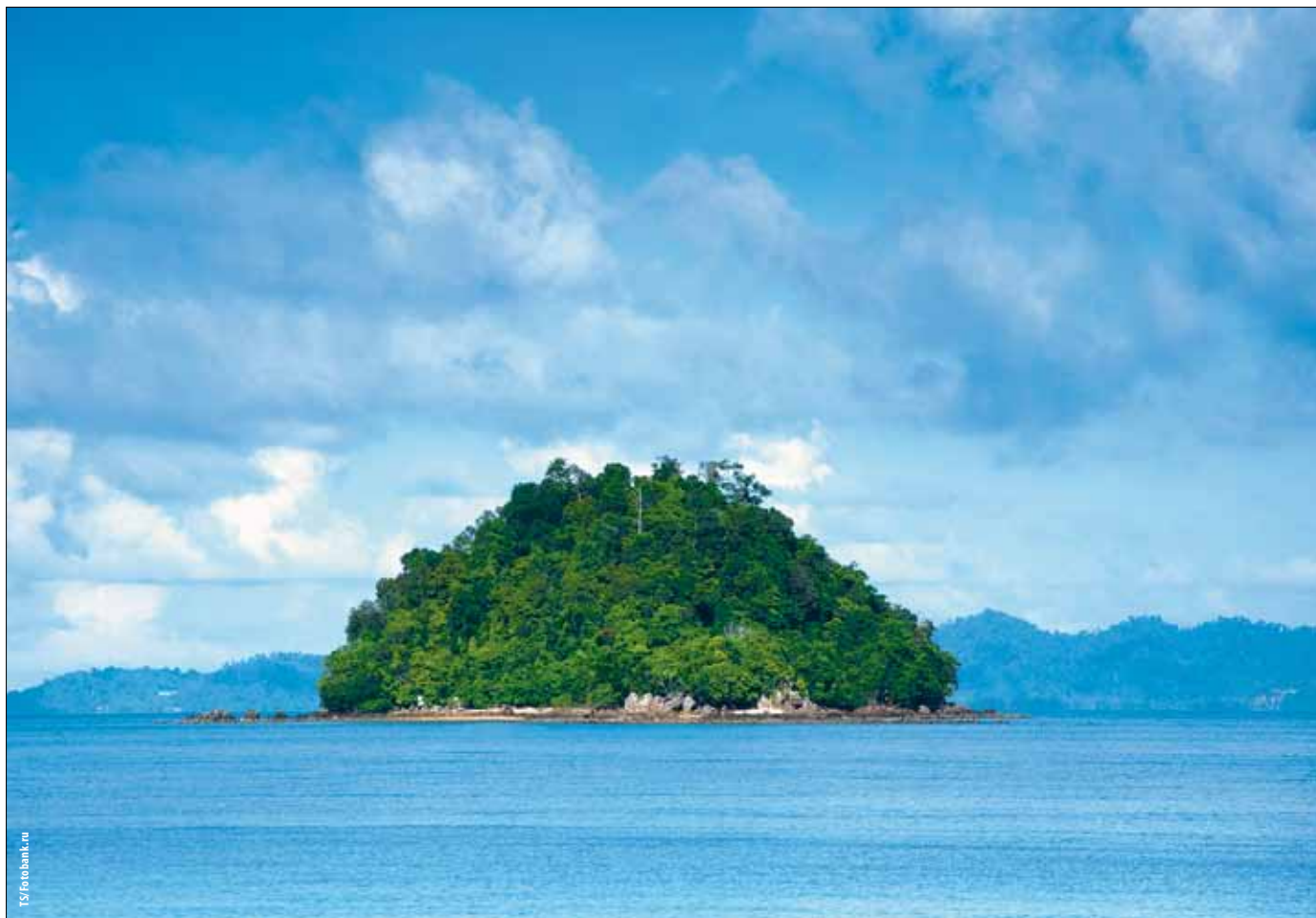


ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Острова везения в нашем мире есть

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Жители мегаполисов, наверное, чаще остальных мечтают оказаться однажды на необитаемом острове. Возможно, именно поэтому год от года растет популярность туров в места, максимально удаленные от цивилизации. Некоторые, вернувшись из подобного путешествия, навсегда «заболевают» дивной экзотикой и мечтой о постоянном пристанище на островах.

