

ДОМ проекты

В лазурном окружении

Недвижимость на Лазурном берегу представлена сегодня в основном вторичными предложениями. Если новостройка выводится на рынок, она тут же становится событием (получить разрешение на строительство и землю непросто, а сам проект должен быть действительно уникальным). Качественные современные комплексы со всей необходимой для комфортного проживания инфраструктурой в хорошей локации становятся не просто жильем, но и удачной инвестицией. Один из таких проектов — Parc du Cap, комплекс премиальных апартаментов на живописном мысе Кап д'Антиб.



— зарубежье —

Прошлое и настоящее

«В одном приятном уголке Французской Ривьеры, на полпути от Марселя к итальянской границе, красуется большой розовый отель... Лет десять назад жизнь здесь почти замирала с апреля, когда постоянная английская клиентура отключивалась на север. Теперь тут теснится много современных построек, но к началу нашего рассказа лишь с десяток стареньких вилл вянущими кувшинками белели в кущах сосен, что тянутся на пять миль, до самого Канна» — почти столетие назад таким непривлекательным описанием окружающего ландшафта начал свой знаменитый роман «Ночь нежна» Ф. С. Фицджеральд.

Сегодняшний Прованс, включающий Лазурный берег, занимает третье место по богатству среди 27 регионов Франции, а также первое по ценам на дома и второе — на квартиры (после Парижа). Локация представляет собой туристический рынок мирового значения: примерно 17% местной недвижимости — это дома для временного проживания (11% от общего объема национального рынка).

Потому появление тут любой новой жилой постройки — событие исключительное: места для строительства почти нет, особенно в непосредственной близости от береговой линии. Первичный рынок премиальной недвижимости представлен сегодня лишь несколькими проектами жилых комплексов с апартаментами или вилами. Это уже построенные или достраиваемые комплексы Parc du Cap на Кап д'Антиб,

Domaine de Californie в Канне или Tour Odeon в Монако (хотя это другое государство, его рынок недвижимости фактически является частью Лазурного берега).

Есть и несколько новых проектов, которые начинают строиться и будут готовы в 2019 году, например Domaine de Gairaut, расположенный на холмах в Ницце. «В основном это жилые комплексы с апартаментами. В некоторых проектах представлены дома или таунхаусы. Цены на квартиры в таких проектах варьируются примерно от €537 750 (например на квартиру с одной спальней площадью 44 кв. м в Parc du Cap) до €3 млн, на таунхаусы доходят до €7,5 млн. В Монако в Tour Odeon порядок цен уже совсем другой: здесь стоимость квартир начинается примерно от €21 млн», — рассказывает Юлия Овчинникова, директор департамента зарубежной недвижимости Savills в России.

Помимо точечной застройки существуют и альтернативные варианты. Эксперт компании Trianio Юлия Кожевникова напоминает о возможности реновации: купить старое здание, отремонтировать, продать дороже. «Иногда девелоперы покупают дома на больших участ-

ках, разбирают здания на квартиры и продают по отдельности. Существуют строгие законы, касающиеся строительства и перепланировки. Например, площадь дома должна быть пропорциональна участку», — отмечает она.

Апартаменты с видом на море

Parc du Cap представляет собой тот редкий и счастливый случай, когда исключительная прибрежная локация сочетается с высококлассным архитектурным решением и безопасностью размещения. Это современный проект из 88 апартаментов: от односпальных до пентхаусов с четырьмя спальнями.

Стоимость апартаментов с одной спальней начинается от €537 750, цена пентхаусов — от €4,5 млн. Предложение выше среднего для данного места (см. таблицу 1), но оно того стоит.

Все представленные в комплексе апартаменты продаются не только с полной отделкой, но и с встроенной мебелью и техникой — noblesse oblige для данного сегмента. А вот садики с собственным бассейном в некоторых лотах приятный и исключительный комплимент для покупателя в этом комплексе. Пентхаусы с личным бассейном и панорамным видом на море и горы также порадуют владельцев.

Parc du Cap располагается всего в 300 м от моря на полностью закрытой территории с круглосуточной консьерж-службой и охраной, что представляет собой приятное отличие от французского трудового законодательства с 35-часовой рабочей неделей, нарушением во имя спокойствия и безопасности жильцов. Будущие покупатели особенно оценят это преимущество в высокий сезон, когда сюда стекается молодежь и вовсю кипит ночная жизнь.

