

Георгій МАЛАХІТІ
здобувач другого рівня вищої освіти
Науковий консультант: кандидат педагогічних наук,
доцент О. В. Сніговська
Одеський національний університет імені І. І. Мечникова
м. Одеса, Україна
ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0001-8242-3979>

NEAPOLIS SMART ECOCITY ЯК ІНСТРУМЕНТ ЗМІЦНЕННЯ МІЖНАРОДНИХ ЗВ'ЯЗКІВ КІПРУ В ТУРИСТИЧНІЙ СФЕРІ

У сучасному світі концепція «розумного міста» стає все більш актуальною як відповідь на виклики урбанізації, зміни клімату та потреби сталого розвитку. Кіпр, маючи стратегічне розташування на перетині Європи, Азії та Африки, активно шукає нові шляхи для посилення своєї ролі на міжнародній арені, зокрема в туристичній галузі – одному з ключових секторів національної економіки. У цьому контексті проєкт Neapolis Smart EcoCity, який позиціонується як перше в Європі місто нового покоління з акцентом на інновації, екологію та цифровізацію, виступає не лише як інструмент внутрішнього розвитку, але й як потужний важіль для зміцнення міжнародних зв'язків.

Актуальність даної теми зумовлена зростаючим попитом на сталий та високотехнологічний туризм, а також конкуренцією серед країн Середземномор'я за інвестиції, туристів і міжнародне партнерство. Neapolis має потенціал стати взірцем інтеграції передових технологій в туристичну інфраструктуру та платформою для міжкультурного і міждержавного співробітництва. Дослідження цього проєкту дозволяє оцінити, як інноваційні урбаністичні ініціативи можуть впливати на геополітичний імідж країни й сприяти її глобальній туристичній привабливості.

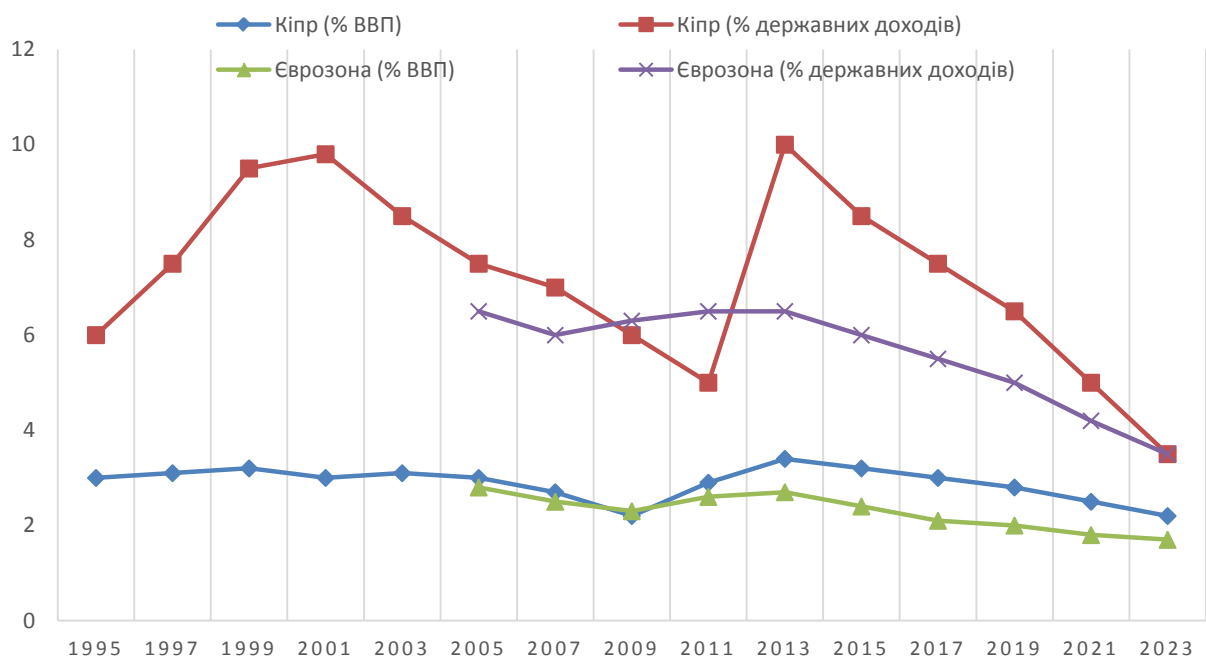
На південному заході Кіпру, неподалік міста Пафос, ось уже понад десятиліття визріває ідея, покликана змінити не лише вигляд острова, а його

