

Налоговые
изменения

Характеристика рынка недвижимости
и объем продаж по городам

Перспективы
и рекомендации

Рынок недвижимости Кипра


ПЕРЕЖИВАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ

2024



В предстоящем отчете вы найдете детальный анализ рынка недвижимости Кипра за первый квартал 2024 года. В этом году мы начинаем публикацию отчетов по кварталам, чтобы предоставить более полное и актуальное представление о динамике и тенденциях рынка.

В 2024 году Кипр демонстрирует стабильность, сохраняя свои позиции как надёжное направление для инвестиций в недвижимость. Особое внимание стоит уделить инвестициям в зелёную энергетику и инфраструктурные проекты, включая строительство интегрированных комплексов. Эти направления не только способствуют экономическому росту и созданию рабочих мест, но и отвечают глобальным трендам на улучшение энергетической эффективности.

A black and white portrait of a man with short hair, a beard, and glasses, wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. He is looking directly at the camera with a neutral expression. The background behind him is a dark blue with a white geometric network pattern of dots and lines. To the right of the portrait, there are large, overlapping geometric shapes in shades of blue and red.

Сергей Поливар
Основатель SPM

Глобальные экономические тренды 1 квартала 2024 года

Ожидается активизация мировых инвестиционных процессов. Первый квартал 2024 года характеризуется общим трендом восстановления экономического роста в мире, хоть и с умеренным,

но устойчивым темпом, который составляет 3,2%. В политико-экономической среде сохраняется напряженность из-за продолжения военных действий в Украине и конфликта

Израиль-Палестина. Это подчеркивает наличие серьезных предпосылок для восстановления национальных экономик, прежде всего в развитых странах, таких как США, страны ЕС и Китай.

Общие тенденции

Процентные ставки

ЕЦБ сохраняет ключевые процентные ставки неизменными на фоне снижающейся инфляции: базовая ставка остается на уровне 4,5%, маржинальная кредитная ставка – 4,75%, депозитная ставка – 4%. По прогнозам, ЕЦБ может начать снижение ставок с июня 2024 года, если инфляция в еврозоне продолжит уменьшаться. С марта процентная ставка Федеральной резервной системы США составляет 5,5%. Банк Англии установил ставку на уровне 5,25%, резервный банк Австралии – 4,25%. Центральные банки Японии и Швейцарии в марте изменили свои ставки: в Японии ставка выросла до 0,2%, в Швейцарии снизилась на 0,25%. Такие меры центральных банков отражают стратегию адаптации к текущим экономическим условиям и предполагают управление инфляционными ожиданиями и поддержку экономической стабильности.

Геополитические риски

Остаются высокими на фоне продолжающихся конфликтов между Украиной и Россией, Израилем и Палестиной, а также обострения отношений между США и Китаем из-за Тайваня. Вопрос изменения политических курсов стран остается открытым в связи с предстоящими президентскими

выборами в США. Кроме того, в течение 2024 года в мире состоится около 70 выборов в 40 странах. Это может повлиять на международные отношения, экономические соглашения и глобальную стабильность, усиливая неопределенность и потенциально создавая новые вызовы и возможности в международной политике и экономике.

Инфляция

В марте 2024 года уровень инфляции в еврозоне снизился до 2,4% годовых, что оказалось на 0,2 процентных пункта ниже предварительных оценок февраля. Такой результат превысил ожидания экспертов. В то же время, в США аналитики Bloomberg прогнозируют ускорение инфляции до 3,4%, что значительно выше целевого уровня американского Центрального банка, равного 2%. В целом инфляционное давление в мире спадает быстрыми темпами.

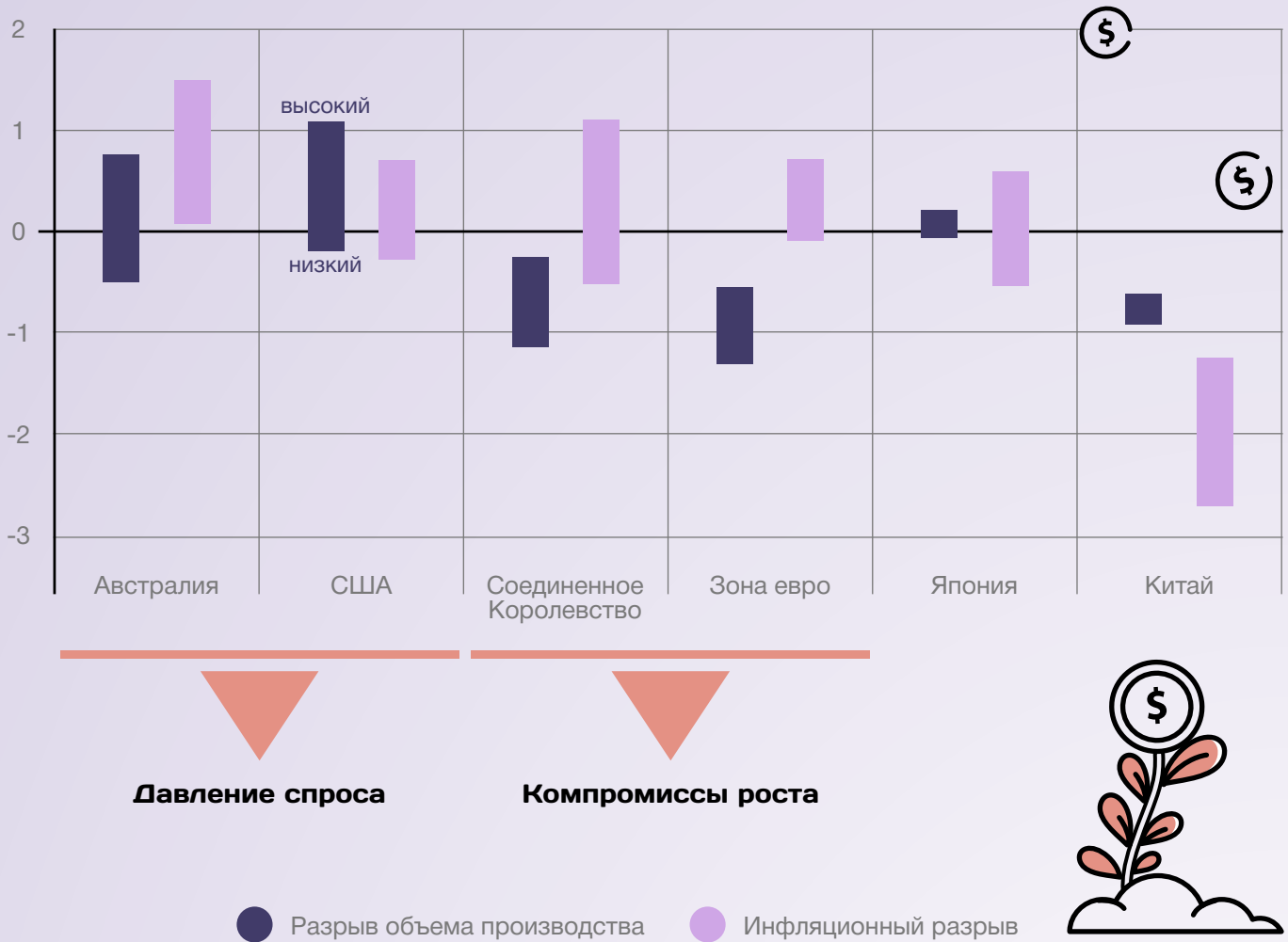
Денежно-кредитная политика

Денежно-кредитная политика ориентирована на дешевые

деньги. Однако геополитические риски и специфика национальных экономик в начале 2024 года требуют индивидуального подхода в их реализации в отдельных странах. В мировом масштабе можно выделить четыре зоны реализации денежно-кредитной политики, зависящие от общего национального спроса. Сильное давление спроса характерно для Австралии и США, где производственный и инфляционный разрывы совпадают. Зона умеренного роста (Англия, ЕС) характеризуется превышением инфляционного разрыва над производственным. Япония находится в зоне среднего уровня разрыва в мировом масштабе. В Китае производственный разрыв значительно превышает инфляционный.



Диапазон оценок инфляционного разрыва и разрыва объема производства в 2024 году



Миграционные процессы

При общей тенденции роста населения планеты наблюдается увеличение миграционных потоков. Прогнозируется дальнейший рост числа перемещенных лиц, в основном в страны ЕС. Продолжается тенденция к миграции трудоспособного населения, что приводит к увеличению числа мигрантов в Великобритании, Австралии и Канаде. В результате этого

Климатические изменения

Глобальные климатические изменения усугубляют экстремальные погодные явления, что приводит к значительным экономическим потерям. Повреждения инфраструктуры, включая аэропорты и системы электроснабжения, а также проблемы с доступом к питьевой воде, непосредственно влияют на туристическую индустрию и общую экономическую стабильность. В начале 2024 года серьезные климатические проблемы возникли

в ОАЭ, Саудовской Аравии, Омане, Катаре и юго-восточном Иране. Наблюдались торнадо в США, землетрясения и извержения вулкана в Индонезии, засухи в Латинской Америке и затопления в Австралии, экстремальная жара в Европе с риском засух и пожаров. Тем не менее, благодаря своему уникальному географическому положению, Кипр остается относительно устойчивым к климатическим изменениям за последние годы. Климатологи предсказывают, что на острове будет наблюдаться увеличение количества солнечных дней, но при этом значительного повышения температуры не ожидается.

средняя арендная плата за жилье увеличивается на **5%**

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости, являющийся ключевым сегментом мировой экономики, активно развивается на фоне урбанизации и роста населения.

В 1 квартале 2024 года, под воздействием экономической нестабильности и геополитических конфликтов, отрасль испытывает значительные трансформации, адаптируясь к новым реалиям и предоставляя возможности для реструктуризации и инноваций.

Согласно отчету PwC «Новые тенденции на рынке недвижимости 2024» глобальный рынок недвижимости находится в точке перелома, предполагая, что в будущем появится больше ясности и ликвидности, поскольку инвесторы начинают принимать более высокие процентные ставки на длительный срок и находят компромисс по ценообразованию.

В начале 2024 года анализ мирового рынка недвижимости показывает следующие ключевые тренды:

- **Рост цен на жилье:**

Превышение спроса над предложением вызывает увеличение стоимости жилья на 2,6%

- **Цифровая трансформация:**

новые технологии, включая VR, умные дома, ИИ и блокчейн трансформируют рынок недвижимости, улучшая безопасность и эффективность транзакций. Блокчейн обеспечивает прозрачность и контроль для клиентов, аналитика данных и ИИ помогают прогнозировать цены, в то время как AR и VR предлагают инновационные визуализации объектов. Евросоюз активно поддерживает развитие технологий в сфере недвижимости, выделяя 1,5 млрд. евро в рамках программы Horizon Europe.

- **Возрождение пригородов:**

Расширение удалённой работы способствует переезду в просторные загородные дома.

- **Спрос на устойчивое жилье:**

Рост интереса к экологически чистым и энергоэффективным домам. Евросоюз активно реагирует на экологические вызовы стран Средиземноморья, запуская «Mediterranean Initiative» с бюджетом в 1 млрд. евро. В рамках инициативы также реализуется миссия «Климатически нейтральные и умные города», цель которой – создание устойчивой городской инфраструктуры и сокращение углеродных выбросов.

- **Глобальное экономическое влияние:**

Процентные ставки и геополитическая нестабильность оказывают влияние на рынок, при этом инфляция стимулирует инвестиции в строительство. В первом квартале 2024 года активы на мировом рынке недвижимости на 67% формировались за счет частных инвестиций и на 20% – благодаря инвестиционным фондам. В большинстве стран этот сектор способствовал росту национального богатства минимум на 50% от ВВП.

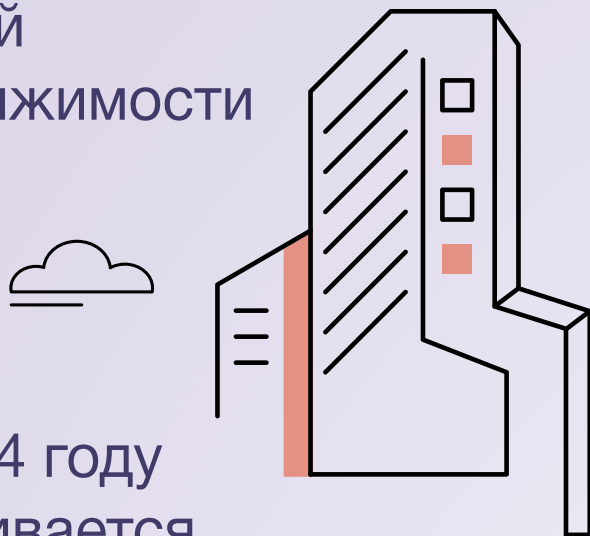


В 2024 году ключевые возможности для инвестиций в сектор инвестиционной недвижимости включают промышленную недвижимость, многоквартирное жилье и розничную торговлю.

Объем рынка жилой недвижимости

в 2024 году оценивается

в **11,14** трлн. дол.



Рост интереса к долговым фондам также указывает на стремление инвесторов диверсифицировать портфели в условиях увеличения процентных ставок и ограниченности капитала. Эти тенденции, усиленные миграционными процессами, обещают долгосрочную устойчивость и рост сектора.

