



Leptos Estates

the Leading property developers

Насладитесь волшебством **Кипра**
и **Греческих** островов в атмосфере
комфорта Вашего дома

Жизнь со вкусом



Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1961
- Свыше 15.000 довольных домовладельцев
- Проекты - призеры 5-звездочных международных наград
- Выгодные условия оплаты
- Превосходный послепродажный сервис

Кипр

- 320 солнечных дней в году
- Множество налоговых льгот
- Православная страна
- Безопасность для Вас и Вашей семьи
- Космополитичный стиль жизни
- Проекты в Пафосе, Полисе, Лимассоле

Греция

- Превосходные пляжи, живописные пейзажи
- Богатая история и культура
- Дружелюбный и гостеприимный народ
- Греческая Православная церковь
- Отличный потенциал прироста
- Проекты на Крите, Парос и Санторини

На Ваш выбор - лучшая недвижимость на Кипре и в Греции **для жизни, отдыха, выхода на пенсию и инвестиций**

ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ:

Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия

Тел.: **+7 (495) 974 1453**

email: sales@Leptos-Estates.ru www.LeptosEstates.ru

ГОЛОВНОЙ ОФИС:

111, Авеню Апостолос Павлос, CY – 8046, Пафос, Кипр

Тел: **(+357) 26 880 120**

e-mail: info@LeptosEstates.com www.LeptosEstates.com

Спецпредложения



Камарес Виледж

от € 384,450



Аполло Бич Виледж

от € 640,750



Пейя Гарденз

от € 101,175



Викла Виледж

от € 238,000 + НДС

Всего лишь **10%** стоимости и ключ от дома **МЕЧТЫ** в Ваших руках

Беседовала Ирина КАЛЕДИНА

Каждый эксперт знает, насколько важно настроение рынка. Настроен он падать — и никакие обстоятельства не смогут удержать его от падения, настроен выстоять — упрётся и будет стоять, «несмотря» и «вопреки». Нынешнее настроение кипрского рынка недвижимости очевидно: пока многие страны подсчитывают убытки, Кипр прочно держится на ногах. Что это — кипрский деловой менталитет, оказавшийся на зависть кризисоустойчивым? Результат грамотных действий властей? Созданная в стране удачная бизнес-модель, позволившая минимизировать влияние мировых катаклизмов? Своими мыслями по этому поводу с **ИП** делится Мария ЕДЕНИНА, специалист по маркетингу и продажам компании Leptos Estates.



У Кипра прочные позиции. У русских на Кипре – тоже

» Итак, если в целом, что сегодня фиксируют кипрские аналитики — рост или падение цен?

— Я бы сказала, что в основном наблюдается стабильность: с начала всей этой международной экономической напряжённости, то есть, где-то с сентября, цены не растут, но и не падают. Да и какое может быть заметное падение, когда Кипр — остров? Все хорошие места на нём уже кто успел, тот «расхватал», земельное предложение ограничено, «первую линию» найти крайне сложно. Скажем, у нашей компании на «первой линии», в районе Coral Bay, существует замечательное предложение: за 3 700 000 € — участок около 7 соток, с красивым готовым домом площадью около 300 м². Но таких домов, с шикарным видом из окон, со своим доступом к пляжу, на этом мысе от силы штук 10, и ничего подобного рядом нет. Как вы сами думаете, будет падать на них цена? По-моему, ответ очевиден.

Конечно, если наступят какие-то совсем сложные времена, ценовую политику придётся корректировать. Но, повторю: Кипр — остров с по определению ограниченными строительными возможностями, и своих 20–30 покупателей в год любой удачный проект наверняка найдёт.

» То есть, даже падение спроса на недвижимость (а оно наблюдается практически везде) не настраивает кипрских продавцов на снижение цен?

— Если речь идёт о какой-то маленькой компании, у которой объект заложен-перезаложен, то ей, конечно, деваться некуда — приходится торговать с дисконтом. А вот у крупных компаний есть и собственные подушки безопасности, и множество вариантов, что называется, выкрутиться. Так зачем им опускать цены? Я думаю, если ситуация в скором времени не изменится, пойдут вниз цены прежде всего на скромные, дешёвенькие объекты. Случится это не завтра и даже не послезавтра, а намного позже, хотя на Кипре все уверены: в течение года всё войдёт в норму.

» Но неужели кипрские продавцы совсем-совсем не паникуют?

— Паники нет. Но какая-то общая напряжённость наблюдается — ведь неизвестно, чего ждать завтра. Евро за последнее время вырос процентов на 25, соответственно, и для российских покупателей цены на кипрскую недвижимость выросли примерно настолько же. Рост стоимости национальной валюты должен, по идее, приводить к корректировке

цен — хочет кто-то того или нет. Ведь для европейцев евро — одна история, а для жителей стран, не входящих в еврозону, в том числе и для россиян, — совершенно другая. Но пока снижать прибыль в условиях колебаний валютных курсов кипрские девелоперы не спешат. Стоит отметить, что наиболее серьёзно упал интерес к домам «среднего класса». Спросом продолжают пользоваться дома стоимостью от 800 000–1 000 000 € и выше и дешёвые квартиры по цене от 120 000–130 000 €. А вот «среднячки», за 250 000–300 000–500 000 €, начали немножко выпадать. Стремясь поддержать покупательскую активность, продавцы идут на раздачу «конфеток» — предоставляют рассрочки и бонусы. Рассрочки имеют в основе довольно выгодные условия, конкретика определяется в зависимости от пожеланий клиента, которому обычно предлагаются 2–3 возможных схемы платежей на выбор. А что касается бонусов, то это может быть бесплатное проживание в отелях или сертификаты на льготное приобретение техники и мебели.

