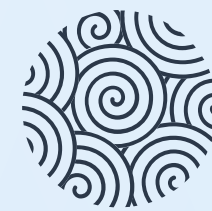


ОТЧЁТ TRANIO CAPITAL



КИПР



Tranio

Кипр продолжает привлекать людей и капитал

Востребованные районы
в 2025–2026 гг.



Коротко о самом важном

Главное: краткий обзор 01

Экономика и тренды 02

Сектор недвижимости 03

Цены на жильё в 2025 году 04

Иностранный спрос 05

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 IT-сектора
- ✓ Приток инвестиций из фондов ЕС и продолжение крупных строительных проектов
- ✓ Сокращение госдолга и профицит бюджета за счёт устойчивого роста доходов

Ключевыми направлениями экономической политики остаются усиление IT-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 на кредитование; 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 — 11,5%.

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
DBRS

Прогноз
A (low)
ПОЗИТИВНЫЙ

Кредитный рейтинг
Moody's

Прогноз
A3
СТАБИЛЬНЫЙ

Кредитный рейтинг
Fitch Ratings

Прогноз
A
РАЗВИВАЮЩИЙСЯ

Ключевые показатели экономики

ИЮНЬ 2025 ГОДА

	2023	2024	2025F	2026F
Рост ВВП	2,5%	3,4%	3,0%	2,5%

	2023	2024	2025F	2026F
Инфляция	3,9%	2,3%	2,0%	2,0%

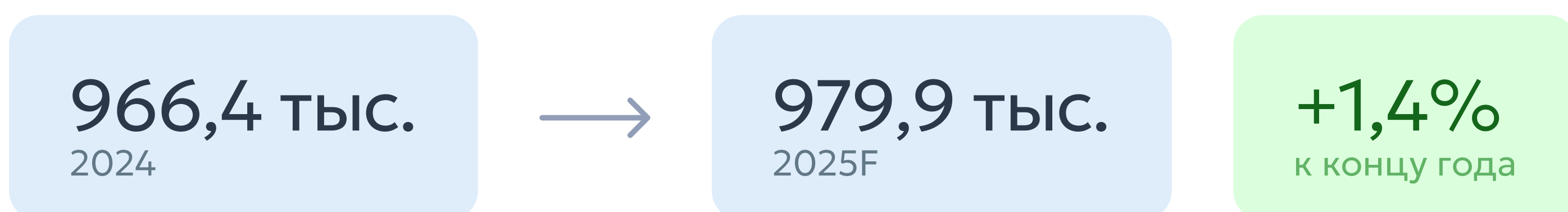
	2023	2024	2025F	2026F
Безработица	6,1%	4,9%	4,7%	4,6%

	2023	2024	2025F	2026F
Ключевая ставка ЕЦБ	4,5%	3,15%	2,15%	—

Население и туризм: стабильный прирост и рекордный приток туристов

Население Кипра

Источники: Statistics | Eurostat

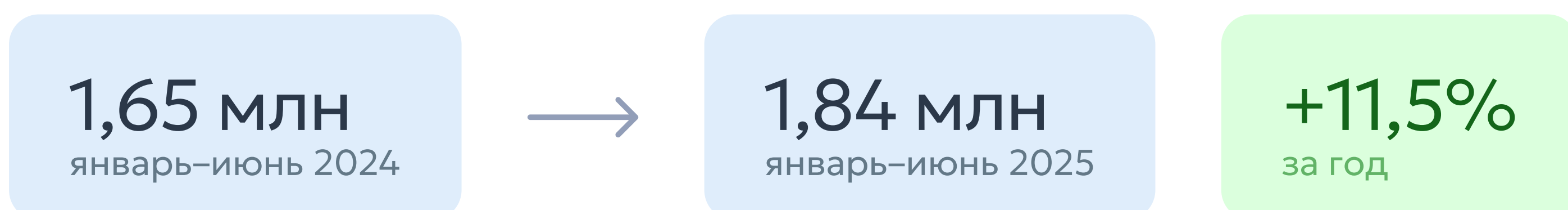


Вступление Кипра в зону Шенгена станет дополнительным драйвером роста населения и туризма.

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.

Туристы

Источник: Cystat



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).

