

ДОМ зарубежная недвижимость

Пейзаж после стрижки

В прошлом месяце исполнился год со времени беспрецедентной «еврострижки» на Кипре банковских депозитов, прежде всего российских. Итоги этого года гораздо менее утешительны для вкладчиков, чем для кипрских девелоперов.

— уроки кризиса —

Подсчет потерь

За прошедший год в кипрских и зарубежных СМИ появились тысячи комментариев и статей, в которых с различных позиций и ракурсов рассматривались приведшие к этому события и последовавшие за ними действия правительства островной республики, ее партнеров по ЕС и «обманутых вкладчиков». Но какие бы ни выдвигались гипотезы и ни приводились аргументы, оправдывавшие либо, наоборот, разблачивавшие подлинные причины происшедшего, трудно оспорить тот факт, что при попустительстве местных властей Евросоюзу удалось цинично обернуть россиян и других добропорядочных вкладчиков на острове Афродиты.

Под предлогом «спасения банковской системы Кипра» Евросоюз и Никосия, по сути, провели конфискацию части депозитов в Bank of Cyprus и Laiki Bank.

При этом навязанная ЕС «еврострижка» коснулась как самих жителей Кипра, так и иностранных резидентов, хранящих свои деньги в кипрских банках. А среди последних, как и ожидалось, оказалось немало граждан России.

По данным ЦБ РФ, Кипр в 2011 году занимал первое место среди стран, куда переводились деньги из России. По оценке Moody's, объем депозитов российских компаний там составлял около \$19 млрд. При этом, по данным The Financial Times, именно россиянам принадлежало подавляющее большинство депозитов размером свыше €100 тыс. в проблемных Bank of Cyprus и Laiki Bank.

Еще \$12 млрд были размещены российскими банками в их кипрских «дочках». В общей же сложности, подсчитали эксперты Moody's, банки РФ, проводящие операции с зарегистрированными на Кипре компаниями российского происхождения и кипрскими банками, держали в кипрской «зоне риска» до \$53 млрд. Около 10–12 российских миллиардов, по различным экспертным оценкам, были безвозвратно потеряны, а еще почти столько же застряли в лабиринте местной бан-



Прошлогдний кризис на Кипре не привел к полному штилю на рынке недвижимости

ковской системы в виде малоликвидных акций, бондов и облигаций.

Справедливости ради отметим, что столь масштабный финансовый коллапс не мог не затронуть и всю кипрскую экономику, вступившую в неопределенно долгий период рецессии и спада. Уже обанкротились или балансируют на грани разорения тысячи местных предприятий и фирм, резко подскочила безработица, прежде всего среди молодежи. Стал обычным явлением невозврат долгов и кредитов, были заморожены многие перспективные проекты, Кипр практически потерял возмож-

ность привлекать заимствования на внешних рынках и вынужден сводить концы с концами лишь по мере получения от Евросоюза жестко обусловленных и ограниченных по размеру «траншей».

В результате всего этого многие до того успешно развивавшиеся отрасли островной экономики впали в затяжной кризис. Среди них оказалась и местная стройиндустрия, многие годы радовавшая киприотов стабильными темпами роста. На рынке кипрской недвижимости, привлекавшем к себе стабильный интерес иностранных покупателей и инвесторов, поначалу возникла настоящая паника, за нею — продолжительный спад и свертывание уже начатых проектов со всеми сопутствующими явлени-

ями: сокращением объемов строительства, массовыми увольнениями, невостребованностью и обесцениванием уже возведенных объектов, становящейся для застройщиков и риэлторов всеобщей кредитной кабалой.

При этом оказалось, что на Кипре нет детально прописанной системы отчуждения недвижимости ради покрытия невозвратных кредитов и возбуждаемые по таким случаям судебные разбирательства при наличии искусных адвокатов могут длиться годами, что ставит еще не оправившиеся от финансового коллапса банки в весьма плачевное положение.

Цены падают, но не везде

По подсчетам местных экономистов, из-за поразившего кипрский рынок недвижимости кризиса цены на дома и квартиры за последние месяцы заметно снизились. Средняя стоимость отдельных домов сократилась на 10–15%, квартир — на 20–25%, а офисных помещений — почти на 30%. При этом особенно резко снизились цены в Пафосе и Айя-Напе, чуть менее — в Никосии и Ларнаке. А вот в Лимассоле в наиболее привлекательных районах и престижных проектах ценовая планка зачастую остается на прежнем уровне. Объясняется это довольно просто: везде, кроме Лимассола, среди состоятельных домовладельцев преобладали граждане Великобритании, Германии, Греции и самого Кипра. Столкнувшись с проблемами обслуживания банковских кредитов, ужесточением финансовой дисциплины в Евросоюзе, общим экономическим спадом в ЕС и на Кипре, они стали извлекаться от недвижимости. Особенно если она была приобретена в инвестиционных целях как выгодное капиталовложение.

А вот в Лимассоле и его пригородах основную массу новых домовладельцев составляют выходцы из России, с Украины, из Грузии и некоторых других государств, образовавшихся на развалинах СССР. Их, как видно, не пугают ни «еврострижка», ни провозглашенный в Москве курс на «деофшоризацию».

Еще одной и весьма неожиданной группой «бесстрашных инвесторов» стали на Кипре граждане КНР. В последние несколько месяцев в местной прессе не утихают дискуссии по поводу весьма неожиданного явления — массовой скупки китайскими инвесторами крупных девелоперских проектов, едва не оставившихся из-за обмеления собственных денежных потоков на Кипре. В местных СМИ публикуются фантастические истории о приобретении гражданами Поднебесной целых поселков из эксклюзивных вилл и многоквартирных комплексов, главным образом в районе Пафоса, а также домов и отдельных апартаментов в Лимассоле. Такие ведущие игроки кипрского девелоперского рынка, как компании Leptos, Pafilia, Aristo, сообщают о заключении контрактов с китайскими инвесторами на многие сотни миллионов евро.

Любопытно, что вслед за китайскими инвестиционными акулами, заключающими контракты на строительство или приобретение недвижимости на сотни миллионов евро, на острове высидели многочисленный десант частных предпринимателей «средней руки» и даже индивидуальных покупателей, готовых, по-

чти не торгуясь, приобрести недвижимость стоимостью от €300 тыс. и выше. Почему именно «от 300 тыс.»? Очень просто: в подобном случае местные иммиграционные службы обещают в срочном порядке — за несколько недель — оформить необходимые документы для проживания на острове, а впоследствии и для «прописки» в Евросоюзе. На эту приманку и клюют многие состоятельные китайцы, стремящиеся легально проникнуть в Европу.

Надо заметить, что некоторые предприимчивые киприоты уже успели неплохо заработать на этом тренде, предлагая гражданам КНР квартиры значительно более дешевые, но за вожденные €300 тыс. Дошло до того, что в самих кипрских СМИ появились предупреждения к не слишком щепетильным соотечественникам не увлекаться при разработке этой новой «золотой жилы» и не портить имидж острова. Ведь рано или поздно любой покупатель сможет убедиться в том, что его грубо провели, завывив цену.

Кризис и новые возможности

Весьма примечательно, что на общем фоне сокращения объемов строительства и слабой реализации недвижимости «среднего формата» спрос на дорогое эксклюзивное жилье на Кипре, особенно в Ли-

массоле, почти не пострадал от последствий банковского кризиса.

Самым впечатляющим кипрским девелоперским проектом в данном сегменте остается строительство «Лимассольской Марины» (Limassol Marina). Ныне в Limassol Marina завершилось строительство юго-восточного волнореза, и всего через несколько месяцев после сдачи в эксплуатацию 94 роскошных апартаментов комплекса Nereids Residences первые яхты бросят якорь в гавани курорта.

Включающая в себя 650 причалов для яхт длиной до 115 м, Limassol Marina — первая на Кипре гавань, предлагающая полный спектр услуг для суперяхт. Она уже окружена живописным поселком из десятков шикарных вилл и нескольких многоквартирных домов класса «люкс», цена на апартаменты в которых начинается с тех самых €300 тыс., а заканчивается несколькими миллионами для пентхаусов на верхних этажах. Которые, кстати, все уже распроданы.

«Создав непревзойденные условия для жизни в подлинной роскоши, Limassol Marina обещает закрепить статус Кипра как одного из ведущих направлений яхтенного туризма в Средиземноморье, поднять уровень туристического потенциала острова и дать новый импульс развитию кипрской экономики», — заявляют авторы данного проекта в рекламной брошюре. И действительно, его осуществление уже положило начало процессу модернизации окружающей курорт территории, возрождения исторического центра города.

Как мы уже сообщали, строительство новой гавани обойдется в €170 млн.

Основным акционером созданного для осуществления этого проекта девелоперского консорциума Limassol Marina Ltd является дочерняя компания группы Lanitis, одна из крупнейших на острове строительных фирм Cybarco.

Несчастье помогло

Звучит парадоксально, но банковский кризис, разразившийся год назад, может стать стимулом для оживления стагнирующего рынка недвижимости.

Правительство Кипра и Министерство финансов приняли решение разрешить использовать средства, замороженные на счетах иностранных и местных вкладчиков, для приобретения недвижимости.

Это позволит местным девелоперам реализовать свои «неликвиды» и облегчить положение ссудивших на их возведение средства банков. Которым, в свою очередь, теперь не придется самим извлекаться от попавшей к ним в залог трудно реализуемой недвижимости.

Владислав Дробков, редактор журнала «Кипрское ежеквартальное обозрение», специально для «Ъ-Дома»

ЛАЙНЕР

Дом на Ходынке

ЛЕГКИ

НА ПОДЪЕМ!

ЦЕНЫ

от 4,9 млн руб.

ХОДЫНСКОЕ ПОЛЕ

М²

%

МАГИСТРАТ

УСЛУГИ ПО СОПРОВОЖДЕНИЮ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

7(495)

232-08-08

ИНТЕКО

linер-dom.ru

ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ

Москва, ул. Беговая, 3

Metrium

БЦ «Нордстар Тауэр», этаж 35

Проект в лесном поселке

id: 1665

Суперпредложение на Рублевке!

id: 2535

Продается дом 2200 кв.м в элитном поселке на Новорижском шоссе, 23 км. Весь меблирован. Большая терраса, несколько гостиных, кухня-столовая, приемная, 4 спальни, кинозал, лифт. Прекрасная SPA-зона с бассейном, тренажерный зал. Лесной участок 200 соток.

Новый дом в английском стиле на Рублево-Успенском шоссе, 5 км. Площадь 481 кв. м. Свободной планировки, под отделку. Высокое качество строительства. Элитный поселок на ближней Рублевке. Участок 26 соток.

www.metrium.ru

+7 (499) 270-20-20