



Я КУПИЛЮ ТЕБЯ, МАРИНА

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

С ростом благосостояния населения увеличивается спрос на вещи, которые нельзя назвать предметами первой необходимости. К ним относятся, в частности, недвижимость в комплексах с яхтенными причалами. Эксперты отмечают, что неверно считать стоянки для яхт и жилье рядом с ними блажью. При грамотном инвестировании реально не только стать обладателем дорогой собственности, но и прирастить свой капитал.

Косвенно доказывает это утверждение тот факт, что места в маринах и недвижимость в комплексах с собственными причалами чаще всего покупают люди, не имеющие собственной яхты и не увлекающиеся этим видом спорта. По словам президента Всемирной федерации недвижимости и корпорации «Адвекс Недвижимость» Александра Романенко, около 15% запросов от россиян, которые собираются приобрести курортную недвижимость, содержат пожелание о наличии яхтенной стоянки.

Пристальное внимание российских покупателей к недвижимости рядом с маринами отмечает и управляющий

партнер компании Evans Анна Левитова. Впрочем, по ее словам, этот интерес часто остается теоретическим. «Отчасти это связано с тем, что яхта — еще и дом, то есть, паркуя ее в марине, можно арендовать небольшое место для хранения вещей, а ночевать на судне. Так делают некоторые наши клиенты, которые швартуют яхты в Таиланде, Турции и Хорватии», — поясняет эксперт.

Правда, так поступают лишь самые ярые поклонники моря, экономные любители и профессиональные яхтсмены. А подавляющее большинство состоятельных владельцев яхт предпочитают в свободное от моря время жить на собственной либо арендованной вилле или



в апартаментах. Причем отнюдь не всегда в непосредственной близости от причала. Как отмечает директор департамента элитной недвижимости компании Knight Frank Елена Юргенева, собственники судов, как правило, покупают или арендуют виллу в пределах 20 мин езды от порта, а непосредственно возле марины снимают для команды недорогую квартиру или дом на три-пять спален.

По наблюдениям Александра Романенко, российские яхтсмены в девяти случаях из десяти склонны к покупке, а не к аренде. «Место для лодки сдается обычно не менее чем на год, и зачастую человек, который присматривает яхту за рубежом, например в Испании, сначала подбирает резиденцию, а только потом все остальное», — уточняет эксперт.

Жилые комплексы с маринами встречаются практически во всех странах, расположенных в районах плаванья. При этом специалисты отмечают, что в связи с перегруженностью традиционных районов Средиземноморья (Франция, Италия, Испания) все большую популярность приобретает Восточное Средиземноморье —

Хорватия, Черногория, Турция, а также острова Греции.

В Испании жилые комплексы с маринами в основном сосредоточены на Майорке и Ибице, в Италии — на Сардинии и острове Капри, в Хорватии — близ Дубровника и в Опатии, в Греции — на острове

Места в маринах и недвижимость в комплексах с собственными причалами чаще всего покупают люди, не имеющие собственной яхты и не увлекающиеся этим видом спорта

ЦЕНЫ В ДЕСЯТИ ЛУЧШИХ МАРИНАХ МИРА

Марина	Стоимость швартовки в марине, €/сутки*	Стоимость апартаментов в жилом комплексе с маринной, €/м ²
Остров Капри, Италия	2900	11688
Порто Черво, остров Сардиния, Италия	2500	9500
Портофино, провинция Лигурия, Италия	2350	17650
Город-курорт Ибица (Ивиса), остров Ибица, Испания	2300	8000
Город-курорт Сен-Тропе, Лазурный Берег, Франция	1300	13500
Порт Эркуль, Монако	1200	33800
Город Майами, Флорида, США	883	9500
Город-курорт Канны, Лазурный Берег, Франция	655	13500
Порт Густавия, остров Сен-Бартельми, Карибский бассейн, Франция	500	13000
Яс Марина, Абу-Даби, ОАЭ	421	9000

* цена швартовки указана для яхт длиной 70 м

По данным портала Financial News

«Если сопоставлять средний уровень цен на яхтенную недвижимость по странам, то наиболее дорогая в этом плане Южная Франция (цены могут достигать €30-35 тыс./м²), в Италии на Капри – €15-17 тыс./м², на Сардинии – €9-10 тыс./м². В Испании наиболее престижная яхтенная недвижимость находится в Пуэрто Банусе (€13-14 тыс./м²), а также на Ибице (в среднем до €10 тыс./м²). Восточное Средиземноморье намного дешевле: в черногорских проектах средняя цена за «квадрат» составляет около €5 тыс., в Хорватии – €6-7 тыс., в Греции – €5-6 тыс.»



В связи с перегруженностью традиционных районов Средиземноморья все большую популярность приобретает Восточное Средиземноморье – Хорватия, Черногория, Турция, а также острова Греции

Корфу. В Черногории пока функционирует единственный жилой комплекс высокого класса с мариной для яхт любых размеров — Porto Montenegro в Тивате. Большое количество подобных комплексов расположено в Карибском бассейне, а также в Дубае. На Кипре одним из самых примечательных проектов с причалами для яхт эксперты называют Limassol Marina, стартовавший в прошлом году. Его особенность — насыпные острова, на которых будет расположена часть комплекса.

