

# ДОМ зарубезная недвижимость

## Зов джунглей

### оазисы

Экологические апартаменты в не тронутых цивилизацией уголках земного шара — модный тренд. Слияние с природой за большие (а точнее, очень большие) деньги вполне возможно. Однако покупку апартаментов на лоне природы вряд ли можно считать удачной инвестицией. Впрочем, их покупают, как правило, не для этого.



Каждая резиденция в Soneva Kiri состоит из нескольких отдельно стоящих домов. ФОТО SONEVA KIRI BY SIX SENSES



«Экологический дом» с растительностью на крыше. ФОТО SONEVA KIRI BY SIX SENSES

### Другой Таиланд

Если меня спросят, был ли я в Таиланде, я честно отвечу: «Нет, не был». Хотя формально это будет неправильный ответ. Ведь я долетел до Бангкока, перешел из международного терминала во внутренний, уселся в кресло в восьмиместной «Сесне», полюбился в течение часа гадью залива с высоты птичьего полета, а затем приземлился на маленьком острове, который здесь так и называют — «остров-аэродром». Все, что на нем есть, — это взлетно-посадочная полоса от одного берега до другого, посреди джунглей. А оттуда уже катер за четверть часа доставляет на остров Куд, в отель Soneva Kiri by Six Senses.

Остров Куд расположен в северной части Сиамского залива, то есть, получается, в Таиланде я все-таки был. Но ведь название страны — это не только географическое понятие, но и репутационное. Таиланд имеет репутацию дешевого курорта, где приличная порция устриц стоит столько же, сколько проезд в московском метро, а расходы на прохладительные напитки незаметны даже для самого среднего семейного бюджета. Так вот что это за Таиланд, в котором баночка пива не заказывал (потому что не люблю), но по цене они сравнимы с долгой поездкой по Москве в VIP-такси.

Конечно, дорогие отели есть где угодно. Разница в том, что здесь нет ничего, кроме дорогого отеля. Правда, на другой стороне острова есть пара отелей попроще, есть и рыбацкая деревушка. Теоретически, конечно, можно проехать 10 миль по асфальтированной дороге, проложенной в джунглях, на электромобиле, но на обратную дорогу зарядки может не хватить. Да и зачем это? Здесь арендуют или покупают апартаменты за очень большие деньги как раз для того, чтобы отгородиться от внешнего мира, а не для того, чтобы искать место, где можно выпить чашку кофе подшеве.

### Далеко от цивилизации

В основе концепции сети отелей Soneva (ими управляет компания Six Senses) вполне очевидная девелоперская идея. Во-первых, выкупается большой кусок земли в месте, отдаленном от цивилизации. Затраты на это, очевидно, небольшие, но зато потом надо проложить все коммуникации, обеспечить место автономными источниками энергии и водоснабжения. Затем строится многозвездная недвижимость, которая благодаря



Пальмы здесь стали частью интерьера. ФОТО SONEVA KIRI BY SIX SENSES

бренду управляющей компании Six Senses становится супердорогой. Подобные проекты уже есть кроме Таиланда на Мальдивах, планируются в Португалии, Вьетнаме, Турции, Греции. В этих странах не самая дорогая земля, зато отличный климат для отдыха. А если речь идет об уединенном отдыхе, то окружение не столь уж и важно.

Soneva Kiri на острове Куд не похож на отель в привычном смысле этого слова. Это скорее поселок из трех десятков вилл-апартаментов. Да, собственно говоря, и виллы не похожи на виллы. Например, пятикомнатные апартаменты — это на самом деле пять отдельных домов, стоящих на одном деревянном помосте. Каждая комната и есть дом. А еще тренажерный зал, кинотеатр, открытая кухня и парочка бассейнов.

Апартаменты разбросаны по всему берегу залива, тропическая растительность надежно скрывает каждый дом от соседнего. Понятно, что при этом расстояние от виллы до пляжа или СПА-центра небольшие — вот поэтому и предусмотрены электрокары, которые закреплены за каждым жильцом. На них же ездит и обслуживающий персонал

Тейн, генеральный директор компании Chester-top. — Еще есть те, кто хочет провести время так, чтобы избежать излишнего внимания, их интересует возможность получить великолепный сервис при полной изолированности от других посетителей гостиницы. Поэтому здесь отдыхают члены правительства из разных стран, а также знаменитостей мирового масштаба. Soneva предоставляет возможность находиться на курорте и быть абсолютно незамеченным, и при этом вы не будете лишены никаких аспектов сервиса.

Впрочем, кому-то и такой уровень приватности может показаться недостаточным. В таком случае есть возможность купить небольшой остров по соседству с Кудом — площадью 9 га. Девелопер пока не начинал строительство, хотя проект просторной виллы уже готов. Но продавцы полагают, что будущий покупатель захочет внести в него свои коррективы. Объявленная цена острова с подрядом на строительство — \$38 млн.

### Цены и отдача

Итак, сколько это стоит? Самые маленькие апартаменты — однокомнатные — не продаются вообще. Их можно только арендовать за \$1200 в сутки.

А вот часть больших резиденций выставлена на продажу. Например, четырехкомнатную виллу (понятно, что «комнатами» считаются только спальни, а еще есть гостиная, летняя кухня и т. д.) общей площадью 1234 кв. м можно приобрести за \$5 млн. Вся территория виллы при этом занимает примерно 4 сотки (это вместе с бассейном, ландшафтным дизайном, то есть кусочком джунглей, деревянными дорожками и т. д.).

Самая большая и дорогая вилла, выставленная на продажу, — площадью 1600 кв. м на гигантском (по меркам отеля) участке 6,2 сотки. Объявленная цена — \$8,5 млн. При сдаче в аренду такая вилла будет приносить порядка \$10 тыс. в сутки в высокий сезон. Но, во-вторых, высокий сезон длится шесть-семь месяцев в году, во-вторых, не надо забывать, что обслуживание дома стоит примерно \$100 тыс. в год, а в-третьих — даже в пиковые месяцы отель не бывает заполнен на 100%. То есть реально сдача виллы в аренду покроет расходы на ее содержание и принесет еще в лучшем случае полмиллиона в год. Значит, срок окупаемости вложений составит не менее 15–17 лет.

Самая большая и дорогая вилла, выставленная на продажу, — площадью 1600 кв. м на гигантском (по меркам отеля) участке 6,2 сотки. Объявленная цена — \$8,5 млн. При сдаче в аренду такая вилла будет приносить порядка \$10 тыс. в сутки в высокий сезон. Но, во-вторых, высокий сезон длится шесть-семь месяцев в году, во-вторых, не надо забывать, что обслуживание дома стоит примерно \$100 тыс. в год, а в-третьих — даже в пиковые месяцы отель не бывает заполнен на 100%. То есть реально сдача виллы в аренду покроет расходы на ее содержание и принесет еще в лучшем случае полмиллиона в год. Значит, срок окупаемости вложений составит не менее 15–17 лет.

«Если вам нравится этот уголок земли и вы хотите жить здесь с полным комфортом, то такая покупка имеет смысл», — комментирует директор департамента инвестиций в зарубежную недвижимость компании IntermarkSavills Игорь Индиксон. — Только надо понимать, что как частная инвести-

ция это не вариант и вряд ли удастся заработать на повышении цены. Вы платите не только за недвижимость как таковую, но и за бренд Six Senses. Этот бренд действительно гарантирует высокий уровень сервиса (его реальным конкурентом можно считать, пожалуй, только Four Seasons), но со-

вершенно не гарантирует повышения цен в будущем. Все-таки частные инвестиции приносят доход в секторе массового спроса. С этой целью лучше на ту же сумму накопить не-

большую ликвидную квартиру в Париже или в Лондоне». Недвижимость в проекте, подобных Soneva Kiri, — это действительно отличный вариант покупки «для себя», без ожидания каких-либо прибылей. В конце концов, приватность и природное окружение — это действительно самые большие ценности для людей, уставших от цивилизации.

Андрей Воскресенский

## В СЕНТЯБРЕ ПРАЗДНИЧНЫЕ УСЛОВИЯ!



### МОСКВА

М «БЕЛЯЕВО», ул. Миклухо-Маклая, вл. 31-33, корп. 6 (КОПЭ-М-ПАРУС)

М «КОЛОМЕНСКАЯ», Коломенская наб., вл. 22 (КОПЭ-М-ПАРУС)

М «ПРАЖСКАЯ», жилой комплекс «Битцевский», ул. Красного Маяка (КОПЭ-БАШНЯ, КОПЭ-М-ПАРУС)

М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ», жилой район «Ново-Переделкино», мкр. 14, ул. Лукинская

М «ТЕПЛЫЙ СТАН», ул. Академика Виноградова, мкр. 8В, вл. 7, корп. 7, 12 (индив. проект)

М «СВИБЛОВО», жилой комплекс «Заповедный Уголок», ул. Заповедная, вл. 14–16 (КОПЭ-БАШНЯ, П-3М)

М «СЕМЕНОВСКАЯ», пр-т Буденного, вл. 26, к. 2 8-я ул. Соколиной Горы, д. 8, корп. 2, соор. 3

М «УЛИЦА 1905 ГОДА», Шмитовский пр-д, д. 20 (индив. проект)

М «ВДНХ», пр-т Мира, вл. 165–169 (индив. проект) Ярославское ш., д. 122

М «КОЛОМЕНСКАЯ», Нагатинская наб., вл. 56А

М «ДОМОДЕДОВСКАЯ», Ореховый пр-д, вл. 41 (КОПЭ)

### ПОДМОСКОВЬЕ

г. ЛОУБЕРЦЫ, жилой район «Красная Горка», мкр. 7–8

г. МЫТИЩИ, жилой р-н «Ярославский», к. 11, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 17 (111-М)

г. ХИМКИ, жилой район «Левобережный», ул. Совхозная, к. 4 (индив. проект), к. 11, 12 (КОПЭ-М-ПАРУС), к. 17 (111-М)

г. ДОЛГОПРУДНЫЙ, мкр. 7, к. 21, 21А (П-3М)

г. ДОЛГОПРУДНЫЙ, мкр. «Центральный» поселок «Береговой». Таунхаусы

г. ДМИТРОВ, ул. Махалина, к. 4 (индив. проект), к. 13 (111-М)

г. ДОЛГОПРУДНЫЙ, мкр. ДЗФС, к. 44, 45, 46 (инд. проект)

г. ДОЛГОПРУДНЫЙ, мкр. ДЗФС, вл. 1 (индив. проект)

### РЕГИОНЫ

г. ОБНИНСК, мкр. «Северный-2», мкр. 38 (индив. проект)

Квартиры Нежилое Паркинг Ипотека Ипотека под залог собственности Рассрочка Построено Новый адрес

ПИК ГРУППА ГРУППА КОМПАНИЙ ПИК

WWW.PIK.RU

500.00.20