



נדל"ן בקפריסין

פרמטרים כלכליים מרכזיים

עובדות מפתח על הכלכלה הקפריסאית

תמ"ג, אינפלציה ואבטלה

דירוג אשראי, שער היורו וסחר חוץ

תיירות והשפעתה על הנדל"ן

סקירת שוק הנדל"ן

פעילות זרה ורכישות לפי אזור

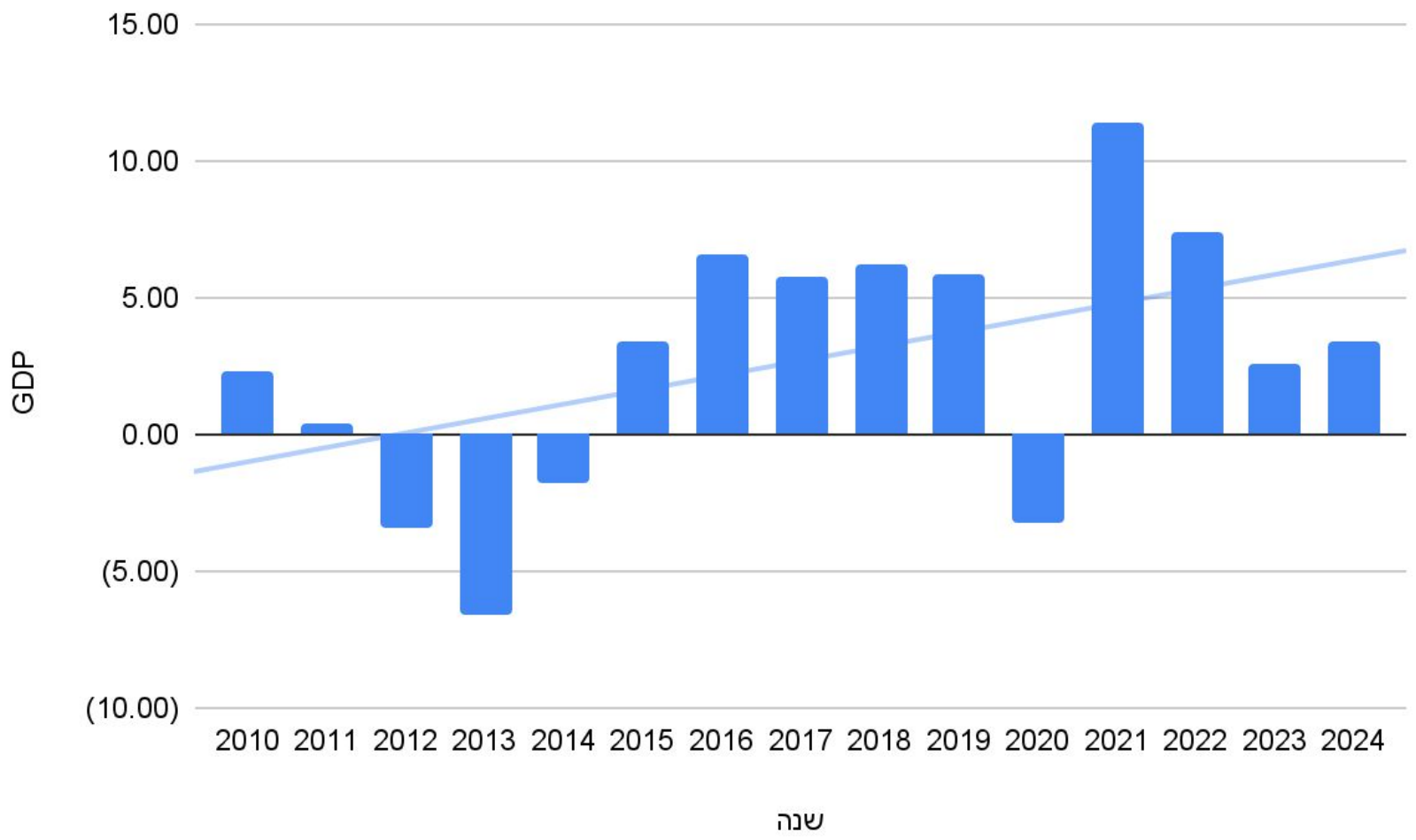
בנייה ועלויות לפי מחוז

מחירי תשומות וחומרי בניין

מסקנות ותובנות

צמיחה עקבית של 3%–4% בשנים האחרונות
שימוש ביורו (מאז 2008) – תורם ליציבות מוניטרית
מס חברות של 12.5% – מהנמוכים באירופה
מיקום גיאוגרפי אסטרטגי בין שלוש יבשות
מגזרים מובילים: תיירות, פיננסים, ספנות ונדל"ן
שוק עבודה במגמת התחזקות – אבטלה סביב 6%
רמת חיים גבוהה – אקלים נוח ומיסוי ידידותי למשקיע

צמיחה כלכלית תוצר מקומי גולמי GDP (שינוי שנתי באחוזים)



