

Кипр продолжает привлекать людей и капитал

ГЛАВНОЕ: КРАТКИЙ ОБЗОР

Экономика Кипра остаётся сильнее, чем в среднем по ЕС по ключевым показателям: росту ВВП, уровню инфляции и безработицы.

Прогнозируется сохранение устойчивого роста в 2025–2026 годах:

- Усиление покупательной способности благодаря стабильному росту заработной платы, снижению инфляции и безработицы.
- Высокий чистый экспорт за счёт туризма, торговли и ИТ.
- Приток инвестиций из фондов ЕС и продолжение крупных строительных проектов.
- Сокращение госдолга и профицит бюджета за счёт устойчивого роста доходов.

Кипр сохраняет как преимущества, так и риски, особенно на фоне усиления геополитической напряжённости:

- + стратегическое расположение, доступ к единому рынку ЕС, благоприятный налоговый режим;
- зависимость экономики от секторов, наиболее уязвимых к внешним шокам: туризма, морских перевозок, внешних инвестиций и цен на энергоносители.

Ключевыми направлениями экономической политики остаются усиление ИТ-сектора, диверсификация внутреннего производства и торговли, привлечение иностранных инвестиций за счёт налоговых льгот.

Сектор недвижимости Кипра демонстрирует устойчивый рост, несмотря на вызовы последних лет — от пандемии до геополитической нестабильности. Количество сделок в 1-м пол. 2025 года выросло на 16%, при этом объём продаж увеличился на 11% и достиг рекордных 2,3 миллиарда евро.

Иностранный спрос остаётся важным источником притока капитала и роста экономики, но при этом усугубляет дефицит доступного жилья для местных жителей; ситуация дополнительно обостряется из-за высокой стоимости строительства.

Спрос сдерживается высокими ставками и регуляторными ограничениями кредитования; по мере снижения ставок в 2025 году одним из драйверов рынка станет реализация отложенного спроса.

ЭКОНОМИКА И ТРЕНДЫ

Высокие темпы роста за счёт внутреннего спроса и инвестиций

Еврокомиссия пересмотрела прогнозы по экономике Кипра на 2025 год: ожидается рост ВВП с 2,8% до 3%, снижение инфляции с 2,1% до 2,0%. Прогноз по росту ВВП на 2025–2026 годы почти вдвое выше среднеевропейских темпов — 1–1,5%.

Инфляция и безработица снижаются: показатели ниже средних по ЕС. Уровень безработицы опустился до 15-летнего минимума.

Денежно-кредитные условия: ключевая ставка ЕЦБ находится в фазе снижения с июня 2024 года.

Кредитный рейтинг

Прогноз

DBRS	A (low)	ПОЗИТИВНЫЙ
Moody's	A3	СТАБИЛЬНЫЙ
Fitch Ratings	A-	РАЗВИВАЮЩИЙСЯ

Ключевые показатели				июнь 2025
	2023	2024	2025F	2026F
Рост ВВП	2,5%	3,4%	3,0%	2,5%
Инфляция	3,9%	2,3%	2,0%	2,0%
Безработица	6,1%	4,9%	4,7%	4,6%
Ключевая ставка ЕЦБ*	4,5%	3,15%	2,15%	—

F — прогноз * Данные на конец периода и на 30.06.2025

Источники: European Commission EU FC

Население и туризм: стабильный прирост и рекордный приток туристов

Вступление Кипра в зону Шенгена станет дополнительным драйвером роста населения и туризма.

Основной драйвер роста населения — миграция: в течение последних пяти лет оно растёт на 1–2% в год и, по прогнозам, в 2025 году достигнет 980 тыс. человек.

Население Кипра

966,4 тыс. → 979,9 тыс.

2024 2025F

+1,4%

к концу года

Источник: [Statistics](#) | [Eurostat](#)

По прогнозам Кипрской ассоциации турагентов, к концу 2025 года на Кипр прибудут 4,25 миллиона туристов: это выше рекордных значений 2024 года (4,04 миллиона человек).

