

ДОМ зарубежная недвижимость



Вилла в Сен-Тропе за €7,8 млн. Продуманный ландшафтный дизайн значительно увеличивает цену

или западной. Лучше, конечно, когда солнце светит в окна утром, а не вечером, это плюс восточной стороны. Но почему-то именно на западной расположены самые большие по площади и дорогие участки. Наш гид по мысу Ферра — Питер из агентства Burger Sotheby's. Он показывает на увитые плетом высокие заборы и комментирует: «Эту виллу построил архитектор Норман Фостер и некоторое время жил в ней. Дальше — дом, которым владеет Жан Кокто. Эта принадлежит „Газпрому“. Тот дом купил бизнесмен из Казахстана. Вообще, примерно 10% домов на мысе Ферра купили русские». Питер, естественно, называет русскими всех выходцев из бывшего СССР.

И вот мы подъезжаем к дому, который продается за €26 млн. На мысе Ферра нет жестких ограничений на архитектуру домов. Этот, например, настоящий хай-тек узкой двухэтажной башней, возвышающейся над соседними строениями. Впрочем, дом возвышает-

ся над соседями и сам по себе, даже без башни, поскольку находится на самой высокой точке мыса. Потому виды из него открываются на все четыре стороны света: Ниццу хорошо видно невооруженным глазом. Монако можно рассмотреть в бинокль, прямо внизу — небольшой залив, с трех сторон — море. Внутри дом еще более хай-тековский. Между хозяйским и гостевым этажами нет

лестницы, перебраться с одного на другой можно только на лифте. Отдельный лифт ведет в башню, на каждом из двух этажей которой всего по одной малюсенькой комнате. Но зато в комнатах стеклянные стены, и невозможно придумать лучшего места для медитации.

А вот про бассейн стоит сказать отдельно. Он не голубой, как обычно, а выложен черной плиткой. Не думаю, что это сле-

дано для того, чтобы обезопасить от налоговой инспекции, патрулирующей виллы с воздуха. Скорее это своеобразный юмор хозяина — создателя компьютерных игрушек. Вообще, его дом немного напоминает выдержку из какой-то «бродилки», в которой надо сильно напрячься, чтобы сообразить, как перебраться с одного уровня на другой.

«На самом деле лифты вместо лестниц — это вынужденная мера, для оптимизации пространства», — говорит Гульнара. — Участок земли очень маленький, его практически полностью занимает дом. При этом плоской поверхности почти нет. Если бы при таком расположении имелся участок площадью хотя бы полгектара, цена виллы была бы вдвое больше. А сейчас та цена, которую выставил хозяин дома, близка к реальности. Насколько я знаю, у него уже есть покупатель, готовый заплатить €23 млн».

Но на Лазурном берегу не принято снижать цены.

Андрей Воскресенский



В интерьерах домов на Лазурном берегу преобладает голубой цвет



Что почем на Лазурном берегу

Восток Ниццы

Здесь ландшафт состоит из крутых холмов, а строения либо нависают над местностью, что открывает панорамный вид берега и моря, либо находятся рядом с водой.

В этом районе мыс Ферра (Cap Ferrat) является одним из наиболее популярных мест, следом за которым по популярности следуют Болье/Вильфранш (Beaulieu/Villefranche) и мыс Мартен (Roquebrune Cap Martin).

Вблизи от воды (где лишь небольшая тропинка или пешеходная дорожка отделяют дома от моря) цены варьируются приблизительно от €10 млн за недвижимость, нуждающуюся в дополнительных вложениях, до €15 млн и больше за недвижимость площадью 250–350 кв. м, расположенную на 2,5–5 тыс. кв. м прилегающей территории.

В среднем цена домов высшего класса составляет €35–40 тыс. за 1 кв. м жилой площади. Недвижимость часто продается за €30–50 млн, а исключительные дома могут быть проданы за €80 млн, но это происходит редко. Основными покупателями являются граждане России и Восточной Европы.

Недвижимость «второго уровня» оценивается в среднем в €20–25 тыс. за 1 кв. м.

Цены на недвижимость, расположенную на склоне, гораздо более приемлемы — около €5–8 тыс. за 1 кв. м, с прекрасным видом на море. Одно из лучших мест, где располагаются такие дома, — местечко Le Castellet — огороженная территория недалеко от Вильфранш (Villefranche), где находится около 300 вилл. Для многих безопасность имеет немалое значение, и закрытые территории такого типа пользуются большим спросом (привлека-

ют большое количество покупателей). Средняя цена варьируется от €3 млн (без вида на море) до €7 млн за видовой объект.

Канн, Грас, Антиб (Cannes, Grasse, Antibes)

Разумеется, и здесь дома в непосредственной близости от воды являются наиболее дорогостоящими. Мыс Антиб (Cap d'Antibes) в этом районе наиболее дорогой участок, сходящий по ценам с мысом Ферра. Однако недвижимости здесь гораздо больше (несколько тысяч домов по сравнению с 600 объектами на мысе Ферра), так что здесь наблюдается большее разнообразие цен и классов жилья. За самую высокую цену на всем побережье был продан дом на мысе Антиб, стоящий прямо у воды — его стоимость составила €200 млн.

