

дом зарубежная недвижимость

Вид на яхты

проекты

В мае кипрская компания Cybarco начала строительство в Лимассоле элитного жилого комплекса Limassol Marina. К 2014 году прямо на берегу моря должен появиться мини-город из апартментов и вилл с торговыми улицами и ресторанами. Сегодня эта стройка считается одной из самых масштабных и сложных на Кипре: девелопер намерен построить крупнейшую марину на острове и насыпать искусственные острова. Однако почти 70-летняя история застройщика вселяет уверенность: проект будет осуществлен.

Кипр пользуется особой и давней любовью россиян: всего три с половиной часа лета — и ты на Средиземном море, туристический сезон длится почти десять месяцев. А если приобрести недвижимость стоимостью от €300 тыс., можно получить постоянный вид на жительство, который дает основания для получения европейского паспорта (Кипр входит в Европейский союз с 2004 года).

Согласно недавно проведенному опросу международной компании Knight Frank, для наших сограждан этот остров в Средиземном море находится на четвертом месте среди наиболее привлекательных мест приобретения премиальной курортной недвижимости (с бюджетом от \$1 млн) после Сен-Тропе на Лазурном берегу Франции, Тосканы и озера Комо в Италии.

Не менее сильно к Кипру привязаны и британцы, но если жители туманного Альбиона предпочитают селиться в Пафосе, большинство русских съезжается в Лимасол, второй по величине после Никосии город Кипра. Здесь уже работает несколько русских школ и детских садов, на улицах все чаще можно увидеть вывеску на русском языке и услышать родную речь. Жизнь в Лимасоле не замирает даже ночью: работают клубы и бары, магазины. Город удобно расположен, примерно в 70 км от Ларнаки, где находится основной международный аэропорт острова. Второй по значимости аэропорт Кипра — в Пафосе, от которого добираться до Лимасола примерно столько же, сколько до Ларнаки.

Город-сад

В мае почти в центре Лимассола на первой линии от моря одна из крупнейших кипрских девелоперских компаний, Cybarco, начала строительство элитного жилого комплекса Limassol Marina. В сентябре проект был презентован российскому покупателю в отеле Marriott Avoga в Москве. Согласно проекту планировки, Limassol Marina займет территорию площадью около 170 тыс. кв. м. Здесь расположится 274 объекта жилой недвижимости: 188 апартаментов с одной, двумя или тремя спальнями и 86 вилл с бассейнами и садами. В комплексе предусмотрена и собственная коммерческая инфраструктура: девелопер обещает построить улицу с бутиками и ресторанами, SPA-центр, культурный центр, школу мореплавания. На территории Limassol Marina будут разбиты парки, обустроена линия променада. Особая гордость проекта — огромная марина, в которой планируется оборудовать 628 причалов, позволяющих швартовать судна любых типов длиной от 5 до 100 метров.

В гавани также будет построен сухой док и мастерская для ремонта и техобслуживания яхт, у каждого причала будет собственный запас свежей воды, а также интернет, телефон и Wi-Fi. Имя компании, которая



будет обслуживать марину, уже известно — это Camper & Nicholsons, за почти 230-летнюю историю существования построившая несколько из числа самых признанных мировых яхт. Девелоперы и риэлторы признают, что на Кипре давно существует острая нехватка парковочных мест для яхт, и строящаяся марина в Limassol Marina должна стать крупнейшей на острове. Расценки на услуги Camper & Nicholsons пока не раскрываются, но анонсируются, что маринеры смогут пользоваться не только жителями самого жилого комплекса, но и Лимассола, а также просто курсирующие вокруг побережья острова яхты.

С одной стороны, получается, что марина является одной из главных фишек этого проекта, с другой — более чем 600 маленьких и больших яхт могут показаться некоторым покупателям не самым хорошим со-

судством, особенно если в меч-
т дом стоит на берегу девств-
енно чистого лазурного моря.
Помимо освоения береговой
линии в рамках проекта деве-
лопер планирует создать не-
сколько насыпных островов,
так что территория Limassol
Marina почти на километр бу-
дет выдаваться в море. Как и ма-
рина, эти острова своего рода
именная карточка проекта:
именно на них и разместятся
роскошные виллы, у каждой
из которых предполагается
собственный причал.

