

ІНВЕСТИЦІЙНІ ТЕНДЕНЦІЇ НА КІПРІ

Що потрібно знати кожному?

Hayat Estate

Агентство закордонної нерухомості. Працюємо в 15+ країнах

Про компанію



HAYAT ESTATE – агентство закордонної нерухомості з офісами в Туреччині, Україні, Казахстані, Болгарії, Іспанії та Таїланді, а також представництвами у 10+ інших країнах. Ми турецька компанія з українським корінням та європейським підходом до роботи.

12 років
на ринку

15+
працюємо в
країнах

1815
інвесторів з нами

67 млн €
заробили
інвестори за 12
років

ЗМІ написали про нас 121 статтю:



121 статті про нас у ЗМІ

[Переглянути всі статті](#)

Ми провели 137 живих семінарів:



137 семінарів

[Подивитися дати семінарів](#)



Марія Кичкова

Експерт з міжнародної нерухомості

+38 066 758-87-96

Структура компанії Nayat (116 співробітників)

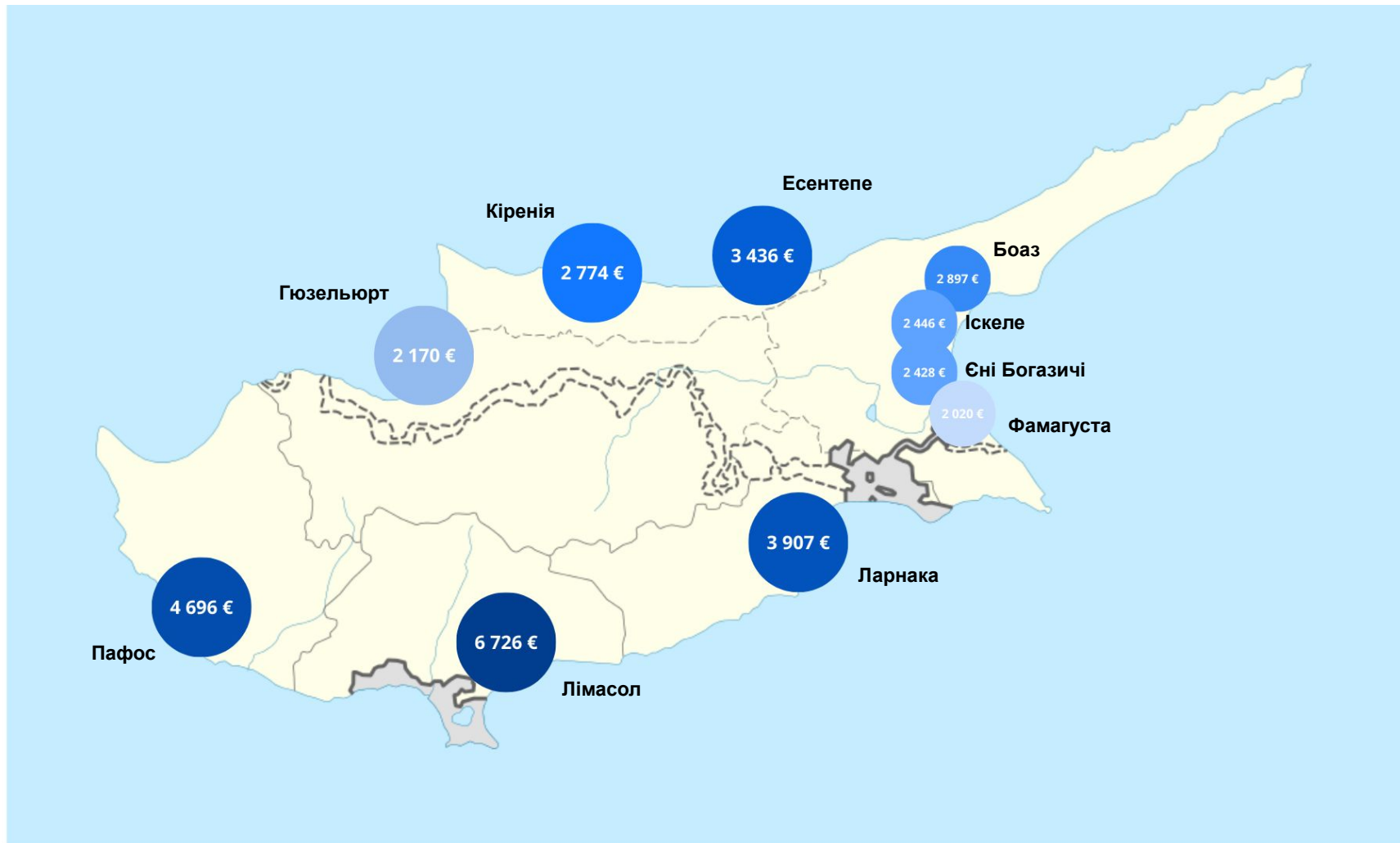




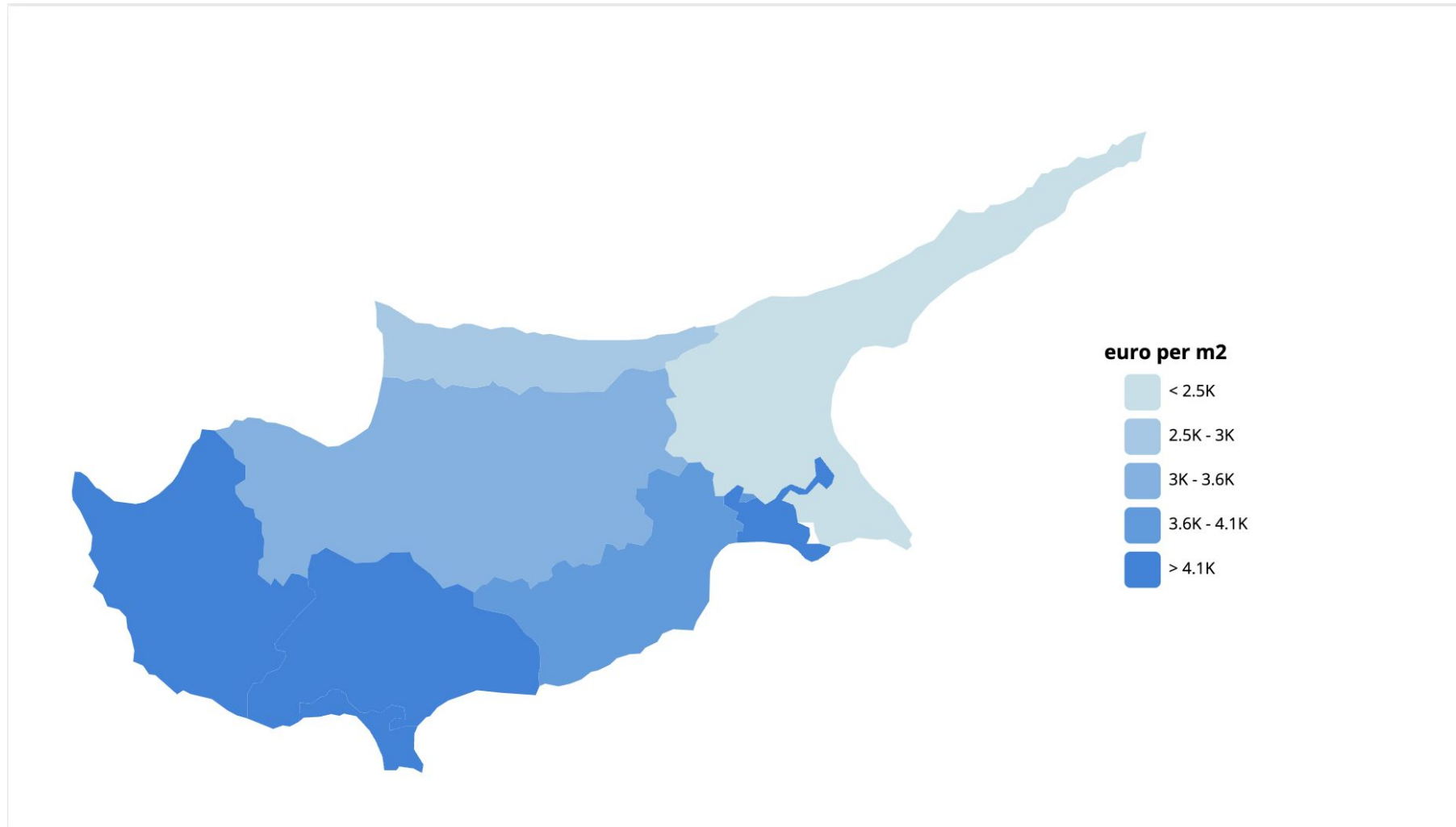
ІНВЕСТИЦІЙНІ ТЕНДЕНЦІЇ НА КІПРІ

Що потрібно знати кожному?

Райони та відмінності в ціні м2 по районах



Райони та відмінності в ціні м2 по районах



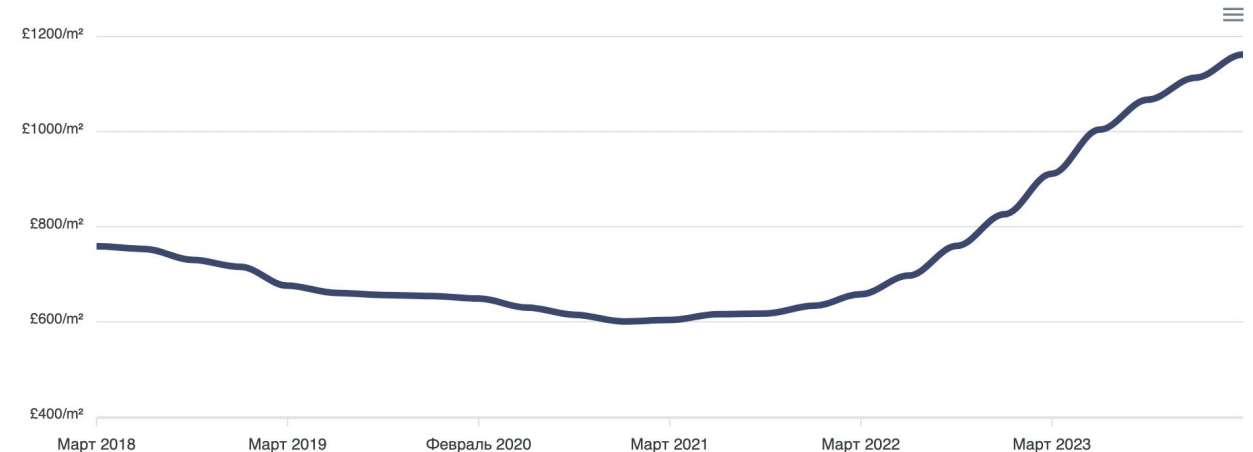
Середня вартість проданих апартаментів



Северный Кипр квартира Продажи Тенденция цен

Северный Кипр

Этот график показывает изменение продажных цен квартир за квадратный фунт / метр стерлингов в регионе Северный Кипр