Канн также достоин особого внимания — цена за апартаменты здесь достигает €20 тыс. за 1 кв. м, в лучших районах: на набережной Круазетт (Croisette) и в Калифорнии (Californie) — на склоне холма над городом, с которого открывается прекрасный вид на море.

Виллы на склоне над Канном довольно разнообразны, а цены на них в большинстве случаев превышают €4–5 млн при наличии хорошего вида из окна. Элитная недвижимость стоит вдвое дороже. Средняя цена достигает €8–10 тыс. за квадратный метр.

Другие изысканные места в этом районе — Вальбон/Опио/Шатонев/зона Ле-Пье (Valbonne/Opio/Chateaufort/Le Rouret zone), хорошая территория, неплохие виллы, цена которых €2–3 млн и выше; Рокофорт-Пан (Roquefort les Pins) — чуть менее привлекательный; Мужен (Mougins), который утратил некоторую долю очарования в основном

из-за довольно плотной застройки, автомагистрали между Канном и Грасом и нескольких высоковольтных кабелей, некоторые из которых должны убрать в течение ближайших лет; сам Грас, в котором находится несколько очень привлекательных особняков, построенных для богатых изготовителей парфюмерной продукции, и Туррет (Tourrettes), Сен-Поль (Saint Paul), Ванс (Vence), Ла-Каль-сюр-Лу (la Colle sur Loup) (удобно расположенные в отношении аэропорта). В Вальбоне (Valbonne) много международных школ, что делает его еще более привлекательным для иностранцев.

В этих районах цены на недвижимость в пределах €3–5 млн, а самые лучшие дома могут стоить до €10 млн, особенно если прилегающая к дому территория больше среднего и превышает 2 га. Можно найти недвижимость и дороже €10 млн, но такие случаи очень редки. Здесь, в отличие от побережья, цены растут значительно медленнее.

На западе Канна находится район Теул (Theoule), в котором недвижимость, стоящая недалеко от моря, продается по более приемлемым ценам.

Верхний Вар (Upper Var)

Этот район более сельский, чем предыдущие. У домов больше прилегающей земли, но дома с видом на море встречаются достаточно редко. Самым большим населенным пунктом является городок Драгуйан (Draguignan). Здесь довольно шумно и до сих пор сохранилась атмосфера типичного провинциального французского рыночного городка. Из известных мест здесь расположены Лорж (Lorgues) — там большое сообщество британцев, Сен-Поль (Saint Paul), Фаенс (Fayence).

Благодаря трассе А8 довольно легко добраться до аэропорта и основных городов побережья (Канн, Антиб, Ницца, Монте-Карло). Это также довольно хорошее место для покупателей, которые ищут выгодное сочетание популярной курортной жизни с прелестями побережья за приемлемую цену — от €2 млн.

Полуостров Сен-Тропе (Saint Tropez)

Для многих этот район олицетворяет собой всю сущность юга Франции. Территория здесь не так плотно застроена, как в восточной части побережья (Альп-Маритим (Alpes-Maritimes)), и сохранила сельский шарм.

Большие площади заняты виноградниками и типичной растительностью, включая сосны, с небольшим количеством многоквартирных домов. Пляжи здесь протяженные и песчаные, а большое количество пляжных клубов и ресторанов позволяет прекрасно отдохнуть.

Недвижимость в Сен-Тропе или рядом с ним стала довольно дорогой, и довольно трудно найти что-то дешевле €5 млн. Парк де Сен-Тропе (Les Parcs de St Tropez) — огороженная территория в Сен-Тропе, где цена на недвижимость варьируется от €4–5 млн практически без вида на море, до €10–15 млн близко к морю или у воды. Цена предложения достигает €50 млн. Отдельные покупатели предпочитают недвижимость в некотором отдалении от берега, желательно с видом на море, возможно, рядом с милыми местными деревушками, такими как Гримо (Grimaud) и Гассан (Gassin), где все еще возможно найти приемлемое жилье с отдаленным видом на море за €3–4 млн. Цены в районе Сен-Тропе растут.

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

г. Сочи

«Компания MR Group» представляет настоящую жемчужину Черноморского побережья России — элитный жилой комплекс «Королевский парк», расположенный в Сочи.

С проектной декларацией можно ознакомиться в ЗАО «МР Групп». www.mr-group.ru

ВИНЦЕНТ НЕДВИЖИМОСТЬ
www.vincent-realty.ru

8 (495) 741 89 25

МУЗАЛЬ НОВОСТРОЙКИ

8 (495) 777 33 33

Владеть неповторимым

охраняемая территория 2,5 га

ландшафтный парк

собственный пляж

квартиры и апартаменты от 95 до 380 кв. м

открытый и закрытый бассейны