роль на туристичній і технологічній мапі Європи. Проєкт Nearpolis Smart EcoCity, генплан якого був узгоджений із місцевою владою у 2008 році, замислювався як сучасне місто, що «побудують з нуля», яке буде поєднувати інновації, екологічність та середземноморський спосіб життя. У ньому, згідно з Проєктом, буде свій університет, лікувальні установи (реабілітаційний та онкологічний центри), апартаменти, офіси тощо. Варто зазначити, університет (Nearpolis University Paphos) і лікарня (Iasis Hospital) вже існують і працюють у Пафосі, а в майбутньому будуть переведені в Еко Місто, коли для них зведуть відповідні будівлі [15].

Проєкт Nearpolis Smart EcoCity передбачає створення сучасної екологічно орієнтованої міської інфраструктури, що інтегрує житлові, комерційні, освітні та рекреаційні зони. У його межах заплановане будівництво близько 4 000 житлових одиниць разом із університетом, лікарнею, школами, парками та офісними просторами [5]. Проєкт розрахований на 888000 м² у передмісті Пафосу та буде у 15-20 хвилинах від Міжнародного аеропорту Пафосу (Διεθνής Αερολιμένας Πάφου). Концепція прагне створити стійке, орієнтоване на технології й екологію місто майбутнього [5]. Центральними завданнями Nearpolis є підвищення якості життя мешканців та залучення інноваційних індустрій, що об'єднує концепцію «життя у зеленому середовищі» з передовим інфраструктурним рішенням.

Проєкт Nearpolis виник на тлі кількох важливих передумов. По-перше, після вступу до ЄС у 2004 році Кіпр прагнув диверсифікувати економіку, орієнтуючись на інновації та сферу знань. У другій половині 2000-х років, ще до кіпрської фінансової кризи 2012-2013 років, що стала наслідком поєднання внутрішніх економічних проблем і зовнішніх викликів, зокрема впливу грецької боргової кризи, надмірної заборгованості банків, зниження кредитного рейтингу та втрати доступу до міжнародних ринків. Коли два найбільші банки – Bank of Cyprus та Cyprus Popular Bank (також відомий як Laiki Bank), – опинилися на межі краху, уряд Республіки Кіпр звернувся по допомогу до ЄС, який погодився надати 10 млрд євро за умови проведення жорстких реформ. Через брак інших джерел фінансування влада змушена була частково компенсувати втрати за рахунок великих вкладників, уникаючи при цьому поділу тягаря на дрібних вкладників [7, с. 1–2].

Це рішення дозволило зберегти Республіку Кіпр у складі Єврозони, хоча і коштувало економіці значних втрат та підриву довіри. Криза також оголила вразливість Кіпру як фінансового центру, де банківський сектор значно перевищував можливості держави щодо його підтримки. Позики для Республіки Кіпр були непривабливими, оскільки їхня вартість значно перевищувала середній рівень процентних ставок у ЄС [7, с. 2; 1, с.10].



Мал. 1. Розподіл відсотків, що підлягають сплаті за державним боргом у 1995-2023 роках [2, с. 65].

