кв. м в центре городка Сосуа продается за $400 тыс. Но это мы отвлеклись, ведь речь идет о жилой недвижимости, а отель — это уже коммерческая. Жилой дом (три спальни, две ванные, гостиная, кухня, терраса на крыше) общей площадью 115 кв. м, расположенный неподалеку от упомянутого уже отеля, продается за $200 тыс.

Виллы в Коста-Рике площадью от 300 до 1000 кв. м на земельных участках от 16 до 80 соток имеют цену от $1 млн до $4,5 млн.

«Интерес к Карибскому региону не очень высок, но достаточно стабилен,— говорит Кирилл Долгинский, консультант компании Belle Fleur.— В первую очередь российских покупателей интересует недвижимость на островах Сен-Мартен (он принадлежит наполовину Нидерландам, наполовину Франции) и Ангилья (британская колония), есть интерес к французскому острову Сен-Бартельми. В первую очередь востребованы виллы в ценовом диапазоне от $1,5 млн до $3,5 млн. За эти деньги удовлетворяются основные требования большинства клиентов — огороженная территория, площадь виллы от 500 до 700 кв. м, близость к воде. Апартаменты интересуют наших клиентов гораздо меньше, хотя с появлением проектов от крупных компаний, таких как Westin Hotels & Resorts, способных предложить объекты высокого уровня, этот интерес начинает возрастать. Обычно виллами в данном регионе интересуются те, кто уже приезжал на эти острова на отдых, то есть это не случайный выбор. Вилла чаще всего покупается для краткосрочного отдыха — три-четыре недели в году, остальное время ее можно сдавать в аренду. С учетом того, насколько эти острова популярны у туристов, особенно из США, заполняемость виллы в высокий сезон, то есть примерно с середины ноября до середины апреля, может достигать 60%, а цена аренды при указанных ценовых рамках стоимости вилл — $6–15 тыс. в неделю, а в Рождество и Новый год — примерно в два раза выше. Как видите, это вполне привлекательно и с точки зрения инвестиции. И, между прочим, вполне сопоставимо по ценам с объектами аналогичного уровня в Подмосковье».

Самый дешевый объект недвижимости на Синт-Маартене (нидерландские Антильские острова), который можно найти,— котлован, который через два года превратится в скромную студию площадью 55 кв. м за $200 тыс.

Цены на виллы на Синт-Маартене (как и на французской части того же острова, называемой Сен-Мартен) начинаются с $800 тыс.

Господин Долгинский из Belle Fleur отмечает интересную деталь: российских покупателей не волнуют визовые различия между голландской и французской частью острова. Хотя по французским законам владение недвижимостью на территории Франции лишь небольшой плюс при получении визы, а по голландским — десятилетний срок владения недвижимостью дает право претендовать на гражданство.

Сен-Барт, который на рынке США продвигается как «остров миллионеров» и «островной Канн», входящий в состав французской заморской территории Гваделупа, вполне оправдывает свои прозвища. Предлагаемые к продаже особняки, расположенные на этом маленьком островке, стоят от $8 млн до $22 млн. Правда, среди российских клиентов этот остров не так популярен, как среди американских.

На гораздо большей по размеру и совсем уж демократичной Ямайке цены на виллы начинаются с $200 тыс. Разумеется, на этом острове можно найти жилье и гораздо более дешевое, но в таком случае вам могут не понравиться соседи (а уж как вы можете им не понравиться…).

И еще. Тем, кто раздумывает о вилле на Карибах, обязательно стоит подробно выяснить все факты, касающиеся сезона ураганов. Дело в том, что одни острова ураганы всегда обходят стороной, другие не сильно обижают, а вот третьи временами буквально избавляют от недвижимости.

Дом для отдыха поближе к банку

Россияне не главные покупатели на швейцарском рынке недвижимости — их там всего 10%. «Швейцария — довольно специфическое направление, его нельзя назвать массовым, в отличие от Франции, Испании, Португалии, в какой-то степени Великобритании, то есть стран, в отношении которых сейчас можно говорить о русской волне»,— говорит генеральный директор компании Avenue Property Лариса Хорева.

На поверхности лежит одна из причин подобного ограниченного интереса. Швейцария относится к странам, где местная бюрократия обожает втыкать палки в колеса иностранцам, желающим приобрести недвижимость. Что, впрочем, никак не снижает числа этих самых желающих, а лишь поднимает ценовую планку (понятно, что из любого правила есть исключения, вопрос только в дополнительных расходах — на адвокатов, инвестиции в национальную экономику и т. д.) Не вдаваясь во все подробности тамошнего законодательства, отметим, что россияне, все-таки купившие домик в краю сыра, хороших часов и надежных банков, в основном купили его там, где это проще всего сделать. А именно в кантоне Вале, на одном из местных горнолыжных курортов — Вербье, Кран-Монтана, Лейкербад, Саас-Фе, Церматт. Покупается чаще всего так называемый дом для отдыха, в котором по закону не получится

ГРАС-Сити — уникальный жилой район в городе Сочи. Это комплекс современных высотных зданий класса «Премиум», способный поразить воображение своими смелыми архитектурными планами и технологичными решениями. Уникальное витражное остекление, озелененные фасады и террасы, в каждой квартире — просторные лоджии-веранды (до 180 кв. м), со складывающимися раздвижными перегородками, которые можно открывать летом и закрывать зимой, наслаждаясь солнечными ваннами с видом на море и горы на собственной веранде. Развитая инфраструктура **ГРАС-Сити** включает собственный пляж и фуникулер, SPA, фитнес-центр, сауну, открытые и закрытые бассейны, панорамные лифты, подземный двухуровневый гараж, рестораны, бары и многое другое.

Никого не смогут оставить равнодушным решения ландшафтных дизайнеров, которые дают возможность сохранить территорию комплекса в своем традиционном великолепии реликтовых, хвойных и тропических растений.

ГРАС-Сити – эксклюзивный архитектурный ансамбль, практически в самом центре города Сочи, на возвышении, менее чем в 500 метрах от береговой линии, утопающий в зелени олеандровых садов и дарящий Вам пленительный панорамный вид на море, горы и живописные окрестности.

ГРАС-Сити — лучшее место для жизни и отдыха. Роскошный современный Сити для двоих...

Застройщик: ООО"Южный берег Сочи"

ГРАС-СИТИ

Первая очередь —
25 этажное здание,
строительство началось

Адрес: г. Сочи, Курортный пр-т, 108. Тел.: (495) 730-55-11, (8622) 389-389
С проектными декларациями можно ознакомиться на сайте **www.fkgras.ru**

Реклама

17-я ЕЖЕГОДНАЯ ГОРОДСКАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА-ЯРМАРКА
НЕДВИЖИМОСТЬ
ОТ ЛИДЕРОВ
2007
20 - 23 СЕНТЯБРЯ
ЦДХ Москва, ул. Крымский Вал, д. 10
реклама
КРУПНЕЙШИЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ, ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ И БАНКОВСКИЕ КОМПАНИИ ПРИГЛАШАЮТ ПОСЕТИТЬ ЯРМАРКУ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И ПОДМОСКОВЬЯ
ВСЕ ОПЕРАЦИИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ
ЦЕНТР ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ
БЕСПЛАТНЫЙ ОФИЦИАЛЬНЫЙ КОНСУЛЬТАЦИОННЫЙ ЦЕНТР