

ДОМ зарубежная недвижимость

Островной инстинкт

Пожалуй, высший разряд курортной недвижимости — островная. Сочетание приватности и простора притягивает как покупателей, так и частных инвесторов. Некоторые эксперты полагают, что в ближайшие годы именно такая недвижимость будет на пике спроса в элитном секторе.



Под крышами из листьев находится комфортабельное жилье

— курорты —

Мотив покупки

«Предыдущие десять лет были временем инвестиций в элитную городскую недвижимость. Следующее же десятилетие будет отмечено растущим стремлением вложить капиталы в недвижимое имущество, расположенное на островах, — говорит Иоланда Барнс, директор отдела мировых исследований компании Savills. — Самые состоятельные люди мира в первую очередь хотят обладать чем-нибудь эксклюзивным и редким. В силу этого островная недвижимость идет нога в ногу с апартаментами класса "люкс" в лучших городах мира».

Будучи очень небольшим сегментом рынка недвижимого имущества, частные острова представляют собой статусные активы наивысшего класса, которые больше напоминают произведения искусства или драгоценности, чем собственно недвижимость.

«В основе покупки островной недвижимости лежит множество разных мотивов, — объясняет Иоланда Барнс. — Это может быть просто страсть к покупкам, стремление обозначить свой социальный статус, желание переехать или переместить свой бизнес, а также тяга к благотворительности. Остров может стать тихой гаванью во время глобальных экономических кризисов, а рост цен на элитную недвижимость на островах, связанных с городами, может быть примерно в четыре раза больше, чем на большой земле».

Terra inkognita

Как известно, главная характеристика любой недвижимости — местоположение. В большинстве случаев под местоположением подразумевается соседство и окружение. То есть качество (и количество) уже имеющейся близости недвижимости. К примеру, Рублевка без учета этого фактора ничем не лучше и не хуже, к примеру, окрестностей Москвы-реки в районе Новорязанского шоссе. Ценность Рублевки именно в том, что здесь сложилась определенная среда, окружение, а не в особенностях ландшафта или климата.

А вот на островах ситуация совсем иная. Конечно, если речь идет о большом острове, то там также имеет значение качество имеющейся застройки. Но в морях и океанах много островов, где никакой застройки нет в принципе, и в таком случае их ценность определяется только климатом и ландшафтом, ну и еще логистикой, то есть удаленностью от ближайшего аэропорта.

Конечно, идеальный вариант для покупателя или частного инвестора — покупка в собственность целого острова. Однако это означает очень высокий ценовой порог, даже если сам по себе остров по каким-то причинам стоит относительно недорого. Ведь для того, чтобы обосноваться на таком острове, завозить с большой земли придется не только строительные материалы, но и топливо, и даже воду.

Но существует и такой формат, как остров, уже освоенный одной компанией-девелопером, превращенный в отель или в поселок. Покупка недвижимости на таком «моноострове» — отличный вариант для частного инвестора, располагающего суммой от нескольких миллионов долларов.

Остров босоногих

В качестве примера можно привести остров-отель «Сонева Фуши», расположенный в составе Мальдивского архипелага. Это клочок земли длиной около 2 км и шириной всего 500 м. Его запросто можно обойти вокруг за полтора-два часа. Компания Soneva взяла остров в долгосрочную аренду у правительства Мальдивских островов два десятка лет тому назад и с тех пор построила около 50 villas на первой береговой линии. Сейчас большая часть этих villas предлагается в аренду, а некоторые — на продажу. Есть возможность также купить землю и инвестировать собственные средства в строительство villas.

Но о villas чуть позже. «Сонева Фуши» предлагает не просто недвижимость, а прежде всего образ жизни. Как только вы попадаете на остров (не важно — в качестве покупателя недвижимости или просто отдыхающего), вас просят разуться и сдать на хранение свою обувь.



Каждая вила имеет бассейн и выход на пляж

Она вам просто не понадобится: и по пляжу, и по дорожкам на острове совершенно комфортно ходить босиком даже после теплог тропического дождя. А еще вы точно будете пытаться найти какие-нибудь телепрограммы на плазменном мониторе в своей вилле. На острове нет телевидения, а монитор служит исключительно для просмотра фильмов. Это не упущение управляющей компании, а принцип, который формулируется так: No news, no shoes. То есть «никаких новостей, никакой обуви». Правда, Wi-Fi на острове, конечно, есть, поэтому совсем отключиться от новостей можно только по собственной воле.