Благо у современных робинзонов есть выбор и возможности воплотить свои фантазии в явь. Недвижимость на островах, да что там — целые острова сегодня доступны довольно широкому кругу покупателей. Покупка острова в сознании обывателей до сих пор ассоциируется с именами олигархов и голливудских звезд. Но полноправным хозяином маленького кусочка суши, окруженного водой, способен стать и рядовой москвич, продавший, к примеру, добротную «двушку» — бабушкино наследство.

Скажем, в Новой Шотландии, морской провинции Канады, ценники на частные острова начинаются от \$35 тыс. Правда,

назвать их раем на земле в привычном понимании нельзя: никаких тебе пальм и белоснежных пляжей. За «баунти» придется ехать на острова Карибского бассейна, Сейшелы или Мальдивы. Вечное лето и «райское наслаждение» поднимают цены в этих местах до миллионов долларов. Так, в островном государстве с экзотическим для русского уха названием Сент-Винсент и Гренадины (Карибский бассейн) приобретение острова обойдется в сумму от \$1,8 до 55 млн.

Или еще одно реальное предложение — небольшой остров в Индийском океане, расположенный в часе пути на корабле от аэропорта Нози Бэ (меж-



дународный аэропорт Мадагаскара). Площадь острова 460 га, тут столетние тропические деревья, водопады, источники чистой воды, пляж из белого песка. Цена острова — €8 млн.

Те, кто не хочет тратить время на длительные перелеты, найдут вариант по вкусу и в старушке Европе: большое количество островов на продажу выставляют Хорватия, Греция, Испания, Италия. Цены на них сравнимы со стоимостью тропических островов. К примеру, в Хорватии за €5 млн предлагается остров Хвар, входящий в архипелаг Корнаты, а €6,5 млн запросто позволят стать вам властелином греческого острова Оксия, расположенного в Ионическом море. На острове площадью 500 га есть только питьевые источники, пышная растительность да заброшенный маяк.

Правда, далеко не все острова найдут своих покупателей. По словам экспертов, островов, выставленных на продажу, в разы больше, чем желающих их приобрести. В принципе это не удивительно: во-первых, немаленькие цены, во-вторых, жизнь

на острове, несмотря на всю свою заманчивость, сопряжена с трудностями. К тому же зачастую при покупке целого острова приходится вкладывать значительные средства в развитие инфраструктуры. Не следует забывать и о незащищенности перед природными катаклизмами (цунами и другими).

«Будьте готовы к дополнительным расходам. В зависимости от состояния острова и того, что вы от него ожидаете в итоге, затраты на дополнительное благоустройство и дальнейшую эксплуатацию могут сильно варьироваться, — предупреждает управляющий партнер компании Evans Анна Левитова. — Стоимость строительных работ, как правило, будет выше на 30–35%, чем для строительства на материке, поскольку добавляются дополнительные расходы на транспортировку».

Уединенность на острове, по мнению Анны Левитовой, одновременно и достоинство и недостаток. Отсутствие нежелательных гостей прекрасно, зато нельзя быстро сменить обстановку, отсутствует вы-



Solvex
группа компаний

*Купи недвижимость
в Болгарии
до 31 октября 2012
и получи 3 дня
отдыха за наш счет!*

Огромный выбор
предложений
от застройщиков
без комиссии

Эксклюзивные
предложения
на вторичном рынке

Дома в элитных и
бюджетных комплексах

Квартиры для отдыха или
постоянного проживания
по доступным ценам.

Возможность получения
ипотечных кредитов на
выгодных условиях до 70%
от рыночной стоимости
сроком до 20 лет.

