

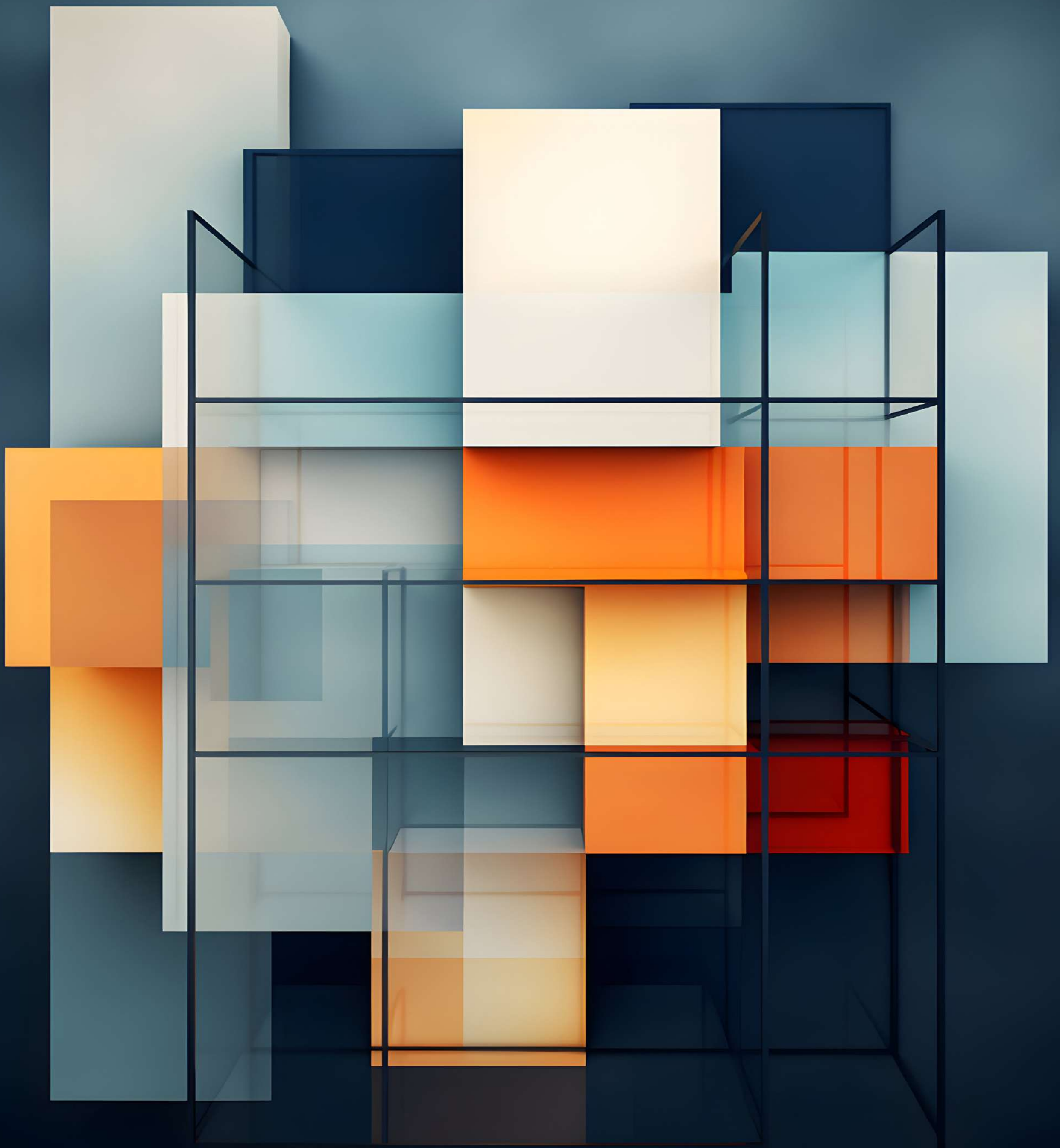
Первое полугодие 2023

# Динамика рынка недвижимости Кипра

**spm** Real Estate

Рынок недвижимости Кипра 2023, влияние на него экономической ситуации, новые тренды и инновации

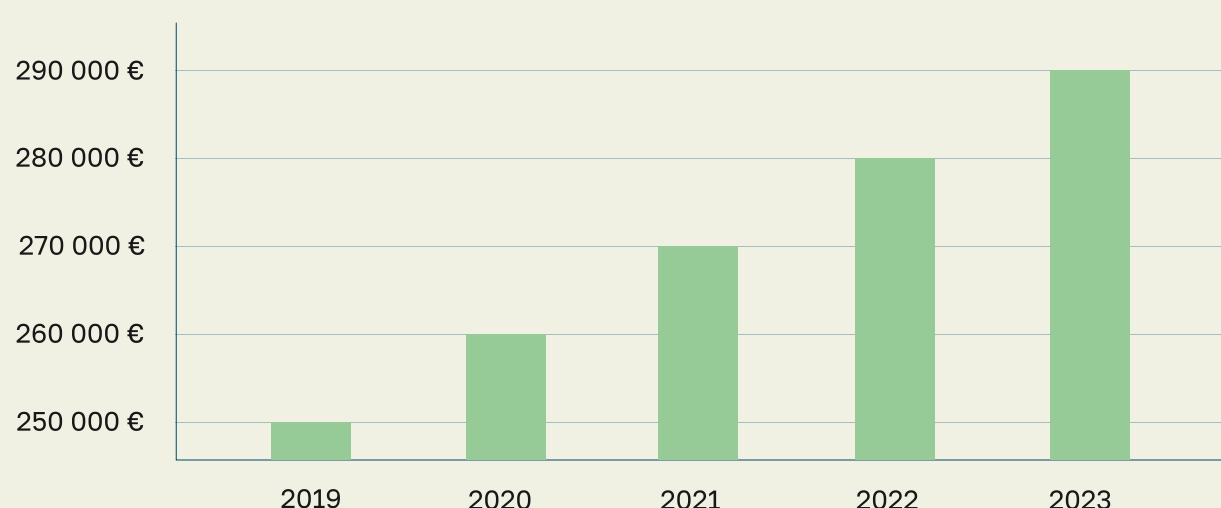
[spm.estate/  
analytics](https://spm.estate/analytics)



