

# Рынок недвижимости Кипра 2023, тренды 2024



Рынок недвижимости Кипра вступил в новый год. Наблюдая за основными тенденциями более 10 лет, я могу сказать, что Кипр, экономика острова и, конечно, рынок недвижимости живут в уникальной плоскости и отличаются от глобальных тенденций.


Сегодня мы представляем первый годовой отчет рынка недвижимости Кипра за 2023 год, а также тренды и тенденции рынка на 2024 год.

В процессе подготовки отчета мы взяли интервью у экспертов рынка, архитекторов, руководителей отделов продаж, застройщиков и представителей государства.

Мы упаковали всю информацию в удобную форму, и я верю, что она поможет вам осознанно и безопасно инвестировать в недвижимость на нашем солнечном острове.

Если же вам потребуется более глубокий подход к аналитике, просто свяжитесь с нами и расскажите о своих задачах.

Приятного изучения и успешных инвестиций в 2024!

A black and white portrait of a man with a beard and glasses, wearing a blazer over a dark t-shirt. He is looking slightly to the right of the camera with a neutral expression. The background is a dark purple with a geometric pattern of white lines and dots. The text is positioned to the right of the man's head.

**Сергей Поливар**  
Основатель SPM



# Глобальные экономические итоги 2023

В 2023 году глобальные экономические тренды связаны с рецессией по причине политических и военных конфликтов, а также с активным развитием IT-сектора и стартап-экосистем в мире.

Данные тренды дают предпосылки для инвестиций в проекты реформирования и восстановления, как в развитых странах, так и в развивающихся экономиках.

Глобальные перспективы мировой экономики в 2024 году по итогу 2023 года могут быть связаны со снижением темпов роста на 2,1%.

## В 2023 году мировая экономика переживает замедление темпов роста.

Некоторые из ключевых экономических тенденций 2023 года:

### Денежно-кредитная политика

Центральные банки, такие как Федеральная резервная система США и Европейский центральный банк, повышали процентные ставки самыми быстрыми темпами за последние 40 лет и собираются сокращать свои балансы рекордными темпами. Поскольку центральные банки продолжают свои кампании по борьбе с инфляцией, США и Европа, скорее всего, избегут рецессии.

### Цифровизация и стартапы

Которые продолжают поддерживать экономический рост, особенно на развивающихся рынках, таких как Индия, где в 2023 году прогнозируется рост на 6,6%.

### Развитие инновационных технологий

В 2023 году интерес к ядерной энергетике распространился по всему миру, и инновационные технологии стали одними из наиболее важных для развития экономики. В частности, инновационные технологии могут быть связаны с развитием IT-сектора, стартап-экосистем и устойчивым развитием экономики

### Продолжающаяся инфляция

Ожидается устойчивое снижение глобальной инфляции до 6,6% в 2023 году и 4,3% в 2024 году, что все еще выше уровня, существовавшего до пандемии.

### Замедление глобального роста

В 2023 году, по данным МВФ, рост мировой экономики замедлился до 3,0%, а в 2024 году замедлится еще больше – до 2,7%, что значительно ниже среднего исторического показателя в 3,8%. Это замедление объясняется высокими темпами инфляции и продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики.

### Подъем развивающихся стран и падение развитых экономик

Прогнозы роста на 2024 год в целом наиболее сильны в странах Азии с развивающейся экономикой и наиболее слабы в Европе и США.

### Сравнение темпов роста экономик стран Азии и Европы в 2023 и 2024 гг. (в%)

		2023	2024
Экономика стран Азии	Китай	5,0%	4,5%
	Развивающаяся Азия	4,6%	5,1%
	Индия	6,4%	6,7%
Экономика стран Европы	Еврозона	0,7%	1,0%
	Евросоюз	1,0%	1,7%
	Рост ВВП ЕС	0,7%	1,3%

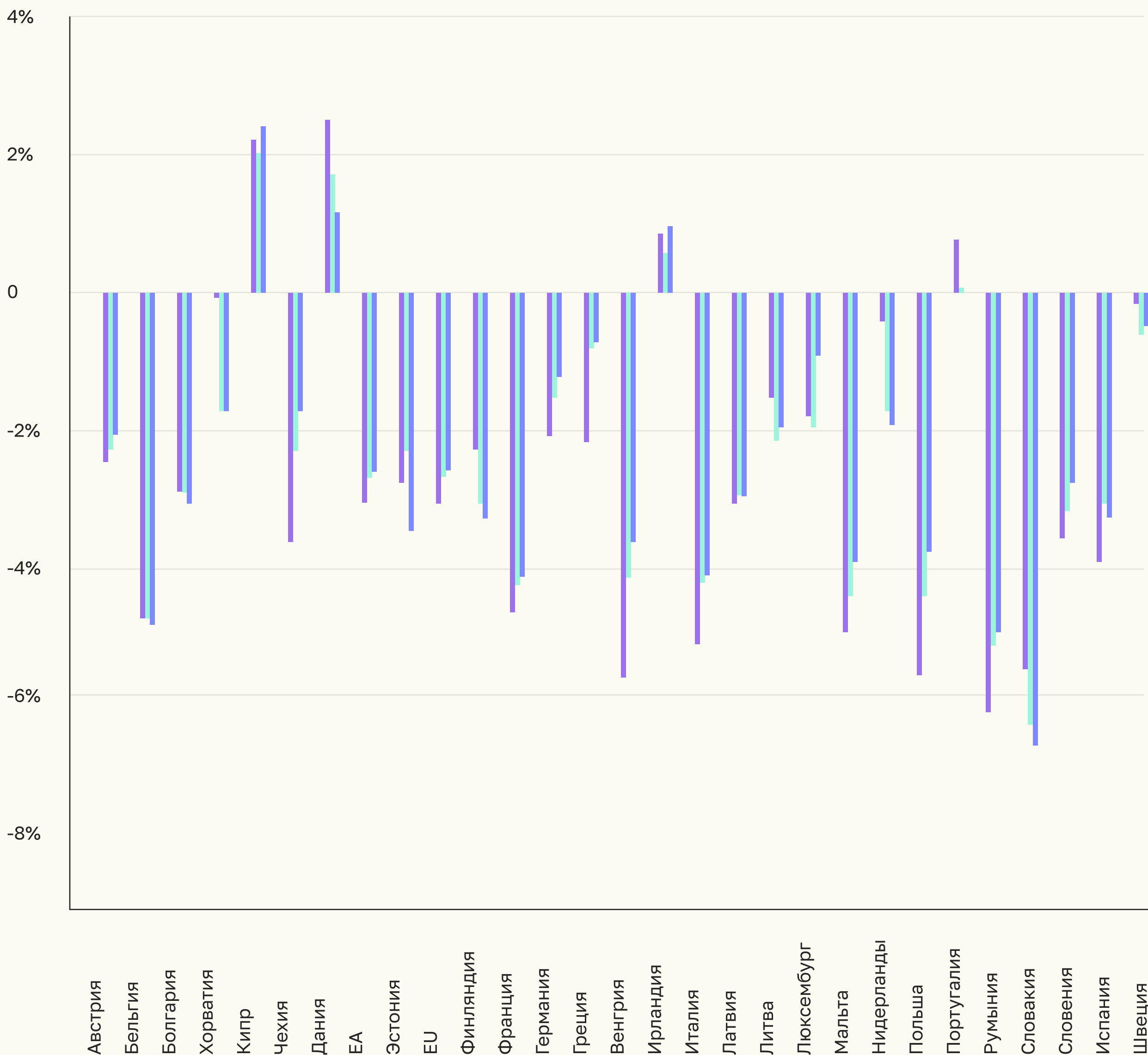
**Ожидается, что эти тенденции продолжат формировать мировую экономику в ближайшие годы и будут иметь потенциальные последствия для бизнеса, правительств и потребителей.**



# По данным Европейской комиссии в течение 2023 года экономика ЕС потеряла темпы роста.

Реальный ВВП незначительно сократился еще в четвертом квартале 2022 года и практически не рос в первые три квартала 2023 года. Высокая стоимость жизни привела к более тяжелым последствиям, чем ожидалось. К концу 2023 года на фоне падения экономик большинства стран Евросоюза Кипр показывает стабильный рост в условиях экономической нестабильности и рецессии 2022-2023 гг.

2023 2024 2025





# Экономика Кипра 2023

## Анализ основных макроэкономических показателей: ВВП, инфляция, инвестиции

В 2023 году экономика Кипра столкнулась с рядом вызовов, связанных с изменениями в мировых торговых отношениях, ценах на энергоносители и на глобальных финансовых рынках. Энергетический кризис, вызванный событиями в Украине, также возымел свой негативный эффект.

**Однако, несмотря на эти вызовы, некоторые сектора экономики Кипра, такие как туризм и недвижимость, продемонстрировали рост, что смягчило негативное влияние мировых событий на экономику острова.**

Торговый баланс страны традиционно является дефицитным, в основном из-за обширного импорта энергоносителей, который привел к отрицательному сальдо торгового баланса в размере 2,9% ВВП в 2021 году.

Туристический сектор, который является значительной частью кипрской экономики, сумел пережить потери российского и украинского рынков. Однако сохраняющаяся напряженность в отношениях с Турцией и обнаружение значительных запасов углеводородов в исключительной экономической зоне Кипра также повлияли на экономические перспективы страны.

**Экономические индикаторы**

	2023	2024	2025
Рост ВВП	2,2%	2,6%	2,9%
Инфляция	4,1%	3,0%	2,2%
Безработица	6,4%	6,1%	5,9%
Валовой государственный долг (% ВВП)	78,4%	71,5%	66,3%

Внешняя торговля приносит 170% в ВВП страны и в основном ориентирована на ЕС. Основными статьями экспорта Кипра являются минеральное топливо и масла, фармацевтическая продукция и сыр халлуми, а импорта – нефтяные масла, круизные суда и лодки, автомобили.

### Будущий рост

По прогнозам Международного валютного фонда рост вновь ускорится в 2024 году. Согласно прогнозу ЕС, после умеренного роста экономики на 2,2% в 2023 году ожидается, что в 2024 и 2025 годах экономика Кипра снова начнет расти. Согласно прогнозу темпы роста ВВП в 2024 году составят 2,6 %, что лучше, чем в предыдущем году. Также ожидается снижение уровня безработицы с 6,4% в 2023 году до 6,1% в 2024 году. Кроме того, ожидается, что валовой государственный долг снизится до 71,5% ВВП в 2024 году, что свидетельствует о положительной динамике фискального состояния страны. Данные прогнозы свидетельствуют о положительных перспективах развития экономики Кипра в 2024 году и то, что основные экономические показатели улучшатся.

### ВВП Кипра

В 2023 году ВВП страны упал на 0,4%, однако в 2024 году по данным МВФ рост будет постепенно набирать обороты и в среднем вырастет на 3% среднесрочной перспективе при поддержке инвестиций.

### Экономическая устойчивость

Несмотря на последствия вторжения России в Украину, экономика Кипра оказалась устойчивой. В 2022 году объем производства вырос на 5,6% благодаря восстановлению отложенного спроса в период после кризиса, росту числа туристов и дальнейшему развитию сектора ИКТ (информационно-коммуникационных технологий). В 2023 году рост сохраняется.

### Рост нетуристической сферы

Доля профессиональных услуг и экспорта увеличилась с 51% в 2016-2019 годах до 64% в 2022. В результате экономика стала менее зависимой от туризма.

### Инфляция

В 2022 году инфляция достигла 8,1% в результате высоких цен на энергоносители и продовольствие, а также по причине перебоев в снабжении. Однако в 2023 году инфляция замедлилась до 3,8% и ожидается, что снизится до 2,5% в 2024 году.



# Экономика Кипра 2023

## Развитие инфраструктуры Кипра

По данным Статистической службы Кипра довольно много новых строительных проектов на Кипре являются инвестиционной недвижимостью, ориентированной на предоставление роскоши. Как новые проекты, так и инвестиции в уже существующие активы, за последние пять лет принесли несколько многомиллионных контрактов. Все это воплотилось в пятизвездочных отелях и роскошных пристанях для яхт.

Например, успех Limassol Marina побудил к дальнейшему развитию роскошных прибрежных пространств. Так в 2023 году было завершено строительство марины Айя-Напы – это проект стоимостью в 220 миллионов евро, который может похвастаться двумя небоскребами-близнецами высотой более 100 метров, пристанью для яхт на 600 судов, более чем 200 апартаментами, 30 роскошными виллами и несколькими клубами, ресторанами и магазинами.

Инвестиционные возможности также включают в себя Неаполис – первый умный экогород на Кипре, который предлагает множество возможностей для проживания в больших зеленых зонах в центре туристической зоны Пафоса.

**В 2023 году на Кипре началось строительство 30 новых проектов, улучшающих инфраструктуру городов и создающих комфортные условия для жителей.**

*«Поворот сектора услуг в сторону высоких технологий, медицинских и образовательных сервисов, приводит Кипр в соответствие с мировыми тенденциями, повышая его привлекательность как направления для бизнеса и образа жизни. Этот сдвиг поддерживает устойчивый рынок недвижимости, характеризующийся ростом спроса на коммерческие помещения и жилые помещения, которые выбирают технологические компании и экспаты, переехавшие на остров.»*

**Стелла Заву**  
Директор по развитию Quality developers

### ✓ Хайвей в Полис

Дорога, открывающая потенциал северо-западного побережья острова.

### ✓ Реконструкция прибрежных зон Пафоса и Ларнаки

Даст импульс к увеличению туристического потока и развитию туристических сервисов в регионах.

### ✓ Спортивные сооружения, стадион в Лимассоле

Расширят экспансию города в новых районах.

### ✓ Планетарий в Никосии

Создает туристический поток и развивает инфраструктуру столицы.

### ✓ Марина в Лачи

Реконструкция призвана привлечь в город новые инвестиции и развить прибрежную туристическую инфраструктуру.

### ✓ Парки в Пафосе, Ларнаке и Никосии

Парковая инфраструктура развивает жилые кварталы и дает импульс развитию рынка жилой недвижимости.

### ✓ Университет Бейрута в Пафосе

Увеличивает население города на 4500 студентов, развивая жилой и сервисный секторы экономики.

### ✓ Университет ТЕПАК

Обеспечивает развитие новых районов города и стимулирует развитие жилищного сектора экономики.

### ✓ Медицинский университет в Пафосе

Обеспечит прирост еще на 3000 студентов, изменив демографическую ситуацию и рынок недвижимости в городе.

### ✓ Терминал по приему международных лайнеров

Дает импульс развитию туристического сектора в Лимассоле.

### ✓ Реконструкция и развитие центра Мониатиса и Платреса

Предполагает интенсивное развитие горных районов Кипра, привлекая новых жителей и, как следствие, инвестиции



# Экономика Кипра 2023

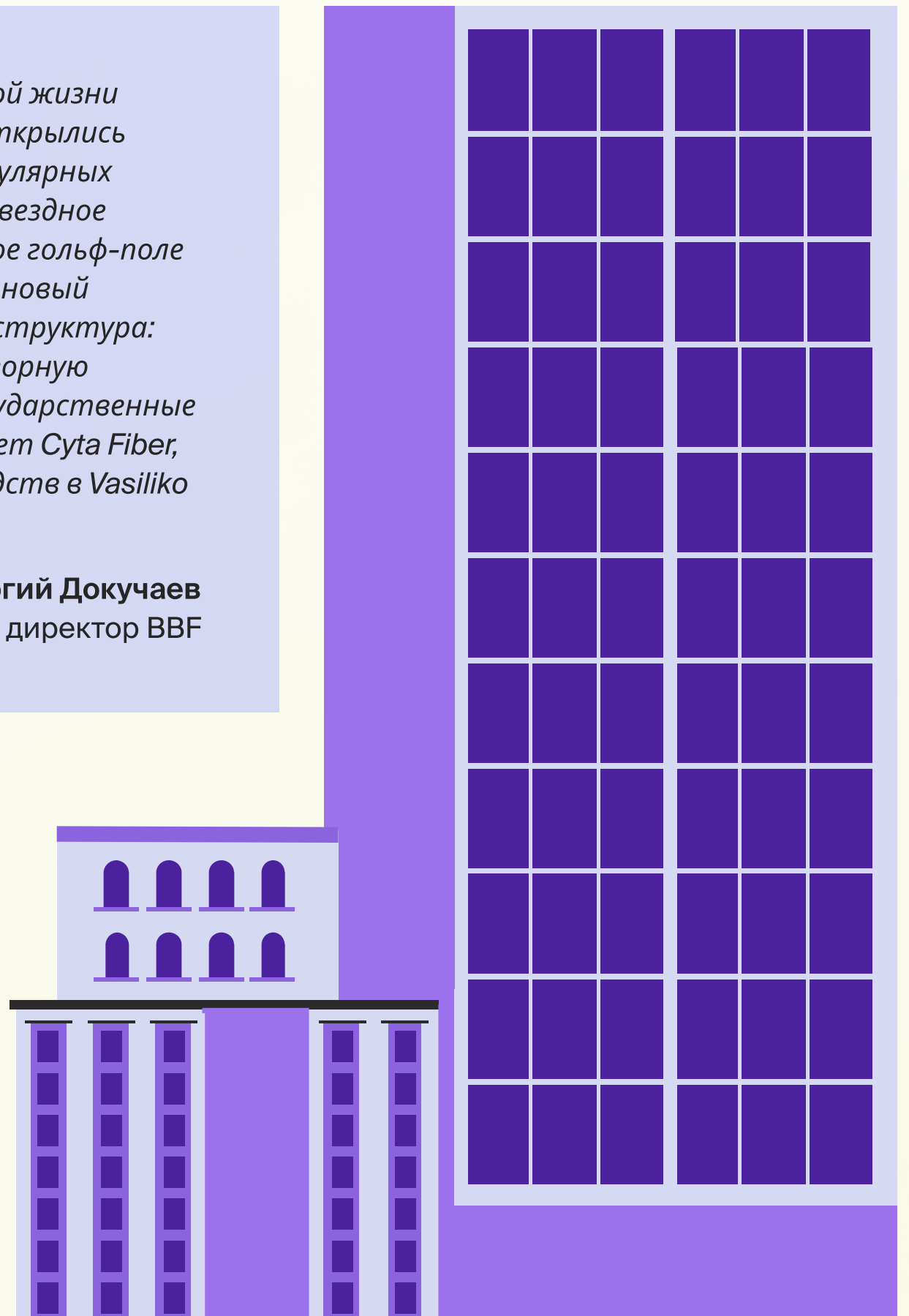
## Развитие инфраструктуры Кипра

«Уровень городской инфраструктуры, сервисов и социальной жизни заметно вырос. Появились многочисленные сообщества, открылись новые рестораны, каждую неделю проходят концерты популярных артистов, недалеко от Лимассола было введено первое 5-звездное курорт-казино “City of Dreams”, строится новое 18-луночное гольф-поле в 5 минутах езды от города, новые школы, новые детсады, новый футбольный стадион, расширяется транспортная инфраструктура: строительство скоростной дороги из Лимассола в высокогорную деревню Тримиклини идет полным ходом, масштабные государственные инвестиции в высокоскоростной оптоволоконный интернет Cyta Fiber, редевелопмент промзоны Ларнаки и перемещение производств в Vasiliko energy hub, и многое многое другое.»

Георгий Докучаев  
Коммерческий директор BBF

### Инфраструктурные проекты также привлекательны для долгосрочных консервативных инвестиций. SPM выделяет следующие:

1. Школа в Лимассоле: стоимость €12-15млн, ROI 12-18%
2. Международная школа в Пафосе: стоимость €8-10млн, ROI 12-16%
3. Медицинский центр в Ларнаке: стоимость €10млн, ROI 9%
4. Реабилитационный центр в Пафосе: стоимость €16млн, ROI 14%
5. Инновационный хаб в Лимассоле: стоимость €130млн, ROI 12%
6. Технологический хаб в Ларнаке: стоимость €50млн, ROI 10%
7. Студентские апартаменты в Ларнаке и Пафосе: стоимость от €150тыс, ROI от 5%



### Кроме этого, на острове активно развиваются новые резорт-проекты:

1. YOO Limassol by Philipp Stark
2. Berengaria Resort
3. Cap st. George
4. Minthis
5. Город в городе от Саши Шкуратова



# Рынок недвижимости Кипра 2023

## Общая динамика рынка недвижимости Кипра 2023

Последние официальные данные Земельного департамента Кипра показывают, что объем проданной недвижимости в отдельные месяцы 2023 года (измеряемый количеством контрактов, поданных в земельные кадастровые органы) увеличился на 16% по сравнению с концом 2022 года. В этом контексте продажи недвижимости охватывают операции, связанные с жилыми домами, коммерческими помещениями, офисами, складами и землей (включая поля и участки).

Общее количество транзакций в августе 2023 года достигло 1132, что сопоставимо с 972 транзакциями, зарегистрированными в августе 2022 года.

За первые три квартала 2023 года общее количество транзакций достигло 10 183, что на 20% больше по сравнению с 8 453 транзакциями, зарегистрированными за тот же период предыдущего года. Это также означает самое большое количество зарегистрированных контрактов в этот период с 2008 года, когда было зарегистрировано 11 088 контрактов.

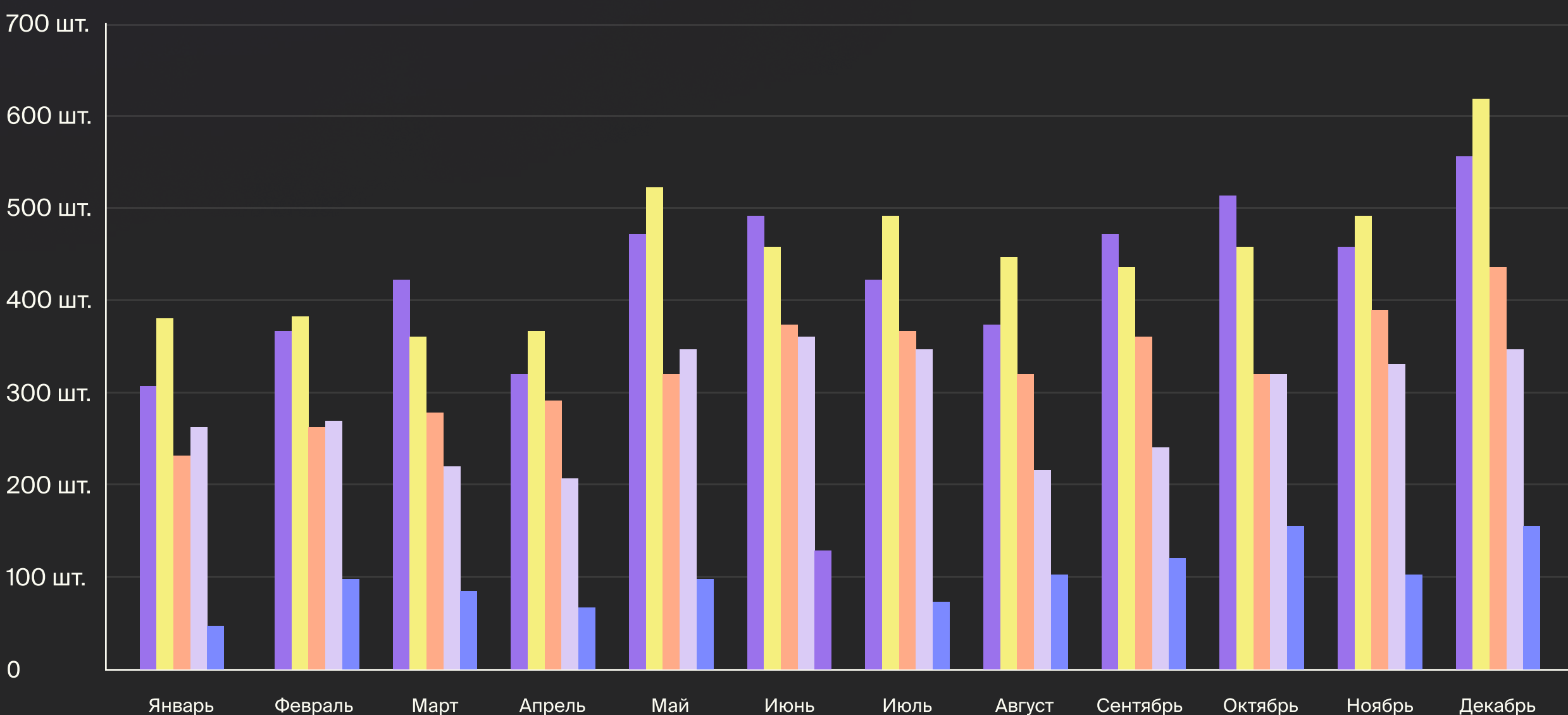
*«В 2023 году рынок недвижимости Кипра показал высокую динамику, при этом отличался устойчивостью и восходящей траекторией. Приток иностранных инвестиций, особенно из Ливана, Израиля, Украины и России, был значительным. Этот разнообразный инвестиционный ландшафт не только стабилизировал, но и оживил рынок инновационными предложениями недвижимости, привлекающими клиентов со всего мира.»*

