Северный Кипр

Северный Кипр

Рынок недвижимости на Северном Кипре активно развивается. Расширяется инфраструктура, увеличиваются темпы строительства нового жилья.

Эксперты считают, что на сегодняшний день далеко не достигнут предел роста цен на жилье. Поэтому у тех, кто сегодня рассматривает инвестиции в этот сектор есть все предпосылки, чтобы в будущем выгодно перепродать свою недвижимость и/или получать постоянный дополнительный доход от ее сдачи в аренду.

- Средний рост туристической отрасли от 12% в год
- Ежегодный прирост стоимости недвижимости на 15-20%
- Высокий доход от аренды недвижимости: от 6до 12% годовых в зависимости от концепции. Самым выгодным является комбинированный подход
- Доступные цены на недвижимость по сравнению с европейскими морскими курортами
- Отсутствие запрета на ведение бизнеса иностранцами
- Для иностранцев на Кипре доступно ипотечное кредитование

Почему Кипр?

Северный Кипр расположен в акватории Средиземного моря. Благодаря прекрасной природе и благоприятному климату, интерес к этим местам со стороны туристов и отдыхающих не угасает круглый год. Для хорошей жизни на протяжении длительного времени здесь созданы все условия.

Основные преимущества жизни на Кипре:

- Высокая социальная безопасность.
- Возможность просто и быстро добраться из разных стран.
- Хорошо развиты объекты городской инфраструктуры.
- Уникальное историческое прошлое, с которым могут познакомиться все желающие.
- Недорогие цены на жильё
- 320 солнечных дней в году
- Среднегодовая температура: +28-30 °C

Перечисленные факты способствуют тому, чтобы жить на Кипре в хороших условиях при оптимальных денежных затратах.

Районы Северного Кипра

В состав Северного Кипра официально входит 5 регионов. Это Никосия, Кирения, Искеле, Фамагуста и Морфу.Пляжный отдых особенно развит в трех из этих пяти районов: в Кирении, Фамагусте и Искеле, к которому относится известный курорт Бафра и полуостров Карпас.

Кирения

Один из наиболее развитых туристических регионов. Здесь много ресторанов, кафе, сувенирных лавок. С юга прикрывается Киренийским хребтом, с севера омывается теплыми водами Средиземного моря.

Фамагуста

Фамагуста – излюбленный среди туристов регион. Именно здесь находятся самые живописные пляжи Северного Кипра: Silver Beach, Palm Beach, Majestic Beach и другие.
На местных пляжах берег всегда песчано-золотистый.

Искеле

Большая часть региона находится на полуострове Карпас. Пляжи в Искеле – это продолжение региона Фамагуста. Пляжи песчаные, с пологим входом в море. Из оборудованных, наиболее популярен пляж Long Beach.

Этапы сделки

На Северном Кипре возможна удаленная покупка и регистрация недвижимости.
Если у покупателя нет возможности или желания присутствовать при сделке лично, его интересы может представлять юрист или доверенное лицо. На него оформляют доверенность, которую в присутствии покупателя должен заверить приглашённый независимый нотариус.

Открытие счета

После выбора объекта необходимо открыть банковский счёт для предстоящих платежей, так как все расчёты на Кипре проходят безналичным способом

Внесение задатка

Для этого нужно оформить предварительный договор и внести задаток. Он составляет 1–2% от стоимости объекта и является невозвратным платежом. Обычно объект резервируется на 1–1,5 месяца

Заключение договора

Договор купли-продажи можно подписать как на Кипре, так и в России, в представительстве кипрской компании

Оплата сделки

После подписания договора купли-продажи покупатель переводит продавцу в указанные в договоре сроки минимум 30% от стоимости объекта за вычетом суммы резервационного платежа.

Также при подписании договора купли-продажи необходимо оплатить государственную пошлину – гербовый сбор за легализацию сделки.

Регистрация нового собственника

Не позднее чем через 60 дней после подписания договора купли-продажи юрист покупателя обязан зарегистрировать документ в земельном регистре.

Регистрация закрепляет юридические права покупателя на собственность объекта недвижимости. После полной оплаты можно оформить право на землю. (Его оформление не является обязательным)

Расходы при покупке и содержании

Расходы на сделку

- **Регистрация договора купли-продажи** – 0,5% от стоимости
- **Гербовый сбор (Stamp Duty)** - 0,15% от первых €170 860 стоимости объекта и 0,2% – от той суммы, которая превышает €170 860
- **НДС (VAT)** – на покупку первого жилья 5%, на последующие 19 % на первичном рынке у застройщика

Налоги на прибыль, налоги при продаже

- **Доход с аренды** - 10%
- Налог на прирост капитала. Ставка фиксированная – 4,5% от прибыли.