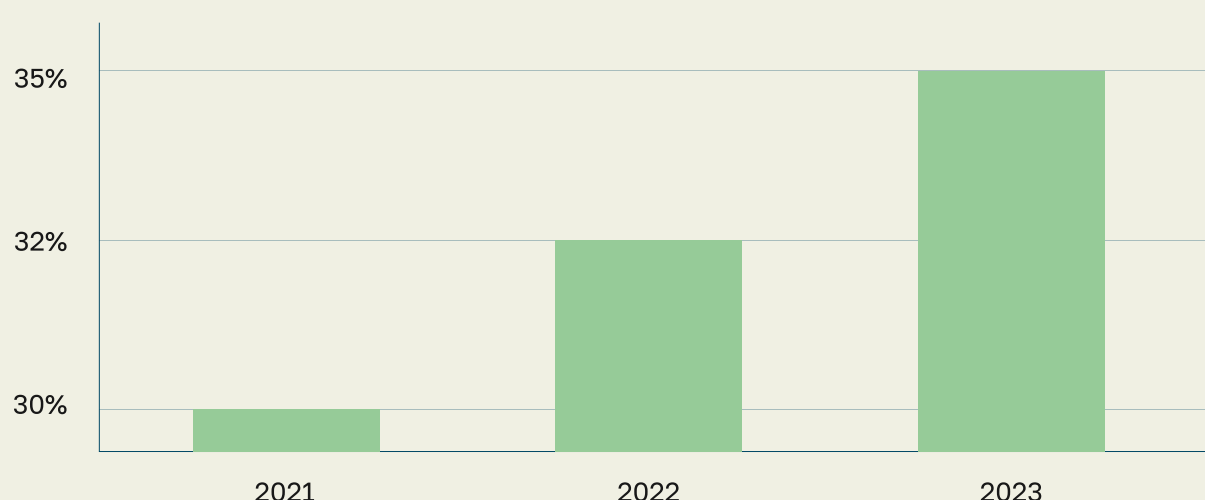
# Рынок недвижимости Кипра 2023

## Динамика цен на жилую недвижимость по регионам острова

Сравнительный анализ средней стоимости новой недвижимости на Кипре за последние 5 лет



Процент иностранных инвесторов в общем объеме сделок с недвижимостью на Кипре за 3 года



Итоговый рост стоимости жилья на Кипре составляет 15%

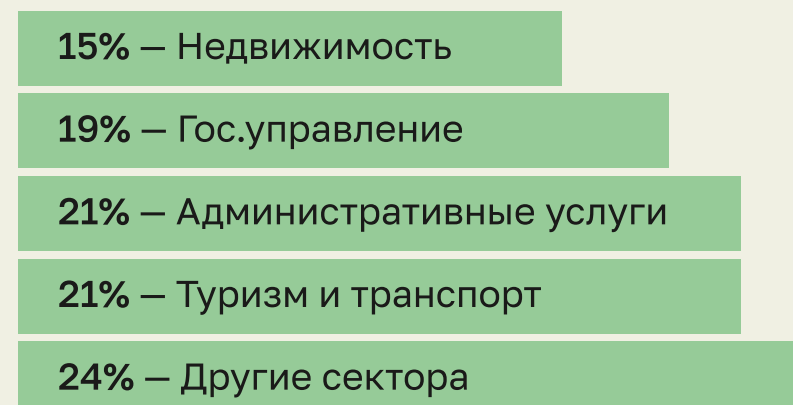
Согласно отчету компании Savills Impacts, прогноз глобальных инвестиций в недвижимость на 2023 год является позитивным. Несмотря на пандемию и войну на Украине, которые продолжают оказывать давление на доверие в 2023 году, а также энергетический кризис, инфляцию, ужесточение денежно-кредитной политики и изменение климата, во второй половине 2023 года ожидается восстановление инвестиционной активности.

Объем мирового рынка недвижимости оценивался в 3,69 трлн. долларов в 2021 году и должен вырасти с 3,88 трлн. долларов в 2022 году до 6,13 трлн. долларов к 2030 году с темпом роста в 5,2% в период 2023-2030.

Что касается Кипра, то по данным отчета KPMG Cyprus Real Estate Market Report «The Insights» рынок недвижимости на Кипре в течение 2022 года демонстрировал лучшие показатели. Несмотря на проблемы, связанные с экономической ситуацией, рынок недвижимости Кипра продемонстрировал силу и устойчивость в первой половине 2023 года, зафиксировав значительный рост как объема, так и стоимости продаж недвижимости по сравнению с аналогичным периодом 2022 года. В 2023 году рынок недвижимости также продолжает расти благодаря иностранному спросу и благоприятным налоговым льготам, а Пафос становится одним из лучших мест для инвестиций.

Рынок недвижимости Кипра в 2023 году демонстрирует устойчивую динамику роста, привлекая инвесторов и заинтересованных лиц. Тенденции цен, инвестиционные тренды и использование новых технологий делают его одним из наиболее привлекательных рынков недвижимости в Европе.

**Рынок недвижимости Кипра приносит 15% дохода в экономику страны**



45%

Процент недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду туристам, от общего объема продаж в 2023

+8%

Процентное изменение объема продаж недвижимости на Кипре в 2023 году по сравнению с 2022 годом

25%

Процент сделок с недвижимостью на Кипре, заключенных онлайн без присутствия на острове, в 2023 году

65%

Процент инвесторов, планирующих увеличить свои инвестиции в недвижимость на Кипре в следующем 2024 году

# Востребованные типы недвижимости

## Оценка спроса на жилую, коммерческую и туристическую недвижимость

### Жилая недвижимость

Жилая недвижимость остается одним из самых востребованных сегментов рынка на Кипре. В 2023 году наблюдается стабильный спрос на квартиры, дома и виллы в разных регионах острова. Покупатели активно интересуются преимущественно первичным рынком жилья.

