

ЧАСТНЫЙ ГИД · ИЗДАНИЕ 2026/27

Брендовые резиденции

Двадцать адресов, открытых для покупки.
Выбранных так, как выбирают для себя.

ВМЕСТО ПРЕДИСЛОВИЯ

Сначала жизнь. Потом дом.

Всё началось с вопроса, который мы задали себе: где нашей семье будет хорошо не неделю, а годы? Мы жили в этих домах, говорили с врачами, учителями, архитекторами. Остались места, где спокойно за детей, за здоровье и за завтра.

В этом издании двадцать проектов, которые официально продаются на 17 ноября 2026 года. К каждому приложены визовые правила, обстановка в регионе и то, чего не пишут в буклетах.

СОДЕРЖАНИЕ

Брендовые резиденции сегодня 03

Десять сфер жизни 04

Как читать гид: статус, обстановка, визы 05

Ближний Восток 06

Европа: Альпы 07

Европа: море, озёра, город 08

Азия 09

Америка 10

Центральная Азия 11

Виза и гражданство при покупке 12

Инвесторам и токенизация 13

Семьям и wellness 14

Lumière Journeys 15

Десять вопросов перед покупкой 16



ОБЗОР

Брендовые резиденции сегодня

Брендовая резиденция означает дом, за которым стоит имя отеля, модного дома или автомобильной марки. Вместе с ключами владелец получает их сервис: консьержа, спа, рестораны, охрану и, если захочет, аренду в своё отсутствие.

~910
проектов в мире на конец 2025 года (Savills)

33%
средняя премия к сопоставимому жилью без бренда (Savills)

1000+
проектов ожидается в 2026 году (Knight Frank)

ПЯТЬ ТЕНДЕНЦИЙ

I

Долголетие как удобство

Диагностика, сон и восстановление стали тем, за что платят в первую очередь.

II

Мода и автомобили

Bulgari, Armani, Bugatti и Mercedes-Benz превращают подпись дизайнера в часть цены.

III

Семья в центре

Детский клуб и школа рядом весят столько же, сколько вид из окна.

IV

Токенизация

Дубай внёс доли в недвижимости в государственный реестр. Порог входа снижается.

V **Новая география**

Ritz-Carlton в Астане и Ташкенте, Marriott на Иссык-Куле: Центральная Азия появилась на карте брендов.

МЕТОД

Десять сфер жизни

О квадратных метрах поговорим в последнюю очередь. Отметьте три сферы, без которых ваша семья не согласится. С них начнётся выбор.

01 **Дом**
Архитектура, приватность и отельный сервис без отельной суеты.

02 **Здоровье и долголетие**
Врач долголетия, спа и сон, после которого просыпаешься другим.

03 **Семья**
Место для всех поколений за одним столом.

04 **Дети**
Сильная школа, детский клуб, педиатр и простор, где не страшно отпустить руку.

05 **Капитал**
Бренд, который держит цену, и аренда, пока вас нет.

06 **Природа и пейзаж**
Горы, океан, озеро. Вид, который не надоедает.

07 **Тишина и уединение**
Острова, заповедники, закрытые клубы. Соседи живут на почтительном расстоянии.

08 **Общение и сообщество**
Марина, клуб и ресторан, куда приходят свои.

09 **Культура и впечатления**
Музеи, кухня и история в часе от дома.

10 **Свобода и спокойствие**
Право собственности, резидентство и спокойный регион.



КАК ЧИТАТЬ ГИД

Статус, обстановка, визы

Каждый проект сверен с официальными источниками. Собственных рейтингов риска мы не ставим. Только факты и дата проверки.

Статус продаж

По официальному сайту бренда или девелопера: форма запроса продаж, пометка «available for purchase», отдел продаж. Все двадцать проектов имеют статус «В продаже» на 17.11.2026.

Обстановка

По рекомендациям МИД Великобритании (FCDO) для района проекта, а не страны целиком. «Региональная напряжённость» означает, что запрета на поездки нет, но возможны перебои авиасообщения.

Виза и гражданство

Даёт ли покупка право на ВНЖ, ПМЖ или гражданство и от какой суммы. Пороги меняются, поэтому перед сделкой проверяем их с юристом.

Чего нет в гиде

Цен. Они меняются каждую неделю. Актуальные цены и свободные резиденции доступны в Private Edition.