**Стелла Заву**

Директор по развитию Quality developers

### Общее количество продаж недвижимости по регионам Кипра за 2023 г.

Никосия Ларнака Фамагуста  
Лимассол Пафос



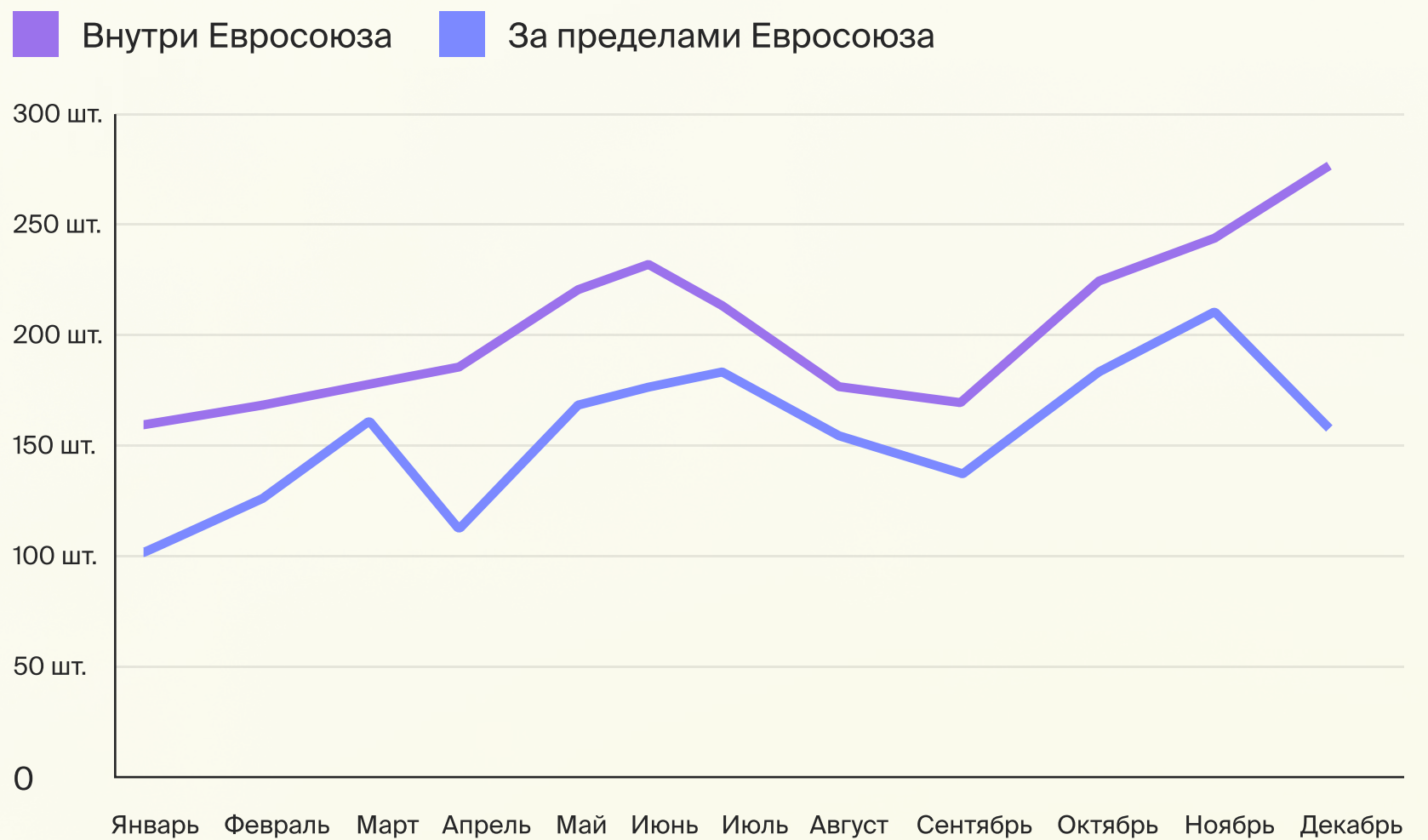


# Рынок недвижимости Кипра 2023

## Общая динамика рынка недвижимости Кипра 2023

В целом на долю иностранных покупателей в 2023 году в среднем пришлось 37,5% от всех продаж. При этом возник рост числа сделок с иностранцами из-за пределов ЕС в годовом исчислении, который составил 34%. А вот продажи недвижимости гражданам ЕС снизились примерно на 13% по сравнению с прошлым 2022 годом.

### Количество продаж недвижимости среди иностранцев из Евросоюза и из стран за его пределами в 2023 г.

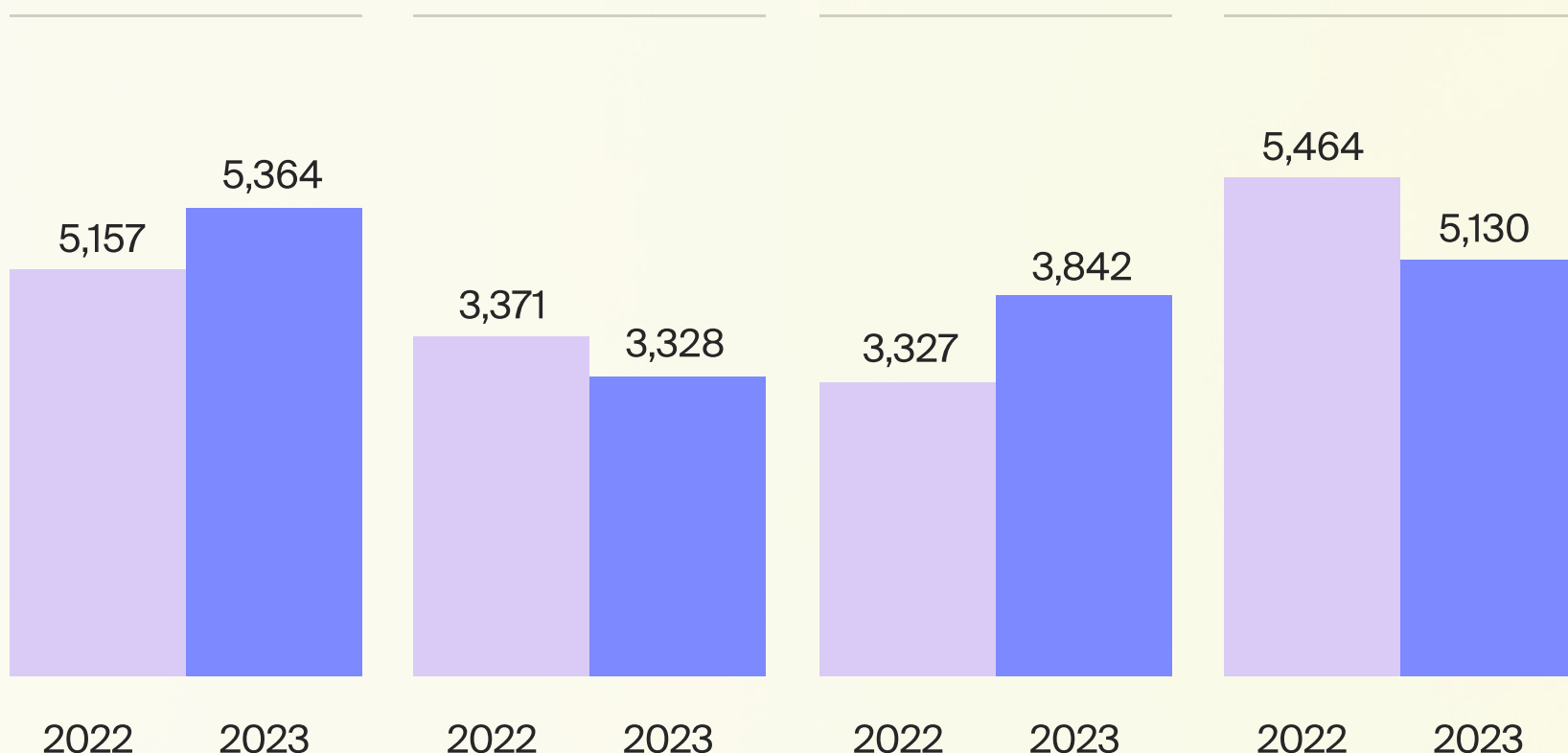


«Рынок 2023 года показал продолжающийся рост. К исторически популярным квартирам в туристических районах Лимассола и Пафоса добавился спрос на жилье сегмента «комфорт» в новых пригородных микрорайонах, а также спрос на 3-4 спальные современные апартаменты в поселках закрытого типа. Также заметно вырос спрос на покупку строящихся и готовых офисов класса А. В общем и целом, количество сделок с иностранцами из-за пределов ЕС выросло на 40% в Лимассоле и на 80% в Пафосе, что является беспрецедентным.»

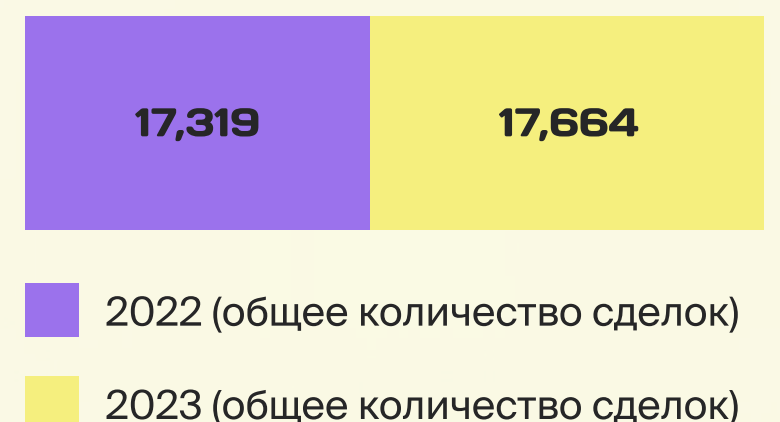
Георгий Докучаев  
Коммерческий директор BBF

### Сравнение количества продаж недвижимости по регионам за 2022 и 2023 гг.

Лимассол +4% Пафос -2% Ларнака +15% Никосия -6%



### Общая динамика рынка недвижимости Кипра за 2022 и 2023 гг.



**+2%** Рост рынка недвижимости Кипра в 2023 году








# Рынок недвижимости Кипра 2023

## Изменения цен на недвижимость, объема сделок и спроса

В третьем квартале 2023 года наблюдался продолжающийся рост цен на покупку и аренду недвижимости.

### Рост цен на недвижимость в третьем квартале 2023 года в сравнении с аналогичным периодом 2022 года

 Апартаменты	<b>+9,50%</b>	 Офисы	<b>+4,74%</b>
 Дома	<b>+6,94%</b>	 Торговые помещения	<b>+0,25%</b>
 Склады	<b>+5,78%</b>		

Эта положительная динамика показывает, что рынок недвижимости Кипра остался стабильным в 2023 году, а его стоимость достигала 102,15 млрд евро, при этом доминирующее положение на рынке занимает жилая недвижимость, объем которой составляет 78,34 млрд евро.

Кроме того, индекс цен на жилье в 2023 году показал рост цен на 7,4% в год, цены на квартиры выросли на 10,1%, а на дома – на 5,6%.