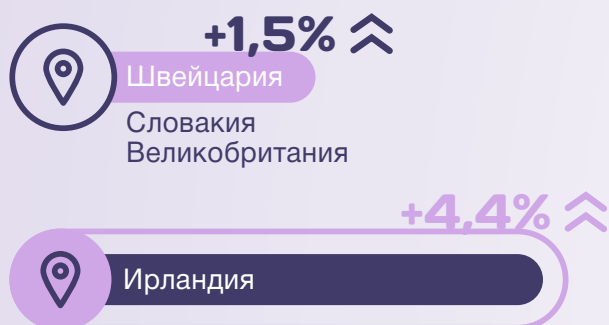
Прогнозы мирового рынка недвижимости в 2024 году указывают на общее снижение объемов ввода жилья в эксплуатацию в Европе с ожидаемым уровнем до 1,51 млн. единиц жилья к 2025 году, что будет самым низким показателем с 2016 года. Тем не менее, в некоторых странах, таких как Ирландия, Швейцария, Словакия и Великобритания, ожидается рост темпов строительства

жилья: в Ирландии на 4,4%, в Швейцарии, Словакии и Великобритании на 1,5%.

По прогнозам цен на жилье, они останутся стабильными в странах ЕС, однако в Дании, Италии, Испании, Нидерландах и Германии ожидается умеренный рост. Во Франции цены на жилье снизятся на 2-4%. В США к концу 2024 года прогнозируется рост цен на жилье на 2,8% с объемом продаж в 4,7 млн. домов.

Наиболее значительный и быстрый рост жилищного строительства прогнозируется в Азиатско-Тихоокеанском регионе. Рынок недвижимости в Юго-Восточной Азии останется стабильным. В Австралии, Новой Зеландии и Мумбаи (Индия) ожидается рост стоимости недвижимости до уровня 5,5%.

Рост темпов строительства



Стоимость жилья



Обзор рынка недвижимости Европы

Германия

В целом, ситуация на рынке недвижимости в Германии сложная и создает некоторую неопределенность. В 2024 году стоимость недвижимости, вероятно, достигнет минимума. По итогам 1 квартала 2024 года уже наблюдается среднее падение стоимости жилья на 2,8%. Этому способствует стабилизация рынка и сближение ценовых ожиданий между покупателями и продавцами. Ожидается рост инвестиций на уровне около 20% по сравнению с предыдущим годом. В первом квартале 2024 года жилищное строительство переживает существенный спад. Причиной этого является сокращение количества строительных разрешений и отказов в реализации проектов, а также повышение цен на строительные материалы, вызванное увеличением процентных ставок по ипотеке. В Берлине увеличивается спрос на доступное жилье при почти полной занятости жилых помещений (99%). В стране заметен эффект «блокировки» на рынке аренды: арендаторы не заключают контракты на дорогое жилье, а цены на аренду для новых арендаторов растут. Наибольшая стоимость аренды наблюдается в Мюнхене, Берлине, Франкфурте и Гамбурге, наименьшая – в Саксонии, Эрфурте, Лейпциге и Падерборне. Немецкий рынок недвижимости также характеризуется стабильным ростом спроса на офисные помещения, особенно в таких городах, как Берлин, Мюнхен и Гамбург.



Польша

Рынок недвижимости Польши продолжает оставаться одним из самых привлекательных в Европе, демонстрируя значительное развитие. Ожидается, что к концу 2024 года объем рынка достигнет 3,65 триллиона долларов, при этом на жилищный сегмент будет приходиться 2,81 триллиона. В 1 квартале 2024 года рост арендной ставки в среднем по стране составил 28,2% с наибольшим увеличением в Кракове (36%) и Варшаве (22%). Это связано с ростом административных расходов, коммунальных платежей и инфляции. Прогнозы на конец 2024 года предполагают снижение арендной платы: в Варшаве до 13%, в Кракове до 7%, во Вроцлаве до 10%, в Познани до 3,7% и в Гданьске до 3,3%.

В первом квартале 2024 года рынок недвижимости Польши характеризуется следующими тенденциями:

- рост спроса на жилье в крупных городах
- увеличением интереса к экологически чистому жилью, соответствующему экологическим стандартам и обладающему высокой энергоэффективностью
- доминирование краткосрочных арендных договоров из-за увеличения туристического потока
- широкое применение инновационных технологий в аренде, включая интеллектуальные системы управления недвижимостью.



Снижение арендной платы



Варшава
до **13%**



Краков
до **7%**



Вроцлав
до **10%**



Познань
до **3,7%**



Гданьск
до **3,3%**

Великобритания

Рынок недвижимости Великобритании переживает всплеск спроса на жилую недвижимость из-за низких процентных ставок и притока иностранных инвесторов.

«Аналитические данные на начало 2024 года указывают на наращивание темпов и причины для растущего рыночного оптимизма»

Тим Баннистер, директор по исследованиям в области недвижимости в Rightmove.

Объем рынка жилой недвижимости Великобритании оценивается в 360,27 млрд долларов в 2024 году. Прогнозируется, что цены на жилье в 2024 году останутся на том же уровне по сравнению с 2023 годом. Среди европейских стран Великобритания, наряду с Нидерландами, Данией и Швецией, занимает ведущие позиции на уровне домовладения 65,2%.

Отмена налогового режима «non-dom» в Британии, вероятно, приведет к снижению уровня притока частного иностранного капитала. В частности, предполагается сокращение спроса на элитную недвижимость. Переход к режиму FIG приведет к потерям персональных надбавок и годовых объемов на прирост капитала. Это указывает на то, что правительство Великобритании будет привлекать частные капиталы через оффшорные зоны.



Испания

Испания – одна из европейских стран, которая строит наименьшее количество домов на 1000 жителей. В настоящее время общий жилищный фонд Испании составляет более 26,8 млн единиц. Это на 0,3% больше, чем в 2023 году. Наибольшая доля приходится на Андалусию (17,2%), Каталонию (15,3%), Валенсийское сообщество (12,4%) и Мадрид (11,7%). Аналитики полагают, что цены на недвижимость в Испании останутся стабильными на фоне устойчивого рынка труда, высокого спроса среди платежеспособных инвесторов и иностранных покупателей и отсутствия предложения. Тем не менее, спрос на жилье, а значит и цены, будет поддерживать приток мигрантов. По оценкам Национального статистического института в 2024 году иностранное население увеличится примерно на 490 тыс. человек. А вот темпы темпы нового строительства и дальше будут отставать от спроса.



Наибольшая доля жилищного фонда



Андалусия

17,2%



Каталония

15,3%



Валенсийское сообщество

12,4%

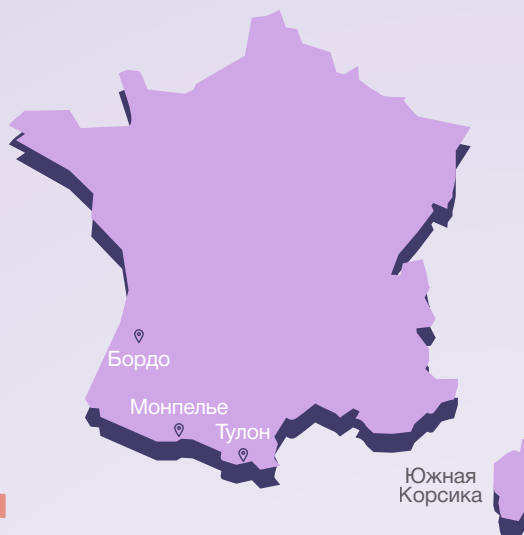


Мадрид

11,7%

Франция

В начале 2024 года цены на недвижимость во Франции падали самыми быстрыми темпами за более чем 5 лет. В Париже рынок недвижимости в 2024 году ознаменовался значительным снижением количества сделок, зафиксировав падение на 17% по сравнению с предыдущим годом. Это стало максимальным снижением со времен окончания Второй мировой войны. За пределами Парижа самыми дорогими местами для жизни во Франции остаются Бордо (средняя цена на жилье 385 000 евро), Южная Корсика (486 000 евро), Лион (422 000 евро), Монпелье (418 500 евро) и Тулон (468 400 евро).



Самые дорогие места для жизни (за пределами Парижа)

Бордо	Южная Корсика	Лион	Монпелье	Тулон
385 тыс. евро	486 тыс. евро	422 тыс. евро	418 тыс. евро	468 тыс. евро

Италия

Итальянский рынок недвижимости продолжает демонстрировать признаки дальнейшего ослабления. В начале 2024 года аналитики указывают на сокращение продаж. Кроме того, итальянский рынок жилья столкнулся с серьезными проблемами, связанными с доступностью ипотеки.

«Сектор недвижимости находится в состоянии тишины перед бурей. Мы оптимистичны, потому что ВВП растет, а пик инфляции остался позади. Тем не менее, мы переживаем момент ожидания, вызванный повышением процентных ставок, которое прервало механизм, который, казалось, был предназначен для постоянного увеличения даже самых хрупких амбиций»

*Лука Донди Далл'Оролоджо,
генеральный директор Nomisma*



Ожидается, что в 2024 году рынок недвижимости Италии достигнет стоимости в 9,62 трлн долларов. На этом рынке лидирует жилая недвижимость с прогнозируемым объемом рынка в 7,57 трлн долларов.

Экономика Кипра 1 квартал 2024 года

«Благодаря энергичной политике Кипр быстро оправился от пандемии и доказал свою устойчивость к многочисленным неблагоприятным потрясениям. Темпы роста выше, чем у большинства европейских аналогов, а инфляция близка к 2 процентам. Бюджетные показатели продолжают оставаться высокими, что значительно сокращает государственный долг»,

Алекс Пиенковски, глава миссии МВФ на Кипре, 29 марта 2024 года

Основные макроэкономические показатели

Европейская комиссия оценила экономическое состояние Кипра положительно, подчеркнув, что она следует по пути устойчивого развития. Согласно промежуточному прогнозу Комиссии на зиму 2024 года, в 2024 и 2025 годах

экономический рост поднимется и достигнет примерно

3%

Этому будут способствовать запланированные инвестиции в области энергетики, образования, здравоохранения и туризма, частично финансируемые в рамках Европейской программы восстановления и устойчивости. Предвидится увеличение ВВП и тенденция к уменьшению инфляции.

ВВП

Ожидается, что в 2024 году реальный ВВП вырастет на 2,8%. Это свидетельствует о постепенном восстановлении экономической активности после предыдущих периодов замедления.

Инфляция

Благодаря падению цен на энергоносители и ужесточению денежно-кредитной политики общий уровень инфляции упал примерно до 2 процентов. Ожидается, что до конца года инфляция продолжит снижаться.

Торговый баланс

Вклад чистого экспорта ожидается на низком уровне. Это обусловлено экономической нестабильностью основных торговых партнеров и повышенным спросом на импорт, стимулируемым внутренними инвестициями.

Государственный долг

Прогнозируется, что государственный долг Кипра будет снижаться, достигнув 71,5% ВВП в 2024 году и 66,2% в 2025 году. Это сокращение обусловлено стабильно сильным бюджетным положением и ожиданиями продолжения бюджетных излишков.

Рынок труда

В 2024 году уровень безработицы на Кипре снизился с 6,4% до 6,1%, демонстрируя устойчивость рынка труда. Ожидается, что уровень безработицы продолжит снижаться до менее 6%, что станет самым низким показателем за последние десять лет. В первом квартале 2024 года занятость на Кипре выросла на 3,9%, что является вторым по величине показателем в Европейском Союзе после Мальты (5,3%). В то время, как средний показатель роста занятости по Европейскому Союзу составил 1,6%.



уровень
безработицы
менее

6%



занятость
выросла на

3%

второй показатель в Европейском Союзе

Банковский сектор

Банковский сектор на Кипре демонстрирует высокую ликвидность с коэффициентом в 327%, одним из самых высоких в еврозоне. Рентабельность собственного капитала составляет 16,6%. Для укрепления устойчивости сектора Центральный банк Кипра увеличил антициклический буфер до 0,5% в ноябре 2023 года с планами дальнейшего повышения до 1,0%, начиная с 2 июня 2024 года. Это способствует повышению кредитного рейтинга и улучшению настроений на рынке.

Финансовая стабилизация

Денежные резервы с января по март 2024 года выросли с 1638 до 1755 млн. евро при стабильной процентной ставке 4,8% годовых. За первый квартал кредитный рейтинг страны занял 60-ю позицию. Ставки социального страхования для компаний и работников увеличились с начала года с 8,3% до 8,8%. Кипр предлагает уникальные условия для иностранных резидентов со статусом «нерезидент» (non-domiciled), которые освобождаются от подоходного налога. Это делает Кипр привлекательным для международных бизнесменов и инвесторов, которые могут использовать этот статус для налоговой оптимизации.

Для остальных резидентов действуют следующие налоговые ставки:

- 1** Корпоративный налог составляет **12,5%**, что является одним из самых низких уровней в Европейском Союзе.
- 2** Подоходный налог для физических лиц варьируется по прогрессивной шкале от **20%** до **35%**, что подразумевает увеличение ставки налога с ростом дохода.

Если вас интересуют детали налоговой системы Кипра, перспективы для бизнеса или возможности налоговой оптимизации, свяжитесь с нами! Подробности вы найдете на нашем сайте <https://spm.estate/services> или же присоединитесь к обсуждению в нашем Телеграм-канале.

Энергетический сектор

Тенденция к развитию зеленой энергетики и уменьшению зависимости от нефти укрепляет энергетическую безопасность и экологическую устойчивость Кипра. Инвестиции в возобновляемые источники энергии продолжают расти. Это способствует снижению выбросов углекислого газа. Улучшение энергоэффективности поддерживает зеленый экономический рост.

