

Leptos Estates

the Leading property developers

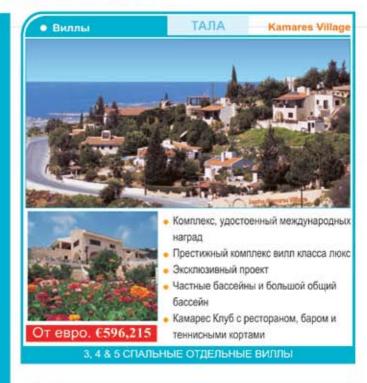


Крупнейшая строительная компания Кипра может предложить Вам недвижимость на любой вкус и любой бюджет.

Указанная ниже недвижимость предложена по специальной цене.











Роскошные виллы

Недвижимость с видом на море

Жилые комплексы

Дома на продажу

Подумайте о завтрашнем дне...сегодня

Компания **Лептос Эстейтс**, ведущая строительная компания на острове, предлагает Вам более 2000 объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также земельные участки. Предоставляется гибкая система оплаты, долгосрочная рассрочка или возможность кредитования покупки, полное юридическое сопровождение сделки и послепродажное обслуживание.

50 лет успешной работы служат безусловной гарантией надежности нашей компании. На Ваш выбор предлагаются: квартиры, коттеджи, бунгало, мезонетты, пентхаусы на Кипре и Греции расположенные на побережье и в городских районах. Хотите выгодно купить дом, о котором всегда мечтали? Сейчас у Вас есть шанс сделать это.

Лучшая недвижимость на Кипре для жизни, инвестиций и отдыха



Недвижимость, которую вы заслуживаете от Компании, которой вы можете доверять

ТЕЛЕФОН В РОССИИ: (+7) 495 974 1453 E-MAIL: sales@Leptos-Estates.ru

РОССИЙСКАЯ - ФЕДЕРАЦИЯ

Виплан Глобал Лтд 121248, Москва, Кутузовский проспект д. 9/1, Офис № 7 Тел.:(+7) (495) 974-1453/54 Факс:(+7) (495) 974-1451 E-mail: sales@leptos-estates.ru URL: www.leptos-estates.ru

ГЛАВНЫЙ ОФИС: ПАФОС - КИПР

Авеню Апостола Павла 111, почтовый ящик 60146, CY-8129 Пафос - Кипр Ten.: (+357) 26 880 100 Факс:(+357) 26 934 719 Телефон отдела продаж: (+357) 26 880 120 URL: www.LeptosEstates.com E-mail: info@LeptosEstates.com



НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ КИПРСКОГО ЗАСТРОЙЩИКА

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

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

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

CMOTPOBЫE ТУРЫ от ANDREAS GEORGIOU 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

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



Автор: Марина НИКОЛАЙЧЕВА

Район свободной Фамагусты, расположенный на юго-восточном побережье Кипра, — самое популярное туристическое направление. Гостей привлекают сюда песчаные золотые берега, широкие возможности для занятий водными видами спорта, известные рестораны, модные магазины и зажигательное веселье ночных клубов. Но при этом желающие приобрести недвижимость на Кипре редко рассматривают Фамагусту в качестве своей цели. Может, настало время изменить сложившийся стереотип? Для этого теперь есть все основания.

Фамагуста: на пути к новому расцвету

о лета 1974 года именно город Фамагуста был туристическим и экономическим центром Кипра. Его расцвет пришёлся на 1960-е годы, когда слава курорта приобрела мировой масштаб. В Вароше, юго-западном квартале города, строились самые современные гостиницы, Фамагуста была крупным транспортным центром, через который, по данным 1973 года, проходило до 83% грузового и 49% пассажирского потока острова. Более того, в городе было сосредоточено до 10% всего промышленного производства страны.

Со времён турецкого вторжения 1974 года город Фамагуста оказался по ту сторону барьера, а вход в квартал Вароша запрещён до сих пор. Однако возобновившиеся в сентябре этого года переговоры по урегулированию кипрской проблемы дают надежду на скорейшее объединение острова. В результате район Фамагусты сможет наконец изменить своё нынешнее положение «бедного родственника» и вернуть былую славу.

Ну а пока мы говорим о районе свободной Фамагусты, находящемся на правительственных территориях Республики Кипр. Самые известные населённые пункты региона — Айя-Напа, Протарас и Паралимни.