### Рост цен на недвижимость с января по декабрь 2023 года

**+10,1%** – Квартиры

**+7,4%** – Жилая недвижимость

**+5,6%** – Дома, виллы

*«Кипрский рынок в настоящее время привлекает повышенный интерес, благодаря нескольким годам успешного роста. Этот период благоприятного развития предоставляет уникальные возможности для инвесторов и предпринимателей, которые могут воспользоваться динамикой рынка для достижения своих целей. Даже при возможных вызовах и неопределенности существует потенциал для инноваций и развития новых стратегий, что открывает двери новым проектам. Умение адаптироваться к изменениям и использовать положительные моменты роста поможет участникам рынка на Кипре не только выжить в сложной среде, но и процветать, укрепляя свои позиции и вкладываясь в будущее.»*

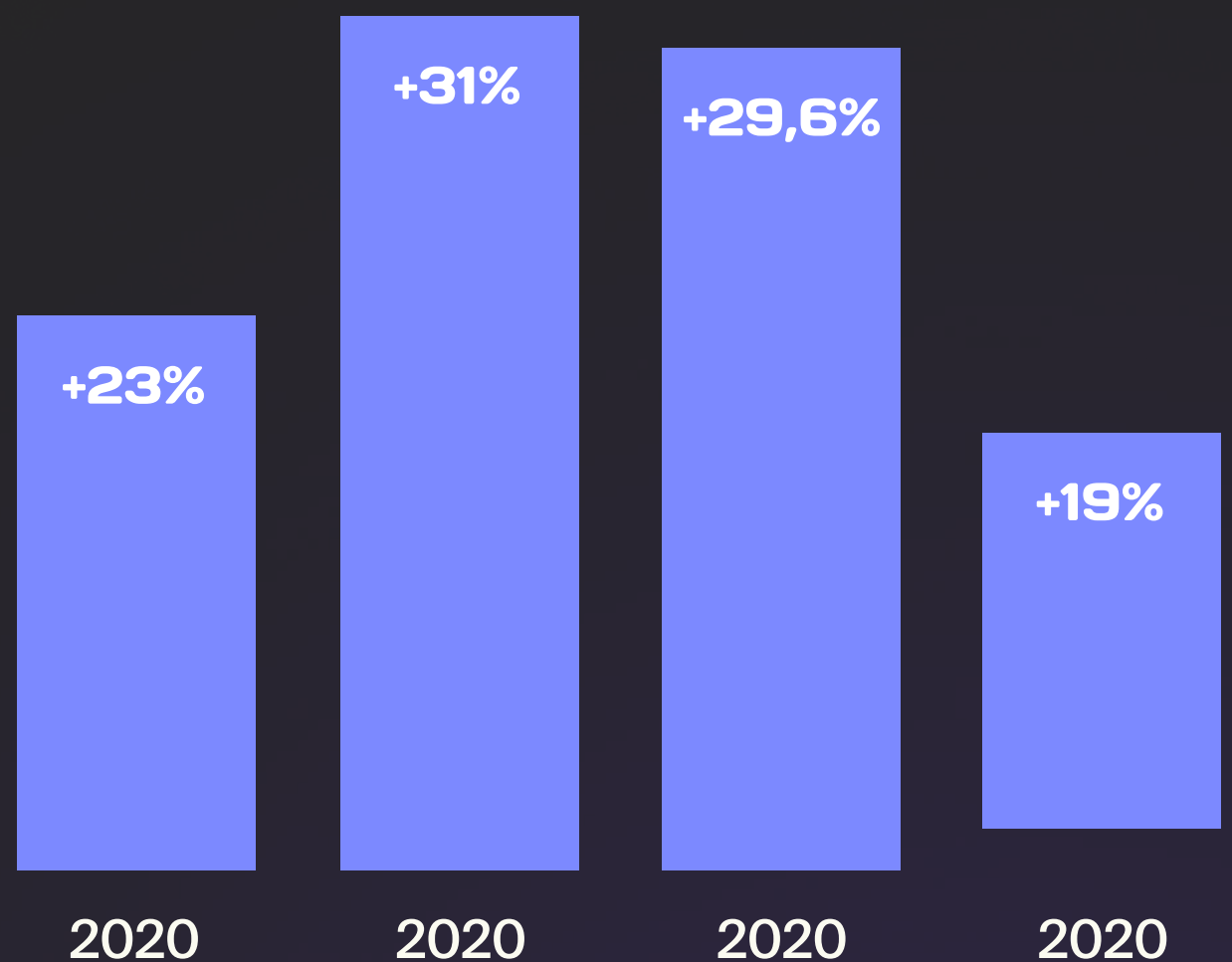
Филлипос Георгиу  
CEO AGG

Средний рост цен на недвижимость на Кипре составляет 0,1% в квартал, а цены на жилую недвижимость растут быстрее всего.

Согласно данным Департамента земель, в 2022 году общий объем продаж недвижимости на Кипре резко вырос на 29,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого 2021 года – это 13 409 сделок по всей стране, в 2021 году рост был на 30% больше, чем в предыдущем 2020 году, а в 2020 году рост продаж превысил 23% по сравнению с 2019 годом.

За первые десять месяцев 2023 года продажи по всей стране выросли на 19% до 12 825 заключенные сделок купли-продажи по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

### Рост продаж недвижимости на Кипре по годам (в сравнении с предыдущим аналогичным периодом)



**Несмотря на небольшое замедление темпов роста продаж недвижимости в 2023 году, ожидается, что рынок останется устойчивым и в 2024 году, чему будет способствовать высокий внутренний спрос и восстановление туризма.**



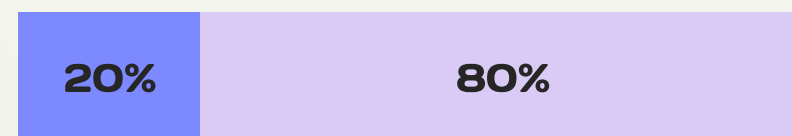
# Жилая недвижимость

В 2023 году рынок жилой недвижимости на Кипре выделился на фоне рекордного роста, что стало значительным событием в его последней истории. Особый интерес был зафиксирован к апартаментам в комплексах с развитой инфраструктурой и виллам в охраняемых поселках. В рамках проектов акцент делался на разнообразие предложенных удобств, включая СПА, детские клубы, рестораны, бары, кофейни и общественные бизнес-площади. Этот восходящий тренд стал возможным благодаря значительному притоку внешних инвестиций, что стимулировало рост рынка и открыло новые горизонты его развития.

Этот период привлечения инвестиций не только дал толчок местным застройщикам, но и привлек внимание иностранных инвесторов, заинтересованных в потенциале развития жилой недвижимости на Кипре.

Такой поворот событий создает благоприятную обстановку для дальнейшего развития отрасли и предоставляет уникальные возможности для различных игроков на рынке, подчеркивая важность стратегического планирования и адаптации к новым условиям для успешного конкурентирования в данном секторе.

## Соотношение продаж вилл премиум-класса и апартаментов 2023



## Рост количества сделок с виллами и апартаментами в 2023 г. в сравнении с 2022 г.



<h1>23%</h1> <p>от всех сделок продажи элитной недвижимости</p>	<h1>€936,2%</h1> <p>сумма инвестиций в элитную недвижимость</p>	<h1>54%</h1> <p>стоимость от общего объема рынка элитной недвижимости</p>
---	---	---

По данным официальной статистики за первые семь месяцев 2023 года с участием иностранных граждан было осуществлено 2382 продажи, 44% из которых были осуществлены гражданами Европейского Союза (ЕС) и 56% из них были гражданами третьих стран.

Если сравнить показатель за тот же период 2022 года, то граждане ЕС участвовали в 65% сделок, а граждане других стран – в остальных 35%.

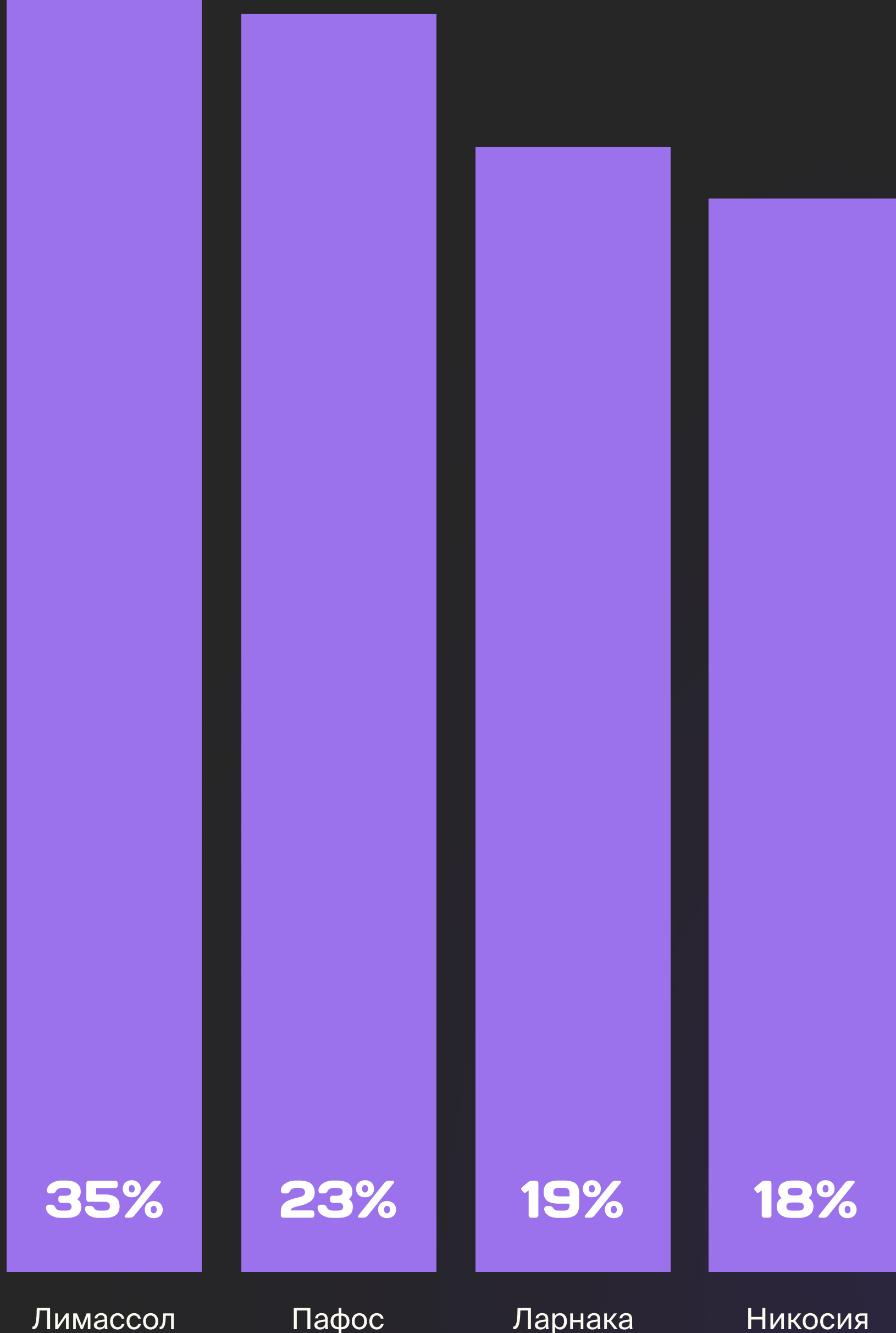
## Участие иностранных граждан в сделках по покупке недвижимости в 2022 и 2023 гг. (% от общего количества сделок, заключенных иностранцами)

	2022	2023
Европейцы	65%	44%
Граждане не из ЕС	35%	56%





# Самые популярные города для покупки недвижимости в 2023



«Рынок премиальной недвижимости начал переходить из формата курортной недвижимости в рынок недвижимости для проживания и арендного дохода. Это главный тренд. В этом плане растет спрос на коттеджи и комфортное жилье в пригородах Лимассола.»