В 2024 году на Кипре активно развивают программы по поддержке возобновляемых источников энергии и энергоэффективности. Одной из ключевых инициатив является программа «Photovoltaics for All». Она предусматривает бюджет в 30 млн евро для установки солнечных панелей в домохозяйствах. Эта программа позволяет покрыть расходы на покупку и установку систем до 4,16 кВт с возможностью погашения через двухмесячные взносы в размере 150 евро, добавляемые к счетам за электроэнергию.

В рамках плана «Cyprus – Tomorrow» предоставляются гранты на теплоизоляцию и установку солнечных панелей, субсидии по которым были увеличены на 50%. Эти меры направлены на снижение энергетических затрат домохозяйств и поддержку стратегии страны по постепенному отказу от ископаемого топлива и сокращению выбросов парниковых газов. Такие инициативы также способствуют демонополизации и либерализации энергетического рынка, что привлекает инвесторов в сектор возобновляемых источников энергии и способствует более конкурентным ценам и улучшению услуг для потребителей.

«На Кипре за последние два года наблюдался один из крупнейших приростов доли возобновляемых источников энергии среди стран-членов ЕС»

Министр энергетики Кипра Джордж Папанастасиу, 18.04.24, выступление на 14-й Ассамблее Международного агентства по возобновляемым источникам энергии (IRENA) в Абу-Даби

Основные тенденции развития Кипра в 1 квартала 2024 года

В 2024 году Кипр продолжает реализовывать план восстановления и устойчивости, финансируемый ЕС на сумму 1,221 млн. евро, включая 1,020 млн. евро грантов и 200 млн. евро кредитов. Основное внимание уделяется зелёной трансформации и цифровизации со значительными инвестициями в обновление энергосистем и цифровых государственных служб. План направлен на улучшение инфраструктуры в области зеленого и цифрового перехода, здравоохранения, образования и туризма.

Инфраструктура

В 2024 году на Кипре запланированы значительные инвестиции в инфраструктуру. Они направлены на трансформацию острова и поддержку ключевых отраслей, таких как туризм и образование. Общий объем государственных работ достигает 112 миллионов евро, включая крупные проекты, направленные на улучшение дорожной сети и городской инфраструктуры. Среди них:

- Продолжается строительство автомагистрали Пафос – Полис. Это открывает новые возможности для развития северо-западной части острова, делая этот регион более доступным для туристической и жилой застройки.
- Улучшение дороги Лимассол – Троодос. Это способствует развитию горных районов и поддерживает переезд жителей из Лимассола в более уединенные и экологически чистые горные местности.
- Значительные частные инвестиции направлены на развитие спортивной инфраструктуры. В комплексе Cap St. George открылись тренировочные футбольные поля и спортивный центр. Национальные футбольные сборные Швеции, Латвии и Сербии заключили соглашения о пользовании новыми спортивными объектами на Кипре.

Инвестиции включают реконструкцию ключевых улиц и модернизацию зданий государственных учреждений, что не только улучшает функциональность этих объектов, но и стимулирует местный рынок недвижимости. Это комплексное развитие инфраструктуры способствует улучшению качества жизни жителей, привлекает новые инвестиции и создает устойчивое развитие регионов Кипра.

Туризм

В 2024 году на Кипре ожидается значительный рост доходов в секторе путешествий и туризма, прогнозируемый доход достигнет 158,33 млн евро. Главной долей этого рынка является гостиничный бизнес, который, по прогнозам, принесет около 76,03 млн долларов.

Согласно статистической службе Кипра в первом квартале 2024 года зафиксировано 415,3 тыс. посетителей. Это на 5,4% больше, чем за аналогичный период 2023 года. Такой показатель связан с улучшением инфраструктуры, стабилизацией экономики Кипра и его привлекательностью для туристов.

Страна	Процент от общего числа туристов
Великобритания	31.8%
Польша	10.4%
Германия	9.8%
Греция	9.1%
Израиль	8.2%

«Я лично оптимистично настроен, что нам удастся достичь нашей цели и показать результаты, аналогичные прошлогодним, когда были зафиксированы рекордные доходы от туризма. Данные за первый квартал показали ежегодное увеличение числа туристов на 5,4%, что свидетельствует о том, что эта цель вполне достижима»

заместитель министра туризма
Костас Кумис

Зеленый переход

Кипр отмечен как одна из шести стран Евросоюза, которые наиболее успешно выполняют цели по устойчивому развитию в энергетике. В 2023 году

страна получила финансирование в объеме

257 млн евро

от Европейского инвестиционного банка для укрепления экономической конкурентоспособности и адаптации к изменениям климата. Из этой суммы 130 млн евро выделены на программу THALIA, которая направлена на энергоэффективность и экологически устойчивые инвестиции. Дополнительные

100 млн евро

направлены на улучшение инфраструктуры

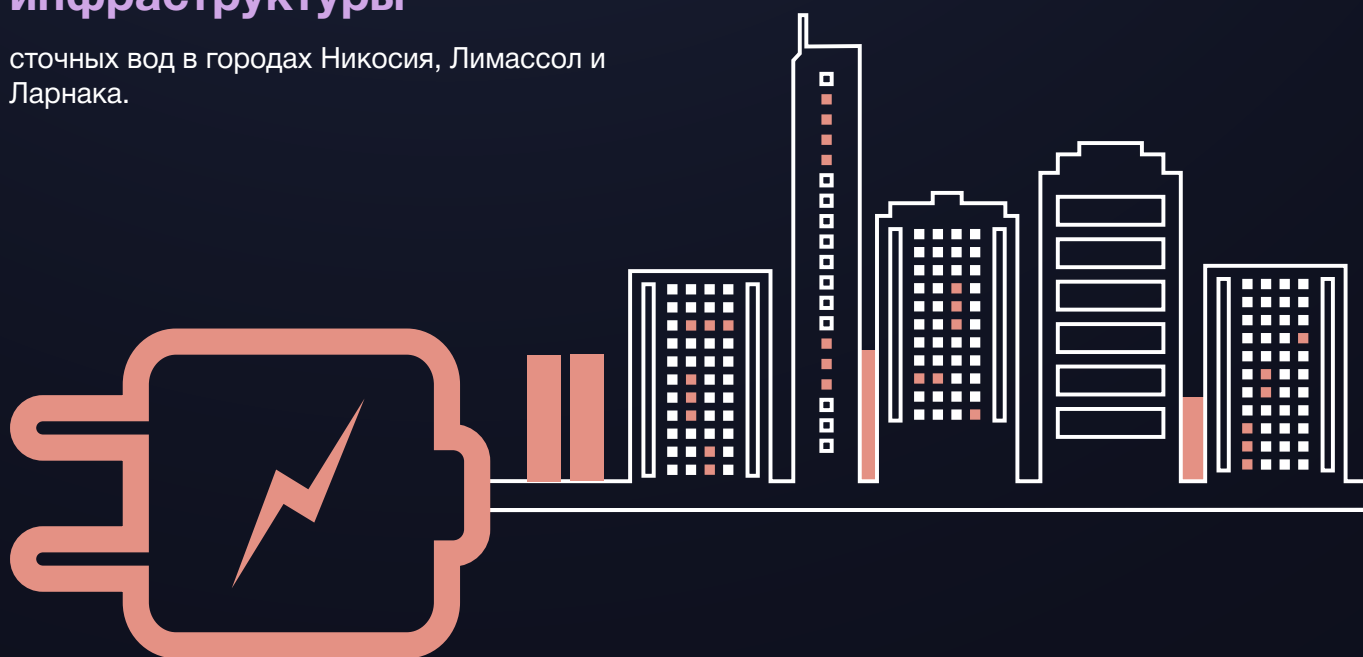
сточных вод в городах Никосия, Лимассол и Ларнака.

«Зеленый переход является одним из ключевых приоритетов Invest Кипра. Наша стратегия на ближайшие годы полностью соответствует целям «Видения 2035», целью которого является сделать Кипр лучшим местом в Европе для жизни, работы и ведения бизнеса»

Мариос Таннусис, генеральный директор Национального агентства по продвижению инвестиций Кипра

Цифровой переход

В 2024 году Кипр инвестирует значительные средства в развитие цифровой инфраструктуры, включая 133 млн. евро на цифровизацию государственных услуг. Эти инвестиции направлены на создание интегрированной и современной цифровой архитектуры для перехода к цифровым государственным услугам, модернизацию IT-систем национальной системы здравоохранения и развертывание трансграничных электронных услуг.



Налоговая политика Кипра

В 2024 году

Кипр занял

12 место

в Global Residence Program Index –

мировом рейтинге инвестиционных программ для получения вида на жительство. Кроме того, согласно индексу паспортов Henley & Partners, кипрский паспорт в настоящее время находится на 12-м месте. Это является самым высоким показателем, который он когда-либо занимал.

Кипрский рынок недвижимости тесно связан с корпоративной сферой, благодаря привлекательной налоговой политике, которая способствует инвестиционному притоку. Компании, работающие на Кипре, пользуются низкой ставкой корпоративного налога в 12,5% и другими льготами, такими как 100% иностранная собственность и бесплатная репатриация прибыли. Налоговые резиденты, не имеющие постоянного места жительства, на протяжении 17 лет с момента получения статуса нерезидента освобождаются от специальных взносов на оборону. Они не платят 17% налога с дивидендов, 2,25% с арендных доходов и 30% с пассивного процентного дохода, что существенно снижает их налоговую нагрузку. Это создает благоприятные условия для развития бизнеса и увеличения спроса на коммерческую и жилую недвижимость, стимулируя рост и инновации в этом секторе.

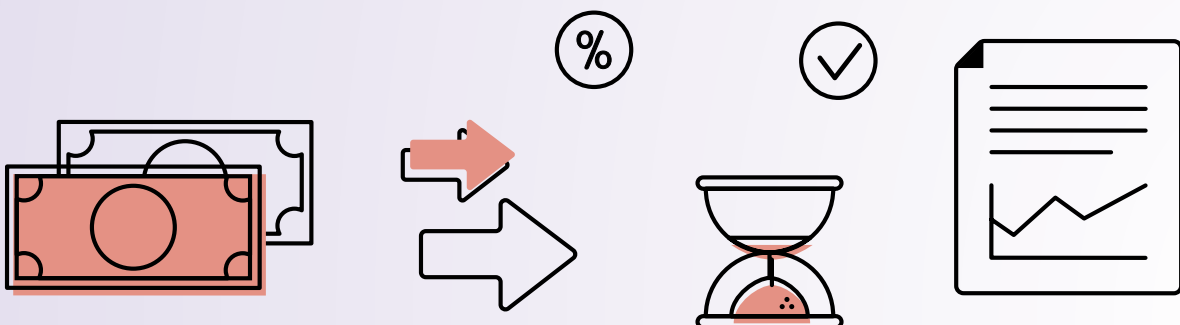
Если вы заинтересованы в углубленном изучении возможностей, которые открывает Кипр, и хотите максимизировать свои инвестиции, не упустите шанс получить персональную консультацию от наших экспертов. Закажите консультацию сегодня и начните планировать своё будущее на Кипре!



Налоговые изменения на Кипра в начале 2024 года

В 2024 году благодаря налоговым изменениям Кипр укрепил свои позиции как привлекательное направление для инвестиций в недвижимость:

- **Налог на прирост капитала.** Продлено освобождение от налога на прирост капитала для первой продажи недвижимости, что предоставляет значительные льготы как резидентам, так и иностранным инвесторам.
- **Налог на имущество.** Пересмотрены ставки налога на имущество с целью стимулирования инвестиций в недвижимость с пониженными ставками для новых покупателей.
- **Штемпельный налог.** Внесены корректировки в ставки штемпельного налога, направленные на активизацию рынка недвижимости, особенно для покупателей, приобретающих жильё впервые.



Рынок недвижимости Кипра

1 квартал 2024 года

«Сектор недвижимости является зеркалом экономики Кипра, будучи одним из её ключевых столпов. Поэтому крайне важно как для владельцев недвижимости посредством рационализации цен, так и для правительства посредством своей политики обеспечить его устойчивость»

Маринос Кинегире, президент Совета по регистрации агентов по недвижимости

В 2024 году рынок недвижимости Кипра продемонстрирует значительный рост, достигнув прогнозируемой стоимости в 116,30 млрд долларов. Основную долю этого рынка занимает сегмент жилой недвижимости с ожидаемым объемом в 89,58 млрд долларов, подчеркивая его доминирующее положение и высокий потенциал для инвесторов.

Согласно проекту бюджетного плана Кипра в 2024 году рост экономики будет поддерживаться внутренним рынком, в том числе потреблением и инвестициями в основной капитал.

На рынке недвижимости Кипра в начале 2024 года прослеживается тенденция к росту спроса на современные рабочие пространства и устойчивые объекты недвижимости. Растущий

спрос на зеленые здания и жилые апартаменты меньшего размера подчеркивает интерес к более доступным и экологически чистым жилищным решениям. Это направление отражает широкие экономические тенденции и повышенную заинтересованность в экологически устойчивом строительстве.

«В целом ожидается, что сектор недвижимости останется краеугольным камнем кипрской экономики в 2024 году, поддерживая траекторию ее развития»

Заместитель председателя земельной и строительной ассоциации девелоперов Кипра Яннис Мисирлис

В первом квартале 2024 года рынок недвижимости Кипра показал замедление:

- **Объем транзакций сократился на 18,6%**
- **Стоимость сделок упала на 22,9%**
- **Количество поданных документов на продажу снизилось на 11,1%**

Всего было зарегистрировано 4,543 транзакции на сумму 955,8 миллиона евро и подано 3,597 документов на продажу. Однако в сравнении с прошлым годом наблюдается рост объема транзакций на 16,5% и увеличение их стоимости на 8,7%.