Жемчужиной юго-восточного побережья, безусловно, является Айя-Напа. Этот курорт высокого класса, в летний период полный жизни и веселья, соперничает с Ибицей по количеству клубов и дискотек, ресторанов и гостиниц. Городок Паралимни расположен вдали



от моря. Это местный «деловой» центр, где сосредоточены крупные супермаркеты и офисы, живут здесь, в основном, местные «аборигены», поэтому активная деятельность наблюдается круглый год. Протарас — туристический район Паралимни, находящийся в заливе Фамагуста на самом востоке Республики Кипр, недалеко начинается территория Северного Кипра, — новый, быстро развивающийся курорт, подающий большие финансовые надежды.

Сегодня район свободной Фамагусты активно застраивается — около 80% выставленных на продажу объ-

ектов приходится на новостройки. В первую очередь регион привлекает инвесторов, желающих сдавать свою собственность в аренду. Есть ещё одна категория основных покупателей — это англичане. Они предпочитают спокойный отдых вдали от города, поэтому большая часть строящихся объектов представляет собой отдельно стоящие дома, причём на значительном удалении от населённых пунктов. Особый климат и благоприятная экология, что сегодня особенно ценят люди, приезжающие на лечебный отдых, — безусловный плюс этих мест.



Цены на апартаменты и дома в районе свободной Фамагусты ниже, чем на аналогичные предложения в остальных районах Кипра. Но не стоит забывать, что Фамагуста ещё не может похвастаться столь развитой инфраструктурой, как Ларнака, Пафос и Лимассол. Тем не менее на этот район стоит обратить внимание: во-первых, в свете грядущего объединения острова, вовторых, из-за наметившейся тенденции значительного удорожания и нехватки земли на первой и второй береговой линии в Пафосе и Лимассоле, тогда как в Айя-Напе пока ещё достаточно свободных площадок у побережья, развитие которых при грамотном подходе сможет принести значительный доход. Расцвет этого региона — лишь вопрос времени, но для этого необходима реализация большого проекта, который даст толчок к развитию инфраструктуры района (например, строительство гавани для яхт).

>> CAMBIE KPACUBBIE ГАВАНИ СРЕДИЗЕМНОМОРЬЯ

Местные власти даром времени не теряют. Так, мэры трёх округов — Айя-Напы, Паралимни и Деринии — приняли решение направить совместные усилия на усовершенствование инфраструктуры района свободной Фамагусты. Во-первых, там недостаточно спортивных центров и общественных бассейнов. Между тем, прибыль от туризма в данном регионе составляет значительную долю ВВП Кипра. Вовторых, необходим ремонт и расширение главной дороги Паралимни, реконструкция дорог в Сотире и Авгору и т.д. В результате коллективных действий мэрам удалось добиться внесения соответствующих пунктов в проект бюджета страны на 2009 год.

А вот что сказал Антонис Тсоккос : (Antonis Tsokkos), мэр города Айя-Напа, отвечая на вопросы журналистов : обзор с Айя-Напы. Это песчаные пляжи,

ста намного выше. Надо отметить, что с 2009 года в находящейся поблизости Ларнаке начнутся работы по модернизации и расширению морского порта с целью сделать его самым большим на Кипре. В Ларнаку станут заходить большие круизные суда, а новая гавань примет на стоянку 800 яхт. Одновременно планируется реализовать следующие проекты: строительство гаваней в Айя-Напе (на 650 яхт) и Паралимни (на 250 – 300 яхт). Кроме того, есть планы на всём северном побережье территории Республики Кипр, от Полис Хрисохуса до Протараса, построить множество небольших причалов для малых судов.

Кипрское правительство придаёт большое значение развитию морских портов, поскольку цель чётко определена: превратить Кипр в центр морского туризма Средиземноморья. Здесь будут самые красивые гавани!

>> АЙЯ-НАПА — ДЛЯ ЛЮБИТЕЛЕЙ АКТИВНОГО ОТДЫХА

Но вернёмся к теме недвижимости. На чём же остановить выбор? Начнём

Цены на апартаменты и дома в районе свободной Фамагусты ниже, чем на аналогичные предложения в остальных районах Кипра. Но не стоит забывать, что Фамагуста не может похвастаться развитой инфраструктурой

о будущем города: «Мы надеемся уже в : ближайшее время получить одобрение правительства для начала строительных работ по созданию гавани для яхт. Единый архитектурный комплекс объединит гавань с роскошными жилыми комплексами, пятизвёздочными отелями и современным кинотеатром. Уже через 3-4 года Айя-Напа начнёт круглогодично принимать большие яхты. Кроме того, к этому времени мы плани-

руем осуществить проект по созданию в регионе поля для гольфа на уровне мировых стандартов».