Цена рая

Пока расценки на виллы в Limassol Marina не раскрываются, планируется, что в продажу они поступят в ближайшие несколько месяцев. К апартаментам прицениться можно уже сейчас: в Limassol Marina на продажу выставлены 90 апартаментов, и по завершении девелопера, который является и

единственным риэлтором этого проекта, 20% из них уже забронированы покупателями.

В среднем апартаменты с одной спальней площадью от 67 кв. м стоят от €420 тыс., с двумя спальнями площадью от 120 до 143 кв. м — от €670 тыс.; строениями с тремя спальнями площадью от 147 до 204 кв. м — от €930 тыс. Чтобы приобрести жилье в Limassol Marina, достаточно внести 30% первоначального взноса, а на остальную сумму оформить кредит в одном из кипрских банков, которые, по заверениям менеджеров Subargo, с радостью финансируют этот проект. Размеры ставок по сравнению с российскими банками очень комфортные: кредит на два года можно получить под 3,5% годовых, на пять лет — 4,5%, на десять лет — под 7%. Так как строительство проекта только ведется, предусмотрен вариант рассрочки: первоначальный взнос составляет 20% от стоимости контракта, далее покупатель должен каждые шесть месяцев вносить еще по 20%.

Лимасол — один из самых дорогих городов Кипра по стоимости жилья. Для сравнения: по данным Knight Frank, в первом квартале 2010 года средняя стоимость обычных апартаментов с двумя спальнями площадью 85 кв. м в Лимасоле составляла около €175 тыс. В Ларнаке аналогичные апартаменты этим летом стоили около €180 тыс., Никосии — €170 тыс., а в любимом англичанами Пафосе — всего около €150 тыс. По расценкам на виллы, самым дорогим городом, согласно отчету Knight Frank, считается Никосия — дома с тремя спальнями площадью 250 кв. м и садом стоили €510 тыс., в Лимасоле — €492 тыс., Пафосе — €460 тыс., Ларнаке — около €400 тыс. Что интересно, в отличие от других европейских стран, во время кризиса курортная недвижимость на Кипре подешевела всего на 8% в 2009 году, тогда как в мире среднее снижение цен составило почти 14%.

Уже в первые несколько месяцев 2010 года рынок жилой

недвижимости острова стабилизировался. И это притом, что количество иностранцев, купивших здесь жилье, в 2009 году сократилось на 80% по отношению к 2005–2008 годам. Больше всего объемы продаж снизились в Ларнаке (–49% по отношению к 2008 году), Пафосе (–52%) и Фамагусте (–56%), отмечается в отчете Knight Frank. Особенно ощутимым для Кипра стало снижение спроса на недвижимость со стороны англичан, которые все последние годы были основными иностранными покупателями жилья здесь. На них приходилось до 70% сделок по покупке недвижимости нерезидентами острова. Предвостыжило же сильное падение цен, по

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС LIMASSOL MARINA

Адрес	Кипр, Лимасол
Общая площадь территории застройки (кв. м) ...	170 тыс.
Апартаменты	188 с одной, двумя, тремя спальнями
Виллы	86 с собственным бассейном и персональным причалом
Инфраструктура	марина, где будут оборудованы 628 причалов, позволяющих швартовать суда любых типов длиной от 5 до 100 метров; мастерская для ремонта и обслуживания яхт; торговая улица с ресторанами, бутиками; SPA-центр, культурный центр, школа мореплавания
Цена на апартаменты (за 1 кв. м)	от €7 тыс.
Цена на виллы	пока не определена
Окончание строительства	первая очередь — марина, коммерческая зона, насыпные остров, таможня, комплексы апартаментов на берегу — будет завершена в 2012 году, а ввод в строй всего комплекса намечен на 2014 год
Девелопер и продавец	Cybarco