Туристы

1,65 млн → 1,84 млн

январь–июнь 2024 январь–июнь 2025

+11,5%

за год

Источник: [Cystat](#)



Бизнес-климат: Кипр сохраняет статус одной из самых выгодных юрисдикций

Программы стимулирования для частных лиц и бизнеса:

- + программы ПМЖ (в т. ч. для обладателей российских паспортов) и ВНЖ;
- + режим Non-Domicile для частных лиц;
- + Startup Visa;
- + IP-Box для IT-компаний;
- + госпрограмма «Стратегия по привлечению компаний для работы и/или расширения их деятельности на Кипре»;
- + налоговые льготы для иностранных собственников жилья.

Борьба властей с имиджем Кипра как офшорной юрисдикции и с практиками вывода прибыли иностранными компаниями:

- готовятся поправки к законодательству, направленные на сокращение репатриации прибыли;
- планируется повышение корпоративного налога с 12,5% до 15% в начале 2026 года.

250 миллионов планируют мигрировать на Кипр в 2025 году. Совокупное состояние хайнетов оценивается в ~2,6 миллиарда долларов.

Прямые иностранные инвестиции остаются основным источником финансирования дефицита госдолга.

Объёмы прямых иностранных инвестиций (ПИИ) на Кипре, доли по секторам в 2024 году

59%	18%	11%
финансовый сервис	недвижимость	IT

Число компаний, зарегистрированных на Кипре, в 2024 году обогнало допандемийные показатели. За 1-ю пол. 2025 года их количество выросло на 2%.

229,7 тыс. 2020 → 256,1 тыс. компаний 2025

+11% за 5 лет

Источник:

Department of Registrar of Companies and Intellectual Property

В 2025 году Кипр впервые вошёл в топ-40 мировых стартап-экосистем, заняв 40-е место в рейтинге StartupBlink и показав крупнейший рост среди стран ЕС второй год подряд.

Вклад сектора IT, включая стартапы, в валовую добавленную стоимость (ВДС) составил 11,4%.

>11% вклад IT в ВДС

Недвижимость остаётся одним из ключевых секторов экономики

Сфера недвижимости и строительства стабильно формирует более 15% ВДС Кипра. Вклад недвижимости в ВДС сопоставим с производством и ритейлом вместе взятыми.

>15% вклад недвижимости в ВДС

Сфера №1 по числу занятых в 1-м кв. 2025 года

Рост в премиальном сегменте: сектор недвижимости способен поглощать проекты высшего уровня

Глобальный капитал инвестирует в недвижимость Кипра: более 70% кредитов на развитие бизнеса идут на покупку недвижимости. Доля таких кредитов растёт с 2020 года; пик в 2022 году составил 82,8%.

По данным аналитиков рынка, около 60% выручки от продаж в деньгах приходится на жильё среднего и высокого ценового диапазона.

Крупнейшая сделка за всю историю Кипра

130 млн евро курорт Secret Valley в Пафосе

306,1 млн евро совокупная стоимость топ-50 крупнейших сделок в H1 2025

+16,8% по сравнению с H1 2024

Участники рынка надеются на замедление роста стоимости жилья

Ценовые ожидания, согласно экономическому мониторингу ЕС, в 1-м кв. 2025 года упали в 2,5 раза по сравнению с 4-м кв. 2024 года.

60,6 пункта 4-й кв. 2024 года → 24,6 пункта 1-й кв. 2025 года

За рост цен:

- ✓ усиление спроса за счёт снижения ставок по кредитам и регуляторных мер;
- ✓ исторический дефицит метров;
- ✓ удорожание стройматериалов;
- ✓ эко-директивы ЕС.

Против роста цен:

- × рост предложения за счёт ускорения запуска и ввода объектов;
- × замедление роста цен на строительные материалы;
- × стабилизация иностранного спроса и замедление прироста числа домохозяйств;
- × локальный перегрев в отдельных микролокациях.



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Контекст: восходящий тренд с 2020 года

Рынок Кипра демонстрирует устойчивость и быстрое восстановление после кризисов.

После стагнации 2020 года рынок восстановился за счёт сохранения доверия инвесторов и притока иностранного капитала.

Пик роста цен в текущем цикле рынка пришёлся на 2023 год; с тех пор темпы роста замедлились. Однако рынок растёт с незначительными коррекциями, не считая сезонного замедления в конце года.

2024 год стал рекордным по уровню продаж; тенденция сохраняется и в 1-й пол. 2025 года.