настоящее время гавани Паралимни, Айя-Напы и Лиопетри не могут принять яхты всех желающих. Их общая вместимость — около 500 судов, тогда как спрос на свободные меночные клубы, модные магазины, большой аквапарк, постоянно проводящиеся фестивали и праздники, театральные и фольклорные вечера. Любителям культурного досуга Айя-Напа предлагает множество музеев, а недавно здесь появился и Thalassa Museum, посвящённый морскому наследию Кипра.

Среди иностранных владельцев окрестной недвижимости есть много англичан, причём совсем не «тусовоч-

Стоимость жилья

на вторичном рынке в районе Айя-Напы

ТИП	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ (€)	
Студия	70 000	
Апартаменты с 1 спальней	130 000	
Апартаменты с 2 спальнями	196 000	
Апартаменты с 3 спальнями	230 000	
Отдельно стоящие дома	520 000	

Стабильность рынка кипрской недвижимости обеспечивают иностранцы

Кипр, Австрия и Нидерланды... Во ІІ финансовом квартале года только в этих трёх странах Европы были отмечены устойчивые показатели на рынке недвижимости. Так утверждает глобальный обзор по коммерческой собственности, подготовленный британским Королевским институтом дипломированных экспертов (RICS). Хотя специалисты уже предупреждают: для рынка кипрской недвижимости наступает сложный период.

По словам **Кириакоса Макридиса, члена RICS, от- ветственного сотрудника Банка Кипра,** «уже сейчас на острове наблюдается переизбыток предлагаемой к продаже недвижимости, а также отмечено некоторое снижение спроса, особенно в Пафосе, на который при-

шёлся серьёзный удар после экономического спада в Великобритании». Дело в том, что многие англичане, «вотчиной» которых является Пафос, больше не хотят инвестировать средства либо пытаются продать свою недвижимость, чтобы заработать на благоприятном обменном курсе из-за девальвации стерлинга относительно евро. «Также в Пафосе наблюдается заметное снижение спроса на жильё малой площади, — отмечает Кириакос Макридис, — тогда как большие дома по-прежнему остаются востребованными». Всё это вынуждает застройщиков обратиться к другим целевым рынкам, чтобы удержать цены на текущем уровне. В частности, упор теперь делается на граждан России и скандинавских стран, и меньше на англичан. ■

ного» возраста. Расчёт у них простой: летом 2–3 недели проводить в своих апартаментах в Айя-Напе, а на весь остаток сезона сдавать их туристам со скромным бюджетом. Например, в августе 2008 года гостиницы в районе Фамагусты были заполнены на 95-100%, а найти свободные

«летние апартаменты» на пару недель было весьма непростой задачей. Правда, сразу по окончании сезона эти апартаменты никому не нужны — на зиму Айя-Напа в буквальном смысле «закрывается».

Особенным спросом в Айя-Напе пользуются апартаменты с двумя и тремя спальнями, а вот студии по уровню спроса явно уступают более просторным и удобным для проживания семей из 2-3 человек апартаментам, поэтому средняя цена на студии даже ниже, чем в Протарасе.

В Айя-Напе заметную долю рынка занимает строительство больших домов (с 5 и более спальнями), ориентированных на состоятельных покупателей. Стоимость подобной покупки может начинаться от $1 \text{ млн } \in$, а их верхняя ценовая планка приближается к $3 \text{ млн } \in$.

>>> ПРОТАРАС: ВДАЛИ ОТ ШУМА И СУЕТЫ

В летний период население этого городка удваивается, если не сказать больше. Особой популярностью район Протараса пользуется у жителей



Стоимость жилья

на вторичном рынке в районе Протарас

ТИП	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ (€)		
Студия	84 000		
Апартаменты с 1 спальней	120 000		
Апартаменты с 2 спальнями	142 500		
Апартаменты с 3 спальнями	199 500		
Таунхаусы	339 000		
Отдельно стоящие дома	460 000		



Никосии с высокими доходами им принадлежит здесь примерно 65% «летних дач». Пляжи в этом регионе самые хорошие, европейского уровня, тут мало ветров и низкая влажность, отсутствует общекипрская проблема — плановые отключения водоснабжения. У Протараса даже обозначилась своя курортная специализация — водные виды спорта.

