

# ДОМ ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Побережье Женевского озера — одно из самых дорогостоящих в Европе. ФОТО AFP/PHOTONSTOCK



Дома с видом на озеро Комо (Италия) стоят на четверть дороже, чем любое другое жилье поблизости. ФОТО AFP/PHOTONSTOCK



На озеро Целлер в Австрии приезжают как горнолыжники, так и любители парусного спорта. ФОТО ATLASPIX/ALAMY/ФОТО ИТАР-ТАСС

## У озера

### сектор рынка

Традиционно недвижимость возле озер пользуется меньшей популярностью, чем курортное жилье на берегу моря или океана, но качество жизни растет обратно пропорционально количеству туристов. Самые дорогие курорты близ европейских озер выбирают те, кто может себе позволить такую роскошь, а самые красивые озера предпочитают истинные ценители прекрасного.

#### Достоинства «малой воды»

По оценке главы департамента зарубежной недвижимости агентства Moscow Sotheby's International Realty Анны Батизи, в среднем цены на недвижимость, расположенную возле знаменитых озер в Европе, стартуют с отметки \$1,5–2 млн. При этом самыми излюбленными озерами российской публики являются Комо, Гарда и Маджоре в Италии, Женевское озеро (Леман), причём оба его побережья — французское и швейцарское, а также озеро Целлер в Австрии. Но не меньшей популярностью пользуются и Плитвицкие озера Хорватии, Боденское озеро в Германии, озеро Блед в Словении и Балатон — в Венгрии, также покупатели курортной недвижимости часто обращают внимание на два из пяти великих американских озер — Мичиган и Тахо.

По словам президента международного агентства Gordon Rock Станислава Зингеля, многие из этих озер притягивают покупателей не только своими видовыми характеристиками, но и возможностью заниматься горнолыжными и другими видами спорта на его берегах и склонах. «Вследствие этого покупатели нередко делают акцент на качестве недвижимости, его видовых характеристиках и уровне развития района», — пояснил он.

Эксперты отмечают, что наиболее затруднена покупка недвижимости в швейцарской части Женевского озера, где приобретение иностранцами жилья запрещено. Во всех остальных случаях даже природоохранный статус отдельных озер не является препятствием для покупки недвижимости иностранцами.

#### Озеро Комо (Италия)

Средний диапазон цен на жилье — €200–300 тыс. Самым популярным озером у состоятельных россиян является озеро Комо в Италии. На его побережьях дома с видом на воду стоят в среднем на 25% дороже, чем любое другое жилье поблизости. Впрочем, это правило справедливо не только для Италии — так практически везде: если из окна видна водная гладь, то плюс 20% к стоимости жилья обеспечено.

Что интересно, для озера Комо характерен, по оценкам экспертов Trianio.ru, довольно широкий диапазон цен: от €75 тыс. за тесную квартиру, требующую срочного ремонта, до €30 млн за роскошный особняк на первой береговой линии. По словам представителя компании IntermarkSavills

в Италии Натальи Соловьевой, окрестности озера Комо необычайно живописны: в них удачно сочетаются водная гладь и величественные горы. Вот поэтому главной особенностью местного рынка недвижимости являются захватывающие своей красотой виды. «Виллы на Комо очень любят как звезды кино и эстрады», — рассказывает Наталья Соловьева, — в частности, Джордж Клуни имеет здесь свою виллу, так и многие люди бизнеса, в том числе из России». Еще одно итальянское озеро с обаятельными видами и историческими объектами — это Маджоре. Испокоин веков это место было местом отдыха итальянской и французской аристократии. Наполеон даже приказал проложить тоннель в горах Пьемонте, чтобы французам было удобнее добираться до озера. В свое время здесь отдыхали Наполеон, Муссолини, Хемингуэй и многие другие известные личности. Но если озеро Комо — это воплощение гламура, то Маджоре — это респектабельность и конфиденциальность. Уровень цен здесь колеблется, по оценкам IntermarkSavills, от €2,5 тыс. до €8 тыс. за «квадрат».