Еще одним знаковым жилым комплексом, по мнению Елены Юргеновой, является No. 23 Boulevard de Belgique в Монако. Уникальность проекта в том, что это единственная на данный момент новостройка, представленная на рынке княжества. Здание находится

вблизи марины и состоит всего из 21 апартаментов.

Полгода назад в Хорватии было объявлено о начале строительства нового яхтенного причала в рамках масштабного проекта Mandalina Marina & Yacht club, расположенного в Средней Далмации, в городе Сибеник. Новая марина позволит пришвартовать 79 яхт длиной до 100 м, а на берегу разместятся отель и два ресторана. Марину возведут рядом с уже действующей пристанью на 350 мест для яхт длиной до 75 м. Стоимость нового проекта составит €17 млн.

Эксперты отмечают, что строительство новой марины в курортном городе всегда повышает привлекательность недвижимости и приводит к общему росту цен в регионе, так как означает





HIGHWAY  PARADISE
REAL ESTATE CONSULTANCY

Португалия - небольшая страна на западном побережье Европы.

Океанические пляжи южной провинции Алгарве, мягкий климат и гостеприимство местных жителей не оставят равнодушными никого. Хорошие возможности капиталовложения при покупке роскошных вилл, квартир или участков под строительство



Phone: +351 289 513 752

www.highway2paradise.com

Europe - Portugal

REAL ESTATE CONSULTANCY

приток туристов, появление новых объектов инфраструктуры (отелей, ресторанов, бутиков), возможность круглогодичной, а не сезонной сдачи в аренду квартир и коммерческих площадей.

Ликвидность жилья вблизи марин оценивается в два раза выше ликвидности прочей недвижимости у моря. Столь ощутимая разница обусловлена двумя основными факторами: менее выраженной сезонностью спроса и повсеместно наблюдаемой нехваткой причалов для яхт. Так, по данным Анны Левитовой, в Италии на одно место у причала приходится четыре судна, а во Франции и Испании — два. Районы плавания в западной части Средиземного моря перегружены, а стоянки являются дорогими при очень ограниченных возможностях аренды. Эти факторы, уверена эксперт, способствуют тому, что подобная недвижимость востребована среди арендаторов и способна приносить неплохой доход.

Но и стоит столь ликвидная недвижимость недешево. «Например, на Кипре цена вилл стартует с отмет-

ки €1 млн, а роскошные апартаменты можно приобрести за €428 тыс. и дороже. В Черногории квартиры в Porto Montenegro обойдутся в сумму от €145 тыс.», — рассказывает управляющий партнер компании «Городской дом недвижимости», руководитель департамента зарубежной недвижимости GDN Property Анастасия Рыбочкина.

«Если сопоставлять средний уровень цен на яхтенную недвижимость по странам, то наиболее дорогая в этом плане Южная Франция (цены могут достигать €30–35 тыс./м²), в Италии на Капри — €15–17 тыс./м², на Сардинии — €9–10 тыс./м². В Испании наиболее престижная яхтенная недвижимость находится в Пуэрто Банусе (€13–14 тыс./м²), а также на Ибице (в среднем до €10 тыс./м²).

Восточное Средиземноморье намного дешевле: в черногорских проектах средняя цена за «квадрат» составляет около €5 тыс., в Хорватии — €6–7 тыс., в Греции — €5–6 тыс.», — добавляет Анна Левитова.



В будущем ставки аренды вырастут: существующие марины переполнены, новые из-за нехватки мест для строительства появляются крайне редко, а количество яхт ежегодно пополняется на несколько сотен

В среднем стоимость недвижимости в комплексах с маринами выше, чем в аналогичных комплексах, но без стоянок для яхт, на 30%: марина рассматривается как дополнительный элемент инфраструктуры. Сегодня аренда причалов вблизи известных курортов с развитой инфраструктурой стоит от €75 до 500 тыс. в год.

Специалисты утверждают, что в будущем ставки аренды станут только расти: существующие марины переполнены, новые из-за нехватки мест для строительства появляются крайне редко, а количество яхт ежегодно пополняется на несколько сотен. Так, по данным

Camper & Nicholsons International Luxury Yacht Index, в 2008 году во всем мире насчитывалось около 6 тыс. яхт длиной свыше 20 м. Это вдвое больше, чем в 2000 году.

В кризис спрос на прогулочные суда несколько снизился. Но уже в 2010 году яхтенный рынок начал восстанавливаться, и, по прогнозам, в нынешнем году его показатели могут достигнуть докризисного уровня. Так что у грамотных инвесторов есть вполне реальный шанс сделать небольшое состояние на чужих капризах. Главное — научиться считать деньги там, где их считать не принято. **Щ**

