

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Цена настоящего Пафоса

экспорт капитала

Кипр — традиционное место для покупки гражданами РФ второго дома. Если пять-семь лет назад покупка дома на Кипре было чем-то вроде строительства «запасного аэродрома», то сейчас подобное приобретение — скорее средство инвестирования денег с целью извлечения прибыли. В этом убедился корреспондент «Ъ» Дома» **Алексей Алексеев**, побывавший в Холмах Афродиты, одном из дорогих коттеджных поселков в греческой части острова.

Остров Гольф

После Москвы с ее трафиком и лодским муравейником Холмы Афродиты кажутся если не пустыней, то как минимумом маленькой деревушки где-то на краю света. Мало людей, совсем мало машин, много птиц, юрких ящериц, невероятное количество зелени — масличных деревьев, гибискуса, бугенвиллея.

Территория курорта — 234 га, и на этой территории все постройки расположены очень свободно, что создает ощущение дополнительного пространства.

Местоположение курорта выбрано с умом. Рядом нет других населенных пунктов, до города Пафоса — 17 км, до пары мелких местных деревушек — поближе, но все равно надо ехать на машине. А так территория курорта отделена от внешнего мира, вход и выезд — только для своих (то есть гостей отеля и владельцев недвижимости).

С одной стороны от Холмов Афродиты — Средиземное море (говорят, именно в этих местах вышла из его вод богиня Афродита). Собственно курорт находится на возвышенности, но до пляжа — три минуты на машине. Со всех остальных, кроме моря, сторон — лес, природный заповедник, замечательное место для пеших прогулок. Ущелье между холмами делит территорию на две половины — западную и восточную. В западной находится отель Intercontinental (для тех, кто приезжает совсем ненадолго), рестораны, кафе, магазины, спа, теннисные корты, византийская часовенка Святой Катерины.

Что касается недвижимости, предназначенной на продажу, то наиболее дешево жилье (апартаменты и мезонеты, они же таунхаусы) сосредоточено поближе к отелю, а отдельные виллы находятся несколько подальше.

В восточной части — виллы, только виллы. Ну и еще участки земли, на которых виллы еще не возведены.

Разделенные ущельем две половины территории обделены полями для игры в гольф. Поле на 18 лунок, которое сконструировал знаменитый Кейл Робинсон, — предмет особой гордости создателей Холмов Афродиты. А расположенная на горном склоне лунка № 7 считается среди знатоков одной из самых эффектных в Европе.

В гольф играют примерно половина обитателей коттеджного поселка. Владельцам недвижимости предоставляются членство в местном гольф-клубе на очень льготных условиях. Не стоит забывать также, что гольф — это не только игра, сколько стиль жизни и крут общения.

Вторая по счету (по значению их сравнивать трудно)

завлекалочка для местных обитателей — спа-комплекс. Термы по древнеримскому образцу (депидариум, калдариум, фригидариум), хаммам по образцу турецкому, фитнес-клуб с кардиотренажерами, массаж, джакузи, ароматерапия и прочая, и прочая, и прочая. Всего 18 комнат для различных процедур — столько же, сколько лунок на гольф-поле.

Чтобы не быть голословным, одна полезная цифра, подтверждающая серьезность проекта. Создатели Холмов Афродиты — компания Lanitis Development — оценивают общий объем инвестиций в проект в 134 млн кипрских фунтов (\$288,1 млн).

Глаз радуется

Ландшафтным дизайном Холмов Афродиты занималась британская фирма Stacksell Ferns, архитектурные проекты отеля, спа, здания гольф-клуба и вилл разрабатывала американская компания Wimberly Allison Tong & Goo (WATG). Оба этих названия хорошо известны знатокам. Потребителю же более интересен результат их работы.

Например, тот факт, что с балкона второго этажа отдельной виллы вам гарантированно откроется живописный вид. А в саду, наоборот, вы будете чувствовать себя укрытым от чужих взглядов, сохраняя свою, как выражаются англоязычные люди, privacy. При этом столь близкий сердцу некоторых россиян высооченных глухих заборах в этом коттеджном поселке нет и не будет. Проблема личного пространства решается другими способами — за счет рельефа местности или, скажем, посаженных на границе участка деревьев.

Красивые виды ценятся очень высоко, и ничто не должно их портить. Так, компания Lanitis Development потратила более \$1 млн только на то, чтобы местные энергетик спрятали под землю линии электропередачи, хоть и находящиеся за территорией отеля, но портящие пейзаж тем, что находится на территории.

Спомощью различных ухищрений «прячутся» также громадные спутниковые антенны во дворах вилл — антенну можно заслонить деревьями, а можно поместить в яму так, чтобы она не возвышалась над поверхностью земли и не портила прекрасные пейзажи.

Изначально исключен такой потенциальный раздражитель для глаза как разнокалиберность соседствующих вилл по размеру и цвету. Это вовсе не означает, что все виллы в поселке похожи одна на другую. Просто есть 12 сложных правил, которые нельзя нарушать, а в рамках этих правил покупатель волен как выбирать один из готовых проектов дизайна вилл, так и предлагать свои варианты.