Желающие купить жильё в районе Протараса должны понимать, что после сентября весь регион «вымирает», за исключением разве что выходных дней. Шумных развлечений вы здесь не найдёте. Если захотите сдавать своё жильё, то тоже будете разочарованы сезон достаточно короткий. А вот если : вам нравится тишина, великолепное :

обслуживание в ресторанах (в отличие : от летнего периода), неспешные прогулки вдоль моря и возможность купаться хоть круглый год (+ 20° С в ян- вдали от городской суеты. В среднем варе — это ли не самое лучшее время стоимость $\rm M^2$ такого жилья — $4000 \in$,

ет малую долю в общем объёме предложений, как правило, это виллы, расположенные на первой береговой линии,

Пока что россияне, являющиеся одними из самых активных покупателей недвижимости на планете, к сожалению, совсем не оценили достоинства района свободной Фамагусты

для купания?), то вы по достоинству : оцените прелести жизни в Протарасе.

Новые проекты, в основном, представлены отдельно стоящими домами. Эксклюзивная недвижимость занимаесли речь идёт о вилле, и 3400 €, если о квартире. Чем дальше от побережья, тем дешевле: дома предлагаются уже по цене 2500−3000 €/м², тогда как квартиры имеют теоретическую ценность — 1700 €/м². (Теоретическую, поскольку, откровенно говоря, их нелегко продать).





Рост средней стоимости м² на Кипре

ГОРОД	Май 2008	Август 2008	Проценты
Лимассол	2843€	2 940 €	3,4%
Пафос	2500€	2 560 €	2,4%
Ларнака	2380€	2 420 €	1,68%
Протарас	2 279 €	2310€	1,36%
Никосия	1987€	2010€	1,15%

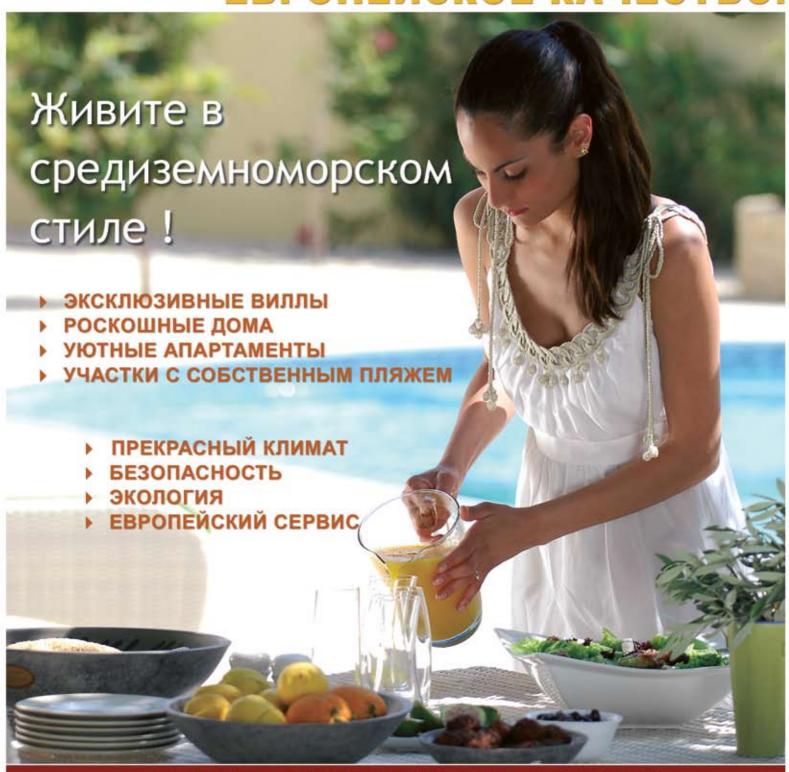
>> В ДЕРЕВНЮ, В ГЛУШЬ...

Положение дел на рынке недвижимости побережья свободной Фамагусты (ярко выраженная сезонность, высокие цены и т.д.) вынудило иностранцев обратить внимание на деревни, расположенные во внутренней части региона, — Сотира, Дериния, Френарос и т.д. Всё большую популярность приобретают проекты, реализующиеся рядом или в пределах деревенских посёлков: стоимость ниже, а жизнь в тех краях не зависит от смены сезонов.

Вполне доступные по цене комплексы возводят в деревнях Френарос и Лиопетри (9 и 4 км от моря соответственно). Здесь можно найти небольшое бунгало на 2 спальни в пределах 200 000 - 220 000 €. Встречаются также 1-спаленные апартаменты стоимостью до 60 000 €. Покупатели с неограниченным бюджетом могут присмотреться к роскошной вилле в Лиопетри на 4 спальни, с просторными террасами, участком 26 соток



НЕДВИЖИМОСТЬ НА КИПРЕ ЕВРОПЕЙСКОЕ КАЧЕСТВО!