мнению ризотторов, то, что на острове имеется сравнительно небольшое количество качественных литых проектов в сфере доступности от моря и при этом с развитой инфраструктурой. Впрочем, даже при наблюдавшейся летом стабилизации, итоги 2010 года предвещают сложное: Центральный банк Кипра не исключает коррекции стоимости жилья на острове в пределах –4%. В ближайшие несколько лет ризотторы не ожидают сильного роста стоимости квадратного метра на кипрском рынке жилья – по оптимистичным прогнозам, недвижимость на острове будет в среднем дорожать на 10–15% в год, более осторожные игроки рынка прогнозируют рост на 6–8%.

Предвиденные расходы

В случае, если владелец апартаментов в Limassol Marina не намерен проживать на острове круглогодично, Суварко поможет найти арендаторов. При этом именно марина и близость к центру города, по мнению риэлторов, позволят сда-

дать апартаменты в Limassol Marina по ставкам, превышающим рыночные, — около €3–3,5 тыс. в месяц. В то же время богата инфраструктура проекта и особенно марина, которые можно отнести к главным преимуществам жилого комплекса, существенно повысят затраты на коммунальные услуги. Только содержание апартаментов в среднем будет обходиться владельцу жилья в Limassol Marina в €2–3 тыс. в год без учета платы за электричество и воду. Также не стоит забывать о налогах: если жилье стоит около €170–437 тыс., ежегодная ставка налога на недвижимость будет составлять 2,5% от стоимости объекта, от €427–854 тыс. — уже 3,5%, если вилла еще дороже — 4%. Еще одна деталь, о которой важно помнить: общая площадь приобретаемого объекта (квартиры, дома или земли) не должна в совокупности превышать 4 тыс. кв. м. Для осуществления такой сделки уже потребуется получать одобрение со стороны совета министров Кипра.

Насыпные острова, а также марину с апартаментами на первой линии девелопер обещает закончить уже в 2012 году, а завершение всего проекта Limassol Marina запланировано на 2014 год. Если бы строительство велось у нас на Черном море, судьба насыпных островов вселяла бы опасение, а столь небольшие сроки реализации проекта вызвали бы сомнение. Но компания Cybarco ведет свою историю с 1945 года, и за это время девелопер строил не только жилье, но и отели, гольф-курорты, электростанции, цементные заводы, дороги (в частности, часть трассы Лимасол—Пафос). Параллельно с Limassol Marina Cybarco реализует еще несколько девелоперских проектов по строительству дорогого жилья — в частности, рядом со своим гольф-курортом Aphrodite Hills возводит элитный поселок Apollo Heights (76 апартментов и 6 роскошных вилл), а в районе Лачи — жилой комплекс Akamas Bay Villas (40 вилл).

Маргарита Федорова

мае почти в центре Лимассола на первой линии от моря одна из крупнейших кипрских девелоперских компаний, Cybarco, начала строительство элитного жилого комплекса Limassol Marina. В сентябре проект был презентован российскому покупателю в отеле Marriott Avgora в Москве. Согласно проекту планировки, Limassol Marina займет территорию площадью около 170 тыс. кв. м. Здесь расположится 274 объекта жилой недвижимости: 188 апартаментов с одной, двумя или тремя спальнями и 86 вилл с бассейнами и садами. В комплексе предусмотрена и собственная коммерческая инфраструктура: девелопер обещает построить улицу с бутиками и ресторанами, SPA-центр, культурный центр, школу мореплавания. На территории Limassol Marina будут разбиты парки, обустроена линия променада. Особая гордость проекта — огромная марина, в которой планируется оборудовать 628 причалов, позволяющих швартовать судна любых типов длиной от 5 до 100 метров.

