Автор: **Алёна ЖУРАВСКАЯ**

Популярностью у иностранных покупателей недвижимости Канарские острова обязаны своему благодатному климату, природному разнообразию и умеренным ценам на жильё.

КАНАРЫ

Самый солнечный адрес Европы

Основной «товарной» ценностью этого испанского вулканического архипелага, омываемого водами Атлантики, безусловно, являются полетнему тёплые зимы. Вечнозелёная тропическая растительность под голубым небом всего в трёх часах лёту от европейской зимы (и в семи от русской) обусловливают особое пристрастие к Канарам не только иностранных туристов, но и покупателей жилья.

Конечно, интерес к канарской недвижимости подогревает не только выдающийся климат. «Туристический сектор островов развит абсолютно, поскольку это основной вид деятельности. Кроме того, Канары — экономически свободная зона и налоги здесь ниже, чем на материке», — отмечает **Юлия Кайнова, ведущий эксперт CENTURY 21 Beverlywood Realty.** Что касается российских покупателей канарской недвижимости, их выбор, по мнению Юлии Кайновой, во многом определяют туроператоры, которые плотно работают с этим направлением: «Другими словами, где полюбилось отдыхать, там и покупают себе „курортный дом“. Поэтому недвижимость на Канарах — самый популярный запрос по островам».

Говоря о Канарских островах и прежде всего о Тенерифе, **Наталья Завалишина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-DPM»** отмечает, что «спрос на недвижимость на этом острове среди россиян несколько выше, чем на Майорке. Возможно, это связано с большей „раскрученностью” на российском рынке Канарских островов как места отдыха, потому что там есть места, где курортный сезон круглогодичен. Но, скорее всего, с тем, что, по нашим оценкам, стоимость жилья там несколько ниже, чем на Майорке, и составляет очень усреднённо 1 700 – 1 900 €/м² (по Канарским островам в целом). Конкретно же на Тенерифе сейчас можно найти объект и по цене 1 650 €/м², и даже по 1 500 €/м²». Справедливости ради стоит отметить, что существует и иная точка зрения. «Канары среди россиян не слишком популярны», — считает **Елена Юргенева, руководитель отдела зарубежной недвижимости компании Knight Frank,** имея в виду преимущественный интерес к Балеарам среди ценителей островного жилья.

Британские эксперты опубликовали на сайте www.kyero.com сравнительный рейтинг испанских островов, который наглядно демонстрирует, в чём Канары опережают Балеары и в чём им проигрывают.

ПАРАМЕТР	БАЛЕАРЫ	КАНАРЫ
Климат	7	9
Транспортная доступность	9	6
Еда	8	5
Спорт	7	7
Культура	8	6
Природная красота	8	9
Качество строительства	9	6
Цена / качество	7	7
Перспективы развития	6	8

В целом же по Испании, согласно рейтингам, в части климата с Канарами конкурирует только Коста дель Соль, по красоте природы — Коста Брава, а по потенциалу для развития — Коста Верде и Коста Дорада.

По данным испанского Министерства жилья, на конец I полугодия 2009 года средняя цена м² жилья на Канарских островах составила 1 683,2 €, что на 23,8% ниже, чем на Балеарах, и на 12,4% ниже, чем в целом по Испании. При этом абсолютное снижение средней цены единицы площади канарского жилья относительно её максимального значения (1 841 €), зафиксированного во II квартале 2008 года, составило чуть менее 9%. Хотя, безусловно, нужно учитывать, что официальная статистика не всегда соответствует фактической ситуации. Так, по оценкам практикующих риэлторов, реальное падение стоимости канарской недвижимости составляет 25 – 30% относительно «пиковых» цен, зарегистрированных в конце 2007 года.

» ГРАН КАНАРИЯ
МАЛЕНЬКИЙ КОНТИНЕНТ

Главный остров Канарских островов отличают почти идеально округлые очертания. Большая часть его поверхности покрыта сетью скоростных автодорог, и только середину занимает изрезанная каньонами горная гряда, пики которой взмывают на высоту до 2 км. За невероятное разнообразие ландшафтов, климатических зон и растительности, характерной для разных частей света, Гран Канарию иногда называют «маленьким континентом». В то время как песок на её пляжах раскаляется от солнца, в соседних горах вполне может выпасть месячная норма снега. И хотя в среднем температура воздуха держится на идеальной отметке в +24° С, «покупая недвижимость на островах, нужно учитывать некоторые специфические моменты, — советует Юлия Кайнова. — Например, на какой высоте над уровнем моря находится дом: место может показаться очень красивым и недвижимость замечательной, однако будет неучтено резкое изменение климата. Это большая особенность островов — климат меняется на глазах. Скажем, 600 м вверх по склону — туманно и идёт дождь, а спускаешься к пляжу — светит солнце и можно загорать. Необходимо заранее иметь представление о том, что будет твориться в выбранном вами тихом райском уголке с пятницы по воскресенье, а также в высокий сезон (июль-август), так как в это время города деревушки меняются до неузнаваемости».

