

Автор: **Марина НИКОЛАЙЧЕВА**

# Не влияет даже кризис

**К**ипр при всём желании не сможет остаться в стороне от общемирового финансового катаклизма, поскольку экономика острова очень сильно зависит от туризма, внешней торговли и строительства недвижимости.

По данным департамента статистики Кипра, в августе 2008 года произошло снижение поступлений от налога на прибыль (на прирост капитальной стоимости недвижимости) на 42% по сравнению с августом 2007 года, а общее снижение за 8 месяцев составило 18%. Таким образом, государство недополучило 54,4 млн € в виде налогов от сектора недвижимости. Количество строительных лицензий (ещё один показатель будущей деятельности) также снизилось за этот же период на 14%. В общей сложности государство потеряло в результате кризиса 15 млн €, прибавьте сюда 2–4 млн € активов пенсионных фондов и пока ещё неизвестную сумму потерь частных лиц.

С другой стороны, есть множество других признаков, указывающих на положительные моменты в жизни кипрского государства. Например, местные банки предлагают ряд привлекательных программ по вкладам на потребительские кредиты от 4,4% до 8% годовых. Рост цен на продукты питания был зафиксирован лишь в начале лета, и, скорее всего, это было обусловлено притоком туристов и фактором сезонности, а также некоторыми ограничениями поставки воды. Стоимость бензина и услуг не демонстрировала резких колебаний, а в процентном соотношении была схожа с показателями прошлых лет. Более того, благодаря падению цен на нефть осенью стоимость горячего на Кипре снизилась — что благоприятно отразилось на экономике страны.

Мировой финансовый кризис ураганом пронёсся по рынкам недвижимости многих стран, но, как ни странно, не оказал значительного влияния на Кипр. Конечно, сейчас кипрские застройщики и риэлторы переживают не лучшие времена — из-за сокращения спроса жильё падает в цене. Станет ли по этой причине местная недвижимость интересной для инвесторов?



## » ЧТО ЖЕ ПРОИСХОДИТ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ?

Не будем забывать, что за последние 5 лет цены на местное жильё подскочили в 2 раза. И сейчас продать объект сложнее, чем купить. Согласно данным департамента регистрации земель, в среднем продажи на рынке упали на 40% по сравнению с августом 2007 года. Больше всего пострадал вторичный сектор и курортная недвижимость. Об этом говорит показатель по Фамагусте — падение почти на 50%, тогда как Лимассол «отделался лёгким испугом» — всего 12%.

Снижение активности на рынке недвижимости Кипра началось ещё этим летом, когда резко сократился спрос со стороны традиционных по-

купателей — жителей Англии. Особенно пострадал Пафос — излюбленный курорт британцев. Внутренний рынок тоже не спешит развиваться, поскольку многие киприоты ждут, что цены на недвижимость упадут по примеру других стран Европы, причём эта тенденция характерна для всего острова, а не только для городов и туристических центров. Однако, по утверждениям застройщиков, значительно вырос спрос со стороны российских граждан. А уменьшение количества вводимых в эксплуатацию квадратных метров напрямую не связано с кредитованием строительства, поскольку крупные застройщики, как правило, используют собственные средства.

## » ЦЕНТРОБАНК СОХРАНЯЕТ СПОКОЙСТВИЕ

Официальная статистика Центрального банка Кипра по займам, выданным на покупку и строительство жилья, не показывает тенденций снижения. Но это лишь общие цифры, за которыми не просматривается основная причина увеличения объёмов кредитов — высокие цены на недвижимость, а не повышение спроса на жильё.

### Рост стоимости недвижимости (в % по отношению к предыдущему году)

• 2007 год.....	15%
• 2006 год.....	10%
• 2005 год.....	12%
• 2004 год.....	20%
• 2003 год.....	8%

### Общий объём кредитов, выданных кипрскими банками

• 08.2008.....	+ 34,86%.....	49,8 млрд €
• 08.2007.....	+ 21,9%.....	36,9 млрд €

Ссуды на покупку жилья выросли в августе на 33%, потребительские ссуды — на 38%. Кредитов на развитие бизнеса (самая большая категория) стало больше на 45%. Ссуды росли несмотря на последовательные увеличения процентной ставки во второй финансовой четверти года.

Согласно данным ЦБ, в августе на депозитных счетах в кипрских банках находилось 56,3 млрд € против 49,7 млрд € в августе прошлого года. Цифры также говорят об особенностях кипрской банковской системы: благодаря вкладам иностранных компаний, в основном

## Бюджет Республики Кипр на 2009 год

**В** бюджет будущего года заложено 7,364 млрд €. Прибавка к бюджету составит 0,7% от ВВП, это соответствует обещаниям, данным Кипром Брюсселю. Основной «двигатель» экономики страны — сектор услуг. Уровень инфляции понизится с сегодняшних 4,8% до 2,5% - 3% при условии, если стоимость электроэнергии останется прежней. Запланировано снижение государственного долга с 49% от ВВП до 45%. Надо отметить, что в 2007 году государственный долг составлял 60%.

Особое внимание будет уделено нуждам малоимущих слоёв населения (прибавка к социальным пособиям), проектам развития и строительства (в пла-

нах — 30 проектов на сумму более 1 000 000 €, включая строительство скоростного шоссе между Пафосом и Полисом). Новые налоги вводиться не будут, существующие не повысят, если только этого не потребует ЕС. В последнем случае правительство вернёт населению деньги в форме прибавки к социальным пособиям. Стоит отметить, что снизится налог на оборону, взимаемый с прибыли от капитала, с 10% до 3%. В 2009 году государство намерено основать медицинскую школу, вернуть на дороги камеры наблюдения за движением, приобрести 2 полицейских вертолёта и построить 3 новых опреснительных завода. ■

российских, на депозитах находится на 6,5 млрд € больше, чем общая сумма выданных кредитов. В подтверждение этого — слова министра финансов Харриалаоса Ставракиса, сказанные в газете Sargus Weekly, о том, что российским гражданам принадлежит от 40% до 50% всех депозитов, открытых нерезидентами Кипра. Именно приток российских капиталов позволяет удерживать экономику Кипра в более устойчивом состоянии по сравнению с большинством других государств еврозоны.

Согласно данным на конец августа 2008 года, иностранцы хранили на своих счетах в кипрских банках 16 млрд €, т.е. вклад россиян составлял около 8 млрд €. Массовых снятий денег со счетов отмечено не было за весь период кризиса.

Таким образом, ЦБ не проявляет никаких волнений, поскольку кипр-

ские банки располагают достаточным капиталом, чтобы покрыть возможные потери. Кроме того, риски невыплат по кредитам застрахованы условиями местного законодательства. В начале октября 2008 года кипрское правительство приняло обязательство выделить 1,9 млрд € на поддержку банковской системы в случае ухудшения условий. Но и это не всё. Когда на встрече министров финансов стран ЕС было решено предоставлять государственную гарантию 50 000 € на все банковские вклады, Кипр пошёл дальше и удвоил эту сумму: теперь минимальной компенсацией, которую смогут получить вкладчики в случае краха банка, станет 100 000 €.

Тем не менее на данный момент Центральный банк держит под контролем размер выдаваемых займов по отношению к стоимости приобретаемой собственности. Если раньше можно было получить в кредит до 80% от стоимости объекта недвижимости, то теперь величина первоначального взноса может достигать 30–40%. Среди новых условий — уменьшение периода выплаты займа, изменения условий выплаты, более внимательное изучение возможности заёмщика для возврата кредита.

## » ЦЕНЫ СНИЖАЮТСЯ: ПОКУПАТЬ ИЛИ ПРОДАВАТЬ?

В отличие от банкиров, не столь радужно смотрят на ситуацию представители строительных компаний и риэлторских агентств. По их мнению, кризис сильно повлиял на стоимость магазинов, офисов, участков земли и некоторую жилищную собственность.

## Кипрская экономика одна из самых конкурентоспособных

**К**ипр занял 15 место в Европейском союзе и 40 место в мире по конкурентоспособности своей экономики в 2008 году, показал хорошие результаты в секторах здравоохранения, образования и инфраструктуры, но отстаёт по объёму внутреннего рынка и эффективности рынка труда. Такими показателями ознаменовалось пятое появление Кипра в ежегодном Глобальном индексе конкурентоспособности, в который вошли 134 страны (в 2007 году — 131). Показатели у Кипра лучше, чем у многих его партнёров по Европейскому союзу, например, Словении, Мальты, Португалии, Ита-

лии и Греции. Справедливости ради надо отметить, что страны типа Саудовской Аравии, Кувейта и Омана всё ещё находятся далеко впереди Кипра.

Глобальный индекс конкурентоспособности ежегодно издаётся Мировым экономическим форумом, более известным как Давосский форум, оценки проводятся на основе общедоступных данных и всестороннего исследования, проводимого форумом совместно с партнёрскими организациями. В этом году обзор охватил более чем 12 000 бизнес-лидеров в 134 экономических системах по всему миру. ■

## Дворец Средиземноморья



Эксклюзивные апартаменты и роскошные пентхаусы. Новые стандарты элитного жилья

## Высоты Агия Фила



Элитные апартаменты. На высоте комфорта

## Холмы Агиос Афанасиос



Элитные дома и апартаменты  
Привлекателен во всем

## Зеленая Долина Мони



Дома и апартаменты в традиционном стиле  
Для современного образа жизни  
и выгодных инвестиций

И многое другое...

Тел.: +357 25 814 2666  
info@kanikadevelopments.com  
www.kanikadevelopments.com  
ЗВОНИТЕ БЕСПЛАТНО ИЗ РОССИИ  
810 800 2004 1357



Как утверждает кипрская компания по финансовой аналитике Stockwatch Ltd, дела с продажами обстоят неважно. Так, в жилом комплексе в Ларнаке, состоящем из 23 квартир, до сих пор не нашлось покупателя ни на один объект. Шикарная квартира в Протарасе площадью 90 м<sup>2</sup> предлагалась за 130 000 €. В начале кризиса цена была снижена до 115 000 €, затем — до 105 000 €, но безрезультатно. Застройщик был вынужден ещё урезать свои запросы. В мае этого года участок земли в Алетрико (район Ларнаки) был выставлен на продажу за 150 000 €. В сентябре, вместо ожидаемого повышения стоимости, как это происходило до сих пор, участок пришлось отдать за 115 000 €.

Падение цен на жилую недвижимость никогда не происходит само по себе — только под воздействием

внешних факторов. Сейчас причиной стал мировой финансовый кризис. Однако при покупке зарубежной недвижимости необходимо учитывать не только экономическую ситуацию, но и риски. Например, если вы хотите сохранить сбережения, потрудитесь проделать анализ политической и демографической ситуации, просчитать обязательные расходы на содержание (налоги и эксплуатация), арендные ставки. Для простой сохранности средств достаточно иметь 5–10% ежегодного прироста стоимости своей недвижимости. Но для выгодных инвестиций придётся изучить динамику роста цен и ценовые прогнозы на несколько лет вперёд. Тогда даже в кризисной ситуации станет ясно, как скоро рынок оправится и когда цены снова пойдут в рост. И можно приобрести объект в период снижения цен,

## КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

**Аристотелус ЯННИС**  
управляющий ГК P. Yatros

Дальнейшее снижение цен возможно до 10%, но в основном это затронет сектор дорогого (элитного) жилья. Возможно, для повышения эффективности работы системы в целом будут изменены некоторые налоговые ставки. Недвижимость в крупных городах по-прежнему пользуется спросом у покупателей, за исключением Пафоса, где отмечается снижение темпов строительства и спроса на ново-

стройки. Да, в Лимассоле тоже стало меньше покупателей, зато они требуют более дорогую и качественную недвижимость, поэтому в денежном выражении спрос остался на том же уровне. У большинства застройщиков уже набран портфель заказов, на выполнение которых уйдёт 1,5–2 года. Глобальный кризис рано или поздно закончится. Он отразится на крупных компаниях, которые построили слишком много жилья, и на мелких, которые строят 2–3 дома в год. Что касается нынешнего снижения

стоимости, я бы даже не стал называть его таковым: снижение на 5000–10000 € большой роли не играет. Ведь деньги всё равно нужно куда-то вкладывать! А весь мой жизненный и деловой опыт подсказывает, что цены на жильё на Кипре не падали никогда! Приостанавливался рост — да, бывало. Значительное снижение? Никогда. Большие волны бывают только в океанах, а Кипр можно сравнить с небольшим озером. И небольшое волнение мы благополучно переживём. ■

## КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

**Мантос МАВРОМАТИС**

председатель Торгово-промышленной палаты Кипра

Необходимо ещё больше диверсифицировать экономику страны, делая акцент на взаимодействии со стремительно развивающимися рынками (Китай, Индия, некоторые восточноевропейские страны, в т.ч. Украина, Ближний Восток). Если страны еврозоны и США про-

должат движение по нисходящей, это неизбежно затронет экономику Кипра. Поэтому надо направить усилия на развитие экономических отношений Кипра с другими областями мира, которые не находятся под влиянием кризиса. Торгово-промышленная палата уделит первостепенное внимание этим странам, чтобы уменьшить зависимость нашей экономики от развитых стран Запада. ■



чтобы, вычислив новый пик, продать его потом намного дороже. В ожидании же повышения цен можно сдать объект в аренду, что тоже будет приносить доход.

Давать сегодня советы инвесторам — неблагоприятное занятие. Во время финансового кризиса ценные бумаги ненадёжны, вкладчики не доверяют банкам и, опасаясь за свои сбережения, стремятся побыстрее получить деньги на руки. Но многие эксперты, тем не менее, называют одну из тихих гаваней для размещения сбережений — недвижимость. В подавляющем большинстве случаев привлекательной для инвестиций оказывается курортная недвижимость в странах, активно посещаемых туристами. Там жильё дорожает ежегодно на 25%.

На Кипре спрос на качественные объекты стабильно превышает предложение. Развитая индустрия туризма позволяет частным владельцам получать доход от сдачи жилья в аренду (5–7% годовых). В ближай-

шие годы прогнозируется рост туристического рынка и увеличение его доли в ВВП до 13,9% к 2014 году. В прошлом году жилые комплексы новостройки, расположенные на первой линии, подорожали на 50–70%, остальные дома на побережье — на 10–30%.

Вообще, в 2007 году рынок недвижимости Кипра продемонстрировал лидирующие показатели по темпам роста. В этом году у него есть все шансы сохранить лидерство, хотя сам по себе рост может быть менее значительным. Отмечается повышенная активность со стороны иностранных инвесторов, поскольку в традиционно популярных для покупки недвижимости странах замечен значительный спад и многие стремятся перераспределить активы в пользу тех направлений, где стоимость м<sup>2</sup> стабильно растёт. Как прогнозируют аналитики, за 2008 год показатели роста кипрской недвижимости будут находиться в пределах от 10% до 15%, но в качестве самых выгодных вложений рекомендуют приобретать земельные участки (на побережье — от 350 €/м<sup>2</sup>) под строительство. Строительный бизнес удваивает инвестиции.

## » ОСТРОВ СТАБИЛЬНОСТИ

Рынок недвижимости Кипра на данный момент можно рассматривать как сектор инвестиций, гарантирующий прежде всего сохранение вложенных средств. Более того, существует несколько причин, способствующих стабильному росту стоимости м<sup>2</sup>: это и вступление Кипра в Евросоюз, и ограниченное количество хороших участков земли. Посудите сами, если чего-то не очень много, то оно будет только дорожать. И ещё, после разрешения проблемы с Северным Кипром (возможно, даже к концу этого года), цены на всём острове пойдут вверх. Эти, а также многие другие причины обуславливают повышение стоимости недвижимости острова на 10–15% в год.

Нельзя обойти молчанием самую большую проблему Кипра — засуху и сокращение запасов пресной воды. Режим ограниченного водоснабжения будет ещё более ужесточён, если осень и зима в этом году вновь засушливыми. Но в сентябре Евросоюз выделил Кипру многомиллионную помощь на борьбу с засухой. Средства пойдут на оплату доставки питьевой воды танкерами из Греции и на завершение строительства опреснительного завода.

Итак, на данный момент специалисты не могут прийти к единому мнению о будущем рынка недвижимости. Одни считают, что цены могут пойти в рост уже в ближайшее время, другие говорят о долгосрочной перспективе (через 6–12 месяцев). Впрочем, все уверены лишь в одном: обвала не произойдёт. Ведь именно жильё всегда остаётся надёжным инструментом вложений, разрушается, если правильно выбрать страну для инвестирования. ■

## Новости законодательства

### Титулы собственника выдадут всем

Завершается подготовка законопроекта, защищающего права собственности домовладельцев. Парламент приступит к его рассмотрению в конце ноября, а с 2009 года документ должен стать полномочным законом и вступить в действие.

По новым правилам, покупатели будут платить за свою недвижимость напрямую банкам. И на каждый объект недвижимости (квартира или дом в комплексе) будут выданы отдельные титулы владельца вне зависимости от проблем застройщика с департа-

ментом городского планирования или банком, даже в случае отсутствия свидетельства о заключительном одобрении (final approval). Лишь одно дополнение к этому законодательному акту портит общее впечатление — так называемая «городская амнистия». Владельцы жилых объектов, по которым не достигнута договорённость с департаментом городского планирования, не смогут продать свою недвижимость или внести архитектурные изменения до разрешения разногласий. ■

В СОБСТВЕННОСТЬ ЗА **20%** СТОИМОСТИ  
**НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ**

**БОЛЕЕ 500** ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ НА КИПРЕ  
ВИЛЛЫ · ТАУНХАУСЫ · БУНГАЛО · АПАРТАМЕНТЫ · ПЕНТХАУСЫ · ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

**www.pafilia.ru**

Широкий выбор собственной  
недвижимости

Уникальные возможности инвестирования

Выгодные условия кредитования

банками Кипра на срок до **30** лет  
под **4,5%** годовых

Первоначальный взнос - **20%**  
от стоимости недвижимости

Профессиональное  
послепродажное обслуживание

Услуги в области управления  
недвижимостью

# Pafilia

Компания Pafilia - признанный лидер в области  
строительства жилой недвижимости.

По качеству готовые объекты Pafilia не имеют себе  
равных. Мы выбираем для своих домов только  
самые интересные архитектурные проекты и  
лучшие земельные участки.

Дом, построенный Pafilia - не просто дом.

Для объектов Pafilia характерна прекрасно  
спланированная территория с обширными  
открытыми пространствами и развитой  
инфраструктурой.

В каждом из наших проектов мы стремимся  
создать для жильцов максимально комфортную  
«среду обитания» самого высокого уровня.

Pafilia предоставляет полный пакет услуг по  
эксплуатационному обслуживанию объектов  
недвижимости, предоставляет любые услуги в  
области управления недвижимостью.

Благодаря высочайшему качеству объекты  
Pafilia, на протяжении долгого времени остаются  
наиболее привлекательными с точки зрения  
инвестиционных вложений на Кипре.

Расположение → Финансы → Строительство → Обслуживание

**+7 (495) 258 1970**

Москва, Центр Международной Торговли  
Краснопресненская наб., 12  
подъезд 6, офис 1032

Тел./Факс: + 7 (495) 258-1970/71

E-mail: russian@pafilia.com



VII выставка

Санкт-Петербург

САЛОН  
ЗАРУБЕЖНОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

**20-22**

**Марта**

Петербургский СКК

Недвижимость 40 стран мира

Предложения от 150 компаний

Ежедневные семинары и консультации

**Y-EXPO.RU**



# Leptos Estates

*the Leading property developers*

## Выбирайте из Коллекции Лучшего

Жизнь со вкусом



КИПР предлагает все, о чем Вы могли только мечтать – благотворный климат, превосходные пляжи, космополитичный образ жизни, гостеприимный народ и многое другое.

ЛЕПТОС ЭСТЕЙТС, ведущий застройщик на острове с выбором из более 200 эксклюзивных местоположений, придерживается самых высоких стандартов строительства и качества дизайна для создания элегантных домов, способных удовлетворить требованиям самых взыскательных покупателей.

**Лучшая недвижимость на Кипре для жизни, отдыха и инвестиций.**

**ГОЛОВНОЙ ОФИС:** 111, Авеню Апостолос Павлос, CY – 8046, Пафос, Кипр

Тел: (+357) 26 880120 | e-mail: [info@LeptosEstates.com](mailto:info@LeptosEstates.com) | [www.LeptosEstates.com](http://www.LeptosEstates.com)

Офисы также в Никосии, Лимассоле (Кипр), Афинах, Ханье, Паросе (Гр.), Лондоне (Бр.), Москве, С-Петербурге (Росс.)

# Спецпредложения



**Камарес Виледж**

от € 596,215



**Аполло Бич Виледж**

от € 640,750



**Парадайз Гарденз**

от € 131,250



**Викла Виледж**

от € 240,702