

дом проект

Виды на воду

Этот насыпной остров в Лимассоле — один из первых амбициозных проектов комплексного освоения территории на Кипре, удачный симбиоз романтики, роскоши и коммерции. Его освоение началось почти десять лет назад, когда в этот регион начали заходить зарубежные инвесторы. Вот и греки по происхождению братья Костас и Николас Ланитисы, руководящие семейной корпорацией Cybarco, переосмыслив старые судовой верфи в морской бухте Лимассола, сделали ставку на идеальную приманку для покупателей элитной жилой недвижимости — гавань для яхт. До полного завершения строительства этого многофункционального комплекса с мариной четвертого поколения осталось чуть меньше года, но уже сейчас проект выглядит фактически готовым.

— Лимассол —

Бросить якорь

В только что построенной морской деревне DeLux можно не только комфортно и безопасно припарковать суперяхту длиной более 100 м, но и сделать мелкий ремонт судна, провести отпуск на собственной вилле, перекусить в ресторане, сходить на шопинг, в фитнес-клуб, что весьма актуально в контексте невероятно хлебосольного средиземноморского гостеприимства, или отправиться на пляж с шезлонгами.

К слову, все пляжи в этой стране, несмотря на очевидную принадлежность к тому или иному объекту недвижимости, будь то пятизвездный отель или комплекс частных вилл, публичные и общедоступные. Море, как и берег, принадлежит всем и каждому. Наглядное доказательство — местные школьники, которые облюбовали элитный пляж для занятий физкультурой.

Limassol Marina — единственная кипрская гавань, удостоенная премий «Голубой флаг» и 5 Gold Anchor. Ее возведение завершилось в 2012 году. Марина готова принимать до 650 судов одновременно. Число желающих бросить якорь в марине постоянно растет, так же, как и размеры судов, заходящих в гавань. Причалные места здесь не продаются: их можно взять в аренду на три года с правом пролонгации. Преимущественное право у покупателей недвижимости в комплексе. За место для 15-метровой яхты в год собственнику судна придется выложить около €9 тыс. На данный момент заключено уже более 300 годовых контрактов на аренду причалов в гавани для яхт. Суточная стоянка в марине для 15-метровой яхты в высокий сезон будет стоить €150, в низкий — €90 в день.

В гавани имеются сухой док и мастерские, обслуживающие суда, устройства для заправки топливом и утилизации переработанных материалов и мусора. На каждом причале можно пополнить запас свежей воды, подключиться к источнику бесперебойного питания и заправить лодку топливом. На берегу путешественникам доступен скоростной интернет и кабельное телевидение.

Дома с пирсом

Дефицит места под новое жилое строительство и крупные марины ощущается не только на Кипре, но и на всем Средиземноморском побережье. Это вынуждает девелоперов искать новые возможности для их реализации. По этой причине в Лимассоле и появился первый насыпной остров.

Проекты жилых комплексов с маринами требуют больших капиталовложений. И вполне закономерно, что они единичны. Так, из последних премьер — строящийся в черногорском городе Тиват Porto Montenegro, а также Mandalina Marina & Yacht club в соседней с ним Хорватии. Новый проект Limassol Marina во втором по величине городе Кипра стал настоящей доминантой региона. Благодаря ему модернизации подверглась и остальная часть полуострова. На вытянувшейся на километр в море насыпной части острова площадью 170 тыс. кв. м кроме причалов возведено 285 объектов жилой недвижимости (это 41,4 тыс. кв. м). Под торгово-развлекательную инфраструктуру в марине отведено 6,6 тыс. кв. м. На материке вырос многоквартирный жилой комплекс. Просторные виллы заняли видовые места в партере. Завершается строительство комплекса Castle Residencies.

70% вилл и апартаментов реализовано более чем на €460 млн, отмечают в Cybarco. Цены на свободные апартаменты начинаются от €2 млн. Лотов в продаже осталось немного: это 22 апартаменты в строящемся Castle Residencies и 9 особняков по цене от €3,6 млн на Island Villas.

