



СЕНТЯБРЬ - ОКТЯБРЬ 2019

# КИПР, РАЙОН ПАФОС

ОБЗОР РЫНКА НОВОСТРОЕК

NEW DEVELOPMENT MARKET'S  
REVIEW

## CYPRUS, PAPHOS AREA

SEPTEMBER - OCTOBER 2019

**RiD** ANALYTICS<sup>®</sup>

*Nazarov & Partners*

INTERNATIONAL REAL ESTATE BROKER

## ВВЕДЕНИЕ

## INTRODUCTION

В октябре 2019 г. компании Nazarov & Partners и RID Analytics провели совместную работу по подготовке анализа рынка новостроек района Пафос, расположенного на территории Республики Кипр, на острове Кипр.

On October 2019 both companies Nazarov & Partners and RID Analytics carried out a careful mutual research on new residential projects market as well as the analysis of villa and apartments projects in Paphos area, located in the Republic of Cyprus, on the island of Cyprus.

### Остров Кипр | Island of Cyprus



Именно этот район Кипра был выбран для пилотного проекта компаний, как динамичный и привлекательный рынок для инвестиций.

Exactly this area of Cyprus was selected for the pilot project of the companies as a dynamic and a highly attractive property market for investment.

Район Пафос включает города Пафос, Героскипу, Пейя и Полис, а также более мелкие населенные пункты. Население района Пафос составляет более 88 тыс. человек.

The Paphos area includes four municipals such as Paphos, Geroskipou, Peyia and Polis Χρισοχους as well as small settlements. The population of Paphos is more than 88000 people.

Центр района, город Пафос, в свою очередь, делится на прибрежный район Като-Пафос и центральную часть города Кtima.

Paphos as a center of the area is divided into 2 zones: the coastal leisure and residential district known as Kato Paphos (Κάτω Παφο) and the central part of the city, so-called Ktima (Κτήμα Πάφο).

Была собрана информация о 13 наиболее крупных застройщиках Пафоса, реализующих в настоящее время суммарно 75 проектов по строительству комплексов, состоящих из вилл, апартаментов, таунхаусов, дуплексов и объектов коммерческой недвижимости.

Collected Information is based on the information analysis of the 13 largest construction industry developers in Paphos, currently implementing up to 75 exclusive construction projects totally, representing prestige residential villas, apartments, townhouses, duplexes, retail, and commercial property.

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЖИЛЬЯ В ПАФОСЕ

## HOUSING SUPPLY IN PAPHOS

По состоянию на октябрь 2019 г., основной пул строительных компаний Пафоса предлагал к продаже 540 жилых объектов, наиболее распространенные среди них – виллы.

As of October 2019 the main pool of Paphos construction companies delivered for sale 540 residential properties, the most common of which were villas.

*Table 1. Residential properties in the Paphos area offered for sale, September - October 2019*

*Таблица 1. Жилые объекты района Пафос, предложенные к продаже, Сентябрь - Октябрь 2019*

Type of objects Тип объектов	The number of objects, pieces Число объектов, штук	Percentage of the total number of objects Процент от общего числа объектов
Apartments Апартаменты	199	37%
Villas Виллы	307	57%
Duplexes Дуплексы	20	4%
Townhouses Таунхаусы	14	3%
<b>Общий итог</b>	<b>540</b>	<b>100%</b>

