

дом зарубежная недвижимость

Остров дешевет

кризисные явления

Ситуация на Кипре заставила покупателей зарубежной недвижимости усомниться в надежности инвестиций, в результате цены на кипрские объекты начали снижаться. Даже если продавец открыто не анонсирует снижения, покупатель может получить серьезную скидку. Впрочем, это стоит делать только в том случае, если вам именно сейчас необходимо обзавестись кипрской недвижимостью: эксперты полагают, что впереди более значительное снижение цен.

Непостоянство status quo

Общий фон волнения на Кипре из-за прошедшего кризиса почти сразу отразился на местном рынке недвижимости. «По состоянию на конец 2012 года стоимость жилой недвижимости на Кипре сократилась примерно на 20% по сравнению с пиковыми показателями 2008 года. При этом непосредственно в 2012 году стоимость домов снизилась на 5,7%, а квартиры подешевели на 7,9%. Объекты торговой, офисной и производственно-складской недвижимости подешевели в 2012 году более существенно — на 15,5%, 10% и 9,3% соответственно», — говорит президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель. Более того, по итогам 2012 года объем продаж снизился практически в три с половиной раза по сравнению с предкризисным 2007 годом. При этом доля иностранных покупателей в общем объеме заключаемых сделок упала практически вдвое. В первом квартале 2013 года на Кипре было реализовано 1063 единицы жилья, и из них 762 объекта было приобретено местными жителями, в то время как иностранные купили 251 объект. Для сравнения: годом ранее, то есть в первом квартале 2012 года, на Кипре было реализовано 1852 единицы жилья. Из них 1501 объект был куплен местными жителями, а еще 351 объект был

приобретен иностранцами, то есть падение интереса к кипрской недвижимости налицо. «На данный момент многие замерли в ожидании, но нужно понимать, что действительно купить дешево недвижимость на Кипре можно будет только в том случае, если Кипр выйдет из Евросоюза, вероятность чего крайне низка», — говорит менеджер по работе с ключевыми клиентами и партнерами компании Cybarco Мария Цветкова. По ее словам, если Кипр решит выйти из Евросоюза, то цены в целом могут упасть как минимум на 50% на жилую недвижимость и на 30% — на коммерческие объекты. При этом для многих покупателей на сегодняшний день важен не столько вопрос падения цен, сколько получения вида на жительство или кипрского паспорта через приобретение недвижимости, тем более что в начале года власти Кипра разрешили покупать иностранцам и оформлять на себя более одного объекта недвижимости и суммировать их стоимость для подачи заявления на ВНЖ и гражданства. Впрочем, помимо снижения цен и объемов продаж рынок недвижимости Кипра находится под давлением негативных макроэкономических показателей. В 2012 году ВВП страны снизился на 3,3%, а безработица достигла 14,7%. В свою очередь, задолженность по жилищным кредитам выросла с 2008 года на 201%.

По мнению Марии Цветковой, на ликвидность рынка происходящее пока влияет не так сильно. «Все зависит изначально от самого объекта. Жилая недвижимость рядом с морем, отличного качества строительства, такая, как Amathusa Coastal Heights, Sea Gallery Villas и Limassol Marina в Лимассоле, виллы практически у крошки воды в проекте Akamas Bay Villas в Латчи, построенная крупным девелопером с отличной репутацией, остается на уровне», — говорит эксперт. Впрочем, по ее словам, это вовсе не значит, что продавец при этом не идет навстречу своему покупателю в условиях кризиса. «Существуют разумные скидки и специальные предложения в каждом конкретном случае. Учитывая, что Cybarco участвует в возведении яхт-проекта Limassol Marina в Лимассоле, который поддерживается и частично спонсируется государством Кипра, сроки готовности прописаны и соблюдаются точно в срок», — уверяет эксперт. Таким образом, одной из гарантий может стать поддержка проекта со стороны местных властей.

Впрочем, некоторые эксперты вообще не заметили никаких перемен. «Особых изменений на рынке в настоящий момент нет. Ликвидные объекты в хороших локациях не изменились по стоимости, а объекты, стоимость которых до кри-



Эксперты считают, что кипрская недвижимость выйдет из кризиса, когда нынешние дошкольники достигнут совершеннолетия
ФОТО IMAGEBROKER / ALAMY; ФОТО ИТАР-ТАСС

зиса была завышена, опустились в цене. Стабильные застройщики, предлагающие хорошие объекты в престижных и популярных локациях, готовы только к точечным снижениям при покупке, продавцы вторичных объектов — тоже», — уверяет генеральный директор компании МИЭЛЬ-ДРМ Наталья Завалишина. По ее словам, на кипрском рынке есть предложения, которые по каким-то причинам надо быстро продать, но это скорее единичные предложения. «Все, что близко к морю, в зоне с хорошей инфраструктурой, качественного уровня строительства и особенно с видом на море, редко подвергается снижению стоимости», — говорит эксперт.