Sproperties
Solvex

Ваш профессиональный
консультант по недвижимости

(495) 956-2427

www.solvexproperties.com
www.solvexa.ru

ЗНАМЕНИТОСТИ, ВЛАДЕЮЩИЕ ОСТРОВАМИ

- Ричард Брэнсон, владелец Virgin Group, один из богатейших людей мира, является собственником острова Неккер, который входит в архипелаг Британских Виргинских островов. Этот остров можно арендовать за \$53 тыс. в сутки.
- Известный фокусник Дэвид Копперфильд купил сразу четыре соседних острова на Багамах.
- Звезда «Пиратов Карибского моря», популярнейший актер Джонни Депп владеет одним из островов Багамского архипелага. В ближайшее время актер планирует построить там систему солнечных батарей, которая почти полностью обеспечит потребность всех объектов острова в электричестве.
- Островами на Багамах также обзавелись Шакира, Роджер Уотерс и Алехандро Санс. Звездные девелоперы превратили группу островов в фешенебельный курорт.
- Один из самых дорогих частных островов Карибского бассейна принадлежит Роману Абрамовичу. Олигарх приобрел остров St. Barts за \$90 млн.
- Билл Гейтс – хозяин самого большого острова Белиза. На его острове Grand Vague Caye отличные возможности для дайвинга.
- Среди звездных владельцев островов замечены актеры Николас Кейдж, Мэл Гибсон и Леонардо ДиКаприо.

По данным bornrich.com



В Новой Шотландии, морской провинции Канады, ценники на частные острова начинаются от \$35 тыс. Правда, назвать их раем на земле в привычном понимании нельзя: никаких тебе пальм и белоснежных пляжей

бор развлечений, ресторанов и магазинов. Цены на услуги и товары на острове тоже скорее всего будут выше материковых.

Основная проблема, возникающая у покупателей островов и островной недвижимости, по мнению директора департамента элитной жилой недвижимости компании Knight Frank Елены Юргеновой, — обеспечение пресной водой, электричеством, медицинской помощью и т. п. Кроме того, необходимо содержать собственный штат прислуги, иметь катер, вертолет и прочее.

Владельцы островов нередко сталкиваются и с юридическими ограничениями: государства, которым принадлежат острова, оставляют за собой право на береговую линию — это возможность не потерять территорию своей страны. И хотя в рекламных целях агентства недвижимости утверждают, что острова оформляются в частную собственность, при оформлении документов обнаруживается некоторая ограниченность прав владения.

В ряде стран есть запреты на определенные виды строительства (допустим, вредных производств или взлетно-по-

садочных полос). Если речь идет о европейских островах, то на них существует строгий экологический контроль.

Безусловно, покупка острова, как и любой другой недвижимости, имеет свои особенности в зависимости от региона покупки, типа собственности и местного законодательства.

«В большинстве стран мира покупка островов возможна как на физическое, так и на юридическое лицо, однако бывают и исключения. В некоторых странах оформление в частную собственность невозможно вовсе, есть лишь шанс оформить остров в долгосрочную аренду. К таковым относятся Мальдивские острова, Коста-Рика, Сейшельские острова, Китай (аренда максимум на 50 лет), Фиджи, Панама, Гватемала, Маршалловы острова и Великобритания (за исключением отдельных островов, которые ежегодно утверждаются для продажи в частную собственность). В Азии нигде, кроме Малайзии, купить остров нельзя. Приобрести остров с песчаными пляжами в Карибском бассейне также не удастся: тут есть ограничения по ландшафту — острова с пес-





TS/PhotoBank.ru

чаными пляжами запрещено продавать. Любимая многими Куба не продает землю в частную собственность, на Бермудах существуют рамки для площади приобретаемого острова и стоимости построенной на нем недвижимости, а в Хорватии нужно зарегистрировать юридическое лицо для осуществления покупки», — комментирует Анна Левитова.

В любом случае, прежде чем принимать какое-либо решение и тем более подписывать документы, эксперты рекомендуют с помощью местных юристов детально ознакомиться с законодательной базой выбранной страны.

Наконец, необходимо соотнести уровень затрат, связанных с различными ограничениями, и цель покупки, желаемый результат. Специалисты выделяют наиболее часто встречающиеся цели приобретения острова: в качестве второго дома, для сдачи в аренду, последующей перепродажи или девелопмента.

