

АТЛАНТИДА НАОБОРОТ

ИМЕННО ЗДЕСЬ ИСТОРИКИ ЛОКАЛИЗУЮТ УШЕДШУЮ ПОД ВОДУ ДРЕВНЮЮ ЦИВИЛИЗАЦИЮ. ЗАНЯВШАЯ ЕЕ МЕСТО САРДИНИЯ — АТЛАНТИДА VICE VERSA: НЕ ТОНЕТ, А ТОЛЬКО РАСТЕТ ГОД ОТ ГОДА В ЦЕНЕ. «ОСТРОВ ВЕЗЕНИЯ», «ГОЛУБОЙ РЕГИОН ДОЛГОЛЕТИЯ», «ДЕРЕВНЯ МИЛЛИАРДЕРОВ» — ЭТО ВСЕ О НЕЙ. ТРУДНО ОСОЗНАТЬ ЭВОЛЮЦИЮ ГОРДОГО, НО БЕДНОГО АНКЛАВА ПАСТУХОВ И ПИРАТОВ В MUST LIVE СОСТОЯТЕЛЬНЫХ ЛЮДЕЙ ВСЕГО МИРА. НО ФАКТ НАЛИЦО: УТОМЛЕННЫЕ БОЛЬШИМ БИЗНЕСОМ АТЛАНТЫ РАСПРАВЛЯЮТ ПЛЕЧИ НА САРДИНИИ. НАТАЛИЯ БЕЛЯКОВА

Девелоперы любят цитировать Марка Твена, рекомендовавшего в любом непонятном случае приобретать недвижимость — «потому что землю больше не делают». На фоне нестабильных валют, рисков рынка ценных бумаг и потрясаемого скандалами арт-рынка слова классика американской литературы звучат особенно актуально. Особенно если речь идет о недвижимости за рубежом, где право собственности блюдется свято и порой дарует даже гражданство.

Италия последнего не предоставляет, что ничуть не снижает ее привлекательности в глазах покупателей. Недвижимость здесь приобретается в первую очередь для себя теми, кто хочет пользоваться эно-, гастро- и климатическими преимуществами наравне с резидентами. Кстати, согласно итальянскому законодательству вопрос покупки недвижимости не предусматривает специальных преференций местным жителям. По данным rian.ru, у более 40% покупателей из России и СНГ стоимость покупки недвижимости в Италии превышает полмиллиона евро.

ПРЕКРАСНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ Рассматривающие возможность приобретения жилья в Италии традиционно сравнивают ее с ближайшими конкурентами — Испанией и Грецией. Несмотря на то, что самыми дорогими для жизни, согласно индексу Numbeo, являются итальянские курорты, сейчас в Италии славное время для приобретения жилья в собственность. Стоит поторопиться: согласно прогнозам аналитиков, падение цен на жилье, которое итальянский рынок ощущал с 2008 года, должно остановиться в следующем году. Пока же банки по-прежнему кредитуют на выгодных условиях (ипотечные кредиты с низкой фиксированной ставкой и предлагаемые под менее чем 1% кредиты с переменной ставкой) — и потребитель не остается равнодушным. В этом году в Италии вообще и на Сардинии в частности заметно возросла активность иностранных покупателей. Продажи недвижимости в текущем году выросли на 6% по сравнению с 2017 годом (по данным Trade & Consulting SAS).

Впрочем, запрос «купить жилье в Италии» звучит немного наивно. Эта страна *così diversa*, где уникальность предложения определяет вид недвижимости и его локализация — с точностью до полукилометра. Где конкретно в Италии?

Традиционно самая дорогая недвижимость сосредоточена в крупных городах (Рим, Милан, Неаполь), по берегам озер Комо и Гарда, на морских и горных курортах. Цена колеблется от €3200 за квадратный метр на курортах Валле Д'Аоста до €1000 в сельской Калабрии. Сардиния со своим средним чеком в €3200 вроде бы занимает золотую середину, однако ценовая ситуация сильно меняется в зависимости от района. «В зоне нашей девелоперской активности, на Коста Смеральда, стоимость квадратного метра готового жилья находится в диапазоне €5–10 тыс., — делится Марко Феррарио, представитель девелоперской компании Villegium. — При этом следует учесть, что значительная часть предложения там — виллы, а их ценовой диапазон другой. Цена „квадрата“ в данном случае только стартует от €15 тыс. Например, одна из реализуемых нами вилл, расположенная в собственном парке, оценивается в €9,8 млн».