Особые условия

Несмотря на оптимистичные заявления участников рынка,

в сложившихся условиях продавцы кипрской недвижимости активно предлагают своим клиентам особые условия. «В условиях сложившейся ситуации покупатель, несомненно, рассчитывает на скидку. Она может выражаться не только в процентном соотношении от цены приобретаемой недвижимости, но и в виде, например, полного пакета мебели, включая какие-либо изменения внутри дома или квартиры, которые компания выполнит бесплатно», — говорит Мария Цветкова. По словам Натальи Завалишиной, серьезный дисконт чаще всего выставляют на объекты с менее интересным местоположением, на определенной удаленности от моря и т. д. «Скидка при покупке, как правило, не превышает 5–7% от заявленной цены, в редких случаях — 10–12%, но если отгадываться от цен 2007–2008 годов, то на некоторые проекты скидка может составить и 25%, и даже 30%. А некоторые, наоборот, поднялись в стоимости с того момента», — уверяет эксперт. Впрочем, уже сейчас многие продавцы выставляют более

серьезный дисконт. По словам управляющего директора «Century 21 Запад» Евгения Скомооровского, падение цен на Кипре происходит по тому же сценарию, что в 2008–2009 годах в Москве: продавцы боятся резко снизить цены и стараются сделать хорошую мину при плохой игре, при этом стоимость жилья снижается в момент покупки. Так, уже сейчас кипрские власти сами решили сделать кипрскую недвижимость более привлекательной. Как рассказали в «Альянсе девелоперов Кипра», согласно новому закону, при приобретении недвижимости не только гражданами Республики Кипр или ЕС, но и гражданами третьих стран будет взиматься льготная ставка НДС в размере 5% вместо действующей ставки в 18%, а комиссионный сбор за покупку будет уменьшен с 3–8% до 1,5–4% в зависимости от стоимости объекта. Таким образом, покупатель уже получает скидку как минимум в 12%. Более того, в кипрском офисе компании Surgus Realtor корреспонденту «В-Дом» предложили купить за €169 тыс. в Пафосе таунхаус площадью 166 кв. м, всего в квартире две спальни. В свою очередь, за €70 тыс. там же предложили приобрести квартиру площадью 54 кв. м с одной спальней, а за €79 тыс. вблизи туристической зоны Пафоса предлагаются апартаменты с двумя спальнями площадью 60 кв. м. «Стоимость этих предложений, как минимум, на 40% ниже среднерыночных показателей, что указывает на желание продавца поскорее от них избавиться», — говорит Евгений Скомооровский.

Как говорит Станислав Зингель, на нисходящем рынке недвижимости Кипра покупатель вправе рассчитывать на скидку. Средний дисконт в данном случае составляет около 10%, при этом минимальная и максимальная скидки составляют примерно 5% и 20%. «Размер самого дисконта зависит от целого ряда факторов. В их числе значится умение покупателя торговаться, а продавца — отстаивать свою точку зрения, ликвидность объекта, финансовое состояние продавца и даже наличие некоторых официаль-

ных бумаг на недвижимость», — говорит эксперт. Особенно серьезные скидки предлагаются на первичном рынке, однако именно здесь покупателю следует быть осторожнее: в связи с кризисом экономики Кипра и его банковской системы можно опасаться появления существенных финансовых сложностей у ряда кипрских застройщиков. «Уже сейчас можно отметить дисконты в 10–15% на новостройки у ряда кипрских застройщиков. Хочется надеяться, что данные скидки продиктованы лишь стремлением застройщиков преодолеть временные финансовые сложности, вызванные простоем кипрской банковской системы, а не являются предвестниками грядущего системного кризиса кипрской строительной отрасли», — говорит Станислав Зингель.

Рекомендовано ждать

Прогнозы на развитие рынка кипрской недвижимости пока весьма пессимистичны. «Кипрская недвижимость сейчас не рассматривается инвесторами в качестве инструмента для выгодного вложения средств. Это прежде всего место для отдыха, люди покупают недвижимость для себя и приезжают в большинстве случаев только на летний сезон», — говорит генеральный директор компании SOHO Estate Елена Перакова. В этой связи, по ее словам, когда рынок недвижимости в течение нескольких ближайших лет достигнет своего дна, можно будет ввиду большого количества предложений приобрести недвижимость по достаточной выгодной стоимости. «В зависимости от класса падения цен на недвижимость Кипра в перспективе может достигнуть 40–50%. Уже сегодня ввиду существенного замедления темпов продаж, в среднем на 40% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, покупатели могут рассчитывать на хорошую скидку. Однако по-настоящему эксклюзивные объекты класса lux вряд ли упадут в цене. На такой товар всегда найдется покупатель, даже во время кризиса», — говорит эксперт.