В пользу выбора этого предложения говорят и удобство местоположения (между Ниццей и Канном), и развитая инфраструктура: сюда одинаково легко добраться и по воздуху, и по железной дороге, и по воде (в Антибе расположен Port Vauban — крупнейшая в Европе стоянка яхт). Очевидным достоинством проживания в Parc du Cap является возможность присутствовать на всех ежегодных мероприятиях, проходящих на Лазурном берегу, преимущественно в соседнем Канне. Хорошо, впрочем, и то, что в любой момент можно отдохнуть от светской суеты в тишине и безмятежности своего дома. Спа- и фитнес-инфраструктура комплекса этому прекрасно способствуют: комнаты для массажа, сауны и тренажерный зал — по

несмотря на это, квартиры в Parc du Cap являются удачным приобретением в этом регионе: «Это формат уникальный для юга Франции. Он сочетает в себе премиальную инфраструктуру, квартиры с высококачественной отделкой и пешую доступность до моря, а также сложившуюся инфраструктуру Антиба», — резюмирует Юлия Овчинникова.

При почти полном отсутствии предложений среди новостроек в этом регионе, Parc du Cap представляет достойную конкуренцию рынку вторичной недвижимости Лазурного берега.

«Вторичка» или «первичка»?

Традиционным предметом торга на Лазурном берегу остается жилье, построенное преимущественно в 60–80-х годах прошлого века. Вторичный рынок здесь весьма гибок и более адаптирован к мировой ситуации, чем еще несколько лет назад. Среди предложений Trianio можно найти небольшую студию (28 кв. м) почти в центре Канна стоимостью €125 тыс. И все же это скорее исключение, чем правило.

Средний ценовой сегмент варьируется от €600 тыс. до €7 млн. Нижняя граница — это стоимость квартир с двумя-тремя спальнями в районах Ницца, Босолей, Рокбрюн-Кап-Мартен или даже домов с тремя-четырьмя спальнями, но вдали от моря. А в верхней части этого сегмента можно позволить себе квартиру в Монако, виллу площадью 200–400 кв. м с тремя-четырьмя спальнями на суперпремиум-рынке в Сен-Жан-Кап-Ферра, Кап д'Антиб, Сен-Тропе. Самый же дорогой объект продается сегодня в Канне за

€55 млн — роскошный дом XIX века площадью 1,2 тыс. кв. м с прилегающей территорией в 8,5 га.

«Нередко люди покупают виллы площадью 250–300 кв. м примерно за €3 млн, вкладывают в их реконструкцию €1–1,5 млн и получают хороший объект для последующей перепродажи с доходностью 20–30%», — рассказывает председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева.

Ограниченный выбор предложений на первичном рынке недвижимости на Лазурном побережье — следствие не только дефицита свободных мест и высокой стоимости земли, но и французского законодательства. Разрешение на строительство (с ограничениями на этажность, площадь застройки, нормы по эксплуатации) здесь выдают всего на три года и, если девелопер не собрал денег и не начал стройку, отзывают. Поэтому первичные предложения на Лазурном берегу сегодня делятся на два типа. «Первый — инвестиционные проекты по покупке земли и строительству частных вилл, которые чаще всего продаются через пять-десять лет с доходностью до 20–30%. Второй — комплексы с небольшим количеством апартаментов и высококлассным обслуживанием», — продолжает госпожа Румянцева. Именно к таким и относится Parc du Cap.

Кому-то из покупателей недвижимости на Лазурном берегу милее «старая Франция», и они делают выбор в пользу классической виллы. Однако все чаще покупатели предпочитают понятную им инвестиционную сделку — дом не только с красивой ухоженной территорией, но и современной архитектурой, круглосуточной охраной и повышенной комфортностью. Ведь такое приобретение через 10–15 лет не только не потребует вложений в перестройку, но и принесет гарантированный доход в этой суперпопулярной точке мира, так изменившейся со времен Фицджеральда.

Дина Назарова

Продается в Монако

Большая 2-комнатная квартира в тихой резиденции с 24-часовым консьержем, бассейном и частным прогулочным парком. Панорамный вид на море, полностью оборудованная кухня, гостиная, объединенная со столовой, 3 ванные комнаты, дополнительный туалет для гостей, подвал, 2 парковочных места, имеется также парковка для гостей.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 142 м²
ЦЕНА: 436,300,000 РУБЛЕЙ (6,600,000 EURO)

ROYAL RIVIERA IMMOBILIER
 secretariat@royal-immobilier.com www.royal-immobilier.com

ТЕЛЕФОН: +377 97 70 62 00 МОБИЛЬНЫЙ: +33 6 70 31 68 78

Цены на вторичную недвижимость на Лазурном берегу (€/кв. м)

Город	Квартиры	Дома	Элитная недвижимость
Ницца	2900–5700	3400–6700	Около 6000
Канн	4000–7900	3800–7500	Около 10 000
Сен-Тропе	4800–16 300	8200–27 600	Около 30 000
Антиб	3300–6600	4400–8700	Около 30 000

Источник: Trianio.com.