Расходы на содержание

- **Оплата внутренней инфраструктуры комплекса** – 20-130 евро в месяц
- **Коммунальные платежи** - по счетчикам
- **Налог на недвижимость** - ежегодно в адрес муниципалитета 0,1 - 0,2% от рыночной стоимости

Получение ВНЖ

В Северном Кипре получить ВНЖ нетрудно. Для оформления статуса могут быть следующие основания:

- **Высокий доход** – от $15 тыс. Это фактическая сумма, которая должна быть на счету в банке Северного Кипра при подаче документов на ВНЖ.
- **Владение недвижимостью или долгосрочный договор аренды**.

- Для получения ВНЖ необходимо **собрать пакет документов, перевести их на турецкий**.
- Заявление подаётся в электронном виде. С момента регистрации и подачи заявления на получение ВНЖ начинается отсчёт срока - **в среднем два месяца**.
- До получения статуса есть право находиться в стране. Покидать в это время ТРСК не рекомендуется.
- При первом обращении ВНЖ выдаётся на полгода, затем – продлевается на год- два.
- .Через пять-шесть лет проживания в стране **можно претендовать на ПМЖ.**

Документы:
- Паспорт/свидетельство о рождении детей и заграничный паспорт
- Договор купли-продажи
- Фото на документы
- Справка о несудимости (на английском или турецком языке, заверенная у нотариуса)
- Выписка о наличии средств на банковском счете ТРСК
- Справка мухтара о месте проживания в ТРСК (выдается в муниципалитете района
- Разрешение МВД ТРСК на приобретении недвижимости

Проект «Вавилон» на Северном Побережье Кипра

Новый проект «Вавилон» от известной компании - это крупный жилой комплекс на берегу Средиземного моря в регионе Татлису. Комплекс включает апартаменты 1+1, 2+1, бунгало 2+1, 3+1, роскошные виллы 3+1, 5+1.

Расположенный на побережье Татлису, проект включает бассейны в виде рек, озер, иммитацию острова. Всё выполнено с добавлением элементов шикарного ландшафтного дизайна.

Инфраструктура комплекса:

- Бассейны с водными и световыми шоу
- Крытый бассейн с подогревом
- СПА-центр (сауна, массаж, хамам)
- Ресторан
- Пляж и кинотеатр на пляже
- Тренажерный зал, теннисный корт

Стоимость объектов:

- Апартаменты 1+1 (от 43м2) - от 159 950£
- Апартаменты 2+1 (135м2) - от 249 950£
- Бунгало 2+1 (120м2) - от 475 000£
- Бунгало 3+1 (146.5м2) - от 550 000£
- Виллы 3+1 (325м2) – 1 500 000£
- Виллы 5+1 (443м2) – 2 500 000£

План оплаты:

2000£ - Резервационный депозит

35% - Первоначальный взнос

65% - Оплата помесячно/раз в 2 месяца/поквартально до ввода в эксплуатацию (декабрь 2026 г.)

3000£ - подключение электроснабжения и водоснабжения ; НДС - 5%

Комплекс в районе Отюкен

Новый комплекс апартаментов, вилл и таунхаусов возводится в районе Отюкен всего в 1,1 км от пляжа Long Beach.

Преимущества комплекса:

- Низкая конкуренция в секторе невысотного строительства на Long Beach – таких предложений немного. Соответственно будет легче сдавать и перепродавать
- Квартиры с большими террасами, на втором этаже – эксплуатируемые террасы на крыше
- Большая инфраструктура – спортивный зал, сауна, закрытый и открытые бассейны, детский бассейн, кафе, ограждение, видеокамеры,
- Высокое качество строительства – ШУМО И ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ, глиняный кирпич

Стоимость объектов:

Квартиры-студии (68 м2) – от 105 000£

Квартиры 1+1 (101 м2) – от 151 000£

Квартиры 2+1 (125 м2) – от 186 000£

Дуплекс 1+1 (93 м2 + терраса на крыше 45 м2) – от 162 000£

Дуплекс 2+1 (136 м2 + терраса на крыше 67 м2) – от 205 000£

Дуплекс 3+1 (183 м2 + терраса на крыше 70 м2) – от 256 000£

Таунхаус 3+1 (220 м2 + терраса на крыше 88 м2) – от 340 000£

План оплаты:

Депозит 3000-7000£

40% - первоначальный взнос

60% - до выдачи ключей (ноябрь 2025 г.) плюс 6 месяцев рассрочка