

## СЕВЕРНЫЙ КИПР

# Подробный гайд инвестора

«Инвестируйте в недвижимость на Северном Кипре и обеспечьте свое будущее».

---

# Содержание

"Этот гайд подготовлен с целью облегчить ваш инвестиционный процесс и помочь вам принять наилучшие решения, предоставляя подробную информацию обо всех этапах инвестирования в недвижимость на Северном Кипре."

- 01 Почему Северный Кипр?
- 02 Рынок недвижимости
- 03 Инвестиционные возможности
- 04 Доход от аренды/Управление
- 05 Процесс оформления
- 06 Юридические процессы
- 07 Жизнь и Инфраструктура
- 08 Банковская Система
- 09 Налоги
- 10 Контакты



**MyAntalya**

REAL ESTATE

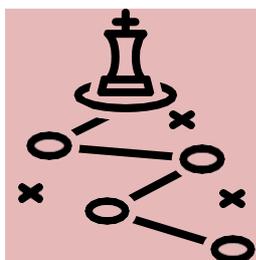
# Взгляд на Северный Кипр

**«Красота природы, стратегическое месторасположение и уникальные инвестиционные возможности делает Северный Кипр, идеальным местом для формирования своего будущего».**

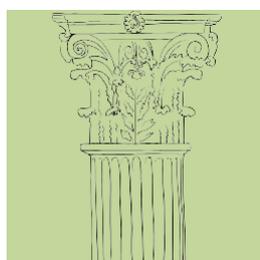
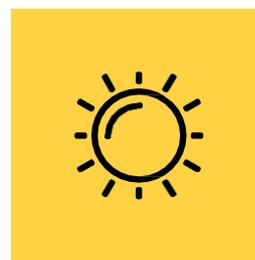
**Северный Кипр – это стратегический остров, расположенный в восточной части Средиземного моря на пересечении Европы, Азии и Африки. На протяжении истории он был центром многих великих цивилизаций, и в наше время он продолжает оставаться привлекательным для инвесторов и туристов.**

Северный Кипр привлекает внимание своими природными красотами и историческим богатством. Остров сочетает традиционный средиземноморский образ жизни с современными удобствами. Независимо от того, ищите ли вы спокойную жизнь в прибрежных поселках или хотите инвестировать и получать доход, Северный Кипр предлагает разнообразные возможности, которые удовлетворят любые потребности.

## СТРАТЕГИЧЕСКОЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ



## ПРИРОДНАЯ КРАСОТА



## ИСТОРИЧЕСКИЕ ЦЕННОСТИ



## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

# Почему Кипр?

Северный Кипр стал привлекательным направлением для инвесторов, благодаря своим инвестиционным возможностям и преимуществам.

Основные причины инвестирования на Северном Кипре:

01

## **Стратегическое Месторасположение;**

Северный Кипр расположен в восточной части Средиземного моря на пересечении Европы, Азии и Африки и имеет важное значение в мире.

02

## **Высококачественное Образование и Медицинские Услуги**

Кипр предоставляет высококачественное образование и медицинские услуги международного уровня. Кипр привлекательный регион для средних (1-2 года) и долгосрочных (5 и более лет) инвестиций.

03

## **Высокая Прибыль в Валюте**

Недвижимость на Северном Кипре имеет высокий потенциал дохода от аренды и быстрой капитализации. При краткосрочной аренде окупаемость инвестиций в среднем 5 лет, в долгосрочной 8-10 лет. Оплата ведется в фунтах стерлингов.

04

## **Высокий Туристический Потенциал**

На северном Кипре 300 солнечных дней в году, его природная красота привлекает миллионный туристический поток, что положительно отражается на прибыли от вложенных инвестиций.

05

## **Культурное Богатство и Качество Жизни**

Северный Кипр с его спокойным образом жизни, гостеприимной культурой и современными удобствами идеально подходит для жизни и для отдыха.

06

## **Законная Основа**

На Северном Кипре каждая сделка регистрируется в государственных органах, начиная от подписания контракта и до получения правоустанавливающего документа. Вся процедура проходит в сопровождении специализированного адвоката.

