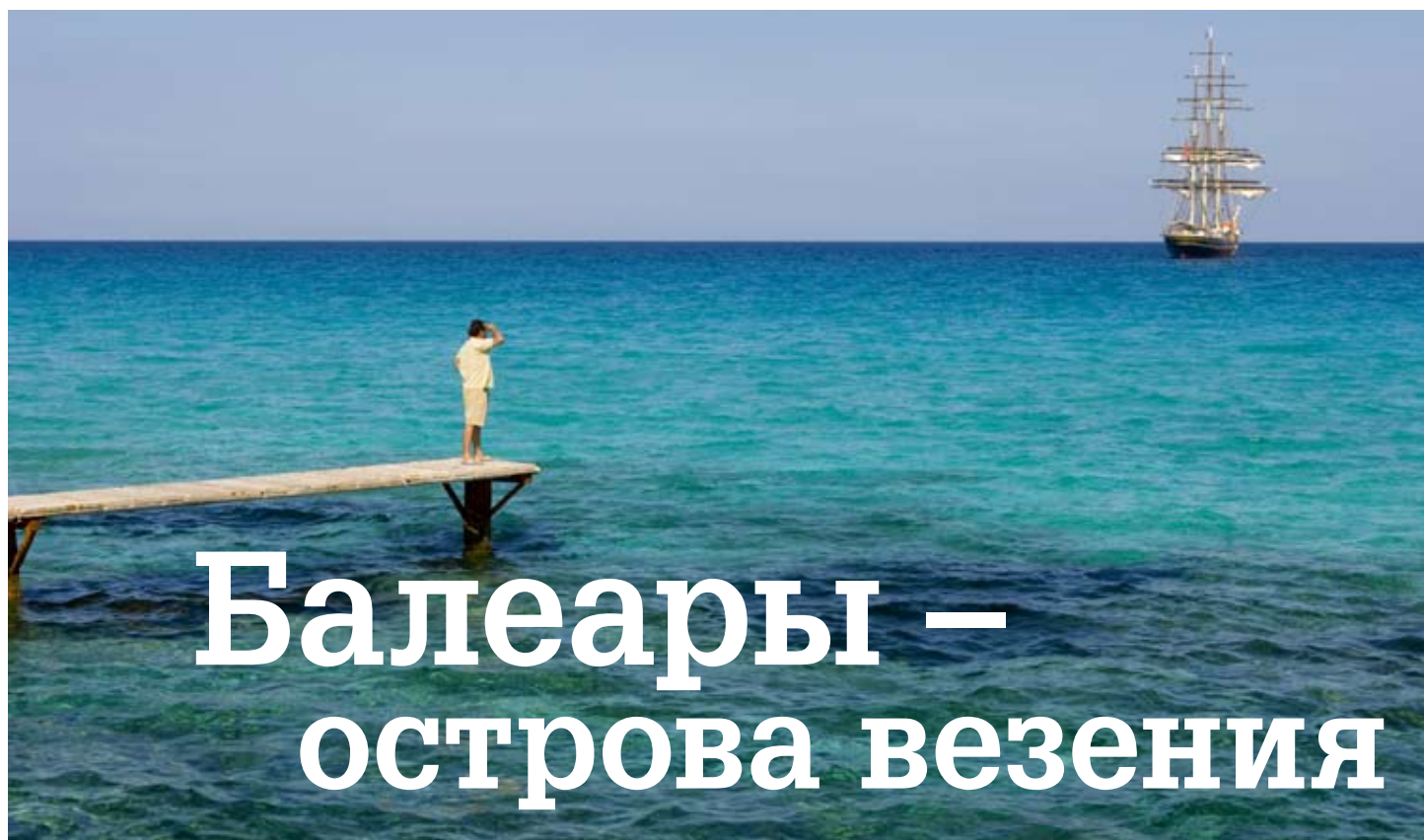


Автор: Алёна ЖУРАВСКАЯ



Балеары — острова везения

По идее, жизнь на острове предпочитают романтики и философы — те, кто счастлив променять извечную суету «большой земли» на безмятежную уединённость на лоне морских просторов. По статистике же, острова всё чаще выбирают из соображений престижности. Особенно если эти острова входят в состав знаменитого Балеарского архипелага.

» МАЛЬОРКА. НЕ ЖИЛЬЁ, А СТИЛЬ ЖИЗНИ

Из всех средиземноморских островов Балеары, пожалуй, наиболее популярны у иностранных покупателей недвижимости. Сегодня немцев и англичан, буквально поделивших острова между собой и превративших их в свои «колонии», здесь встретишь чаще, чем аборигенов. Прежде всего это относится к Мальорке — главному и самому крупному острову архипелага, который всегда считался наиболее богатым, отвечающим утончённым вкусам. Помимо природных красот и морских пейзажей, безупречному имиджу острова во многом способствует превосходно развитая инфраструктура, удобное авиасообщение со всем миром и, безусловно, его столица Пальма де Майорка — достойная соперница Барселоны.