ПОЧЕМУ НЕКОТОРЫХ МЕСТ ЗДЕСЬ НЕТ

- **Распроданные проекты**
  Например, Four Seasons at The Surf Club и Twenty Grosvenor Square: сайты брендов пишут «sold out». Мы показываем только то, что можно купить.
- **Районы с ограничениями FCDO**
  Саудовская Аравия: FCDO не рекомендует поездки, кроме необходимых (на 17.11.2026). Проекты страны есть в нашем каталоге, но не в этом гиде.
- **Проекты без подтверждённого статуса**
  Если официальный сайт не говорит, что продажи открыты, проект остаётся в каталоге с пометкой «по запросу».





РЕГИОН

Ближний Восток

01

ДУБАЙ · PALM JUMEIRAH
АПАРТАМЕНТЫ, ВИЛЛЫ

● В продаже

Six Senses Residences The Palm

Пальма Джумейра и философия долголетия Six Senses: сон, спа и восстановление у моря.

Курортный ритм на самом ликвидном рынке брендовых резиденций.

Виза: Golden Visa ОАЭ от AED 2 млн · **Обстановка:** региональная напряжённость (FCDO)

02

ДУБАЙ · ОАЭ
АПАРТАМЕНТЫ

● В продаже

Aman Residences Dubai

Первый Aman в Дубае. Тишина в центре самого шумного города Залива.

Город без городского шума.

Виза: Golden Visa ОАЭ · **Обстановка:** региональная напряжённость (FCDO)

03

АБУ-ДАБИ · САДИЯТ
АПАРТАМЕНТЫ, ВИЛЛЫ

● В продаже

Four Seasons Private Residences Saadiyat Beach

Остров Саадият: Лувр Абу-Даби, белые пляжи и международные школы рядом.

Самый семейный адрес региона.

Виза: Golden Visa ОАЭ · **Обстановка:** региональная напряжённость (FCDO)



РЕГИОН

Европа: Альпы

04

КУРШЕВЕЛЬ · ФРАНЦИЯ
ШАЛЕ, АПАРТАМЕНТЫ

● В продаже

Six Senses Residences Courchevel

Куршевель 1850. Лыжи у порога, альпийское спа Six Senses за дверью.

Зимой шале, летом горный ретрит.

Виза: покупка визы не даёт · **Обстановка:** без ограничений FCDO

05

КРАН-МОНТАНА · ШВЕЙЦАРИЯ
АПАРТАМЕНТЫ

● В продаже

Six Senses Residences Crans-Montana

Солнечное плато над долиной Роны, большой wellness-центр и лыжи у дома.

Рядом швейцарские пансионы. Семейный адрес.

Право: покупка иностранцами по квотам Lex Koller · **Обстановка:** без ограничений

06

ГШТАД · ШВЕЙЦАРИЯ
АПАРТАМЕНТЫ

● В продаже

The Park Gstaad Residences

Легендарный The Park под управлением Four Seasons. Гштад, как всегда, тих.

Для тех, кто выше блеска ставит тишину.

Право: Lex Koller · **Обстановка:** без ограничений FCDO

Море, озёра, город

07

ПЕЛОПОННЕС · ГРЕЦИЯ
ВИЛЛЫ

● **В продаже**

Amanzoe Villas

Виллы с бассейнами на холмах над Эгейским морем и полный сервис Aman.

Античный пейзаж и приватность без оговорок.

Виза: Golden Visa Греции, €400–800 тыс. по районам · **Обстановка:** без ограничений

08

КОМПОРТА · ПОРТУГАЛИЯ
ВИЛЛЫ, АПАРТАМЕНТЫ

● **В продаже**

Six Senses Residences Comporta

58 резиденций среди сосен и дюн. Гольф, океан и самое тихое побережье Португалии.

Португалия, о которой пока говорят шёпотом.

Виза: «золотая виза» за жильё отменена в 2023 · **Обстановка:** без ограничений

09

ОЗЕРО ГАРДА · ИТАЛИЯ
ВИЛЛЫ

● **В продаже**

Lefay Wellness Residences Lago di Garda

Виллы с программой аренды внутри wellness-курорта Lefay над Гардой.

Озеро, горы и восстановление в двух часах от Милана.

Виза: покупка визы не даёт · **Обстановка:** без ограничений

10

ЛОНДОН · ВЕЛИКОБРИТАНИЯ
АПАРТАМЕНТЫ

● **В продаже**

Six Senses Residences London

Эдвардианский Whiteley в Бэйсуотере. Снаружи история, внутри Six Senses.

Для семей, выбравших британскую школу.