# Почему Кипр?



**ВЫСОКИЙ  
ГЛОБАЛЬНЫЙ  
ИНТЕРЕС**



**СПРОС НА  
АРЕНДУ  
ЖИЛЬЯ**



**НИЗКИЙ  
УРОВЕНЬ  
ПРЕСТУПНОСТИ**



**НИЗКИЕ  
НАЛОГИ**



**ВЫСОКИЙ  
УРОВЕНЬ  
ОБРАЗОВАНИЯ**



**ВЫСОКАЯ  
ПРИБЫЛЬ ОТ  
АРЕНДЫ**



**ГИБКИЙ ПЛАН  
ОПЛАТ**



**БЕЗВИЗОВЫЙ  
ВЪЕЗД**



**ОКУПАЕМОСТЬ  
ИНВЕСТИЦИЙ**



**300 СОЛНЕЧНЫХ  
ДНЕЙ В ГОДУ**



**ПРИБЫЛЬ В  
ВАЛЮТЕ**



**СРЕДИЗЕМНОМОРСКИЙ  
ОБРАЗ ЖИЗНИ**

# Общая информация Северного Кипра



## Географические данные:

**Территория:** 3,355 км<sup>2</sup> (Общая площадь острова 9,250 км<sup>2</sup>)

**Население:** 382,836 человек (за 2022 год)

**Столица:** Никосия

**Крупнейшие города:** Никосия, Кирения, Фамагуста, Гузельюрт и Искеле

**Валюта :** Турецкая лира

**Официальный язык:** Турецкий, широко используется Английский.

**Климат :** Типичный средиземноморский климат

# Прогноз Рынка

Рынок недвижимости Северного Кипра демонстрирует устойчивую тенденцию к росту, что позволяет прогнозировать его дальнейшее развитие в будущем. Быстрые темпы реализации как новых, так и действующих проектов способствуют увеличению инвестиционного потенциала региона.

Всемирно известный журнал Forbes определил Северный Кипр, как самой прибыльной страной для покупки недвижимости за границей.

Искеле, Кирения, Фамагуста, Эсентепе и Гюзельюрт самые популярные районы, которые больше всего привлекают внимание у иностранных покупателей.



# КИПР Рынок Недвижимости

## Кто Покупает?

### Международные Инвесторы:

По результатам в 2023 году по количеству приобретенной недвижимости на Северном Кипре первое место занимают граждане Скандинавских гос-в, следом Германия, Англия, Россия и Турция.

### Отдых и ПМЖ:

Благоприятный климат, природная красота и богатое историческое культурное наследие делают Северный Кипр популярным для отдыха и постоянного места жительства.

## ПОПУЛЯРНЫЕ РАЙОНЫ

### КИРЕНИЯ (Girne):

Исторический порт, крепости и развлекательные заведения популярные места среди туристов.

### Искеле (İskele):

Знаменитость Пляжа Лонг Бич и развивающаяся инфраструктура региона, привлекает внимание инвесторов своими роскошными резиденциями в прибрежных проектах.

### Фамагуста (Gazimuğsa):

Фамагуста, известная своим богатым историческим наследием и великолепными пляжами, привлекает внимание как историческими, так и природными красотами.

### Казивера (Gaziveren):

Этот район недавно открылся для застройки. Огромные инвестиции вкладываются в здравоохранение и ВУЗы. В Казивере строится новый Маями.



**Рынок недвижимости Северного Кипра в последние годы привлекает большое внимание. Международные инвесторы вкладывают в этот регион из-за низкой стоимости жизни, высокого дохода от аренды и различных налоговых льгот.**

Северный Кипр в числе первых стран, среди иностранных покупателей недвижимости для инвестиций и постоянного места жительства.

# Возможности инвестирования на Северном Кипре



Высокий спрос на  
рынке  
недвижимости  
Северного Кипра,  
постоянный рост в  
цене и доход в  
валюте являются  
основными  
причинами  
привлекающие  
инвесторов.



## **НОВЫЕ ПРОЕКТЫ:**

### **Проекты на Побережье:**

Прибрежные проекты люкс резиденций предлагают инвесторам высокие показатели окупаемости.

### **Развивающиеся районы:**

Искеле и Гюзельюрт районы, которые продолжают развиваться. Жилая недвижимость в строящихся жилых комплексах предлагает инвестиционные возможности.



## **ФИНАНСИРОВАНИЕ**

### **Гибкий План Оплаты:**

Проекты предоставляют небольшой первоначальный взнос и беспроцентную рассрочку. А для инвесторов, существуют специальные программы, в которых предусмотрены специальные скидки и финансовые каникулы.

### **Льготы для Инвестиций:**

Правительство Северного Кипра предоставляет различные стимулы для иностранных инвесторов, такие как налоговые льготы, низкопроцентные ставки на кредиты и др. финансовые преимущества.

### **Доход от Перепродажи;**

Высокий спрос на рынке недвижимости Северного Кипра и постоянный рост её стоимости предоставляют инвесторам возможность перепродажи своих объектов с высокой маржой прибыли.

# Доход от Аренды и Управление

## ✓ ВЫСОКИЙ ДОХОД ОТ АРЕНДЫ

**Туристические Районы:** Кирения, Фамагуста и Искеле это туристические районы в которых существует возможность получать высокий доход от краткосрочной аренды, особенно в туристический сезон.

### **Окупаемость:**

В туристических районах при краткосрочной аренде в среднем окупаемость недвижимости составляет 5 лет.

**Развитые Районы:** Кирения, Фамагуста и Никосия это развитые районы в которых находятся всемирно известные ВУЗы. На Северном Кипре ежегодно обучаются 130.000 студентов из разных стран. В этих районах высокий спрос на долгосрочную аренду.

### **Окупаемость:**

В развитых районах в среднем окупаемость недвижимости составляет 8-10 лет, но в два раза быстрее чем во многих странах Европы.



## **Высокие Показатели:**

Новая городская планировка и регуляция застройки, проекты портов и марин, медицинских центров и университетов, нового аэропорта и растущее количество масштабных жилых проектов с широким ассортиментом инфраструктуры способствуют приросту стоимости недвижимости на Северном Кипре.



## Процесс и методы управления арендой

Поиск арендаторов и управление арендой на Северном Кипре осуществляются профессиональными управляющими компаниями.

Профессиональные управляющие компании помогают получать доход от аренды и оказывают услуги по обслуживанию и ремонту, тем самым владельцам упрощают управление недвижимостью.

Правильная стратегия управления положительно влияет на уровень дохода.

# Процесс покупки Недвижимости

Процесс покупки недвижимости на Северном Кипре требует тщательного соблюдения юридических процедур. Для иностранных инвесторов предусмотрены некоторые особые правовые процессы.



## Юридическая Процедура

### **Договор:**

Для начала оформления сделки, покупатель подписывает договор купли-продажи, в котором прописываются цена, условия оплаты и обязанности каждой стороны.

### **Разрешение Совета Министров:**

Для оформления недвижимости на иностранного гражданина на Северном Кипре необходимо получить разрешение от Совета Министров. Процесс получения разрешения длится от 6-ти до 12 месяцев.



## Документ на Право Собственности (Кочан)

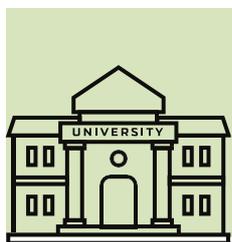
### **Передача права:**

Передача права собственности начинается с подписания договора, который обязательно регистрируется в земельном кадастре в течении 21 дня, с момента подписания и завершается после сдачи проекта и оформления Кочана на имя покупателя.

**Очень важно нанимать адвоката, специализированного на оформлении недвижимости, во избежаний сложностей во время процесса.**

# Жизнь на Северном Кипре

Северный Кипр – это великолепные пляжи, изысканная кухня, гостеприимные жители, природная красота, чистая экология, высокий уровень образования и медицины, развитая инфраструктура и исторические достопримечательности.



#### Университеты;

На Северном Кипре 26 высших учебных заведений, 6 из них являются зарубежными и 2 училища. 130.000 студентов из 140 стран приезжают получать образование на Северный Кипр.