Поле для гольфа — главная достопримечательность поселка Холмы Афродиты. В гольф играют немногие жители, а оплатить строительство поля придется всем владельцам домов

Например, вилла по правилам не может занимать более 10% площади участка, на котором она расположена. Хотите виллу больше? Покупайте несколько участков.

Внешний вид самой виллы должен укладываться в рамки кипрских традиций. Так, например, окна и двери должны быть узкими и выгнутыми вверх. Оконные рамы должны быть не алюминиевыми, а деревянными. Стены дома снаружи должны быть выкрашены в белый, серый или близкий к ним естественный цвет. В слуге здания должна присутствовать комбинация остроконечной и плоской крыши.

Разумеется, в отношении дизайна интерьера никаких правил не существует. При этом владелец собственнос-

ти может бесплатно воспользоваться услугами специалиста по дизайну интерьера, равно как и приобрести виллу с разработанным дизайном.

Впрочем, хозяев дома, способных довольствоваться всем готовым и не вносить хотя бы маленькие собственные дополнения и исправления в проект, в жизни практически не встречается. Одному нужен шкаф с громадным количеством различных ящичков по специальному проекту, другому — комната для тренировок по игре в гольф, третьему — бассейн с подводящими «табуретками», чтобы можно было пить коктейль, не вылезая на сушу. Несколько владельцев вилл воплотили в жизнь популярную концепцию «умного дома», где компьютерные технологии контролируют

все что можно (свет, шторы, вентиляцию, бытовую технику, системы безопасности).

Кроме того, в рамках курорта действует структура по обслуживанию вилл. Хозяин может воспользоваться любыми дополнительными услугами — например, договориться об услугах персонального повара или няни для ребенка на время приезда на виллу.

Особый и очень долгий разговор можно вести на тему экологии на Холмах Афродиты. Об энергосберегающих лампах в уличных фонарях, вторичном использовании воды, применяемой в технических целях, программе сохранения естественных видов растительности, консервации археологических ценностей, найденных во время работ на территории курорта.

Однако пора, наверное, переходить к не менее важной теме — денежной.

Почем фунт Кипра

Когда едешь по кипрскому шоссе, то создается впечатление, что недвижимость на острове торгуют все. Ну разве кроме тех, кто занимается туризмом.

Представители компании Lanitis Development не скрывают того, что продаваемые ими апартаменты, таунхаусы и виллы на курорте Холмы Афродиты — не самые дешевые на Кипре. И считают своими конкурентами не соседней по острову, а подобные проекты в других средиземноморских странах.

Конечно, на Кипре, в том числе в окрестностях Пафоса и не менее популярного Лимасола, можно найти как более дешевую, так и более дорогую недвижимость. Отдельную виллу, имеющую те же основные потребительские характеристики, что и вилла в Aphrodite Hills, можно приобрести заметно дешевле. Разница в цене, судя по всему, является платой в первую очередь за инфраструктуру элитного коттеджного поселка, а также за всякие малозначительные мелочи вроде вида из окна.

Возможно, имеет смысл повториться. Тот, кто интере-

суется просто «виллой у теплового моря», может найти что-то более экономически привлекательное в другой стране или даже на том же Кипре. Здесь же речь идет не столько о соотношении цена-качество, сколько о соотношении высокая цена — высокое качество.

Итак, цифры. Самые дешевые апартаменты стоят около 170 тыс. кипрских фунтов (\$365 тыс.). И на мой взгляд, они того не стоят. Даже не говоря о том, что это цена на этапе строительства (которое завершится в 2007 году). Просто квартира площадью 60 квадратных метров кажется чем-то вроде просторной «хрущовки» — слишком тесной, особенно учитывая цену. Даже хороший дизайн не спасает ситуацию. А газон размером 8 квадратных метров только ухудшает.

Позтому всерьез, как мне кажется, стоит рассматривать только жилье более высокого уровня — мезонеты-таунхаусы и отдельные виллы. Цена на строящиеся таунхаусы колеблется в интервале от 374 тыс. до 575 тыс. фунтов (от \$800 тыс. до \$1,15 млн). Самая дешевая вилла стоит примерно столько же, что и самый дорогой таунхаус.

Вилла стоимостью около миллиона долларов — это три спальни, три уровня-этажа, около 250 кв. м общей площади, бассейн 10x5 м и все это на участке примерно 16 соток. Размышляя о размерах виллы, стоит иметь в виду, что в кипрском климате порой не хочется проводить время под крышей, когда на открытом воздухе гораздо приятнее.

Время от момента подписания договора о покупке виллы до момента ее передачи хозяину (в случае когда покупается не уже готовая вилла) — около двух лет. Полгода на получение разрешения от государства (это такая бумажная формальность) и полтора года на строительство. Ну, может, не два года ровно, а чуть дольше, но не намного.