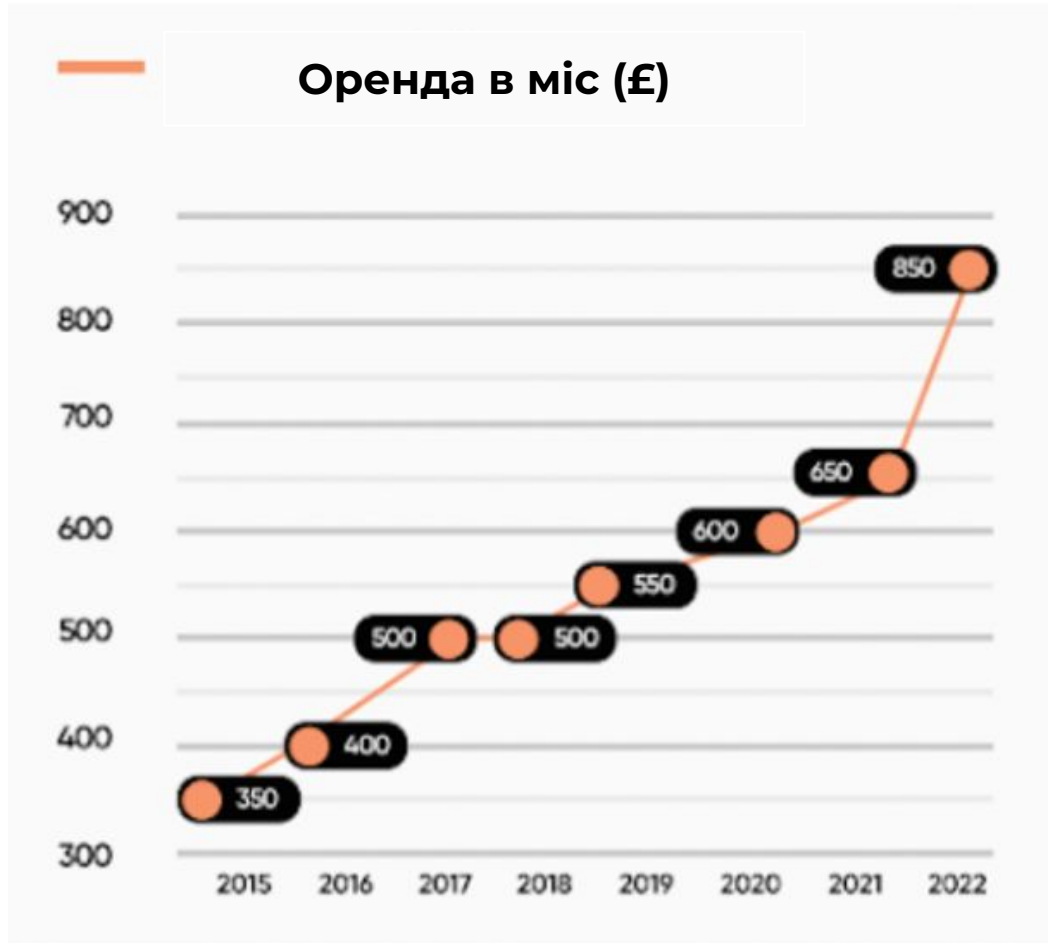


Графики и цены на квадратные метры созданы в сотрудничестве с 101evler и REIDIN Data Analytics.

Міністерство будівництва та житлового господарства Турецької Республіки
Північного Кіпру: <https://bub.gov.ct.tr/ANASAYFA>

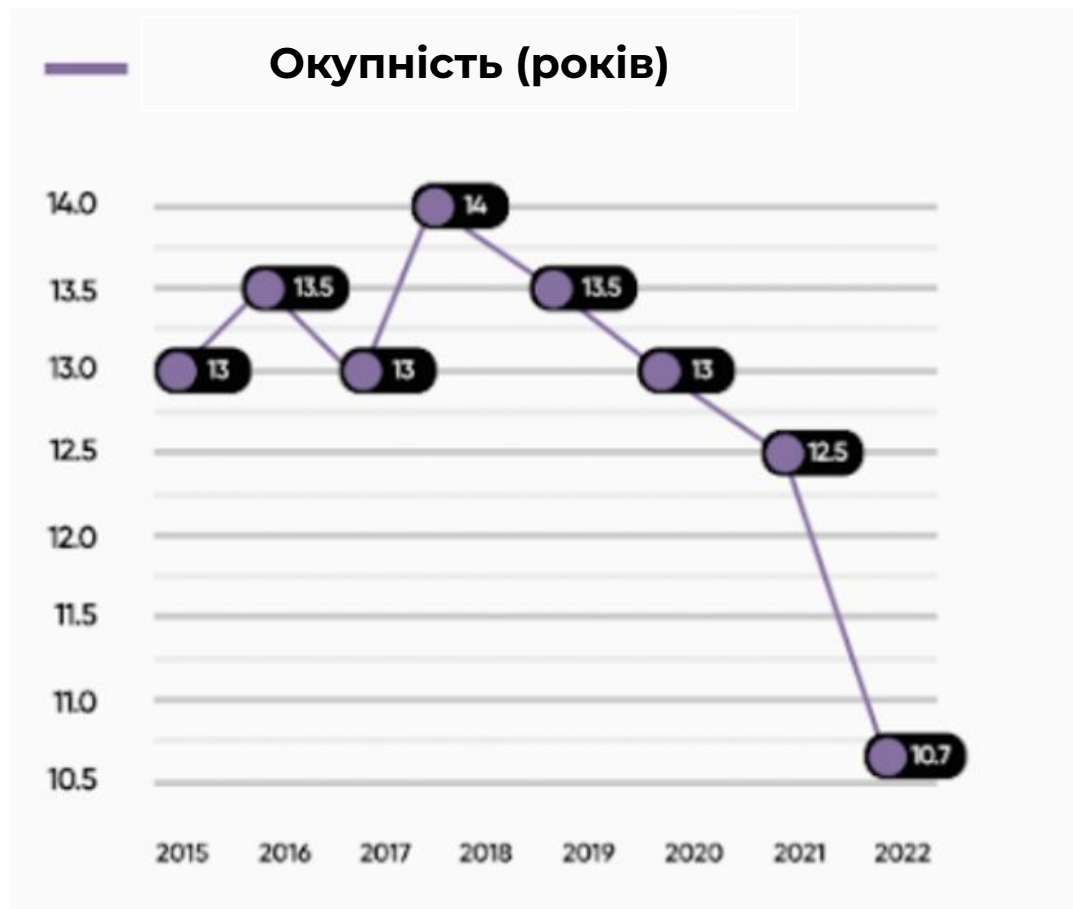
<https://www.101evler.com/rayonnyy-otchet/kktc>