И наконец, вся застройка острова основана на принципе экологичности. Основной материал для строительства и отделки — дерево. Крыши покрыты листьями тропических деревьев, что делает их похожими на настоящие бунгало. Кстати, кровлю приходится менять каждые два-три года. Собственник villas этого даже не заметит: операция занимает считанные дни и производится за счет управляющей компании. Другое дело, что при желании можно было бы покрыть крыши искусственным покрытием, которое по виду совершенно не отличается от натурального. И ничего не пришлось бы менять. Однако экологичность на этом острове превыше всего.



Дерево — главный строительный материал на острове «Сонева Фуши»

— более 100 кв. м. На самом деле это не «комната», а открытое пространство под такой же лиственной крышей, включающее декоративный бассейн. Вообще, открытые пространства домов — террасы, лестницы, переходы, смотровые площадки — занимают много места и являются важнейшими элементами интерьеров. И конечно, на территории каждой villas центральное место занимает бассейн, а также собственный выход к пляжу.

Ну а теперь о ценах. Вначале — аренда. Ставка зависит как от площади villas, так и от времени года. Рождество, Новый год, Пасха, августовские школьные каникулы — это супергорячий сезон, и аренда villas в среднем стоит от \$5 тыс. до \$40 тыс. в день. Низкий сезон на Мальдивах — июнь и июль, в это время ставки могут быть ниже в три-четыре раза.

Аренда, конечно, недешевая, но если вы станете собственником villas, то совсем по-другому оцените это обстоятельство. Цена villas — от \$3–4 млн (одна-две спальни) до \$18 млн (девять спален, где могут спокойно разместиться до 20 человек). Впрочем, твердых прайсовых цен не существует, все вопросы решаются индивидуально.

Естественно, собственник villas не желает использовать ее по своему усмотрению, но если он желает заработать на сдаче в аренду, то этим займется управляющая компания. Деление прибыли происходит следующим образом: 10% сразу забираются отелем на покрытие издержек по маркетингу и расходов на содержание villas. Оставшиеся 90% поровну делятся между владельцем villas и курортом. Хотя, конечно, каждый контракт подстраивается под индивидуальные нужды клиента. Легко подсчитать, что во время высокого сезона владелец даже самой маленькой villas зарабатывает \$15 75 тыс. в неделю, а самая большая принесет хозяину доход около \$120 тыс.

Стоит оговориться, что получение дохода вряд ли является главным побудительным мотивом для людей, приобретающих подобную недвижимость. Скорее это способ компенсировать средства, потраченные на собственное тихое пристанище на краю света. Но все-таки уже за пять-семь лет эти средства можно вернуть за счет аренды, даже без учета роста цены самой недвижимости.

Андрей Воскресенский

СМЕНА ЛЫЖНИ

Валютные скачки и нарастающая русофобия скорректировали планы россиян на зимний отдых в Европе. Слуга нарастает, поэтому даже самые приверженные поклонники горных лыж призадумались: а стоит ли ехать на любимый курорт?

В валютном эквиваленте цены на villas и отели в горнолыжной Европе мало изменились. Как рассказала Кристина Яйлон, менеджер по аренде зарубежной недвижимости Tgatio.Ru, самые приемлемые предложения на новогодние праздники предлагают курорты Австрии, где цены начинаются от €200–250 за ночь на небольшие шале с одной-двумя спальнями. Относительно «бюджетными» можно считать Шамони и Мерибель (Франция): апартаменты от €300–400 за ночь, шале на три-четыре спальни от €10 тыс. за неделю.

На люксовых направлениях — в швейцарском Церматте и французском Куршевеле — апартаменты стоят порядка €15 тыс. в неделю, шале (три-четыре спальни) — от €20 тыс. Однако это лишь средняя температура по больнице. Например, в базе IntermarkSavills есть шале, расположенное в частном владении Куршевеля, которое сдается по цене от €165 тыс. в неделю. Это до площади 2,2 тыс. кв. м с восьмью спальнями, СПА, тренажерным залом, зоной отдыха и пр.

«Самый удачный период для туристско-горнолыжников — начало января, поскольку сразу после Нового года цены начинают падать, ведь большинство европейцев выходит на работу 2 января», — напоминает Игорь Индрисонс, управляющий инвестициями в недвижимость и основатель компании Indrisons.ru.