В различных районах Кипра активность на рынке недвижимости различалась:

Район	Количество сделок	Сумма сделок (млн евро)
Никосия	1 245	198,4
Лимассол	1 202	323,8
Пафос	993	244,4
Ларнака	860	148,4
Фамагуста	243	40,8



По данным Департамента земли и геодезии, международные продажи недвижимости с января по март 2024 года достигли

1451,
418 (29%)
 из них продаж членам ЕС и
1033 (71%)
 покупателям из третьих стран.

Выделяется Пафос, где международные продажи значительно превышают местные покупки.

По последним данным рынка недвижимости на Кипре, цены на квартиры и дома продолжают демонстрировать значительные колебания.



Тип недвижимости	Средняя цена (евро)	Цена за квадратный метр (евро)
Квартира	550 000	4 371
Дом/Вилла	670 000	3 209

Стоимость покупки недвижимости на Кипре в 1 квартале 2024 года различается в зависимости от типа объекта и региона



Регион	Жилая недвижимость (евро/кв.м)
Пафос	3 600
Лимассол	4 800
Ларнака	2 700
Никосия	2 600
Айа-Напа	3 900

Регион	Офисная недвижимость (евро/кв.м)
Пафос	2 500
Лимассол	5 550
Ларнака	4 300
Никосия	4 100

Анализ рынка недвижимости показал значительное различие в ценах между новыми и вторичными объектами на Кипре. В Ларнаке

средняя цена за квадратный метр новой недвижимости составляет

3,619€

в то время как для вторичной недвижимости –

2,289€

Это представляет собой скидку в 36% на вторичные объекты. Подобные, но менее выраженные различия в ценах также наблюдались в других регионах, таких как Лимассол (25% разница), Никосия (27%), Пафос (27%) и Фамагуста (21%).



Разница цен первичных и вторичных объектов недвижимости



Лимассол

25%



Никосия

27%



Пафос

27%



Фамагуста

21%

Характеристика рынка недвижимости по регионам Кипра

Кипр признан одним из наиболее привлекательных и стабильных рынков недвижимости в Европе. Стоит учитывать особенности разных городов. Каждый из них обладает своей уникальной привлекательностью для инвесторов и жителей:

- Лимассол
- Пафос
- Ларнака
- Никосия

Лимассол, деловой центр Кипра, привлекает международные корпорации и ИТ-компании. Это усиливает спрос на недвижимость. Около 30-35% всех сделок с недвижимостью на Кипре приходится на этот город. Существенная доля рынка недвижимости Лимассола сосредоточена в рамках крупных сделок. 32% от общей стоимости всех продаж приходилось лишь на десять крупнейших транзакций. Это подчеркивает ключевую роль Лимассола в сегменте высокоценной недвижимости. Высокий спрос со стороны международных специалистов делает Лимассол особенно привлекательным для инвестиций, но также и самым дорогим городом для покупки жилой недвижимости на острове.



Пафос расположен на западном побережье острова и является лидером в туристической сфере по доходности. В качестве центрального исторического населенного пункта острова Пафос активно внедряет программу Smart Tourism по инициативе муниципалитета, направленную на цифровизацию и модернизацию города. В настоящее время город привлекает внимание тремя крупными университетами. В следующем году ожидается прибытие 10 тысяч студентов. Регион также занят развитием интегрированных комплексов и гольф-курортов, привлекая клиентов с высоким уровнем дохода. Все это создает спрос на жилье, делая Пафос выгодным направлением для инвесторов, стремящихся к прибыли от аренды и увеличения стоимости недвижимости. Около 20-25% сделок с недвижимостью на Кипре совершается в Пафосе.



«Рынок недвижимости Пафоса в первые месяцы 2024 года стабилен, хотя и на более низком уровне, чем в прошлом году. Несмотря на значительный интерес со стороны посетителей, выручка от продаж снизилась по сравнению с 2023 годом»,

Харис Хаджимицис, генеральный директор Olias Homes

Ларнака – третий по величине город на Кипре. В последнее время выделяется как один из самых привлекательных районов острова для отдыха, проживания и инвестиций. Рынок недвижимости здесь считается наиболее перспективным и прибыльным в регионе. Ларнака занимает первое место в рейтинге новых инвестиционных центров Кипра. Заметно различие в ценах между новыми и вторичными объектами в этом регионе, причем вторичное жилье предлагается со скидкой в 36%. Эта значительная скидка на вторичные объекты не только выделяет Ларнаку как привлекательное направление для инвестиций, но и делает ее идеальным местом для тех, кто ищет свой следующий дом.



Столица Кипра, Никосия, расположена в центральной части острова, является административным и образовательным центром страны. Отсутствие выхода к морю делает Никосию менее зависимой от туристической индустрии. Это способствует развитию коммерческой недвижимости. В городе сосредоточены правительственные учреждения, университеты и международные организации, что привлекает инвестиции в офисные и торговые площади. Рынок жилой недвижимости в Никосии в основном поддерживается работниками государственного сектора, у которых, как правило, высокий уровень долгосрочного финансирования. Это обеспечивает стабильный спрос и способствует увеличению количества сделок с недвижимостью. Поэтому Никосия представляет собой привлекательный рынок для инвесторов, ориентированных на долгосрочные и стабильные вложения в коммерческую и жилую недвижимость.



Объем продаж недвижимости по городам Кипра 1 квартал 2024 года

«В первые месяцы 2024 года на рынке наблюдался спад завершенных продаж. Однако важно отметить, что данные земельного кадастра, предоставленные правительством, не совсем точно отражают текущую ситуацию. Это несоответствие возникает потому, что все контракты, заключенные в течение первых двух месяцев 2024 года, на самом деле отражают продажи с 2023 года. Учитывая длительный процесс подписания контракта и процедуры «Знай своего клиента» (KYC), который часто длится более трех месяцев, очевидно, что представленные данные не дают точного изображения текущего состояния рынка»

Харис Хаджимидис, генеральный директор Olias Homes

На Кипре и в большинстве городов наблюдается положительная динамика увеличения количества заключенных договоров купли-продажи недвижимости в первом квартале 2024 года. Месячная динамика варьируется. Наибольшая активность заключения сделок пришлась на

февраль. Рост составляет 47%. Прослеживается четкая тенденция сезонности, когда активизация заключения сделок начинается с февраля. В марте наблюдается небольшое снижение. Предполагается следующая волна активизации уже с апреля-мая.

В первом квартале 2024 года наиболее активными регионами Кипра на рынке недвижимости стали Никосия (темп роста 41,6%) и Ларнака (5,7%). Лимассол и Пафос снизили темпы роста, в среднем на 13%. Это объясняется сезонными колебаниями.



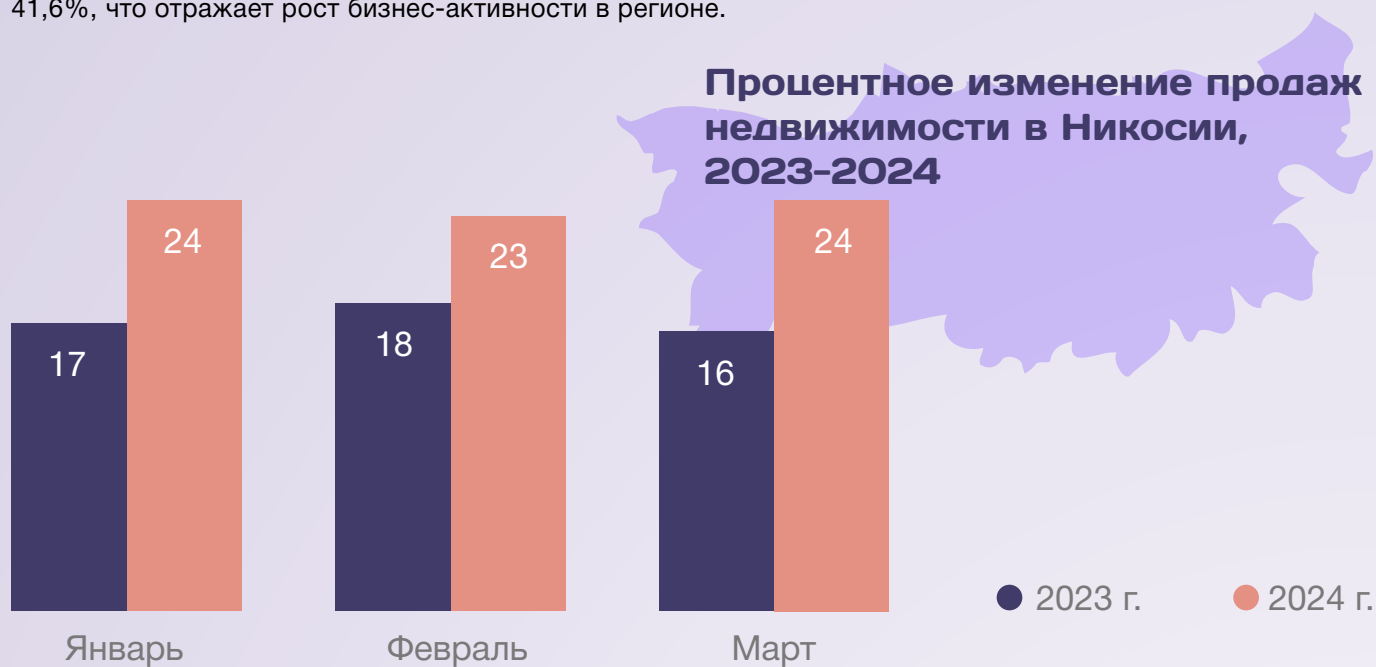
Процентное изменение продаж недвижимости на Кипре по городам в 1 квартале 2023-2024

Рост активности заключения сделок в феврале

+47%



В январе 2024 года Никосия отметила значительный рост количества заключенных договоров на 29,2% по сравнению с январем 2023 года. Февраль также показал положительную динамику с увеличением на 21,7% относительно февраля предыдущего года. В марте 2024 года рост усилился, достигнув отметки в 33,3% в сравнении с мартом 2023 года. Несмотря на такие высокие показатели, темп роста в марте по сравнению с двумя предыдущими месяцами остался стабильным и составил всего 2%. В общей сложности, за первый квартал 2024 года, Никосия зафиксировала увеличение количества договоров на 41,6%, что отражает рост бизнес-активности в регионе.