В гавани также будет построен сухой док и мастерская для ремонта и техобслуживания яхт, у каждого причала будет собственный запас свежей воды, а также интернет, телефон и Wi-Fi. Имя компании, которая

строит марину является одной из главных фишек этого проекта, с другой — более чем 600 малых и больших яхт могут показаться некоторым покупателям не самым хорошим символом престижа. К апартаментам претензия уже сейчас: в Limassol Marina на продажу выставлены 90 апартаментов, и по заверениям девелопера, который является и

скольким месяцам, на пять лет — 4,5%, на десять лет — под 7%. Так как строительство проекта только ведется, предусмотрен вариант расщипки: первоначальный взнос составляет 20% от стоимости контракта, далее покупатель должен каждые шесть месяцев вносить еще по 20%.

Лимассол — один из самых дорогих городов Кипра по стоимости жилья. Для сравнения: по данным Knight Frank, в первом квартале 2010 года средняя стоимость обычных апартаментов с двумя спальнями площадью 85 кв. м в Лимассоле составляла около €175 тыс. В Ларнаке аналогичные апартаменты этим летом стоили около €180 тыс., Никосии — €170 тыс., а в любимом англичанами Пафосе — всего около €150 тыс. По расценкам на виллы, самым дорогим городом, согласно отчету Knight Frank, считается Никосия — дома с тремя спальнями площадью 250 кв. м и садом стоили €510 тыс., в Лимассоле — €492 тыс., Пафосе — €460 тыс., Ларнаке — около €400 тыс. Что интересно, в отличие от других европейских стран, во время кризиса курортная недвижимость на Кипре подешевела всего на 8% в 2009 году, тогда как в мире среднее снижение цен составило почти 14%.

Уже в первые несколько месяцев 2010 года рынок жилой

характеристики проекта

Положительные: опытный застройщик, работающий на рынке с 1945 года; первая линия от моря, к тому же проект расположен почти в центре Лимассола; обширная зеленая территория; собственная инфраструктура (бутики, рестораны); большая марина для яхт длиной до 100 метров.

Отрицательные: строительство проекта только началось, и даже при условии готовности апартаментов к 2012 году весь комплекс будет сдан к 2014 году; из-за близости к марине, которая должна стать крупнейшей на Кипре, есть риск, что купаться придется за пределами Limassol Marina.

ОДНОКЛАССНИКИ		
Проект	Девелопер	Стоимость недвижимости
Akamas Bay Villas (Лави)	Cybarco	Виллы площадью от 267 до 457 кв. м по цене от €1,5 млн до €4 млн
Apollo Heights (Пафос)	Cybarco	Виллы площадью 180–220 кв. м за €1,1–1,5 млн; апартаменты (90–150 кв. м) за €400–700 тыс.
Minthis Hills (Лимассол)	Patilia Property	Дома от 125 до 315 кв. м от €1,38 млн

МОСКОВСКОЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО

SALES

2010-2011

БОЛЬШОЙ ВЫБОР ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ЮГЕ ИСПАНИИ

ПОЛНЫЙ КОМПЛЕКС УСЛУГ

- подготовка документов и юридическое сопровождение сделки на всех этапах
- открытие банковского счета и получение ипотечного кредита под (3-3,5%)
- индивидуальный подбор недвижимости

Телефоны в Москве: + 7 (495) 737-7026; + 7 (495) 778-4820; + 7 (495) 778-4821; в Испании: + 34-645-737-777 (говорим по-русски)

Адрес представительства в Москве: Измайловское ш., 71, г-ца "Измайлово" корпус "ДЕЛЬТА", офис 642

E-mail: costagarant@rambler.ru

www.costagarant.com

БЕСПЛАТНАЯ ОЗНАКОМИТЕЛЬНАЯ ПОЕЗДКА!!! визовая поддержка, авиабилеты

Новые апартаменты класса суперлюкс, 2 спальни, 2 ванные

СЕГОДНЯ СКИДКА 50%

Добро пожаловать в Валье Романо Гольф Резорт

реклама