#### Женевское озеро — Леман (Швейцария, Франция)

Средний диапазон цен на жилье — €2–3 млн. Женевское озеро уникально тем, что у него два разных побережья — французское и швейцарское. Отсюда всего 500 км до Парижа, 300 км до Лазурного берега и 250 км до Милана. Неподалеку находятся популярные горнолыжные курорты обеих стран. «Здесь часто покупают квартиры и дома под сдачу: такого рода инвестиции приносят стабильный рентный доход и растут в цене», — пояснила Анна Батизи. — Это связано с одной стороны, с близостью Женевы, где работает много экспатов, которым нужно временное жилье недалеко от работы, но предпочтительно на территории соседней Франции, а с другой стороны, Швейцарская Ривьера притягательна для тех, кто хочет иметь дом для отдыха или обучения детей в престижных швейцарских школах.

Однако побережье Женевского озера в Швейцарии является одним из самых дорогостоящих в Европе. «Стоимость участков земли под застройку с видом на озеро составляет €800–1800 за 1 кв. м, — пояснил директор департамента маркетинга и развития швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal Асиль аль Дахер, — Цены на особняки на береговой

линии начинаются от €1,5 млн и достигают €24 млн за элитную недвижимость».

По словам Станислава Зингеля, в Швейцарии стоимость жилья у Женевского озера начинается от €490 тыс. За данную сумму можно приобрести малогабаритные однокомнатные квартиры, расположенные в 10–25 минутах езды от озера. Хотя при средних ценах в размере €2–3 млн крайне редко можно встретить дома, чья стоимость не превышает €1,5 млн.

Отметим, что условия покупки виллы или апартаментов на Женевском озере будут зависеть от того, на каком берегу она будет находиться: французском или швейцарском. Купить недвижимость в Швейцарии довольно непросто не только в связи с высокой стоимостью жизни в стране, но и из-за различных ограничений по приобретению недвижимости иностранцами. «Поэтому зачастую покупатели приобретают дома на другой стороне Женевского озера, на территории Франции, но пользуются при желании инфраструктурой Швейцарии», — объяснил Асиль аль Дахер.

Кроме того, по оценкам экспертов, цены на французском побережье Женевского озера более демократичны. По данным агентства Gordon Rock, за €525 тыс. здесь можно приобрести трехкомнатную квартиру на первой линии застройки в шаговой доступности от воды со стоянкой для яхт. От дома к пристани ведет отдельная дорожка.

#### Озеро Целлер (Австрия)

Средний диапазон цен — €300 тыс. В центре парусного спорта на озеро Целлер в Австрии ежегодно собирается огромное количество туристов. Здесь же находится и популярный горнолыжный курорт Целль-ам-Зе. По оценке эксперта портала Trianio.ru Юлии Кожевниковой, квартиры в этом месте продаются в среднем за €400–500 тыс., а дома — за €600–700 тыс. При этом элитные виллы стоят не меньше €1 млн.

По данным агентства Gordon Rock, средняя стоимость квартиры у побережья озера Целлер составляет в среднем €300 тыс.: можно купить небольшую квартиру площадью 26,7 кв. м за €69 тыс. в здании 1975 года, а за более крупную сумму — €200–250 тыс. — можно найти квартиры более высокого качества в новых домах.

Эксперты также отмечают, что перед покупкой жилья иностранцами в Австрии требуется получить разрешение у админис-

трации федеральной земли. Оно выдается, если приобретаемая недвижимость послужит частью основных фондов иностранного предприятия, а также если иностранец уже получил вид на жительство или состоит в браке с австрийским гражданином. Нерезиденту землю в Австрии приобрести крайне сложно.