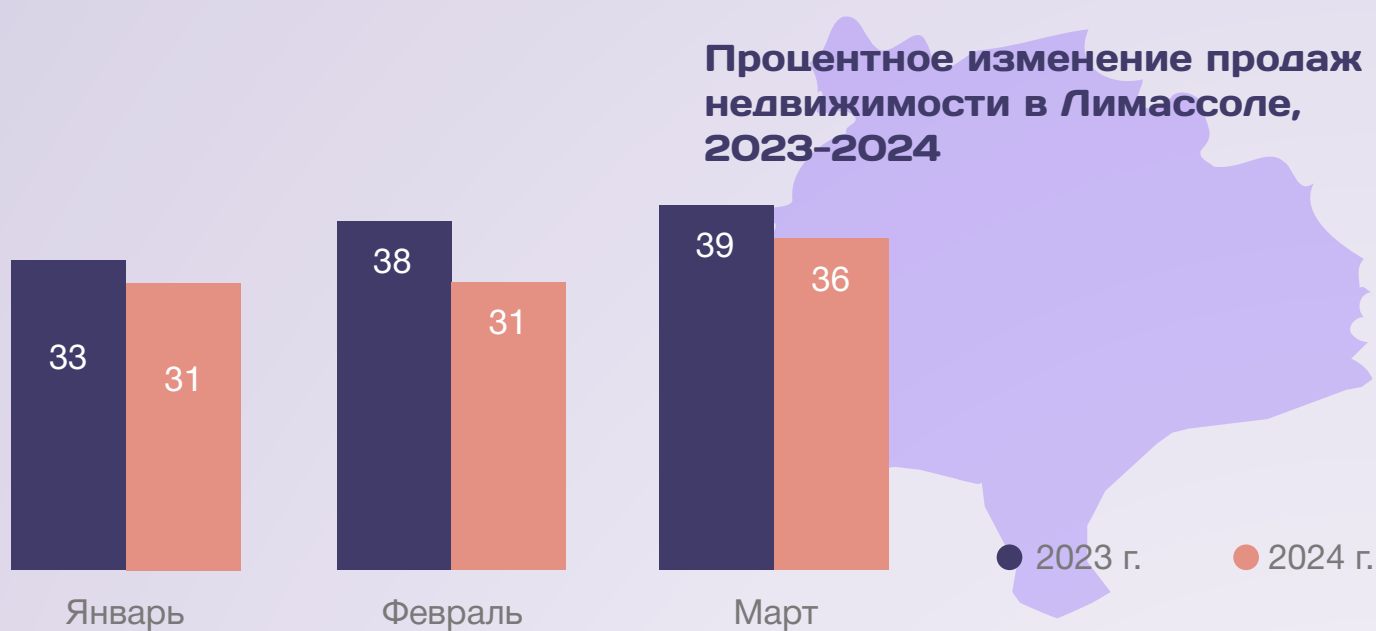


Токуо

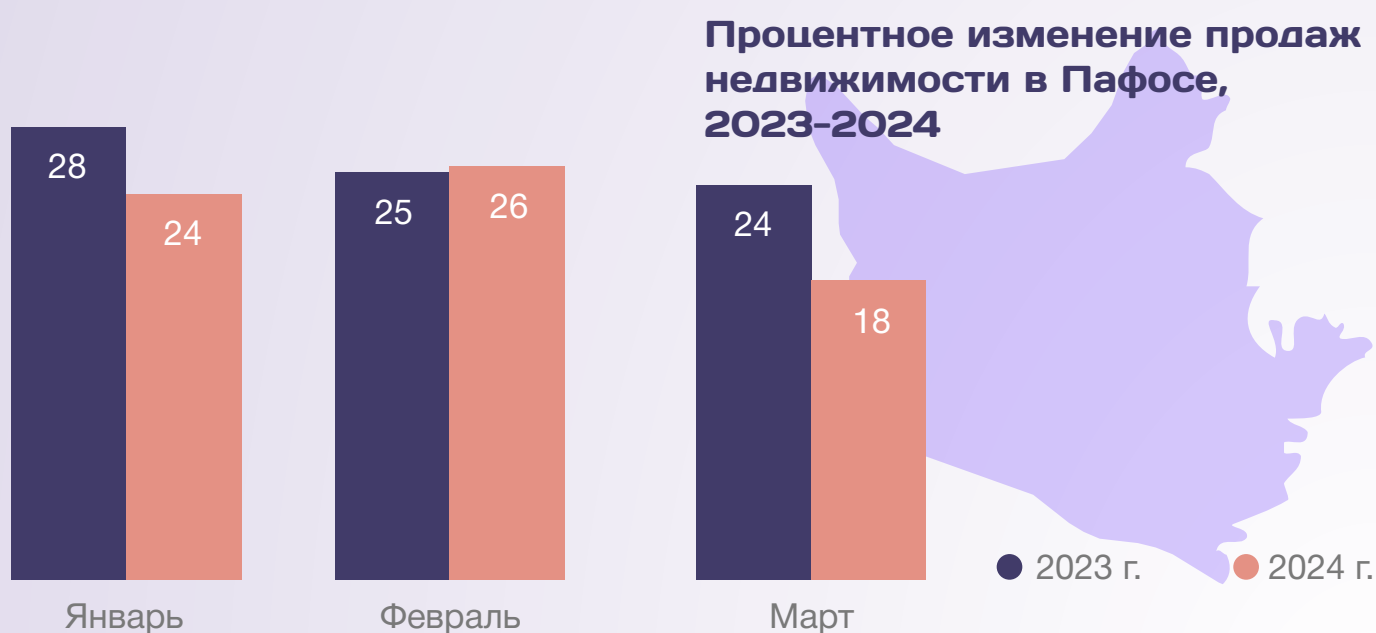
Этот современный четырехэтажный закрытый жилой комплекс в тихом районе Никосии. Включает восемь апартamentов с просторными жилыми помещениями. Каждый апартament оснащен частной крышей. Расположенный рядом с парками, частными школами и детскими садами, комплекс идеально подходит для семейной жизни.



В Лимассоле наблюдается снижение количества подписанных сделок на 10,2% по сравнению с 2023 годом. Тем не менее, в период с января по февраль 2024 года произошел рост подписанных сделок на 5%. В марте было зарегистрировано снижение количества подписанных договоров. Соответственно, темп падения по сравнению с первыми двумя месяцами составил 10%. Это привело к квартальному снижению количества подписанных договоров.



В Пафосе в первом квартале 2024 года наблюдается снижение количества заключенных сделок на 16,3%. В марте темп падения составил 8,7%. Тем не менее, за первые два месяца 2024 года был зарегистрирован рост числа сделок на 29% по сравнению с 2023 годом. Несмотря на текущее уменьшение количества сделок, динамика активности на рынке недвижимости остается позитивной и предполагается дальнейший рост с мая 2024 года.



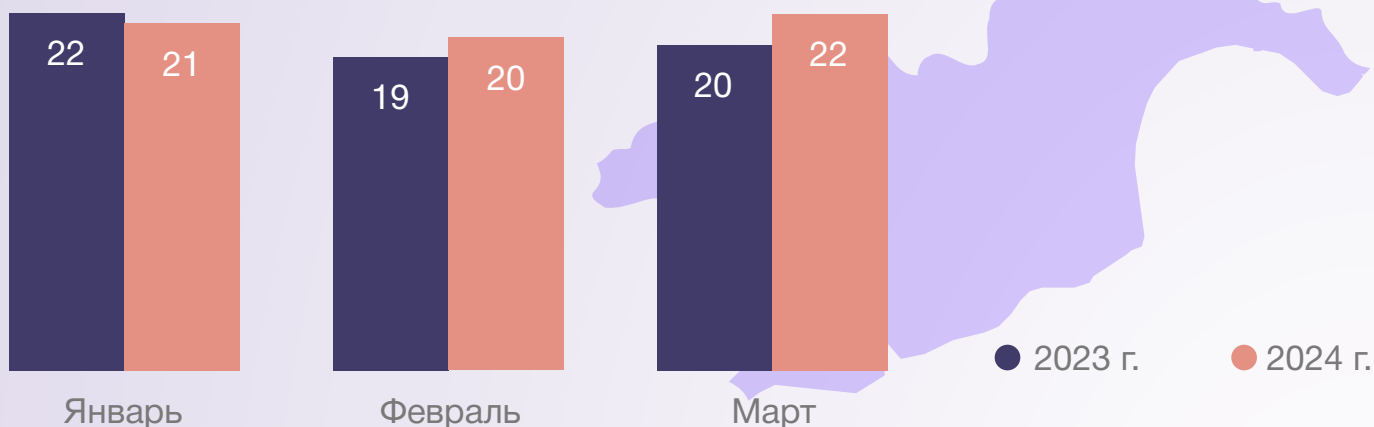
«Демографическая ситуация на острове, особенно в отношении заинтересованных и потенциальных покупателей недвижимости, изменилась из-за различных ограничений, введенных ЕС на российские средства. На протяжении многих лет россияне были крупными покупателями недвижимости, но в этом году в Пафосе мы наблюдаем заметное снижение числа таких потенциальных покупателей по сравнению с прошлым годом»

*Харис Хаджимидис,
генеральный директор Olias Homes*



В Ларнаке ситуация за январь-февраль 2024 года аналогична Пафосу. Наблюдается увеличение количества договоров. Темп роста составил 25%. В марте темп роста замедлился до 7,8%. В целом за первый квартал 2024 года по сравнению с 2023 годом произошло увеличение количества заключенных договоров. Темп роста сохранил положительную динамику на уровне 5,7%.

Процентное изменение продаж недвижимости в Ларнаке, 2023-2024

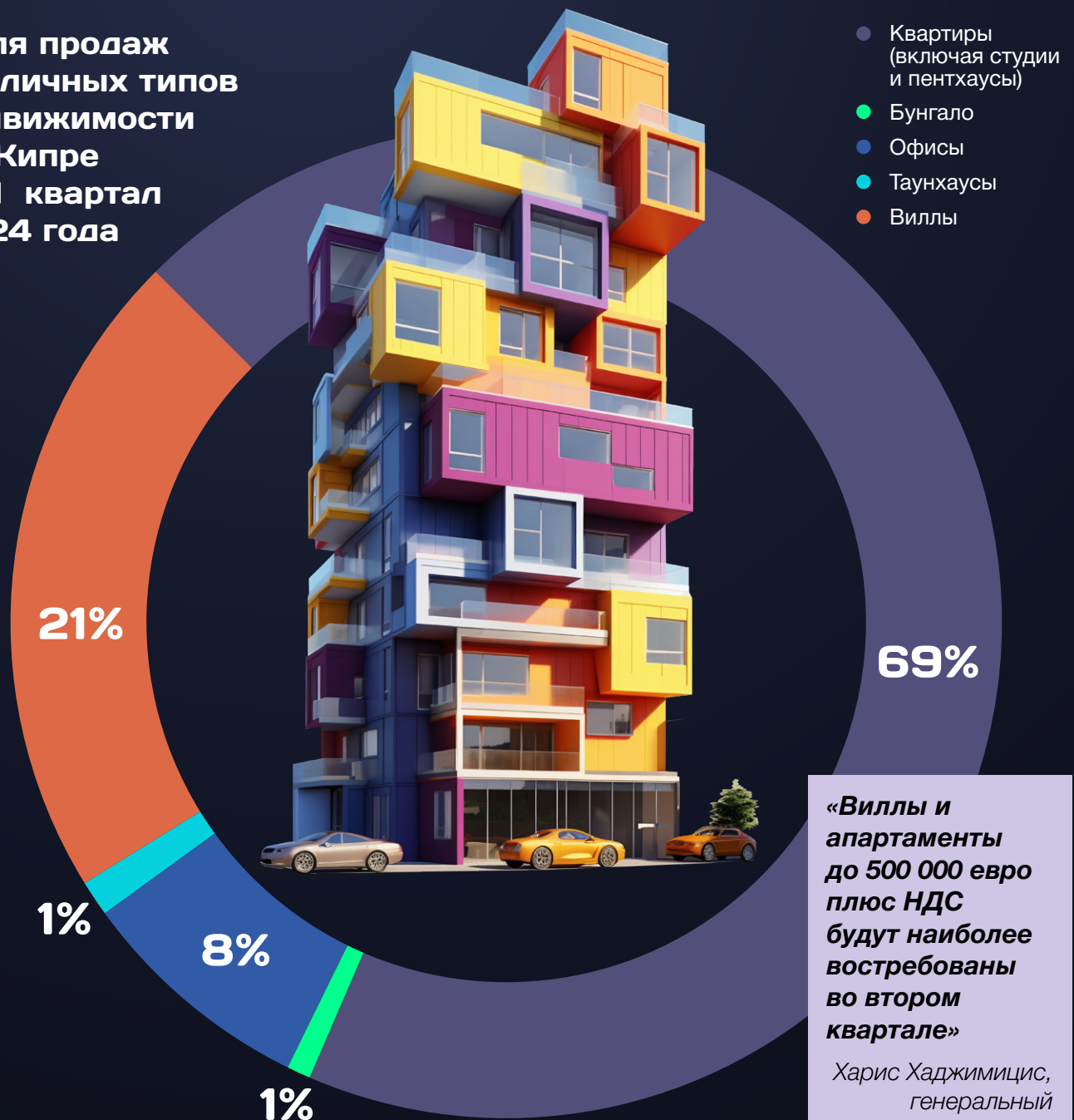


Продажи недвижимости на острове за 1 квартал 2024 года

Обзор продаж недвижимости

В первом квартале 2024 года статистика SPM показала следующее распределение продаж недвижимости в процентном соотношении от общего количества сделок: квартиры (включая студии и пентхаусы) составили около 69%, офисы — примерно 8%, виллы — 21%, таунхаусы — около 1% и бунгало — 1%. Сильный спрос на квартиры и виллы, офисы также востребованы. Таунхаусы и бунгало менее популярны.

Доля продаж различных типов недвижимости на Кипре за 1 квартал 2024 года



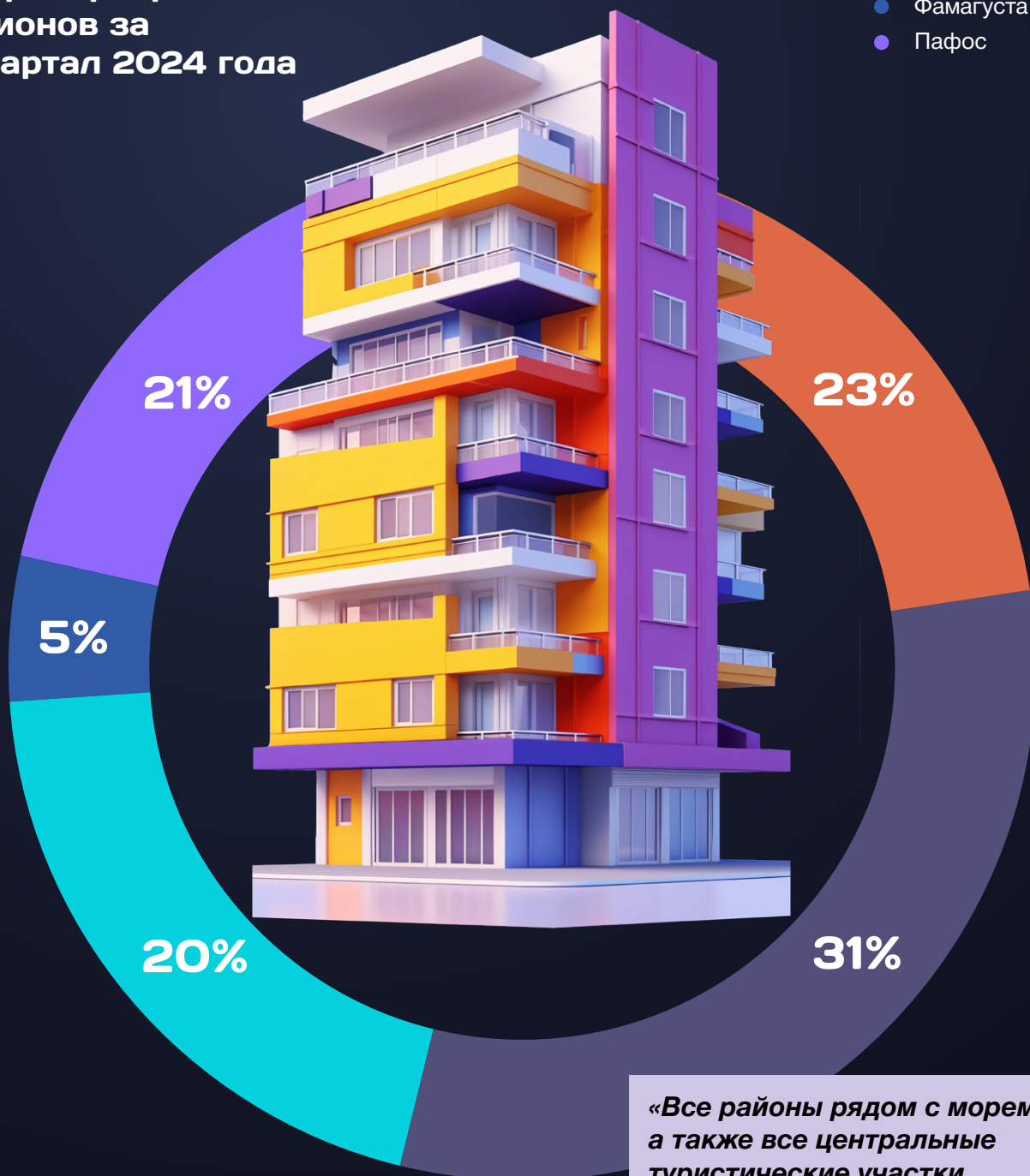
«Виллы и апартаменты до 500 000 евро плюс НДС будут наиболее востребованы во втором квартале»

*Харис Хаджимицис,
генеральный директор
Olias Homes*

Лидером по количеству сделок является Лимассол, в то время как Фамагуста замыкает список.

