

В отличие от других европейских стран в условиях кризиса недвижимость на Кипре не подешевела, а продолжила дорожать. Так что потенциальным инвесторам стоит присмотреться к острову.

Все выше и выше

В последние годы стоимость жилья на Кипре стабильно увеличивалась. «Согласно различным оценкам, только за 2007 год рост цен в среднем составил 15-20%, а в наиболее популярных курортных городах (Пафос, Лимасол, Полис) на отдельные классы повышение достигало 35%», — говорит аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин. По его словам, столь высокие темпы во многом были обусловлены активностью иностранцев. Согласно данным Кипрской ассоциации риелторов, летом 2008 года стоимость квадратного метра достигла максимального значения — в среднем около 2,4 тыс. евро.

«Вполне очевидно, что к началу кризиса рынок значительно перегрелся. Тем не менее существенного падения цен не было», — говорит М. Клягин. В результате недвижимость подешевела на уровне статистической погрешности. По различным данным, коррекция не превысила нескольких процентов, многие специалисты даже предпочитают говорить лишь о стабилизации. Однако новая тенденция отпугнула зарубежных покупателей. По данным Земельного ведомства Кипра, в 2008 году объемы внешних вложений в недвижимость сократились на 41% относительно 2007 года. Правда, по мнению экспертов, это может объясняться не падением инвестиционной привлекательности, а сокращением финансовых ресурсов у потенциальных клиентов.

Чем не вариант!

«Недвижимость Кипра в нынешних условиях стала настоящей тихой гаванью для всех, кто вкладывался в жилье на острове», — говорит генеральный директор АН DOKI Валерий Барнинец. По его словам, в отличие от других стран здесь все еще наблюдается рост цен (2% с начала года). Положительно сказаться на стоимости жилья может и урегулирование многолетнего спора вокруг северных территорий острова (шансы весьма высоки). «Рынок недвижимости Кипра не сильно пострадал, продажи идут, банки выдают ипотеку. Существенно (на 15-30%) подешевели пока только отдельные вторичные объекты в Пафосе. Это связано с тем, что основная часть покупателей там — англичане, которые из-за кризиса не смогли выплачивать кредиты», — говорит Наталья Завалишина. Аргументами в пользу покупки недвижимости эксперт называет также климат и дружелюбное отношение к россиянам местного православного населения.

«В настоящее время привлекательны как объекты в курортных городах, так и коммерческая недвижимость в столице Кипра — Никосии. Средний рост стоимости квадратного метра на нынешний год мы закладываем на уровне 5,2%, что более чем консервативно относительно прогнозов других аналитиков и связано с высоким уровнем долговой нагрузки отдельных девелоперов Кипра, которые должны местным банкам порядка 4 млрд евро», — говорит В. Барнинец. С другой стороны, по его словам, оптимизм связан с положительными тенденциями по вводу новых объектов и количеству выданных разрешений на строительство в 2009 году. Основные показатели активности строителей на 10-15% выше, чем годом ранее.

Наши в городе

Кипрский рынок — один из немногих в Европе, где покупатели из России уже почти лидируют. «Некоторые специалисты даже отводят нашим соотечественникам второе место после англичан — традиционно основным инвесторам в недвижимость острова», — говорит М. Клягин. По его словам, наибольшее внимание привлекают крупные курортные город — Пафосе, Лимасоле. «Среди основных покупателей — англичане, россияне, немцы, украинцы и представители северной Европы», — говорит В. Барнинец. По его словам, среди предпочтений наших сограждан на первом месте находятся Ларнака, Пафос и Лимасол. Помимо того, в последнее время русские присматриваются к недвижимости северного Кипра, независимость которого, как известно, не признана международным сообществом. С февраля количество сделок в этой части острова возросла на 18%. Причем жилье здесь на 30% дешевле, чем на юге. Напомним, что сделки с недвижимостью Северного Кипра (ТСКРК) не законны и опасны:

[- Сделки с недвижимостью Северного Кипра опасны](#)

[- Купите дом на севере Кипра и судитесь](#)

[- Недвижимость Северного Кипра вернут грекам](#)

[- Евросоюз создает проблемы владельцам недвижимости на Северном Кипре](#)

[- На севере Кипра разразился кризис в сфере недвижимости](#)

Также россияне приобретают все больше домов и квартир с целью переезда на постоянное место жительства.

Более того, по прогнозам агентства по продаже зарубежной недвижимости Gordon Rock, в 2009 году представители России обгонят традиционного лидера – англичан. В 2008 году, с объемом сделок около 430 млн евро, наши соотечественники стали второй по величине группой иностранцев-покупателей, их доля составила около 30%, доля британцев – около 40%. Однако по итогам января-февраля на русских пришлось около 40% сделок, на англичан – около 15%. Дело в том, что в отличие от многих других стран ипотека на Кипре остается для россиян одной из самых доступных в мире: при оплате 30% стоимости объекта существует практически 100%-я гарантия получения кредита под LIBOR + 2-3%.