Виза: покупка визы не даёт · **Налоги:** повышенный сбор для нерезидентов



РЕГИОН

Азия

11

ТОКИО · ЯПОНИЯ
АПАРТАМЕНТЫ

● **В продаже**

Aman Residences Tokyo

Резиденции Aman в Отэмати: японский минимализм, тишина и сервис отеля.

Самая спокойная версия большого города.

Право: ограничений для иностранцев почти нет · **Обстановка:** без ограничений

12

БАНГКОК · ТАИЛАНД
АПАРТАМЕНТЫ

● **В продаже**

Aman Nai Lert Bangkok Residences

Сад Nai Lert Park, зелёный остров посреди Бангкока, и Aman в нём.

Сад в мегаполисе: роскошь, которую не построишь заново.

Право: квартиры в пределах 49% квоты иностранцев · **Обстановка:** город вне районов с ограничениями

13

НИСЕКО · ЯПОНИЯ
РЕЗИДЕНЦИИ

● **В продаже**

Aman Niseko Residences

Пудровый снег Хоккайдо, вулкан Йотей на горизонте и японская сдержанность Aman.

Лучший снег Азии и онсэн после склона.

Право: без ограничений для иностранцев · **Природа:** сейсмическая зона, строгие нормы

14

БАЛИ · ИНДОНЕЗИЯ
ВИЛЛЫ

● **В продаже**

Amankila Residences

Холмы над бухтой восточного Бали и сервис одного из первых курортов Aman.

Бали, каким он был до туристов.

Право: право пользования или аренда · **Виза:** Second Home Visa уточняется



РЕГИОН

Америка

15

МАЙАМИ-БИЧ · США
АПАРТАМЕНТЫ

● В продаже

Rosewood Residences Miami Beach

Майами-Бич в интерпретации Rosewood из официальной коллекции бренда.

Сервис одного из самых тонких отельных брендов.

Право: без ограничений; при продаже действует FIRPTA · **Природа:** сезон ураганов

16

БЕВЕРЛИ-ХИЛЛЗ · США
АПАРТАМЕНТЫ

● В продаже

Aman Residences Beverly Hills

One Beverly Hills: сады, отель Aman и дом в самом центре Лос-Анджелеса.

Калифорнийский свет и тишина Aman.

Виза: покупка визы не даёт · **Обстановка:** без ограничений

17

РИВЬЕРА-НАЯРИТ · МЕКСИКА
ВИЛЛЫ

● В продаже

One&Only Mandarina Private Homes

Дома в тропическом лесу над Тихим океаном с сервисом One&Only.

Природа и приватность, которых почти не осталось.

Право: у побережья через банковский траст · **Обстановка:** штат вне ограничений

18

МАСКОКА · КАНАДА
РЕЗИДЕНЦИИ

● В продаже

The Ritz-Carlton Residences, Muskoka

Озёра Маскоки, два часа от Торонто. Канада, где время течёт медленнее.

Лето на воде, зима у камина.

Право: запрет покупки жилья нерезидентами до 2027 (есть исключения), проверяем



РЕГИОН

Центральная Азия

19

АСТАНА · КАЗАХСТАН
РЕЗИДЕНЦИИ, АПАРТАМЕНТЫ

● В продаже

Swiss Collection

Первая линия Есиля: клубные малоэтажные дома, видовые апартаменты, отель, spa и закрытый клуб.

Новая мера премиальной Астаны.

Право: квартиры иностранцы покупают · **Обстановка:** без ограничений

20

АСТАНА · КАЗАХСТАН
АПАРТАМЕНТЫ

● В продаже

The Ritz-Carlton Residences, Astana

27 резиденций на верхних этажах Ritz-Carlton в Talan Towers. Готовы к продаже.

Сервис Ritz-Carlton в деловом сердце столицы.

Природа: резко континентальный климат · **Обстановка:** без ограничений

НА РАДАРЕ

Ташкент

The Ritz-Carlton и JW Marriott Residences от PASHA Real Estate: около 700 резиденций, завершение в 2028 году. Продажи публично не открыты.

Иссык-Куль

RAMS Exclusive Villas & Resort: курорт Marriott и около 33 вилл в Чолпон-Ате, завершение в 2028 году.

СВОБОДА

Виза и гражданство при покупке

Что открывает покупка дома в разных странах. Пороги меняются. Это ориентир, а не заключение юриста.