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

Программы стимулирования для частных лиц и бизнеса

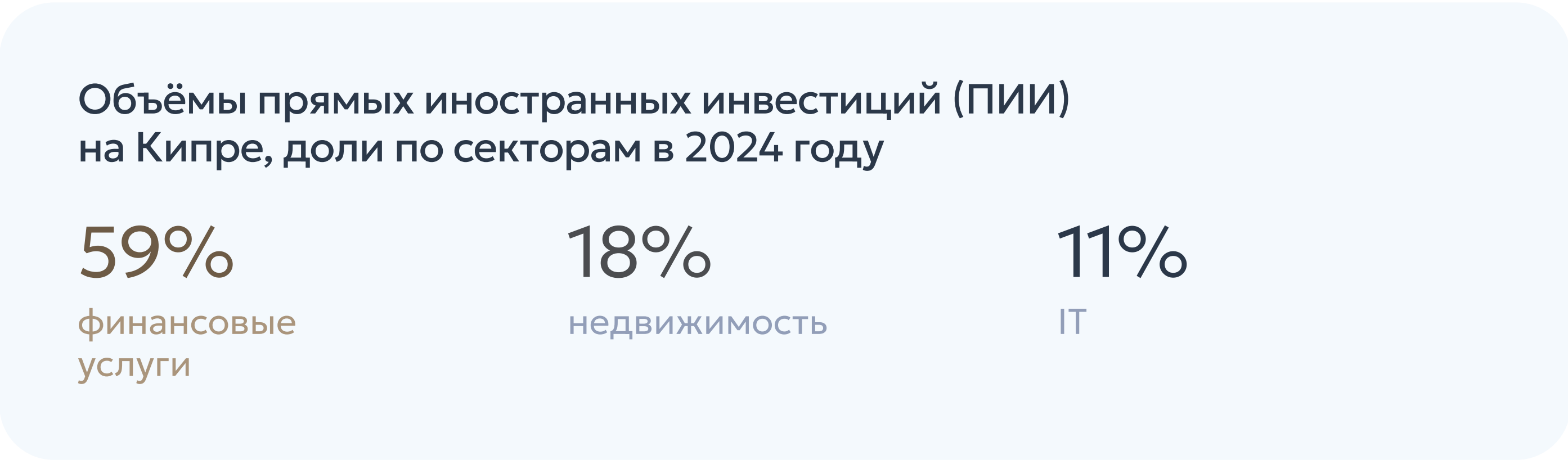
- + Программы ПМЖ (в т. ч. для обладателей российских паспортов) и ВНЖ
- + Режим Non-Domicile для частных лиц
- + Startup Visa
- + IP Box для IT-компаний
- + Госпрограмма «Стратегия по привлечению компаний для работы и/или расширения их деятельности на Кипре»
- + Налоговые льготы для иностранных собственников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

Борьба властей с имиджем Кипра как офшорной юрисдикции и 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

Миграция бизнеса и хайнетов на Кипр

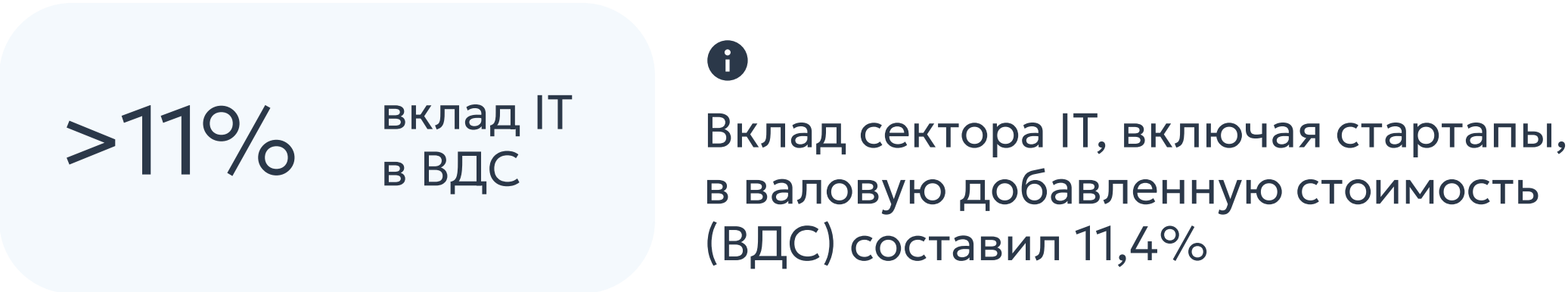
250 миллионеров планируют мигрировать на Кипр в 2025 году.
Совокупное состояние хайнетов оценивается в ~2,6 миллиарда долларов.
Прямые иностранные инвестиции остаются основным источником финансирования дефицита госдолга.



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



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.



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%.

Реальная стоимость сделок в престижных районах не всегда отражается в официальных данных: некоторые дорогостоящие объекты недвижимости продаются «вне рынка», то есть в частном порядке, а не выставляются на публичные торги.