**Доля продаж
недвижимости на
Кипре в разрезе
регионов за
1 квартал 2024 года**

- Никосия
- Лимассол
- Ларнака
- Фамагуста
- Пафос



**«Все районы рядом с морем,
а также все центральные
туристические участки
наиболее перспективные с
инвестиционной точки зрения.
Инвесторы стремятся получить
прибыль и доходы от аренды»**

Харис Хаджимидис, генеральный
директор
Olias Homes

Обзор продаж недвижимости в Пафосе

В Пафосе было заключено **44%** всех договоров компании, что подчеркивает его роль как ключевого региона продаж.

Заметно, что самые активные районы по количеству сделок:

Tomb of the Kings – 19%

Tomb of the Kings — это знаменитый район в Пафосе, который назван в честь древних гробниц, являющихся значительной археологической достопримечательностью и входящих в список Всемирного наследия ЮНЕСКО. Это место привлекает множество туристов и исторически заинтересованных покупателей. Этот район расположен недалеко от моря и пользуется популярностью у покупателей недвижимости из-за его культурного наследия, а также благодаря живописным видам и удобному доступу к пляжам и другим туристическим удобствам. Также здесь развита инфраструктура с множеством ресторанов, кафе и магазинов. Эти факторы делают Tomb of the Kings привлекательным для тех, кто ищет жилье в районе с богатой историей и развитыми удобствами.

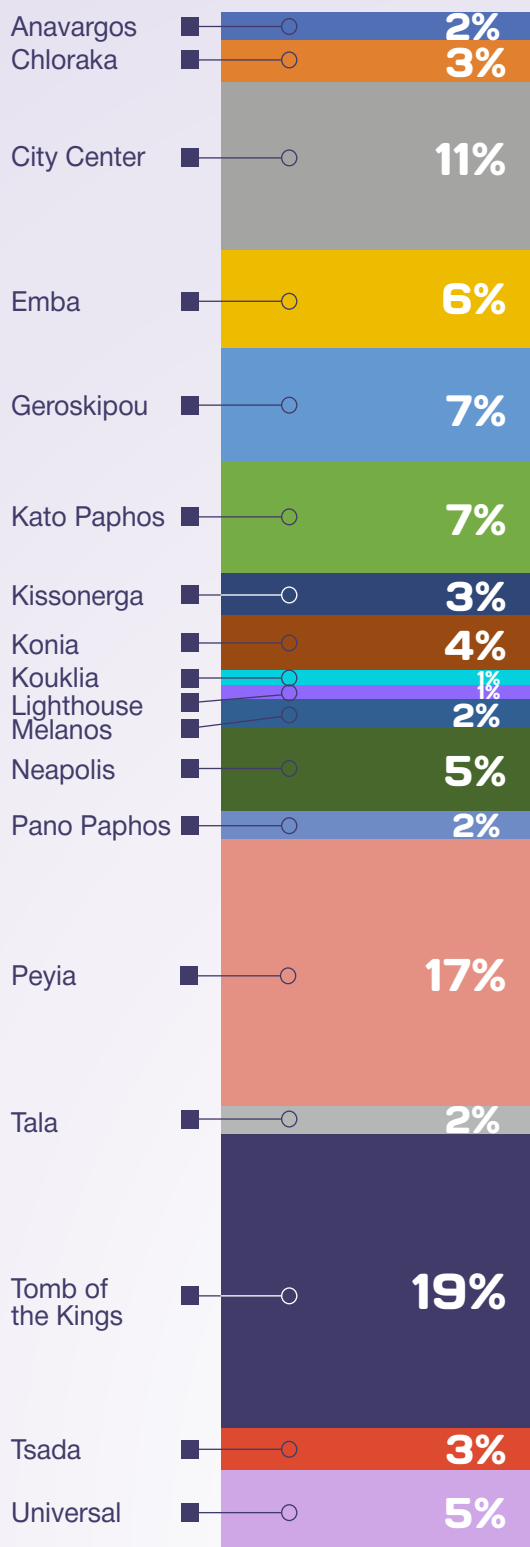
Пейя – 17%

Пейя — это живописный район на западном побережье Пафоса, известный своими впечатляющими природными красотами, включая морские пещеры и изумрудные воды. Этот район предлагает широкий выбор недвижимости, от современных апартаментов до роскошных вилл, многие из которых имеют вид на море. Пейя популярна среди покупателей, ищущих тишину и уединение в сочетании с близостью к природным достопримечательностям и пляжам, таким как знаменитый пляж Корал Бэй. Развитая инфраструктура, культурные мероприятия и уютные ресторанчики дополнительно привлекают желающих приобрести недвижимость в этом районе.

Центр города – 11%

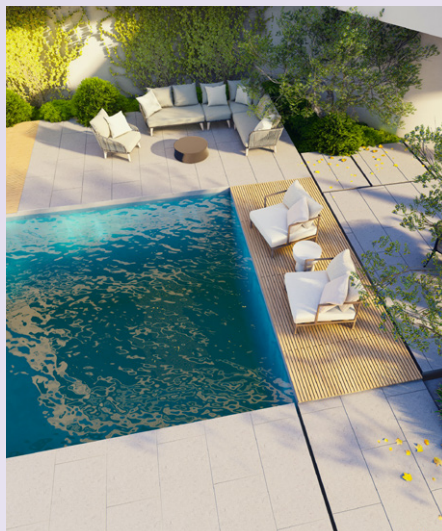
Центр города Пафос — это пульсирующее сердце города, сочетающее исторические очертания с современностью. Благодаря своему центральному расположению, район обладает развитой инфраструктурой. Жилая недвижимость здесь варьируется от традиционных домов до современных комплексов. Высокий уровень коммерческой активности и легкий доступ ко всем урбанистическим удобствам делают центр города Пафоса идеальным местом для жизни и работы, что и привлекает покупателей недвижимости.

Доля продаж недвижимости в Пафосе в разрезе районов города за 1 квартал 2024 года



Aspen Park

Aspen Park – это новый жилой комплекс, состоящий из 20 роскошных апартаментов в популярном туристическом районе Tombs of the Kings в Пафосе. Расположенный в непосредственной близости от школы British Aspire School, отеля Capital Coast и исторического места Гробницы Царей, комплекс предлагает удобный доступ ко всем главным достопримечательностям и возможность хорошего инвестиционного дохода. Каждая квартира оборудована системой VRV для охлаждения, подогревом полов, встроенной кухней и шкафами, а также современными ванными комнатами. Общие удобства включают бассейн, зону для встреч, открытый спортзал и детскую игровую площадку.



Обзор продаж недвижимости в Лимассоле

Лимассол – второй город по количеству заключенных договоров в 1 квартале 2024 г.

Городские районы с самыми высокими условиями сделок:

City Center – 25%

Центр города Лимассола является деловым и культурным сердцем региона, характеризующимся активной городской жизнью, наличием множества магазинов, ресторанов, культурных заведений и бизнес-центров. Эта зона привлекает жителей и инвесторов благодаря удобству транспортного сообщения, разнообразию жилой недвижимости и высокому качеству городских услуг. Высокие продажи в центре Лимассола могут быть обусловлены желанием покупателей быть в эпицентре городской жизни и иметь быстрый доступ ко всем необходимым удобствам. Этот район также популярен среди инвесторов и предпринимателей, ищущих коммерческую недвижимость или офисные пространства, что способствует увеличению объема продаж.

Агиос Тихонас и Потамос Гермасойя – по 21%

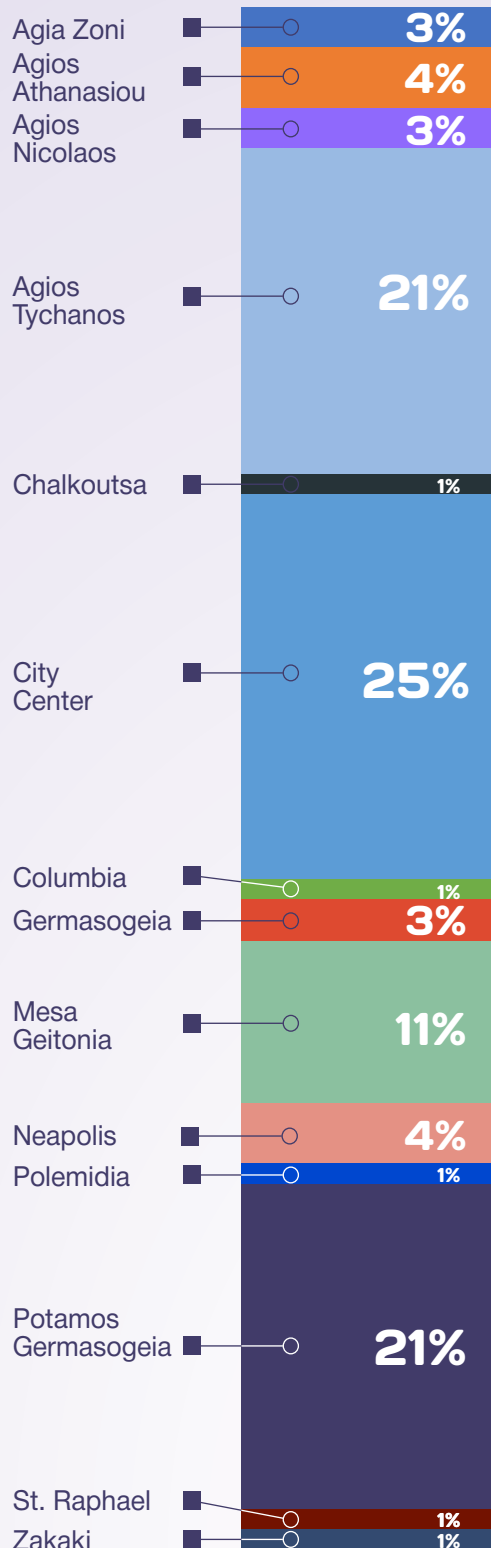
Агиос Тихонас — это престижный район в Лимассоле, известный своими элитными жилыми комплексами, роскошными виллами и красивыми пляжами. Он привлекает состоятельных покупателей, желающих комфорт и эксклюзивность, а также тех, кто ищет дом с видом на море и спокойную обстановку. Высокое количество продаж в Агиос Тихонасе вызвано его привлекательным расположением вдоль побережья, качеством жизни и доступностью роскошных удобств. Этот район также славится своими натуральными ландшафтами и близостью к природным достопримечательностям, что делает его популярным выбором для покупателей недвижимости, которые ценят красоту и уединение в сочетании с доступностью городских удобств.

Потамос Гермасойя также славится своей курортной атмосферой и живописными пейзажами, что делает его привлекательным для туристов и инвесторов в сфере недвижимости. Благодаря своему расположению вблизи центра города и пляжей, он обеспечивает идеальный баланс между городским комфортом и морским отдыхом.

Меса Гейтония – 11%

Меса Гейтония — это район в центре Лимассола, отличающийся доступностью и функциональностью. Он привлекателен для покупателей благодаря сочетанию жилой и коммерческой недвижимости, наличием школ, медицинских учреждений и близостью к основным транспортным артериям. Этот район привлекает множество покупателей, ищущих удобство и ценность в городской среде.

Доля продаж недвижимости в Пафосе в разрезе районов города за 1 квартал 2024 года



Flow

Проект **Flow в Лимассоле** — это новаторский экологичный комплекс, объединяющий офисные и жилые пространства. Комплекс предлагает двухуровневые офисы и апартаменты площадью до 156 кв. м. Flow расположен в 900 метрах от пляжа, имеет частные парковки. Кроме того, имеется спа и тренажерный зал. Проект выделяется своей энергоэффективностью, предоставляя передовые технологии изоляции и использования энергии, включая теплые алюминиевые двери и окна с двойным остеклением.



YOO

Yoo Limassol — это брендовый жилой комплекс в центре прибрежного района Кипра, разработанный с участием известного дизайнера Филиппа Старка. Комплекс включает 83 виллы и 85 апартаментов с видом на Средиземное море и общей площадью 118 400 м². Резиденты могут пользоваться роскошными сервисами и стать членами клуба Yoo, что даёт доступ к подобным объектам по всему миру.