ב-2023 נרשמה צמיחה של 2.61%, וב-2024 הצמיחה עלתה ל-3.43%

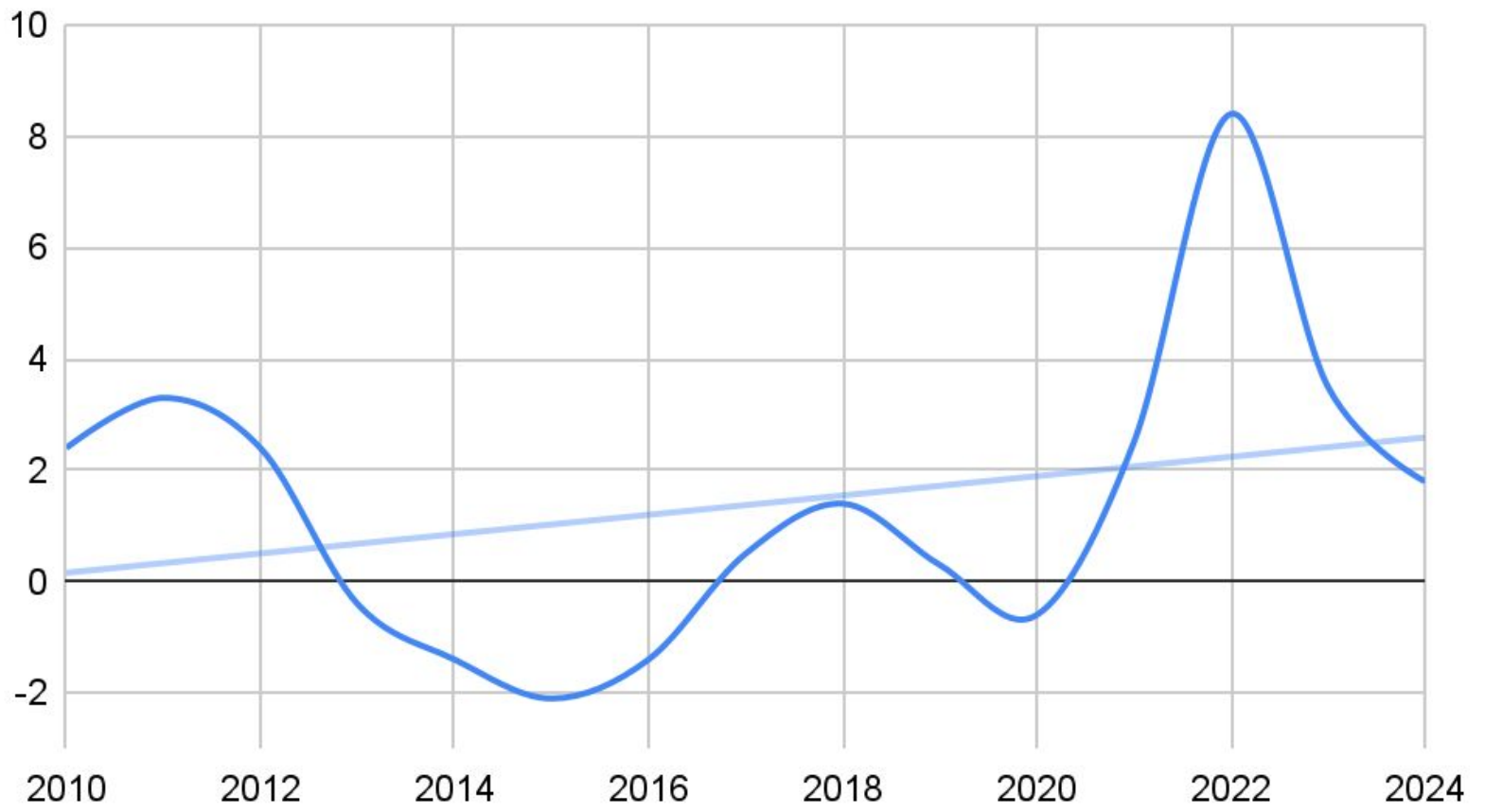
השיא נרשם בשנת 2021 עם 11.39% התאוששות חזקה ממשבר הקורונה

שנת השפל: 2013 עם ירידה של -6.59%

ההאטה ב-2023 נבעה מירידה בשירותים עסקיים ופיננסיים

מנועי הצמיחה: אנרגיה, בריאות, חינוך, תיירות

רמת הצמיחה בקפריסין גבוהה מהמוצע באיחוד האירופי



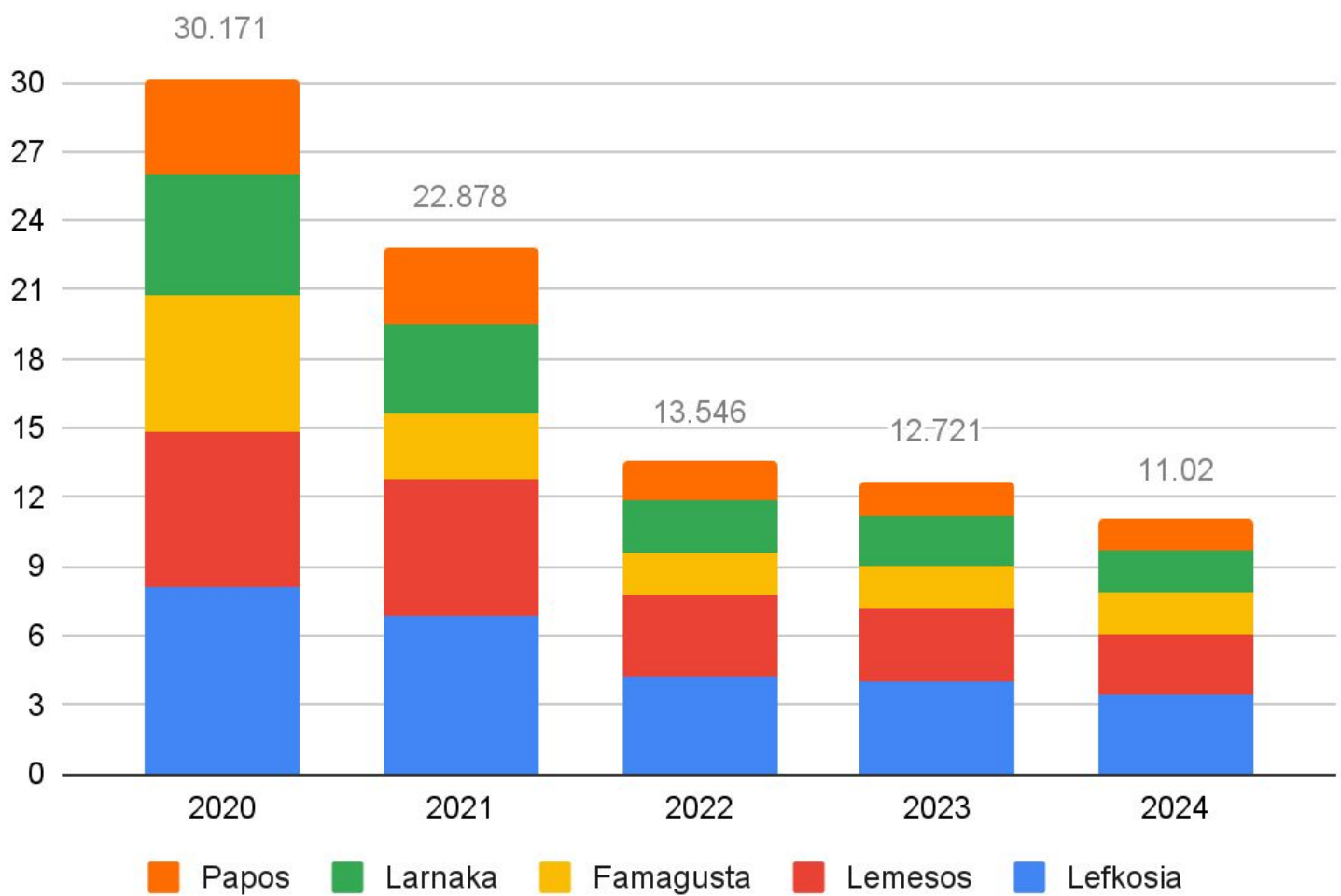
האינפלציה ירדה מ-3.5% בשנת 2023 ל-1.8% בשנת 2024