ИЗУМРУДНАЯ МЕЧТА Коста Смеральда — чудобережного девелопмента. До 1960-х, когда здесь начал воплощать проект своей мечты принц Ага Хан, место было довольно диким и «изумрудным берегом» не именовалось. Выдуманное и сконструированное принцем как дорогой курорт, побережье умудрилось не превратиться в резервацию миллионеров. Оно открыто для всех, хотя в марине случаются пробки от оживленного яхтенного трафика, а стоимость земли регулирует контингент покупателей. Но именно за очарованием простых ценностей бытия и отсутствием пафоса сюда стремятся со всех концов земли.

Как такое произошло? Изначально сардинцев росшая по экспоненте популярность северо-восточной части острова не ослепила. Чтобы строить здесь виллы



УНИКАЛЬНЫЕ ВИЛЛЫ СОЗДАЮТ ОСОБУЮ АТМОСФЕРУ И ОКРУЖАЮЩУЮ СРЕДУ

для себя и друзей, сам принц вынужден был собрать команду лучших архитекторов мира для создания уникального стиля курорта. Главное требование — вписать все новоделы в ландшафт и стать оммажем традиционной местной архитектуре — было успешно выполнено, а предложенный бионический стиль до сих пор камertonит все проекты. Не так давно крупному арабскому инвестору было отказано в согласовании проекта, выполненного в смелой архитектурной манере. Стекло, бетон, небоскреб? Нет, на Сардинии о таком слышать не хотят.

Новый виток популярности *дольче вита* а la Sarda начался после того, как в 2000-х Сардиния официально вошла в число пяти «голубых регионов» Земли — мест с индексом исключительного долголетия, где средняя продолжительность жизни составляет 95 лет. Рынок недвижимости откликнулся на это моментально, и сегодня найти новую виллу, а тем паче включиться в *гринфилд-проект* — большая удача.

СВОЯ ЗЕМЛЯ Ввиду ограниченности предложения жилье высокого класса приобретается в первую очередь для себя, классические инвестиционные вложения в недвижимость второстепенны. Покупатели — те, кто практикует *well being* не в режиме отпуска, а сделал философией жизни. Спрос стабилен и высок — особенно со стороны азиатских «тигров». Россияне от них практически не отстают: многие начинают с покупки «дачи» на Коста Смеральде, но со временем она нередко становится любимым местом почти постоянного обитания.

Самый простой способ выбора — обратиться к риелтору, специализирующемуся на интересующем типе недвижимости. Однако интересы покупателя и риелтора, в базе которого не один десяток объектов (среди которых есть и «непроходные» годами варианты), не всегда совпадают. Например, на Сардинии можно поначалу потеряться в обилии предлагаемых вариантов. Но при более внимательном изучении рынка становится очевидно: в экспозиции находятся виллы,

построенные 20 и более лет назад. Соответственно, понадобится серьезная сумма на реновацию — она начинается от €3–4 тыс. за квадратный метр. Не говоря о таких деталях, как необходимость согласовывать все и вся: на любое изменение на участке, даже навес, требуется разрешение.

Лучше приобретать жилье либо новое, либо не старше десяти лет — обычно такие объекты имеются в распоряжении девелоперов. «Участки земли имеют очень жесткие ограничения по их использованию, само строительство тоже регламентировано — практически вся территория находится в той или иной охранной зоне. Разобраться в этих тонкостях и реализовать объект под силу только местным девелоперам — хотя формально получить разрешение на строительство не так сложно», — объясняет господин Феррарио.

ЗА ЦЕНОЙ ПОСТОИМ Резкой динамики цен в сложившихся престижных локациях ждать не приходится. Принципиальный вопрос такой инвестиции — качество продукта. Надежно покупать жилье либо новое, либо не успевшее морально устареть. Раскрытие в ходе строительства уникальных качеств объекта способно увеличить его капитализацию до 100%. «Особые объекты востребованы всегда — мы ощутили это, реализуя огромное поместье, примыкающее к национальному заповеднику Монте-Моро. Такого не будет ни у кого. А ведь нашим клиентам хочется обрести рай на земле здесь и сейчас», — заключает девелопер.

Чего точно нельзя делать на Сардинии — покупать недвижимость второпях. Надо стать островитянином минимум на неделю, чтобы понять специфику места. Если Италия считается страной выраженного регионализма, то на Сардинии это справедливо вдвойне: ландшафт и характер локации радикально меняются с промежутком в один-два километра. Впрочем, в этом и кроется главная возможность острова — им невозможно пресытиться. ■