И все же никакой «январский дисконт» не способен сгладить последствия от бур-

ного падения рубля, из-за которого Европа может недосчитаться российских туристов. «Валютный курс настолько взлетел, что стоимость новогодней аренды для наших соотечественников автоматически выросла на 30–40%, — говорит Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства недвижимости Tweed. — Так, ночь в отелях Куршевеля стоит от €2 тыс. Раньше это было 80 тыс. руб., а сегодня уже порядка 120 тыс. руб. Этим летом был провальный русский сезон в Сен-Тропе. Нечто похожее может произойти и на популярных горнолыжных курортах».

По данным открытых источников, в Куршевеле до сих пор есть свободные villas и апартаменты, что нетипично для этого времени, поскольку зимний отдых планируется за несколько месяцев. «Уже выпал снег, но пока еще есть возможность подобрать варианты эксклюзивной недвижимости в аренду», — подтверждает Юлия Овчинникова, директор по зарубежной недвижимости IntermarkSavills. По словам Ирины Могилатовой, судя по количеству отказов от бронирования отелей и villas, уже сейчас можно говорить о том, что часть россиян, привыкших зимой проводить досуг в Европе, скорректирует свои планы. Эксперт считает: при самом благоприятном раскладе активность наших соотечественников снизится на одну треть. Более осторожный прогноз дает Игорь Индрисонс: по его мнению, Европа потеряет примерно 20% российских горнолыжников. «Возможно, в этом сезоне жизнь на горнолыжных курортах будет чуть скромнее», — соглашается Варден Авалиани, руководитель направления зарубежной недвижимости компании Wellhome.

Спад интереса со стороны наших соотечественников может произойти в сегменте

курортов среднего уровня, полагают в компании Rossmils Investments. «В некоторых кластерах Италии и Франции российские туроператоры действительно заметят отток», — уточняет Анар Муртузаев, CEO Rossmils Investments. — Речь идет о таких французских курортах, как Валь-ди-Зер, Валь-Торанс, Лез-Арк, Мерибель, Шамони, итальянских — Валь-Гардена, Валь-ди-Фасса, Мадонна-ди-Кампильо, Бормио и др.

Валютные скачки в меньшей степени станут сдерживающим фактором для континента из разряда олигархов, которые вряд ли себе откажут в привычном досуге и пятизвездных отелях. А вот средний бизнес-класс вполне может переосмыслить зимние каникулы от поездки, а кто-то в качестве альтернативы откроет для себя один из российских курортов. «Вероятно, интерес россиян будет переориентирован на более лояльные страны и регионы», — развивает тему Ирина Могилатова. — «Я совсем не исключаю, что одна часть из них отправится в Красную Поляну, а другая — вообще откажется от такого досуга, как горные лыжи, и предпочтет, например, Сейшелы или Мальдивы».

Существует даже версия, что текущей зимой ориентиром для состоятельных туристов из России станет Азия, а не Европа. На Мальдивах и Сейшелах доля наших соотечественников вполне может увеличиться на 30–40%, прогнозируют в Tweed.

Наталья Денисова

**СКИДКИ – ЕСТЬ!
А ДЕД МОРОЗ
ВСЕ ЕЩЕ ПОД ВОПРОСОМ.**

ДОЛИНА СЕТУНЬ

«Долина Сетунь» — стильный фешенебельный дом в престижном районе на западе Москвы.

- На пересечении улиц Мосфильмовская и Минская, в окружении посольств, элитных жилых комплексов и ведущих вузов страны.
- Фасады отделаны натуральным мрамором с эффектными орнаментами.
- Панорамные окна открывают потрясающие виды на долину реки Сетунь, огни Поклонной горы и университета.
- Интерьеры входных групп и лифтовых холлов также оформлены мрамором и украшены художественными витражами.

Роскошное природное окружение, статусное соседство, эксклюзивная архитектура и дизайн – это правила жизни в стиле Премиум. Ваши правила.

**НОВОГОДНИЕ СКИДКИ*
И БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА ДО 2-Х ЛЕТ****

925 4747 | ДОНСТРОЙ | www.donstroy.com

*Скидки действуют с 15 ноября по 25 декабря 2014 г.
**Рассрочка предоставляется ВТБ24 Лизинг (ЗАО «Система Лизинг 24») | Подробности и проектная декларация на сайте www.donstroy.com
Реклама ЗАО «Дон-Строй Инвест» 16+