Росія проявляла інтерес до ситуації, адже значна частина депозитів у кіпрських банках належала російським компаніям і олігархам. Москва розглядала можливість допомоги, оскільки Кіпр був важливим фінансовим хабом для російського капіталу [7, с. 1]. Однак, жодної реальної фінансової підтримки надано не було, що частково було пов'язано з небажанням втручатися в переговори Кіпру з ЄС та МВФ. На таких передумовах були започатковані плани створення нового урбаністичного простору, який мав би стати катализатором регіонального розвитку. Географічне положення країни – на перехресті Європи, Близького Сходу та Африки – забезпечує стратегічні переваги для міжнародної співпраці [12]. У цьому контексті Nearolis позиціонується як «центр, заснований на знаннях», здатний поєднувати економіки ЄС та Близького Сходу [12]. По-друге, соціальні потреби регіону Пафосу – зростаючий попит на високоякісні послуги у сфері охорони здоров'я, освіти та рекреації – обумовили необхідність розвитку нового типу міського середовища. Місцева влада та бізнес-спільнота Кіпру розглядали Nearolis як засіб залучення фахівців, інвестицій і модернізації регіональної економіки через створення «інтелектуальної робочої сили» (knowledge workforce).

Незважаючи на фінансові виклики та затримки, ініціатори Проекту – компанія Pandora Investments Public Company і холдингова компанія Pandora Group of Companies, які є одними з ключових компаній у складі Leptos Group, що виконує функції інвестиційного підрозділу групи – не відмовилися від своєї мети. Група компаній Pandora оголосила, що 21 вересня 2022 року було завершено угоду з Банком Кіпру, укладену ще у вересні 2019 року. В межах домовленостей, Група достроково погасила значну частину довгострокових зобов'язань перед Банком в обмін, зокрема, на передачу чотирьох земельних

ділянок на північній/північно-східній околиці міста Пафос. Площа дозволеної забудови на цих ділянках становить близько 27% від загального обсягу Проєкту.

Погашення охопило конвертовані облігації на 100 млн євро, випущені у 2016 році, а також облігації типу *Payment in Kind Notes* на 69,6 млн євро. Їхня справедлива вартість станом на кінець 2021 та середину 2022 року становила 117 млн євро. Для реалізації цієї угоди Банк надав новий довгостроковий кредит у розмірі 10 млн євро, а передані ділянки були класифіковані як інвестиційна нерухомість.

Окрім того, Банк погодився передати Групі свій поділ на ділянки, що відкриває додаткові можливості для реалізації Проєкту. Після отримання переглянутого дозволу на планування, Група розпочала будівництво важливої інфраструктури. Вплив угоди на фінансові показники був оцінений вже після завершення оновленого бізнес-плану Проєкту, який планувалося завершити ще в першому кварталі 2023 року [14].

Загальна вартість розробки Проєкту прогнозується в 1 мільярд євро (без урахування землі), а валова вартість розробки (GDV), після її завершення, оцінюється в 1,95 мільярда євро. Інвестиції в акціонерний капітал у розмірі 100 мільйонів євро разом із продажами поза Проєктом і банківськими боргами фінансуватимуть більшу частину Проєкту, а дивіденди будуть виплачуватися з 4-го року після його реалізації. Банківське фінансування для частини початкових інфраструктурних робіт вже забезпечено, що гарантує фінансову стабільність на ранніх етапах [5].

У своєму інтерв'ю спадкоємці будівельної компанії Leptos – Йоргос і Пантеліс Лептос – зазначили, що Проєкт Neapolis Smart EcoCity вражає як масштабом, так і багатофункціональністю. У зв'язку з великою територією і поетапністю реалізації, стратегічне планування постійно оновлюється й адаптується до актуальних даних та ринкових умов і стандартів, що уповільнює процес будівництва [4].

Особливий акцент наразі робиться на сучасні офісні комплекси, які, у поєднанні з житловими зонами, мають стати магнітом для іноземних компаній, зацікавлених у розширенні своєї діяльності на Кіпрі [4].

Очікується, що реалізація Проєкту створить близько 8000 робочих місць, що стане суттєвим внеском у національну економіку та стимулюватиме розвиток регіону [9].

Варто також підкреслити, що концепція міста повністю відповідає його назві – Smart EcoCity, тобто «розумне» Еко Місто, де подбають про зменшення викидів CO², застосування зелених технологій будівництва (розроблених *Green Design & Architects*), рециркуляцію та очищення стічних вод, використання сонячної енергії навіть у вуличному освітленні, а також про переробку відходів.