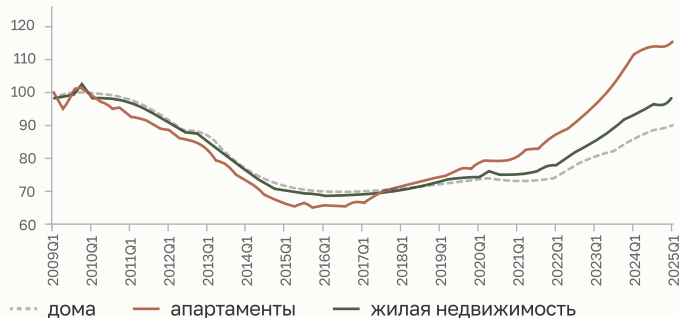
Характерная особенность Кипра: здесь фактически сосуществуют два сегмента: сильный иностранный спрос и местный рынок, ограниченный платёжеспособностью населения. Иностранный спрос — важный источник капитала и роста экономики, но при этом он провоцирует дефицит жилья для местных жителей: рост цен и высокие ставки по кредитам делают жильё менее доступным для киприотов.

В ответ на дефицит доступного жилья власти Кипра запустили программы субсидий и стимулирования рынка, что должно стать драйвером внутреннего спроса.

Кроме того, ЕЦБ продолжает цикл смягчения, снизив базовую ставку почти вдвое с пиковых значений 2023 года — с 4,5% до 2,15% годовых. Это повышает доступность кредитов.

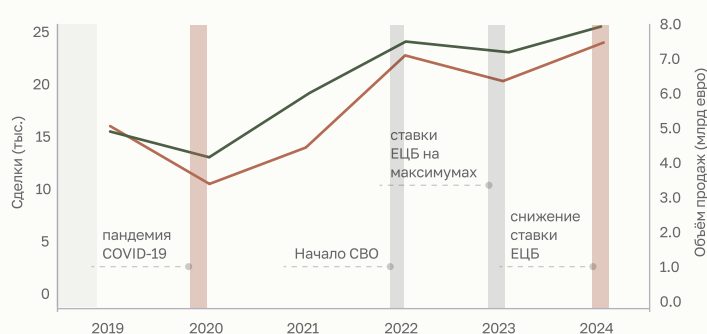
Эффект реализации отложенного спроса за счёт снижения ставок и ввода новых объектов проявится в 2025–2026 годах.

Индекс цен на жильё, 2009–2025 годы



Источник: Department of Lands and Surveys

Рынок недвижимости Кипра растёт с 2020 года



Источник: EY

1-е пол. 2025 года: рекордный рост по количеству сделок и объёму продаж

Сделки

71 352
H1 2025

+16%
за год

→

2,3 млрд €
H1 2025

+11%
за год

Количество сделок в 1-м пол. 2025 года выросло на 16%. При этом объём продаж увеличился на 11% и достиг рекордных 2,3 миллиарда евро.

Объём и сумма выданных ипотек выросли до 6 370 (+17%) и 2 миллиардов евро (+31%) соответственно; такой разрыв обусловлен реализацией отложенного спроса на дорогостоящую недвижимость.

На зрелость рынка указывает замедление темпов роста цен после пика 2023 года, особенно в сегменте апартаментов, показавшем рекордный рост в течение 2023 года, с последовавшей в 2024 году коррекцией.

Аренда: курортные апартаменты по доходности уступают только ритейл-недвижимости

Стабильно лидируют по доходности с 2023 года: ритейл (5,78% годовых), курортные апартаменты (5,76%) и офисы (5,59%).

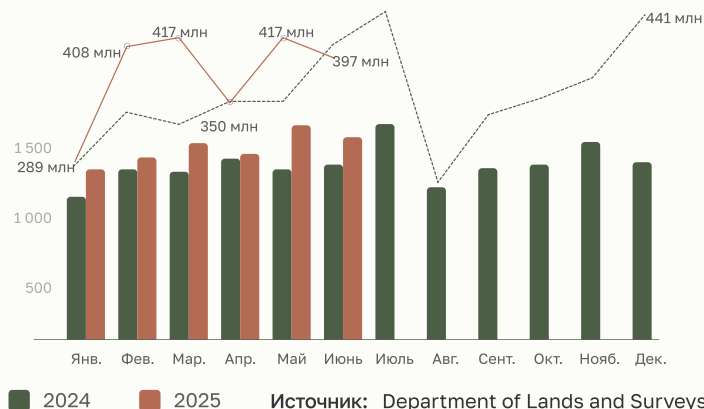
Арендные ставки сильнее всего росли в офисном сегменте (+4,39%). Жильё сохраняет высокий спрос: квартиры подорожали на 2,87%, дома — на 2,51%.

Согласно опросу EY, в 2025 году большинство респондентов ожидают роста арендных ставок в сегменте офисов (54%), а также жилой недвижимости — 41%.

На рынке коммерческой недвижимости (включая офисы) сохраняется системный дефицит качественного предложения: в 2025 году выдано на 38,4% меньше разрешений на строительство коммерческих помещений, а суммарная стоимость проектов, которым дали зелёный свет, увеличилась на 41,6%.

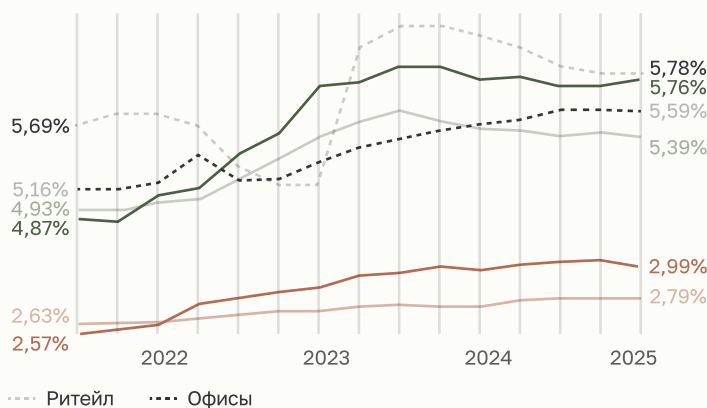
Для решения проблемы планируется развитие второго офисного кластера рядом с новым портом Лимасола.

Динамика количества и объёма продаж, 2024–2025



■ 2024 ■ 2025 Источник: Department of Lands and Surveys

Арендные ставки на Кипре



Источник: RICS Cyprus Property Price Index



Сохраняется тренд на снижение доли иностранных покупателей

В 2022–2023 годах доля иностранцев составляла 44%, в 2024 году снизилась до 39% и остаётся на этом уровне.

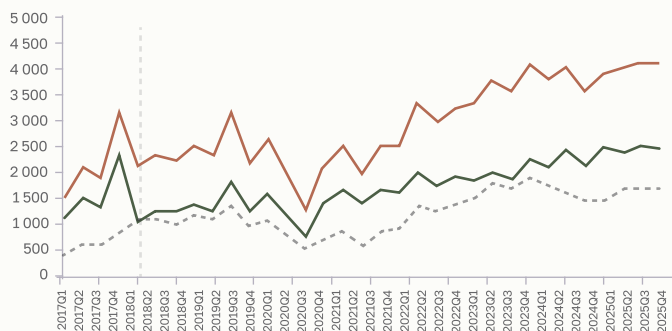
В 1-й пол. 2025 года спрос в равной степени драйвили местные покупатели и иностранцы: +15–16% к аналогичному периоду 2024 года.

Сейчас спрос на прибрежные курорты продолжает поддерживаться иностранными покупателями: в Пафосе, который предпочитают состоятельные инвесторы, доля иностранцев составляет 64%, в Фамагусте — 47%.

Иностранный спрос частично сместился в Ларнаку — доля иностранных покупателей здесь выросла до 43%. На втором месте — Лимасол (37%); в Никосии их доля — всего 15%.

Спрос стал более диверсифицированным: доля резидентов ЕС в 1-й пол. 2025 года выросла до 47% с 40% в 2024 году. Это снижает зависимость рынка от определённой группы покупателей.

Иностранный и местный спрос на недвижимость на Кипре

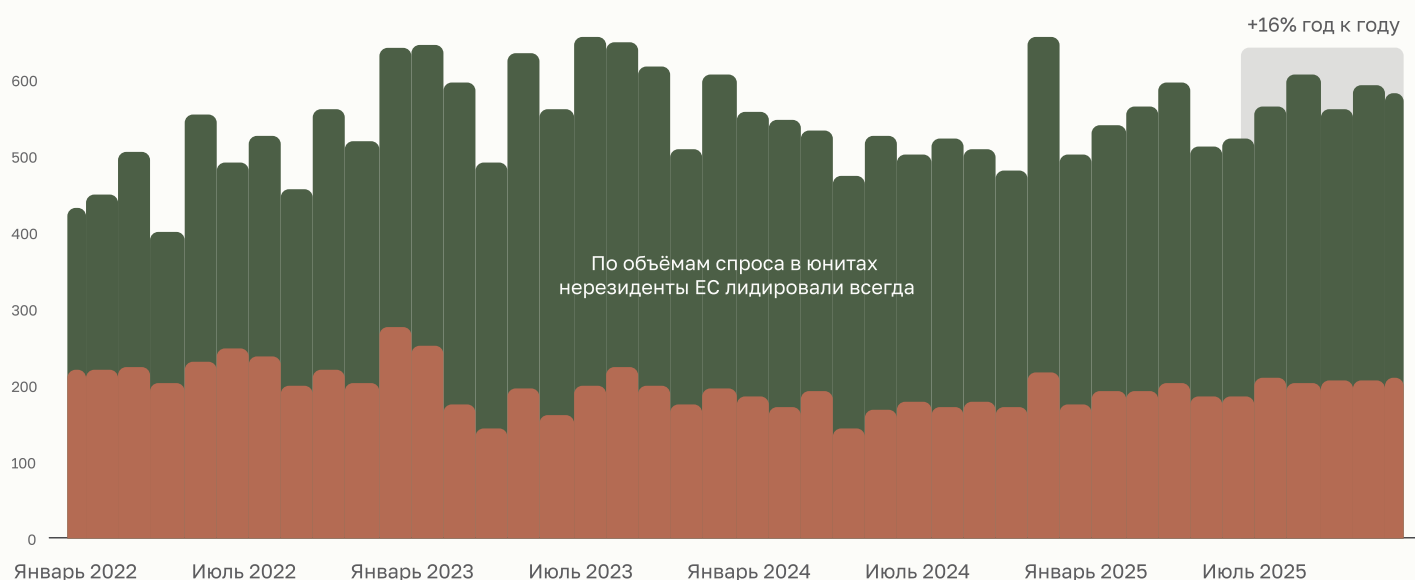


— все продажи — местный спрос ---- иностранный спрос

Источник: [Department of Lands and Surveys](#)

Иностранный спрос на недвижимость на Кипре

Юниты с зарегистрированными договорами купли-продажи



Локальный спрос: Лимасол лидирует по доле сделок, Ларнака — по темпам роста

Рынок недвижимости Кипра исторически поделён на Никосию, Лимасол и Ларнаку, где преобладает локальный спрос, и прибрежные курорты — Пафос и Фамагуста, где преобладает иностранный спрос. Фамагуста, за счёт удалённости от аэропортов и неопределённого статуса, пользуется наименьшей популярностью.

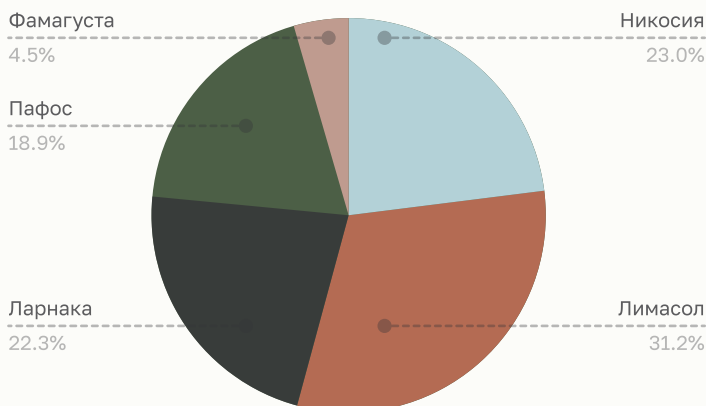
В структуре сделок с недвижимостью доли этих локаций остаются стабильными по сравнению с 2024 годом.

Лимасол лидирует на рынке недвижимости по доле: 31% всех сделок (+13% в Н1 2025 по сравнению с аналогичным периодом 2024 года). По темпам роста в 1-м пол. 2025 года лидером стала Ларнака (22% сделок / +24% в Н1 2025).

Доля Пафоса составила 19% сделок (+11% в Н1 2025).

В Фамагусте число сделок выросло на 20% за счёт низкой базы — её доля всего 4,5%.

Структура сделок по локациям, 2025 год



Источник: [Department of Lands and Surveys](#)