» На сегодняшний день Кипр называют одним из самых устойчивых рынков...

— Если мне не изменяет память, недавно этому была посвящена большая

статья в лондонской The Times. Там как раз детально разбиралось, почему именно Кипр оказался самым-самым-самым наименьшим образом затронут кризисом. Хотя основные причины очевидны: маленькая страна, закрытая экономика (из серии «само себе государство», без тех внешних «привязок», разрыв которых способен привести к экономическому краху).

» **Чувствуете ли вы изменения в национальной палитре покупателей? Что, британцы совсем ушли с Кипра?**

— Да, ушли, процентов, наверное, на 80. Это очень серьёзные показатели. Но их уход был не резким, одномоментным — процесс длился в течение примерно полутора-двух лет. За это время русские успели занять весьма прочные позиции на кипрском рынке, да и Восточная Европа подтянулась.

» **Восточная Европа... Это конкретно кто?**

— Например, Украина (или, может, её надо называть Западной Европой — в силу общения со Штатами?). Украинцы как сегмент рынка действительно стали весьма активны. Объявились на Кипре и чехи, и, как ни странно, поляки. Словом, неморские страны, жителям которых хочется моря и солнца. Немцы... Эти ни шатко ни валко. Да и вообще, Западная Европа сейчас заметно проигрывает Восточной. Именно поэтому наша компания приняла решение расширяться именно на «восточном» направлении — берём в штат новых сотрудников и отчасти заменяем агентскую сеть на сеть собственных представительств.

» **И всё-таки кризис — вещь конечная...**

— Да, только чем именно он закончится: стабилизацией или международной войной за передел.

» **Ну давайте будем оптимистами и решим, что всё закончится без войн. С инвестиционной точки зрения, что бы вы сейчас посоветовали покупать на Кипре?**

— С инвестиционной? То, что имеет под собой землю. Квартиры в много- или малоэтажках — это хорошо, но не настолько привлекательно, как земельные участки. Другое дело, что участок не под застройку сегодня ку-

пить достаточно сложно — их не стремятся продавать, потому что тоже все прекрасно понимают про инвестиционную привлекательность земли. Поэтому скорее всего речь пойдёт о доме с участком.

» **А свободные участки на Кипре в принципе ещё есть?**

— Сейчас стараются поменять коэффициенты и перевести земли сельхозназначения в категорию земель под застройку — для острова это плохо. Скажем, есть на Кипре заповедник Акамос, расположенный в районе Пафоса, — потрясающе красивое место, охраняемая территория, где часть земель имела сельхозназначение. Теперь, чтобы заработать, пытаются и здесь развернуть строительство. Потерять такой уголок нетронутой природы будет очень жалко!

» **Как в нынешней ситуации ведут себя кипрские банки?**

— Банки напряглись, но не настолько, чтобы поддаться паническим настроениям. Да, они чуть-чуть повысили ставки по кредитам: если раньше это было 6,5%, а конечный показатель выходил на 7%, то теперь — 8–8,5%. Как видите, не так много, как в России, — раза в полтора меньше. Ещё банки начали более подробно и придирчиво проверять потенциальных заёмщиков и обращать более пристальное внимание на то, под чей объект берётся кредит. Если «поручителем» является крупная, спокойно чувствующая себя компания, положительное решение по кредиту получить заметно легче.

Стоит отметить, что от кредитования иностранцев, в том числе и россиян, кипрский банковский сектор не отказывается даже сейчас. Да и проблема массового невозврата кредитов, которая в России признана на официальном уровне, на Кипре нет.

» **Насколько кипрский рынок недвижимости ощущает «руку государства»?**

— В отличие от России, на Кипре государство не столь активно вмешивается в ситуацию на рынке строительства и недвижимости. Государство, конечно, выполняет некие наблюдательные и контрольные функции в области выдачи разрешений на строительство или кре-

дитной и налоговой политики, но, скажем, покупателем жилья, а уж тем более основным покупателем, не выступает. Да и государственных денег кипрские строительно-девелоперские компании не получают — замечательно обходятся сами. Пока скандальных банкротств на Кипре вроде бы не было, но компании, находящиеся на грани, уже есть. По большей части — это маленькие структуры, строившие на 100% привлечённые средства, именно их ждут неизбежные при любом кризисе слияния и поглощения. Но маленькие, которые работали «на свои», я думаю, удержатся на плаву.

Что касается «заморозки» проектов, то, например, у нас в компании ситуация такова: то, что уже начато, мы однозначно достроим, несколько новых подготовленных проектов (один в Лимассоле, парочка в Пафосе) тоже будут запущены в работу, а вот стоит ли начинать следующие проекты — к концу года будем думать.

Я уверена, что в подобном положении сегодня находятся практически все крупные компании на Кипре. Массовой «заморозки» на острове нет, но кое-какие стройки остановлены и, скорее всего, многие крупные проекты, которые предполагалось поднимать с нуля, будут отложены до лучших времён.

» **Есть сведения, что в Средиземноморье может быть приостановлена реализация многих проектов, связанных со строительством гольф-полей, яхт-марин и прочих инфраструктурных объектов, имеющих большое значение для рынка недвижимости.**

— По поводу гольфа мне говорить сложно, а вот по поводу марин точно скажу — всё будет сделано, как планировалось. Под это отданы особо лакомые участки, к тому же такие проекты напрямую влияют на развитие не только жилищного, но и коммерческого строительства, на инвестиционную и бизнес-ситуацию в регионе.

» **Так что, главный совет покупателям — бежим на Кипр?**

— Бежим-то бежим, но с оглядкой, что покупать, как и у кого. И точно при этом понимая: через 2–3 месяца цены не упадут, вопреки ожиданиям многих. А даже если и упадут, то не на решающие значения. ■