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 €

курорт Secret Valley в Пафосе

306,1 млн €

совокупная стоимость топ-50 крупнейших сделок 1-м пол. 2025 года

+16,8%

по сравнению 1-м пол. 2024 года

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 строительных материалов
- ✓ 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

Индекс цен на жильё

2009–2025 годы

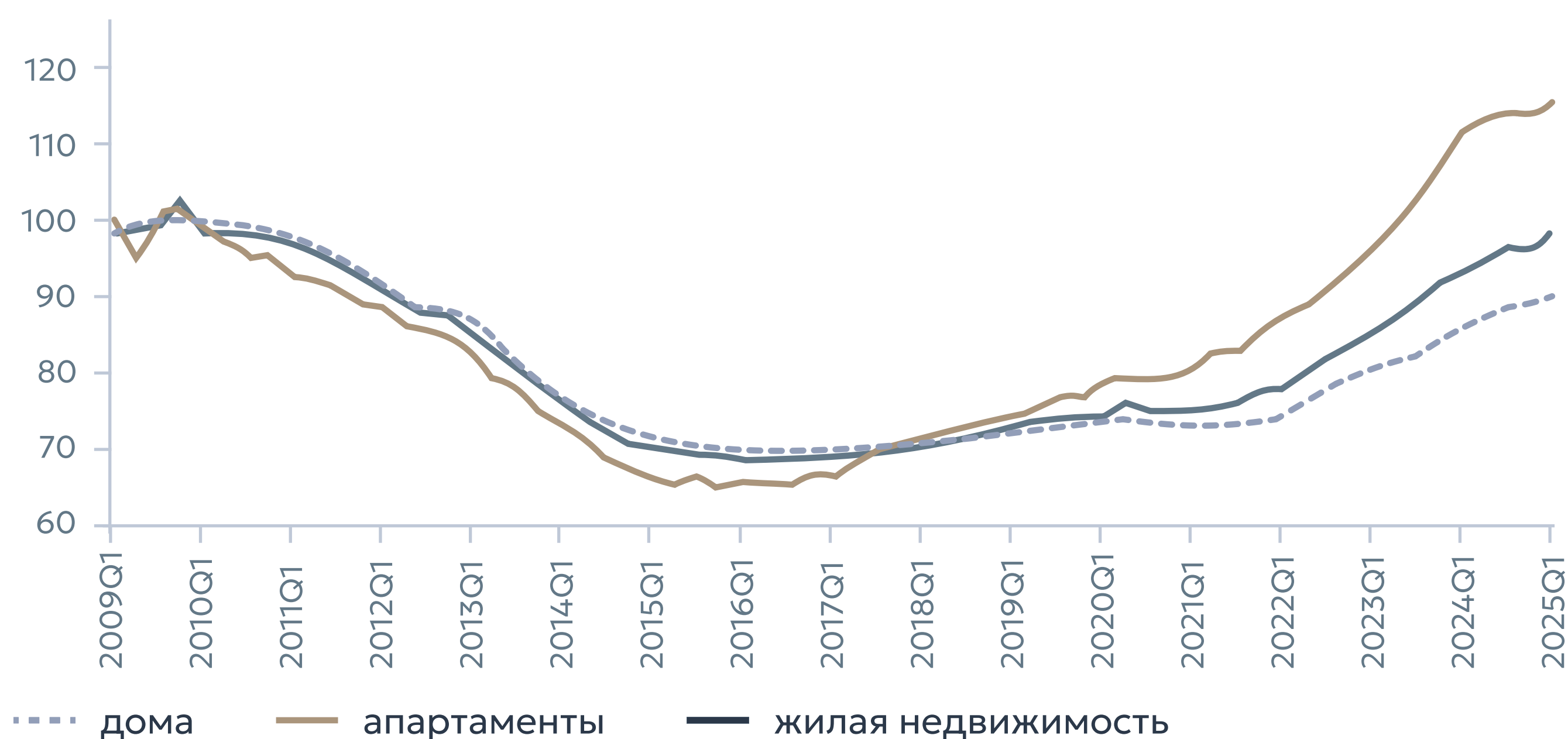
Контекст: восходящий тренд с 2020 года

Рынок Кипра демонстрирует устойчивость и быстрое восстановление после кризисов.