Середня вартість оренди на місяць на квартиру 2+1 в районі Кіренія



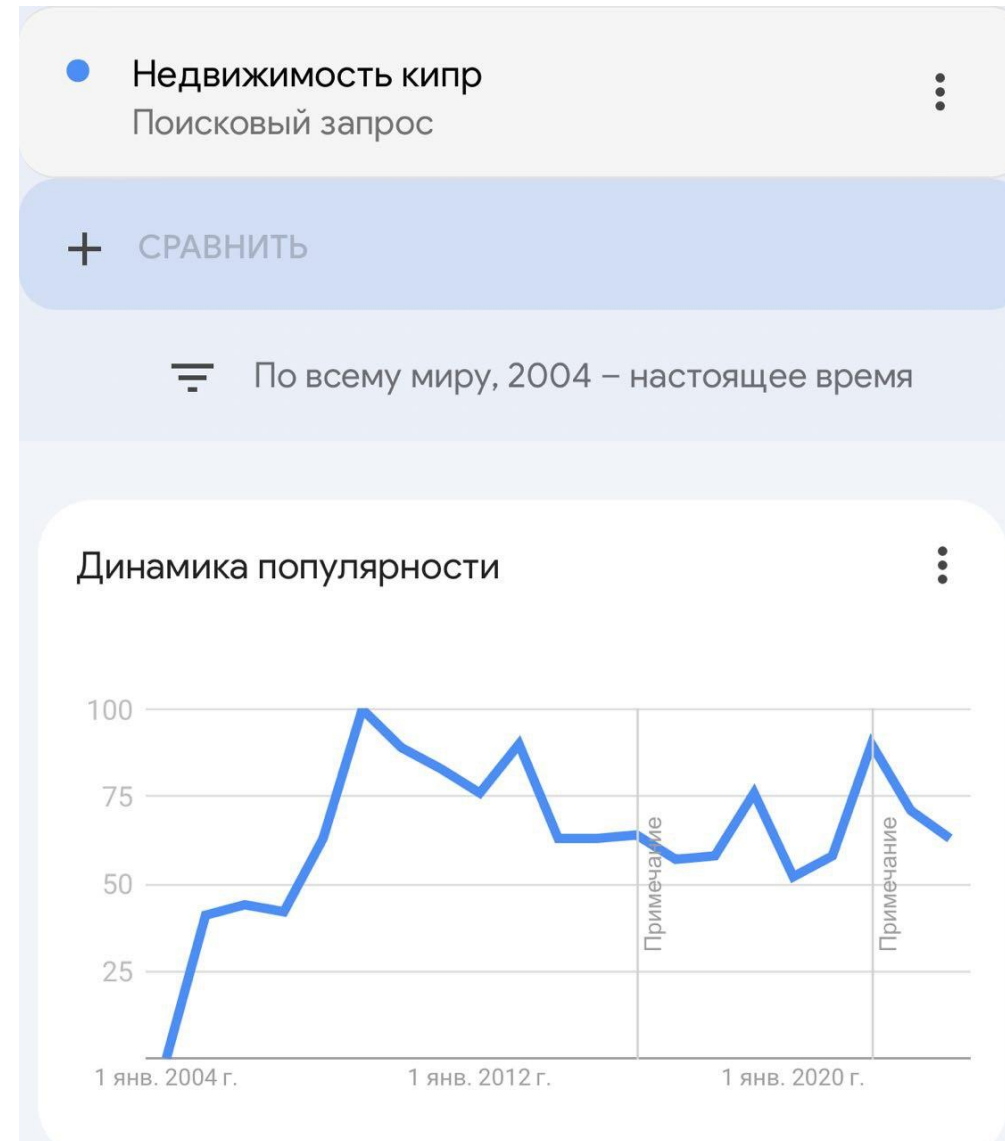
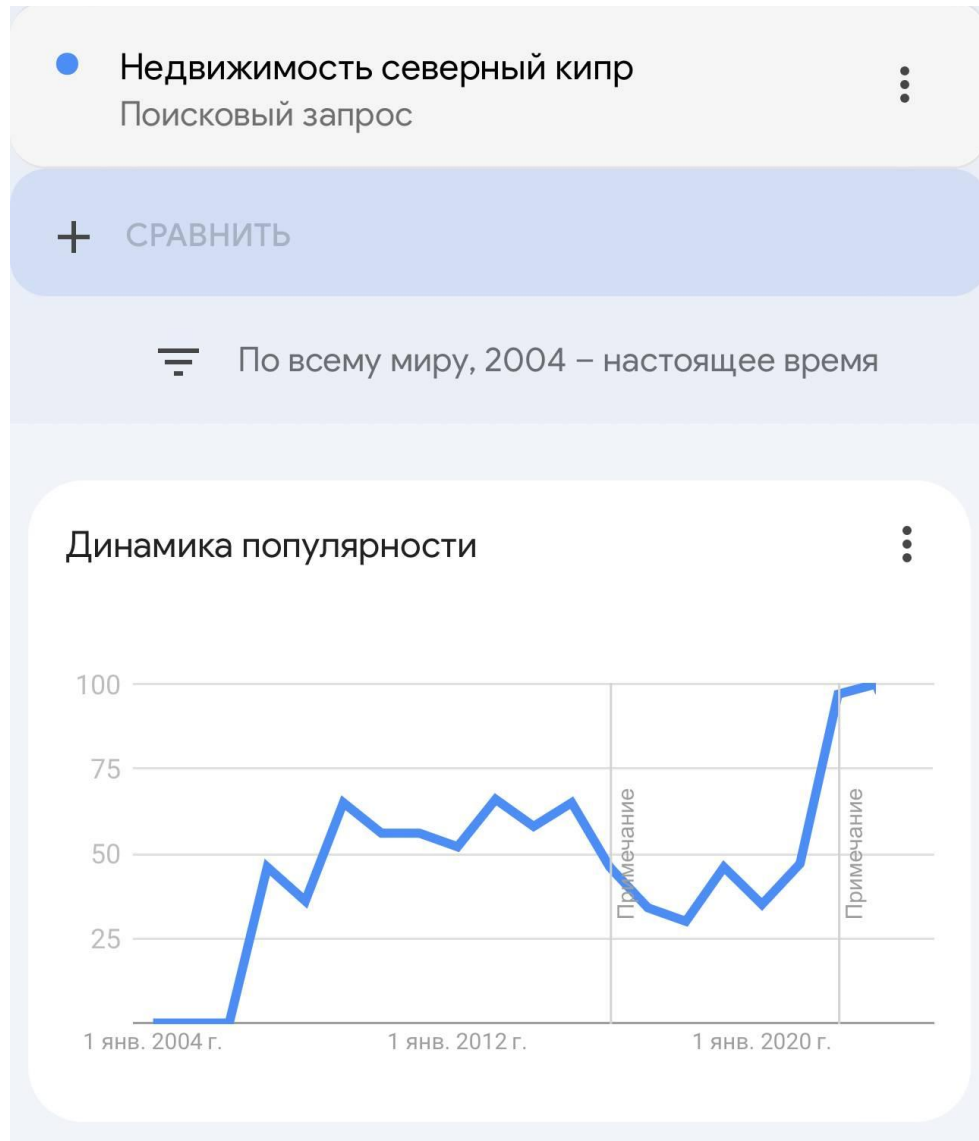
Міністерство будівництва та житлового господарства Турецької Республіки
Північного Кіпру: <https://bub.gov.ct.tr/ANASAYFA>