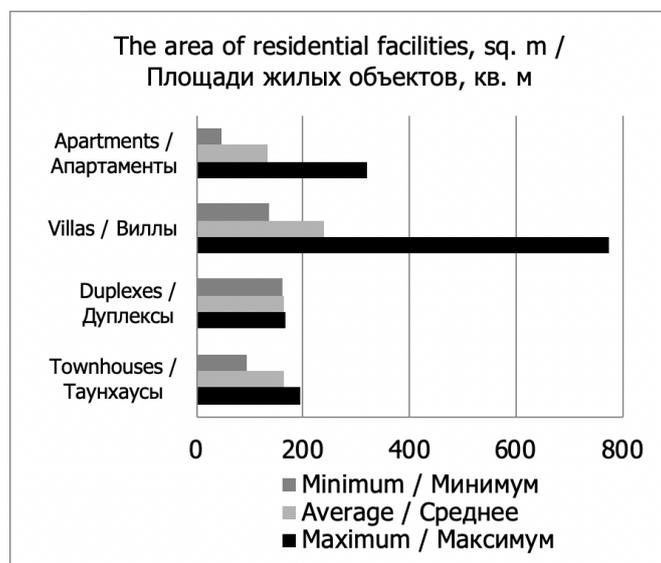
Минимальная площадь жилой единицы в Пафосе – это 47 квадратных метров, апартаменты в формате студии. Такие объекты предлагаются компанией Georgiou Developers в рамках проекта Nove Suites.

The minimum size of a residential unit in Paphos is 47 sqm, apartments in a studio format. Such facilities are offered by Georgiou Developers in frames of Nove Suites Project.

Самый крупный жилой объект, предложенный к продаже – вилла с 8 спальнями, площадью 1 090 кв.м.

Это предложение от Hadjivasili Bros Developers, проект Marina Beachfront, в рамках которого сейчас к продаже предложена вилла, которую можно разделить на два объекта, а можно объединить.

Средняя общая площадь дуплекса составила 163 кв. м, почти столько же – средняя площадь таунхауса. По апартаментам средняя площадь – самая низкая, 133 кв. м, а самый большой показатель – у вилл, 236 кв. м.



The largest residential property offered for sale is a 8BR villa with the size of 1,090 sqm from Hadjivasili Bros Developers, a Marina Beachfront Project within the framework of which a villa is available for sale now. It can be divided into two objects or can be combined.

The average total duplex size is 163 sqm, almost the same as the average townhouse size. The average size for apartments is 133 sqm, it is the lowest one. The largest villas size is 236 sqm.

Table 2. The average area of residential properties in the Paphos region offered for sale, September - October 2019

Таблица 2. Средняя площадь жилых объектов района Пафос, предложенных к продаже, Сентябрь - Октябрь 2019

Type of objects Тип объектов	Average area, sq.m Средняя площадь, кв.м
Apartments Апартаменты	134
Villas Виллы	239
Duplexes Дуплексы	163
Townhouses Таунхаусы	165

Дуплексы, предложенные к продаже девелопером Emme Studio Developers, в рамках проекта Starry Bay, имеют в своем составе три спальни. Это единственный проект по строительству дуплексов из 75 проектов, представленных основными застройщиками Пафоса.

Также немного предложения по продаже таунхаусов: всего три застройщика предлагают этот тип жилья. Это компания WinWin Estates с проектом Olive Gardens, девелопер Hadjivasili Bros Developers с проектом Peyia Sunrise и Aphrodite Hills с комплексом Poseidon. Общая площадь таунхаусов варьируется от 95 до 194 кв. м.

В таун-хаусах обычно от 2 до 3 спален, а самое большое разнообразие в числе спален демонстрируют виллы и апартаменты:

Table 3. Number of bedrooms in apartments and villas, as a percentage of the total, September - October 2019

Таблица 3. Число спален в апартаментах и виллах, в процентах от общего числа, Сентябрь - Октябрь 2019

The duplexes offered for sale by Emme Studio Developers as part of the Starry Bay project have three bedrooms. This is the only one duplex construction project among other 75 projects submitted by the main developers of Paphos.

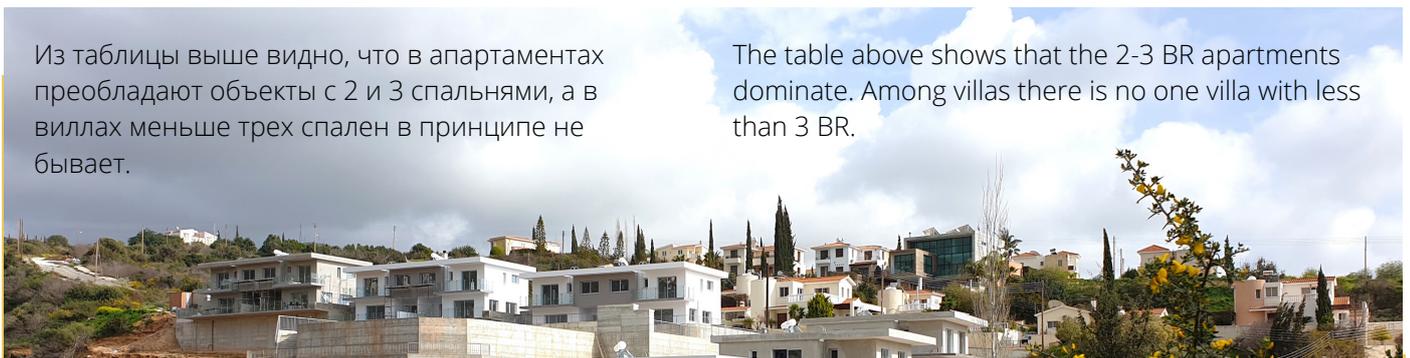
There are also a few townhouses offers for sale: only three developers offer this type of housing. They are WinWin Estates with the Olive Gardens Project; Hadjivasili Bros Developers with the Peyia Sunrise Project and Aphrodite Hills with Poseidon complex. The total area of townhouses varies from 95 to 194 sqm.

As for town-houses property usually they have 2 - 3 BR apartments. The largest variety in the number of bedrooms is represented by villas and apartments:

Number of bedrooms Число спален	Apartments Апартаменты	Villas Виллы
0 (studio)	5%	
1	18%	
2	37%	
3	37%	57%
4	3%	32%
5		10%
7		1%
8		1%

Из таблицы выше видно, что в апартаментах преобладают объекты с 2 и 3 спальнями, а в виллах меньше трех спален в принципе не бывает.

The table above shows that the 2-3 BR apartments dominate. Among villas there is no one villa with less than 3 BR.



## ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ В РАЙОНЕ ПАФОС

## HOUSING PRICES IN PAPHOS

С учетом того, что у вилл – самые большие площади, их цена, в среднем, наиболее высокая – порядка 978 тыс. евро за объект. Однако, есть и недорогие варианты – так, в проекте компании Pedilo Constructions в проекте 16 Villas in Mesoyi есть небольшие виллы по 180 кв. м, цена на которые без НДС составляет 271 тыс. евро.

Taking into account that the villas have the largest sizes their prices, on average, are the highest - about Euro 978 000,- /property. However, there are reasonable priced options (inexpensive), for example, in the project of Pedilo Constructions Company. The project of 16 villas in Mesoyi area. There are relatively small villas of 180 sqm with the price of Euro 271000,- without VAT.

В ценовом диапазоне от 350 до 400 тыс. евро представлены еще 17 недорогих вилл, площадью от 158 до 208 кв. м.

In the price range from Euro 350 000 - 400 000,- there are 17 more inexpensive villas ranging from 158 to 208 sqm.



Table 4. Average prices for residential properties in the Paphos region, September - October 2019

Таблица 4. Средние цены по жилым объектам района Пафос, Сентябрь - Октябрь 2019

Type of objects Тип объектов	Average total price per property, euro Средняя общая цена за объект, евро
Apartments Апартаменты	833 300
Villas Виллы	978 000
Duplexes Дуплексы	475 000
Townhouses Таунхаусы	617 900

В пересчете на один квадратный метр, самое дорогое жилье Пафоса – это апартаменты, их средняя цена составила 6,2 тыс. евро за 1 кв. м

In terms of one square meter the most expensive types of property in Paphos are apartments with their average price of Euro 6200,- /1 sqm

Table 5. Average unit prices for residential properties in the Paphos region, September - October 2019

Таблица 5. Средние удельные цены по жилым объектам района Пафос, Сентябрь - Октябрь 2019

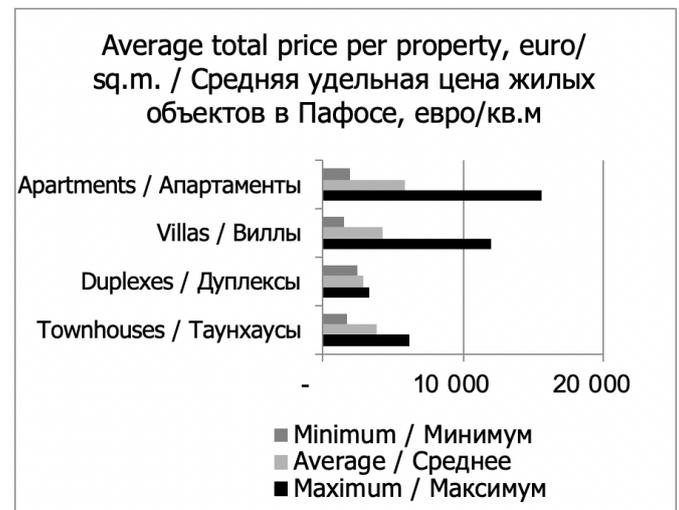
Type of objects Тип объектов	Average total price per property, euro/sq.m. Средняя удельная цена за объект, евро/кв.м
Apartments Апартаменты	5 817
Villas Виллы	4 225
Duplexes Дуплексы	2 914
Townhouses Таунхаусы	3 828

Если же говорить о рынке в целом, то самое демократичное жилье Пафоса – это дуплексы. В этом типе жилья – самая демократичная цена квадратного метра, и сравнительно небольшая общая площадь. Правда, как уже было отмечено выше, дуплексы представлены пока только в одном проекте, Starry Bay.

Средняя удельная цена одного квадратного метра по всем типам жилья в районе Пафос в сентябре-октябре 2019 г. составила 4,6 тыс. евро за 1 кв.м.

The average unit price of one square meter for all types of housing in Paphos region in September-October 2019 amounted to Euro 4600/sq.m.

If we talk about the market as a whole, the most affordable residential property type in Paphos is duplex. In this type of housing we can see the most affordable price/sqm and a relatively small total size. Although, as already noted above, duplexes are represented so far in only one residential project - Starry Bay Project.



## ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

Район Пафос охватывает большую территорию, в которую входят как прибрежные зоны, так и расположенные в глубине острова Кипр. Для более детального анализа рынка, было проведено географическое деление территории, в результате которого было выделено 8 территориальных зон:

- Героскипу, Конья, Эмба
- Като-Пафос
- Куклия
- Кtima
- Пейя
- Полис
- Тала, Тсада
- Хлорака, Киссонерга

## TERRITORIAL AREAS AND ZONES

Paphos region covers a large territory which includes both coastal zones and zones located in the depths of the island of Cyprus. For a more detailed analysis of the market the Companies carried out a geographical division of the territory as a result of which 8 territorial zones were allocated:

- Geroskipou, Konia, Emba
- Kato Paphos
- Koukليا
- Ktima Paphos
- Peyia
- Polis Χριστοφους
- Tala, Tsada
- Chlorakas, Kissonerga

Проекты по территориальным зонам распределены неравномерно, больше всего жилых единиц (апартаментов, вилл и т.д.) предложено в районе Като-Пафос.

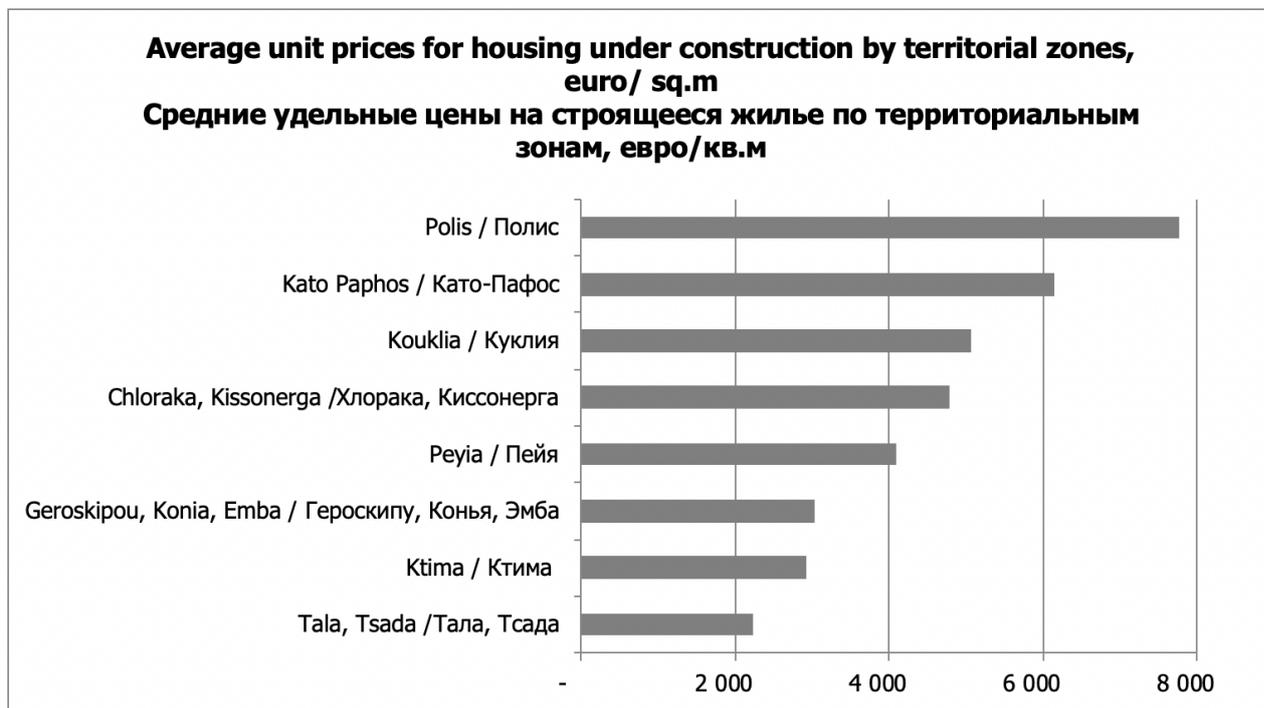
Projects are not evenly distributed across the territorial zones; most of the residential units (apartments, villas, etc.) are proposed in Kato Paphos region.

*Table 6. Distribution of the number of residential units proposed for sale (apartments, villas, etc.) by the territorial zones of the Paphos region, September - October 2019*

*Таблица 6. Распределение числа предложенных к продаже жилых единиц (апартаментов, вилл и т.д.) по территориальным зонам района Пафос, Сентябрь - Октябрь 2019*

Territorial areas Территориальная зона	The number of units offered for sale / Число предложенных к продаже жилых единиц	
	pieces штук	in percentages в процентах
<u>Geroskipou, Konia, Emba</u> Героскипу, Конья, Эмба	32	6%
<u>Kato Paphos</u> Като-Пафос	139	26%
<u>Kouklia</u> Куклия	35	6%
<u>Ktima</u> Ктима	84	16%
<u>Pevia</u> Пейя	67	12%
<u>Polis</u> Полис	10	2%
<u>Tala, Tsada</u> Тала, Тсада	81	15%
<u>Chloraka, Kissonerga</u> Хлорака, Киссонерга	92	17%





Наиболее дорогая цена в пересчете на один квадратный метр – в районе Полиса, это связано с тем, что в эту территориальную зону попал премиальный проект Akamas Bay Villas.

Также в число наиболее дорогих территорий вошли прибрежные зоны: Като-Пафос и Куклия, а также Хлорака и Киссонерга.

Высокие цены в Куклии обусловлены тем, что к этой территории был отнесен проект Poseidon Grand Villas.

Наиболее низкие цены – в удаленных от берега Тсаде и Тале, а также в районе Ктима.

The most expensive price/ sqm is in Polis Χρυσόχους district as well as in the coastal areas of Kato Paphos, Kouklia, Chlorakas and Kissonerga.

The high pricees in Polis Χρυσόχους are due to the fact that Akamas Bay Villas Project has been referred to this territorial zone.

The high prices in Kouklia are due to the fact that Poseidon Grand Villas Project has been referred to this territorial zone.

The most low prices are in the long distant districts from the Medeteranian Sea -Tsada Village and Tala and also in some parts of Ktima.



**RID Analytics (Realty Investments Development Analytics) - независимая консалтинговая компания.**

*Специализация - предоставление готовых статистических отчетов, проведение исследований, сбор аналитики, проектный консалтинг (разработки концепций) на рынке недвижимости и строительства, управление объектами недвижимости.*

*Компания RID Analytics существует с 2005 года.*

*Руководитель RID Analytics - **Елена Ермолаева**, сертифицированный аналитик рынка недвижимости (сертификат выдан Российской гильдией риэлтеров), входит в Комиссию по сертификации аналитиков рынка недвижимости РГР, проходила обучение в Институте Коммерческих Инвестиций в Недвижимость США (CCIM), сертифицированный коуч (сертификат Professional Coaches Mentors and Advisors).*

**<http://www.ridasib.com/>**  
*post@ridasib.com*  
*+7 383 213-23-47*

**RID Analytics (Realty Investments Development Analytics) - independent consulting company.**

*Specialization - providing ready-made statistical reports, conducting research, collecting analytics, project consulting (development of concepts) in the real estate and construction market, managing real estate.*

*RID Analytics is on the market since 2005.*

*The head of RID Analytics is **Elena Ermolaeva**, a certified real estate market analyst (certificate issued by the Russian Guild of Realtors), a member of the Certification Commission for Real Estate Market Analysts at RGR, trained at the Institute of Commercial Real Estate Investments in the USA (CCIM), certified coach (Professional Coaches Mentors and Advisors).*

**<http://www.ridasib.com/>**  
*post@ridasib.com*  
*+7 383 213-23-47*

## СПРАВКА

## REFERENCE

*Nazarov & Partners*

INTERNATIONAL REAL ESTATE BROKER

**Nazarov & Partners - Международный брокер по коммерческой и элитной недвижимости.** Александр Назаров и Елена Михайлова - супруги и владельцы компании Nazarov & Partners.

Опыт **Александра Назарова** в недвижимости идет с 1999 года. С 2004 года основная специализация - коммерческая недвижимость. Александр является руководителем компании Nazarov & Partners, которой в этом году исполняется 10 лет.

**Елена Михайлова** на рынке недвижимости более 11 лет. Кандидат социологических наук. С 2011 года руководит направлением зарубежной недвижимости в компании, с 2016 года возглавляет Представительство компании Nazarov & Partners на Кипре.

**<https://www.nazarov-partners.com/>**

**<http://cyprusproperty-np.com/>**

+7913 912 4636

+357 99 050880

Видеоканал

**<https://www.youtube.com/user/2144636>**

**Nazarov & Partners International broker for commercial and elite real estate.** Alexander Nazarov and Elena Mikhaylova are owners of Nazarov & Partners Company.

The experience of **Alexander Nazarov** in real estate business starts since 1999. Since 2004 the main specialization is commercial real estate. Alexander is the head of Nazarov & Partners company with a 10 years of business experience in 2019.

**Elena Mikhaylova** is in the real estate market over 11 years. PhD in Sociological Sciences. Since 2011 Elena is in the foreign real estate development of the company and since 2016 Elena is the head of Nazarov & Partners Representative Office in Cyprus.

**<https://www.nazarov-partners.com/>**

**<http://cyprusproperty-np.com/>**

+7 913 912 4636

+357 99 050880

Video Channel

**<https://www.youtube.com/user/2144636>**