«Острова площадью более 1 га используются под строительство отелей высокой звездности или бунгало/коттеджей для перепродажи, то есть в конечном счете для последующей сдачи

в аренду новыми собственниками домов. На острове создается вся инфраструктура с нуля, так как чаще всего остров продается без элементов инфраструктуры», — рассказывает директор отделения «МИЦ-Недвижимость» «На Цветном» Ольга Антонычева. При выборе острова она советует обратить внимание на близость аэропортов, так как разрешение на взлетно-посадочную полосу для самолетов государства дают очень редко.

Хорошую прибыль владельцу, по мнению главы по продажам на зарубежных рынках Moscow Sotheby's International Realty Татьяны Никишиной, принесет сдача острова в аренду. «Полученные от нее средства наверняка покроют затраты на содержание острова, — полагает она. — Максимальную выгоду сулят южные и тропические острова, где туристический сезон длится практически круглый год. Гораздо реже предприниматели покупают совершенно пустой остров в океане, обустривают на нем инфраструктуру, а затем продают по цене, в несколько раз превышающей начальную».

Тем, для кого остров не является самоцелью, компромиссом между желани-

Самыми известными островами, где приобретают недвижимость россияне, являются Кипр и Великобритания. Далее идут греческие острова (Крит, Санторини, Родос, Парос), острова Испании (Майорка, Балеарские острова, Ибица), Мальта, острова Таиланда (Пхукет и Самуи), Италия (Сардиния и реже Сицилия). Менее популярны искусственные острова в Персидском заливе в ОАЭ, португальский остров Мадейра, острова Карибского моря (Доминикана, Гаити, реже Антигуа, Барбадос, Ямайка, Сент-Киттс и Невис)



«В некоторых странах оформление в частную собственность невозможно вовсе, есть лишь шанс оформить остров в долгосрочную аренду. К таковым относятся Мальдивские острова, Коста-Рика, Сейшельские острова, Китай (аренда максимум на 50 лет), Фиджи, Панама, Гватемала, Маршалловы острова и Великобритания. В Азии нигде, кроме Малайзии, купить остров нельзя. Приобрести остров с песчаными пляжами в Карибском бассейне также не удастся: тут есть ограничения по ландшафту – острова с песчаными пляжами запрещено продавать. Любимая многими Куба не продает землю в частную собственность, а в Хорватии нужно зарегистрировать юридическое лицо для осуществления покупки»

Небольшой остров в Индийском океане. Площадь острова 460 га, тут столетние тропические деревья, водопады, источники чистой воды, пляж из белого песка. Цена острова – €8 млн

ем жить на острове и не тратить на это целое состояние способна стать покупка островного объекта недвижимости. И выбор будет значительно шире, и цены не так кусаются. Цена островной недвижимости варьируется от €20 тыс. (квартиры на турецком Северном Кипре) или от €58 тыс. (греческая часть Кипра) до нескольких десятков миллионов евро за виллы на некоторых островах Карибского моря.

Самыми известными островами, где приобретают недвижимость россияне, по мнению генерального директора компании «Калинка-риэлти» Екатерины Румянцевой, являются Кипр и Великобритания. Далее идут греческие острова (Крит, Санторини, Родос, Парос), острова Испании (Майорка, Балеарские острова, Ибица), Мальта,

острова Таиланда (Пхукет и Самуи), Италия (Сардиния и реже Сицилия). Менее популярны искусственные острова в Персидском заливе в ОАЭ, португальский остров Мадейра, острова Карибского моря (Доминикана, Гаити, реже Антигуа, Барбадос, Ямайка, Сент-Киттс и Невис).

Возможности и ограничения владельцев островной недвижимости схожи с теми, с которыми имеют дело собственники островов. За одним исключением: владеть виллой, как правило, гораздо менее затратно, чем самим островом. И, естественно, о полной изоляции речи уже не идет.

