



О НЕДВИЖИМОСТИ КИПРА, И НЕ ТОЛЬКО

Осенью прошлого года прошли очередные президентские выборы в FIABCI, и впервые в истории на этот очень почетный и очень ответственный пост был избран гражданин России Александр Романенко. Церемония инаугурации, что примечательно, пройдет на Кипре в мае. Тем самым профессионалы рынка отдадут должное острову, как очень динамичному и перспективному центру инвестиций в недвижимость. Мы встретились с Александром и попросили рассказать о ситуации с недвижимостью в мире вообще и на Кипре в частности.

Здравствуйте, Александр. Первым делом, конечно, поздравляем вас с избранием. Не могли бы вы, как человек, который знает о недвижимости все, рассказать нашим читателям, что творится сейчас с этими рынками?

¶ Спасибо за поздравление. На самом деле я не все знаю про недвижимость, но имею представление о том, что происходит в разных странах. Надо сказать, что кризис затронул многих, но при этом последствия самые разные. Тяжелая ситуация с недвижимостью сохраняется в странах Балтии, в Испании, Португалии и Ирландии. Однако в других странах положение выправляется, а кое-где и уже выправилось. Это Германия, правда, не вся, а такие города, как Мюнхен. Франция, а именно: Ривьера и Париж. Как всегда стабильная Швейцария и, как это ни странно, скандинавские страны – Швеция, Дания, Норвегия и Финляндия. Что касается «законодателя мод» на этом рынке – США, – то несмотря на заявления об оживившейся инвестиционной активности на этом рынке, ситуация там остается сложной. Колоссальное количество объектов находится в собственности банков, и такое положение сохранится еще несколько лет. Именно поэтому я был бы очень осторожен с прогнозами по поводу рынка недвижимости США.

Наш журнал – кипрский. Не могли бы вы прокомментировать ситуацию на местном рынке? Что делается сейчас, каковы прогнозы и что можно сделать, чтобы помочь рынку?



¶ Кипр интегрирован в мировую экономику, и его рынок недвижимости отреагировал на кризис так же, как рынки других стран: упала активность – на 30-40% снизились цены. Но я многого жду от следующих двух лет, потому что убежден – инвестиционная активность будет выше. Мы отслеживаем определенные тенденции и видим, что банки начали более активно выдавать ипотечные кредиты, да и россияне намерены больше покупать на Кипре. Одним словом, появился инвестиционный капитал для этого рынка. Не секрет, что в России инвестиционная активность во многом коррелирует с ценами на нефть, и сегодня там есть много

✓ На Кипре очень дружелюбное законодательство по отношению к покупателям недвижимости, и это – сильное конкурентное преимущество.

инвесторов, готовых вложить деньги именно в недвижимость. Поскольку Кипр является одним из самых привлекательных мест для россиян, то скоро здесь должно появиться много покупателей из СНГ и из европейских стран.

С какой целью инвесторы из СНГ покупают недвижимость на острове?



✓ Остров удобен как для переезда и получения европейского гражданства, так и для того, чтобы спокойно встретить старость.

¶ В первую очередь это, конечно, второй дом. Остров удобен как для переезда и получения европейского гражданства, так и для того, чтобы спокойно встретить старость. На Кипре очень удобная бизнес-среда для инвестора, а про климат и вовсе не говорим. Если бы в Питере было столько денег, сколько в Москве, то петербуржцы покупали бы дома не в Болгарии, а здесь.

Кстати о Болгарии. Насколько Кипр может успешно конкурировать с такими традиционными «русскими» странами, как Болгария, Черногория, Испания?

¶ Ну, с Болгарией Кипру конкурировать трудно, поскольку цены там с местными несопоставимы. Основным покупателем на массовом рынке везде и всегда является средний класс, а средний класс может позволить себе покупку от 100 до 200 тыс. евро. В этом ценовом диапазоне Болгария может представить очень много предложений. На Кипре подобные объекты тоже есть, но не в таком ассортименте, поэтому российский средний класс пока здесь не очень хорошо представлен. Кроме того, в Болгарии отсутствует языковой барьер — практически все местные жители, особенно старшего поколения, говорят по-русски.

Правда, после перехода Болгарии на евро ситуация несколько

выравнивается, в смысле — там цены вырастут. Да и улучшение ситуации в России увеличит количество покупателей, могущих позволить себе покупку недвижимости на Кипре. Остров имеет неоспоримое преимущество по сравнению с Болгарией — при всех тамошних плюсах, реальный сезон длится всего три месяца, остальное время года там делать нечего. На Кипре же сезон — круглый год.

Что касается других упомянутых стран, то на Кипре очень дружелюбное законодательство по отношению к покупателям недвижимости и это — сильное конкурентное преимущество.

Что, по Вашему мнению, можно сделать местным застройщикам для того, чтобы повысить конкурентоспособность местного рынка?

¶ По моему мнению, выиграет тот, кто обратит внимание на стареющую Европу. Эта ситуация характерна и для России в том числе. Петербург, так тот вообще называют городом пенсионеров. Речь сейчас не идет о нынешних пенсионерах, поскольку они просто не обладают должной покупательной способностью, во всяком случае, это касается российских

✓ Думаю, дома для пожилых людей будут иметь колоссальный успех, поскольку за ними будущее.

пенсионеров. Я имею в виду людей своего возраста, тех, кому сейчас 50+. Это поколение перестройки. Сейчас они находятся в активной фазе жизни, но уже начинают задумываться о том, где будут жить, когда отойдут от дел. В России нет

FIABCI — Международная Федерация профессионалов рынка недвижимости — мировое сообщество, основанное в 1948 году и объединяющее профессионалов в области недвижимости практически со всех континентов.

Чаптеры (отделения) FIABCI одновременно работают более чем в 60-ти странах мира, объединяя более 120-ти национальных профессиональных Ассоциаций специалистов различного профиля, оперирующих на рынке недвижимости и представляющих интересы миллионов профессионалов: риелторов, девелоперов, управляющих, оценщиков, юристов, финансистов, страховщиков, архитекторов и специалистов иного профиля, связанных с недвижимостью.

того, что в Германии называется сеньор хаусами, то есть домами для пожилых людей. Если на Кипре будут строить объекты, предназначенные для людей одного социального слоя, с кнопкой для вызова медицинской бригады, с социальным уходом для обитателей, то думаю, что они будут иметь колоссальный успех, поскольку за ними будущее.

Спасибо большое за беседу, Александр. Успехов вам на посту президента!

**Беседовал
Игорь БАЛТИЙСКИЙ**