

дом зарубежная недвижимость

Лоза обитания

переезд

Самые дальновидные из тех, кто собираются переехать и присматривает себе недвижимость за рубежом, думают не только о том, где они будут жить, но и о том, как изменится их образ жизни. Один из популярных видов деятельности для тех, кто выбирает для себя будущее в Южной Европе, — виноделие.

И вечные французы

Из европейских стран наибольшее распространение виноградарство получило во Франции, и здесь сосредоточено самое большое число предложений о продаже виноградников. Это могут быть совсем небольшие участки, 0,5–1 га — их покупают те, кто не планирует вести серьезный бизнес, а хочет заняться производством вина для себя.

Рентабельность виноградника, по мнению экспертов, начинается тогда, когда его площадь не менее 20 га и количество бутылок производимого вина может составлять 130 тыс. ежегодно. Это не относится к престижным апелласьонам (совокупность географических границ и установленных правил производства), вина которых продаются по высоким ценам. Другой случай — покупка нескольких гектаров земли, которые можно обрабатывать самостоятельно, не неся затрат на рабочих. Последнее, по свидетельству Анны Левитовой, управляющего партнера Evans, редко приемлемо для российских покупателей, которые предпочитают доверить управление виноградником местным профессионалам.

При покупке большого имения следует учесть, что сам виноградник может занимать лишь половину территории или чуть больше. Недавно в апелласьоне Медок в 50 км от Бордо

было продано поместье общей площадью 73 га: из них 20 га заняты лесом, а площадь виноградника составила 47 га.

Профессионалы — владельцы винных и коньячных заводов — приобретают плантации и больших размеров. Иногда в продаже встречаются предложения более 200 га.

Многие французские объекты включают в себя жилые дома — чаще всего это средневековые замки, а также хозяйственные постройки — винодельни, погреба, склады. Отнюдь не все здания, почвы, а также сама виноградная лоза находятся в хорошем состоянии, многим из них нужны серьезные ремонт и обновление. Это не означает, что их вообще не стоит рассматривать для покупки, но будьте готовы к дополнительным расходам.

Любой каприз

Среди предложений о продаже можно встретить виноградники, отмеченные как Grand Cru. Это означает, что здесь производят эксклюзивные сорта вин. Стоят такие плантации значительно дороже обычных: стоимость гектара, по данным Knight Frank, может достигать до €2 млн, в то время как цены на менее знаменитые хозяйства начинаются от €20 тыс.

Из дорогих провинций стоит отметить Прованс. Высокая сто-



Во Франции вместе с виноградниками продаются и замки, и обычные жилые дома ФОТО ГАЛИНЫ АЗУЛАЙ

имость имений здесь связана не столько с качеством производимого вина, сколько с общим уровнем цен на недвижимость: она в Провансе традиционно дороже, чем, например, в Бордо. Из 18 экспонирующихся здесь предложений, по данным Vinea transaction, 6 плантаций предлагаются в ценовом диапазоне более €5 млн, 9 — от €1,5 млн до €5 млн и только одна стоит дешевле €1,5 млн. «Покупка виноградника в Провансе — это

скорее билет в красивую жизнь, нежели будущий выгодный бизнес», — считает Жан-Люк Парре.

Отдельно среди французских провинций выделяется Шампань, которая для большинства россиян, интересующихся покупкой виноградника в этой стране, является самым желанным местом для ведения винодельческого бизнеса. Однако именно здесь купить землю практически невозможно, утверждает Елена Юргенева, региональный директор департамента жилой недвижимости Knight Frank Russia & CIS. «Этот рынок контролируется несколь-

кими семействами, которые производят шампанское на протяжении многих лет, и для чужаков, особенно для нерезидентов, он фактически закрыт», — рассказывает эксперт.

Но и в Шампани можно иногда найти предложения — правда, не о продаже, а о соинвестировании. В конце 2012 года Vinea transaction сообщила о желании двух молодых виноградарей развивать бизнес на участке чуть более 1 га в долине Ардр. Владелец другого, более крупного поместья в Шампани площадью 16 га, среди которых более 4 га Grand Cru, предлагал покупку долей в его бизнесе. «Сегодня оба эти предложения уже сняты, поскольку соинвесторы нашлись довольно быстро», — рассказывает Жан-Люк Парре.

Таким же закрытым регионом является Бургундия. Кстати, именно здесь, в апелласьоне Мерсо, находится самая дорогая земля винодельческой Франции: цена за гектар начинается от €1,9 млн. Мерсо — настоящее инвестиционное чудо

французских виноделов: с 1990 по 2009 год гектар земли подорожал более чем в 17 раз.

Вообще, если говорить об инвестировании, французские эксперты советуют приобретать земли в престижных апелласьонах, где цена неуклонно растет. Там, где производят так называемое местное вино, земли не дорожают, а в отдельных регионах даже дешевеют.

Несмотря на то что предложений о продаже виноградников во Франции немало, покупка может и не состояться. Решение о возможности приобретения земли принимает государственная организация SAFER — и только при условии, что ни один француз не пожелал приобрести плантацию, ее продадут иностранцу. Но предварительно в SAFER изучат бизнес-проект покупателя и вообще придирчиво относятся к его личности и намерениям.