Наиболее востребованные регионы и типы жилья:

	Апартаменты	Виллы
Лимассол	✓	✓
Пафос	✓	✓
Никосия	✓	
Ларнака		✓

### Туристическая недвижимость

Туристическая недвижимость сохраняет привлекательность для инвесторов, связанную с активным развитием туристической отрасли на Кипре, поскольку уже в 2022 году туристический поток на Кипре достиг доковидного уровня, а в 2023 году показал рост 32% от прошлогодних показателей.

Перспективы доходности в туристическом секторе очень высокие. Отели, апарт-отели, resorts и хостелы в курортных регионах острова остаются в центре внимания.

Наиболее востребованные регионы и типы туристических объектов:

- Отели
- Апарт-отели
- Резорты
- Хостелы
- Лимассол
- Пафос
- Ларнака
- Айя-Напа
- Протарас
- Паралимни
- Полис

### Коммерческая недвижимость

Сегмент коммерческой недвижимости также демонстрирует стабильный интерес со стороны инвесторов. В 2023 году наблюдается активное вложение средств в офисные, торговые и промышленные объекты. Основное преимущество релокации бизнеса на Кипре и инвестирования в коммерческую недвижимость – это налоговые льготы и инвестиционные программы для бизнеса.

Наиболее востребованные регионы и типы коммерческих объектов:

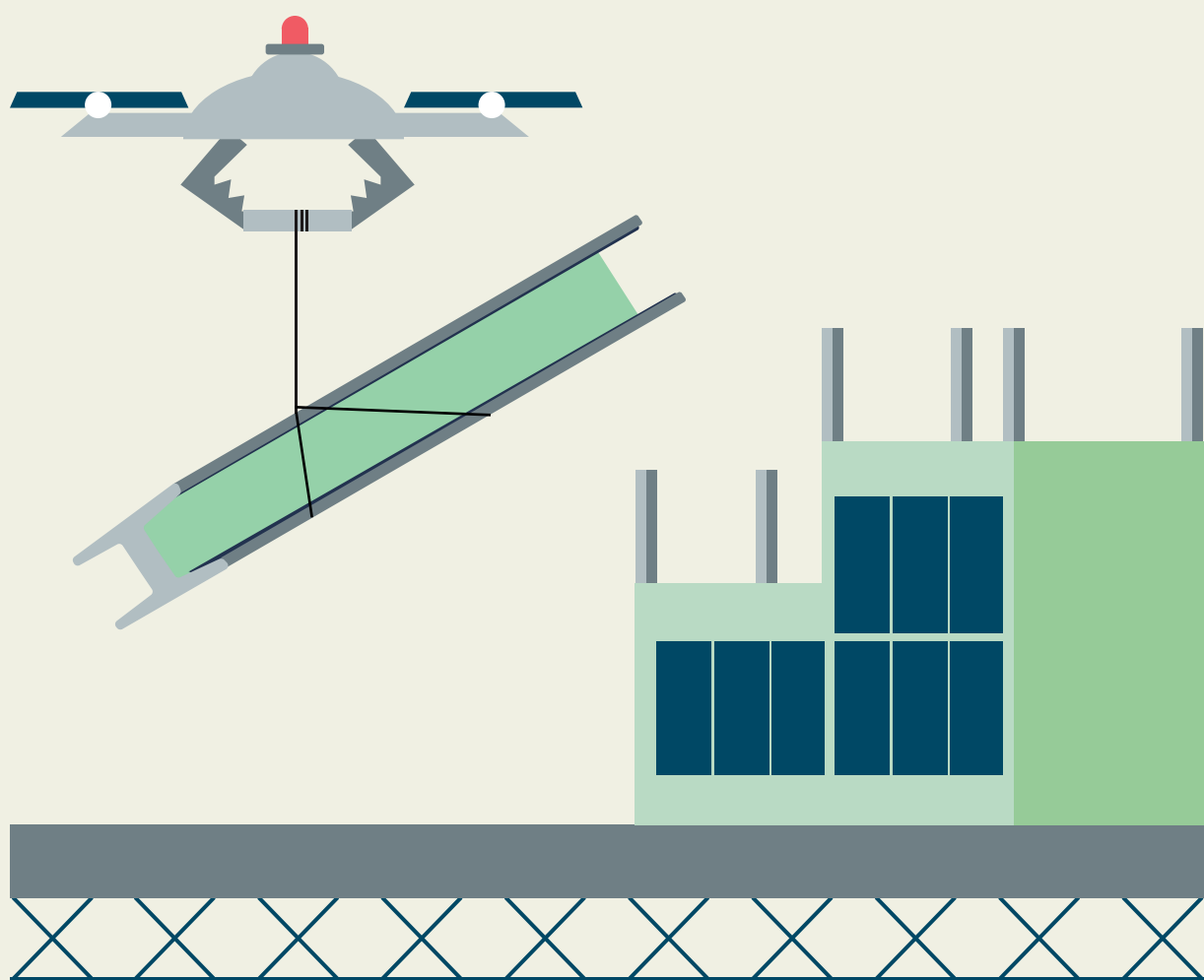
- Офисы класса А
- Бизнес-центры
- Коворкинги
- Инновационные хабы
- Лимассол
- Никосия
- Пафос

В 2023 году также вырос спрос на инвестиции в коммерческую недвижимость общественного назначения:

	Порог входа (млн €)	ROI
Медицинские учреждения	10	от 8%
Образовательные учреждения	6	от 8%
Промышленные объекты	2,5	от 8%



# Инвестиционная недвижимость



Цены на недвижимость постоянно меняются, поэтому указанные данные актуальны на момент создания отчета – август 2023 года. Предполагается, что в дальнейшем стоимость будет повышаться.