По словам аналитика УК «Финанс Менеджмент» Максима Клягина, уже наблюдается ускорение коррекции цен, которое носит весьма масштабный характер. «По некоторым оценкам, по итогам первого квартала 2013 года стоимость недвижимости на Кипре в зависимости от качества и локализа-

ции объектов просела в горизонте 20–30% и многие специалисты ожидают развития негативных сценариев и продолжения активного падения цен», — говорит эксперт. В дальнейшем потери могут быть как прямыми — из-за продолжающегося сокращения ликвидности и значительного падения спроса, так и косвенными, включая общее ухудшение макроэкономической конъюнктуры, испорченный инвестиционный климат и очевидный репутационный ущерб, нивелировать которые будет весьма сложно. По словам Максима Клягина, рынок недвижимости Кипра серьезно зависит от спроса резидентов — в последнее время преимущественно российских и китайских покупателей, а на фоне банковского кризиса число иностранных инвесторов стремительно сокращается. Впрочем, некоторые сегменты кипрской недвижимости могут пострадать меньше других. «Курортная недвижимость остается в списке интересных российских покупателей направлений, но это сезонный спрос и к лету он всегда возрастает, тем более что недвижимость на Кипре может стать крайне интересной для покупки, особенно если покупать у частных лиц, а не девелоперов. Домик в кипрской деревне обойдется процентов на 15–20% ниже по сравнению с прошлым годом», — говорит управляющий партнер SEEGAR Your Family Office Ирина Жарова-Райт.

Согласно прогнозам Станислава Зингеля, спад на рынке недвижимости Кипра продолжится, как минимум, три года. Вследствие этого средние цены могут снизиться еще на 15% при самом оптимистичном сценарии и на 20–30% в случае пессимистичного варианта. При этом текущая арендная доходность недвижимости на Кипре является низкой, что не оставляет инвестору надежд на сколько-либо значимый заработок. Так, при средней арендной доходности жилой недвижимости в ЕС в размере 5% квартиры и дома Кипра демонстрируют доходность лишь в размере 3,8% и 2% соответственно, а при средней арендной доходности офисной недвижимости в ЕС в размере 5,5% офисы на территории Кипра приносят доход 4,6% годовых. Как уверяет эксперт, время для инвестирования в недвижимость Кипра наступит не ранее чем через два-три года.

Алексей Лоссан

ВЕСЕННИЙ КОМПЛИМЕНТ

АКЦИЯ

ДОМ С ДАНОМ

DOMINION

ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

м. Университет

- **Впервые!** Квартиры с отделкой (всего 7 квартир с эксклюзивным ремонтом)
- **Охраняемая территория 15 га**
- **Беспроцентная рассрочка**
- **Льготная ипотека** ВТБ24 (3АО), Генеральная лицензия Банка России № 1623

8 (495) 232-08-08

www.kvartal-dominion.ru

Срок проведения акции с 01 марта 2013 г. по 31 мая 2013 г. Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08

прямая речь

Ваше отношение к этой стране изменилось?

Сергей Железняк, зампред Госдумы («Единая Россия»): — Кипр для меня был и остается родиной братского православного народа. И, несомненно, ситуация, в которой оказался Кипр, была обусловлена политикой Евросоюза, а не экономической политикой, которую осуществляет сам Кипр. И решения Евросоюза по Кипру подорвали доверие скорее к банковской системе Евросоюза, поскольку эти решения малосовместимы с политикой неприкосновенности частной собственности, которая была одним из ключевых положений при создании Евросоюза. Хотя с точки зрения размещения каких-либо активов я всегда считал, что в России это гораздо более надежно. Если ты живешь в России, то и деньги правильнее хранить тоже здесь.

Александр Малис, президент «Евростети»: — Мне Кипр не близок вообще. Никогда не рассматривал эту страну ни как туристическую, ни тем более для бизнеса. В мире для отдыха есть много других стран с хорошим климатом. Безусловно, на Кипре до некоторых пор была некая юрисдикция, где делались определенные вещи, но после всего происшедшего вряд ли подобные вещи будут продолжаться. А в остальном Кипр никогда интересен никому не был.