Інтелектуальне управління житлом і міською інфраструктурою забезпечить технологію «розумний будинок», а всі ключові системи будуть об'єднані в єдину цифрову платформу управління. Завдяки контролю та оптимізації споживання ресурсів, місто має зменшити енергетичні й водні

витрати на 20%, що підкреслює його екологічну та технологічну спрямованість [15].

Однак, у різних інтернет-джерелах висловлюються суперечливі погляди щодо термінів завершення будівництва міста. Одні ресурси вказували, що початково реалізацію Neapolis Smart EcoCity планували завершити протягом 13 років [10], інші ж повідомляли про амбітніший початковий план – завершення вже до 2018 року [9]. Втім, через брак фінансування, а згодом і через ускладнення ситуації, спричинене пандемією COVID-19, будівництво Проєкту тривалий час залишалося на паузі.

За кожним таким масштабним проєктом стоїть особистість – і в цьому випадку це Міхалакіс (Майкл) Лептос, засновник Leptos Group. Саме його бачення стало основою для створення Neapolis, як і багатьох інших проєктів, що сформували сучасне урбаністичне обличчя Кіпру. Лептос був не лише підприємцем, а й стратегом із потужним авторитетом у політичних та ділових колах. Упродовж своєї кар'єри він мав офіційні зустрічі з кількома президентами Республіки Кіпр – Глафкосом Клерідісом, Тассосом Пападопулосом, Дімітрісом Христофіасом, Георгіосом Васіліу та Нікосом Анастасіадісом, а також із прем'єр-міністром Греції Георгіосом Папандреу, принцесою Анною з Великої Британії, Вселенським Патріархом Варфоломієм у Стамбулі й архієпископом Кіпру Хризостомом II. Його виняткові зв'язки та особистий авторитет дозволяли втілювати в життя масштабні проєкти, зокрема залучати іноземних інвесторів та підтримку з боку державних інституцій. Міхалакіс Лептос помер у 2021 році у віці 83 років. Його летальний кінець, ймовірно, негативно вплинув на реалізацію деяких проєктів компанії, включно з Neapolis Smart EcoCity, адже він був не лише засновником, а й рушієм її стратегічного розвитку. Після його смерті справу продовжили його сини – Йоргос і Пантеліс, прагнучи втілити батькове бачення – перетворити Neapolis на зразок сучасного, екологічного, технологічного та функціонального міста нового покоління [6].

Завершення Проєкту Neapolis Smart EcoCity може стати значним поштовхом для розвитку туризму на Кіпрі, особливо в регіоні Пафосу. Цей масштабний Проєкт передбачає створення інноваційного міста з унікальними туристичними принадами [11].

Окрім вище згаданого, у центрі міста планується створення культурного парку «Aphrodite Gardens», який включатиме театри, музеї, археологічні об'єкти та тематичні ресторани. Це сприятиме розвитку культурного туризму та привабить відвідувачів, зацікавлених у вивченні історії та культури Кіпру [12].

Neapolis також стане центром медичного туризму завдяки створенню сучасного медичного комплексу, що включатиме спеціалізовану лікарню на 120 медичних ліжок, онкологічний центр, реабілітаційний центр та Велнес-центр. Ці заклади надаватимуть високоякісні медичні послуги як для місцевих жителів, так і для іноземних пацієнтів. Проєкт передбачає створення бізнес-парку з офісними приміщеннями, конференц-залами та готелем на 120 номерів. Це створить умови для проведення міжнародних конференцій, семінарів та бізнес-зустрічей, що сприятиме розвитку бізнес-туризму на острові [11].

Поєднання Університету Неаполіс у Пафосі (Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου), що функціонує з 2010 року, з інноваційним «розумним» містом створює потенціал для розвитку нового напрямку на Кіпрі – наукового та освітнього туризму. Університет бере участь у європейських дослідницьких програмах, організовує конференції та співпрацює з міжнародними освітніми структурами, що приваблює іноземних студентів, викладачів і науковців як на навчання, так і на короткострокові візити. Сучасна інфраструктура міста – готелі, лікарні, культурні центри, екологічні рішення – робить його зручним майданчиком для проведення форумів, виставок і наукових подій. Усе це формує основу для цілорічного, високоякісного туризму поза межами традиційного пляжного сезону.