25 ЛЕТ СТРОИМ НА КИПРЕ

МОСКВА, Бережковская наб., 6, оф.: 102 (м.Киевская) тел./факс: +7 (499) 240-48-32 / 240-46-87 / 240-48-69 моб.: +7 (495) 506-33-38

www.kouroushibros.ru

info@kouroushibros.ru

(что само по себе большая редкость на Кипре) и бассейном. Стоимость — 500 000 €.

Если вы хотите сэкономить, подумайте о вторичной застройке. Например, многие иностранцы (главным образом, конечно, англичане) приобретают дома, построенные около 30 лет назад и предназначенные для беженцев с оккупированной части острова. Так, бунгало с 2 спальнями площадью приблизительно 100 м^2 выставлено на продажу всего за $85\,000 \in$, но это жильё нуждается в капитальном ремонте.

К слову сказать, вас не должно отпугивать название «деревня». В таких населённых пунктах традиционный кипрский образ жизни сочетается со всеми современными удобствами. Там обычно есть несколько таверн в национальном стиле, подающих блюда домашнего приготовления восхитительного вкуса, предостаточно ресторанов и кафе; есть многочисленные супермаркеты, аптеки, магазины одежды, даже косметические салоны и спортивные клубы.

Поэтому и неудивительно, что в районе свободной Фамагусты становится всё больше постоянных жите-

Объединение Кипра

приведёт к экономическому расцвету

пилидер самопровозглашённой Турецкой Республики Северного Кипра Мехмет Али Талат согласовали формальную процедуру межобщинных переговоров. Встречи в рабочем формате начались 11 сентября, а главы двух общин острова теперь проводят регулярные переговоры. Все решения, которые примут Христофиас и Талат, обязательно должны быть одобрены на референдумах греческой и турецкой общин. Различия в позициях сторон заключаются в том, что президент Кипра считает необходимым создать на острове двухобщинную и двухзональную федерацию на основе резолюций ООН, а его оппонент настаивает на существовании двух отдельных государств.

Напомним, что Кипр был разделён в 1974 году, когда турки (после военного переворота в Греции) оккупировали его северную часть — треть острова. В настоящее время из 850 000 населения Кипра турки составляют примерно 160 000 человек. Более 80 000 из них прибыли на остров из континентальной Турции для «освоения» непризнанной Турецкой Республики. В общем, проблем на пути к воссоединению очень много, но и стимулы к их решению есть. По подсчётам Института исследования проблем мира в Осло, единый Кипр может получить дополнительные доходы после открытия прямой торговли с Турцией (Республика Кипр не торгует с Анатолией) и с ЕС (Северный Кипр не может продавать свои товары в Европе) примерно в \$2,8 млрд в год. ■

лей. Пока что россияне, являющиеся одними из самых активных покупателей недвижимости в мире, к сожалению, не оценили достоинства этого района. Сейчас их интерес направлен, в основном, на Лимассол (примерно

80% спроса), однако земельные участки там не бесконечны, а Фамагуста при этом находится на пороге своего возрождения. Близкого ли — будущее покажет.

В таблицах использованы данные компании BuyRentCypro



14-15 НОЯБРЯ 2008

Тишинская пл., д.1 стр. 1, ТЦ "Тишинка" Выставочный комплекс Т-Модуль Организатор — Al Group: +7 (495) 540 9695



www.PropertyShow.ru

Организаторы Московской Международной Выставки Недвижимости пригласили в Москву более 170 компаний — специалистов по инвестициям в недвижимость, ведущих застройщиков и агентства недвижимости со всего мира.

Участники выставки представят разнообразие предложений по продаже, аренде недвижимости и дадут профессиональные консультации о том, как правильно покупать, арендовать и управлять недвижимостью в той или иной стране, о наиболее выгодных способах инвестирования и кредитования.

www.mirbg-expo.ru

www.mirbg-expo.com

серия выставок в 2009 году

«Инвестиции и недвижимость»

в крупнейших городах России:

САМАРА 10–11 марта

Samara International *InvestProperty SHOW*Самарская Международная выставка
«Инвестиции и недвижимость»

ТЮМЕНЬ 7–8 апреля

Tumen International *InvestProperty SHOW*Томенская Международная выставка «Инвестиции и недвижимостъ»

КАЗАНЬ 7–8 октября

Kazan International *InvestProperty SHOW*Казанская Международная выставка
«Инвестиции и недвижимость»

впервые в России!

организатор: «Мир без границ - экспо»

тел.: +7 (495) 411-4309 тел./факс: +7 (495) 933-2240 info@mirbg-realty.ru alexey@mirbg-realty.ru