Павел Крашенинников, председатель комитета Госдумы по законодательству («Единая Россия»): — Туристы туда меньше ездить не станут, потому что, скорее всего, цены на проживание в отелях и обслуживание упадут. А вот любой инвестиционной привлекательности Кипру еще долго не выдать! Кипрские власти отбили желание у инвесторов вкладываться в Кипр лет на 25!

Андрей Ковалев, лидер группы «Пилгрим», бизнесмен: — На Кипре я был всего два раза, и мне там очень понравилось. Я пока не узнавал, насколько упали цены после кипрского кризиса, но если там действительно обвал цен по недвижимости, то я с удовольствием приобрету там загородный дом. Пока за рубежом у меня недвижимости нет, но уже давно хочется иметь свой дом на море, где тебя будут ждать квадратиклы и гидротели. Единственное, что напрягает, — левостороннее движение. Но вроде все привыкают, так что, если цена упала, я с удовольствием куплю дом на Кипре.

Маша Малиновская, телеведущая: — Меня Кипр не привлекает: там не так красиво, как, например, в моем любимом городе Одессе, где я, кстати, уже купила себе недвижимость. И если бы мне предложили обменяться на Кипр, даже с огромной выгодой, все равно не согласилась бы. Я не думаю, что у многих людей возникли мысли связать себя с Кипром. Это даже для туризма непривлекательная страна. То, что кипрское правительство идет на различные уловки — типа дает гражданства, тем, кто там покупает недвижимость, так это мало кого заинтересует: у меня, например, нет проблем в получении виз в страны Евросоюза. И таких людей без проблем очень много.

Так что Кипр жалко, но, увы, он никому не интересен, это бесперспективно.

Александр Лебедев, президент НРБ: — Оно и было не сильно хорошим. Я расследую огромное количество хищений в банковской сфере, и там всегда грязные деньги уходят транзитом через Кипр. Поэтому для меня то, что там происходит, никакой тайной не было. Но, безусловно, для России там есть потери и сделано было по-разбойничьи. Если дефолт — так дефолт, если реструктуризация — то реструктуризация, а то, что было сделано, понять невозможно. Произойдет очень денег у клиентов по непонятной схеме. О Кипре как юрисдикции можно забыть. Даже на грязные деньги в ближайшие пару лет найдется международная управа. А если иметь желание приобрести недвижимость за рубежом, то всегда будут открываться окна каких-либо возможностей. Например, недвижимость в Испании подешевела значительно сильнее, чем на Кипре. Зато подешевели продукты питания и рестораны. Мои приятели, имеющие дома на Кипре, этому сильно радуются.

Олег Скуфинский, председатель комитета по оценке и экономике недвижимости Торгово-промышленной палаты Российской Федерации: — Естественно, изменилось. Причем в отрицательную сторону. Такие события очень подрывают доверие. Я считаю, что после таких акций доверие снижается, а риски аналогов действий увеличиваются. Это был такой пробный шаг. Поэтому, конечно же, теперь придется очень крепко задуматься, стоит ли инвестировать в банковскую деятельность и инфраструктуру Кипра или нет. И то, что произошло, может повториться. Кризисные ожидания сильны, европейская экономика тоже не в самой лучшей своей фазе находится. Поэтому если такое про-

изошло один раз, то риск повтора очень велик. Тем более в такой ситуации, в которой сейчас находится экономика.

Тимур Аитов, директор по развитию Российской ассоциации электронных коммуникаций: — Мое отношение к Кипру в связи с финансовым кризисом изменилось, разумеется. Неправильно изменилось. Люди разочарованы: они надеялись на кипрские банки. Некоторые туда последние складывали. И сейчас никакого желания связываться с кипрскими банками у меня нет. Я считаю, что это просто неразумно.

Игорь Коган, заместитель председателя совета директоров Нодда-банка: — Кипр тяжело болен, ему была проведена тяжелая объемная полостная операция. После таких операций пациент чувствует всегда хуже и хуже. И вопрос только в том, пойдет ли пациент после такой операции на поправку. По моему личному ощущению, выздоровление возможно, хотя и не сразу. Возможно даже не через один десяток лет. Но будем надеяться.

Дмитрий Янин, председатель правления Международной конфедерации обществ потребителей: — Увы, Кипр для россиян потерял свою привлекательность, несмотря даже на то, что наши люди прошли через изъятие денег как государством, так и частными банками. Мы закалены, и хотя на Кипре изъятие произведено гораздо мягче, чем это делало наше государство, все равно это очень плохо. И вряд ли Кипр станет после этого более привлекательным. Я бы лично сейчас даже не стал рассматривать никакую самую привлекательную покупку там недвижимости. Не только из-за решения по вкладам, просто есть много причин, по которым делать это сейчас нежелательно.