Аналітика минулих періодів



* Термін окупності зменшується, тому що збільшується вартість оренди та заповнюваність нерухомості

Тренди Google




Драйвери зростання цін



- Інфраструктурний розвиток регіону (розширення мережі комунікацій, створення яхт-марин, казино та ін.).
- Унікальні особливості місцевості: на Північному Кіпрі є унікальна природна краса, пляжі, історичні пам'ятки або інші особливості, що збільшує привабливість, турпотік зростає в середньому на 10% на рік.
- Створення нових інвестиційних зон на острові.
- Вплив міжнародних трендів, таких як переїзд до віддаленої роботи або інтерес до життя в екологічно чистих регіонах, також впливає на попит і ціни на нерухомість.
- Поява унікальних об'єктів нерухомості з концепцією Wellness, на 1 лінії моря, зі своїми власними казино та ін. Такі об'єкти мало де є у світі, і співвідношення ціна/якість просто унікальне.
- Увага з боку великих ЗМІ та інфлюенсерів.

ЗМІ про Північний Кіпр



Forbes

5 Affordable Places To Buy Property Abroad In 2024


Kathleen Peddicord Contributor 
I've covered living and investing overseas for more than 30 years.

  2 Nov 30, 2023, 05:55am EST

f Northern Cyprus — 47% Savings Relative To The U.S. Market


- Average cost per square foot: \$118
- Estimated cost of a 1,000-square-foot apartment: \$118,000





<https://www.forbes.com/sites/kathleenpeddicord/2023/11/30/the-5-cheapest-places-to-buy-property-abroad-in-2024/>



Forbes


4 Hot Markets For Overseas Property Investment In Early 2024

Kathleen Peddicord Contributor 
I've covered living and investing overseas for more than 30 years.

  1 Jan 31, 2024, 11:02am EST

f #1 – Iskele Long Beach, Northern Cyprus



Coastline of Iskele Long Beach in North Cyprus on sunny day GETTY

- **Cost per square foot: \$241**
- **Three-year price change: 100% increase**

<https://www.forbes.com/sites/kathleenpeddicord/2024/01/31/4-hot-markets-for-overseas-property-investment-in-early-2024/>

Плюси Північного Кіпру

- відмінне співвідношення ціна/якість
- не потрібно підтверджувати кошти
- наявність унікальних об'єктів нерухомості
- активний попит на купівлю та оренду у європейців
- активне зростання вартості м2, можливість заробити на капіталізації
- можливість тривалого розтермінування, аж до 8-10 років
- британська система освіти
- право власності на нерухомість регулюється Європейським судом з прав людини
- легалізоване казино (це великий плюс для оренди)
- чудовий клімат, мальовнича природа
- низький рівень криміналу
- можливість переуступки без сплати податків після першого внеску

Британська система освіти



THE ENGLISH SCHOOL OF KYRENIA
an exceptional school



NECAT BRITISH COLLEGE



an IB World School



developing character - promoting values



[Список акредитація English School of Kyrenia](#)

Індекс злочинності м. Кіренія порівняно з іншими містами Європи

Джерело: <https://www.numbeo.com/crime/>



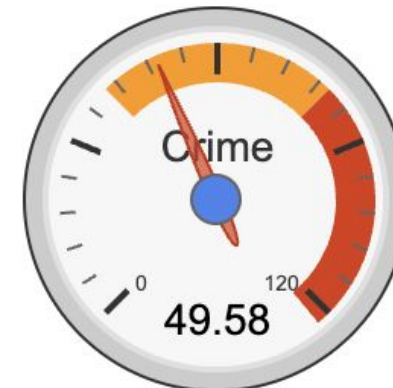
Кіренія, Півн. Кіпр



Лімасол, Півд. Кіпр



Барселона, Іспанія



Рим, Італія



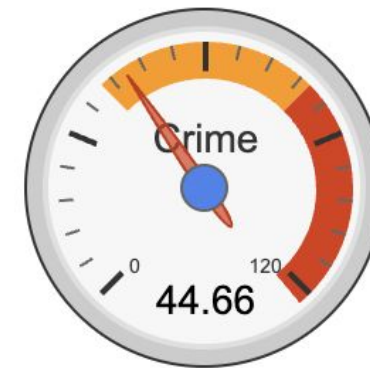
Париж, Франція



Анталія, Туреччина



Лондон, Великобританія



Берлін, Німеччина

Мінуси Північного Кіпру

- податки та витрати на угоду
- незалежність визнана лише Туреччиною

Витрати та податки на оформлення

	%	Фунты
Вартість нерухомості		100 000
Гербовий збір	0,5%	500
ПДВ	5%	5 000
Збір за підключення до основних комунікацій	1000-2500	2 500
Переклад права власності (титулу)	12%	12 000
Оплата юриста	875 до 1300	1 300
Разом витрат		21 300
ВСЬОГО, ф.в.		121 300