הירידה משקפת התאוששות במשק המקומי, ירידת מחירי אנרגיה ותחבורה

רמת האינפלציה הנוכחית נחשבת נמוכה יחסית לשנים קודמות

הבנק המרכזי של קפריסין שואף לייצוב סביב 2% בשנת 2025

שוק העבודה אבטלה לפי מחוזות (באלפים לאדם)

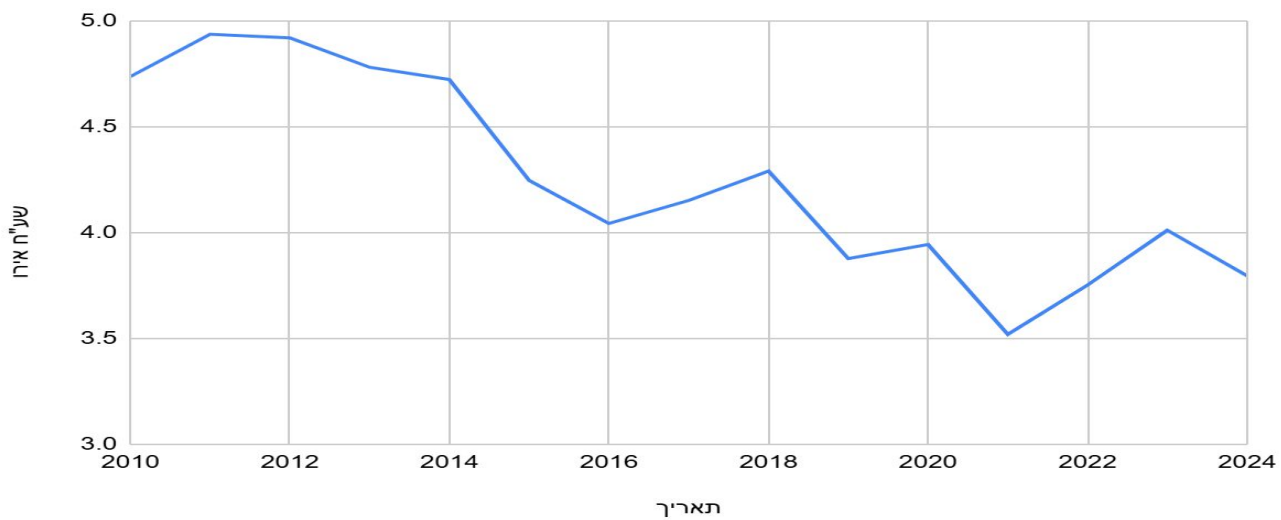
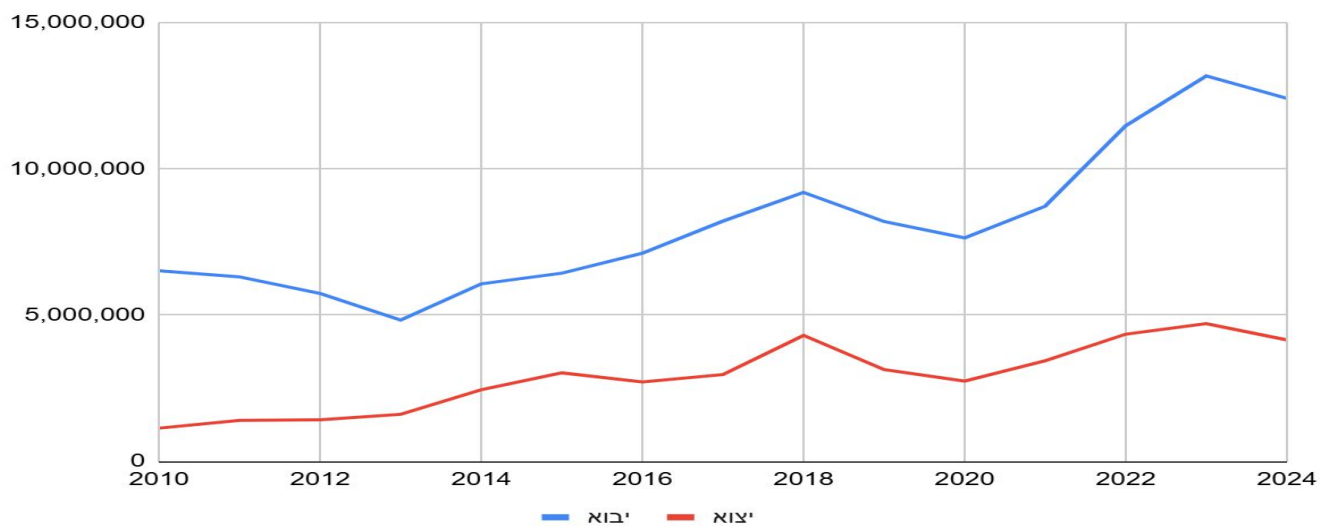


שיעור האבטלה ב-2024 עומד על כ-6.1%, צפוי לרדת מתחת ל-6% במהלך 2025

פאפוס מציגה את שיעור האבטלה הנמוך ביותר, ניקוסיה – הגבוה ביותר

שיפור מתמשך בשוק העבודה – עלייה במספר המועסקים במגזרי שירותים, בנייה ותיירות

השכר הריאלי נמצא במגמת עלייה מתונה



דירוג האשראי של קפריסין השתפר ב-2024

Fitch דירגה את קפריסין ב-A⁻ (דצמ' 2024), Moody's בדירוג A3 (נוב' 2024)

הדירוגים משקפים אמון ביציבות הפיננסית והניהול התקציבי של המדינה

גירעון מתמשך בחשבון השוטף נובע מתלות ביבוא אנרגיה ומוצרי צריכה

תיירות ושירותים מקצועיים מאזנים את התמונה במאזן הסחר

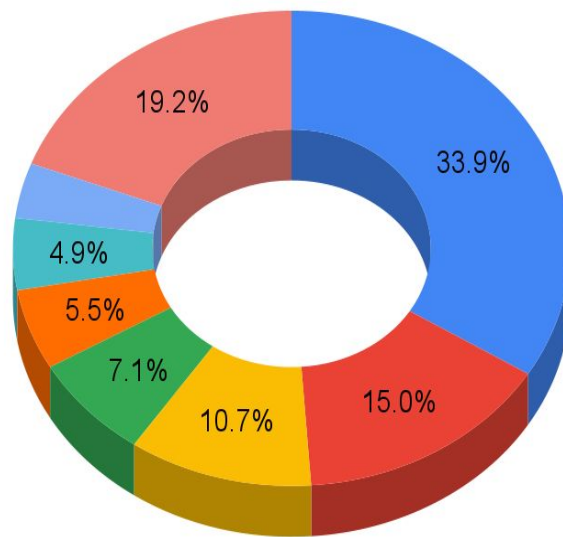
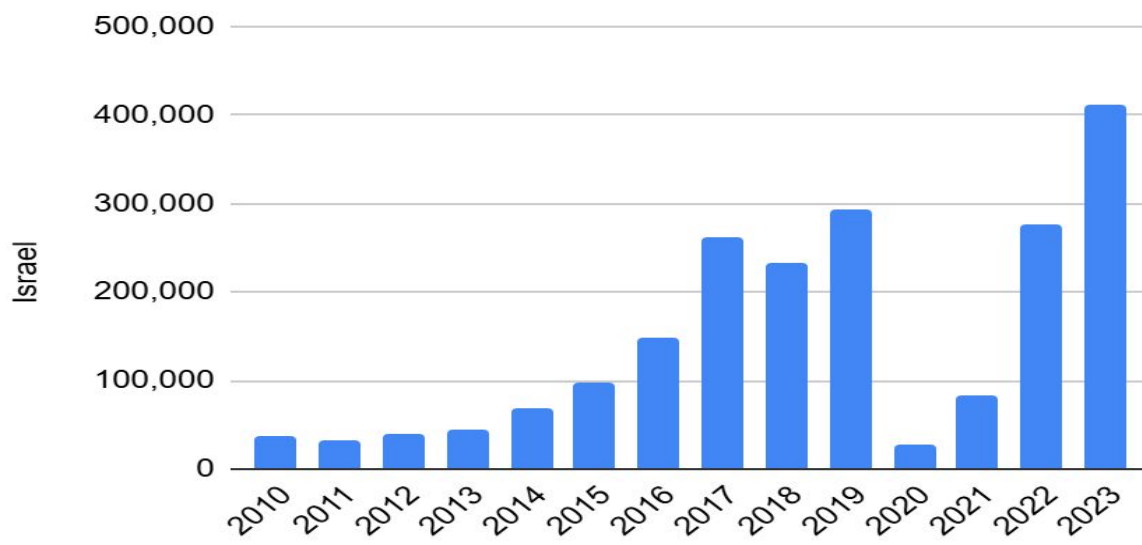
שער היורו בסוף שנת 2024 ש"ח לאירו. משקף ירידה בכ-5% מול השקל בשנת 2023, האירו עלה במהלך 2025 והגיע לשיא של 4.2 כרגע נסחר סביב 4.1

תיירות היא מנוע מרכזי בצמיחה הכלכלית של קפריסין
עונת התיירות הארוכה והאקלים הנעים יוצרים ביקוש עקבי
לדירות נופש

השקעות רבות מתמקדות בהשכרה קצרת טווח – Airbnb
ודירות נופש

הביקוש מצד תיירים תומך ביציבות שוק ההשכרה ובהשאת
תשואה גבוהה למשקיעים

הגעות תיירים לפי ארץ המגורים הרגילה, שנתית



● United Kingdom
 ● ASIA
 ● Israel
 ● Poland
 ● Germany
 ● Greece
● Sweden
 ● others

גידול מתמיד בתיירות מישראל
כשליש מהתיירות מגיע מאנגלייה.
מרכיב משמעותי נוסף הם התיירים מאירופה.

ביקוש גובר לדירות מגורים ולהשכרה, מצד מקומיים ומשקיעים זרים כאחד

עלייה ממוצעת של כ-30% במחירי הנדל"ן בעשור האחרון, בהתאם לאזור וסוג הנכס

30%–40% מהעסקאות מערבות רוכשים מחו"ל – בעיקר מבריטניה, ישראל, רוסיה וסין

מגמות השקעה בולטות: דירות נופש, פרויקטים חדשים, השכרה קצרה (Airbnb)

טווח ארוך: תשואה ממוצעת של 4%–6% ברוטו, טווח קצר: פוטנציאל לתשואה של עד 10% ברוטו, עם ניהול מקצועי (פירוט בשקף הבא)

תמריצים למשקיעים: פטור ממס ירושה, מס רכישה מופחת, תושבות קבע בהשקעה של 300,000 אירו (מותנית בסוג הנכס)

פרויקטי תשתית מרכזיים: מרינה בפאפוס, קזינו-ריזורט בלימסול

אתגרים: עליית מחירים באזורים מבוקשים, רגולציה משתנה בנוגע לתושבות דרך השקעה (למשל בהצגת מקורות הכנסה)

תשואות שוק – מה קורה בפועל בקפריסין?

טווח ארוך – 3.5%–6% ברוטו

דירות קטנות באזורי ביקוש (כמו מרכז פאפוס או אזורים סטודנטיאליים) יכולות להגיע ל-6%. אבל ברוב המקרים בפועל, במיוחד בדירות גדולות יותר התשואה היא סביב 4%–5%.

טווח קצר – 6%–10% ברוטו

זה נכון ש, Airbnb ודירות נופש מניבות לעיתים תשואות גבוהות יותר, במיוחד בפאפוס, איה נאפה, לרנקה הטיילת. אבל... זה תלוי בתפוסה בפועל (לא כל השנה מלאה), עונה תיירותית (כ-6–8 חודשים בשנה) עלויות תפעול גבוהות יותר (ניקיון, ניהול, Booking/Airbnb עמלות), 10% ברוטו אפשרי, אבל ריאלי רק אם הנכס מנוהל ביעילות ותפוסה גבוהה כל השנה.