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

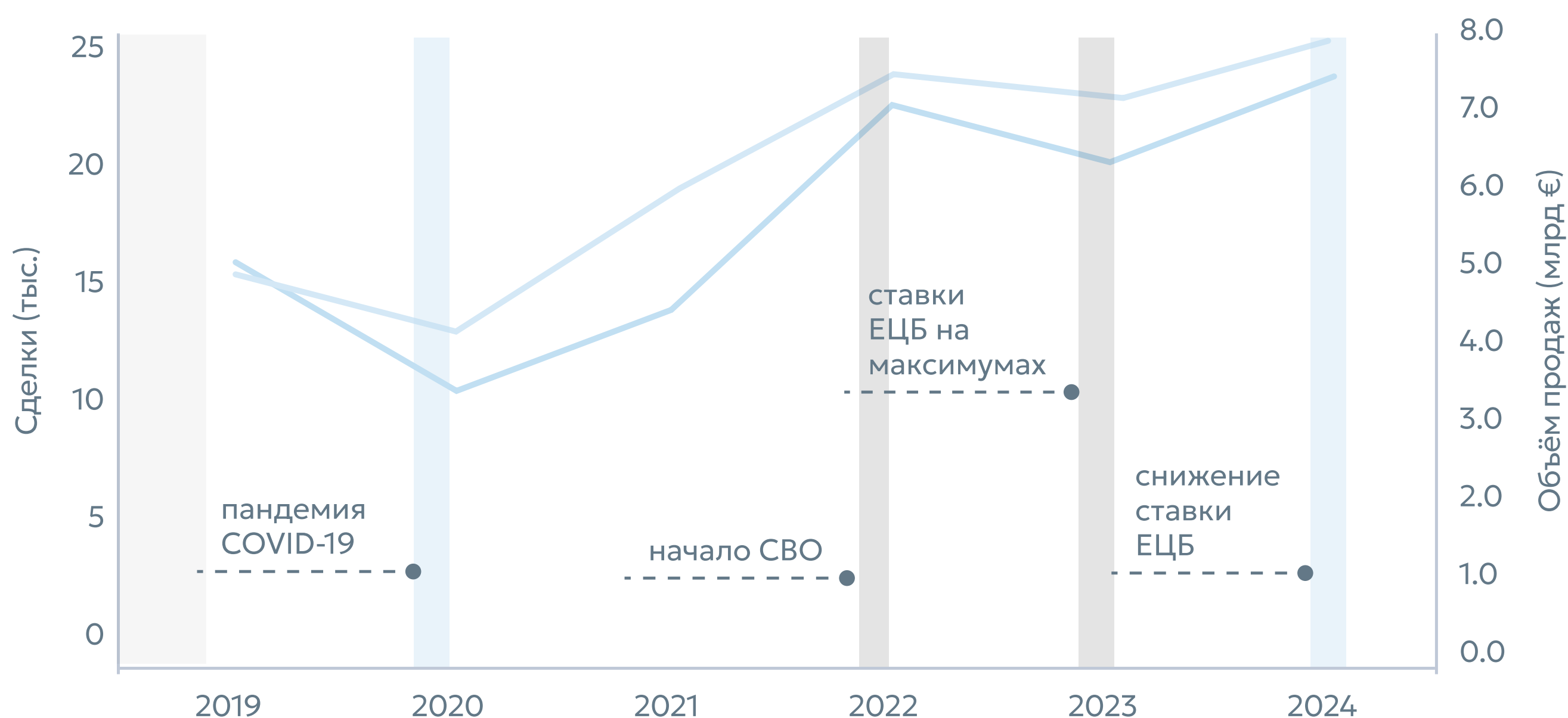
Пик роста цен в текущем цикле рынка пришёлся на 2023 год; с тех пор темпы роста замедлились. Однако рынок растёт с незначительными коррекциями, не считая сезонного замедления в конце года.

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



Источник: Department of Lands and Surveys

Рынок недвижимости Кипра растёт с 2020 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.