Рентабельность недвижимости определяется через ее ROI, получаемый от аренды. В высокий сезон, который длится с июня по сентябрь, ROI на краткосрочную аренду инвестиционной недвижимости может достигать рекордно высоких показателей в 15-35% годовых.



Стабильный тренд на рынке Кипра – активный интерес к инвестиционной недвижимости. Инвесторы стремятся приобретать объекты с высокой доходностью и потенциалом для будущего роста стоимости. Инвестиционная недвижимость включает как коммерческие объекты, так и жилые комплексы, ориентированные на аренду. Этот сегмент привлекает своей доходностью и возможностью диверсификации портфеля.

Стоимость квадратного метра недвижимости вариативна, что обусловлено многими факторами. На цену влияют: конкретный регион (например, в Лимассоле самые высокие цены), приближенность к морю (чем ближе, тем дороже), развитость и близость инфраструктуры, наличие бассейна и зоны отдыха, качество материалов дома и отделки, локальный спрос, технологическая оснащенность и другое.

## Регионы и типы объектов жилой недвижимости под аренду с высоким ROI

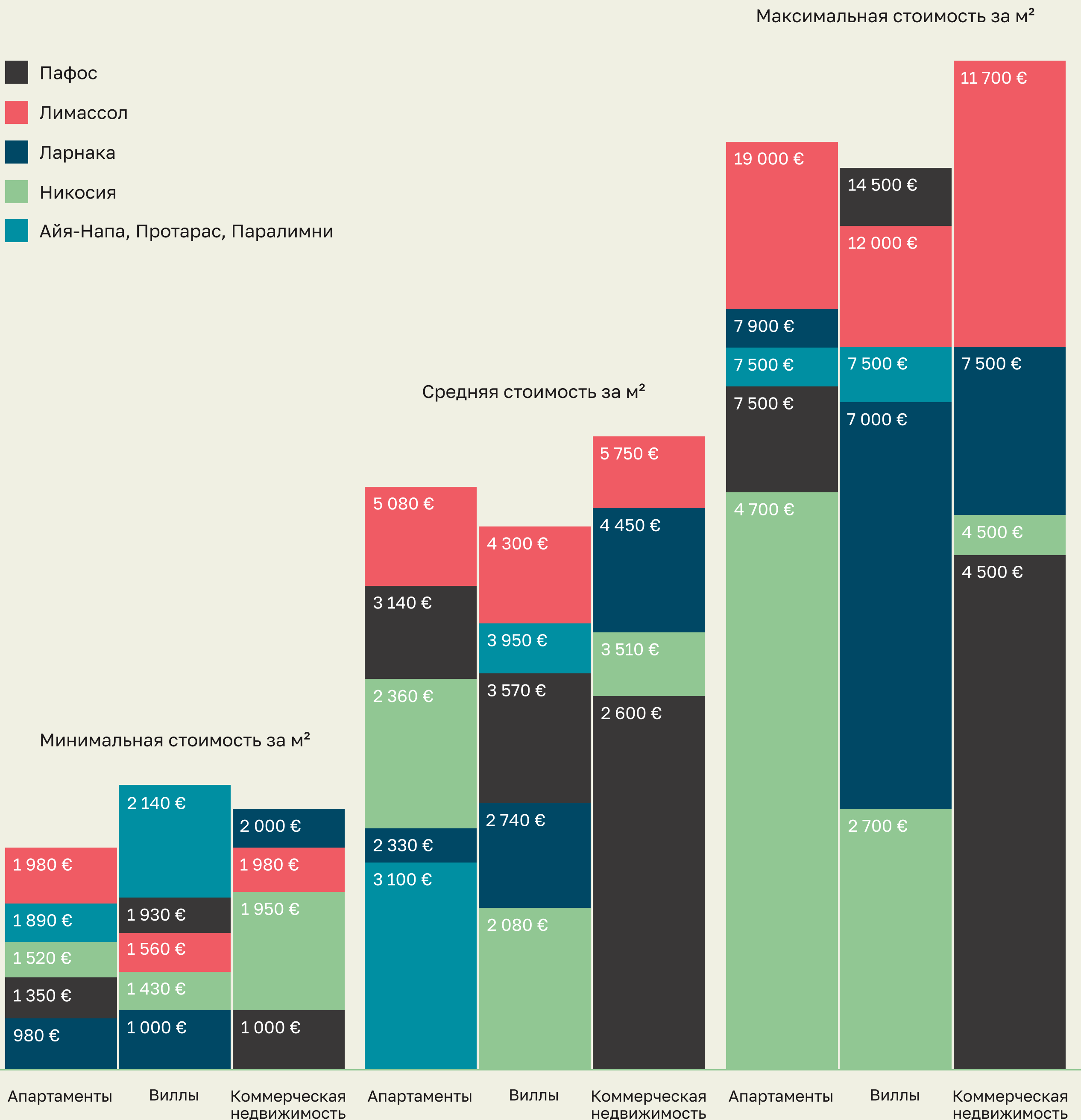
	Апартаменты	Виллы
Особенность	В пешей доступности к морю	С бассейном, возле моря
Расположение	Туристическая зона	Туристическая зона
Тип аренды	Краткосрочная	Краткосрочная
Регионы	Лимассол, Ларнака, Пафос	Лимассол, Пафос, Айя-Напа

## Регионы и типы объектов коммерческой недвижимости с высоким ROI

	Офисы	Отели
Особенность	Бизнес-центры, инновационные хабы, коворкинги	5-звездочные отели, резорты со спа и бассейном, апарт-отели
Расположение	Деловой центр, первая линия от моря в Лимассоле	Возле моря, природная зона
Регионы	Лимассол, Никосия	Лимассол, Пафос, Ларнака, Айя-Напа, Протарас, Полис

# Стоимость квадратного метра на Кипре

В первом полугодии 2023 по регионам.  
По данным аналитики SPM Real Estate.

