

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

# Кипр

## стабилен и предсказуем



которых лежит хлебосольство, взаимовыручка, доброта и трепетное отношение к семье и близким — всё это большой стимул к покупке кипрской недвижимости. Однако **руководитель Российского и Восточно-Европейского Департамента компании Andreas Georgiou Property Developers Натали Калосинату**, предоставившая материал для подготовки этой статьи, справедливо отмечает: «Определяющими в данном случае являются условия сделки и дальнейший жизненный комфорт, создаваемый киприотами не только на бытовом, но и на государственном уровне».

**Р**оссияне уже давно полюбили и оценили Кипр: одни — как место, круглогодично идеальное для отдыха, другие — как страну, во всех смыслах приятную для постоянного проживания, третьи — как рынок, остающийся инвестиционно-привлекательным даже во время международного финансового кризиса. Тёплое море, богатая природа, завораживающие горные пейзажи, особые человеческие отношения, в основе

Вот уже много лет Россия и Кипр поддерживают тесное и плодотворное сотрудничество. После вхождения острова в Евросоюз россиянам были созданы благоприятные условия как для въезда в страну, так и для приобретения здесь недвижимости, а во избежание двойного налогообложения, между Россией и Кипром подписаны соответствующие договоры.



Большое впечатление на будущих владельцев недвижимости производит кипрское законодательство: созданное на основе британской модели (а Кипр некогда находился под британским протекторатом), оно полностью защищает права собственника. Что это значит? Человек, приобретающий здесь недвижимость, уже на стадии подписания контракта становится её полноправным владельцем и распорядителем, а печати марочного сбора и регистрирование контракта в реестре Кипрского ведомства земельной регистрации гарантируют выдачу титула. Если сравнивать эту процедуру с подобной в других странах, то, скажем, в Турции, Болгарии или Румынии институт собственника не имеет ничего общего с кипрской, а по сути — с проверенной веками британской законодательной системой. Кроме того, на Кипре не может быть «грязных сделок», любое строительство без разрешения властей невозможно. Тут уместно вспомнить Испанию, где некоторое время назад были серьёзные скандалы из-за вилл, построенных на заповедных территориях. В результате дома отобрали, оставив собственников ни с чем. «Все претензии к недобросовестному застройщику», — таков был вердикт властей. Подобной ситуации на Кипре априори не может быть.

После вступления островного государства в Евросоюз, для россиян, владеющих здесь недвижимостью, открылось своеобразное «окно в Большую Европу». У хозяев собственности появилась возможность не только оформить долговременный вид на жительство на Кипре, а, следовательно, и в Евросоюзе, но и впоследствии стать «гражданином Европы». Дети, живущие на острове, могут получить образование в англоязычных учебных заведениях Кипра, образовательный уровень которых весьма высок, а после окончания поступить в британский вуз. И всё это можно сделать за полцены! Предположительно, в следующем году киприоты и европейцы полностью сравняются в гражданских правах, и тогда вышеупомянутые процедуры вообще могут превратиться в формальность.

Кипрский рынок недвижимости уже давно характеризуется как один из наиболее стабильных. По оценкам международных экспертов, некоторое время назад произошло два события, серьёзно повлиявших на экономику

островного государства: вступление Кипра в еврозону (что привело к уменьшению процентных ставок по банковским кредитам и увеличило спрос на недвижимость) и введение 15% налога на добавочную стоимость на землю (это способствовало увеличению стоимости недвижимости на 15–25%). Между тем, даже в эпоху экономического кризиса, который сегодня охватил практически все страны, на Кипре нет каких-либо глобальных изменений цен на недвижимость. В отличие от московского рынка, здесь не существует таких понятий, как «сдача жилья под чистовую отделку» или «под ключ». Все дома и апартаменты выводятся на рынок с одинаковой степенью готовности. Они не просто сданы «под ключ», там уже стоит сантехника, кухня, оборудованная шкафами и бытовой техникой, поставлены двери. Иногда за подобную роскошь даже не приходится платить дополнительно — к примеру, во многих комплексах компании

лагают гибкие финансовые схемы оплаты по контракту, помогают получить банковский кредит под 4% годовых после оплаты всего 15% от стоимости объекта. По некоторым кредитным схемам оформление документов на получение кредита будет для покупателя абсолютно бесплатным, а в некоторых

ды, будут идти на оплату коммунальных платежей и погашение ипотечного кредита.

«В течение последних полутора лет наша компания серьезно работала в направлении освоения российского рынка и ориентации на российских покупателей кипрской

**Несмотря на видимую лёгкость приобретения жилья на Кипре, лучше это делать с опытным проводником — с компанией, которая давно работает и хорошо ориентируется на этом рынке**

случаях возможно получение премиальных наличных средств от банка. Есть также возможность начать выплаты по кредиту с момента сдачи объекта «под ключ», даже при изначальной его покупке на стадии чертежа.

В компании Andreas Georgiou Developers работают дизайнеры, которые смогут не только создать интерес-

ной недвижимости, — отмечает Натали Калосинату. — Мы учитываем требования и вкусы россиян уже на самой начальной стадии наших новых проектов, подбираем участки под строительство в районах с развитой инфраструктурой или же закладываем современную инфраструктуру уже в сам комплекс апартаментов или



Andreas Georgiou Property Developers в цену включены кухонные приборы и мебель.

Несмотря на видимую лёгкость приобретения жилья на Кипре, лучше совершать сделки с опытным «проводником», то есть, с участием компании, которая давно и плодотворно работает на этом рынке и очень хорошо в нём ориентируется. Таких компаний немного, и Andreas Georgiou Property Developers — безусловно, одна из них. Её специалисты не только подберут наиболее интересный и достойный вариант, соответствующий всем заявленным требованиям покупателя, но и проведут всю сделку. Здесь пред-

ное оформление интерьера виллы или апартаментов, но и продумать ландшафтный дизайн участка. Есть ещё один важный аспект: если недвижимость приобретается с инвестиционными целями, компания готова (по желанию заказчика) сдавать её в аренду. В этом случае в отсутствие хозяина вилла или квартира будет работать «на него». Иными словами, деньги, получаемые от арен-

■ **Venediotissa Resort** ■

Всего в 250 м от моря, на побережье Лачи-Полис расположен роскошный посёлок вилл Venediotissa Resort, включающий 23 строения: 3-4-спальные виллы со сквош-кортами и тренажёрным залом, SPA-салонем, джакузи и сауной, детскими площадками. Каждая вилла (от 208 м<sup>2</sup> до 284 м<sup>2</sup> крытой площади) имеет земельный участок от 400 м<sup>2</sup> до 633 м<sup>2</sup>, на котором находится частный бассейн с площадкой для отдыха, крытая парковка, барбекю.

Виллы удовлетворяют высочайшим стандартам, присущим компании-застройщику Andreas Georgiou Developers. Здесь используются современные строительные технологии, качественные отделочные материалы из Италии и Германии, мрамор и гранит, установлена отопительная система и кондиционирование, видеодомофоны и ворота с дистанционным управлением, высокоскоростной Интернет, спутниковая антенна. С каждой виллы открывается изумительный вид на море, эвкалиптовую рощу, склоны гор с раскинувшимися на них виноградниками, оливковыми рощами и цитрусовыми садами.

Эксклюзивное предложение от застройщика на начальной стадии проекта! **Цена от 675 000 € + НДС** (на Кипре – 15%) ■





посёлок вилл. Мы тщательно изучили спрос россиян на кипрскую недвижимость, самые востребованные районы для проведения отдыха на Кипре и строительства second home — таким образом, создали интересные для российских граждан предложения. На протяжении почти 20 лет Кипр остаётся одним из самых популярных мест не только для проведения отдыха и оздоровительных мероприятий, но и для ведения бизнеса и инвестирования».

Недвижимость Кипра действительно является одной из самых популярных в мире. Здесь инвестируют как в жилой, так и в коммерческий сектор, приобретают жильё как для постоянного проживания или в качестве летней резиденции, так и для последующей сдачи в аренду. И даже несмотря на кризис, цены на кипрские квадратные метры продолжают расти. Новая волна европейцев, «захлестнувшая» Кипр после его вступления в 2004 году в Евросоюз,

С появлением на Кипре нового, более требовательного покупателя, проводящего определённую часть года на острове, изменился и спрос, и предложение. Особой популярностью стала пользоваться добротная недвижимость для постоянного проживания одной семьи, как правило, 2–3-спальные апартаменты с бассейнами или частные дома на небольших участках в пригородах.

Специалисты компании Andreas Georgiou Property Developers готовы предоставить варианты жилой недвижимости (как для постоянного проживания, так и для проведения отдыха), при возведении которой используются дорогие отделочные материалы и новейшие строительные технологии, соответствующие самым высоким европейским стандартам. Камин, бассейн, полное кондиционирование, двойное тонированное остекление — всё это входит в спецификацию недвижимости компании.

Усилиями Andreas Georgiou Property Developers на кипрском рынке появляются и принципиально новые форматы. Например, Olympia Resort (новый комплекс апартаментов компании в Тале) — это первый SPA-курорт закрытого типа, предназначенный только для местных обитателей. В компании уверены: за ультрасовременными апартаментами XXI века — будущее недвижимости в черте города и в пригородах. ■

## ■ Mesogios Seafront Villas ■

Всего в 30 м от моря, на первой линии стоит этот феешенбелный комплекс. Он состоит из 6 отдельных бунгало и вилл, представляющих собой шедевр дизайнерской мысли. Компания предлагает на выбор жильё с двумя или тремя спальнями, с мраморными внутренними лестницами, окнами из алюминиевого профиля с двойным остеклением, высококачественной напольной и настенной керамической плиткой, гранитными столешницами, камином, итальянскими шкафами и кухонной мебелью, дополнительной водонапорной системой, централизованной отопительной системой и системой кондиционирования, системой охранной сигнализации, крытой стоянкой для автомобилей. Также на территории комплекса есть частный бассейн. Для тех, кто хочет жить в роскоши неподалёку от моря, — виллы Mesogios Seafront. ■



оказалась богата высокообразованными профессионалами, которые, в свою очередь, были востребованы в кипрской экономике в связи с её подъёмом. Сегодня вместо британских пенсионеров, некогда доминировавших на Кипре, на остров из Великобритании всё чаще приезжают люди молодого возраста, которых привлекает здешний «налоговый рай», отличный климат, безопасность и высокий уровень жизни. Как правило, эти люди проводят на острове только определённую часть времени, в остальной период просто сдают своё жильё в аренду. Россияне, покупающие недвижимость на Кипре, тоже «помолодели», теперь их средний возраст — от 33 до 55 лет.

### ANDREAS GEORGIU PROPERTY DEVELOPERS

Телефон в Москве ..... +7 (495) 775-69-50  
Телефоны в Пафосе ..... +357 26-945-364, 97-777-240  
E-mail ..... natalie@agcyprus.com  
Сайт ..... www.agcyprus.ru



## НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ КИПРСКОГО ЗАСТРОЙЩИКА

- 26 лет на рынке недвижимости Кипра
- семейный бизнес
- лучшие районы Пафоса, Полиса и Лимассола рядом с морем

**Виллы, дома, таун-хаусы, мезонеты, пент-хаусы, апартаменты и студии. Магазины и офисы.**

- гибкие условия оплаты
- кредитование в ведущих кипрских банках
- сопровождение сделок
- русскоязычный сервис
- услуги по сдаче в аренду и перепродаже
- обслуживание объекта недвижимости после продажи
- визовая поддержка
- программа адаптации для взрослых и детей

**СМОТРОВЫЕ ТУРЫ от ANDREAS GEORGIU DEVELOPERS**

**ПОКУПКА В УДОВОЛЬСТВИЕ!**

**РОССИЯ:**

БИЗНЕС – ЦЕНТР "МОСКВА – СИТИ", ОФИС 462  
КРАСНОПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, 18, БЛОК С  
МОСКВА. 123317, РОССИЯ  
тел. (495) 775 69 50, моб. (926) 007 1223, факс (495) 775 69 55  
E-mail: moscow@agcyprus.ru, [www.agcyprus.ru](http://www.agcyprus.ru)

**КИПР:**

10, ANDREA GEROUDI, CHRISTINA COURT  
CY 8010 PAPHOS, CYPRUS  
тел. +357 26 945 364, +357 26 818 680  
моб. +357 97 777 240, факс +357 26 822 824  
E-mail: natalie@agcyprus.com



ANDREAS GEORGIU  
PROPERTY DEVELOPERS