1-Е ПОЛ. 2025 ГОДА

Рекордный рост по количеству сделок и объёму продаж

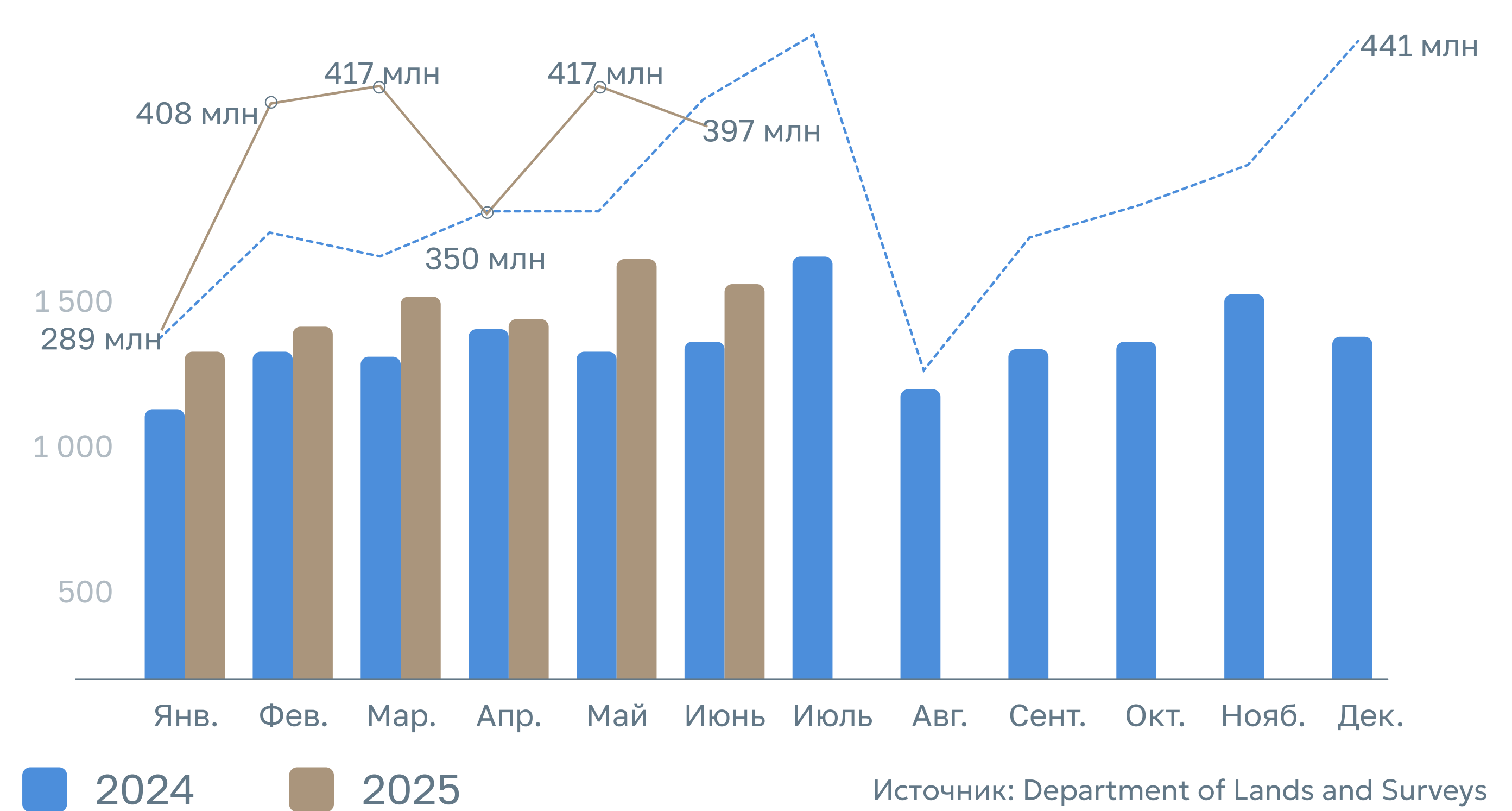
Сделки



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%).

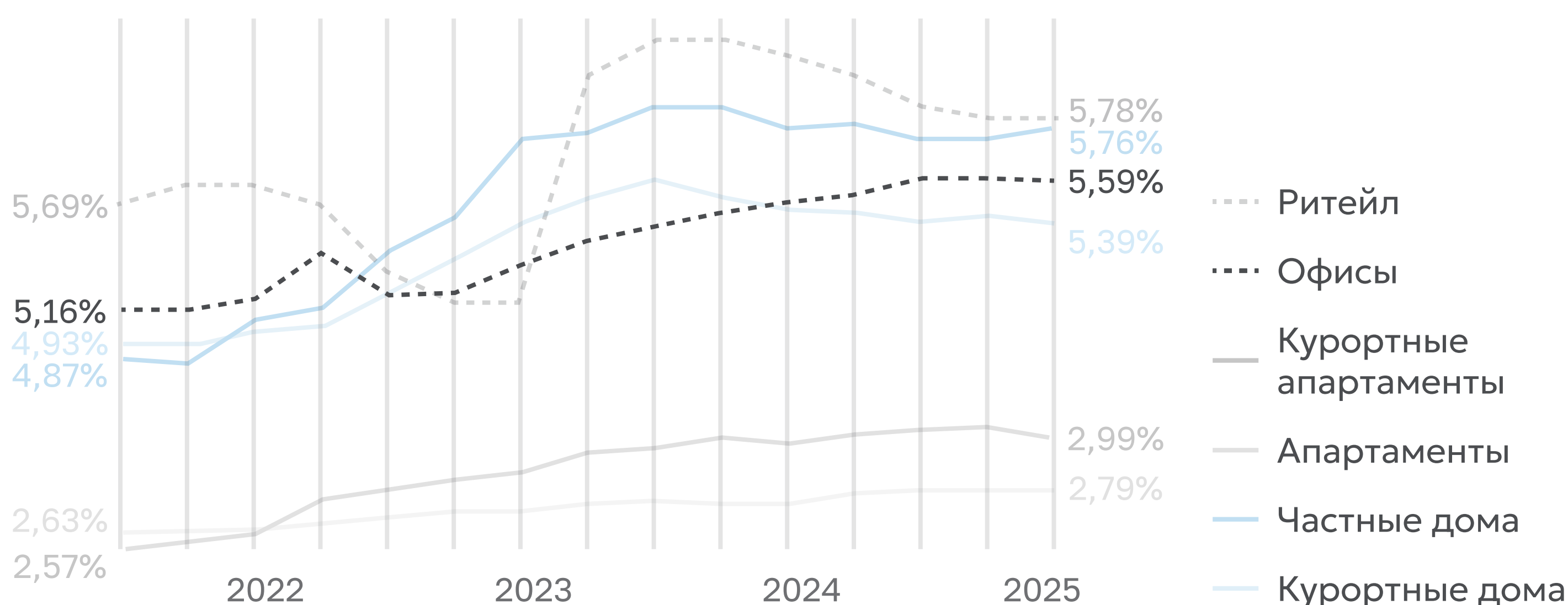
Арендные ставки сильнее всего росли в офисном сегменте (+4,39%). Жильё сохраняет высокий спрос: квартиры подорожали на 2,87%, дома — на 2,51%.