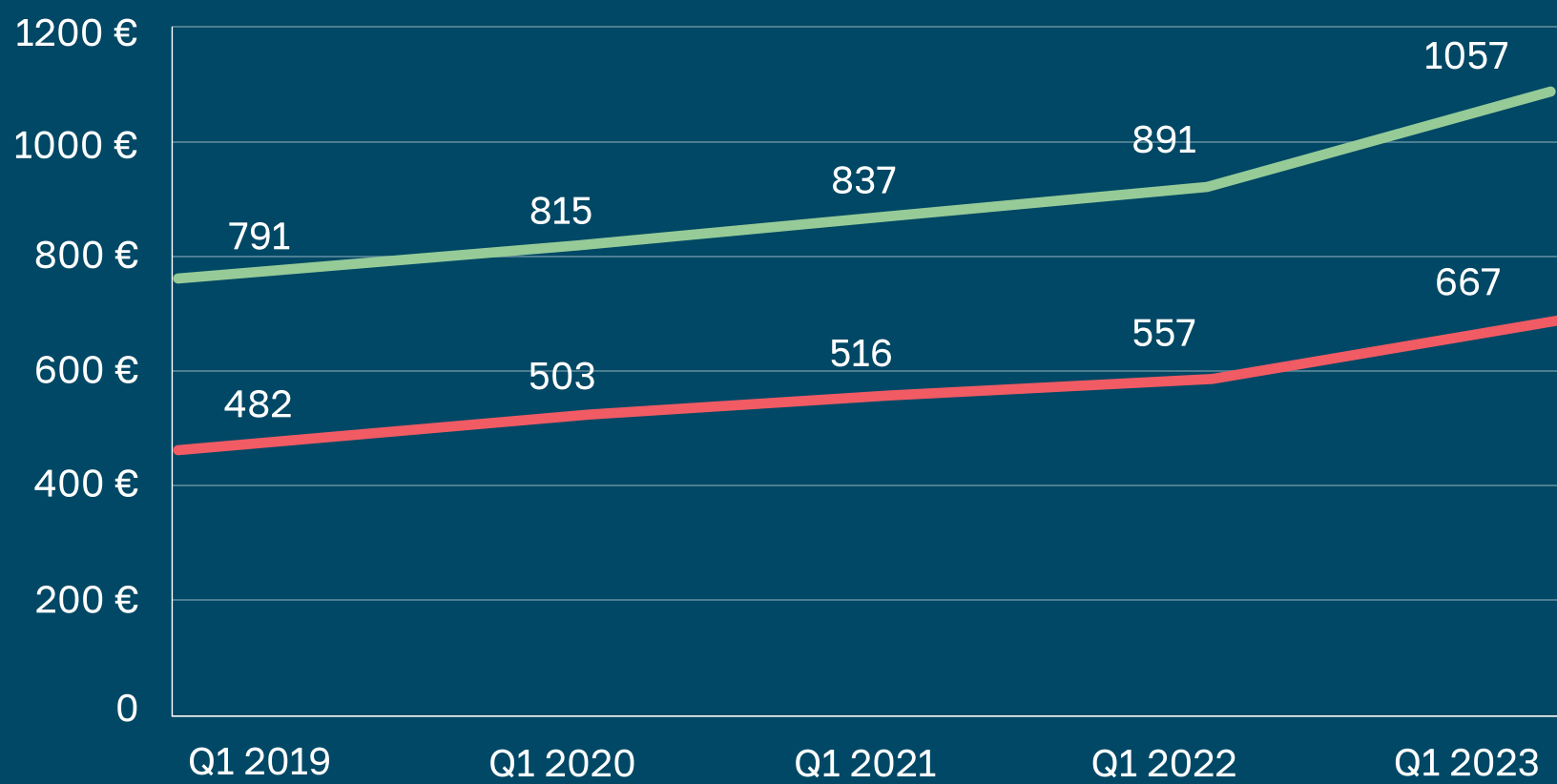


# Аренда недвижимости

## Цены и регионы

### Динамика роста цен на аренду недвижимости на Кипре с 2019 по 2023 год

■ Апартаменты ■ Дома



В 2023 году цена на аренду недвижимости (как долгосрочную, так и краткосрочную) продолжает расти во всех регионах и на все типы жилья. Это обусловлено увеличением турпотока и возрастающим спросом со стороны иностранных гостей острова.

В первом квартале 2023 года наибольший рост показали в Ларнаке апартаменты (+38%) и виллы (+31%), а также апартаменты в Пафосе (+27%). Цена на аренду коммерческой недвижимости также показала небольшой рост в начале 2023 года. Больше всего цена на офисы выросла в Никосии (+16%) и в Пафосе (+12%).

### Сравнение изменения цен на аренду недвижимости в первом квартале 2022/2023 годов по регионам Кипра

- 🏠 Дома
- 🏢 Апартаменты
- 👤 Розничная торговля
- 📦 Складские помещения
- 💼 Офисы



# Влияние экономической ситуации на рынок недвижимости Кипра

## Экономический кризис 2023 и рынок недвижимости Кипра

Рынок недвижимости на Кипре является стабильным активом во время экономического кризиса 2023 года. Островное государство обладает высоким потенциалом роста, стабильной экономикой и надежными перспективами для иностранных инвесторов. Однако некоторые эксперты считают, что рынок недвижимости Кипра в 2023 году ждет некоторые потрясения.

Парламент страны в апреле 2023 принял законопроект, который повысил ставку НДС на операции с недвижимостью. До этого действовали льготные условия, когда при покупке нового жилья от застройщика, покупатель получал специальную ставку НДС 5% на первые 200 м<sup>2</sup>, а на остальную площадь – ставку 19%. Однако теперь льготные условия не действуют. Жилье поделили на категории, а ставка 5% распространяется на первые 90 м<sup>2</sup> для квартир и 170 м<sup>2</sup> для домов. Вся остальная площадь облагается по ставке 19%. Эти изменения в перспективе могут повлиять на недвижимость, однако на данный момент падения спроса или цены не наблюдается.