Островная прописка

Лимассол считается самым космополитичным и самым русскоязычным городом Кипра. С выходом на локальный рынок проект Limassol Marina повлиял и на рост стоимости остальной недвижимости на полуострове. Подстегнула этот процесс обновленная в 2016 году паспортная программа Кипра, упростившая налоги, сократившая минимальный объем инвестиций и срок оформления гражданства для иностранных инвесторов.

Вплоть до мая 2019 года программа получения еврогражданства за инвестиции в недвижимость позво-



ляла вернуть большую часть вложенных средств без потери статуса резидента. Но с 2019-го произошли изменения, которые летом обрушили спрос в среднем на 17% по сравнению с прошлым годом. При этом, по данным Департамента земель и

обследования земельных фондов Республики Кипр, снижение числа заключенных договоров купли-продажи отмечается на внутреннем и неевропейском сегментах рынка, тогда как продажи гражданам Евросоюза выросли на 3%.



Аналитики Moscow Sotheby's International Realty считают, что на падение продаж недвижимости текущим летом повлияло ужесточение требований к тем, кто стремится получить паспорт этой республики в рамках инвестиционной программы. По этой программе с 15 мая был увеличен срок владения инвестициями с трех до пяти лет, а стартовая сумма инвестиций повысилась с €2 млн до €2,15 млн, где сумма в €150 тыс. стала невозвратным платежом. Именно поэтому все, кто хотел успеть застать прежние, более выгодные условия, торопились приобрести недвижимость до майских праздников. Наша компания совместно с кипрским офисом даже поставила своеобразный рекорд по скорости закрытия сделок — три дня на оформление всех документов и проведения платежей», — рассказывает управляющий директор Moscow Sotheby's International Realty Ирина Мошева.

По словам менеджера по продажам Cybarco Андреаса Ираклеуса, покупателей из России после майских нововведений в процентном соотношении действительно стало меньше, но число сделок с россиянами тем не менее не изменилось: «В Лимассол традиционно вкладывались русские.

В отличие от Пафоса, где сейчас становится все больше покупателей из Китая. Но в нашем проекте их практически нет. Конечно, реакция россиян на изменения в кипрской паспортной программе была предсказуема, что и обеспечило ажиотаж в начале года. Однако €150 тыс. — невозвратная сумма, которая пойдет на развитие социальных программ Кипра, — правильное решение, которое пойдет всем на пользу. Думаю, надо было сделать это еще раньше. Кроме того, почти треть наших клиентов выходят на повторные сделки с недвижимостью. И это уже сделки не за европейский паспорт. Люди инвестируют в доходную недвижимость, ведут здесь биз-

нес или просто хотят иметь дом на море. Мое мнение, что в целом этот год завершится для всех благополучно, что уже демонстрирует положительная динамика спроса, в частности в нашем проекте Limassol Marina».

По оценкам аналитиков департамента земель и обследования земельных фондов Кипра, спрос в республике постепенно восстанавливается. В целом с января по октябрь 2019-го ситуация в сфере продаж кипрской недвижимости демонстрировала рост — в среднем на 17% относительно прошлогодних цифр. Лидерами в этом отношении стали города Пафос, Никосия и Лимассол.

Наталья Пронина

КОМПЛЕКС LIMASSOL MARINA	
Месторасположение:	Кипр, Лимассол, Limassol Marina
Насыпная часть острова:	170 тыс. кв. м.
Площадь застройки:	48 тыс. кв. м, из них 6,6 тыс. кв. м коммерческая.
Типы жилой недвижимости:	211 апартаментов и 74 виллы с частными причалами.
Инфраструктура:	марина с причалами для 650 яхт длиной до 110 м, 15 объектов общественного питания, 40 магазинов и бутиков, спа-центр и фитнес-клуб, культурный центр и школа по обучению навыкам судовождения.
Парковка:	750 машино-мест в дополнение к частным парковочным местам, выделенным жителям и арендаторам яхтенных причалов.
Сроки завершения строительства:	лето 2020 года.