טווח ארוך: תשואה ממוצעת של 4%–6% ברוטו, טווח קצר: פוטנציאל לתשואה של עד 10% ברוטו, עם ניהול מקצועי (פירוט בשקף הבא)

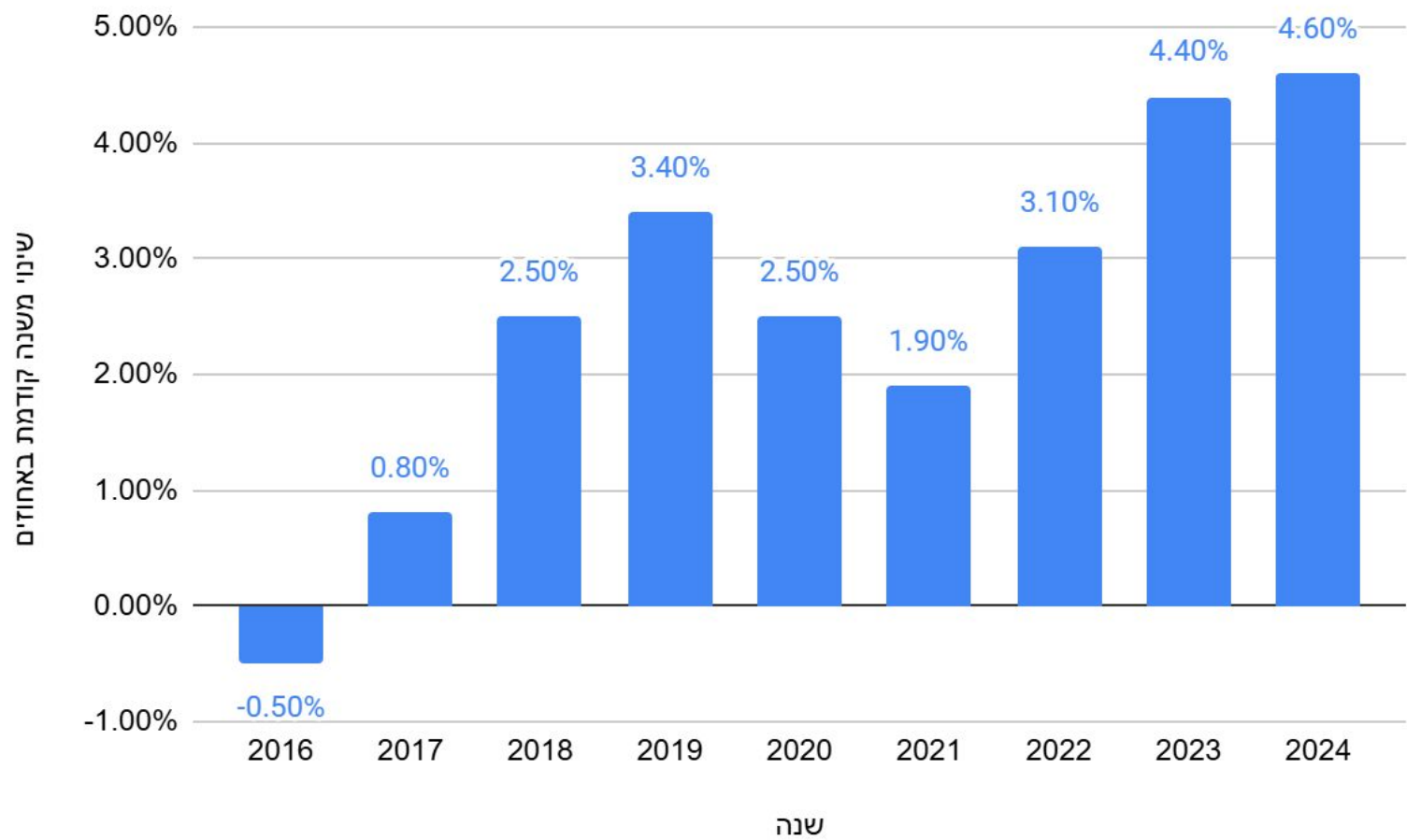
תמריצים למשקיעים: פטור ממס ירושה, מס רכישה מופחת, תושבות קבע בהשקעה של 300,000 אירו (מותנית בסוג הנכס)

פרויקטי תשתית מרכזיים: מרינה בפאפוס, קזינו-ריזורט בלימסול

אתגרים: עליית מחירים באזורים מבוקשים, רגולציה משתנה בנוגע לתושבות דרך השקעה (למשל בהצגת מקורות הכנסה)

מדד המחירים לצרכן שכר דירה

שנתי (שנת בסיס 2015=100)



רכישת נכסים על ידי זרים מחוץ לאיחוד האירופי לפי מחוזות



פאפוס ממשיכה לבסס את עצמה כמרכז השקעות זר עיקרי,
בעיקר בתחום הנדל"ן למגורים ולנופש.

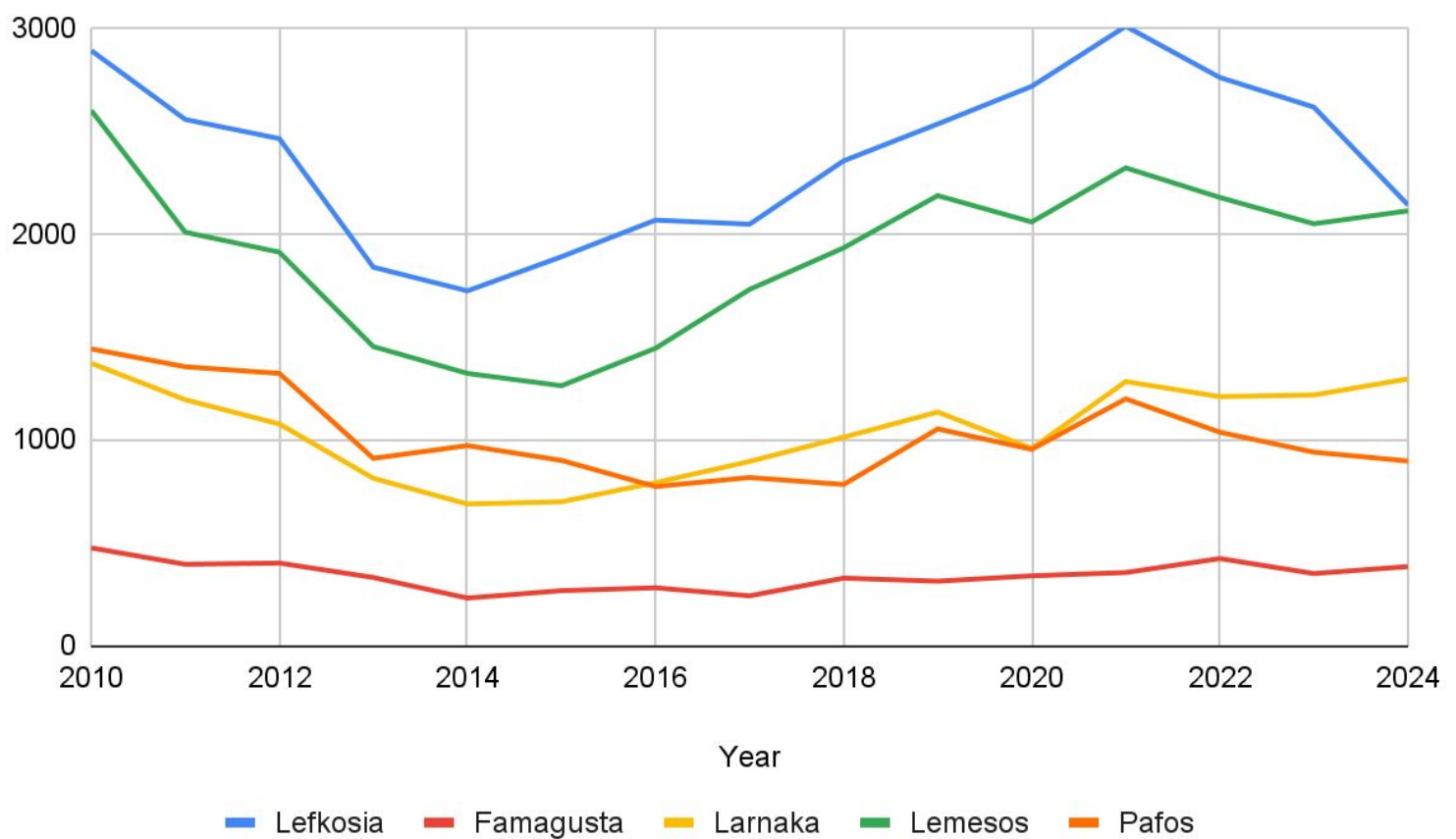
פאפוס: מובילה ברכישות מצד משקיעים זרים – בעיקר
מחוץ לאיחוד האירופי