СТРАНА	ЧТО ДАЁТ	УСЛОВИЕ
Турция	Гражданство	от USD 400 тыс., не продавать 3 года
Сент-Китс и Невис	Гражданство	от USD 325 тыс. в одобренном проекте, удержание 7 лет
Кипр	ПМЖ	новое жильё от €300 тыс. + НДС, доход от €50 тыс. в год
Каймановы острова	ПМЖ	от KYD 2 млн в готовой недвижимости, по квоте
Багамы	ПМЖ	инвестиции от BSD 1 млн
Доминикана	ПМЖ	от USD 200 тыс., ускоренный путь
ОАЭ	ВНЖ 10 лет	Golden Visa при покупке от AED 2 млн
Греция	ВНЖ	Golden Visa от €400 до 800 тыс. по районам
Бахрейн	ВНЖ 10 лет	от BHD 130 тыс. (~USD 345 тыс.)
Черногория	Временный ВНЖ	от €150 тыс., продление ежегодно, без права работы
Испания, Португалия	Отменено	«золотые визы» за жильё отменены в 2025 и 2023
США, Великобритания, Швейцария, Япония, Таиланд, Казахстан	Нет	покупка жилья визы не даёт
Канада	Ограничено	запрет покупки жилья нерезидентами до 2027, есть исключения

Источники: материалы юридических и иммиграционных компаний и отраслевых изданий, проверено в ноябре 2026. Перед сделкой условия подтверждает лицензированный юрист в стране покупки.

ИНВЕСТОРАМ

Капитал, в котором можно жить

Дом, актив и сервис в одной сделке. Но цену держит не всякий бренд и не всякий рынок.

Сила бренда в регионе

Насколько бренд известен покупателям и сколько у него уже работающих резиденций.

Девелопер и оператор

История сдачи проектов и срок договора с брендом.

Расходы владения

Сервисные платежи выше обычных. Считайте их вместе с доходом от аренды.

Программа аренды

Как делится доход и сколько дней вы живёте сами.

Ликвидность

Как быстро и с какой премией продаются похожие резиденции.

Право и налоги

Ограничения для иностранцев и налоги в вашей стране.

ТОКЕНИЗАЦИЯ

Доля в лучших адресах мира

$18 млн

St. Regis Aspen: 18,9% отеля проданы токенами в 2018 году

$1 млрд

DAMAC × MANTRA: токенизация активов, январь 2025

AED 60 млрд

цель Дубая по токенизированной недвижимости к 2033

Токен не всегда равен праву собственности, а в большинстве стран он считается ценной бумагой. Мы работаем только с лицензированными платформами. Информация не является инвестиционной, налоговой или юридической рекомендацией.





ДЕТЯМ

Детство

01 **Школа**
Сколько минут до международной школы и есть ли места в нужном классе.

02 **Детский клуб**
Отдельная команда, программы по возрастам, работа в низкий сезон.

03 **Медицина**
Педиатр, клиника 24/7, время до больницы.

04 **Безопасность**
Закрытая территория, пляж и бассейны для детей.

05 **Сообщество**
Есть ли другие семьи с детьми среди владельцев.

WELLNESS

Здоровье

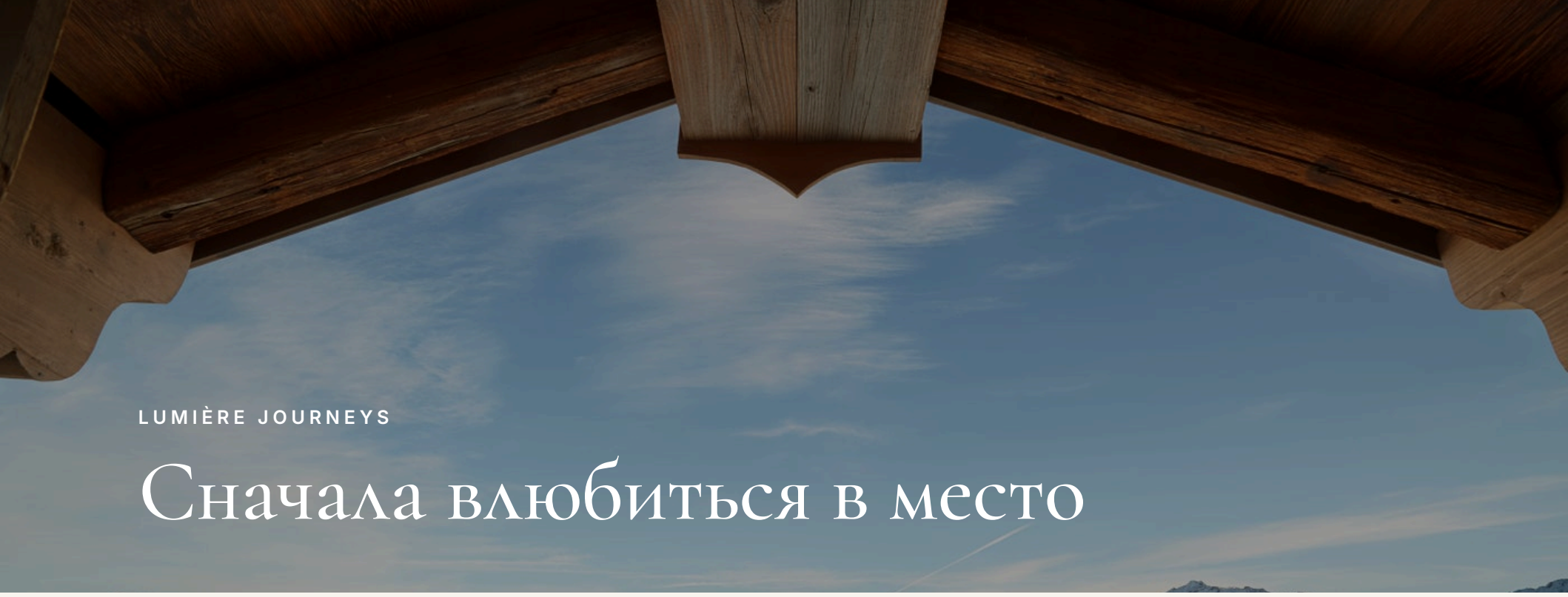
01 **Спа и восстановление**
Площадь, специалисты, доступ для владельцев.