Филлипос Георгиу  
CEO AGG

## Лимассол

Более половины сделок во втором квартале 2023 года совершались с объектами премиум-класса – 52% от всех сделок с виллами и 44% от всех сделок с апартаментами, которые находились в диапазоне от €200,000 до €500,000.

## Пафос

Во втором квартале 2023 года было совершено чуть больше 20% сделок в премиум-сегменте, причем покупатели чаще отдавали предпочтение домам.

## Никосия

Популярность элитной недвижимости примерно такая же, как и в Пафосе, – с этим сегментом во 2 квартале было совершено 19% сделок. Около 45% сделок совершается на сумму не более €200,000 и около 45% на сумму не более €500,000.

## Ларнака

Количество сделок с элитной недвижимостью относительно небольшое – 12% от общего количества сделок во 2 квартале 2023 года. Самый популярный сегмент недвижимости – апартаменты стоимостью до €200,000.



# Коммерческая недвижимость

В 2023 году наиболее востребованными были такие типы недвижимости как бизнес-центры и офисные помещения, поскольку на остров релоцировалось очень много иностранных компаний, которым было необходимо арендовать офис для своих сотрудников. ROI обычно составлял от 8 до 10%.

Кроме того, спрос на кипрскую недвижимость среди иностранных покупателей вырос в 1,5 раза по сравнению с прошлым 2022 годом. Цены на коммерческую недвижимость в течение последних двух лет были нестабильными, однако они росли вместе с продажами весь 2022 год и продолжили расти в 2023 году.

2023 год показал активное вложение средств в офисные, торговые и промышленные объекты, поскольку основное преимущество релокации бизнеса на Кипр и инвестирования в коммерческую недвижимость — это налоговые льготы и инвестиционные программы для бизнеса. В последние два года (2022-2023 гг.) это стало особенно актуально для инвесторов из стран, в которых началась война — это граждане России и Украины, а также граждане Ближнего Востока, которые затронула война, начавшаяся в октябре 2023 года.

## В 2023 году стали востребованными инвестиции в коммерческую недвижимость социального значения

	Порог входа (€)	ROI
Медицинские учреждения (клиники, велнесс-центры, дома престарелых)	10,000,000	от 8%
Образовательные учреждения (частные школы и детские сады)	6,000,000	от 8%
Промышленные объекты	2,500,000	от 8%

*«Предыдущий год подчеркнул устойчивость рынка, благодаря высокому спросу в жилом, коммерческом и развлекательном секторах. Важным моментом является переход к устойчивым и технологически интегрированным объектам недвижимости, что отражает более широкое глобальное движение к экологически сознательному образу жизни.»*

**Стелла Заву**  
Директор по развитию Quality developers

**Наиболее востребованными регионами для покупки офисной недвижимости стали бизнес-центры страны:**

- Лимассол
- Никосия,
- Пафос,
- наименьший процент покупок был совершен в Ларнаке.

**Наиболее востребованными типами коммерческих объектов в 2023 году стали:**

- Офисы класса А
- Бизнес-центры
- Инновационные хабы
- Коворкинги

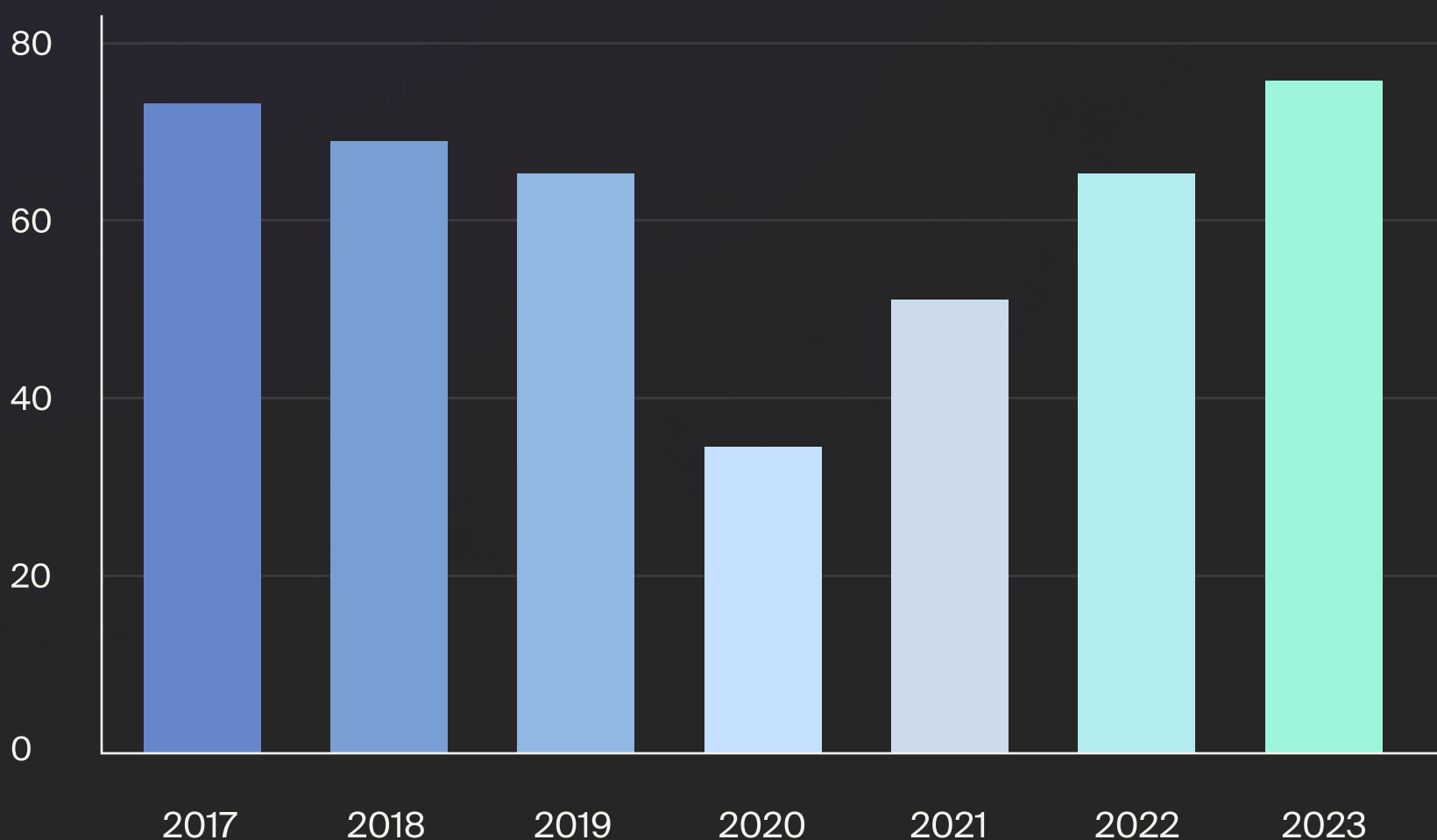




# Туристическая недвижимость

Туристическая недвижимость сохранила свою привлекательность для инвесторов в 2023 году, поскольку туристический поток на Кипре достиг доковидного уровня на уровне пикового 2017 года и показал рост 36% от показателей 2022 года.

## Заполняемость отелей на Кипре с 2017 года по 2023 гг., в %



## Доходность инвестиций в туристическую недвижимость

### Отели, апарт-отели

Порог входа (€)	Средний ежегодный ROI
от 1,500,000	от 7%

### Хостелы

Порог входа (€)	Средний ежегодный ROI
от 1,000,000	от 8%





# Рынок недвижимости Кипра 2023

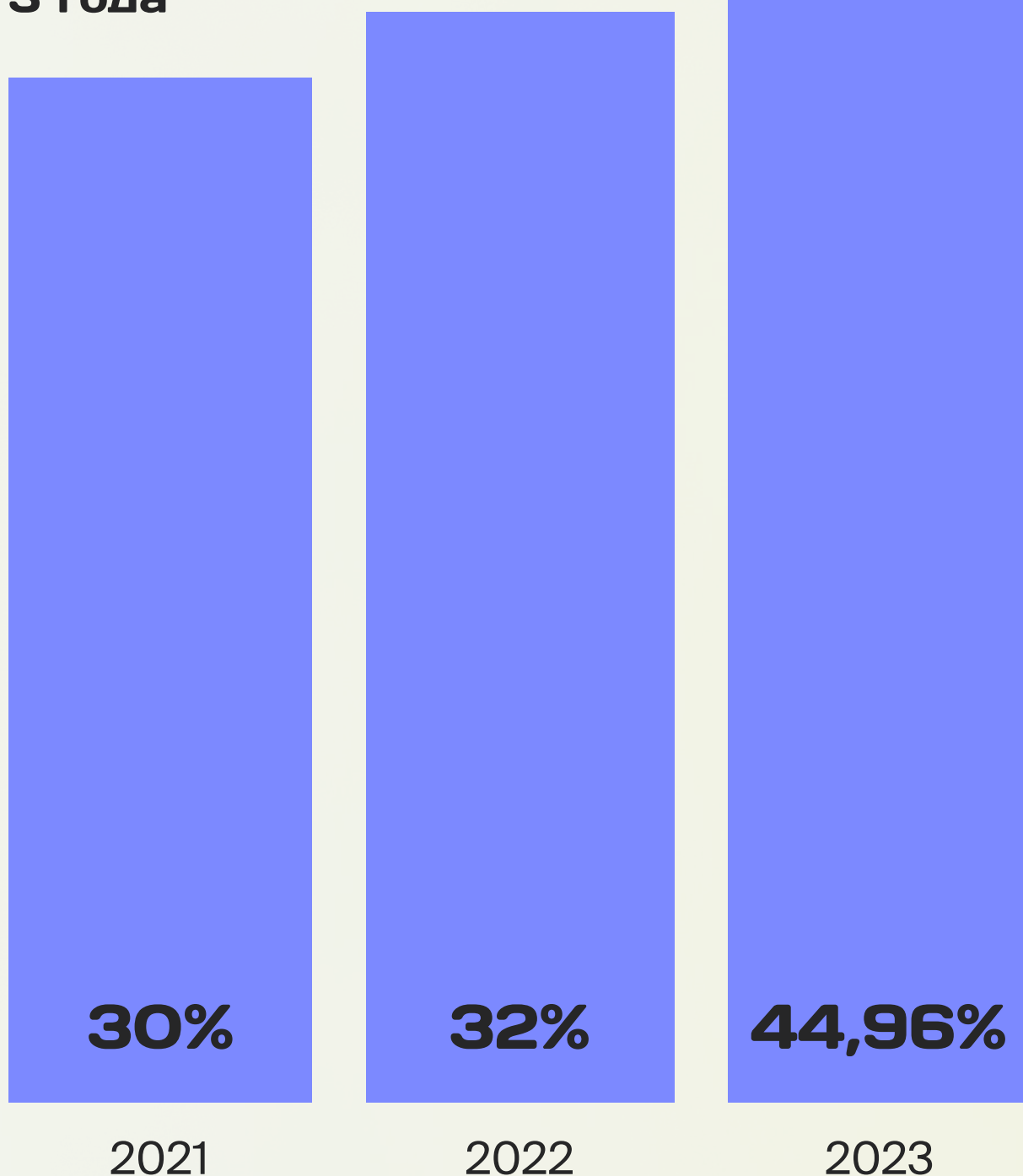
Демографические данные, тенденции в образе жизни и новые технологии, повлиявшие на спрос и предложение

В последние годы на рост рынка недвижимости Кипра влияли релокация компаний и зарубежные инвестиции. За 11 месяцев 2023 года иностранные покупатели подписали 6389 контрактов. Это 44,96% заключенных в этом году договоров.

*«По ощущениям, с 2022 года население Кипра выросло минимум на 15-20%, что фактически означает удвоение количества экспатов на острове. Видимый рост населения произошел не только за счет новых выданных разрешений на проживание и работу, но и за счет переселения на Кипр людей, которые получили кипрские паспорта и резиденции ранее.»*

**Георгий Докучаев**  
Коммерческий директор BBF

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



Демографические тенденции на Кипре влияют на рынок недвижимости, так как они определяют спрос на жилье и коммерческую недвижимость.

## Демографические тенденции на Кипре в сфере недвижимости

### Миграция из мегаполисов

Основными тенденциями последних лет стали массовая миграция из мегаполисов в пригороды и возросший спрос на аренду и покупку загородных апартаментов и вилл. Такая же миграция происходит из-за рубежа – граждане других стран, живущие в крупных технологичных городах все чаще выбирают переезд для жизни ближе к природе и останавливают свой выбор на Кипре.

*«Действительно, демографический сдвиг в сторону более молодого и энергичного населения, состоящего из профессионалов и предпринимателей, меняет спрос. Эта демографическая эволюция приводит к предпочтению современных, адаптируемых жилых пространств, которые гармонизируют интеграцию между работой и личной жизнью, особенно в городских центрах.»*

**Стелла Заву**  
Директор по развитию Quality developers

### Спрос на городские квартиры

В 2023 году на Кипре наибольший рост показали квартиры в городских центрах.

### Рост населения

В последние годы на Кипре происходит значительный рост населения, что способствует увеличению спроса на жилье и коммерческую недвижимость. Только за 2023 год на остров переехали жить более 300 000 релокантов.

### Туризм

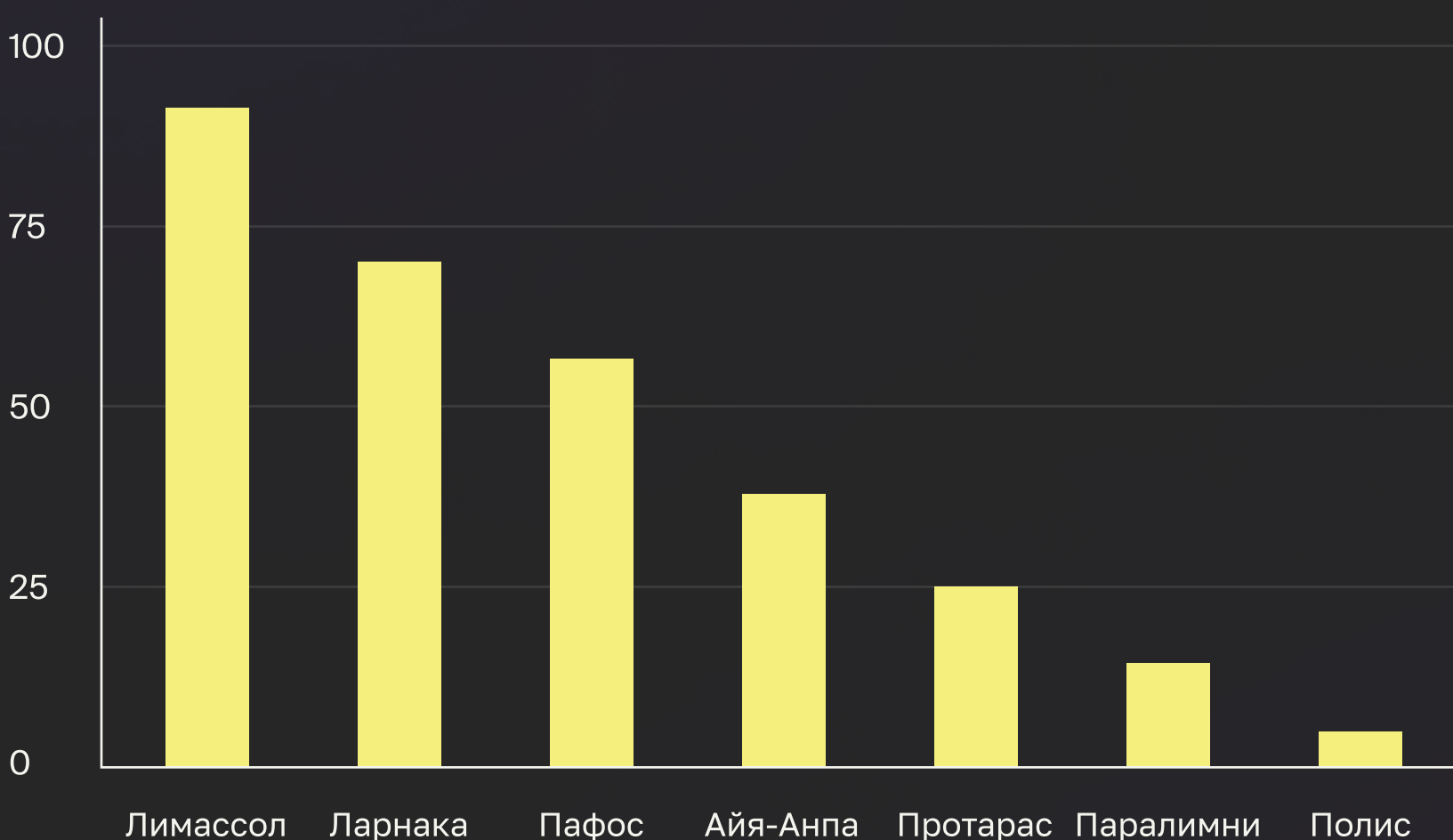
Восстановление туристического потока на Кипр спровоцировало повышенный спрос на туристическую коммерческую недвижимость, такую как отели, апартаменты, резорты и развлекательные заведения. Например, в 2023 году произошло открытие первого казино на Кипре и инновационной марины Айя-Напы с функциональными элитными апартаментами в двух высотных башнях.