ניקוסיה: מספר חוזים גבוה אך ירידה בהעברות בפועל –
שוק פנימי פעיל

לרנקה: פעילות מתגברת בזכות פרויקטים חדשים ותשתיות
מתפתחות

לימסול: ירידה קלה בביקוש – מחירים גבוהים ורגולציה
משפיעים

פמגוסטה: פעילות שוק נמוכה יחסית – בעיקר אזורי תיירות
עונתיים



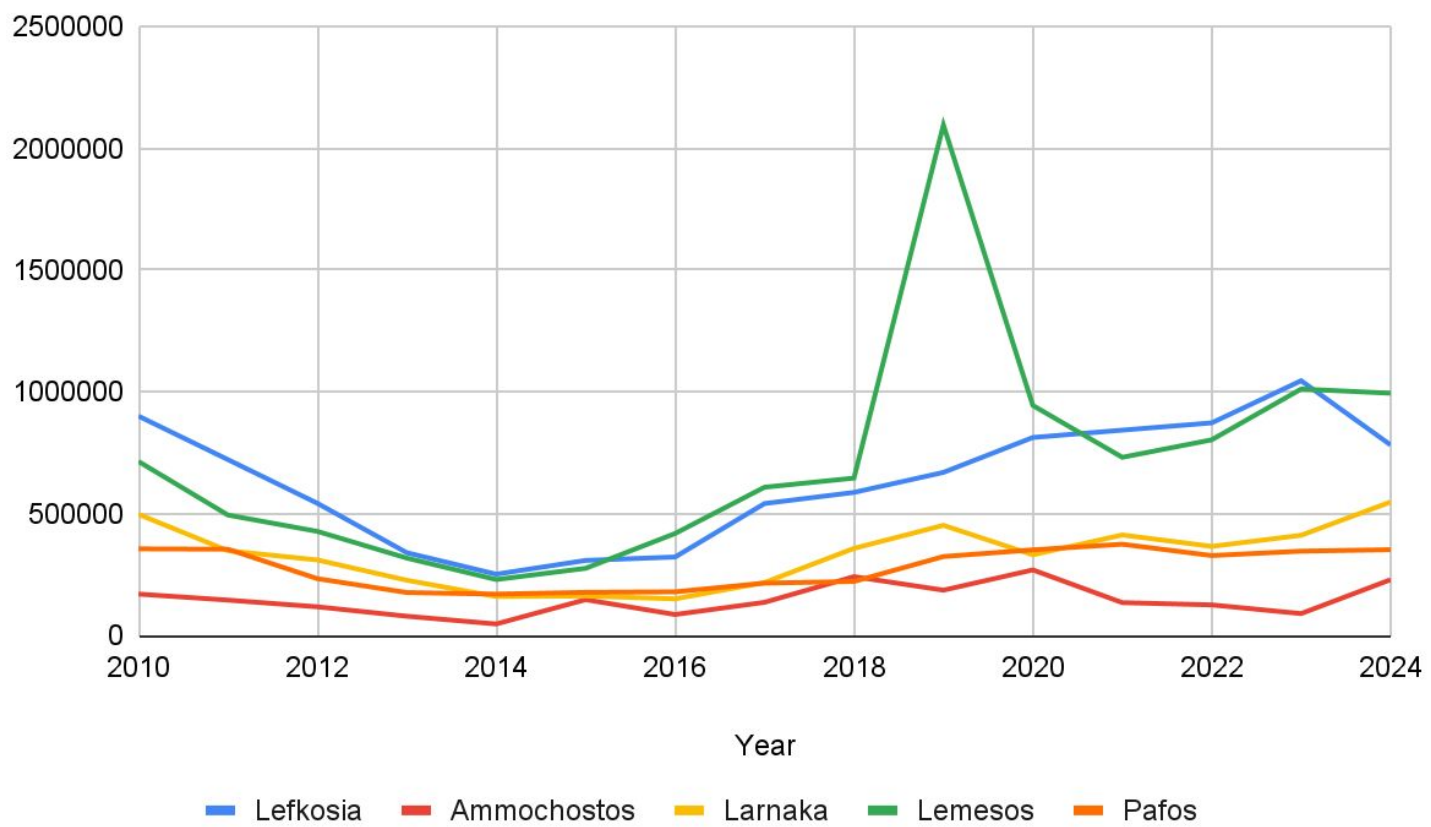
לימסול ממשיכה להוביל במספר ההיתרים ובהיקף
ההשקעות בפרויקטים חדשים

ניקוסיה שומרת על יציבות עם ירידה מתונה בשנים
האחרונות

פאפוס ולרנקה מציגות מגמת עלייה מתונה בהתחלות
הבנייה

פמגוסטה נותרת עם הפעילות הנמוכה ביותר לאורך השנים

המגמה משקפת מעבר חלקי של ביקוש מאזורים יקרים
לאזורים מתפתחים



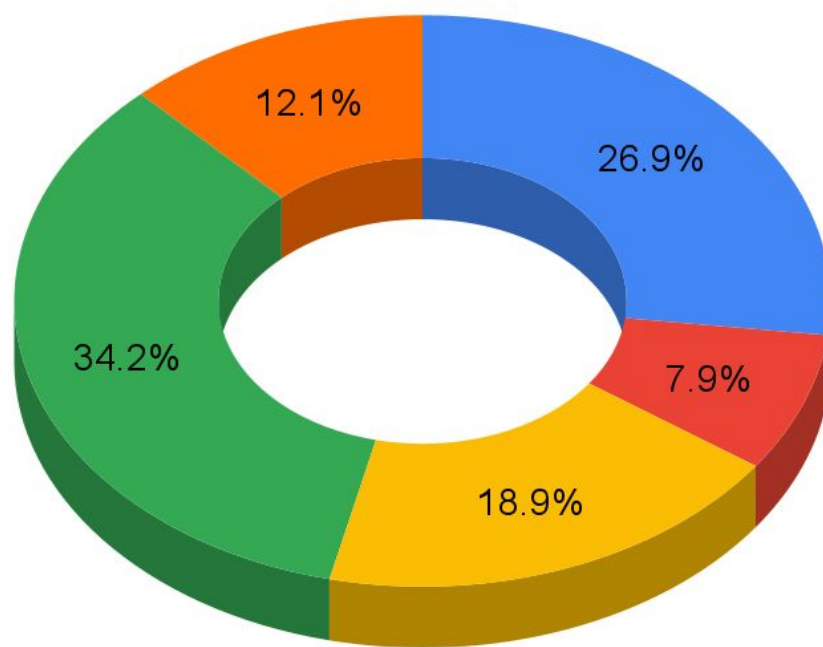
לימסול מובילה עם כ-40% מסך ההשקעות בבנייה בקפריסין.

ניקוסיה ולרנקה יחד מהוות כ-43%, בעיקר בפרויקטים מסחריים וציבוריים

פאפוס מהווה כ-12% בלבד מההשקעה הכוללת אך רושמת ביקוש יציב ומתמשך למגורים ונופש. האופי המקומי של

שוק פאפוס מאפשר למשקיעים נגישות גבוהה יותר לפרויקטים איכותיים במחירים תחרותיים.

פערי העלות בין המחוזות משקפים לא רק היקף, אלא גם סוג פרויקטים: מגורים מול מסחר.



● Lefkosia ● Ammochostos ● Larnaka ● Lemesos ● Pafos

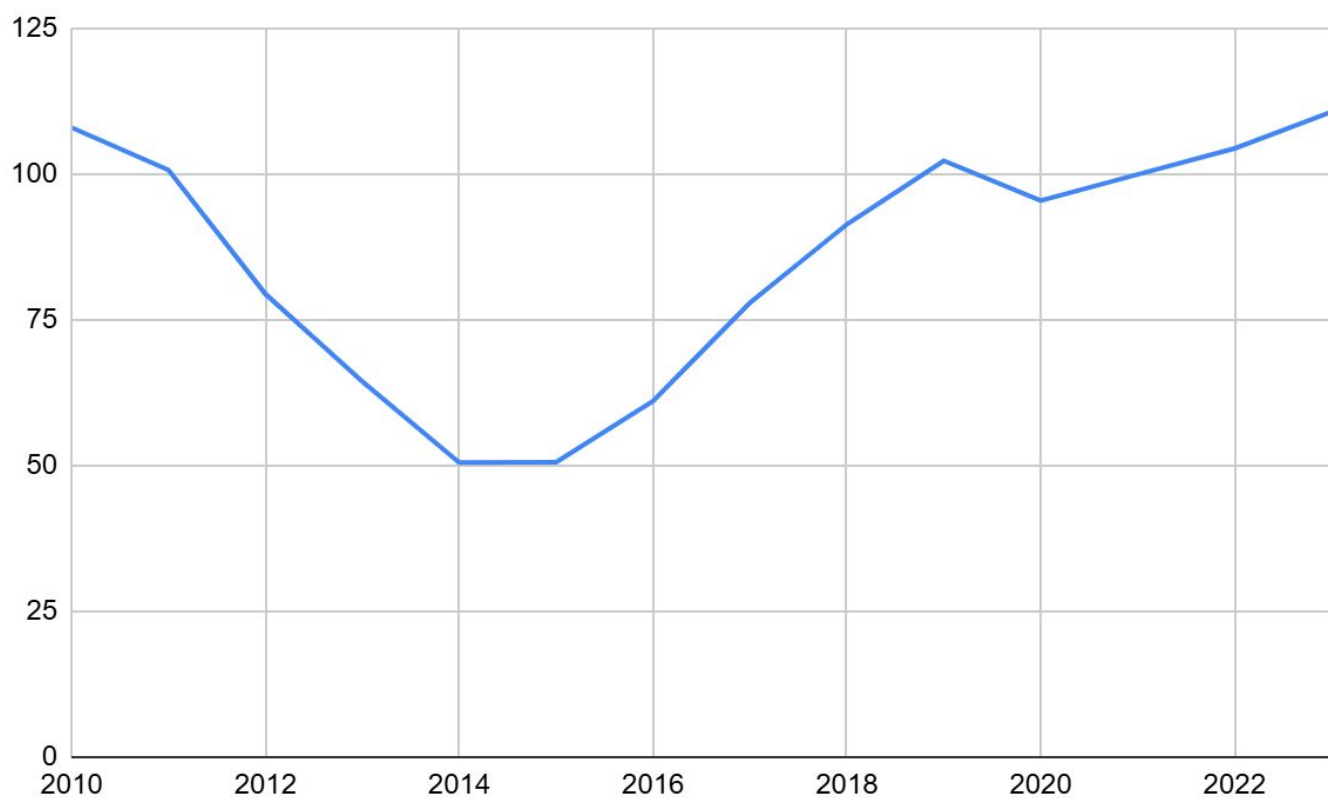
בשנת 2024 פאפוס מהווה כ 12% מסה"כ עלות התחלות
הבנייה.

ניתוח תמציתי של נתוני היתרי בנייה לפי מחוז ושנה (2024–2023)

הערות עיקריות	שינוי במס' היתרים	שינוי בערך (€)	מחוז
ירידה חדה בפעילות	▼ 18%	▼ 25%	ניקוסיה (Lefkosia)
זינוק חד בערך ההשקעות, למרות גידול מתון במס' היתרים	▲ 10%	▲ 155%	Ammochostos
המשך התחזקות – השקעות משמעותיות	▲ 6%	▲ 33%	לרנקה (Larnaka)
היקף יציב או שוק רווי	▲ 3%	▼ 2%	לימסול (Lemesos)
ירידה קלה בכמות, אך יציבות	▼ 5%	▲ 2%	פאפוס (Pafos)

בשנת 2024 פאפוס מהווה כ 12% מסה"כ עלות התחלות הבנייה ללא שינוי יחסית לשנה קודמת.

פאפוס מציגה יציבות עם ירידה קלה בלבד במספר הפרויקטים, אך עם עלייה מתמשכת בערך הכולל.



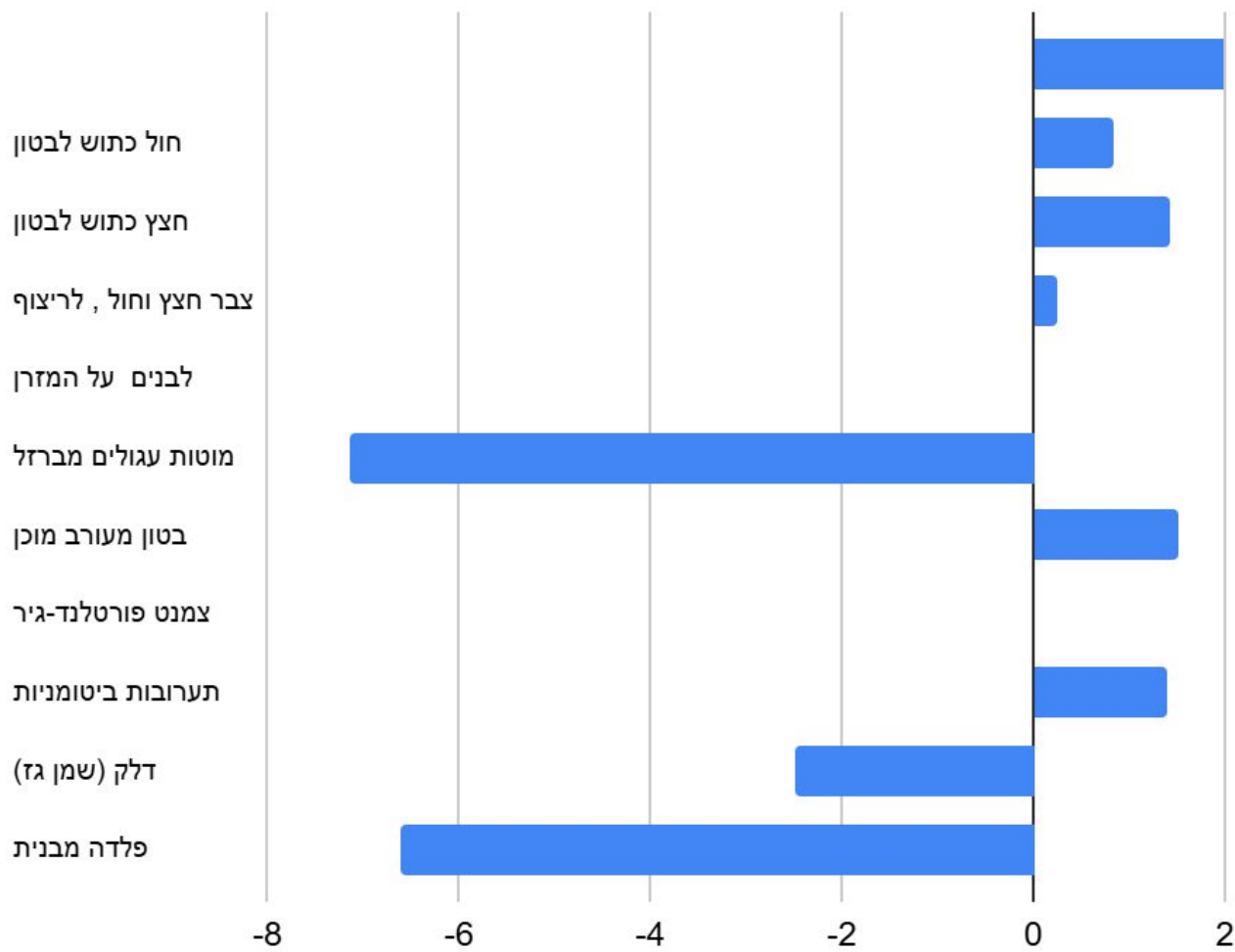
מחירי חומרי הבניין נמצאים בעלייה מתמדת מאז משבר 2013.

עם כי קיימת תנודתיות בין החומרים השונים.

השוק מציג מגמות מנוגדות המחדדות את הצורך בתכנון

כלכלי מוקפד בכל פרויקט בנייה בשנת 2025.

מדד מחירי חומרי תשומה נבחרים בבנייה (שנת בסיס 2021=100), שנתי 2024



2024 מציגה מגמה מעורבת בשוק חומרי הבנייה:
 נרשמו ירידות חדות במחירי חומרים מתכתיים ועץ תעשייתי
 מגמה שעשויה להעיד על האטה בביקוש לתשתיות כבדות.
 מנגד, נרשמה עלייה במחירי אספלט, חומרים פלסטיים
 ומערכות אלקטרומכניות. ההבדלים בין תחומי החומרי גלם
 ממחישים את המעבר מבנייה מסורתית לתשתיות מתקדמות
 הזדמנות לאימוץ פתרונות חכמים וחסכוניים.

קפריסין מציעה שילוב נדיר של יציבות מקרו־כלכלית, מערכת מס נוחה, וצמיחה תיירותית

תשתיות חדשות כמו מרינה בפאפוס (אם תבנה), ופיתוחים תיירותיים צפויים להעלות את ערך הנכסים.

חשוב לציין את הדחייה של פרויקטים הנמל והמרינה בלרנקה למועד לא ידוע.

מומלץ לעקוב אחר עדכונים ברגולציה, תוכניות תושבות, ורמות הריבית המקומית

שילוב בין ידע מקומי, ניתוח נתונים ובחירה מדויקת – הוא המפתח להשקעה מוצלחת

מקור הנתונים:

הבנק המרכזי של קפריסין

הלשכה לסטטיסטיקה של קפריסין

פורטל DLS

פרסומים ציבוריים שונים.



נדל"ן בקפריסין

למידע נוסף וייעוץ נדל"ן מקצועי:
| www.omroads.com