#### Медицинские Услуги;

Кипр превосходит стандартные показатели в сфере здравоохранения. В больницах и клиниках высококвалифицированные профессора, которые предоставляют крайне профессиональные услуги. В этом контексте Северный Кипр занимает важное место в области медицинского туризма.



#### Развлечения и Ночная Жизнь;

Северный Кипр привлекает своих гостей не только великолепными пляжами и историческими достопримечательностями, но и яркой, насыщенной ночной жизнью. На острове множество вариантов ресторанов, кафе, роскошных казино и ночных клубов.



#### Фестивали и Мероприятия;

Кипрский культурный фестиваль и разнообразные музыкальные и художественные фестивали, проходящие в течение года, привлекают как местных жителей, так и иностранных гостей.

**Жизнь на Северном Кипре может стать уникальным опытом, позволяющий наслаждаться каждым моментом.**

Международные Университеты, в которых обучаются студенты, приехавшие из разных точек мира; больницы, оснащенные современными аппаратами, предоставляют высокий уровень медицинских услуг; Аэропорт Эрджан и развитые дороги предоставляют хорошее транспортное сообщение; рестораны, кафе, казино, ночные клубы и бары отличные места для ночных развлечений; фестивали и культурные мероприятия, места в которых возможно стать частью прекрасной жизни на Северном Кипре.

# Банковская Система Северного Кипра

## Банковская Система

На Северном Кипре существуют местные и международные банки, которые регулируются Центральным Банком и предоставляют широкий спектр услуг.

### Банковский Счет

Всем иностранцам, желающие купить недвижимость на Северном Кипре необходим банковский счет для ведения оплат. В банках возможно открывать счета в долларах, в евро, в фунтах стерлингов, в турецких лирах, в некоторых даже в рублях. Для открытия счета необходимо предоставить требуемый список документов и записаться на встречу.

### Типы Банковских Счетов:

На Северном Кипре по мимо текущего, валютного, сберегательного и инвестиционного счета возможно открыть **офшорный** счет.



### Репутация Банков

Банки Северного Кипра, основаны давно и имеют довольно прочную репутацию.

### Конфиденциальность:

Северный Кипр не разглашает информацию о владельцах финансовых счетов, так как не участвует в АЕОІ (автоматический обмен информацией).

### Легальность:

Северный Кипр не подписал Европейскую директиву о налогах, что дает возможность распоряжаться легально офшорными счетами.

# Налоги на Северном Кипре на приобретение недвижимости



## Система налогообложения:

Система налогообложения на Северном Кипре достаточно низкая по сравнению с другими странами Европейского Союза и в то же время, включает различные налоговые льготы и низкопроцентные кредиты иностранным инвесторам.

Правительство Северного Кипра предоставляет государственную гарантию сохранения и репатриацию инвестиций, поощряет вклад в разные отрасли, создавая выгодные условия для инвесторов.

Самым популярным направлением среди инвесторов является сфера недвижимости и туризм.

## ✓ Типы и Размер Налогов:

На Северном Кипре существует 4 вида налога на приобретение недвижимости.

- **Передача права собственности**, 12% от стоимости, выплачивается двумя частями.
- **Гербовый сбор**, 0,5 % от стоимости, выплачивается при регистрации договора в земельный реестр.
- **НДС**, на Северном Кипре НДС составляет 5% для первичного жилья, в остальных случаях НДС не платится.
- **Налог на прирост капитала**, оплачивается **продавцом**, и составляет 4%.

## ✓ НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО

На Северном Кипре ежегодный налог на недвижимое имущество составляет **0.2 фунта стерлингов** на квадратный метр.

## ✓ ДРУГИЕ РАСХОДЫ

- **Трансформаторный Сбор**, разовый налог на подключение инженерных коммуникаций.



# MyAntalya

REAL ESTATE

Мы поддерживаем вас на всех этапах, предлагая опыт, качество и ориентацию на клиента.

## Контакты

**+90 532 711 84 95**

**[info@myantalya.ru](mailto:info@myantalya.ru)**

**[www.myantalya.ru](http://www.myantalya.ru)**