Историко-архитектурное наследие Мальорки включает и внушительный запас лучшего в Испании эксклюзивного жилья, сочетающего в себе современный комфорт и рустикальный шарм. Качество новостроек также не оставляет желать лучшего: недаром основные покупатели мальоркской недвижимости — педантичные немцы.

Удобно расположенная, превосходного качества недвижимость на фоне идиллических, солнечных пейзажей ценится недёшево. Мальорка — один из самых дорогих регионов Испании, фаворит кинозвёзд, топ-моделей и пилотов «Формулы-1». Её просторные маринны полны дорогих яхт, среди которых и яхта короля Испании, который традиционно отдыхает на Мальорке каждое лето.

Именно про Мальорку часто говорят: «Здесь покупают не столько дом, сколько

образ жизни». И ещё: «Здесь редко кто покупает просто „дом на каникулы“, гораздо чаще — „дом, чтобы отдохнуть от дома“». Оно и понятно. Этот остров всегда обещает нечто большее: особую атмосферу, прекрасные условия для оздоровления и соблазнительные возможности времяпрепровождения, которые не перестают удивлять. Покупка жилой недвижимости на Мальорке, особенно в прямой доступности от моря, — это всегда беспроигрышная инвестиция. Вот почему спрос всегда высок даже на старые, требующие серьёзной реконструкции постройки, не говоря уже о качественных новостройках, расположенных в правильном месте.

Кризисный 2009 год зарубежные эксперты называют годом хороших возможностей для покупателей мальоркской недвижимости, причём вне всякой зависимости от типа искомого жилья. «При этом, — подсказывают они, — преимущество и возможность сбавить цену будет у тех, кто готов платить наличными».

Говоря о том, где на Балеарских островах наиболее выгодно приобретать недвижимость, **Юлия Кайнова, ведущий эксперт CENTURY 21 Beverlywood Realty**, выделяет именно Мальорку и при этом уточняет: «Безу-

словно, речь идёт прежде всего о Пальме де Майорке, поскольку это самый крупный город и здесь лучшая инфраструктура. Наиболее выгодно покупать недвижимость в самом лучшем месте, которая раньше стоила 4000 €/м², а сегодня на 30–40% дешевле, поскольку именно она отличается высокой ликвидностью из-за ограниченности предложения и, пережив кризис, быстрее восстановится и пойдёт вверх. То есть, покупаем престижные районы по цене рядовых. Инвесторам следует поступать именно так, хотя сейчас высок соблазн купить за 1500 €/м² то, что раньше продавалось за 2500 €/м². В любом случае, первое, с чем необходимо определиться, — цель покупки. Если цель — не инвестирование, и бюджет сильно ограничен и раньше казался вообще

объекты просели заметно существеннее, чем объекты бизнес- или экономического класса. Среднюю стоимость квадратного метра определить также достаточно сложно, но если говорить приблизительно, то это 2500–3000 €/м² в комплексе апартаментов с видом на море, парковкой и пр.».

По информации испанского сайта www.idealista.com, средняя цена предложения по Майорке в целом на сегодняшний день составляет 2651 € за м² жилой недвижимости.

Казалось бы, очевидный ценовой спад, и прежде всего в элитном сегменте, превратил Майорку, да и все Балеары в «острова везения» для многих из тех, кто ещё год назад не мог о здешней недвижимости даже помышлять. Однако, по оценке экспертов, спрос

И всё же главная особенность Менорки — едва уловимый чужестранный акцент в архитектуре, традициях, укладе и даже в языке, оставшийся в наследство от британцев, правивших островом в XVIII веке. Не слишком перегруженной благами цивилизации Менорке это отнюдь не мешает ценить свою жилую недвижимость достаточно высоко — практически на уровне майоркской. Благо покупателей, готовых платить много, здесь всегда было предостаточно. И если раньше это были, в основном, состоятельные испанцы, то в последние годы почти половина клиентов — британцы и немцы, что незамедлительно и ощутимо отразилось на стоимости жилья. «Жару» добавили и новые регулярные, в том числе международные авиарейсы, а также постоянное паромное сообщение с Майоркой.