В целом, экономисты ООН прогнозируют, что в 2023 году на макроэкономическом уровне будут наблюдаться самые медленные темпы роста за последние десятилетия. В 2022 году совокупный ВВП стран СНГ сократился на 3,3%, а в 2023 году экономика региона сократится еще на 1%. Кроме того, 2023 год может быть сложным для мировой экономики. США и Европа резко замедляются, и три четверти экономического роста в 2023 году обеспечат развивающиеся азиатские экономики. Среди экспертов бытует предположение, что лопнувшие пузыри на финансовых рынках и жесткие рамки политики США вызовут кризис уже к концу текущего года. Однако сложно предсказать, произойдет ли полномасштабный экономический кризис в 2023 году.

На фоне падения мировой экономики рынок недвижимости на Кипре по-прежнему остается стабильным активом и демонстрирует рост. Связано это с льготной налоговой и бизнес-политикой государства, которое формирует благоприятные условия для иностранных инвесторов.

Рынок недвижимости на Кипре является стабильным активом во время экономического кризиса 2023 года.



# Роль международных инвесторов

и их предпочтения в отношении местоположения недвижимости

Количество сделок с недвижимостью среди иностранцев и местного населения в июле 2023

	Граждане других стран	Граждане Кипра	Всего граждан
Количество сделок	615	747	1362

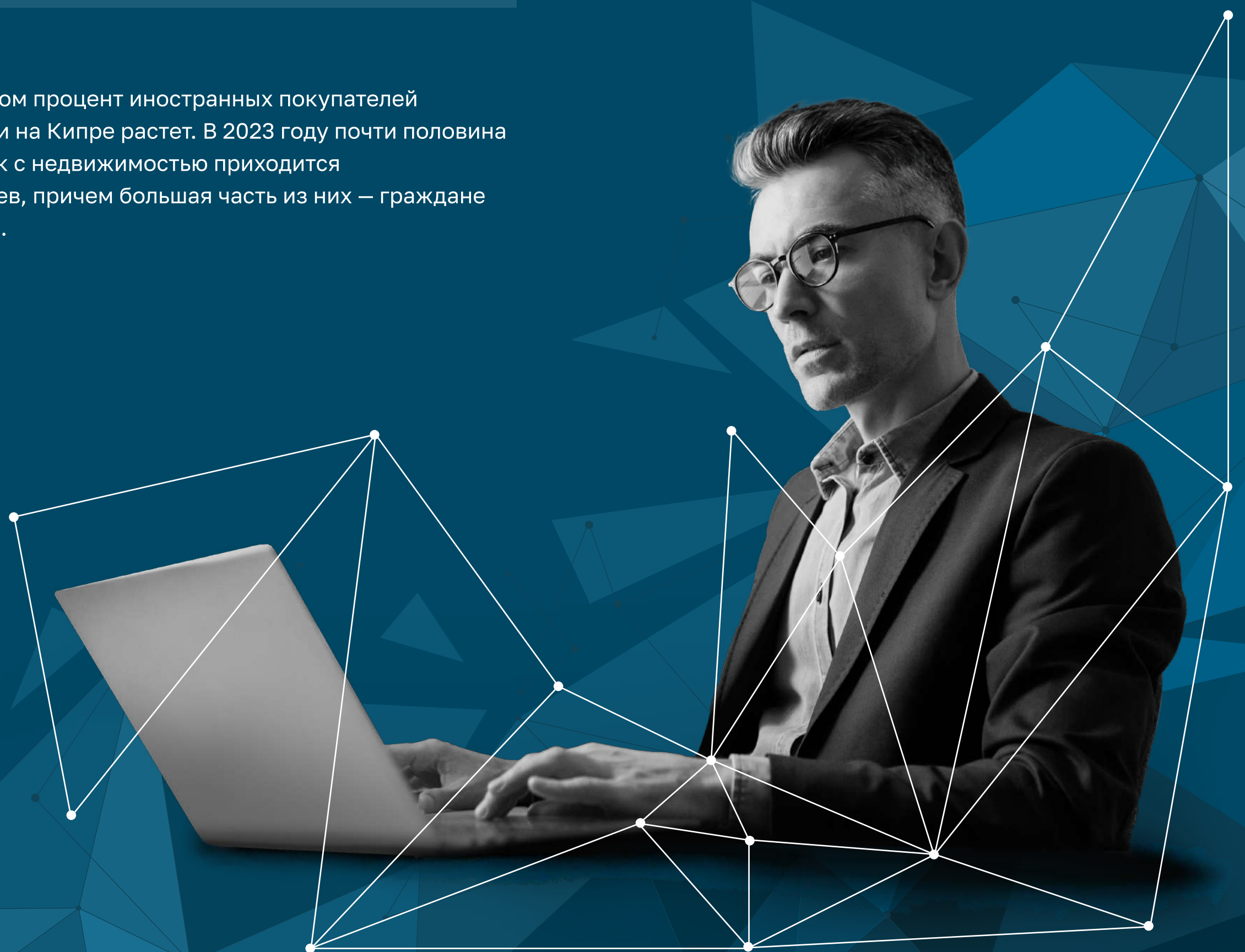
Количество сделок с недвижимостью среди иностранцев из разных регионов в июле 2023

	Граждане третьих стран	Граждане Евросоюза
Количество сделок	436	178

С каждым годом процент иностранных покупателей недвижимости на Кипре растет. В 2023 году почти половина от всех сделок с недвижимостью приходится на иностранцев, причем большая часть из них — граждане третьих стран.

# 33%

Рост количества сделок с недвижимостью на Кипре, проведенных иностранцами с января по июль 2023 года, относительно аналогичного периода 2022 года.