У межах факультету економіки та бізнесу Університету Неаполіс функціонує Центр досліджень міжнародного туризму. Він пропонує програми, орієнтовані на стратегічне управління туризмом, міждисциплінарні дослідження та взаємодію з індустрією. Центр проводить навчання для студентів і професіоналів, сприяє формуванню туристичної політики й активно співпрацює з урядом, бізнесом і місцевими органами влади, що робить його привабливим для міжнародних представництв і партнерства [3].

Підводячи підсумки, варто зазначити, що Neapolis Smart EcoCity має потенціал стати каталізатором міжнародних туристичних змін на Кіпрі та є стратегічним інноваційним проєктом, покликаним трансформувати західну частину острова, зокрема регіон Пафоса, в екологічно сталий, технологічно розвинений та багатофункціональний урбаністичний простір. Його концепція ґрунтується на гармонійному поєднанні чотирьох ключових напрямів – освіти, охорони здоров'я, досліджень і туризму, – що у своїй сукупності формують нову модель середземноморського життя, праці й відпочинку.

Проєкт був започаткований у 2008 році Міхалакісом Лептосом – засновником Leptos Group та ініціатором цієї амбітної ідеї. Однак, шлях до реалізації виявився тривалим і непростим. На його перебіг вплинули глобальні кризи, зокрема економічна рецесія 2008 року, пандемія COVID-19, а також смерть самого Міхалакіса у 2021 році. Ці обставини спричинили затримки в реалізації проєкту, поставили під сумнів його темпи розвитку та вимагали перегляду початкових стратегічних підходів.

Незважаючи на виклики, Neapolis не був остаточно заморожений. Його подальшим втіленням займаються спадкоємці Міхалакіса Лептоса у співпраці з низкою стратегічних партнерів. Останні роки ознаменувалися поживленням: з'явилися оновлені маркетингові кампанії, були переглянуті фінансові моделі, а також активізувалися процеси, пов'язані з інфраструктурним розвитком території. Усе це свідчить про збереження зацікавленості в реалізації Проєкту з боку інвесторів і міської влади.

Neapolis Smart EcoCity має потенціал стати не лише туристичним магнітом, а й осередком інновацій і сталого розвитку на міжнародній арені. Його втілення сприятиме створенню нових робочих місць, розвитку локальної освітньої та медичної інфраструктури, залученню іноземних інвестицій і зміцненню міжнародного іміджу Кіпру.

Підсумовуючи, можна сказати, що проєкт Neapolis Smart EcoCity є яскравим прикладом того, як інноваційні урбаністичні ініціативи можуть стати ефективним інструментом не лише економічного розвитку, а й зміцнення міжнародних зв'язків держави. Його реалізація створює нові можливості для позиціонування Кіпру як сучасного, екологічно відповідального та технологічно розвиненого туристичного напрямку. Завдяки поєднанню екоспрямованої інфраструктури, інтелектуальних рішень та стратегічної відкритості до глобального партнерства, Neapolis здатен приваблювати інвесторів, дослідників, туристів та міжнародні організації. Таким чином, цей проєкт може стати не лише локальним центром інновацій, але й каталізатором зовнішньополітичної активності Кіпру в галузі туризму, науки й сталого розвитку.

Список використаних джерел:

1. Annual Report. Public Debt Management 2013. *Republic of Cyprus. Ministry of Finance. Public Debt Management Office*. May 2014. Nicosia, Cyprus. P. 72. URL: [https://www.mof.gov.cy/mof/pdmo/pdmo.nsf/All/7F6DDAEDA81A1D1DC225879E004401D8/\\$file/Annual%20Report2013%20EN.pdf?OpenElement](https://www.mof.gov.cy/mof/pdmo/pdmo.nsf/All/7F6DDAEDA81A1D1DC225879E004401D8/$file/Annual%20Report2013%20EN.pdf?OpenElement) (дата звернення: 15.05.2025 р.).
2. Annual Report. Public Debt Management 2024. *Republic of Cyprus. Ministry of Finance Public Debt Management Office*. April 2025. Nicosia, Cyprus. P. 144. URL: https://www.gov.cy/media/sites/11/2025/05/241231_Annual-Report-2024_EN_Final_ichris.pdf (дата звернення: 15.05.2025 р.).
3. Centre for International Tourism Research. *Neapolis University Pafos*. URL: <https://www.nup.ac.cy/research/centre-for-international-tourism-research> (дата звернення: 15.05.2025 р.).
4. Chrysanthos Manoli. George and Pentelis Leptos talk to Forbes Cyprus. *Tala Community News*. July 1, 2024. URL: <https://talanews.blogspot.com/2024/07/george-and-pentelis-leptos-talk-to.html> (дата звернення: 15.05.2025 р.).
5. Fingar Courtney. Top 10 investable projects: Neapolis Smart EcoCity, Paphos. *RealFDI*. March 5, 2025. URL: <https://realassetinsight.com/feature/top-10-investable-projects-neapolis-smart-ecocity-paphos/> (дата звернення: 15.05.2025 р.).
6. Leptos Group History. *Leptos Estates*. URL: <https://www.leptosestates.com/leptos-group/> (дата звернення: 15.05.2025 р.).
7. Lessons from Cyprus. *European Union Center of North Carolina EU Briefings*. 2013. P. 9. URL: https://europe.unc.edu/wp-content/uploads/sites/314/2016/11/Brief_Lessons_Cyprus_2013.pdf (дата звернення: 15.05.2025 р.).
8. Ministry of Finance Public Debt Management Office. Public debt management annual report 2013. May 2014. Nicosia, Cyprus. P. 72.

- URL: [https://www.mof.gov.cy/mof/pdmo/pdmo.nsf/All/7F6DDAEDA81A1D1DC225879E004401D8/\\$file/Annual%20Report2013%20EN.pdf?OpenElement](https://www.mof.gov.cy/mof/pdmo/pdmo.nsf/All/7F6DDAEDA81A1D1DC225879E004401D8/$file/Annual%20Report2013%20EN.pdf?OpenElement) (дата звернення: 15.05.2025 р.).
9. Neapolis – EcoCity (Geroskipou). *Wikimapia.org*.
URL: <https://wikimapia.org/21366020/Neapolis-EcoCity> (дата звернення: 15.05.2025 р.).
10. Neapolis Smart EcoCity – primul eco-oraş din Europa. *Ecology.md*. 2013. URL: <https://ecology.md/md/page/neapolis-smart-ecocity-primul-eco-oras-din-europa> (дата звернення: 15.05.2025 р.).
11. Neapolis Smart EcoCity Paphos. *Navinvest Cyprus*.
URL: <https://www.navinvestcyprus.com/neapolis-smart-ecocity-paphos> (дата звернення: 15.05.2025 р.).
12. NEAPOLIS Smart EcoCity. The Concept. URL: <https://www.neapolis.com/resources/downloads/Brochure.pdf> (дата звернення: 15.05.2025 р.).
13. Republic of Cyprus. Ministry of Finance Public Debt Management Office. Public debt management annual report 2024. April 2025. Nicosia, Cyprus. P. 144. URL: https://www.gov.cy/media/sites/11/2025/05/241231_Annual-Report-2024_EN_Final_ichris.pdf (дата звернення: 15.05.2025 р.).
14. Πανδώρα: Μείωσε δανεισμό και προχώρά με το Neapolis Smart Eco City. *InBusinessNews*. 21 Σεπτεμβρίου 2022. URL: <https://inbusinessnews.reporter.com.cy/article/2022/9/21/651183/pandora-meiose-daneismo-kai-prokhora-me-to-neapolis-smart-eco-city/> (дата звернення: 15.05.2025 р.).
15. Великі проєкти на маленькому острові. *Zagorodna.com*. 26.12.2011 р. URL: <https://www.zagorodna.com/uk/statti/veliki-proekti-na-malenkomu-ostrovi.html> (дата звернення: 15.05.2025 р.).