02 **Медицина долголетия**
Клиника или партнёрские программы рядом.

03 **Сон**
Шумоизоляция, затемнение, качество воздуха.

04 **Питание**
Собственные сады, рестораны со здоровым меню.

05 **Движение**
Фитнес, теннис, йога, тропы и вода рядом.



LUMIÈRE JOURNEYS

Сначала влюбиться в место

От восьми до двенадцати гостей. Живём в резиденциях, которые смотрим, катаемся и ужинаем с теми, кто их построил. Поездка, ради которой стоит лететь, даже если вы ничего не купите.

01
Ночь как владелец
в самих резиденциях или в отеле бренда

02
Утро вместо показа
дом смотрим после дня на склоне

03
Ужин с владельцами
честно об аренде и сервисе

04
Окно для гостей
резиденции, открытые только группе

05
Поездка в зачёт
по соглашению с девелопером

ПУТЕШЕСТВИЕ	КОГДА	ГДЕ
Alpine Season	Февраль 2027	Куршевель · Кран-Монтана · приём заявок
Design Week & Lakes	Апрель 2027	Милан · Комо · Гарда · лист ожидания
Aegean Yacht Week	Июнь 2027	Порто-Хели · Amanzoe · Бодрум · лист ожидания
Silk Road Discovery	Июль 2027	Астана · Алматы · Иссык-Куль · лист ожидания

Даты, состав и стоимость подтверждаются при наборе группы.

ЧЕК-ЛИСТ

Десять вопросов перед покупкой

Задайте их себе и продавцу. Ответы скажут о проекте больше, чем буклет.

01 Какие три сферы жизни для нас главные и закрывает ли их это место?

02 Сколько месяцев в году мы реально будем здесь жить?

03 Кто девелопер, кто оператор и на сколько лет подписан договор с брендом?

04 Сколько стоит владение в год: сервисные платежи, налоги, страховка?

05 Можно ли сдавать резиденцию и на каких условиях?

06 Как быстро продаются похожие резиденции на вторичном рынке?

07 Даёт ли покупка ВНЖ и какие ограничения есть для иностранцев?

08 Какая обстановка в районе проекта по официальным рекомендациям?

09 Можно ли пожить здесь до покупки, хотя бы неделю?

10 Захочется ли сюда возвращаться через десять лет?

Последний вопрос самый важный. Всё остальное можно посчитать.

КАК МЫ РАБОТАЕМ

Своё место в мире

01

Портрет

Минута на сайте или разговор с нами: семья, ритм и то, без чего нельзя.

02

Private Edition

Цены, свободные резиденции и личное досье по визам и рискам.

03

Путешествие

Lumière Journeys или частный показ. Сначала вы живёте в доме, потом решаете.

04

Владение

Юрист, переезд, школа, управление и аренда, пока вас нет.

LUMIÈRE

Ответьте на это письмо или начните подбор на сайте,
и условия Lumière закрепятся за вами.

© 2026 LUMIÈRE · ФОТО: ОФИЦИАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТОВ