

дом зарубежная недвижимость

По старой памяти

После резкого сокращения спроса на недвижимость Кипра россияне снова возвращаются на остров: на этот раз существенная часть покупателей заинтересована в получении местного вида на жительство или гражданства. Впрочем, эксперты также обещают рост цен в будущем, особенно с учетом роста местной экономики.



ет Марина Казьмина. В сегменте коммерческой недвижимости, по ее словам, у россиян наибольшим спросом пользуются отели и мини-отели, ритейл и офисные площади в бизнес-центрах. Также появляются запросы на готовый бизнес, виллы под реконструкцию в бутик-отели. «Встречаются и необычные запросы — например, один наш клиент интересовался возможностью приобрести фотоэлектрический парк в Никосии», — отмечает Марина Казьмина.

Айя-Напа: самый «тусовочный» молодежный курорт на Кипре

«Рынок недвижимости Кипра в настоящий момент находится в хорошей форме. В 2016 году продажи недвижимости выросли практически на треть. За первые полгода было продано 3012 объектов, что на 28% больше прошлого года. При этом самый активный рост сделок — с иностранцами», — объясняет партнер компании Henley & Partners Питер Крумменахер. По его словам, многие связывают такой подъем рынка с анонсированным снижением налога на недвижимость и даже его возможной отменой в 2017 году. «Постепенно рынок восстанавливается, а, значит, наступает хорошее время для покупки жилья. В прошлом году из-за значительной девальвации рубля россияне были менее активны на рынке кипрской недвижимости, однако постепенно ситуация меняется», — говорит Питер Крумменахер. Инвестиции в недвижимость россияне рассматривают как хорошую возможность получать доход в валюте за счет аренды, а также изменить иммиграционный статус. «К 2017 году рынок должен стабилизироваться и выдавать до 10% прироста цен, а привлекательная недвижимость способна приносить собственнику от аренды до 5% в год», — говорит Юрий Паньков.

Алексей Лоссан

— южные курорты —

После шторма

На Кипре за последние два года экономика потихоньку перешла от кризиса к росту. В 2015 году ВВП острова увеличился на 1,5%, и согласно первоначальным прогнозам, экономика Кипра должна прирасти в 2016 году на 1,5%. Реальность, однако, скорректировала эти прогнозы: в начале года рост экономики составил 2,7%. Это рекордная цифра для стран Евросоюза. На этом фоне, по общему мнению аналитиков, недвижимость на кипрском рынке продолжает дешеветь, что создает предпосылки для инвестиций. «Снижение цен за год составило 10%. В общей картине европейского рынка недвижимости Кипр — самый падающий по цене», — говорит заместитель директора департамента оценки и консультационных услуг швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ Юрий Паньков. По его словам, при этом за последний год число сделок увеличилось почти на 30%.

«Рынок недвижимости Кипра сейчас находится в очень активной стадии развития. Он не просто вернулся, а превзошел уровень, который был до знаменитого финансового кризиса», — отмечает управляющий партнер Blackwood Мария Котова. По ее словам, если говорить о группах покупателей, которые сейчас активно покупают недвижимость Кипра, то это исторические приверженцы региона англичане, вновь повзвизавшие россияне и китайцы. Огromный толчок развитию экономики и рынка недвижимости дала программа предоставления вида на жительство в обмен на покупку объекта стоимостью от £300 тыс. и паспортов Евросоюза от 2014 года.

при покупке на €2,5 млн. С 2014 года эта программа принесла экономике Кипра около €2,5 млрд. «Эти программы обладают очень мягкими условиями для участников по проживанию на территории Кипра, и это еще одна из причин, почему они так популярны», — говорит госпожа Котова. По ее словам, спрос на недвижимость во многом определяется особенностями острова, но также и условиями этих программ.

Если посмотреть на различные города, то снижение цен наблюдается по всему острову. «За год, с июня 2015 года по июнь 2016 года, цены на жилую недвижимость в Лимассоле снизились на 0,8%», — говорит Марина Кузьмина, директор по зарубежной недвижимости Knight Frank. По ее словам, в Ларнаке цены упали на 1,9%, в Никосии — на 3,3%. «Кипр пользуется популярностью у иностранных, в том числе российских, покупателей недвижимости по большей части как место для покупки второго дома, куда можно приехать на каникулы», — говорит финансовый аналитик ГК «Фина» Тимур Нигматуллин.

Интерес россиян

Два крупнейших центра, где иностранцы стараются купить недвижимость, — это Лимассол и Пафос. «Все пытаются купить квартиру или дом максимально близко к морю. Сейчас явно наблюдается новая для россиян тенденция — покупать недвижимость для сдачи в аренду. Раньше наши соотечественники в большей степени делали эмоциональные покупки для себя, что часто приводило к тому, что такие дома адекватно не использовались большую часть года», говорит Мария Котова. К недвижимости для сдачи в аренду традиционно предъявляются другие требования.

В первую очередь многие предпочитают покупать уже готовые объекты демократичного дизайна под управлением отеля или компании, что в определенный момент создало дефицит на рынке, поскольку масштабного строительства на острове долго не велось. Однако сейчас ситуация значительно изменилась: можно выбрать и готовый объект, и новый в высокой степени готовности, и ложиться на ранней стадии строительства. По словам Тимура Нигматулина, средняя стоимость квартиры с двумя спальнями на Кипре составляет €100 тыс. По словам Марины Казьминой, директора по зарубежной недвижимости компании Knight Frank, в связи с введением программы получения вида на жительство через покупку недвижимости Кипр за два года вошел в топ-3 наиболее востребованных у россиян направлений в бюджете от €1 млн наряду с Германией и Великобританией. «Программа ПМЖ предполагает покупку от €300 тыс. и выше, и это первый блок востребованных объектов», — говорит Мария Котова. По данным Юлии Панькова, средний чек россиянина на инвестиционном рынке Кипра составляет как раз около €300 тыс. «Собственно, российский покупатель и не уходил с рынка. Попытка конкурентов преувеличить Россию предпринималась в период провала рубля Китаем и рядом арабских стран, но была отбита российской армией любителей пейзажей Лимасолы и Пафоса. Дополнительным привлечением на Кипр служит резкое послабление барьеров для получения вида на жительство», — говорит он.

В сегменте элитной недвижимости стоимостью €5–10 тыс. за 1 кв. м, по словам Марины Казьминой, наибольшим спросом пользуются Лима-

В последнее время россияне все охотнее покупают прибрежную недвижимость на Кипре для сдачи в аренду

сол, Пафос, Ларнака, Никосия. Наибольшим спросом пользуются жилые объекты (80%); это apartments с двумя-тремя спальнями на вторичном рынке либо в новостройках со сроком сдачи не более полутора лет в уже функционирующих курортах с развитой инфраструктурой в бюджете €0,5–1 млн. При этом 20% сделок совершается со строящимися объектами. Также популярны виллы стоимостью €2–3 млн в закрытом комплексе с инфраструктурой на первой-второй линии от моря, добавля-



Несмотря на то, что столица Никосия находится не на море, жилье в ней пользуется высоким инвестиционным спросом.

СЕВЕРНАЯ ТЕРРИТОРИЯ

По данным офиса «На Северном Кипре» сети офисов недвижимости МИЭЛЬ, во время кризиса спрос со стороны российских покупателей на рынке недвижимости Северного Кипра снизился, но на фоне этого повысился спрос со стороны граждан других стран СНГ. Сейчас около 10% покупателей рассматривают приобретение недвижимости на острове именно в качестве постоянного места жительства.

Лишь за 2015 год наблюдался скачок цен на недвижимость в пляжных комплексах Северного Кипра до 40% по отношению

к 2014 году. Около 90% клиентов МИЭЛЬ выбирают апартаменты или таунхаусы в пляжных комплексах на первичном рынке. Средний бюджет покупки составляет от €55 тыс. до €110 тыс.

Цены на недвижимость Северного Кипра зависят от месторасположения и развитости инфраструктуры: стоимость квадратного метра варьируется от €420 до €1700 за 1 кв. м. В целом за €55 тыс. можно приобрести одно или двухспальные апартаменты в элитном жилом пляжном комплексе на Северном Кипре.

ОТКРОЙТЕ ДЛЯ СЕБЯ ЛУЧШЕЕ В КУРШЕВЕЛЕ

ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ
INTERNATIONAL
PROPERTY
AWARD 2016

ЕДИНСТВЕННЫЙ ЖИЛОЙ
КОМПЛЕКС В КУРШЕВЕЛЕ 1850 С
ОБСЛУЖИВАНИЕМ ОТ КОМПАНИИ
SIX SENSES, ИЗВЕСТНОГО ОПЕРАТОРА
ОТЕЛЕЙ И СПА, ПОЛУЧИВШЕГО
МЕЖДУНАРОДНЫЕ ПРЕМИИ.

53 прекрасных оборудованных апартаментов расположены в самом сердце Куршевеля. Комплекс построен по высшему стандарту, каждая деталь в апартаментах и пентхаусах тщательно продумана.

В комплексе работает СПА-центр от всемирно признанного оператора Six Senses, круглосуточный консьерж-сервис, возможность катания от порога (ski-in, ski-out)

Цены от € 1 500 000



ШОУ-АПАРТАМЕНТЫ ОТКРЫТЫ
 КОНТАКТЫ SAVILLS
 +7 (495) 252 00 99
 +33 (0) 619 8329 45
 WWW.ONE-COURCHEVEL.COM

