

השקעות נדל"ן, בתי נופש ומגורים בפאפוס (קפריסין) 2020



תאריכים משמעותיים בקפריסין

- ✓ 1960 - קפריסין קיבלה את עצמאותה מבריטניה
- ✓ 1974 – טורקיה פלשה לקפריסין
- ✓ 2004 – הצטרפה לאיחוד האירופאי
- ✓ 2008 – עברה לשימוש באירו
- ✓ 2012 – משבר כלכלי
- ✓ 2017/2018 – תחילת צמיחה
- ✓ 2020 – משבר הקורונה

מפת קפריסין - לפי מחוזות (Districts)



קצת עובדות על קפריסין

מטבע
Euro:
משנת
2008

מערכת
פוליטית
נשיאותית
דמוקרטית

שפות
רשמיות:
יוונית,
תורכית
ואנגלית

אוכלוסייה
956,800

חברה
באיחוד
האירופאי
משנת
2004

2 שדות
תעופה
(לרנקה
ופאפוס)

2 נמלים
(עמוקים)
לימסול
(לרנקה)



1 Not included in this report. All information in this report refers to the areas controlled by the Republic of Cyprus.
2 Source: CyStat (end-2017)

נתונים על שנת 2018 ומגמות בהשוואה לשנת 2017

*טרם פורסמו הדו"חות המלאים לשנת 2019

כלכלה

3.9%+
גידול בתל"ג
ב € בשנת
2018

38.5%+
תרומת הנדל"ן
לגידול בתל"ג
ב € בשנת 2018

16%+
תרומת הנדל"ן לערך
המוסף הגולמי
בקפריסין בשנת
2018

אישורי בנייה

12%+
גידול באישורי בנייה
בשנת 2018

20%+
גידול באישורי בנייה
ב €
בשנת 2018

36%+
גידול באישורי בנייה
ב Famagusta
בשנת 2018

עסקאות

6%+
חוזי מכירה
בשנת 2018

47%+
חוזי מכירה
של לא תושבים
בשנת 2018

10%+
חוזי מכירה
בניקוסיה
בשנת 2018

נתונים נוספים

27%+
גידול בבתי מגורים
שמעל 1 מיליון €
בשנת 2018

122%+
גידול באישורים
למלונות ל2m
בשנת 2018

71%+
הזמנות דרך
Airbnb
בשנת 2018



למה קפריסין?

מערכת מיסוי

- משטר מיסוי אטרקטיבי, מודרני, פשוט ושעורי
- מס נמוכים (12.5% מס חברות)
- אמנות מס עם 60 מדינות (לא עם ישראל)

המסגרת המשפטית והרגולטורית

- מבנה רגולטורי חזק, מתואם עם מערכת המשפט האנגלית
- הגנה חזקה להשקעות וקניין רוחני

הון אנושי

- האוכלוסייה וכוח העבודה הצעירים ב EU, 55%
- מכוח העבודה משכילים
- מעל 73% מהקפריסאים מדברים אנגלית

איכות חיים גבוהה

- מזג אוויר מעולה
- בין 5 מדינות הבטוחות בעולם

למה פאפוס?

גיאוגרפיה

- ממוקמת בחלקו הצפון מערבי של קפריסין, האזור היפה ביותר באי
- מזג אוויר נוח, אזור כפרי יפהפה סביב פאפוס העיר

תיירות וזרים

- פאפוס משמשת כיעד תיירותי למגוון לאומים ובמיוחד התיירים האנגלים שחוזרים אליה שוב ושוב
- תיירות מבוגרת יותר ורועשת פחות
- רוב הזרים האנגלים מתגוררים בפאפוס והכפרים סביבה

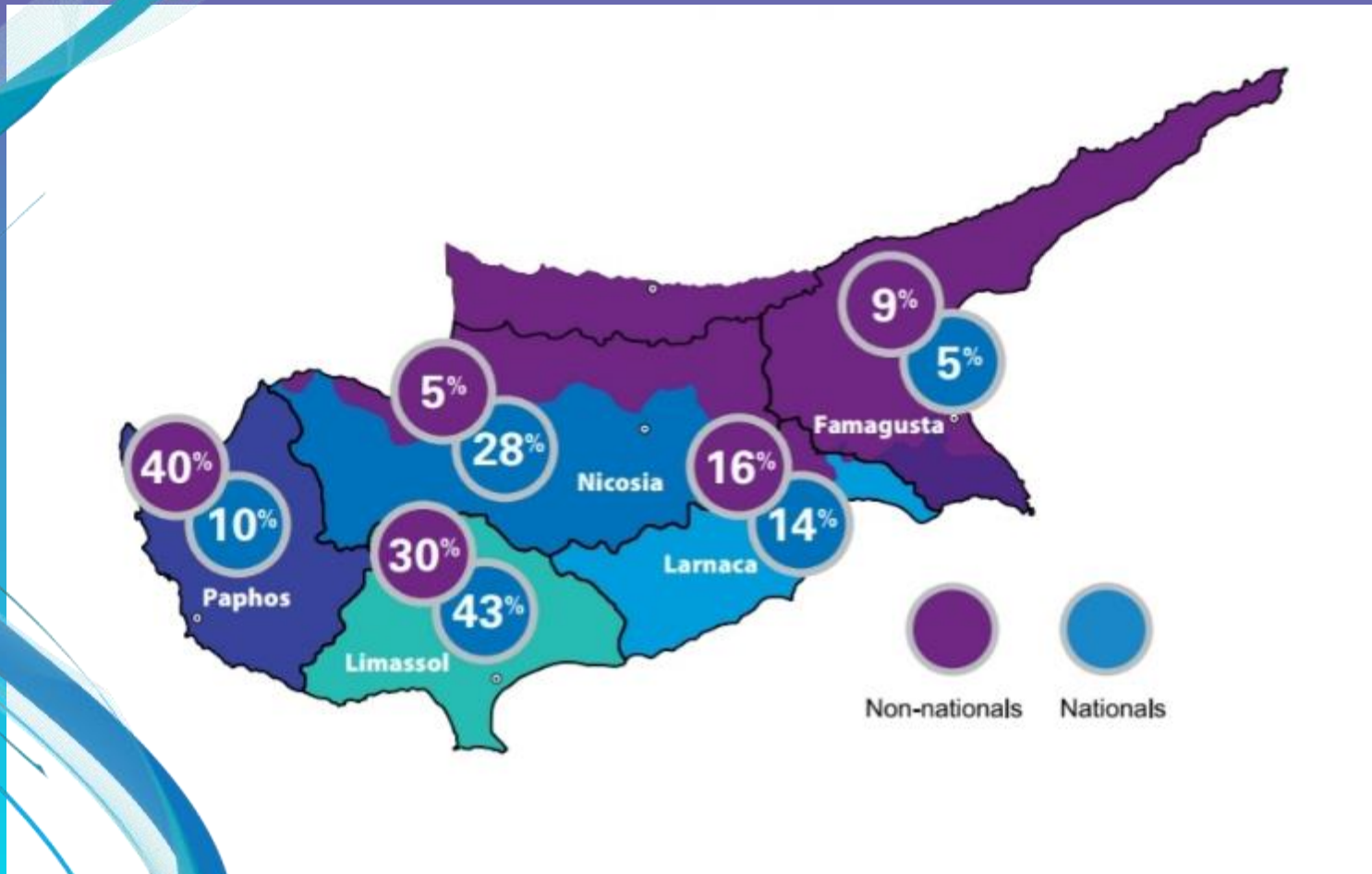
שירותים וחינוך

- שדה תעופה בינלאומי ממנו ניתן לטוס ליעדים רבים
- בית חולים מתקדם ושירותי רפואה פרטית
- בתי ספר זרים מבוקשים

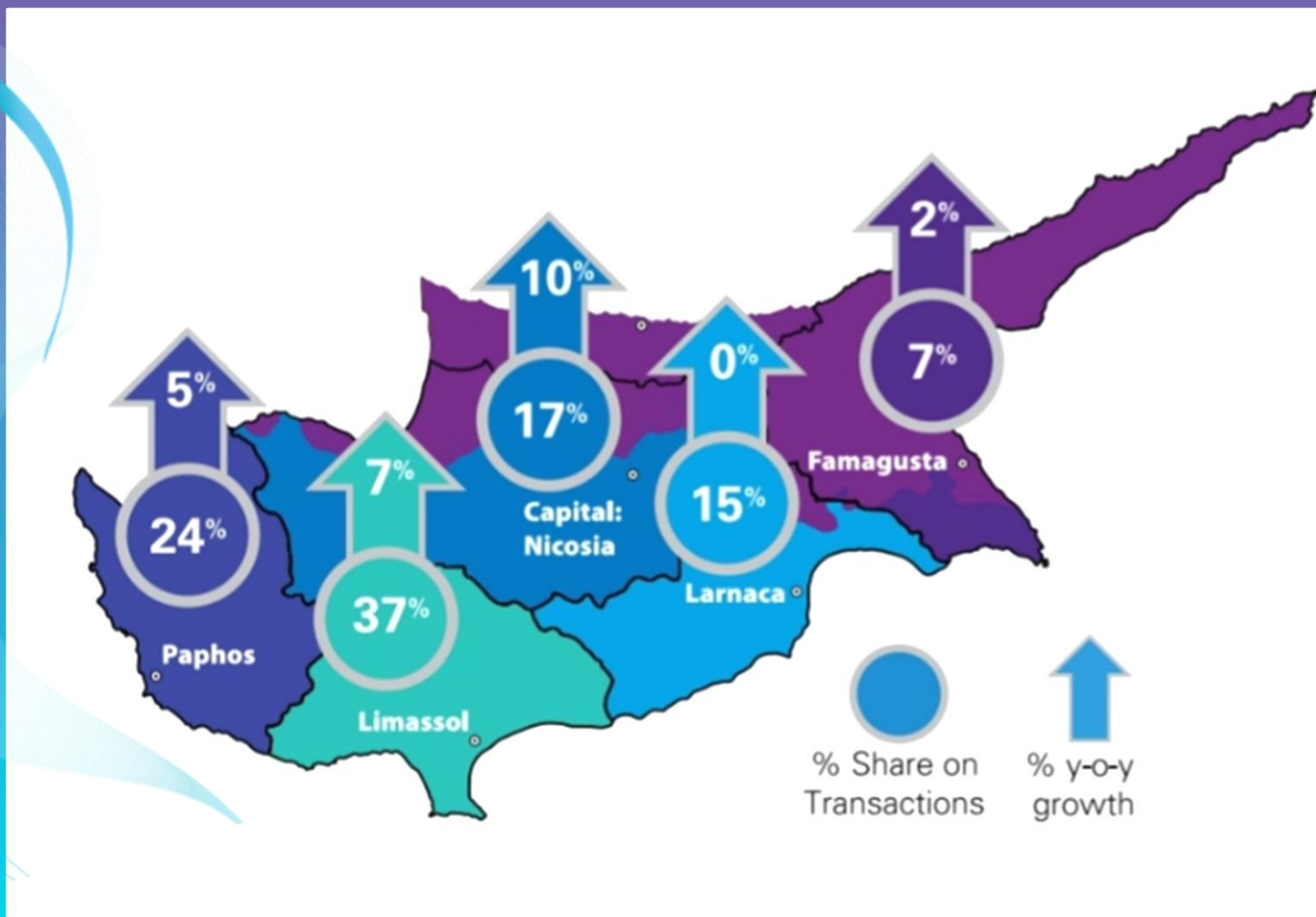
נדל"ן

- מעט התחלות בניה מבטיחות שוק דירות יד 2 פעיל
- נמצאת ברמת מחירים הרחוקה כ 30% משיאה
- ריבוי רכישות ע"י זרים מביאה לשוק נדל"ן דינאמי

חוזי מכירה לפי חלוקה לרכישות שבוצעו ע"י זרים מול תושבים בשנת 2018

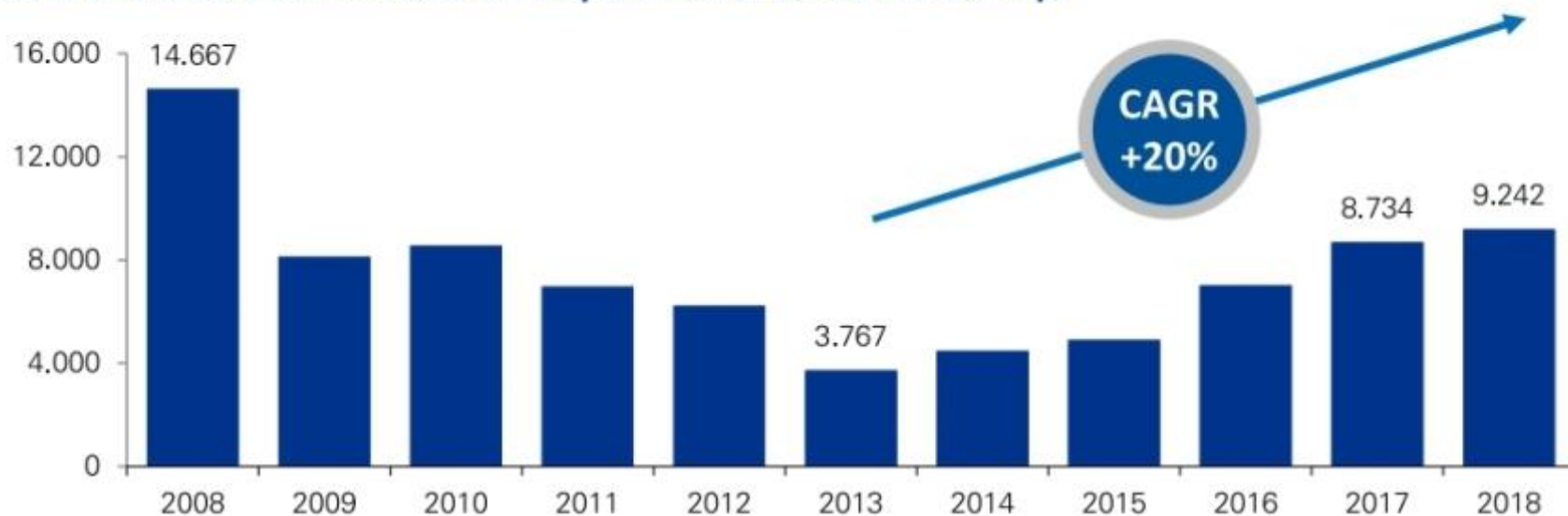


התפלגות גיאוגרפית של חוזי מכירה וצמיחה 2018 לעומת 2017



מספר חוזי מכירה בקפריסין לפי שנים

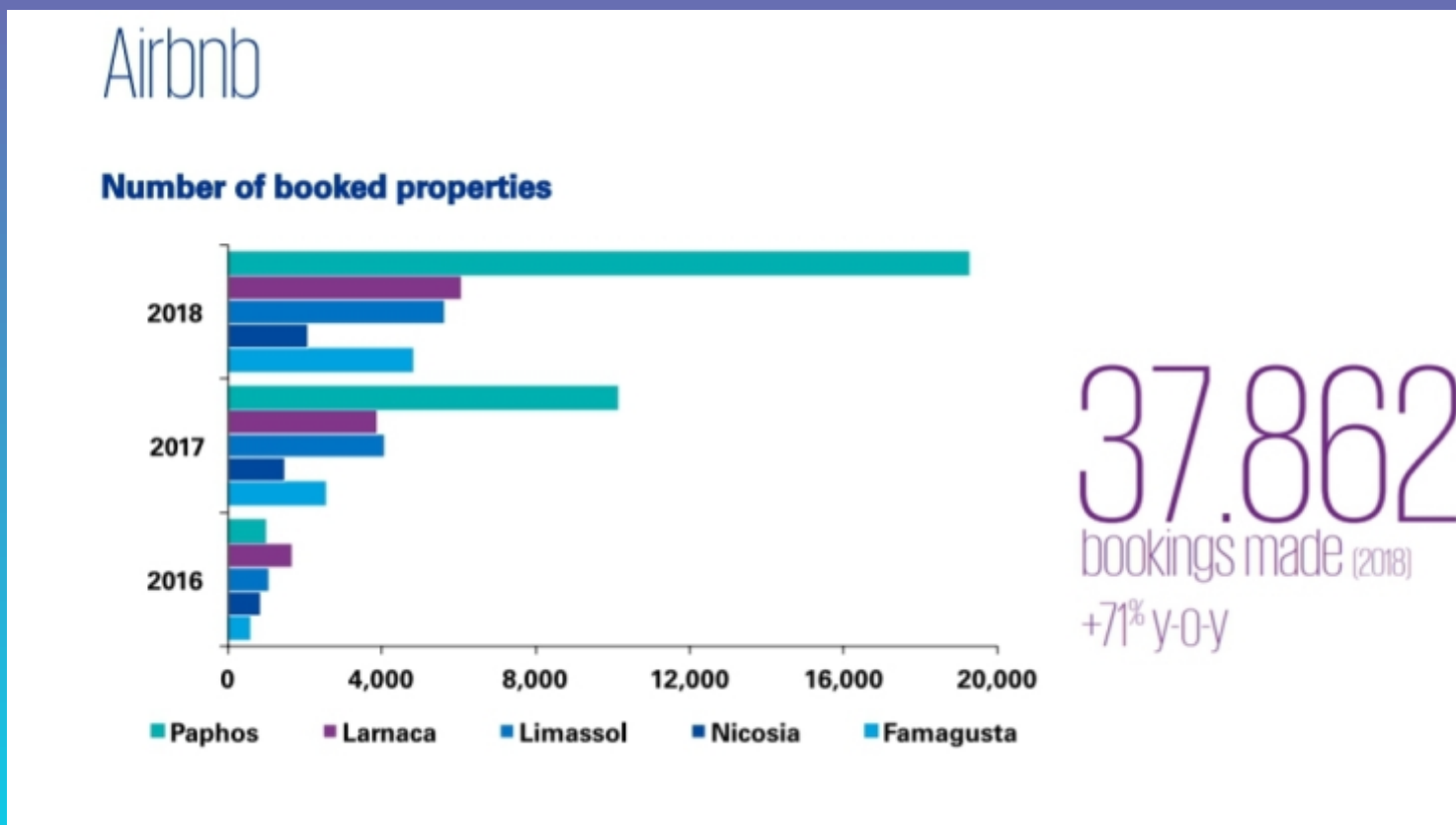
Contracts of sale submitted to the Department of Lands and Surveys

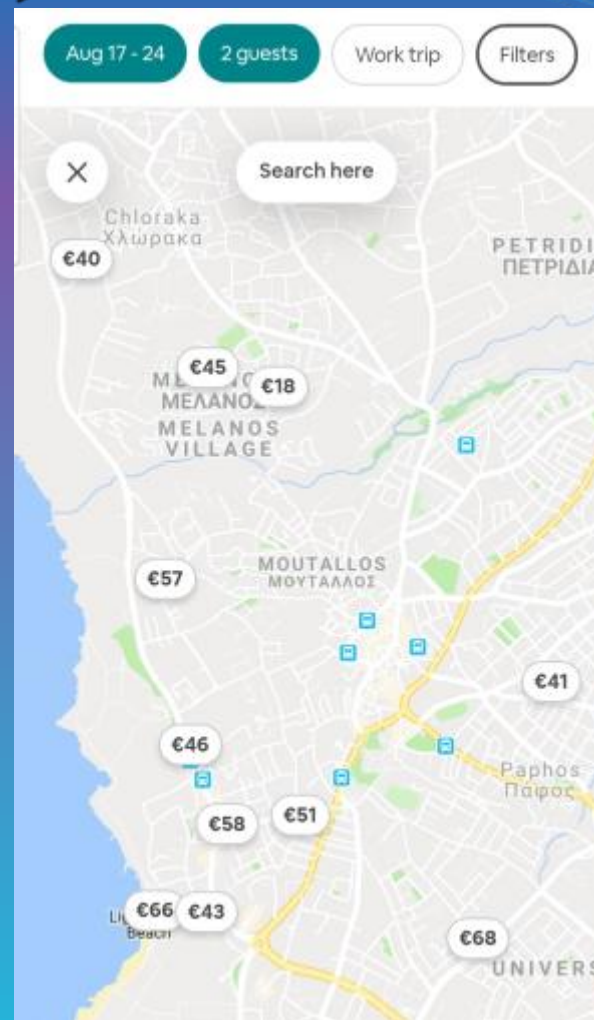


Source: Department of Land and Surveys (DLS), KPMG Analysis

DLS Disclaimer: The data above refers to the number of contracts of sale; this represents the sale agreements submitted to the DLS for the acquisition of property as extracted by the DLS portal up until 31/12/2018. The data was sorted and consolidated.

מספר הזמנות Airbnb 2018 לפי ערים





שכר דירה ממוצע ליום (לפי נתוני Airbnb)

| | | | | |
|--------|---------|----------|---------|-----------|
| €123 | €48 | €65 | €46 | €81 |
| Paphos | Larnaca | Limassol | Nicosia | Famagusta |

הבית שלנו על האי

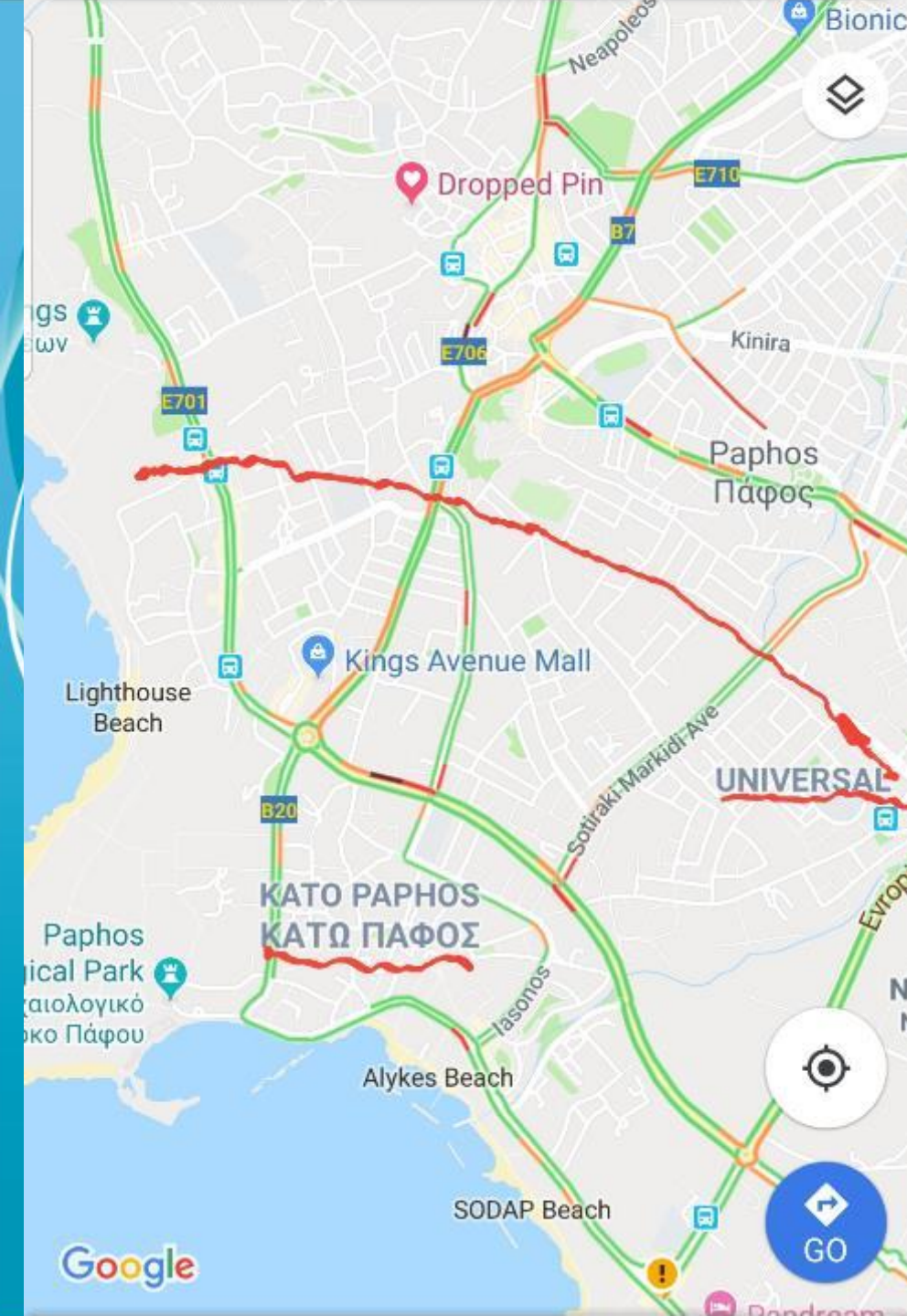


מה אנחנו עושים?

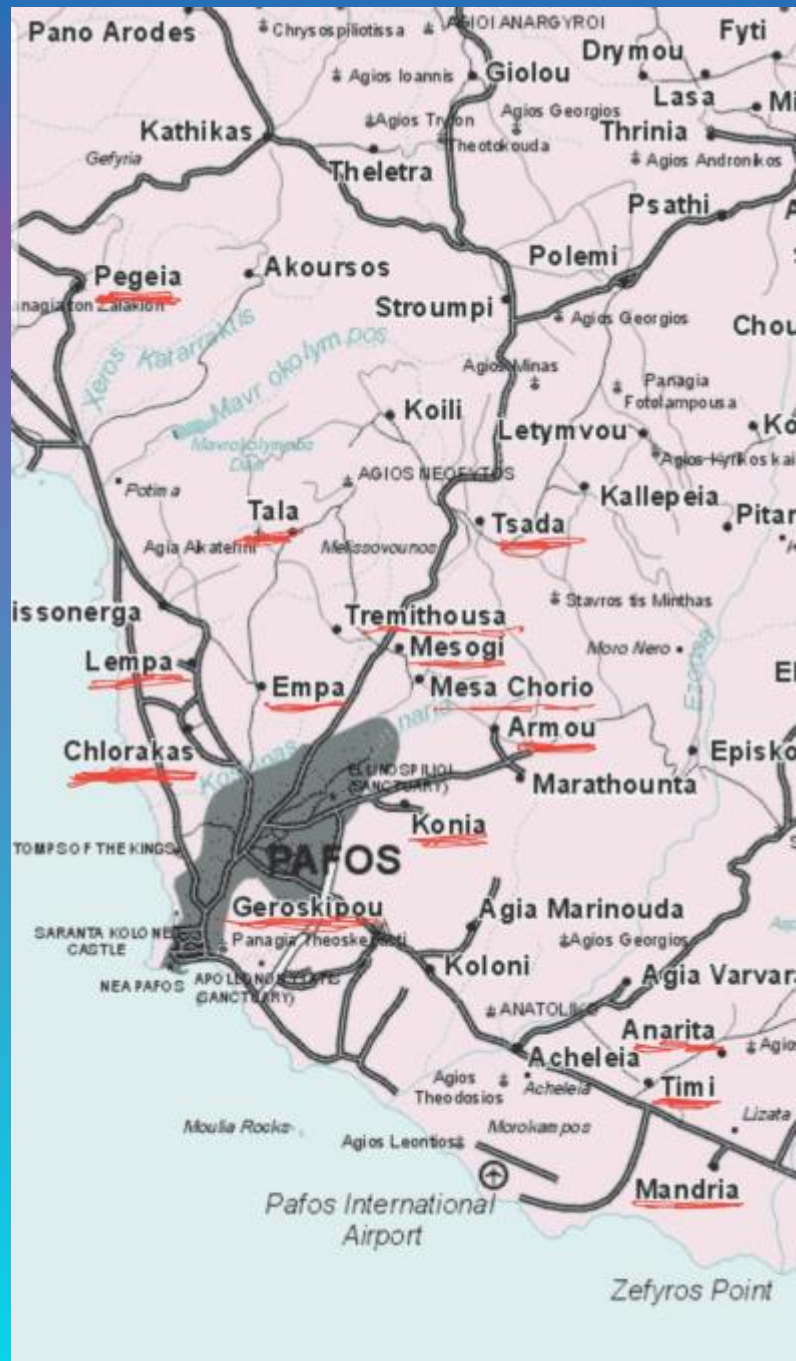
- ✓ בקפריסין משנת 2016
- ✓ מתגוררים בכפר מסורתי ליד פאפוס
- ✓ בעלי OmRoads סוכנות יעוץ ולווי לרוכשי נדל"ן בקפריסין
- בהתמחות באזור פאפוס
- ✓ מלווים ויועצים למשקיעי נדל"ן בפאפוס
- ✓ מלווים ויועצים למגורים באזור פאפוס
- ✓ מאתרים הזדמנויות עסקיות בקפריסין במגוון תחומים
- ✓ שותפים בחברת נדל"ן מקומית
- ✓ החברה עוסקת בבניה, פיתוח, שיפוץ ומכירה (פליפ) כולל גם
- בתי אבן מסורתיים בכפרים סביב פאפוס



אזורי ביקוש תיירותיים בפאפוס העיר



אזורי ביקוש סביבת פאפוס



טווח מחירים של נכסים יד 2 בפאפוס (resale)

| סוג הנכס | טווח עלות הנכס ב € | שכירות לחודש ב € |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| דירת סטודיו | 40,000-65,000 | 270-400 |
| חדר שינה אחד | 50,000-110,000 | 320-500 |
| 2 חדרי שינה | 100,000-170,000 | 450-650 |
| 3 חדרי שינה | 110,000-200,000 | 500-750 |
| תוספת נוף ים | | 15%-30% |
| בית בעיר | K10+ מהדירות | |
| וילה | 220,000-500,000 | 800-1800 |
| וילה על החוף | 2-7 מיליון | חברה |
| בית בכפר מעגל ראשון | 100,000-200,000 | |
| בית בכפר מעגל שני | 70,000-160,000 | |
| בית בכפר מעגל שלישי | 60,000-120,000 | |
| שטחים לבנייה מגורים (לדונם) | 300,000-500,000 | אחוזי בנייה גבוהים |
| שטחים למסחרי/תיירות | 500,000-700,000 | |
| שטחים קו ראשון לים | 1-1.5 מיליון | |
| שטחים חקלאיים | 10,000-30,000 | מחיר לפי גודל חלקה |



נכסים לדוגמא – דירת סטודיו

← Studio apartment after renovat..

Studio apartment after renovation near tombs of the Kings walking distance to the sea

€48,000

Send seller a message

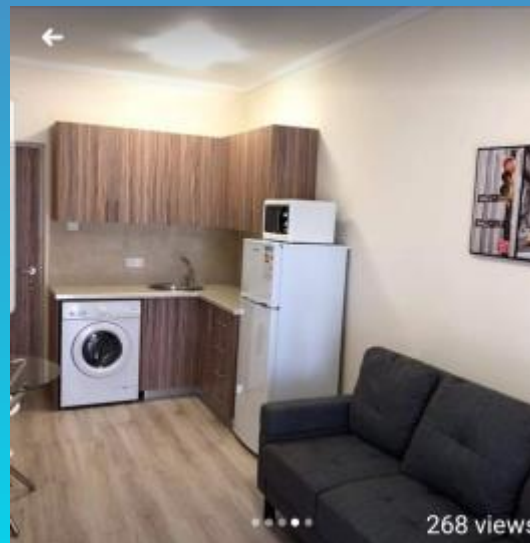
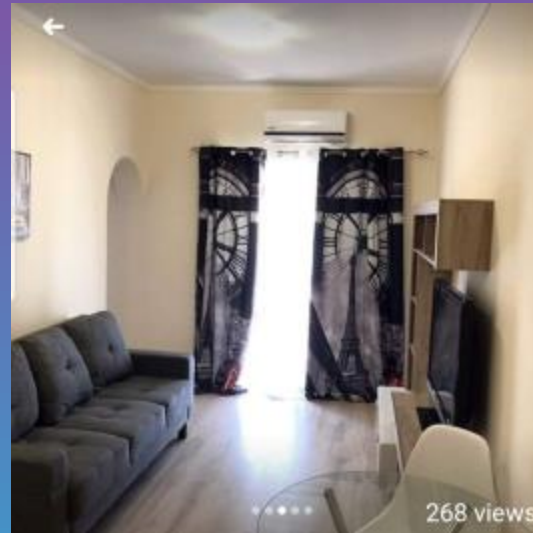

Is this still available? [Send](#)

[Message](#) [Save](#) [Share](#) [More](#)

Description

22 sq m apartment
balcony
18sq meters storage

Home location



נכסים לדוגמא – דירת חדר שינה אחד

1 BED APT - KATO PAPHOS

€72,500 /month

Send seller a message

 Is this still available?

[Send](#)



Message



Save



Share



More

Description

1 bedroom, 1 bathroom apartment is situated on a small development within easy walking distance to the local amenities of Kato Paphos, known for it's sandy beaches and crystal clear waters. The Apartment has FULL TITLE DEEDS and comes FURNISHED!



נכסים לדוגמא – דירת שני חדרי שינה

← 2 BED MODERN APT UNIVERS...

2 BED MODERN APT UNIVERSAL PAPHOS

€110,000

Send seller a message

Is this still available? [Send](#)

[Message](#) [Save](#) [Share](#) [More](#)



נכסים לדוגמא – בית בעיר

13:46 51%

← Townhouse in Universal 277 views

Townhouse in Universal

€139,000

Send seller a message

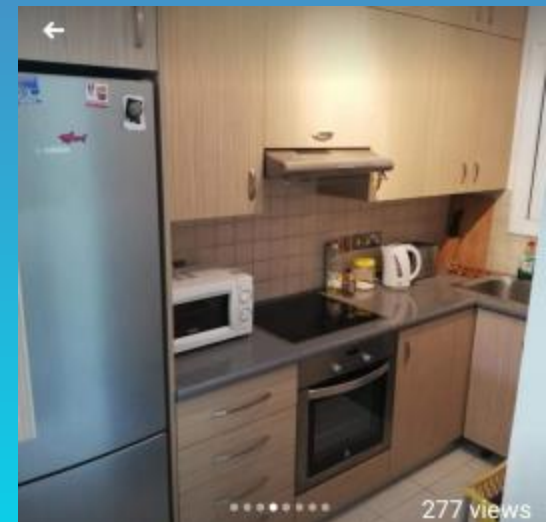
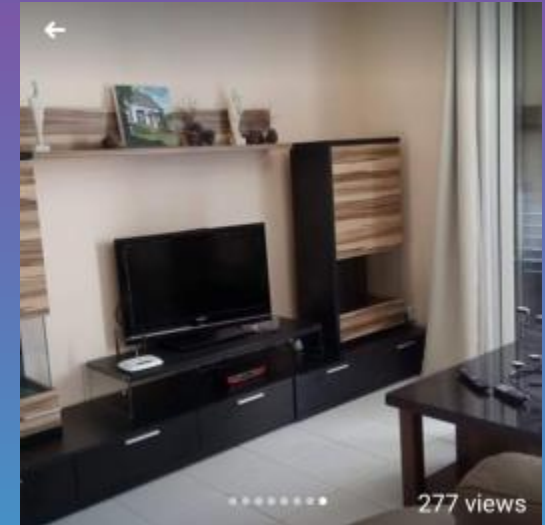
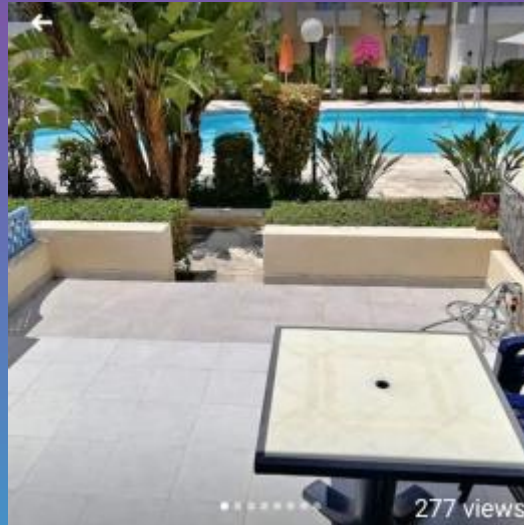

Is this still available? [Send](#)

Message Save Share More

Description

Amazing Townhouse for sale in lovely quiet area of Universal. 2 bedroom. Ready to be your or like perfect investment to be let. No need renovation. For more information please contact me [hidden information]

Home location



נכסים לדוגמא – וילה 3 חדרים נוף לים



3- Bedroom Villa with sea view in Empa , Paphos

€265,000

Send seller a message

Is this still available?

Send

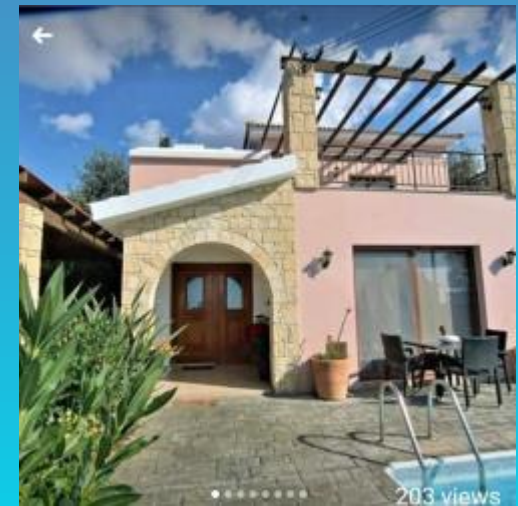
Message

Save

Share

More

Description



נכסים לדוגמא – וילה על הים

13:55 49%

← BEACH FRONT VILLA FOR SA...

BEACH FRONT VILLA FOR SAKE

€2,200,000

Be the first to message

Send seller a message

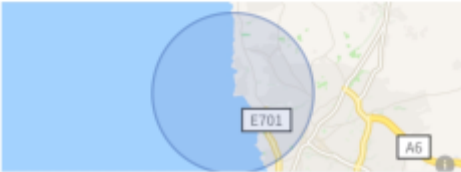
Is this still available? [Send](#)

Message Save Share More

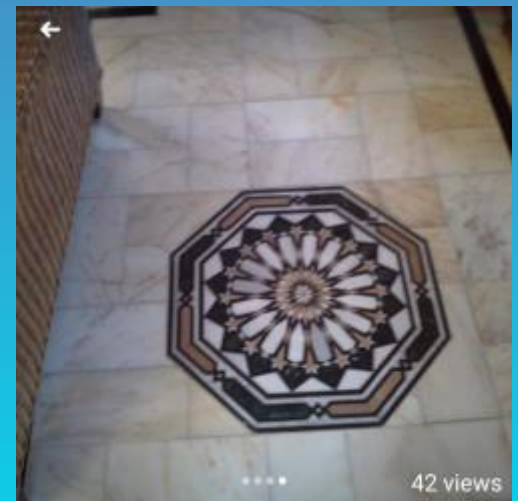
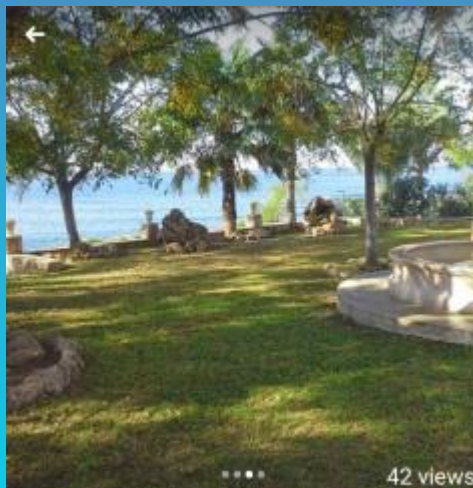
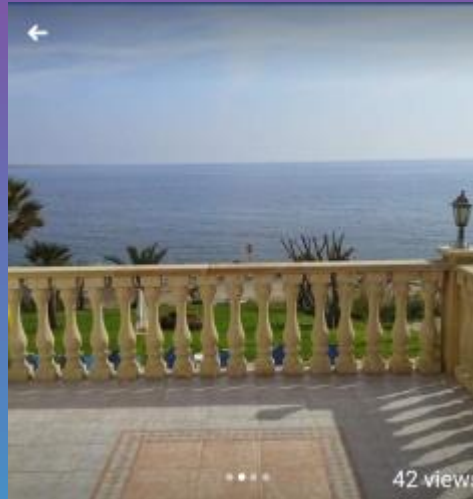
Description

THE VILLA IS BEACH FRONT WITH TITLE DEEDS
ITS FIRST TIME SALE
HAVE NO VAT
INFO 99655104

Home location

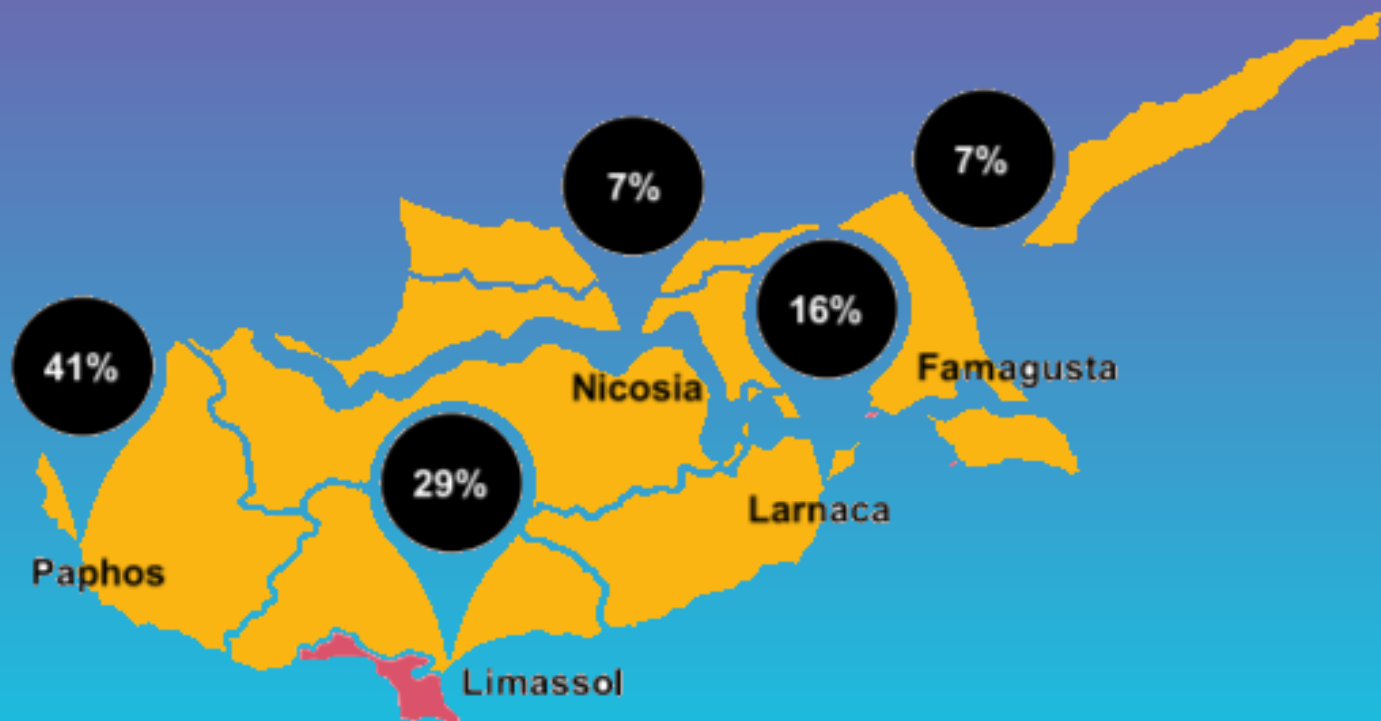


III O <



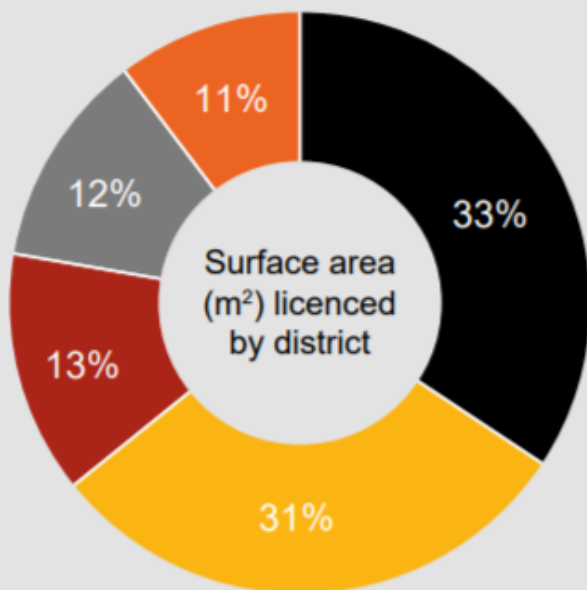
רכישות זרים בקפריסין על פי מחוזות

2019 חציון ראשון



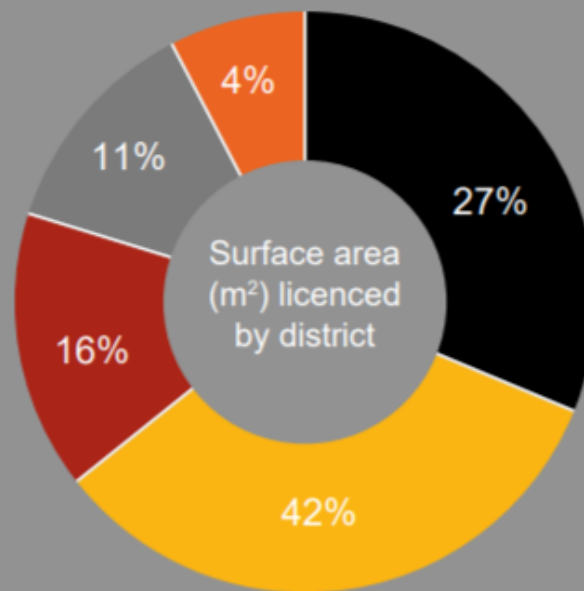
אישורי בניה לפי מחוזות

2018



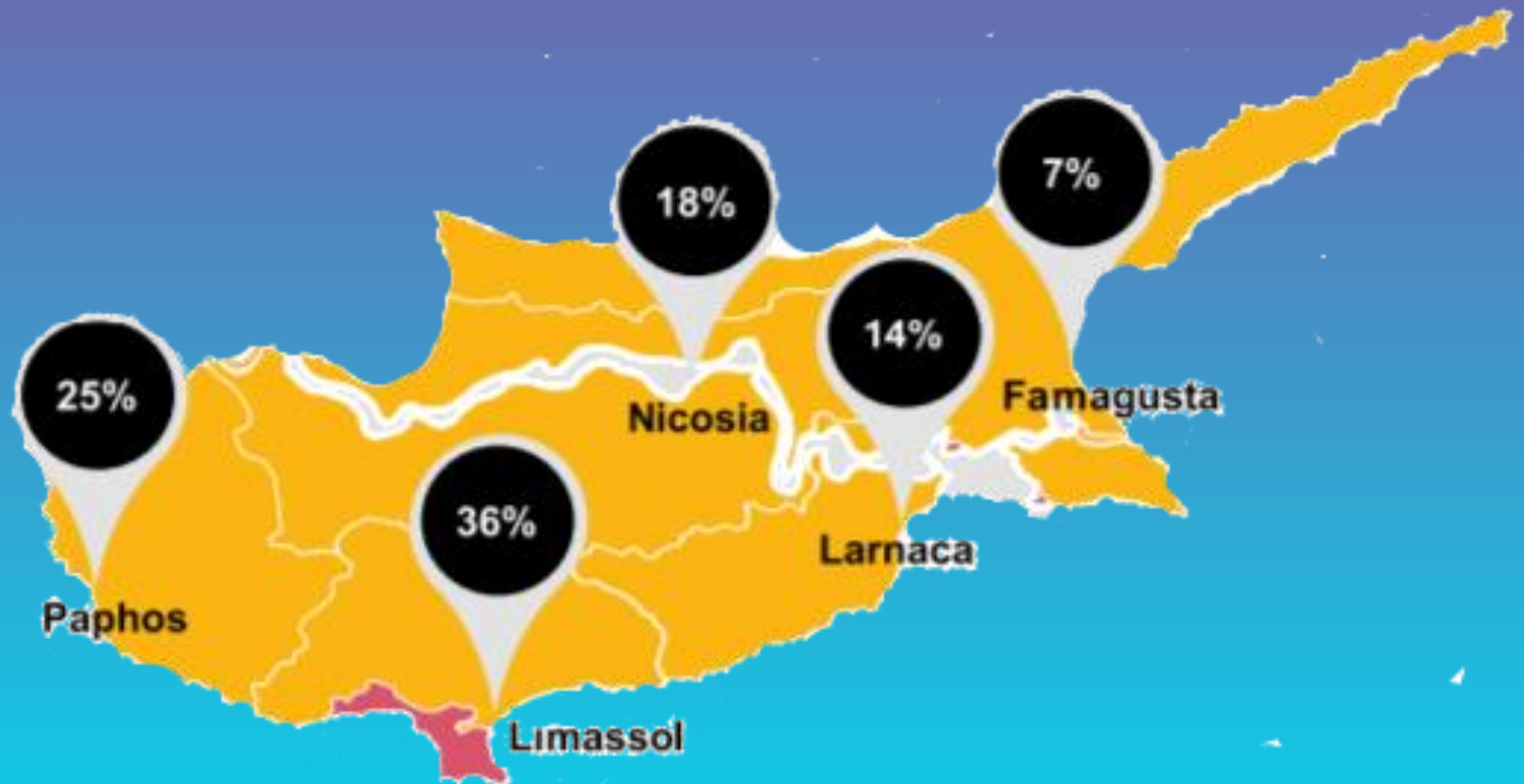
● Famagusta ● Larnaca ● Limassol
● Nicosia ● Paphos

H1 2019



התפלגות עסקאות לפי מחוזות

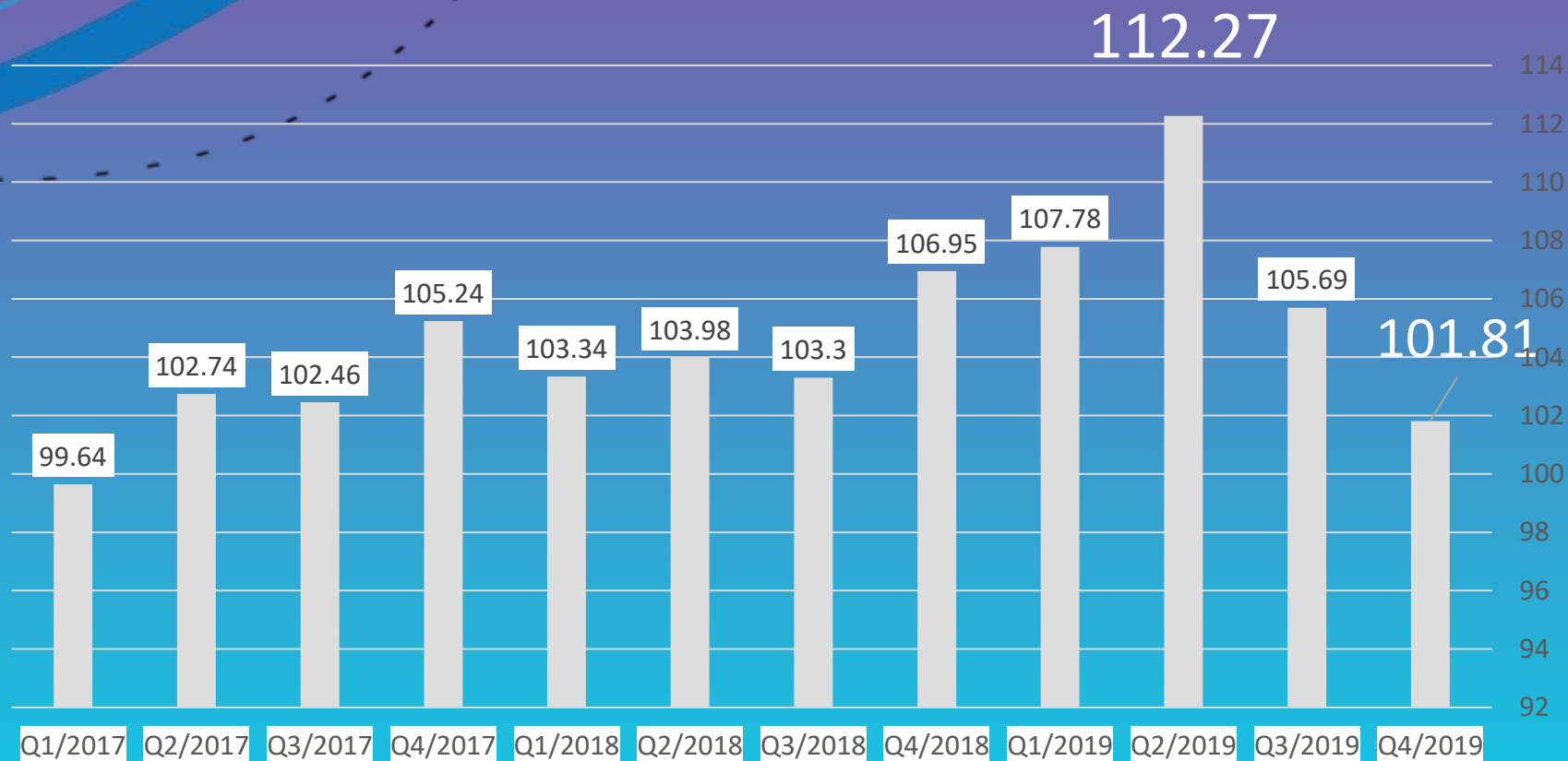
2019 חציון ראשון



מדד הדיור בקפריסין 2017-2019

| רבעון | מדד הדיור (100=2015) | השוואה לרבעון קודם ב % | השוואה לרבעון מקביל ב % |
|---------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Q4/2019 | 101.81 | -3.7 | -4.8 |
| Q3/2019 | 105.69 | -5.9 | 2.3 |
| Q2/2019 | 112.27 | 4.2 | 8.0 |
| Q1/2019 | 107.78 | 0.8 | 4.3 |
| Q4/2018 | 106.95 | 3.5 | 1.6 |
| Q3/2018 | 103.30 | -0.7 | 0.8 |
| Q2/2018 | 103.98 | 0.6 | 1.2 |
| Q1/2018 | 103.34 | -1.8 | 3.7 |
| Q4/2017 | 105.24 | 2.7 | 2.4 |
| Q3/2017 | 102.46 | -0.3 | 0.6 |
| Q2/2017 | 102.74 | 3.1 | 3.6 |
| Q1/2017 | 99.64 | -3.0 | 2.4 |

מדד הדיור בקפריסין 2017-2019



הנתונים מתוך הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה קפריסין (בתחילת יולי 2020 צפוי להתפרסם הרבעון הראשון של 2020)



Property for Sale/ Rent Paphos

Public group

About

Discussion

Announcements

Your Items

Members

Videos

Photos

Recommendations

Watch Party

Events

Files

Search this group



Shortcuts



Joined ▾

✓ Notifications

➦ Share

⋮ More



Sell Something



Start Discussion



Live Video



More

What are you selling?

YOUR ITEMS FOR SALE



You have 1 item for sale. Please mark any items you sold.

INVITE MEMBERS

+ Enter name or email address...



INVITE FRIENDS

Ask your friends to join the group and add to the discussion.

Invite

Invite

TOP POSTS ▾





Property for Sale/ Rent Paphos

Public group

About

Discussion

Announcements

Your Items

Members

Videos

Photos

Recommendations

Watch Party

Events

Files

Search this group



Shortcuts



Joined ▾

✓ Notifications

➦ Share

⋮ More



Sell Something



Start Discussion



Live Video



More

What are you selling?

YOUR ITEMS FOR SALE



You have 1 item for sale. Please mark any items you sold.

INVITE MEMBERS

+ Enter name or email address...



INVITE FRIENDS

Ask your friends to join the group and add to the discussion.

Invite

Invite

TOP POSTS ▾





Property for Sale/ Rent Paphos



Property for Sale/ Rent Paphos

Public group

About

Discussion

Announcements

Your Items

Members

Videos

Photos

Recommendations

Watch Party

Events

Files

Search this group



June 12 at 5:14 PM

- For Sale Two bedroom detached house in Tala, Paphos.
 - Quiet residential area, with easy access toward Paphos.
 - Ground floor: open plan living & dining area, kitchen and guest w/c....
- [See More](#)



€156,000 ·

For Sale Two bedroom house in Tala, Paphos

Message





Property for Sale/ Rent Paphos



Property for Sale/ Rent Paphos

Public group

About

Discussion

Announcements

Your Items

Members

Videos

Photos

Recommendations

Watch Party

Events

Files

Search this group



June 12 at 5:14 PM

- For Sale Two bedroom detached house in Tala, Paphos.
 - Quiet residential area, with easy access toward Paphos.
 - Ground floor: open plan living & dining area, kitchen and guest w/c....
- [See More](#)



€156,000 ·

For Sale Two bedroom house in Tala, Paphos

Message





Property for Sale/ Rent Paphos

Public group

About

Discussion

Announcements

Your Items

Members

Videos

Photos

Recommendations

Watch Party


Events

Files

Search this group



Shortcuts

 בית על האי - OmRoads 9

Write a comment...



...

Yesterday at 5:14 PM

- For Sale Two bedroom detached house in Tala, Paphos.
- Quiet residential area, with easy access toward Paphos.
- Ground floor: open plan living & dining area, kitchen and guest w/c.
- First floor: Two double bedrooms & family bathroom.
- Roof garden offering a distant sea view.
- Private yard, parking and swimming pool.
- It has double glazed windows installed as well as provisions for split units.
- Total covered area: 103 sq.m
- Covered veranda: 16 sq.m
- Uncovered veranda: 23 sq.m
- Year built : 2003
- Title deeds are available
- In need of renovation.



Paphos



June 12 at 5:14 PM

- For Sale Two bedroom detached house in Tala, Paphos.
- Quiet residential area, with easy access toward Paphos.
- Ground floor: open plan living & dining area, kitchen and guest w/c.
- First floor: Two double bedrooms & family bathroom.
- Roof garden offering a distant sea view.
- Private yard, parking and swimming pool.
- It has double glazed windows installed as well as provisions for split units.
- Total covered area: 103 sq.m
- Covered veranda: 16 sq.m
- Uncovered veranda: 23 sq.m
- Year built : 2003
- Title deeds are available
- In need of renovation.

Paphos



June 12 at 5:14 PM

- For Sale Two bedroom detached house in Tala, Paphos.
- Quiet residential area, with easy access toward Paphos.
- Ground floor: open plan living & dining area, kitchen and guest w/c.
- First floor: Two double bedrooms & family bathroom.
- Roof garden offering a distant sea view.
- Private yard, parking and swimming pool.
- It has double glazed windows installed as well as provisions for split units.
- Total covered area: 103 sq.m
- Covered veranda: 16 sq.m
- Uncovered veranda: 23 sq.m
- Year built : 2003
- Title deeds are available
- In need of renovation.

Paphos



June 12 at 5:14 PM

- For Sale Two bedroom detached house in Tala, Paphos.
- Quiet residential area, with easy access toward Paphos.
- Ground floor: open plan living & dining area, kitchen and guest w/c.
- First floor: Two double bedrooms & family bathroom.
- Roof garden offering a distant sea view.
- Private yard, parking and swimming pool.
- It has double glazed windows installed as well as provisions for split units.
- Total covered area: 103 sq.m
- Covered veranda: 16 sq.m
- Uncovered veranda: 23 sq.m
- Year built : 2003
- Title deeds are available
- In need of renovation.

Paphos



June 12 at 5:14 PM

- For Sale Two bedroom detached house in Tala, Paphos.
- Quiet residential area, with easy access toward Paphos.
- Ground floor: open plan living & dining area, kitchen and guest w/c.
- First floor: Two double bedrooms & family bathroom.
- Roof garden offering a distant sea view.
- Private yard, parking and swimming pool.
- It has double glazed windows installed as well as provisions for split units.
- Total covered area: 103 sq.m
- Covered veranda: 16 sq.m
- Uncovered veranda: 23 sq.m
- Year built : 2003
- Title deeds are available
- In need of renovation.

listed this in [Property for Sale/ Rent Paphos](#)

Public



Marketplace > Home Sales

For Sale Two bedroom house in Tala, Paphos

about a day ago

€156,000

For Sale Two bedroom detached house in Tala, Paphos.... [More](#)

Report this listing if you think it discriminates against people.

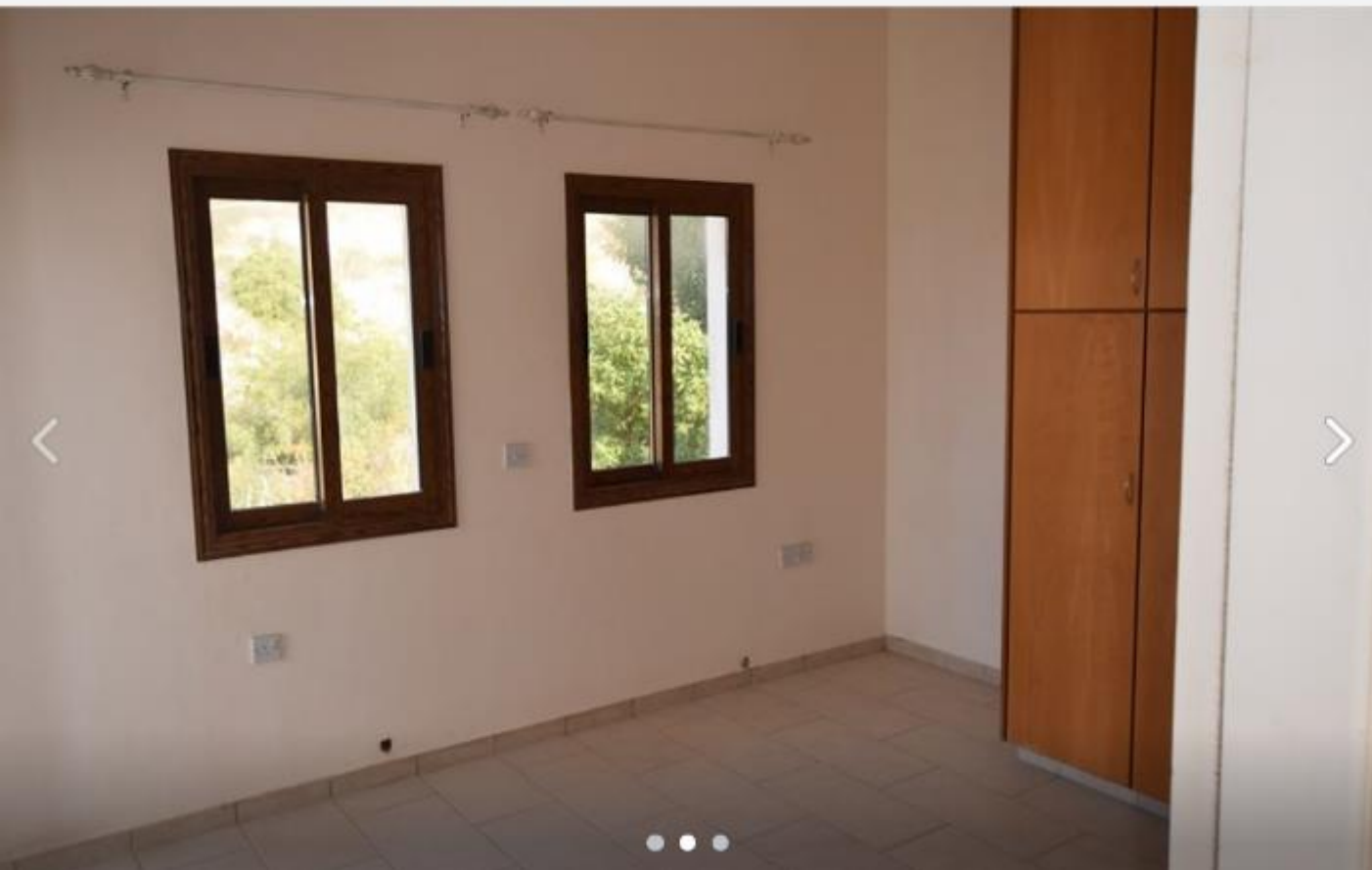
Like Comment Share

Message Seller



isted this in **Property for Sale/ Rent Paphos**

Public



Marketplace > Home Sales

For Sale Two bedroom house in Tala, Paphos

about a day ago

€156,000

• For Sale Two bedroom detached house in Tala, Paphos... [More](#)

Report this listing if you think it discriminates against people.

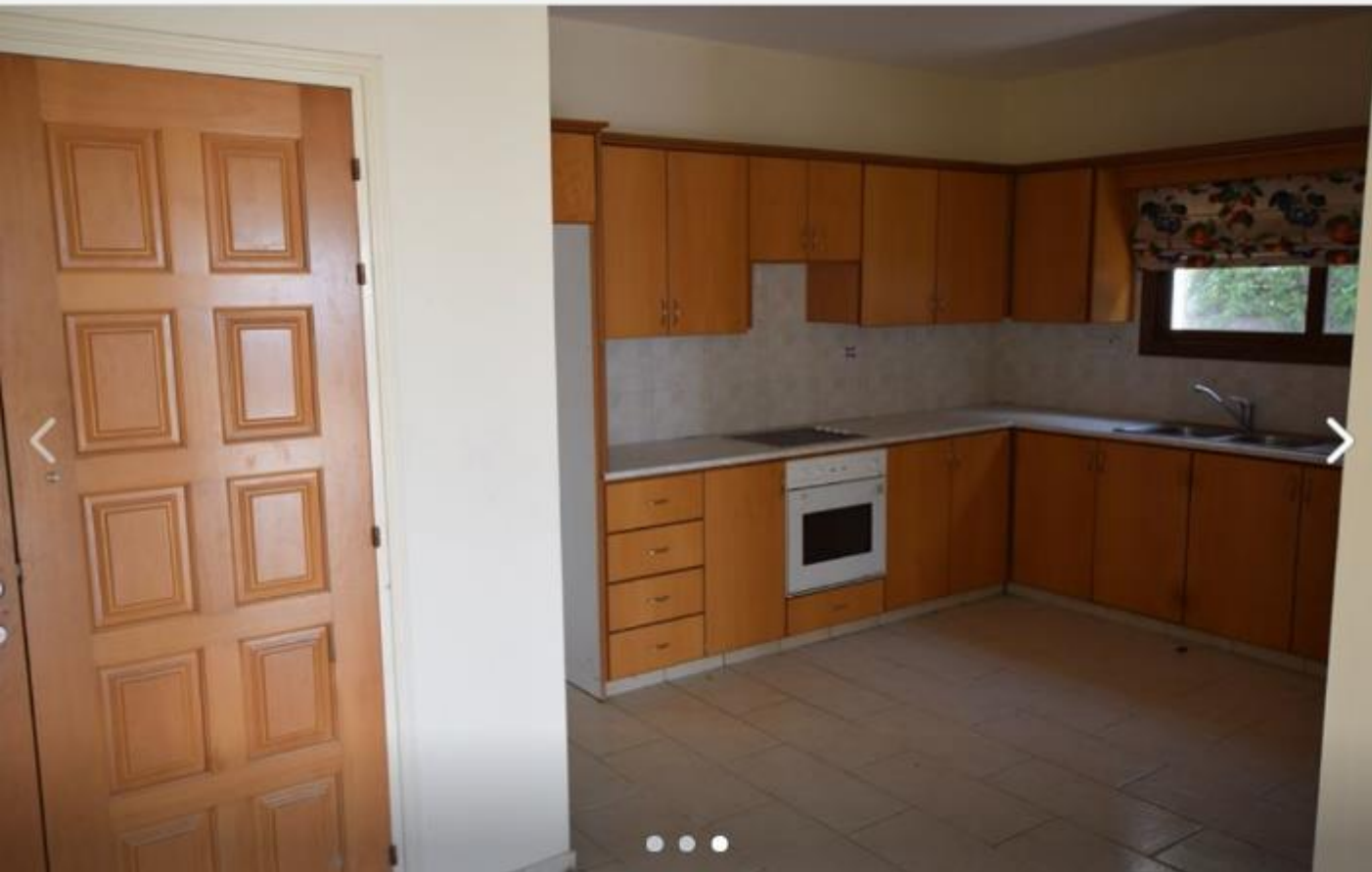
Like Comment Share

Message Seller



sted this in **Property for Sale/ Rent Paphos**

Public



Marketplace > Home Sales

For Sale Two bedroom house in Tala, Paphos

· about a day ago ·

€156,000

• For Sale Two bedroom detached house in Tala, Paphos..... [More](#)

Report this listing if you think it discriminates against people.

Like Comment Share

Message Seller



Paphos



Home

Create



€39,000 · Θελέτρα

AGRICULTURAL LAND THELETRA PAFOS

Message

Paphos



Home

Create



€39,000 · Θελέτρα

AGRICULTURAL LAND THELETRA PAFOS

Message



Property for Sale/ Rent Paphos



Photos

Recommendations

Watch Party

Events

Files

Search this group



Shortcuts

See more

Joined ▼

✓ Notifications

➦ Share

... More

May 25 at 1:04 AM



EASY ACCESS

!!!! FOR QUICK SALE !!!!!

!!!! SPECIAL PRICE !!!!!

Land with title deed, within land of area 3,391 sqrm, in the area of Theletra within Paphos Pafos district. The land characteristics are: within planning zone G3, has a build coefficient of 10% with covered coefficient of 10%, maximum building permissible height 8.3 meters, and maximum number of floors 2. The land area is 3,391 square meters. After getting relevant permits from the local authorities, you can build a building.

The type of road leading to the property is tarmac secondary road. The property has no VAT tax.

This Land has title deed ready.

Γη με τίτλο, εμβαδού 3,391 τμ, περιοχή Θελέτρας, επαρχία Πάφος. Τα





EASY ACCESS

!!!! FOR QUICK SALE !!!!!

!!!! SPECIAL PRICE !!!!!

Land with title deed, within land of area 3,391 sqm, in the area of Theletra within Paphos Pafos district. The land characteristics are: within planning zone G3, has a build coefficient of 10% with covered coefficient of 10%, maximum building permissible height 8.3 meters, and maximum number of floors 2. The land area is 3,391 square meters. After getting relevant permits from the local authorities, you can build a building.

The type of road leading to the property is tarmac secondary road. The property has no VAT tax.

This Land has title deed ready.

EASY ACCESS

!!!! FOR QUICK SALE !!!!!

!!!! SPECIAL PRICE !!!!!

Land with title deed, within land of area 3,391 sqm, in the area of Theletra within Paphos Pafos district. The land characteristics are: within planning zone G3, has a build coefficient of 10% with covered coefficient of 10%, maximum building permissible height 8.3 meters, and maximum number of floors 2. The land area is 3,391 square meters. After getting relevant permits from the local authorities, you can build a building.

The type of road leading to the property is tarmac secondary road. The property has no VAT tax.

This Land has title deed ready.



EASY ACCESS

!!!! FOR QUICK SALE !!!!!

!!!! SPECIAL PRICE !!!!!

Land with title deed, within land of area 3,391 sqm, in the area of Theletra within Paphos Pafos district. The land characteristics are: within planning zone G3, has a build coefficient of 10% with covered coefficient of 10%, maximum building permissible height 8.3 meters, and maximum number of floors 2. The land area is 3,391 square meters. After getting relevant permits from the local authorities, you can build a building.

The type of road leading to the property is tarmac secondary road. The property has no VAT tax.

This Land has title deed ready.



EASY ACCESS

!!!! FOR QUICK SALE !!!!!

!!!! SPECIAL PRICE !!!!!

Land with title deed, within land of area 3,391 sqm, in the area of Theletra within Paphos Pafos district. The land characteristics are: within planning zone G3, has a build coefficient of 10% with covered coefficient of 10%, maximum building permissible height 8.3 meters, and maximum number of floors 2. The land area is 3,391 square meters. After getting relevant permits from the local authorities, you can build a building.

The type of road leading to the property is tarmac secondary road. The property has no VAT tax.

This Land has title deed ready.



מקורות

- **KPMG Cyprus Real Estate Market Report – The Insights.**

https://home.kpmg/content/dam/kpmg/cy/pdf/2019/KPMG_Cyprus_Real_Estate%20Market_Report_10th_edition.pdf

- **Cyprus Real Estate Market - First Half in Review - H1 2019**

<https://www.pwc.com.cy/en/industries/assets/realestate-first-half-inreview-2019.pdf>

- **Republic of Cyprus, Statistical Service**

https://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/index_en/index_en?OpenDocument

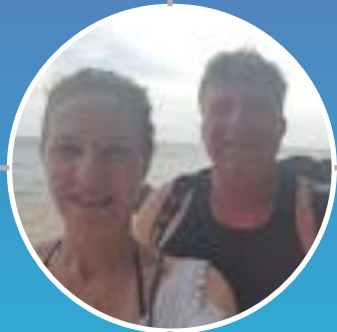
שאלות נוספות? רוצים לדעת עוד? לדבר איתנו?

אתר

יוטיוב

מייל

פייסבוק



052-4455128

אופיר ומוריה