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

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.

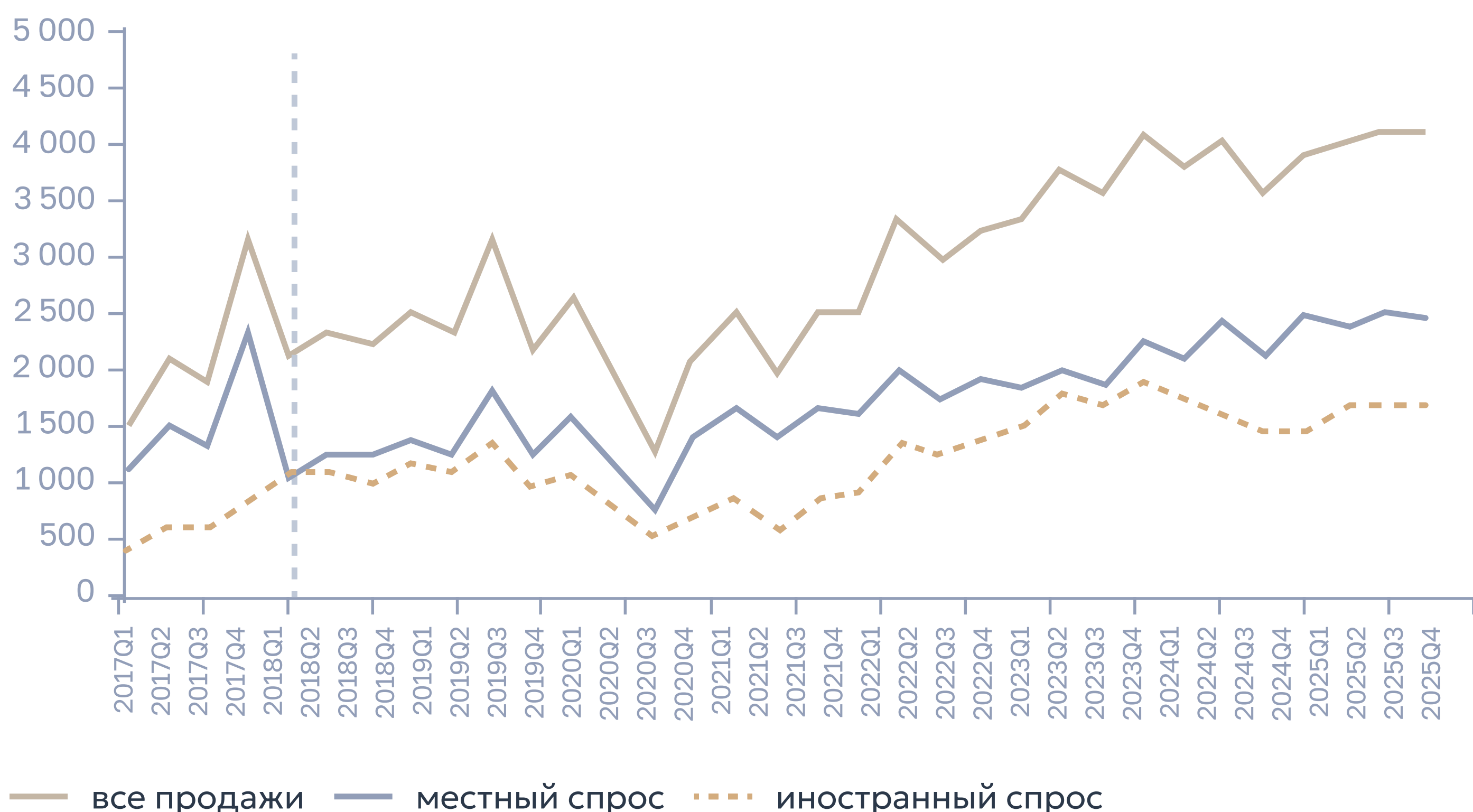
В 1-й пол. 2025 года спрос в равной степени драйвили местные покупатели и иностранцы: +15–16% к аналогичному периоду 2024 года.

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.

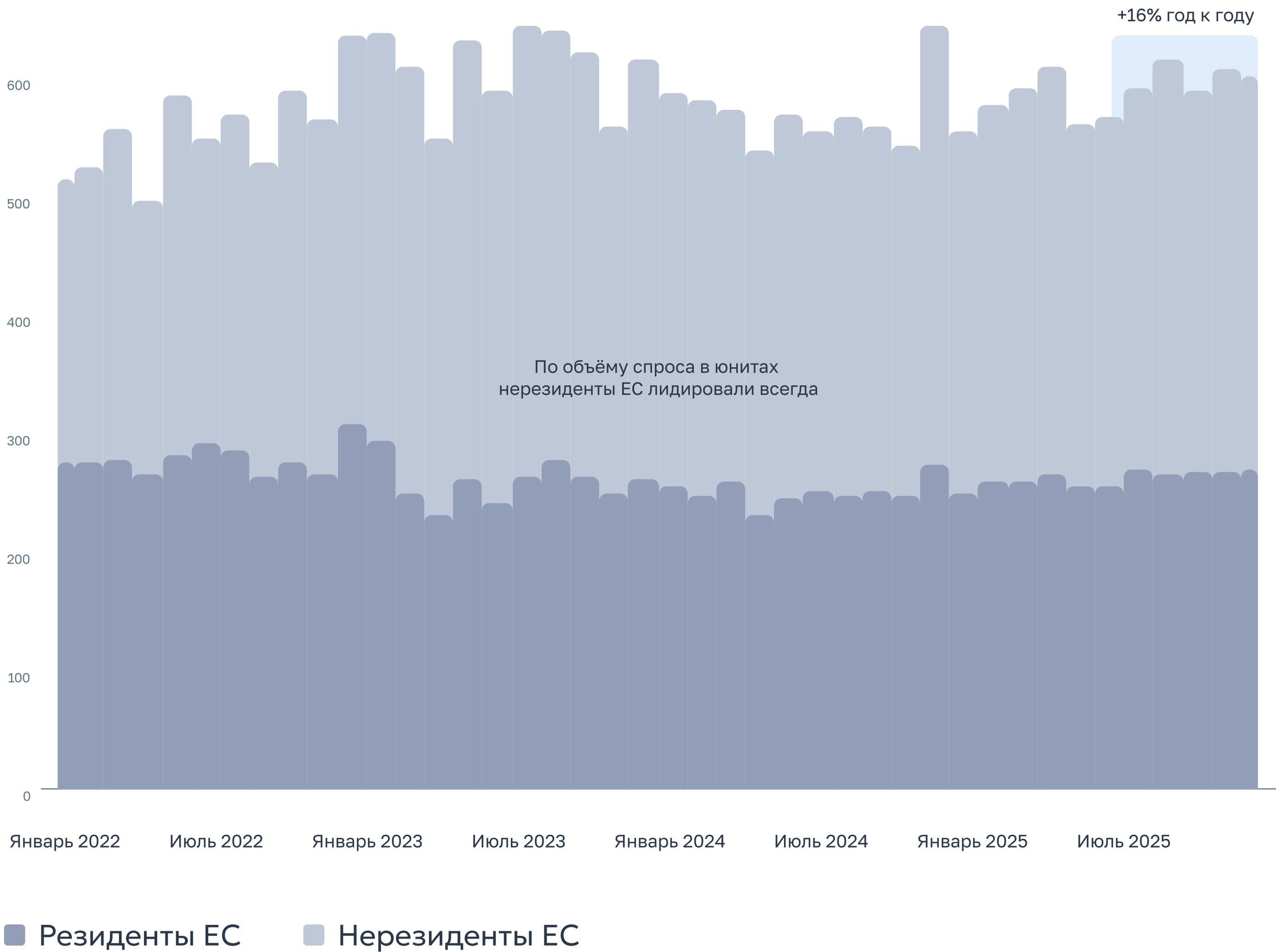
Иностранный и местный спрос на недвижимость на Кипре



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 Фамагусту, где преобладает иностранный спрос. Фамагуста, за счёт удалённости от аэропортов и неопределённого статуса, пользуется наименьшей популярностью.

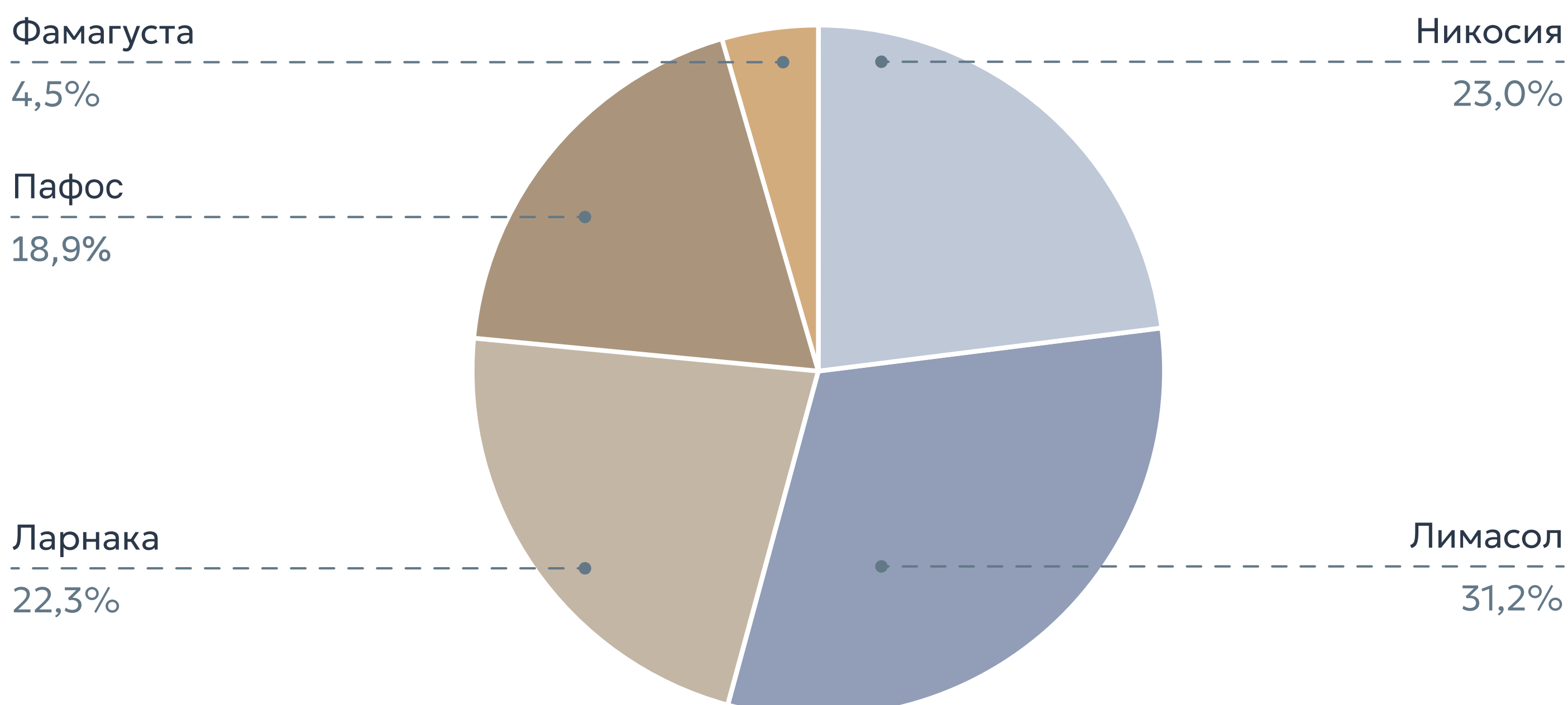
В структуре сделок с недвижимостью доли этих локаций остаются стабильными по сравнению с 2024 годом.

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

Доля Пафоса составила 19% сделок (+11% в 1-м пол. 2025 года).

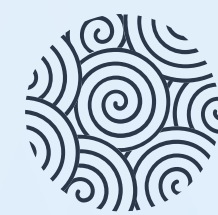
В Фамагусте число сделок выросло на 20% за счёт низкой базы — её доля всего 4,5%.

Структура сделок по локациям, 2025 год

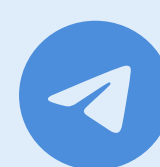


Источник: [Department of Lands and Surveys](#)

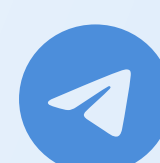
Новости, аналитика
и тенденции рынка Кипра



Tranio

 [@TranioCyprus](https://t.me/TranioCyprus)

Если у вас есть вопросы,
напишите нам

 [@TranioSales](https://t.me/TranioSales)