Обзор продаж недвижимости в Ларнаке

Наибольшую долю продаж в Ларнаке за 1 квартал 2024 года занимают следующие районы:

Aradippou – 41%

Aradippou — это быстрорастущий район с развитой инфраструктурой, предлагающий удобное жильё в пригородной зоне. Популярность обусловлена сочетанием доступных цен и качества жизни.

Larnaca Marina – 15%

Этот район является одним из самых престижных в Ларнаке, благодаря марине для яхт и близости к морю, что делает его привлекательным для любителей морской жизни и высококлассной недвижимости.

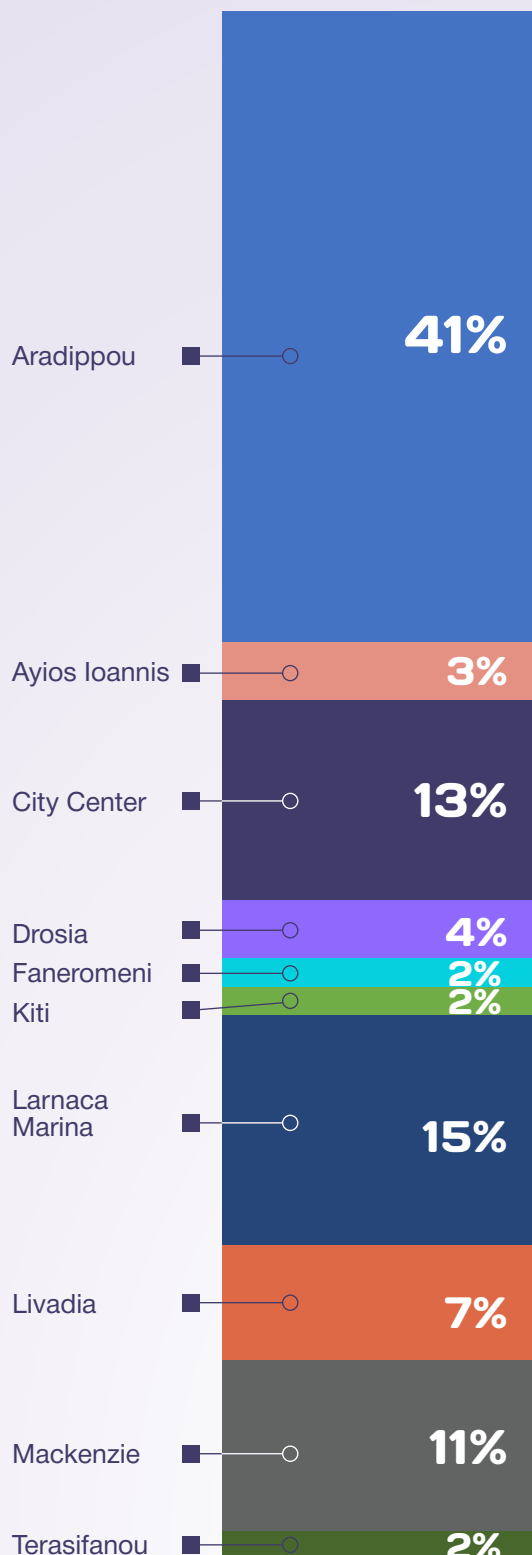
City Center – 13%

Центр Ларнаки всегда будет востребован из-за своей близости к основным магистралям, коммерческим и культурным учреждениям. Жизнь в центре города идеально подходит для тех, кто ищет динамику и доступ ко всем городским удобствам.

Mackenzie – 11%

Район **Mackenzie** известен своими пляжами и является популярным местом отдыха. Недвижимость здесь пользуется спросом среди покупателей, ищущих жилье для отдыха или инвестиций, благодаря прекрасным видам на море и развитой туристической инфраструктуре.

Доля продаж недвижимости в Ларнаке в разрезе районов города за 1 квартал 2024 года



The Gallery

The Gallery представляет собой жилой комплекс премиум-класса, который сочетает в себе современную архитектуру, передовые технологии и эксклюзивный дизайн. Он расположен в центре города, что обеспечивает легкий доступ ко всей необходимой инфраструктуре — ресторанам, магазинам, культурным объектам и деловым центрам. Комплекс включает в себя различные типы апартаментов, от студий до многоуровневых пентхаусов с террасами и панорамными видами на городской пейзаж.



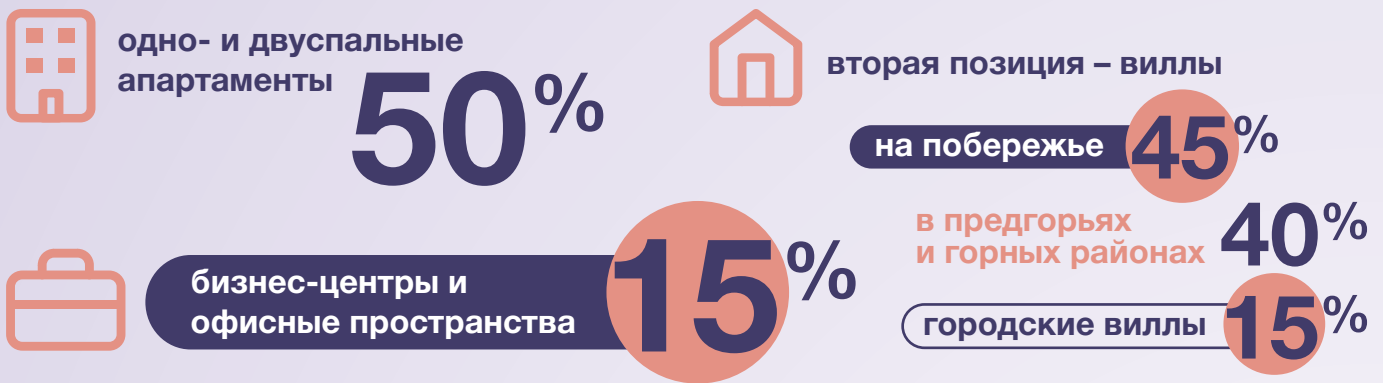
Популярные типы недвижимости. Обзор

Какая недвижимость продавалась лучше

В первом квартале 2024 года наибольшей популярностью на рынке недвижимости пользовались бюджетные жилые апартаменты. В Ларнаке, Пафосе и Лимассоле одно- и двухспальные апартаменты заняли более 50% всех продаж на острове, с наибольшим спросом в Ларнаке и Лимассоле.

Вторую позицию по популярности заняли виллы. Продажи охватывали виллы с ценами от 450 тысяч до 1,2 миллиона евро, при этом 45% из них расположены на побережье, 40% – в предгорьях

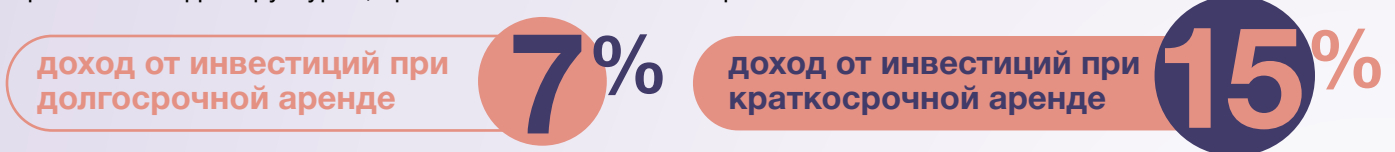
и горных районах, а городские виллы составили 15% от общего числа проданных объектов. Пафос продолжает удерживать лидирующие позиции на рынке вилл, при этом значительный интерес также проявляется к регионам Лачи и горному массиву Троодос. Что касается коммерческой недвижимости, то наибольшая активность зафиксирована в Лимассоле и Никосии, где основными объектами торговли стали бизнес-центры и офисные пространства. Этот сектор занял 15% от всех сделок в первом квартале 2024 года.



Жилая недвижимость цифры и обзор успешных типов

Наибольшим успехом на рынке жилой недвижимости в первом квартале 2024 года на Кипре пользовались апартаменты в интегрированных комплексах. Этот новый формат, появившийся в ответ на растущий спрос экспатов, приехавших на Кипр в последние три года, обещает оставаться в тренде на ближайшие пять лет. Интегрированные комплексы, предлагающие сервисные апартаменты с развитой инфраструктурой, привлекают как

для постоянного проживания, так и для аренды. Стоимость апартаментов начинается от 260 тысяч евро в Пафосе и от 280 тысяч евро в Лимассоле. Ожидаемый доход от инвестиций (ROI) составляет около 7% при долгосрочной аренде и до 8% при краткосрочной. Кроме того, интегрированные комплексы демонстрируют высокую устойчивость в условиях экономических спадов и политических кризисов.



Коммерческая недвижимость цифры и обзор успешных типов

Коммерческая недвижимость на Кипре переживает период значительных трансформаций, ориентированных на кастомизацию и развитие сервисных офисов. В Пафосе недавно было запущено несколько амбициозных офисных проектов, которые открывают новые возможности для аренды – от отдельных рабочих мест до офисных пространств для стартапов и крупных команд. Эти проекты выделяются благодаря модели активных офисов, которая включает в себя конференц-сервисы, передовые цифровые решения для управления рабочими процессами,

а также инфраструктуру для проведения мероприятий, рестораны, бары и зоны для спортивных активностей. Арендная ставка для таких инновационных офисных пространств стартует от 300 евро в месяц и может достигать до 30 тысяч евро за обширные офисные площади, предназначенные для больших бизнес-структур. Это отражает растущий спрос на гибкие и полностью обслуживаемые рабочие пространства, которые становятся все более популярными среди международных компаний и локальных предпринимателей.

Финансовая система Кипра

Государственные расходы Кипра растут из-за:

- получение страной финансовых ресурсов ЕС через регулярный семилетний бюджет
- предоставление пакета NEXT-Get, направленного на восстановление экономики после пандемии. Большая часть денежных ресурсов направлена в государственный сектор.

В начале 2024 года наблюдается рост ВВП и увеличение государственных расходов на Кипре. Секторы финансов и страхования составляют более 10% в структуре ВВП страны, в то время как строительство и операции с недвижимостью формируют около 15% ВВП.

Секторы финансов и страхования составляют

10%
ВВП страны

Строительство и операции с недвижимостью

15%
ВВП страны

Значительные инвестиции направляются в сферу финансовых технологий и торговли на Кипре. На острове наблюдается высокая диверсификация инвесторов, что способствует развитию рынка сложных финансовых инструментов, включая деривативы и криптовалюты.

Основная задача правительства Кипра в 2024 году – привлечение поставщиков финансовых услуг и регулирующих органов для продвижения этого сектора на второе место в ЕС после Люксембурга.

Министерство энергетики, торговли и промышленности Кипра запустило программу для поддержки молодых предпринимателей в рамках европейской программы «Тали» на 2021-2027 годы. Программа, финансируемая совместно Европейским фондом регионального развития и Республикой Кипр, предусматривает субсидии до 70% для молодежи 18-29 лет и до 60% для взрослых до 55 лет. Максимальная сумма субсидии 120 000 евро.

Банковская система Кипра

В 2024 году банковская система Кипра продолжает сталкиваться с ограничениями в предоставлении кредитов как иностранным инвесторам, так и местным предпринимателям. Это связано с различными факторами, включая осторожный подход к риску со стороны банков, а также нормативные требования, которые становятся все более строгими в контексте международных стандартов борьбы с отмыванием денег и финансированием терроризма.

Особые сложности наблюдаются в сфере банковских транзакций с другими странами. Процесс удостоверения клиентов (KYC) и соблюдение правил (compliance) в банках Кипра на сегодняшний день требуют от клиентов детальной информации о происхождении средств, а также анализа предыдущих финансовых транзакций и истории движения средств через их счета. Эти меры принимаются с целью обеспечения прозрачности финансовых операций и предотвращения возможного незаконного использования банковских услуг.

При проведении транзакций на Кипре мы рекомендуем обратиться в SPM Family Office. Наши специалисты предоставят подробную консультацию относительно необходимых документов и процедур для успешного проведения транзакций в банках Кипра, а также поможет в подготовке и предоставлении этой документации. Это позволит сделать процесс более эффективным и гарантировать соответствие требованиям банка и регуляторных органов.



Налоговый обзор.

Александр Рудько, SPM Family Office

1. Обновление относительно сертификации документов для Апостиля

С 29 марта 2024 года вступило в силу новое требование в связи с санкциями и ограничительными мерами ЕС. Теперь при предоставлении документов для заверения подписи должностного лица требуется также приложить декларацию, подтверждающую, что лица или компании, упомянутые в этих документах, не находятся под санкциями ЕС или ООН.

Такая декларация должна утверждать, что как компания, так и физические лица, упомянутые в документе, не подпадают под санкции ЕС или ООН, включая директоров, секретарей, акционеров и конечных бенефициаров. Это требование применяется ко всем документам, где упоминаются как кипрские, так и некипрские компании и физические лица.

2. Обновленные правила для гражданства

МВД Кипра ввело более упрощённые условия для натурализации иностранных граждан. Закон, в основном, ориентирован на лиц, занятых в компаниях, таких как иностранные компании с офисами на острове, кипрские судоходные компании, компании в сфере высоких технологий и инноваций, фармацевтические и биотехнологические компании, а также зарегистрированные в Реестре иностранных компаний с VFU статусом.

Основные требования для заявителей включают: законное пребывание на территории Кипра в течение 7 лет из последних 10, а также 12 месяцев перед подачей заявления без прерывания более 90 дней; отсутствие судимостей; знание греческого языка на уровне B1; понимание политических и социальных реалий Кипра; подходящее жилье и стабильные финансовые средства; намерение проживать на Кипре.