По статистике, средний покупатель готов отдать за дом на Менорке от полумиллиона до миллиона евро, при этом большинство ищет здесь жильё для сезонного проживания. Наиболее востребованными являются береговые зоны, прежде всего на юго-востоке — поближе к столице острова городу Маон. По мере продвижения в глубь острова цены на жильё снижаются, несмотря на то что до побережья практически отовсюду рукой подать. Северные районы развиты несколько слабее, чем южные, зато только там и можно насладиться истинным уединением.

Средняя цена м² на Менорке составляет 2686 €.* Однако даже совсем небольшой (68 м²) и при этом требующий перестройки дом в районе Маона оценивается в 158 700 €, а шале, площадью 461 м², на первой линии, с видом на порт и земельным участком (3 123 м²) тянет на 5,4 млн €.

Стометровая квартира в центральной части острова будет стоить от 150 000 € до 200 000 €, хотя, возможно, выгоднее воспользоваться предложением вроде «Продаётся дом площадью 255 м² под перестройку по цене 170 000 €».

Рассматривая Менорку как потенциальный адрес для покупки жилья, следует иметь в виду тот факт, что до недавнего времени остров был закрыт для массового туризма и его инфраструктура (туристическая и развлекательная) развита не столь грандиозно, как на Майорке. Вот почему Менорка в значительно большей степени ориентирована на спокойный семейный отдых.

При выборе вариантов **стоимость жилья** имеет первостепенное значение, особенно **для Испании**, так как инфраструктура в этой стране **достаточно хорошо развита** по всему побережью

нереальным, то именно сейчас имеется уникальная возможность купить зарубежную недвижимость на одном из лучших европейских курортов».

Рафаэль Мартинес, ведущий специалист компании «РУНИГА Москва», отмечает повышенный интерес российских покупателей к следующим майоркским регионам — Кала Домингос, Калес де Майорка, Кала Мурада: «В этих местах прекрасные песчаные пляжи, бухты, отличные гольф-поля. Цены на недвижимость практически не отличаются от материковых. Новые квартиры от застройщика стоят от 131 000 €, небольшие дома — от 145 600 €».

По оценке экспертов, общий уровень снижения цен на майоркскую недвижимость определить довольно сложно. «Это объясняется тем, что какие-то объекты сильно просели по стоимости, какие-то остались на прежнем уровне, — рассказывает **Наталья Завалишина, генеральный директор компании «МИЭЛЬ-ДРМ»**. — Согласно официальной статистике, снижение составляет не более 10–15%, тем не менее от наших партнёров мы получаем подтверждение, что сейчас можно купить объекты со скидкой в 30–35%. Возможно, это в достаточной степени зависит от класса недвижимости — элитные

на жильё здесь всё ещё держится на достаточно низком уровне.

«Обычно всех интересует прогноз: упадут ли цены ещё, наступил ли порог, так называемое ценовое дно, — продолжает Наталья Завалишина. — Мы придерживаемся того мнения, что если цены и снизятся, то не более чем на 3–5%, а это при уже достигнутом почти тридцатипроцентном снижении существенно на стоимость не повлияет. Строится сейчас крайне мало, объекты постепенно раскупаются, поэтому тот, кто реально интересуется покупкой, может сделать выгодное вложение — цены уже просели и ещё есть достаточно хороший выбор».

» МЕНОРКА. БЕЗ СКИДКИ ЗА АКЦЕНТ

Самый северный из Балеарских островов Менорку отличает чуть более прохладный и ветреный климат, что, впрочем, в периоды летнего зноя многие относят к плюсам. На этом опрятном, гостеприимном острове царит умиротворённость и спокойствие, а местные жители по давней привычке оставляют двери незапертыми. Превосходные поля для гольфа и десять живописных марин пользуются большой популярностью вплоть до начала зимы.



» ИБИЦА. КОЛЫБЕЛЬ СЛАДКОЙ ЖИЗНИ

Чего, конечно, не скажешь об Ибице — самом «тусовочном» из Балеарских островов, всемирно известном своей яркой ночной жизнью. В 60-х его прославили хиппи, в 80-х он слыл одним из самых гламурных сезонных адресов высшего общества, а в 90-е его наводнили британцы, которые, говорят, устроили там немало шума. Сегодня Ибица по-прежнему популярна, особенно у молодёжи, а также у мировых знаменитостей.

«Ибица в летний сезон — это круглосуточные дискотеки, казино, пляжи и свободные отношения. В августе съезжается «золотая молодёжь» из разных стран, и тусовкам нет ни конца, ни края. Этот остров предпочитает для отдыха молодое поколение», — замечает Юлия Кайнова.