# Рынок недвижимости Кипра 2023

Демографические данные, тенденции в образе жизни и новые технологии, повлиявшие на спрос и предложение

## Наиболее востребованные регионы для покупки туристических объектов в 2023 гг.



«Изменения, происходящие в регионах Пафоса и Ларнаки, привлекают повышенное внимание, особенно в свете значительного влияния переезда населения и релокации штаб-квартир международных компаний. Эти два города становятся фокусом внимания в контексте стратегического развития и экономической динамики. Переезд и создание штаб-квартир являются важными событиями, которые могут оказать существенное влияние на местную экономику, инвестиционный климат и общий социально-экономический ландшафт региона. Эти изменения могут стимулировать рост бизнеса, привлечение новых инвестиций и развитие инфраструктуры, одновременно создавая новые возможности для местных жителей и предпринимателей. Такие события также могут привести к изменениям в динамике недвижимости, ценовой политике и общей жизненной среде, что требует внимательного анализа и стратегического планирования как со стороны государственных органов, так и частного сектора.»

Филипос Георгиу  
CEO AGG

42,2% – Отели

30,5% – Апартаменты

16,9% – Хостелы

10,2% – Резорты

Наиболее востребованные типы туристических объектов в 2023 гг.



# Рынок недвижимости Кипра 2023

Динамика изменения цен на недвижимость с января по декабрь 2023

## Рынок недвижимости

	Изменение цены (%)
Жилая недвижимость	10,1
Коммерческая недвижимость	6

## Жилая недвижимость

	Изменение цены (%)
Виллы, дома	10
Апартаменты, квартиры	10

## Коммерческая недвижимость

	Изменение цены (%)
Бизнес-центры, офисы	5
Магазины, торговые площади	12

## Регионы

	Изменение цены (%)
Лимассол	9
Ларнака	12
Пафос	9
Никосия	13
Платрес	10

## Лимассол

	Изменение цены (%)
Виллы	8
Апартаменты	11
Офисы	5

## Пафос

	Изменение цены (%)
Виллы	11
Апартаменты	7

По данным SPM Estate Analytics System за период с января по декабрь 2023 года мы видим на рынке недвижимости цифры, которые говорят о росте стоимости недвижимости во всех секторах, типах и регионах в стране.

## Ларнака

	Изменение цены (%)
Виллы	7
Апартаменты	12

## Никосия

	Изменение цены (%)
Апартаменты	13

## Платрес

	Изменение цены (%)
Виллы	10





# Прогноз рынка недвижимости Кипра на 2024 год

По прогнозу экспертов, в 2024 году стоит ожидать дальнейшего повышения стоимости недвижимости на Кипре. Это обусловлено в первую очередь повышением стоимости строительных материалов, а также налоговой миграцией из центральной и северной Европы.

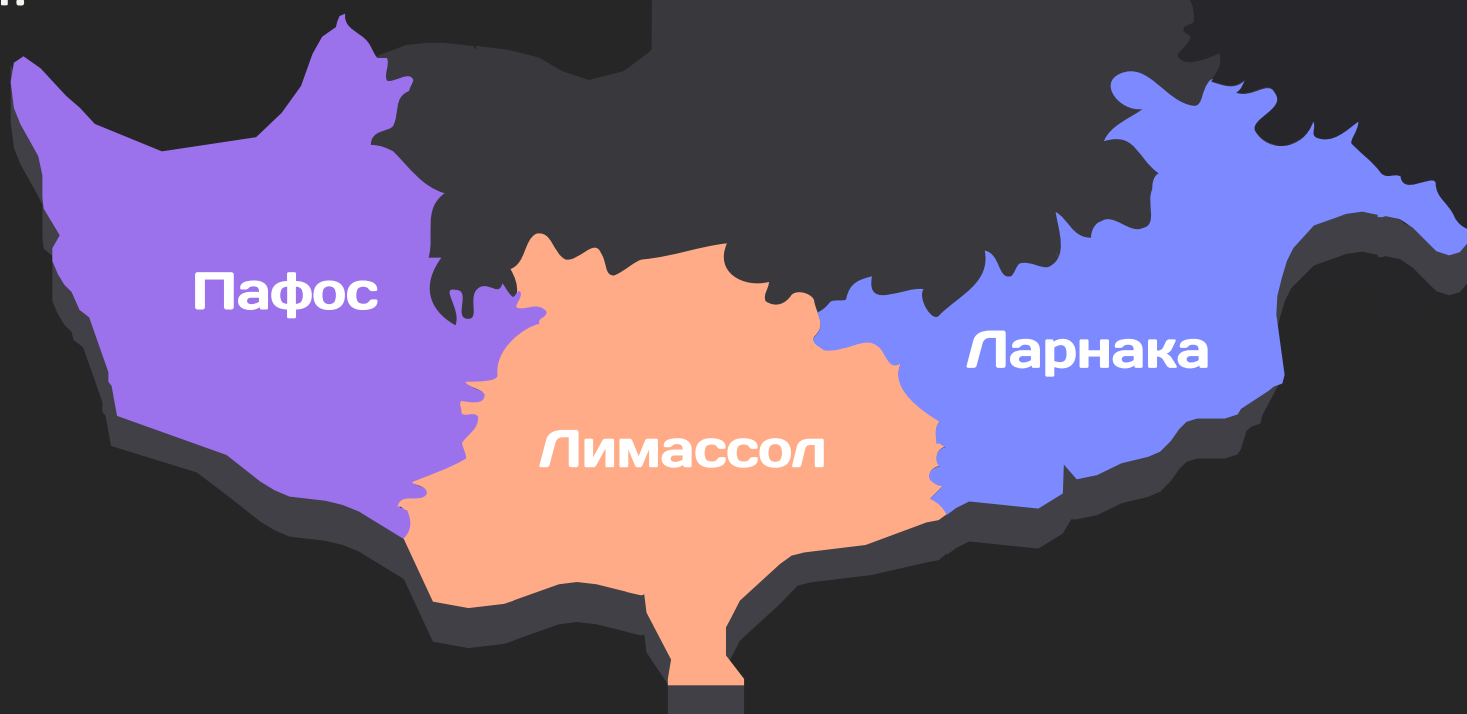
*Я не думаю, что рынок будет падать. Все больше и больше людей релоцируются на Кипр и, несмотря на все бюрократические препятствия и проволочки, приобретают недвижимость и получают необходимые иммиграционные документы.*

**Георгий Докучаев**  
Коммерческий директор BBF

Также продолжит рост туристический сектор. На острове активно развивается спортивная и медицинская инфраструктура, привлекающая профильных туристов. Кипр по-прежнему остается приоритетным туристическим хабом для таких стран как:

- Великобритания
- Израиль
- Северная Европа

**Ожидается, что самыми популярными городами для покупки недвижимости станут:**



На рынке продолжит доминировать сектор жилой недвижимости с прогнозируемым объемом рынка в 81,86 млрд евро в 2024 году. Снижение цен на квартиры и дома в 2024 году не ожидается, цены на аренду либо останутся на уровне 2023 года, либо покажут незначительный рост. Рынок недвижимости Кипра характеризуется стабильностью и устойчивым ростом.

Спрос на покупку недвижимости, в частности апартаментов, останется высоким во всех регионах Кипра. Большинство релокантов и иностранцев предпочитают приобретать собственное жилье для жизни или сдачи в аренду. Поскольку в 2024 году ожидается дальнейшее увеличение притока мигрантов по причине военных действий, ужесточения монетарной политики и повышения налогов во многих странах мира (Великобритания, Канада и страны Европы), то многие иностранные граждане приедут на Кипр для оптимизации налогообложения, обретения «запасного аэродрома» и «тихой гавани» для жизни. Все это подстегнет рынок недвижимости Кипра и экономику страны.

*Последнее десятилетие стало свидетельством устойчивого роста сектора недвижимости Кипра: цены на недвижимость и доходность от аренды постоянно растут. Эти тренды имеют решающее значение для экономического стимулирования и возрождения городов, прогнозируют продолжение тенденции роста в 2024 году. Ожидаемая доходность инвестиций является многообещающей, при этом прогнозы предполагают привлекательную рентабельность инвестиций в размере 5-10%, что подчеркивает ее развивающийся статус*

**Стелла Заву**  
Директор по развитию  
Quality developers

На рынке коммерческой недвижимости доходность сохранится на уровне 2023 года — от 5%, а ROI от жилой недвижимости, которую покупают для дальнейшей сдачи в аренду, может составлять от 6 до 15% и в дальнейшем. В среднесрочной перспективе, вероятно, спрос и предложение сбалансируются, что приведет и к плато на рынке недвижимости острова.

Экономический прогноз Кипра на 2024 год также положительный: в реальном выражении ожидается рост экономики страны на 2,6%. В период с 2025 по 2026 год этот темп роста составит в среднем около 3,2% в реальном выражении. Ожидаемый устойчивый рост экономики Кипра в течение следующих пяти лет задает положительный тон для инвестиций в недвижимость в стране.



# Источники

SPM analytics system

OECD / Organisation for Economic  
Co-operation and Development

The Conference Board Inc.

International Monetary Fund

Royal Institution of Chartered Surveyors

Department of Registrar of Companies  
and Intellectual Property

Cyprus Draft Budgetary Plan 2024

CyStat

European Commission: 2023 Country  
Report Cyprus

Realtor.com

Department of Land and Surveys

Central Bank of Cyprus

# Контакты

7, Ermou, 2nd floor, Paphos, 8046, Cyprus

+357 26 020 857 | [sales@spm.estate](mailto:sales@spm.estate)