Покупка виноградника во Франции, по словам Жан-Люка Парре, более выгодна, чем покупка старинного замка с земельным участком, ведь земля в данном случае рассматривается как инструмент для производства и поэтому облагается налогом по сниженным ставкам. Скажем, сколько бы ни заработал владелец виноградника, пресловутого налога на богатство (75% от дохода более €1 млн в год) он не платит.

Налоги при покупке виноградника составляют около 6% от стоимости. Кстати, если стоимость вложения составит более €10 млн, новый собственник автоматически получит вид на жительство во Франции. Правда, процедура его оформления займет около года.

Кьянти и другие

Италия, по словам экспертов, гораздо более закрытый рынок, чем Франция. Семьи владеют виноградниками века-

ми, поэтому предложений о продаже участков на рынке крайне мало. Их редко продают — и редко покупают. «Чаще всего на рынок выходят не самые качественные, а порой и вовсе запущенные участки», — сетует Ирина Могила-това, генеральный директор агентства Tweed.

Наиболее известные винодельческие районы Италии — Тоскана и Пьемонт. Цены здесь, как и во Франции, начинаются от €20 тыс. за гектар, но на открытом рынке экспонируются в основном самые дорогие предложения.

Идеальный вариант для российского покупателя — это вила в традиционном тосканском стиле, окруженная виноградниками и оливковыми рощами, и при этом не далее чем в полчаса езды от аэропорта.

Одно из интересных тосканских предложений, экспонирующихся в настоящее время, — поместье неподалеку от г. Сиены, являющееся основателем марки Chianti Classico. Из 100 га территории почти половину занимает парк, а виноградниками занято лишь 37 га. Кроме того, есть оливковая роща, два небольших отеля и вила постройки XVII века. Стоимость предложения — €11 млн.

Покупка недвижимости иностранцами гражданами в Италии в противовес придирчивым французам ничем не ограничена, а вот налог при покупке будет выше: 18% от фискальной стоимости. Есть возможность оформить владение виноградником на компанию и получить вид на жительство по предпринимательской визе.

Распродажа уже состоялась

Стоимость 1 га виноградника в Испании начинается от €10 тыс. — вдвое дешевле, чем во Франции и Италии. Летом лоза здесь страдает от засухи, так

что необходимо запланировать расходы на систему полива.

Основная часть виноградников, чуть менее полумиллиона гектаров, находится к югу от Мадрида в провинции Кастилия-Ла-Манча. А самый знаменитый винодельческий регион Испании находится на севере — это самая маленькая из автономных областей, Риоха. Виноградники в ней занимают 42 тыс. га.

Здесь крайне редко можно найти виноградник, площадь которого исчислялась бы десятками гектаров, большинство имеют площадь от 0,1 до 2 га. Риоха — первая испанская провинция, удостоенная статуса DOC (Denominaciones de Origen Calificadas — марка подлинности происхождения). Кроме нее только Приорат, небольшая местность площадью 900 га в горах Каталонии, соответствует этой высшей категории.

Открытых предложений о продаже виноградников на испанском рынке сейчас немного, и практически ни одного — в престижных регионах. «После кризиса 2008 года было быстро распродано немало ликвидных объектов», — рассказывает Семен Рощупкин, управляющий партнер Alekhin Realty. — «А остальные собственники в большинстве случаев просто не намерены продавать бизнес: они им занимаются сами».

Среди экспонирующихся предложений — винодельня в провинции Малага в 5 км от г. Ронды. Общая площадь участка — 6 га, из них 4,2 га занимают виноградники. Стоимость объекта — €4 млн.

Налоги при покупке земли составят 6–7%. Испанские законодатели все еще обсуждают закон, после введения которого покупателю недвижимости на сумму, превышающую определенный лимит, будет предоставляться вид на жительство.

Марта Савенко

ГЛОБАЛЬНЫЙ ТЕСТ ДРАЙВА

СКОРО В РОССИИ

ПАТАГОНИЯ
ДИКИЙ ВЕТЕР
VS
ПРЕВОСХОДНАЯ
АЭРОДИНАМИКА

МАРОККО
ГОЛОВОКРУЖИТЕЛЬНЫЙ
СЕРПАНТИН
VS
ТОРМОЗА BREMBO®

МОНАКО
ИЗНУРЯЮЩИЙ ТРЕК
VS
ДВИГАТЕЛЬ
2.0 TURBO

КИТАЙ
КРОМЕШНАЯ ТЕМНОТА
VS
АДАПТИВНОЕ
ГОЛОВОНОЕ ОСВЕЩЕНИЕ

ЗНАК ОТЛИЧИЯ

Новый Cadillac ATS не проходил тест-драйв. Потому что просто испытать характеристики мало — гораздо важнее испытать его драйв. Именно поэтому мы устроили новому Cadillac ATS глобальный тест драйва. В разных уголках мира дикий ветер, головокружительный серпантин, изнуряющий трек и кромешная тьма вступили в схватку с Cadillac ATS и проиграли, столкнувшись с его мощнейшим драйвом. Драйвом, который вы испытаете, как только возьметесь за руль. Приготовьтесь. Скоро в России.

www.cadillac.ru/special

Горячая линия Cadillac: +7 800 100 1011

www.facebook.com/CadillacRussia