Для высококвалифицированных специалистов дополнительные требования включают: законное пребывание на территории Кипра в течение 4 или 3 лет, в зависимости от уровня владения греческим языком, а также 12 месяцев перед подачей заявления без прерывания более 90 дней; отсутствие судимостей; знание греческого языка на уровне A2 или B1, а также ежемесячный заработок не менее 2,500 евро.

Поправка также распространяется на членов семей претендентов на получение статуса резидента, способствуя единению семьи и социальной интеграции.

Заявления данной категории подлежат ускоренному рассмотрению с целью завершения процедуры в течение 8 месяцев.

3. На Кипре отменили ежегодный взнос в размере 350 евро для компаний.

Спустя 12 лет ежегодный сбор в размере 350 евро, введенный для компаний Кипра в 2011 году, будет отменен. Решение, принятое Кабинетом Министров в феврале 2024 года, знаменует собой значительный шаг к облегчению финансового бремени для бизнеса, особенно в сложный экономический период.

«Согласно Закону № 25(I)/2024, опубликованному в Официальном вестнике Республики 15 марта, ежегодные взносы для компаний, зарегистрированных в Регистраторе, прекращаются с 2024 года. Однако взносы за предыдущие годы, с 2011 по 2023 годы, остаются в силе. Компаниям, уже оплатившим ежегодный взнос за 2024 год, будут возвращены средства»

Александр Рудько, SPM Family Office

4. НДС при покупке жилья. Изменения 2024.

Новый закон, принятый в 2023 году, устанавливает пониженную ставку НДС в 5% для первичного жилья при определенных условиях.

Сниженная ставка НДС теперь применяется к первым

130 м² первичного

жилья (дома или квартиры) стоимостью

до **350 000 евро**, при условии, если общая площадь не превышает **190 м²**,

а общая стоимость сделки не превышает

475 000 евро.

Это изменение сокращает площадь, на которую распространяется льготная ставка, с 200 м² до 130 м².

Закон предусматривает переходный период: в течение четырех месяцев с даты вступления закона в силу. Новые правила не будут применяться, если разрешение на строительство уже выдано, а заявление на получение разрешения на строительство подано до 31 октября 2023 года.

Эти изменения реакцией на критику со стороны Европейской комиссии, которая указывала на неправильное применение Кипром правил НДС ЕС для жилья, особенно в части применения сниженной ставки 5% для первичного жилья без каких-либо ограничений по площади или стоимости.



Тренды и рекомендации

Куда движется рынок

Несмотря на незначительное снижение активности на рынке недвижимости в 2024 году, общий анализ показывает увеличение рыночных показателей по сравнению с предыдущим годом. Хотя количество сделок по продаже недвижимости уменьшилось, общий объем денежных средств, вложенных в недвижимость, продолжает расти. Это указывает на увеличение средней стоимости объектов недвижимости, что связано с повышенным спросом на премиальные и высококачественные объекты, а также с инвестициями в более дорогие сегменты рынка. Эта тенденция подчеркивает уверенность инвесторов в стабильности и долгосрочной перспективе рынка недвижимости, несмотря на текущие экономические колебания.

«Кипр славится своим образом жизни и непринужденной атмосферой, что делает его популярным выбором для покупателей недвижимости, ищущих спокойный образ жизни. Многие предпочитают приобретать дома за пределами центра города, обеспечивая легкий доступ ко всем необходимым удобствам. Особенно привлекательные районы в регионе Пафоса включают районы вокруг центра города, такие как Кония, Героскипу и Хлорака, а также районы с беспрепятственным видом на море, такие как Морские пещеры и Тала»

Харис Хаджимицис, генеральный директор Olias Homes

Перспективные регионы

«Из-за более низких и более реалистичных цен Ларнака и Пафос станут лидерами по привлечению инвесторов во втором квартале»

Харис Хаджимицис, генеральный директор Olias Homes

На рынке недвижимости Кипра города Пафос, Лимассол и Ларнака демонстрируют значительные различия в специализации и развитии своих сегментов.

Пафос активно развивается как центр жилой и туристической недвижимости. Город привлекает внимание как жителей, так и туристов благодаря своим новым жилым проектам и туристическим объектам. Помимо этого, Пафос активно инвестирует в инфраструктурные проекты, улучшая доступность и качество услуг для укрепления своего статуса как привлекательного туристического направления.

Лимассол является ключевым игроком в сегменте жилой недвижимости и офисных центров с сервисной составляющей. Город становится центром для бизнеса благодаря строительству офисных комплексов, которые предлагают высококачественные услуги и инфраструктуру. Эти факторы делают Лимассол привлекательным для международных компаний и профессионалов, ищущих место для работы и жизни. Развитие инфраструктуры также играет важную роль в повышении привлекательности города.

Ларнака, в свою очередь, фокусируется на развитии жилой недвижимости в интегрированных комплексах. Эти комплексы предлагают жителям все необходимые удобства в пределах одного проекта, включая магазины, рестораны и развлекательные зоны, что делает их особенно привлекательными для постоянного проживания и инвестиций. Кроме того, Ларнака активно разрабатывает новые инфраструктурные объекты, повышая качество жизни своих жителей и улучшая общий урбанистический облик.

Такое разнообразие в фокусе развития каждого города подчеркивает динамичность и многообразие рынка недвижимости Кипра, каждый элемент которого вносит свой вклад в общий экономический и социальный рост острова.

Перспективы Кипра как локации

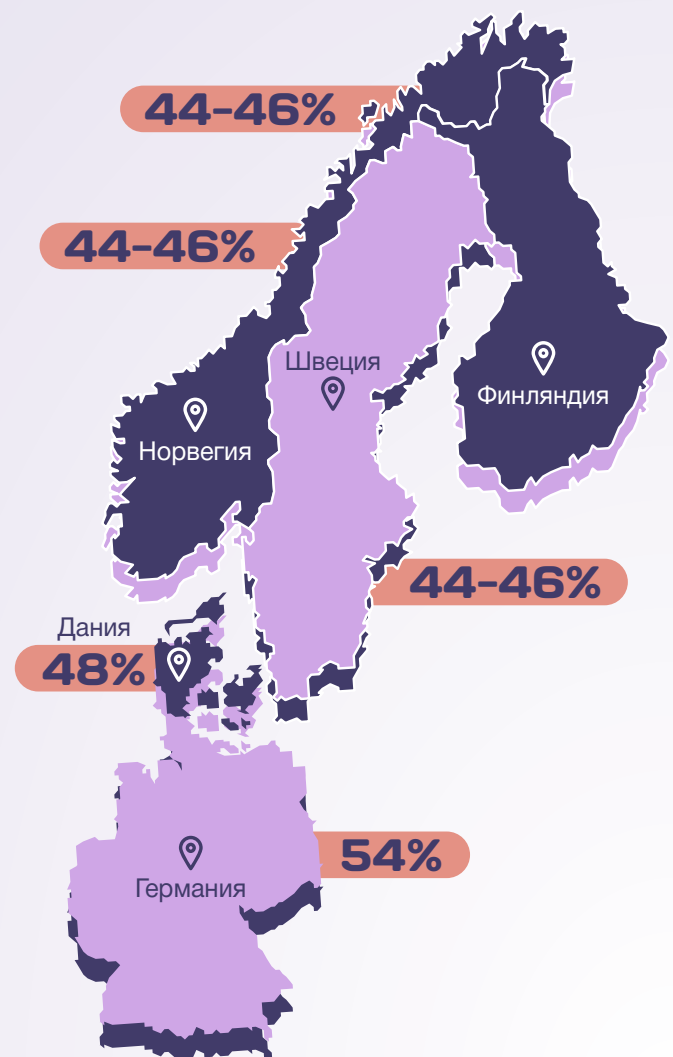
Кипр продолжает привлекать международное внимание как привлекательное место для инвесторов и тех, кто стремится переехать, благодаря ряду ключевых преимуществ. Остров выделяется своей общественной и личной безопасностью, что делает его идеальным местом для жизни семей и развития бизнеса. Стоимость жизни и доступность недвижимости на Кипре позволяют поддерживать высокий уровень жизни при относительно низких расходах.

Особенно привлекательна налоговая политика Кипра, которая выделяется среди европейских стран своей эффективностью и предлагает одни из самых конкурентоспособных условий на международном уровне. Низкие ставки корпоративного налога, привлекательные налоговые режимы для иностранных инвесторов и различные налоговые льготы обеспечивают оптимальные условия для ведения глобального бизнеса.

Кипр также замечателен своим качеством жизни, включая современную инфраструктуру, множество культурных и рекреационных возможностей. Эти факторы сочетаются, делая Кипр не только местом для эффективных инвестиций, но и привлекательным местом для переезда на постоянное место жительства, укрепляя его репутацию как одного из предпочтительных направлений для релокации и ведения бизнеса на международной арене.

Изменения в налоговой политике и усиление геополитической нестабильности в мире предвещают высокий уровень миграции на Кипр из ряда стран. В Великобритании изменения статуса «non-dom» и рост налогов, в Германии – увеличение налоговой нагрузки до 54%, в Дании – до 48%, а в странах Скандинавии (Швеция, Норвегия, Финляндия) – до 44-46% создают экономические стимулы для переезда. Кроме того, угроза эскалации конфликта с Россией в Польше и странах Балтии, а также продолжающийся конфликт между Израилем и Ираном, стимулируют поиск более стабильных и безопасных регионов для жизни и ведения бизнеса, что делает Кипр привлекательной альтернативой.

Рост налоговой нагрузки



Перспективы Кипра в мировых событиях

Кипр продолжает демонстрировать устойчивость к глобальным вызовам, сохраняя свою репутацию безопасного убежища в регионе, близком к бурно развивающемуся Ближнему Востоку. Несмотря на возможные риски эскалации конфликтов в соседних регионах, остров остается стабильной и безопасной юрисдикцией, привлекая инвесторов, желающих разместить капитал в надежные активы.

Рынок недвижимости Кипра выделяется как особенно привлекательное направление для инвестиций благодаря его стабильности и ожидаемому росту, предоставляя инвесторам выгодные инвестиционные возможности. Экономическая поддержка острова не ограничивается только туризмом и сервисной

индустрией, но также включает постоянный спрос на жилье как от местного населения, так и от зарубежных покупателей и инвесторов, что делает сектор недвижимости особенно жизнеспособным и перспективным для долгосрочных вложений.

Кроме того, политическая стабильность, защищённая правовая система и выгодная налоговая политика Кипра делают его еще более привлекательным для долгосрочных капиталовложений. Эти факторы в сочетании с высоким уровнем жизни и развитой инфраструктурой подтверждают статус Кипра как надежного и безопасного места для инвестиций в условиях неопределенности и колебаний мировой экономики.

Наши рекомендации

В рамках текущих инвестиционных возможностей на Кипре мы рекомендуем уделить особое внимание следующим сегментам рынка:

- Жилая недвижимость в интегрированных комплексах. Этот сектор продемонстрировал рост благодаря увеличенному спросу на жилье с полным спектром услуг. Инвестиции в разработку таких комплексов могут

**обеспечить
возврат
инвестиций (ROI)**

12-20%
Годовых

- Девелоперская деятельность. Направление на разработку новых проектов, включая жилые и коммерческие объекты, может значительно увеличить потенциальную прибыльность. Это включает в себя строительство клиник, торговых площадей и сервисных офисов, которые обладают высоким потенциалом роста.
- Туристическая недвижимость в Пафосе, Полисе и Троодосе. С учетом роста туристического спроса, особенно на

краткосрочную аренду, вложения в этот сектор могут обеспечить стабильный доход. Отдельное внимание стоит уделить разработке и поддержке сервисов, улучшающих туристический опыт.

- Эскейп-отели на Кипре. Инвестиции в этот новый и перспективный формат отелей, предлагающих уникальные и изолированные условия для отдыха, могут генерировать

доходность

12-19%
Годовых

Это отличная возможность для инвесторов, стремящихся к инновациям в гостиничном бизнесе.

- Оптимизация налоговой нагрузки. Используя налоговые и инвестиционные преимущества Кипра, особенно для резидентов из трех стран, инвесторы могут структурировать свою прибыль таким образом, чтобы минимизировать налоговую нагрузку и максимизировать доходы.

ИСТОЧНИКИ

SPM Analytical System
World Economic Forum: The Future of Growth Report 2024
Abdrn: Global real estate market outlook Q1 2024
European Central Bank
Bank of England
Reserve Bank of Australia
World Economic Forum
Guardian
European Council
Eurostat
The Copernicus Climate Change Service
World Economic Forum: The Global Risks Report 2024
Abdrn: Asia-Pacific Real Estate Market Outlook Q1 2024
Abdrn: European Real Estate Market Outlook Q1 2024
Abdrn: North America Real Estate Market Outlook Q1 2024
PwC: Emerging Trends in Real Estate 2024
CBRE: European Real Estate Market Outlook 2024
Statista
CBRE: Germany Real Estate Market Outlook 2024
France Real Estate Strategic Outlook
JLL: Global Real Estate Outlook 2024
CBRE: Italy Real Estate Market Outlook 2024
Internationally Monetary Fund
European Council: In-Depth Cyprus Review 2024
International Solar Energy Society
Cystat.gov.cy
PwC: Tax Facts & Figures 2024 – Cyprus
Deloitte: Cyprus Tax Facts 2024
Ministry of Finance: Cyprus Draft Budgetary Plan 2024
Department of Land and Surveys



Контакты

7, Ermou, 2nd floor

Paphos, 8046, Cyprus

+357 26 020 857 — Кипр

sales@spm.estate