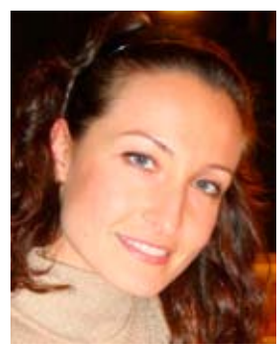
Как и практически во всех «пляжных» зонах Испании, первыми охотниками за домами на Канарах стали британцы — их сообщество на Гран Канарии существует уже полторы сотни лет. Однако за последние два-три десятилетия остров мало-помалу наводнили немцы. Большие любители пляжного отдыха, они оккупировали, в том числе, и лучший прибрежный регион, название которого — Playa del Ingles (Английский пляж) — теперь звучит как-то неуместно.

А между тем «маленький континент» имеет в своём арсенале всё, чтобы удивлять покупателей из разных стран разнообразием домов, а главное, антуражей: уникальные природные зоны, уединённые уголки, дикие пляжи, колоритные деревушки. Наконец, главный город Канар — Лас Пальмас, в котором сосредоточен основной запас жилья на продажу и который, в угоду покупательскому ажиотажу, успел заметно разрастись за последние годы. Ценовой минимум, за который здесь можно приобрести однокомнатную квартиру в новом жилом комплексе с собственной инфраструктурой — 96 500 €. Новый, «под ключ», таунхаус с тремя спальня-

Средняя цена жилья
по Испании (€/м²) на конец I полугодия 2009 г.

РЕГИОН	ЦЕНА
СТРАНА БАСКОВ	2780,60
МАДРИД	2665,80
КАТАЛОНИЯ	2304,50
БАЛЕАРЫ	2207,70
ИСПАНИЯ	**1920,90**
КАНТАБРИЯ	1850,20
АРАГОН	1745,80
СЕУТА И МЕЛИЛЬЯ	1712,10
КАНАРЫ	**1683,20**
АНДАЛУСИЯ	1666,00
НАВАРРА	1630,20
АСТУРИЯ	1611,50
ЛА РЬОХА	1556,70
ВАЛЕНСИЙСКОЕ СООБЩЕСТВО	1544,00
ГАЛИСИЯ	1436,40
МУРСИЯ	1405,00
КАСТИЛЬЯ-ЛИОН	1399,80
КАСТИЛЬЯ-ЛА МАНЧА	1244,10
ЭСТРЕМАДУРА	1009,20

По данным Министерства жилья Испании



Анастасия ВОЛОБОЙ
глава представительства компании OLE International в г. Санкт-Петербург

Сегодня из 10 человек, интересующихся недвижимостью в Испании, только двое едут покупать её на Канары, в особенности, на Тенерифе. Интерес к Канарам проявляют те, у кого на первом месте стоит климат. Дело в том, что Тенерифе – одно из немногих мест, где круглый год сохраняется одна и та же температура, здесь нет резких перепадов, как на материке, нет изнуряющей жары и влажности. Естественно, люди покупают здесь недвижимость для отдыха в любое время года или для сдачи в аренду.

Особое внимание будущих владельцев недвижимости сосредоточено на острове Тенерифе, северном и южном побережье.

За время всемирного экономического кризиса цены в этом регионе на элитное жильё практически не изменились, а вот то, что и так можно было приобрести за небольшие деньги, подешевело. Такая тенденция наблюдается по всей Испании в целом. В среднем, цены на многие объекты снизились на 30 - 40%.

Российские покупатели, в основном, предпочитают покупать на Канарах небольшие апартаменты (50 - 70 м²), расположенные в шаговой доступности от океана, желательно с видом на него. Цены на такие объекты стартуют с отметки 90 000 € (студии), такую недвижимость можно сдавать в аренду круглый год. Средняя цена спроса на небольшие квартиры – от 90 000 € до 150 000 €. ■

ми будет стоить от 215 000 €. В среднем же цена м² жилья в канарской столице составляет примерно 1 953 €. В целом по острову этот показатель чуть выше — 1 976 €, что, очевидно, является результатом большой популярности региона Playa del Ingles, где стоимость единицы жилой площади достигает 3 500 – 4 000 € за м², а в среднем составляет 2 365 € за м².

Сегодня дрогнувшие на фоне мирового кризиса цены на здешнее жильё всё ещё продолжают плавно снижаться. К примеру, по данным ACN PRESS, только за июль недвижимость Гран Канарии потеряла 0,33% стоимости.

ТЕНЕРИФЕ ЛИДЕР ПРОДАЖ

Этот крупнейший остров Канарского архипелага пышен, экзотичен, ярок, как и любой другой тропический парадиз, ну разве что за исключением вулканических зон и покрытого вечными снегами вулкана Тейде. Его высота 3 718 м — рекордная не только для Испании, но и для всей Атлантики.