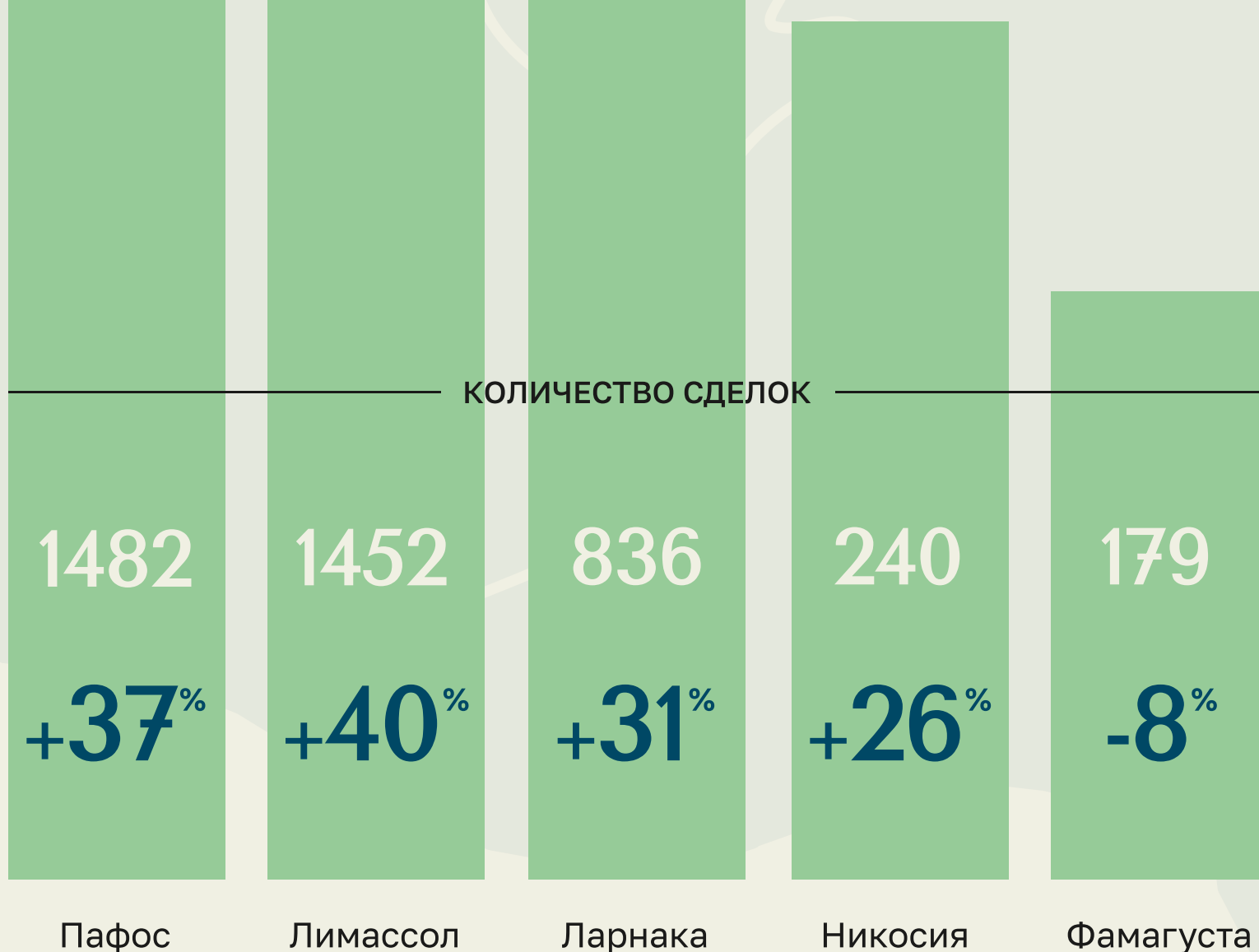


# Предпочтения иностранцев в выборе города при покупке недвижимости

Июльский объем зарубежных инвестиций в недвижимость Кипра вырос на 19% по сравнению с показателями 2022 года.

Всего за первое полугодие 2023 года иностранные граждане приобрели 4192 объекта недвижимости, в то время как в аналогичный период 2022 года – 3143.

Наиболее привлекательным для граждан других стран стал город Пафос, за ним последовали Лимассол, Ларнака, Никосия и свободные районы Фамагусты.



Большая часть иностранных покупателей – это граждане третьих стран, которые совершили в 2023 году 3044 сделки, что на 83% больше, чем в прошлом году.

# Предпочтения граждан третьих стран в выборе города при покупке недвижимости

Регионы, из которых прибыли иностранные граждане, купившие недвижимость:

 Великобритания

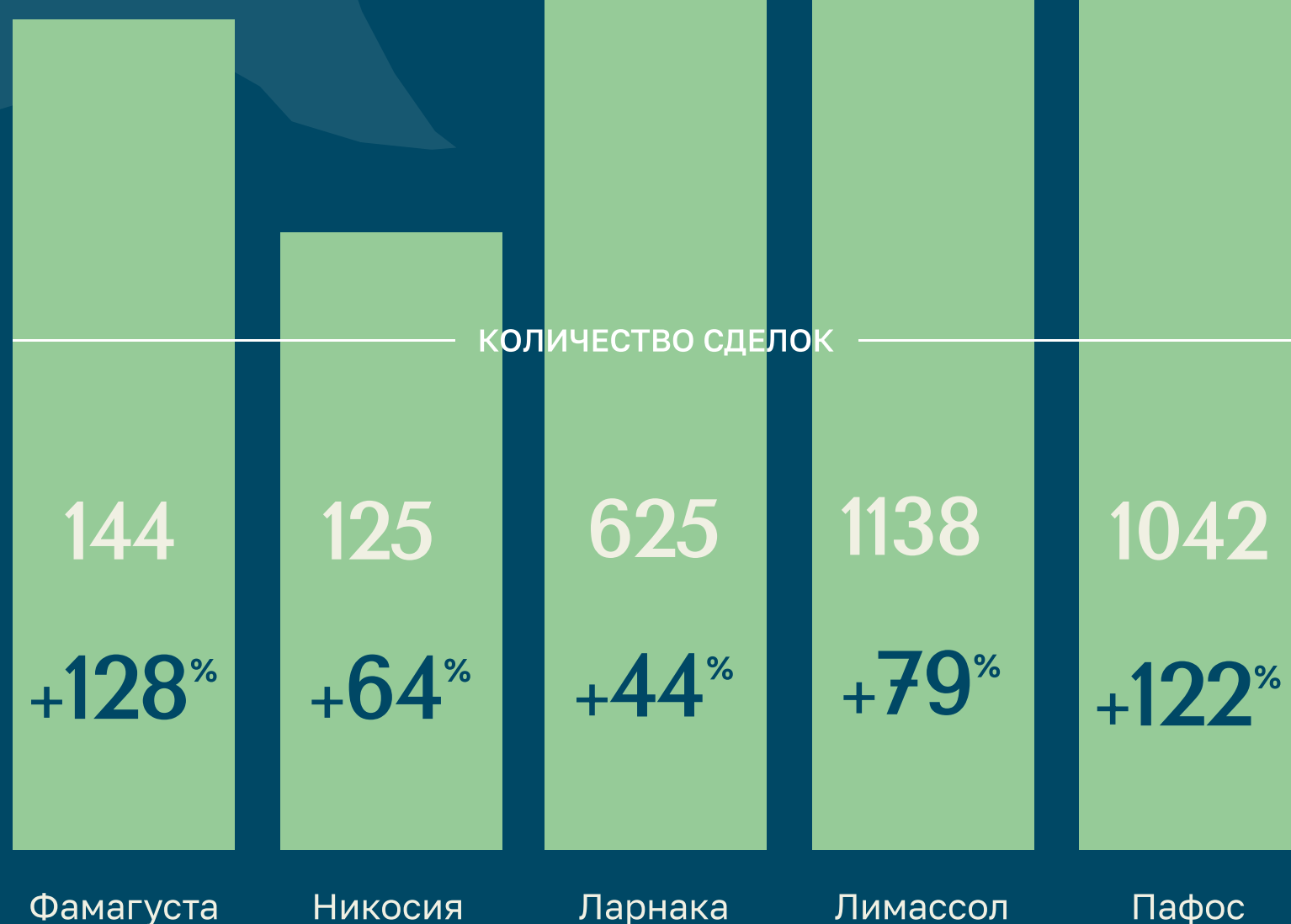
 Беларусь

 Украина

 Израиль

 Россия

 Ливан



# Новые тренды и инновации

## Спрос на экологически чистую, энергоэффективную недвижимость и преимущества экологических энергоэффективных зданий

Экологически чистая и энергоэффективная недвижимость становятся все более популярной на Кипре. Инвесторы и девелоперы реагируют на этот тренд, строя новые проекты с учетом экологических и энергосберегающих стандартов. А экологическая сертификация и наличие современных технологий становятся ключевыми факторами при выборе недвижимости.

Растущий интерес к экологически чистой недвижимости на мировом рынке связан с изменяющимися предпочтениями нового поколения инвесторов и покупателей. Особенно активными в этом вопросе являются миллениалы, чья экологическая чувствительность стала ключевым фактором. Они осознают, что инвестиции в недвижимость с нулевым уровнем выбросов способствуют сокращению негативного воздействия на окружающую среду, и обеспечивают экономические выгоды в долгосрочной перспективе.

Экологически чистая недвижимость представляет собой инновационный подход к строительству и эксплуатации зданий, который направлен на минимизацию потребления энергии и ресурсов. Она обычно включает в себя использование возобновляемых источников энергии, лучшую теплоизоляцию, эффективные системы кондиционирования и освещения, а также множество других технологических решений, направленных на снижение экологического следа.

Для инвесторов это означает не только вклад в будущее планеты, но и значительное снижение эксплуатационных расходов. Экономия на коммунальных услугах, снижение расходов на энергию и долгосрочное увеличение стоимости недвижимости делают экологически чистую недвижимость привлекательным объектом для инвестиций. Это идеальное сочетание долгосрочной устойчивости и финансовой выгоды.

### Экономия ресурсов

Зеленое строительство ориентировано на более эффективное использование природных ресурсов, таких как вода и энергия. Это позволяет снизить затраты на коммунальные услуги и уменьшить общую стоимость владения и эксплуатации недвижимости.

### Энергоэффективность

Зеленые здания обычно оснащены современными технологиями, которые способствуют снижению потребления энергии. Это включает в себя лучшую теплоизоляцию, эффективные системы кондиционирования и освещения, а также использование возобновляемых источников энергии.

### Здоровье и комфорт

Зеленые здания создают более комфортные и здоровые условия для проживания и работы. Они обеспечивают хорошую вентиляцию, натуральное освещение и использование экологически безопасных материалов для повышения качества жизни.

### Снижение загрязнения

Зеленые здания имеют более низкий уровень выбросов в атмосферу и меньшее воздействие на окружающую среду. Использование экологических стройматериалов и систем обеспечивает снижение загрязнения окружающей среды.

### Законодательные нормы

Многие страны внедряют строгие экологические стандарты и законы, которые регулируют строительство. Зеленое строительство помогает соответствовать этим нормам и избегать штрафов и санкций.

### Повышенная стоимость

Зеленые здания обычно имеют более высокую рыночную стоимость и сохраняют свою ценность на протяжении времени. Это делает их привлекательными как для инвесторов, так и для покупателей.

# ИСТОЧНИКИ

SPM Real Estate analytics system

Central Bank of Cyprus

Department of Land and Surveys

Royal Institution of Chartered Surveyors

CyStat

PwC

KPMG

Savills

# Контакты

+357 26 020 857

[sales@spm.estate](mailto:sales@spm.estate)

7, Ermou, 2nd floor

Paphos, 8046, Cyprus