Кроме того, есть разовые государственные пошлины — на покупку недвижимости (для дома ценой по миллиону кипрских фунтов — около 1000 фунтов, то есть \$2140) и на передачу недвижимости от застройщика новому владельцу (для уже упомянутого дома эта сумма будет равна 8% от стоимости, 40 тыс. фунтов, или же \$85,6 тыс.).

Вступив во владение виллой, новый собственник столкнется с такими ежегодными расходами, как налоги на недвижимость (общегосударственный и местный), страховка, плата за обслуживание и безопасность (взимаемые компанией, управляющей поселком), оплата коммунальных услуг.

Продолжая пример с виллой стоимостью по миллиону кипрских фунтов, все вышеперечисленные расходы будут выглядеть следующим образом. Общегосударственный налог на недвижимость — 1,75 тыс. фунтов; муниципальный налог на недвижимость — 20–30 фунтов; если дом застрахован на полную стоимость, за страховку придется платить порядка 1000 фунтов ежегодно; плата за обслуживание и безопасность — примерно 900–1,4 тыс. фунтов в год; плата за электричество и воду зависит от потребления, но примерно ее можно оценить в 800 фунтов в год. В итоге получаем 4,5–5 тыс. фунтов (\$9,7–10,7 тыс.) обязательных ежегодных расходов. И самое последнее — это ежед-

невные траты. Разумеется, они очень индивидуальны. Но по признанию одной семьи, проживающей в поселке, на продукты они тратят примерно столько же, сколько раньше тратили в родном Лондоне.

Недвижимость на курорте Холмы Афродиты можно не только купить, но и снять на любой срок, начиная от трех дней. Цены на аренду отдельной виллы с бассейном колеблются в интервале 113–213 фунтов (\$245–460) в сутки в зимние месяцы до 200–388 фунтов (\$430–835) в сутки в сентябре-октябре.

Покупку недвижимости на курорте в инвестиционных целях специалисты не рекомендуют. Хотя последние пару лет кипрский рынок недвижимости переживал бурный рост (апартаменты в Холмах Афродиты подорожали с марта 2001 года по ноябрь 2004 года на 245%, а виллы за тот же период — на 90%), сейчас этот рост остановился.

На русский рынок Lanitis Development решила выйти только сейчас, так что россиянам стоит рассматривать недвижимость в Aphrodite Hills как жилье, а не как инструмент для потенциально удачных спекуляций. Утешаться можно лишь тем, что недвижимость такого класса, вероятнее всего, будет дорожать и дальше.

Кстати, если уж зашла речь о национальностях, то больше половины купивших недвижимость в данном поселке — британцы. Остальные — немцы, австрийцы, киприоты. Есть недвижимость из-за рубежа (например, ЮАР). Поскольку в Холмах Афродиты продано около трех четвертей объектов недвижимости, можно смело утверждать, что «русским поселком» это место не окажется даже в случае всплеска интереса к нему со стороны наших соотечественников. Считать это достоинством или недостатком — личное дело каждого.

Россия, 115088, Москва, ул. 1-я Дубровская, д. 14, стр. 1
Тел.: 782 11 12, 677 11 01 / 06
Факс: 674 10 30
www.dominion-m.ru

- Инвестиции
- Брокерские услуги
- Консалтинг
- Управление объектами недвижимости

ЦАО, 4-ый Крутицкий пер., вл. 14
Нежилое помещение площадью 814 кв. м.
Продажа.

ЦАО, ул. Бакунинская, д. 69 стр. 1
Новое построенное здание.
Продажа офисных блоков.

ЦАО, ул. Большая Якиманка, д. 22
Офисно-торговый центр «Гименей».
Аренда офисных блоков.

ЦАО, наб. Академика Туполева, вл. 15
Жилой комплекс бизнес-класса «Каскад».
Продажа нежилых помещений.

жилой комплекс КONTИНЕНТАЛЬ
рядом с Серебряным бором

- + ЭКОЛОГИЧЕСКИ БЛАГОПОЛУЧНЫЙ РАЙОН
- + ПАНОРАМНЫЕ ВИДЫ ИЗ ОКОН
- + РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА
- + НОВЕЙШИЕ ТЕХНОЛОГИИ

Многофункциональный жилой комплекс
расположен в 20 минутах езды от центра города, на берегу Москвы-реки, в непосредственной близости от Серебряного бора.

Квартиры
со свободной планировкой от 1 до 5 комнат и более.

Площадь квартир
от 70 до 300 кв.м и более.

Адрес объекта:
пр-т Маршала Жукова, влад. 72-74

Инфраструктура комплекса:

- деловой центр
- детско-юношеский досуговый центр
- детская музыкальная школа
- салон красоты • боулинг, бильярд
- супермаркет • ресторан
- многоуровневая парковка

ЗАО «КОРПОРАЦИЯ «КОНТИ»
942-0398, 937-6833
WWW.KONTI.RU

MIRAX PARK

5 минут от метро «Юго-Западная»

- четыре высотные башни
- салон красоты
- ресторан
- детский сад

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000
Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте
WWW.7211000.RU