Але! Є одне але...

Податки на нерухомість Північного Кіпру

Податок на володіння нерухомістю на рік	2 TL з м2
Податок з прибутку від перепродажу для юр. особи	4,7 %
Податок з прибутку від перепродажу для фіз. особи	3,8 %
Податок на прибуток від здачі в оренду	8% - якщо орендна плата (згідно з договором оренди) в турецькій лірі; 13% - якщо орендна плата (згідно з Договором оренди) виробляється в будь-якій іншій валюті GBP, USD, EUR і т.д.

*** У країні, де інвестор є громадянином, він не сплачує податки на прибуток.**

Типові проекти



Малоповерховий бутік-комплекс в Іскеле

Дата здачі: грудень 2025

Вартість	від 121 000 £
Рекомендована стратегія	Здача в оренду / перепродаж
Фактори ліквідності	Близькість до казино, розвинена інфраструктура району, затребувані планування, адекватна вартість
Прогнозований прибуток від оренди в рік	8-9,5%
Прогнозований прибуток від перепродажу за термін будівництва (20 міс)	25-40%

Типові проекти



Комплекс на 1 лінії в районі Гюзельюрт

Дата здачі: січень 2025

Вартість	від 87 000 €
Рекомендована стратегія	Здача в оренду
Фактори ліквідності	1 лінія від моря, поруч сучасна клініка та ліцензований Wellness- центр, сильна КК
Прогнозований прибуток від оренди в рік	7-9%

Типові проекти

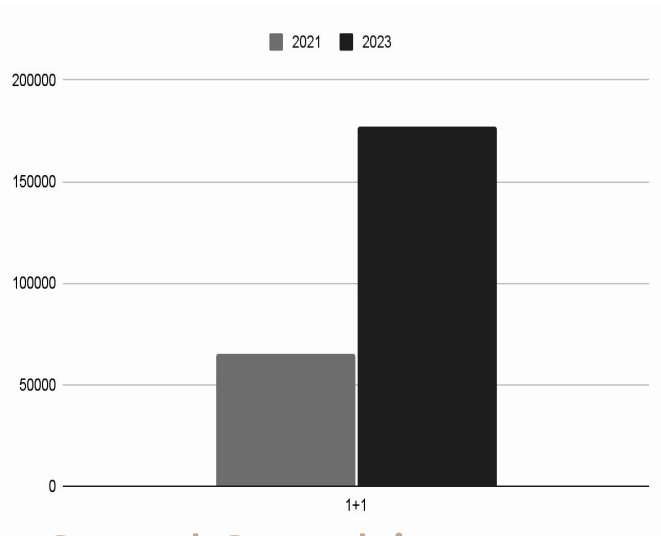


Вілли в сучасному житловому комплексі в районі Татлису

Дата здачі: червень 2026

Вартість	від 474 900 £
Рекомендована стратегія	Здача в оренду / перепродаж
Фактори ліквідності	Престижний район, преміум оздоблення, професійна КК, обладнання технікою
Прогнозований прибуток від оренди в рік	9-11%
Прогнозований прибуток від перепродажу за термін будівництва (25 міс)	30-45%

Динаміка зростання цін по проектах

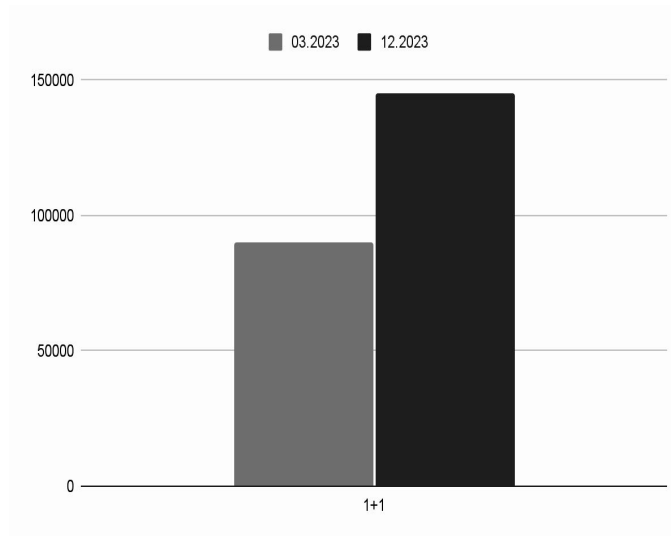


Grand Sapphire

Вартість квартири 1+1 на стартах продажу:

2021: 65 000 £
2023: 118 900 £

% за 2 роки: 83%
% за рік: 41,5%

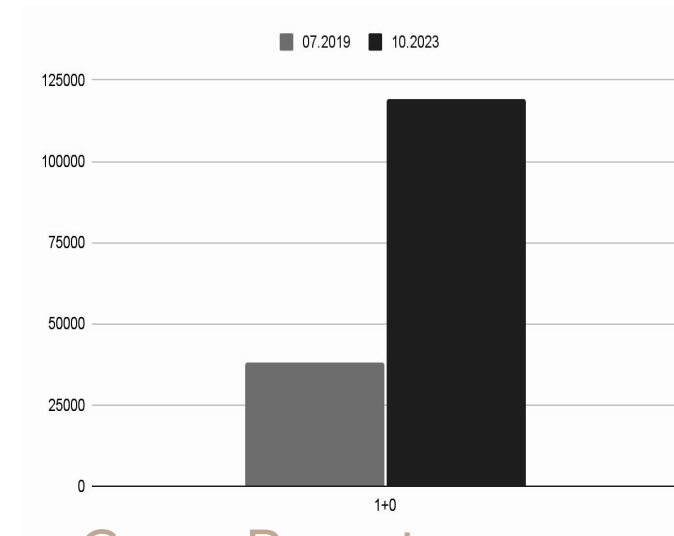


Casa del Mare

Вартість квартири 1+0:

03.2023: 89 900 £
12.2023: 144 900 £

% за 9 місяців: 61,18%



Cesar Resort

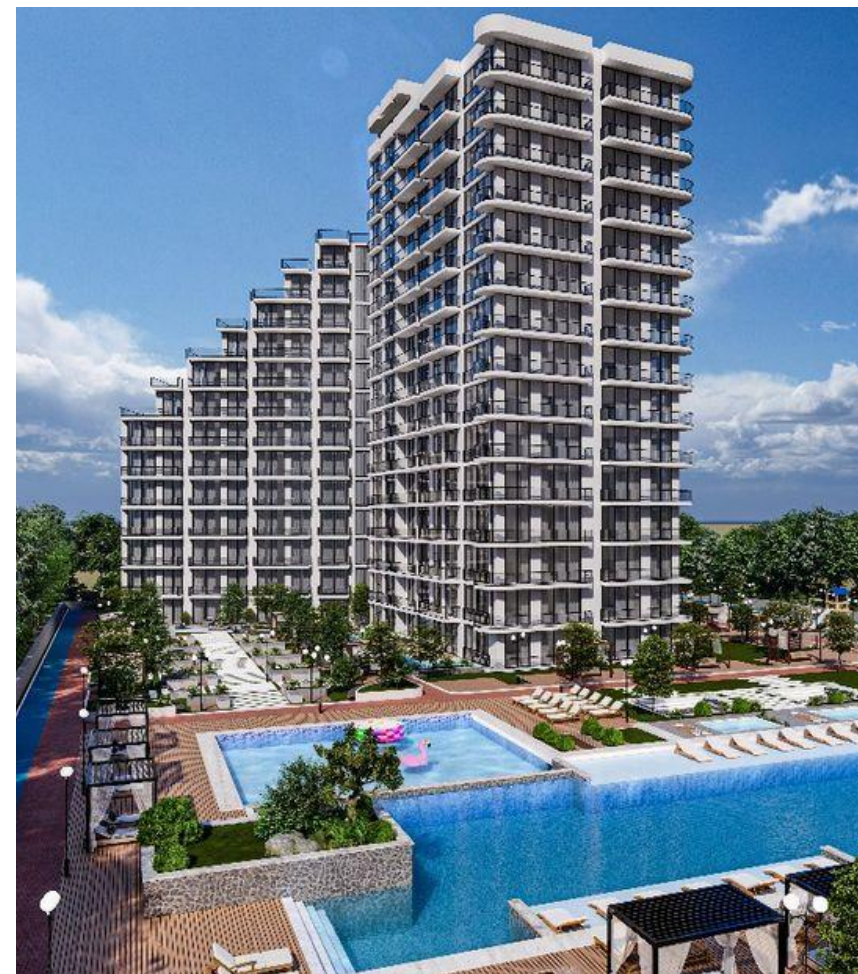
Вартість квартири 1+0 на стартах продажу:

07.2019: 38 000 £
10.2023: 119 000 £

% за 4 роки: 213%
% за рік: 53%

Реальний кейс нашого інвестора

Дата покупки	Жовтень 2023
Тип об'єкту	Студія з видом на море
Вартість	49000 £
Тип покупки	Розтермінування
Виплачено за 5 місяців	20250 £
Витрати на переоформлення	1 000 £
Ціна продажу	59 500 £
Прибуток:	$59\,500\text{£} - 28\,750\text{£} - 20\,250\text{£} - 1\,000\text{£} = \mathbf{9\,500\text{£}}$
На вкладений капітал:	46,7% за 5 місяців



Як уникнути покупки "неліквіду"?

1. Іноді під час огляду об'єкта виявляється, що об'єкт знаходиться "в чагарниках", де ніхто не захоче жити. Здати в оренду такий об'єкт чи перепродати його буде дуже складно! АЛЕ обов'язково потрібно дивитися на плани розвитку інфраструктури.
2. Проаналізуйте кількість квартир у комплексі, щоб уникнути сильної конкуренції під час перепродажу чи оренди, тим самим не потрапити під вплив демпінгу.
3. Звертайте увагу на типи планувань, які перебувають у дефіциті у кожному конкретному проекті та у регіоні загалом. Наприклад, на Північному Кіпрі це квартири 2+1 та 3+1.

Тому ми настійно РЕКОМЕНДУЄМО перед покупкою об'єкта докладно вивчити локацію, сам проект та ринок нерухомості в цілому по відео зв'язку через наших експертів!

Показники, на які ми орієнтуємося під час вибору локації для інвестиційної нерухомості:

1. **Економічне зростання:** Інвестування в регіони з зростаючою економікою може забезпечити високу прибутковість.
2. **Населення:** Регіони з населенням зазвичай мають більший попит на нерухомість.
3. **Майбутні розвитку:** Плановані або поточні проекти розвитку інфраструктури, такі як нові дороги, аеропорти або торгові центри можуть збільшити вартість нерухомості в регіоні.
4. **Попит на оренду:** У регіонах з високим попитом на оренду нерухомості очікується стабільний прибуток від оренди.
5. **Якість життя:** Регіони з високою якістю життя приваблюють більше людей, що сприятиме зростанню вартості нерухомості.

A harbor scene at dusk. In the center, a large, circular stone tower stands on a small island. Several boats are docked in the water, including a large white boat with a red stripe and a smaller blue boat. The sky is dark with some clouds, and the water reflects the scene. The overall mood is calm and serene.

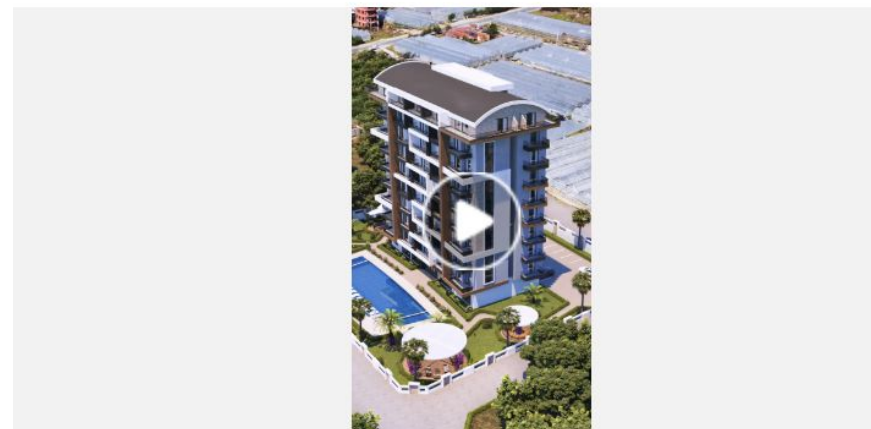
Що таке "справжня" аналітика

Як вибирати об'єкти не душею, а холодним розумом?

Яку аналітику пропонує нам ринок?



- ✓ Цены ниже ближайших аналогов как минимум на 10%
- ✓ Доход от перепродажи после сдачи от **30%**
- ✓ Вид на море из каждой квартиры
- ✓ Удобная локация, в пешей доступности все необходимые...



- Картинки красиві
- Цифри не обґрунтовані

Як виглядає аналітика здорової людини 😊

Перепродажа	
Рыночные тенденции	
Плановое повышение цены от застройщика	12%
Индексация/Капитализация - Прогнозный рост стоимости недвижимости в год	9%
Осталось до окончания строительства, месяцев	8
Рекомендуемый срок удержания, месяцев	8
Прогнозная прибыль	
Цена покупки	€85 000
Прогнозируемая стоимость продажи	€100 017
Разница между покупкой и продажей (маржа)	€15 017
Продажа по переуступке	<input type="checkbox"/>
Расходы на сделку	€4 645
Прогнозная доходность инвестиций за весь проект (ROI)	12%
Доходность годовых	18%
Прогнозный чистый доход:	€10 372
Аренда	
Цена аренды за сутки и прогнозная заполняемость, €	
Высокий сезон (июнь, июль, август, сентябрь) / 100 дней	€50
Средний сезон (апрель, май, октябрь, ноябрь) / 80 дней	€40
Низкий сезон (декабрь, январь, февраль, март) / 36 дней	€35
Заполняемость по году	59%
Расходы на содержание и управление объектом	
Квартплата за месяц (айдат), €	€90
Коммунальные услуги, € (месяц)	€25
Комиссия за управления арендой	20%
Прогнозная прибыль	
Итого поступит за год от арендаторов (EBITDA)	€9 460
Годовые расходы на содержание	€3 272
Прогнозная прибыль от аренды в год	€6 188
Годовая прибыль от аренды, (ROI)	7,28%
Индексация/Капитализация - Прогнозный рост в год, €	€7 650
Индексация/Капитализация - Прогнозный рост в год, %	9%
Итого прогнозная чистая прибыль:	€13 838
Годовая прибыль Аренда+Капитализация, % (1-3 год)	16,28%
Окупаемость, количество лет	9,0

Инвестиционная аналитика, покупка без кредита	
Stern Buchholz 11, 12 Schwerin 64 м2	
Цена квартиры	€128 554
Расходы на сделку, итого	€10 927
Налог в федеральной земле, 6,5%	€8 356
Регистрация сделки у Нотариуса 1,5%	€1 928
Регистрация в госсуде 0,5%	€643
Брокерские услуги 0%	0
Цена покупки с налогами	€139 481
Ежемесячная арендная плата	€411
Коммисия за управления	€30
Фонд ремонта	€25
Списание за изнашивание AfA	€2 314
Частное лицо / Компания	<input checked="" type="checkbox"/>
Налог на прибыль, %	5%
Чистый доход от аренды, в 1й год	€4 157
Чистый доход от аренды за 10 лет	€50 653
Капитализация, прогнозный рост стоимости недвижимости в год	5%
Капитализация, прогнозный рост стоимости недвижимости за 10 лет	€199 429
Общий доход аренда + продажа через 10 лет	€250 083
Чистый доход (общий доход минус затраты на покупку, управление, налоги)	€110 602
% на вложенный капитал за 10 лет	79,30%
Годовой % при продаже через 10 лет	7,93%

Щоб отримати аналітику напишіть мені слово “аналітика” в телеграм чи інстаграм

[Посилання Instagram](#)

[Посилання Telegram](#)

Телефонуйте, пишiть, з радістю відповім на всі запитання



Марія Кичкова

Експерт з міжнародної нерухомості

[Посилання на мій контакт у Telegram](#)

+38 066 758-87-96

Офіс у Туреччині:

Alanya, Mahmutlar, Barbaros Caddesi, No: 233C
+90 (507) 250 10 73

Офіс в Україні:

Київ, вул. Сумська 1 БЦ City Zen Park, офіс 700
+38 (094) 82 32 555

Офіс у Казахстані:

Алмати, пр. Аль-Фарабі, 13
+7 (747) 362 87 37

Підписуйтесь на мій інстаграм:

