

AST  NS

Премиальная зарубежная недвижимость,
программы ВНЖ и гражданства за инвестиции

Обзор КИПР

рынка недвижимости



ЯНВАРЬ 2025

Итоги 2024 года: рекорды и новые тенденции

В 2024 году рынок недвижимости Кипра показал свою устойчивость, несмотря на экономические сложности и новые ограничения для иностранных покупателей. Количество сделок продолжает расти, что подтверждает высокий спрос и интерес к Кипру как к надежному месту для инвестиций.

**15 797
сделок**

купли-продажи
недвижимости было
совершено на Кипре
в 2024 году

+10,4%

рост объема
сделок с местными
покупателями

Киприоты продолжают рассматривать недвижимость как один из основных инвестиционных инструментов, а также укрепляет рынок за счет локальной стабильности.

Средняя стоимость недвижимости **выросла на 8%**, при этом инфляция за год составила 2,5%. Это позволило Кипру войти в топ-10 европейских рынков по темпам удорожания жилья, подчеркнув привлекательность страны для инвесторов.

65%

всех сделок
в Пафосе совершили
иностранцы
покупатели

Это подтверждает его статус одной из самых востребованных локаций для экспатов. Однако интерес к кипрской недвижимости расширяется, и в 2024 было зафиксировано увеличение спроса в **Никосии, Фамагусте и Ларнаке.**

**+4 млн
туристов**

рекордный туристический
поток в 2024 году, который
оказал значительное влияние
на рынок краткосрочной
аренды, особенно в
курортных зонах

Кипр остается привлекательным местом для инвестиций, благодаря стабильной доходности от аренды в диапазоне 4–8% годовых и налоговым льготам, которые стимулируют инвестиционные потоки. Завершение крупных инфраструктурных проектов также поддержало рынок, укрепляя его позиции на европейской инвестиционной карте.

Прогнозы на 2025 год: курс на стабильность и новые возможности

После нескольких лет активного роста кипрский рынок недвижимости вступает в фазу стабилизации. В 2025 году эксперты прогнозируют **более сбалансированное развитие, без резких скачков цен и объемов сделок**. Это вовсе не повод для беспокойства – напротив, рынок становится более зрелым и предсказуемым, что создает новые возможности для покупателей и инвесторов.



Основной тенденцией станет **замедление темпов роста** – рынок перестанет демонстрировать резкие скачки, что снизит инвестиционные риски и позволит более уверенно планировать долгосрочные стратегии. Одновременно завершение ряда крупных инфраструктурных проектов и рост числа строительных инициатив создадут дополнительные точки роста, поддерживая позитивную динамику рынка.



В 2025 году в центре внимания инвесторов останутся **городские центры**. Лимассол и Пафос по-прежнему будут привлекать иностранных покупателей, но также ожидается повышение спроса на недвижимость в **Никосии, Ларнаке и Фамагусте**, особенно среди тех, кто ищет более бюджетные варианты.



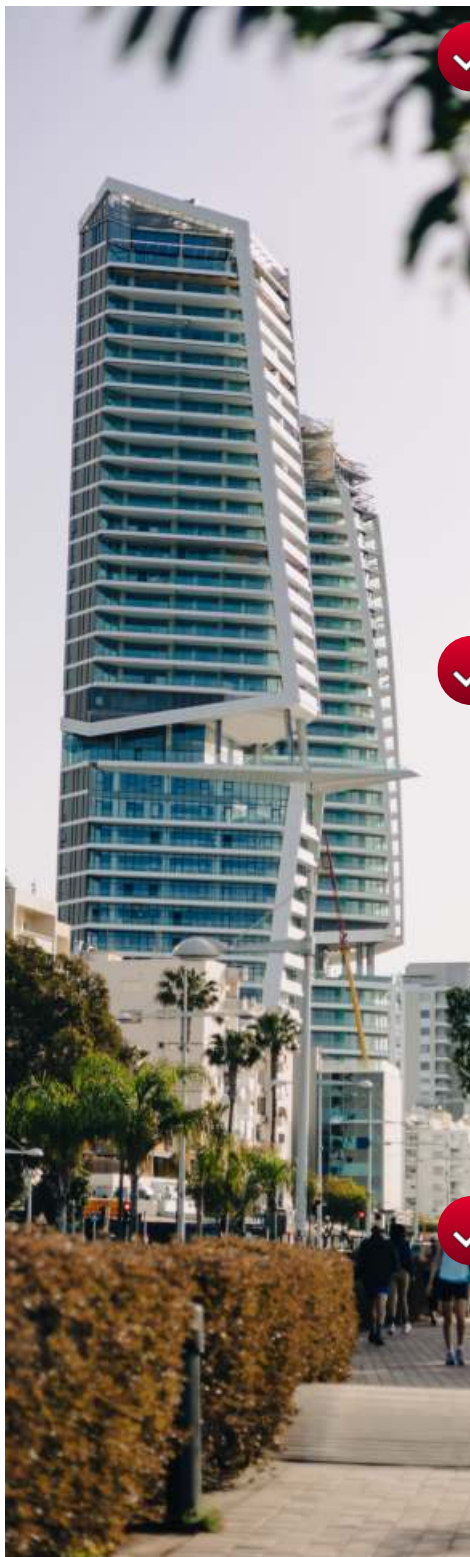
Отдельное внимание стоит уделить **экологическим трендам**. Все больше девелоперов внедряют **зелёные технологии** в строительство, что не только привлекает покупателей, но и повышает ценность объектов в долгосрочной перспективе.

Для инвесторов 2025 год обещает быть интересным временем. Туристический сектор продолжает укрепляться, а это значит, что краткосрочная аренда останется выгодной стратегией. Помимо этого, растет интерес к премиальной недвижимости – элитные объекты в Лимассоле и Пафосе сохраняют свою инвестиционную привлекательность, а их доходность остается на высоком уровне.

В целом, 2025 год станет временем адаптации к новым реалиям рынка. Инвесторам стоит проявить гибкость и выбирать перспективные сегменты, которые предлагают не только хорошую доходность, но и стабильность в долгосрочной перспективе.

Дайджест новостей за январь 2025 года

Первый месяц года оказался насыщенным событиями, которые способны оказать значительное влияние на кипрский рынок недвижимости и инвестиционный климат страны.



Кипр может вступить в Шенген уже в 2025 году

Президент страны Никос Христодулидис объявил, что все технические вопросы, необходимые для интеграции Кипра в Шенгенскую зону, будут решены в этом году. Политические аспекты уже согласованы, а с июля 2023 года Кипр официально подключен к Шенгенской информационной системе (SIS II). Это открывает новые перспективы для обладателей ВНЖ и ПМЖ, а также повышает инвестиционную привлекательность страны. Однако эксперты предупреждают о возможном ужесточении иммиграционных требований, что может повлиять на программы получения ВНЖ.



В Лимассоле появится гольф-поле мирового уровня

Летом 2025 года в Лимассоле откроется Limassol Greens – гольф-поле длиной 6300 метров с 18 лунками. Проект разработан американским архитектором Кабеллом Б. Робинсоном и станет одним из самых современных в Европе. Объект планируют оборудовать инновационной системой Trackman, которая позволяет отслеживать траекторию мяча с высокой точностью. Это усилит статус Лимассола как центра элитного спорта и привлечет состоятельных игроков на рынок недвижимости.



Новый небоскреб в Лимассоле: €45 млн инвестиций

В районе Ariel будет построен многофункциональный небоскреб высотой 90,8 метров. Проект стоимостью €45 млн предусматривает жилые и коммерческие помещения, фитнес-центр, бассейн, ресторан и панорамные зоны. Исторически на этом участке находился кинотеатр Ari-El, и разработчики намерены сохранить его наследие в архитектуре комплекса.

Дайджест новостей за январь 2025 года

Первый месяц года оказался насыщенным событиями, которые способны оказать значительное влияние на кипрский рынок недвижимости и инвестиционный климат страны.



Никосия инвестирует десятки миллионов евро в развитие городского центра

В 2025 году в столице Кипра завершается сразу несколько масштабных строительных проектов. Город, который долгие годы испытывал дефицит современных коммерческих и жилых пространств, готовится к эстетическому и функциональному обновлению.

Среди ключевых проектов:

- **Филиал Афинского университета имени И. Каподистрии** с современной инфраструктурой.
- **Бутик-отель на 70 мест и бизнес-центр на 168 офисных помещений.**
- **Новый торговый центр и бизнес-офисы в районе Захароу.**

Ожидается, что эти инициативы привлекут новых инвесторов, молодежь и туристов, что благоприятно скажется на экономике города.

Ларнака готовится к строительству современного яхт-клуба и порта

Правительство Кипра утвердило новый концепт развития порта Ларнаки, поручив его разработку Греческому фонду развития активов (HRDAF). Проект предполагает строительство современной пристани для яхт, премиального отеля и гибридного комплекса коворкинга и коворкинга. В планах также создание терминала для пассажиров круизных лайнеров и развитие экологической инфраструктуры. Эти изменения повысят привлекательность Ларнаки как туристического и инвестиционного центра.

Кипр вошел в топ-7 лучших стран для выхода на пенсию

Благодаря мягкому климату, доступной недвижимости и гибкой налоговой системе, Кипр был признан одним из лучших мест для жизни пенсионеров. Возможность выбора между фиксированной ставкой налогообложения (5%) и многоуровневой системой делает страну привлекательной для состоятельных экспатов, а развитая инфраструктура и высокий уровень безопасности усиливают её статус.

Январь 2025: Кипрский рынок недвижимости начал год с рекордного роста продаж

По данным Департамента земельных ресурсов и геодезии, в январе 2025 года было зарегистрировано 1 275 контрактов на продажу недвижимости, что подтверждает высокий уровень спроса как со стороны местных, так и иностранных покупателей.

+21%

рост числа сделок
по сравнению с
январем 2024 года

Рост продаж во всех регионах

Фамагуста +40% (с 40 до 56 сделок)

В абсолютных числах, доля рынка этого региона невелика, поэтому, лидером рейтинга для инвесторов он не является.

Лимассол +36% (с 315 до 429 сделок)

Традиционно являющийся деловым и финансовым центром острова, увеличил объем сделок на 36% (с 315 до 429 контрактов), сохраняя статус ключевого рынка для инвесторов.

Ларнака +20% (с 215 до 259 сделок)

Стабильный рост также зафиксирован в Ларнаке, который связан с активной модернизацией инфраструктуры и повышением инвестиционной привлекательности города.

Никосия +13% (с 244 до 276 сделок)

Никосия, как административный центр страны, также демонстрирует позитивную динамику.

Пафос +5% (с 242 до 255 сделок)

Пафос, несмотря на более скромный рост, сохраняет свою популярность среди иностранных покупателей.



Динамика спроса: кто покупает недвижимость?

Рынок продемонстрировал устойчивый баланс между локальным и международным спросом.

60%

Местные
покупатели

+27% рост спроса
среди киприотов

27%

Покупатели вне ЕС

+1% рост продаж
недвижимости
покупателей из стран,
не входящих в ЕС

+12%

рост спроса среди
иностраннх
граждан

+44%

рост спроса
со стороны
европейских
покупателей

13%

Граждане ЕС

Больше всего сделок в Лимассоле и
Пафосе, а в Ларнаке снижение на
15% к продажам среди граждан ЕС

Этот уверенный старт года отражает высокий уровень доверия инвесторов к кипрскому рынку и стабильный спрос на недвижимость. Если эта тенденция сохранится, 2025 год может стать еще одним успешным годом для сектора, укрепив позиции страны как надежного инвестиционного центра.

Лимассол: лидер рынка и растущий спрос со стороны экспатов

Лимассол продолжает удерживать позицию самого активного и динамичного рынка недвижимости на Кипре.

429 сделок

+36% по сравнению с январем 2024 года

+50%

рост продаж на внутреннем рынке, который отражает высокий уровень доверия киприотов к экономическим перспективам Кипра

Иностранные покупатели: устойчивый интерес к элитной недвижимости

Лимассол традиционно привлекает состоятельных экспатов и инвесторов, особенно из стран вне ЕС. Это объясняется репутацией Лимассола как финансового центра, привлекательного для экспатов, бизнесменов и инвесторов, которые используют покупку недвижимости для получения ВНЖ.



Элитные апартаменты и виллы на побережье продолжают доминировать среди сделок.

+16%

Иностранные
покупатели

+17%

Граждане ЕС

+13%

Покупатели за
пределами ЕС

Прогноз: стабильность и дальнейший рост

Ожидается, что в 2025 году Лимассол продолжит укреплять позиции **ключевого рынка недвижимости на Кипре**. Развитие бизнес-инфраструктуры, приток международных компаний и интерес к элитному сегменту будут способствовать стабильному росту спроса. Однако рост цен может несколько сдерживать активность внутренних покупателей, что потребует адаптации стратегий для местного рынка.

Если тенденция продолжится, Лимассол останется ведущим инвестиционным направлением на Кипре, предлагая высокую ликвидность и привлекательную доходность для инвесторов.

Ларнака: рост продаж на фоне инфраструктурных проектов

Ларнака укрепляет свои позиции на кипрском рынке недвижимости, демонстрируя рост продаж на 20% в январе 2025 года.

259 сделок

+20% по сравнению с январем 2024 года

+22%

рост продаж на внутреннем рынке, благодаря более доступным ценам, чем в Лимассоле или Пафосе, что делает его популярным выбором для семей и молодых специалистов

Факторы роста: инвестиции в инфраструктуру

Одним из ключевых факторов увеличения спроса на недвижимость стали масштабные инфраструктурные проекты, включая реконструкцию марины Ларнаки и приморского проспекта Ларнака-Декелия. Эти инициативы делают город все более привлекательным для инвесторов, ориентированных на долгосрочную аренду. Кроме того, близость к международному аэропорту и развитие торговых и деловых центров способствуют превращению Ларнаки в альтернативу более дорогим рынкам Кипра.



Тенденция растущего интереса инвесторов, использующих недвижимость как инструмент для получения ВНЖ.

+18%
Иностранные
покупатели

-15%
Граждане ЕС

+27%
Покупатели за
пределами ЕС

Перспективы развития

В 2025 году Ларнака, вероятно, продолжит привлекать **инвесторов среднего уровня**, заинтересованных в недвижимости с высокой доходностью от аренды. Рост спроса со стороны международных покупателей также укрепит позиции города как **перспективного инвестиционного направления**.

Пафос: стабильный рынок с доминирующим интересом иностранных покупателей

В январе 2025 года Пафос зафиксировал самый скромный прирост среди всех кипрских городов.

255 сделок

+5% по сравнению с январем 2024 года

+8%

рост продаж на внутреннем рынке, благодаря комфортному уровню цен, особенно по сравнению с Лимассолом и высоким уровнем качества жизни

Иностранные покупатели: ключевой драйвер рынка

Особенно заметен рост спроса среди **граждан ЕС**, где количество сделок **увеличилось на 81%**. Пафос остается одним из самых популярных городов для покупки недвижимости с целью отдыха и выхода на пенсию.



Несмотря на **снижение продаж для покупателей из стран вне ЕС на 15%**, этот сегмент по-прежнему занимает значительную долю рынка. Основное внимание в этой группе сосредоточено на **элитной недвижимости**, включая виллы с видом на море и резиденции с премиальной инфраструктурой.

Перспективы развития

Несмотря на более умеренный рост по сравнению с другими регионами Кипра, **Пафос остается одним из самых востребованных направлений среди международных покупателей**. Высокая доля иностранных сделок и значительный рост интереса среди граждан ЕС позволяют говорить о **стабильности рынка и его долгосрочной инвестиционной привлекательности**.

Никосия: стабильность и уверенный рост местного рынка

Несмотря на то, что столица Кипра не показала столь же стремительных темпов роста, как Лимассол или Ларнака, она остается центром стабильных инвестиций в недвижимость. Доступность недвижимости в Никосии по сравнению с курортными регионами делает её привлекательной для молодых семей и инвесторов, ориентированных на долгосрочную аренду.

276 сделок

+13% по сравнению с январем 2024 года

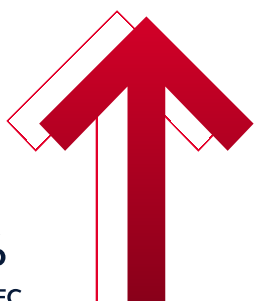
+18%

рост продаж на внутреннем рынке, благодаря устойчивому притоку сотрудников государственного сектора, специалистов в области банковского дела и технологий

Иностранные покупатели: умеренный спрос с заметным спадом среди не-ЕС граждан

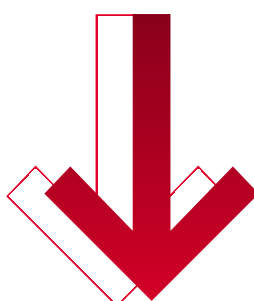
Столица не является традиционным выбором для экспатов, предпочитающих курортные регионы. Тем не менее, спрос со стороны граждан ЕС вырос на 21%, что указывает на рост привлекательности столицы для инвесторов, заинтересованных в коммерческой недвижимости и долгосрочных перспективах.

+21%
Граждане ЕС



-10%

Иностранные
покупатели



-27%

Покупатели за
пределами ЕС

Перспективы: развитие коммерческого сегмента

Никосия остается ключевым центром для деловой и коммерческой недвижимости. Ожидается, что завершение крупных инфраструктурных проектов и увеличение числа бизнес-центров продолжат привлекать инвестиции.

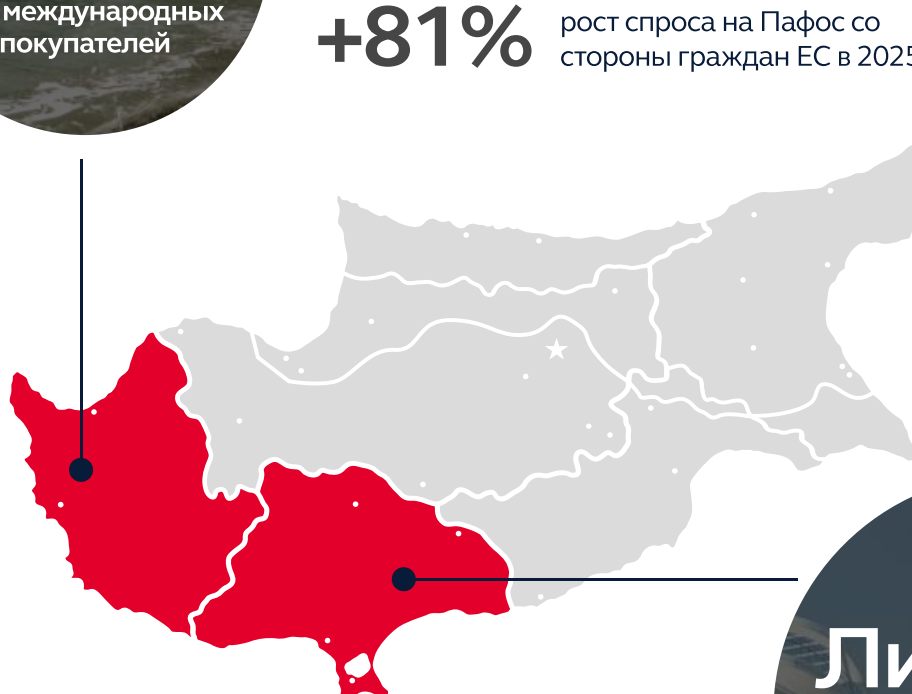
Кипрский рынок на подъеме – время заходить в Лимассол и Пафос?

Если вы сомневаетесь, стоит ли заходить в кипрскую недвижимость в 2025 году, январские показатели говорят сами за себя: спрос растёт, рынок стабилен, а инвестиции продолжают приносить доход. Сделок стало на 21% больше, а лидерами роста остаются Лимассол и Пафос – города, которые по-прежнему привлекают состоятельных инвесторов и обеспечивают высокий спрос на аренду.



Лидер среди иностранных инвесторов – **более 60% сделок здесь совершают именно они**. Европейцы активно покупают недвижимость для отдыха и выхода на пенсию, а спрос на виллы и премиальные апартаменты остаётся стабильно высоким.

+81% рост спроса на Пафос со стороны граждан ЕС в 2025 году



+36%

рост продаж в Лимассоле со стороны местных покупателей и экспатов в 2025 году



Город удерживает статус бизнес-центра Кипра, а это значит, что элитная недвижимость здесь всегда в цене. Здесь легко сдавать недвижимость в аренду, а ее стоимость продолжает расти.

Ларнака и Фамагуста тоже набирают обороты, но если вы ищете надежность, ликвидность и высокий класс недвижимости, Лимассол и Пафос остаются безусловными флагманами рынка. Пока Кипр предлагает выгодные налоговые условия и высокий спрос на аренду, заходить на рынок имеет смысл – особенно в проверенных локациях.

Иностранные инвесторы на рынке недвижимости Кипра

Если вы сомневаетесь, стоит ли заходить в кипрскую недвижимость в 2025 году, январские показатели говорят сами за себя: спрос растёт, рынок стабилен, а инвестиции продолжают приносить доход. Сделок стало на 21% больше, а лидерами роста остаются Лимассол и Пафос – города, которые по-прежнему привлекают состоятельных инвесторов и обеспечивают высокий спрос на аренду.



**Греки:
Никосия**

1626 сделок



**Ливанцы:
Ларнака и
Фамагуста**

1744 и 131 сделок
соответственно



**Россияне:
Лимассол**

2561 сделок



**Израильяне:
Ларнака**

1406 сделок



**Британцы:
Пафос и
Ларнака**

4483 и 2743 сделок
соответственно

В Лимассоле иностранные сделки составляют 50% от общего объема, в отличие от Ларнаки, где рынок доминируется местными покупателями.

Никосия остается городом с доминирующим локальным спросом: из 103 441 сделок лишь 5236 приходится на иностранцев.

Источники, использованные в отчете

Department of Lands and Surveys (DLS) of Cyprus

Central Bank of Cyprus (CBC)

Statistical Service of Cyprus (CYSTAT)

KPMG Cyprus

PwC Cyprus

RICS Cyprus Property Index

Cyprus Mail (аналитика и новости рынка)

News Cyprus Property Buyers (новости и тренды рынка)

CBN Cyprus Business News (аналитика и инвестиционные прогнозы)

KNEWS (аналитика и экспертные комментарии)

Дополнительные аналитические материалы

Real estate market growth expected to slow down next year – [Website](#)

Cyprus Property Market in 2025: Forecasts and Trends – [Website](#)

2025: A new chapter for Cyprus's property market - KNEWS – [Website](#)



ПМЖ на Кипре через инвестиции в недвижимость с Astons

Инвестиции в недвижимость на Кипре от €300 000 дают право на постоянное проживание в Евросоюзе.

Единственная в своём роде программа в Европе с небольшими вложениями относительно других развитых стран ЕС. Подходит по своим условиям как для основного места жительства, так и для налоговой резиденции с минимальным количеством дней пребывания.

€300 000



Получение ПМЖ: шаг за шагом



Консультация и выбор объекта

1

Консультация с иммиграционным специалистом Astons и заключение договора

Мы внимательно изучаем вашу ситуацию и предоставляем консультацию по основным аспектам программы постоянного резидентства на Кипре.

2

Просмотр и покупка недвижимости

Мы готовим портфолио объектов недвижимости на основе ваших предпочтений. Заявители могут посетить Кипр для осмотра интересующих объектов. После выбора мы гарантируем быстрый и безопасный процесс покупки.



Подготовка заявления на ПМЖ

3

Подготовка документов

Опытные специалисты по иммиграции помогут подготовить все необходимые документы и проверить их на соответствие требованиям программы постоянного резидентства.

4

Подача заявления

Заявление и сопроводительные документы передаются в Департамент гражданской регистрации и миграции. Решение по заявлению будет принято в течение 1–2 месяцев.



Проверка инвестора и одобрение заявления

5

Рассмотрение и утверждение заявки

После рассмотрения заявки и положительного решения заявитель получает иммиграционный сертификат.



6

Получение карты резидента

В течение года после получения иммиграционного сертификата заявитель и члены его семьи должны посетить Кипр для сдачи биометрических данных и получения карты резидентов.

Astons по всему миру

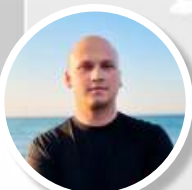


Оксана Когут

Руководитель отдела продаж на Кипре

+357 97424386

ok@astons.com



Денис Кравченко

Глава офиса Astons Кипр, эксперт по программам иммиграции и зарубежной недвижимости

+357 25 262130

dk@astons.com



МОСКВА, РОССИЯ



БЦ «White Stone»,
4й Лесной пер., д.4, Москва,
Россия



+7 495 032 30 98



ЛОНДОН, ВЕЛИКОБРИТАНИЯ



11-12 Tokenhouse Yard,
London EC2R 7AS, United
Kingdom



+44 207 0436026



ДУБАЙ, ОАЭ



13a Happiness Street,
City Walk, Al Wasl,
Dubai, UAE



+971 454 01311



ЛИМАСОЛ, КИПР



Victory House, 205,
Archbishop Makarios
Avenue, Limassol, 3030



+357 25 230233



ФОРТ-ЛОДЕРДЕЙЛ, США



2100 N Ocean Blvd, Fort
Lauderdale FL 33305



+1 888 2033901



СЕНТ-ДЖУЛИАНС, МАЛЬТА



Dragonara Business Centre,
Dragonara road, Paceville, St.
Julian's, STJ 3141 Malta



+44 207 0436026



СТАМБУЛ, ТУРЦИЯ



Maslak, Eski Büyükdere Street
No:27 Maslak Orjin Business
Center, 34485



+90 212 900 87 10



КАЛИФЕЯ, ГРЕЦИЯ



Nimfeou 4,
Kallithea 17674



+302 112340656



Все этапы процесса получения ПМЖ Кипра проводятся с соблюдением **высоких стандартов этики и профессионализма.**

Ваш путь к глобальным возможностям: инвестиции в гражданство, вид на жительство и недвижимость по всему миру.

СВЯЖИТЕСЬ С НАМИ



для получения персональной консультации



+7 495 032 30 98



+357 25 230233



WhatsApp



Telegram