В целом инвестиционную привлекательность островной недвижимости и островов эксперты оценивают достаточно высоко, с оговорками на особен-



ности типа недвижимости и региона. «Все зависит от конкретного государства и туристического потока, — объясняет Екатерина Румянцева. — Например, в Венесуэле покупка недвижимости на острове Маргарита гораздо привлекательнее, чем на континенте, так как это очень известное место отдыха, куда съезжаются отдохнуть туристы из всех стран Латинской Америки и США. Если взять, к примеру, Кубу, где ранее иностранцам нельзя было приобретать недвижимость, то после принятия законов, снимающих запрет, ожидается повышение цен на недвижимость в этой стране, что будет выгодным вложением средств».

Любая островная недвижимость, по мнению Екатерины Румянцевой, является выгодным вложением денежных средств: площадь застройки на островах ограничена, следовательно, там нельзя построить бесконечное множество объектов.

«Как показывает многолетняя статистика, цена на такую недвижимость всегда растет, повышаясь в несколько раз за десять лет. Как

правило, это долгосрочное вложение денежных средств на срок 10–15 лет и более, — продолжает тему Ольга Антонычева. — Ликвидность островов высока из-за ограниченности предложения на рынке, но и количество покупателей на нее значительно меньше, чем на континентальную эксклюзивную недвижимость. На континенте издержки на поддержание основных сетей жилых зданий ложатся на государственные структуры, поэтому расходы на содержание получаются меньше».

Вне зависимости от количества средств на вашем банковском счете или в нагрудном кармане, прежде чем купить остров или недвижимость на нем, стоит взвесить все «за» и «против» такого приобретения. Будет разумно с холодной головой подсчитать все затраты на содержание недвижимости и транспортные расходы, тщательно изучить особенности острова, нравы и законы страны, в ведении которой находится ваша мечта. И тогда вам не будут грозить неудачи Робинзона и участь Кука. 



**ANEVIX UNION
GmbH IMMOBILIEN**



**доходные
многоквартирные дома**

новостройка

вторичное жилье

земельные участки

**открытие фирм
GmbH счетов в
немецких банках**

**ипотека
и кредитование**

**аукционная
и залоговая
недвижимость**



Контакты в Москве:

Тел: (495) 643-07-12

Моб: (926) 228-50-66

www.ge-rus.ru

skype: anevixunion

@: anevix@mail.ru

**Контакты в
Германии:**

Тел: +49 176 62588212

+49 3334 389677

www.anevix.de

ПРИМЕРЫ ОСТРОВОВ, ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ПРОДАЖУ

ОСТРОВ	РЕГИОН	ПЛОЩАДЬ ОСТРОВА	ЦЕНА	ОПИСАНИЕ
ЕВРОПА, СРЕДИЗЕМНОЕ МОРЕ				
О-ва Echinadon, Ионическое море	Греция	около 440 га	€45 млн	Расположены между островами Итака и Лафкада. В рельефе преобладают скалы и пещеры с естественными гаванями. Самая высокая точка – 334 м. Построены дом и церковь
Oxía, Ионическое море	Греция	500 га	€6,9 млн	Возможно, последний неосвоенный остров среди Ионических островов. Простирается на 5,9 км в длину, а его ширина – от 1,5 км на севере до 0,7 км на юге. Остров необитаем, здесь есть заброшенный, но живописный маяк
St. Athanasios Island	Греция	около 1,04 га	€1,2 млн	St. Athanasios Island — небольшой частный остров, подходит для строительства частной виллы или резиденции. Лежит в Коринфском заливе, в 1,5 км от города Itea и на небольшом расстоянии от Delphi, недалеко от горнолыжного курорта Парнас и исторического порта Галаксида
Trinity близ древнего города Eretria	Греция	около 4,8 га	€18 млн	Trinity находится в южной части залива Эвбея (Эвия) в 1200 м от берега. От Афин до Trinity около 1,5 ч пути. Остров имеет форму гитары, его максимальная длина составляет 650 м, а ширина – 150 м. На острове расположены главный дом, дом для прислуги, пляжный домик, частная церковь, три песчаных пляжа
ЕВРОПА, АТЛАНТИКА				
River Ouse близ Howden, East Yorkshire	Великобритания	7,76 га	GBP 100 тыс.	Hook Island находится посередине реки Уз и постоянно ею преобразуется. В настоящее время остров расположен ближе к северному берегу реки. Недвижимость продается в собственность, предоставляют права на охоту и минеральные ресурсы
Остров Kalskär к югу от Turku	Финляндия	около 3,6 га	€650 тыс.	Остров находится в 2-3 мин на лодке от острова Kirjais, на котором есть супермаркет и ресторан. Небольшая избушка с террасой, внутри есть гостиная с открытой печью, маленькая спальня и сауна
Krokholmen, юго-запад Bodø, Nordland	Норвегия	около 29,6 га	€1 млн	Krokholmen – группа из трех небольших островов. Всего на островах построено девять зданий, самое старое из которых датируется 1850-м годом. Есть ресторан, бары, конференц-центр, концертный зал
Tralee, County Kerry Lock Gates	Ирландия	2,4 га	€900 тыс.	Собственность включает землю и пять бунгало. Открывается панорамный вид на залив Трали
Solskinet рядом с Sandhamn, Stockholm archipelago	Швеция	около 2,9 га	€180 тыс.	Solskinet располагается в 55 км от Стокгольма. В настоящее время на острове запрещено строительство любых сооружений
Middelgrunds Fort Øresund, off Copenhagen	Дания	7 га	€6,8 млн	Остров создан в 1890 году королем Кристианом IX
КАНАДА/США				
Baptiste Island, Halifax County, Nova Scotia	Канада	39,2 га	C\$890 тыс.	Baptiste Island предлагает бухты, полуострова, пляжи и смешанные леса. На этих землях с комфортом жили несколько поколений поселенцев
Cranberry Island, недалеко от Lockeport, Shelburne County, Nova Scotia	Канада	13,08 га	C\$1,7 млн	Песчаные пляжи, два чистых источника воды, а также прогулочные дорожки. Дом недавно отремонтирован и проведено электричество с материка
Kings Island, Shubenacadie Grand Lake, Halifax County	Канада	около 2,6 га	C\$365 тыс.	Расположен в 20 мин езды от Галифакса. Дом (55 м²) в стиле кантри: гостиная, кухня, спальня и ванная комната. Эл-во с материка доставляется по подводному кабелю. Горячая и холодная вода
Islands of Happy Days, Red Cedar Lake, Barron County, Wisconsin	США	Запад. остров 4,8 га, Вост. – 2,28 га	\$17 млн	Острова соединены мостом, большинство построек расположено на большем из островов (на Западном). Дом, девять бунгало различных размеров, эллинг, хозяйственные постройки и теннисный корт, утверждены три дополнительные стройплощадки
Jefferson Island Chesapeake Bay, к югу от Baltimore, Maryland	США	около 8,2 га	\$3,95 млн	Главный дом располагает пятью спальнями, а в доме для гостей еще три спальни
Watch около Clayton, Thousand Islands, New York	США	около 0,5 га	\$1,95 млн	На острове Watch есть дом в викторианском стиле с десятью спальнями, четырьмя ванными комнатами. Все необходимое для комфортной жизни, включая лодочную станцию