В отличие от Гран Канарии, где среди покупателей жилья зарегистрирована ударная доля немцев, Тенерифе гораздо более британский. Предпочтения британцев сегодня разделяют и наши соотечественники: Тенерифе является наиболее востребованным из группы Канарских островов у российских покупателей. По данным Globaledge Search Index, в 2008 году Тенерифе лидировал по числу запросов среди наиболее популярных у потенциальных покупателей недвижимости регионов Испании, а именно: из 60 000 человек, посетивших Google в поисках испанского жилья, около 13 000 запрашивали Тенерифе.

Как отмечают эксперты сайта Spanish Hot Properties, «кроме круглогодичного лета и удобного авиасообщения, Тенерифе имеет перспективный рынок жилья, где на знаменитых пляжах Las Playas De las Americas можно купить студию менее чем за 90 000 €, а можно потратить больше миллиона на роскошную виллу. Но главное, можно выбрать предпочтительный стиль жизни — ведь Тенерифе невероятно разнообразен, здесь каждый найдёт себе что-то по душе. А с учётом сегодняшних цен на жильё Тенерифе определённо заслуживает повышенного внимания».

И, похоже, не страдает от недостатка такового. Неспроста в июле — в самый разгар кризиса — местное правительство объявило о планах нового масштабного жилищного строительства в Санта Крус де Тенерифе, результат которого — 1 700 единиц жилья. Для сравнения: строительные планы в отношении Лас Пальмас (Гран Канария) несколько скромнее — около 300 единиц нового жилья.

Среднеостровная цена м² сегодня держится на уровне 1 902 €. Строительные проекты рекламируются по цене от 93 450 € за квартиру с одной спальней в новом жилом комплексе.

ФУЭРТЕВЕНТУРА – ЧИСЛОМ, ЛАНСАРОТЕ – КАЧЕСТВОМ

Совсем небольшой островок Фуэртевентура, от которого до Сахары всего-то 60 км, по размаху пляжей обошёл и Гранд Канарию, и Тенерифе. Как раз этим он и привлекает в первую очередь немцев. Возросший за последнее время спрос на недвижимость со стороны иностранцев стал импульсом для интенсивного строительства. Новые курорты и поля для гольфа множатся бесконечно, так же, как и новое жильё — многоквартирные жилые комплексы и индивидуальные шале. Средняя цена единицы жилплощади составляет здесь 1 889 €. Жильё в новостройке обойдётся минимум в 88 000 €, а самая недорогая квартира в 50 м² на вторичном рынке выставляется на продажу за 55 000 €.

Рынок недвижимости соседнего острова Лансароте имеет практически те же параметры, хотя его инфраструктура, благодаря интенсивному туризму, развита существенно больше. Но уровень нового строительства не так высок, как на Фуэртевентуре. Впрочем, некоторые зоны острова (Плайя Бланка, Коста Дегисэ) отведены именно под жилищное и туристическое строительство, которое, однако, даже в период общеиспанского строительного бума строго дозировалось и контролировалось. В результате по качеству жилья Лансароте — один из уверенных испанских лидеров. И это не остаётся без внимания мировых знаменитостей и сильных мира сего. Так, испанский премьер Хосе Луис Родригес Сапатеро посещает остров по нескольку раз в год. Среди именитых владельцев недвижимости здесь числился испанский монарх Хуан Карлос и голливудская суперстар Омар Шариф.

По оценкам экспертов, спрос и предложение жилья на Лансароте находятся почти в идеальном равновесии. Столь же дружно эти параметры и повышаются — в основном благодаря иностранцам, с удовольствием приобретающим здесь как постоянное жильё, так и дома для сезонного проживания (невзирая на довольно высокие, относительно среднеканарского уровня, цены). На покупку нового жилья здесь потребуется уже как минимум 127 000 €. «Лансароте быстро набирает популярность у людей ещё достаточно молодых и активных, в возрасте от 40 до 50 лет», — отмечает **испанский эксперт в области недвижимости Марио Искьердо,** подчеркивающий особый интерес к острову со стороны ирландцев и британцев.

Как известно Канарский архипелаг образуют семь островов. Однако пока только четыре крупнейших из них попадают в зону активного внимания иностранных покупателей жилья. Остальные же три — Ла Гомера, Эль Йерро и Ла Пальма — ничуть не менее живописны, и вполне могли бы стать популярными. Одно «но»: добираться до них сейчас не очень удобно.

НЕДВИЖИМОСТЬ В ИСПАНИИ

Коста Брава, Коста Бланка, Коста дель Соль, Канарские и Балеарские острова

☎ (495) 231 93 92

LUSA REALTY GRUPO INMOBILIARIO

Испанская фирма LUSA REALTY S.L.
08007 Барселона, Пасео де Грасия 8, 3 этаж.
тел: + (34) 93 363 18 38
www.lusarealty.ru
www.lusarealty.com
www.barcelonarealty.ru

VILLAMAR.ru
Недвижимость в Испании

Представительство в Москве:
Корпорация GREENMAR
Мы на Старом Арбате, 12 с 1995 года
тел: +7 (495) 22-39-222
www.villamar.ru,
www.greenmar.ru