Южное расположение Ибицы означает чуть более продолжительный летний сезон, а небольшой (в половину Мальорки) размер отнюдь не умаляет природной красоты и привлекательности острова для клиентов риэлторских компаний. Напротив, согласно аналитическим данным компании Knight Frank, по числу запросов Ибица стоит в одном ряду с куда более раскрученной Мальоркой. По словам **Елены Юргеновой, руководителя отдела зарубежной недвижимости компании Knight Frank**, «в целом по Испании предпочтения покупателей элитной недвижимости распределяются следующим образом: 60% — Марбелья (Коста дель Соль), 20% — побережье к северу от Барселоны (Коста Брава), 10% — Мальорка и 10% — Ибица».

Другая любопытная информация, предоставленная компанией Knight Frank, касается предпочтений покупателей по части типа и местоположения искомого жилья. «Если на Мальорке это огороженные охраняемые посёлки с собственной инфраструктурой в пределах часа езды от аэропорта Пальмы де Мальорки, то на Ибице — более «дикие», незастроенные участки острова, которые используются под строительство роскошных вилл с прилегающими большими земельными угодьями», — отмечает Елена Юргенева.

Самая дорогая недвижимость сосредоточена на юго-востоке острова, где находятся лучшие пляжи и развлекается голубой флаг ЕЭС. Сегодня здесь

» ФОРМЕНТЕРА. НАЦЕНКА ЗА НЕПОРОЧНОСТЬ

Последний из рода Балеарских, маленький островок Форментера почти целиком скрыт от северных ветров за Ибицей, да и попасть сюда можно только с Ибицы — паромом. Зато, даже забравшись в самую глубь этого вытянутого на три десятка километров острова, трудно найти точку, с которой не открывалась бы морская панорама.

Уже привычную для других Балеарских островов англо-немецкую речь здесь повсюду перебивают итальянцы. А в целом, большинство иностранцев, имеющих дома на Форментере, как правило, владеют ими уже десятилетиями или даже на протяжении жизни нескольких поколений.

Это остров для тех, кто предпочитает чуть ленивый, расслабленный образ жизни на фоне прекрасной природы и великолепных пляжей. Форментера не слишком подходит ценителям большого шопинга и бурной ночной жизни. Под конец сезона большинство заведений закрываются, а численность населения падает до нескольких тысяч.

Побережье Форментеры является почти сплошь заповедным, поэтому новое строительство здесь большая редкость. Вот почему любая недвижимость в столь непорочном окружении продаётся мгновенно, хотя и ценится высоко. Цены на самую дорогую жилую недвижимость стартуют от 2–2,5 млн €, правда, редкий случай, когда она вообще вы-

При выборе вариантов **стоимость жилья** имеет первостепенное значение, особенно **для Испании**, так как инфраструктура в этой стране **достаточно хорошо развита** по всему побережью

можно подыскать новый дом площадью 200 м² по цене от 700 000 €. Более скромный вариант дома такой же площади на вторичном рынке оценивается минимум в 360 000 €. Средняя цена м² в районе Эйвиссы составляет 3876 € на дома и 3375 € на квартиры.*

Западное побережье Ибицы можно рассматривать как «эконом-вариант» местного значения. Единицу площади дома здесь оценивают в среднем в 2612 €, и если повезёт, в районе Сант Антони можно подыскать просторный особняк площадью 340 м² с 6 спальнями за 550 000 €.

ставляется на продажу. К примеру, шале постройки 90-х, площадью 350 м², с 6 спальнями и 5 санузлами предлагается по цене 2,45 млн €, то есть, 7000 €/м².

Скромный, всего 70–80 м², домик на вторичном рынке оценивается в 280 000–290 000 €. Цены на квартиры устанавливаются от 160 000 €. Именно столько будет стоить сегодня однокомнатная квартира площадью всего 45 м² на, казалось бы, почти безвестной (не в пример раскрученной Мальорке) Форментере — острове идеальном, но, увы, по-прежнему малодоступном для обычных романтиков. **ДН**



Costa Brava

Costa Blanca

Costa del Sol

Tenerife

НЕДВИЖИМОСТЬ В ИСПАНИИ



Лучшие объекты от застройщика!

- Жилая и коммерческая недвижимость
- Земельные участки под застройку
- Инвестиционные проекты

Услуги

- Подбор объекта
- Ознакомительная поездка
- Оформление испанской мультивизы
- Бронирование билетов и отелей
- Юридическое сопровождение
- Управление недвижимостью

www.oleinternational.ru

Представительство в РОССИИ

Санкт-Петербург, Суворовский пр., 2-Б, офис 201

Тел.: +7 812 600 46 20, моб.: +7 921 779 42 60

anastasia@oleinternational.com

Москва

тел.: +7 962 912 47 24