#### Боденское озеро (Германия)

Средний диапазон цен — €280–320 тыс. Недвижимость у Боденского озера в предгорьях Альп весьма популярна среди инвесторов, в том числе из России. По словам эксперта портала Trianio.ru Максима Любимова, стоимость квадратного метра здесь в среднем варьируется от €2 тыс. до €3,5 тыс. За элитную недвижимость площадью свыше 160 кв. м покупателям приходится платить чуть больше — порядка €7,5 тыс. за «квадрат». Таким образом, дом для большой семьи в среднем будет стоить €1–1,5 млн. Эксперт отметил, что предложение на местном рынке недвижимости сильно ограничено, поэтому купленные объекты обладают высокой ликвидностью: их можно быстро и выгодно продать или сдать в аренду.

Управляющий порталом Trianio.ru Георгий Качмазов отметил, что в Германии есть еще одно уникальное озеро — Штарнберское. Оно пока не снижало популярности у российского покупателя, но, эксперт считает, что это временное явление. «Уникальное расположение в 25 км от Мюнхена, великолепные виды, природа и экология заставляют предполагать, что очень скоро наши соотечественники облюбуют и это место», — уверен эксперт.

#### Большая Сайма (Финляндия)

Средний диапазон цен — €0,7–1,3 млн. До момента обсуждения запрета покупки финской недвижимости россиянами активно приобретались объекты рядом с озерами Финляндии, потому что там предлагалась еще и береговая линия длиной в среднем 50–60 м. «Береговая линия привлекает россиян, и они всегда готовы рассматривать такого рода предложения», — пояснил управляющий инвестициями в недвижимость и основатель портала Indriksons.ru Игорь Индиксон. — В других странах, даже если недвижимость находится рядом с озером, построить аккуратный забор прямо в воду, как привыкли россияне, возможности не будет. Пляжи там публичные, про-

ход не должен быть ограничен». По данным компании Swiss Appraisal, Финляндия действительно одно из самых популярных мест для покупки озерной недвижимости среди россиян. Самые дорогие земельные участки Финляндии находятся на озере Большая Сайма. Стоимость земельного участка площадью 20 га составляет порядка €1,3 млн, а участок площадью 12 соток стоит €22,5 тыс. Что касается жилья, то стоимость оборудованных под ключ двух-трехуровневых особняков с видом на Большую Сайму в среднем варьируется от €700 тыс. до €1,3 млн. Рыночная же стоимость самых дорогих вилл на озере площадью 450–550 кв. м составляет €1,7–1,9 млн.

#### Плитвицкие озера (Хорватия)

Средний диапазон цен — €70–130 тыс. Плитвицкие озера — национальный заповедник, тщательно оберегаемый хорватскими экологами. На берегах озера нельзя купаться, устраивать пикники, разводить костры, а также что-то ломать и строить. По этой причине за €350 тыс. на озере Кожак, которое входит в систему Плитвицких озер, продается небольшой остров, находящийся в собственности частных лиц. Запрет на строительство в заповеднике вынудил инвесторов избавиться от нерентабельного объекта.

По словам эксперта Trianio.ru Максима Любимова, самый крупный город в окрестности озер — Риека. Всего в двух часах езды от заповедника можно купить квартиру в центре города по цене от €1,84 тыс. до €1,91 тыс. за «квадрат». «Некоторые решают купить недвижимость на Плитвицких озерах в Хорватии после того, как проведут здесь отпуск: красота местной природы завораживает и оставляет незабываемое впечатление», — рассказывает Юлия Кожевникова.

#### Бледское озеро (Словения)

Средний диапазон цен — €135–210 тыс. Наибольшей популярностью в Словении у россиян пользуется курорт Блед на берегу одноименного озера. Озеро расположено на высоте 475 м над уровнем моря и невероятно красиво. В центре озера находится небольшой остров, на котором стоит Маринская церковь с раскопками из раннего Средневековья. Наверху над озером на крутой скале расположен Бледский замок.

Дома на первой линии стоят, по оценкам портала Trianio.ru, от €700 тыс. до €900 тыс., а элитные виллы с видом на озеро — около €3 млн.

Отметим, что россияне могут приобрести недвижимость в Словении только на юридическое лицо. Возможно, это не всегда удобно, зато, открыв здесь компанию, можно претендовать на ВНЖ.

#### Озеро Балатон (Венгрия)

Средний диапазон цен — €60–200 тыс. Озеро Балатон по праву считается одним из красивейших озер Европы, и ежегодно здесь отдыхают не только жители Венгрии, но и туристы со всего мира. Разумеется, поселиться в таком уникальном регионе Европы — это престижно. По словам старшего менеджера Trianio.ru Марии Филичкиной, возле озера Балатон можно найти различные предложения — от небольших апартаментов до роскошных вилл. В 6 км от водоема в городе Хевизе

можно купить квартиру за €60 тыс. или дом площадью 250 кв. м по цене от €200 тыс.

Неподалеку от озера находится курорт Денешиаш, который облюбовали туристы для семейного отдыха. Скромная вилла недалеко от берега в этом месте стоит порядка €90 тыс. При этом наибольшее скопление жилых комплексов, вилл и гостиниц расположено в курортах Балатонболлар и Балатонлелле с просторными песчаными пляжами. Виллу площадью 180 кв. м недалеко от пляжа здесь можно купить за €120 тыс.

#### Озеро Мичиган (США)

Средний диапазон цен — \$140 тыс. Озеро Мичиган входит в число пяти великих озер Северной Америки. В нем ловят рыбу, купаются, плавают на лодках, занимаются водными видами спорта. Здесь есть возможность приобрести великолепный дом с участком земли почти в 3 га, в котором есть все, начиная с нескольких гаражей для автомобилей, бассейнов и заканчивая теннисным кортом и винным погребом.

«Покупатели недвижимости озера Мичиган в первую очередь выбирают пляж, которым они будут пользоваться, а потом уже учитывают характеристики приобретаемого дома, — пояснил управляющий партнер компании Evans Анна Левитова. — Цена недвижимости здесь в большей степени формируется исходя из месторасположения дома и особенностей пляжа».

На озере Мичиган есть семейные пляжи Grand Beach и Shorewood Hills, есть и частный закрытый пляж Covent's Fire Lanes в окрестности леса. У собственников жилья существуют разные права на использование пляжа. Например, владелец дома может приобрести права собственности на участок пляжа, который он вправе использовать по своему усмотрению: ограничить проход посторонним, разводить костры, устраивать вечеринки, пришивать лодки. Тогда как в остальных категориях существуют определенные правила и требования к использованию пляжа, которые собственники недвижимости должны соблюдать. Минимальная стоимость дома на озере, по данным компании Evans, составляет \$84 тыс.

#### Озеро Тахо (США)

Средний диапазон цен — \$1,5–3 млн. Еще одним излюбленным местом отдыха и проживания состоятельной публики в США является район озера Тахо, расположенный на границе штатов Калифорния и Невада. Россиян этот район привлекает множеством горнолыжных курортов и летних зон отдыха с прекрасными пляжами. По данным компании Evans, верхний порог стоимости вилл и особняков в этих местах очень высокий. К примеру, недавно на озере Тахо был выставлен на продажу один из самых дорогих домов мира стоимостью \$100 млн.

Озеро Тахо имеет репутацию очень статусного и престижного места: на нем располагаются одни из самых дорогих частных резиденций в США. По данным компании Etag Real Estate, построенное Джоэлем Хорвитцем, соучредителем бренда Tommy Hilfiger, поместье Tranquility выставлено на продажу за \$75 млн. Еще один шикарный особняк с четырьмя спальнями в духе минимализма можно приобрести за \$40 млн.

Мария Луккина

## 4-комнатные квартиры по отличной цене

ДОМ СДАН. ЗАСЕЛЕН. ИПОТЕКА.

ПОСЛЕДНИЕ МЕТРЫ  
В ПРЕСТИЖНОЙ МОСКВЕ!

Кунцевская

Е. Будановой 5  
улица

Молодо! Зелено! Выгодно!

961 40 09 564 88 78