ПРИМЕРЫ ОСТРОВОВ, ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ПРОДАЖУ

ОСТРОВ	РЕГИОН	ПЛОЩАДЬ ОСТРОВА	ЦЕНА	ОПИСАНИЕ
КАРИБСКИЙ БАССЕЙН				
Bonfish Cay Abacos	Багамы	5,4 га	\$14,5 млн	Семь лет назад этот остров был превращен в первоклассный курорт – построено пять зданий. Система кондиционирования, генератор электричества, телефон, факс, Интернет
Остров Finley Cay, на восток от залива Governor's, Eleuthera	Багамы	около 5,2 га	\$2,2 млн	Этот регион предоставляет разнообразные возможности для активного и культурного отдыха. Остров не освоен, находится в 7 км от ближайшего острова, что гарантирует единение с природой
Isle de Caille	Гренада	около 160 га	\$20 млн	Isle de Caille – это остров с развитой инфраструктурой, постройками, здесь есть водоснабжение и электричество. Расположен в 15 км от международного аэропорта
Остров Great Hans Lollik, Северный Берег, St. Thomas	Виргинские о-ва	около 200 га	\$45 млн	Great Hans Lollik принадлежит США. Экологически чистый пляж, пальмовые леса и чистейшая вода делают этот остров лучшим местом для строительства частной резиденции или экокурорта
Остров Goat Cay, архипелаг Berry	Багамы	около 8,78 га	\$1,2 млн	Goat Cay – один из последних островов в этом регионе, который можно купить в частную собственность
ЦЕНТРАЛЬНАЯ АМЕРИКА				
Остров Naranjo Arriba Island, Maria Chiquita, провинция Colón	Панама	около 17,78 га	\$1,9 млн	Длина острова составляет около 650 м, ширина – 350 м, он расположен в 1 км от Costa Arriba, посередине между Colón и Portobelo
Остров Turneffe Point Caye, атолл Turneffe	Белиз	0,4 га	\$350 тыс.	Небольшой островок на северной окраине атолла Turneffe защищен от ветров окружающим рифом – даже в штормовые дни вода остается спокойной и чистой
Остров Altamura в море Cortez, штат Sinaloa	Мексика	около 10 тыс. га	\$35 млн	Altamura сейчас используется в качестве скотоводческого ранчо – это отличное место для охоты и рыбалки
ЮЖНАЯ АМЕРИКА				
Aguara Sur около Helvecia, Santa Fe	Аргентина	около 2,4 га	€1,65 млн	Aguara Sur расположен в 90 км от международного аэропорта Santa Fe, в рукаве реки Парана. Его можно использовать для выращивания крупного рогатого скота, пчеловодства, сдачи в аренду фермерам или в качестве охотничьего угодья
Остров Huapi, регион Los Rios, возле Valdivia, Corral Bay	Чили	около 3,9 га	\$2,2 млн	Подходит для развития туристического проекта. На острове есть два дома, беседка для мероприятий, ресторан, три зоны барбекю, хозяйстройки
Остров Ilha Sapoeira, 50 миль к югу от Рио в направлении Angra dos Reis	Бразилия	около 26,8 соток	\$399 тыс.	Три частных пляжа, чистая питьевая вода из скважины, бар, кладовые комнаты, фруктовые деревья, включая бананы, папайю и авокадо. 10 мин на лодке до материка, заправочной станции, яхт-клуба и остальной инфраструктуры
АВСТРАЛИЯ/НОВАЯ ЗЕЛАНДИЯ				
Остров Pakatoa около Auckland	Новая Зеландия	2,4 га	NZ\$ 30 млн	Один из немногих островов в заливе, находящийся в частной собственности. В 1950-х годах здесь был построен курорт, есть шанс вдохнуть в него новую жизнь
ТИХИЙ ОКЕАН/ИНДИЙСКИЙ ОКЕАН				
Остров Komariyama к югу от Osaka, в бухте Shirahama	Япония	около 0,33 га	\$876 тыс.	Островок с белоснежными пляжами, окруженный кристально прозрачной водой, находится в 5 мин езды на лодке до материка, а оттуда – 15 мин на поезде до Shirahama
Острова Leeward Society, Tiraemaua Raiatea	Французская Полинезия	около 11,9 га	€5 млн	Белоснежные пляжи, кокосовые пальмы, отличное месторасположение и идеальное спокойствие
Остров Yadua	Фиджи	10,9 га	NZ\$ 3 млн	Лучшее место для дайвинга и серфинга в регионе. Отличная возможность для организации туристической инфраструктуры. В аренду на 99 лет
Kudadhoo, атолл Lhaviyani	Мальдивы	2,8 га	GBP 3 млн	40 мин на самолете до аэропорта (130 км)
Veliga, южный атолл Ari	Мальдивы	около 3 га	\$3,15 млн	Получено официальное разрешение на строительство частной резиденции. Аренда на 25 лет с возможностью пролонгации

По данным Evans

