

מדריך הנדל"ן לקפריסין

CYPRUS REAL ESTATE GUIDE

KOSTI VAYSMAN – SEAVIEW

הקדמה

קפריסין כבר מזמן לא רק יעד לחופשה. האי השכן לישראל הפך בעשור האחרון להזדמנות כלכלית אמיתית: שוק נדל"ן צומח, מיסוי נוח, קרבה גיאוגרפית, קהילה ישראלית מתפתחת ואיכות חיים גבוהה. יותר ויותר ישראלים – ממשקיעים מנוסים ועד משפחות צעירות – בוחרים לרכוש נכס, לעבור לגור או לשלב בין השקעה לנופש, בקפריסין.

הספר הזה נולד מתוך שיחות יומיומיות עם מאות ישראלים שהתעניינו, התלבטו, ביררו ובסוף גם קיבלו החלטה. הוא נכתב כדי לעשות סדר. לא עוד פיסות מידע מפוזרות – אלא מדריך סדור, ברור, ופרקטי שמקיף את כל מה שצריך לדעת: מההבדלים בין האזורים, דרך סוגי הנכסים, מסלולי הרכישה, מיסוי, רגולציה, קהילות מקומיות, בתי ספר, בריאות, תעסוקה – ועד יתרונות תרבותיים ואישיים שאין בשום מקום אחר.

זהו מדריך לא רק למשקיע בנדל"ן, אלא לכל ישראלי ששוקל צעד משמעותי – בין אם להשקיע מהארץ, לבצע רילוקיישן או לבנות לעצמו ולמשפחתו עתיד בטוח מעבר לים. הוא משלב ידע מקצועי, ניסיון שטח, פרשנות עסקית ותובנות שנאספו ממאות עסקאות וליווי אישי.

המידע מוגש בגובה העיניים, עם פרקים קצרים וממוקדים – כל אחד מהם עונה על שאלה אמיתית, כנה, שכמעט כל לקוח שואל. בסופו של דבר, המטרה של הספר היא לעזור לך להרגיש בטוח, להבין לעומק, ולהיות מוכן לצעד הבא.

ברוכים הבאים למדריך שיעזור לכם לקבל החלטות חכמות בקפריסין.

2	הקדמה
6	קצת עלינו
7	הנהלה וצוות החברה
9	הכרות עם קפריסין
12	שפה ותרבות בקפריסין
17	יעדים וערים מרכזיות בקפריסין
17	פאפוס – עיר קטנה עם קסם גדול
19	מפת אזורים מרכזיים בפאפוס
22	לרנקה: נמל תעופה, מיקום נוח ועלויות נמוכות
24	מפת אזורים מרכזיים בלרנקה
26	לימסול – המרכז הכלכלי והיוקרתי של קפריסין
29	מפת אזורים מרכזיים בלימסול
31	ניקוסיה, איה נאפה וערים נוספות
32	החיים בפרברים ובכפרים
34	החופים הטובים ביותר בקפריסין
37	יתרונות קפריסין לישראלים
37	למה קפריסין?
42	יתרונות כלכליים ומשפטיים לישראלים
47	מזג אוויר, סגנון חיים וקהילה ישראלית מתפתחת
48	קפריסין או יוון למשקיע ישראלי
50	הצטרפות קפריסין לשנגן - ההשפעה על הנדל"ן
51	ביטחון אישי בקפריסין – לחיות בראש שקט
52	העסקת עובדי משק בית בקפריסין
53	הפיליפינית – הסוד של משפחות ישראליות בקפריסין
55	נדל"ן בקפריסין – מבוא למשקיע הישראלי
55	מבוא למשקיע הישראלי
59	במה להשקיע, בדירה, וילה או פרויקט תיירותי?
61	השקעה משולבת עם חופשה משפחתית - INVEST & REST
62	מחירי נדל"ן ממוצעים בקפריסין – 2025
66	איפה הכי נכון להשקיע
66	בחירת אזור לפי פרופיל משקיע
67	פנינות נדל"ן בפריפריה – הזדמנויות מחוץ לעיר
70	עתיד הערים הגדולות בקפריסין
76	רכישת נכס ראשון בקפריסין
79	נכס יד שנייה – יתרונות, חסרונות וסיכונים
81	משא ומתן וסגירת עסקה בקפריסין
84	קבלנים, יזמים וחברות בנייה – איך בוחרים נכון
86	עתיד הנדל"ן בקפריסין – תחזיות ונתונים
86	מגמות מחירים – עלייה הדרגתית ונכסים חדשים
94	מודלים של השקעות בקפריסין
94	השקעה בדירת חדר (One Bedroom) בלרנקה
96	השקעה בדירת חדר (One Bedroom) בלימסול
97	השקעה בוילה בפאפוס או בלימסול
98	מגורים וקהילה

98.....	חיי יום יום בקפריסין בעיניים ישראליות
99.....	לגדל ילדים באי – שקט, שמש וסביבה בטוחה
100.....	עבודה, עשייה ויזמות בקפריסין
101.....	תחבורה בקפריסין – איך מתניידים באי
103.....	קפריסין מדינת הפסטיבלים
107.....	משפט, בירוקרטיה וטאבו
107.....	חוקי הנדל"ן בקפריסין - חשוב לישראלים לדעת
108.....	מיסוי, הוצאות נלוות ותשואות מהשכרה
110.....	מימון ורכישת נדל"ן – עם או בלי משכנתא
111.....	איך מתבצע רילוקיישן לקפריסין ?
114.....	פתיחת חשבון בנק בקפריסין
116.....	סוגיות מיסוי בקפריסין
118.....	תעסוקה ופתיחת עסק
119.....	פתיחת חברה
121.....	מסגרות לימודים בקפריסין
121.....	בתי ספר בינלאומיים – באנגלית, רוסית או יוונית
121.....	פעוטונים, גנים ובתי ספר ציבוריים
122.....	שילוב חברתי – ההקילה הישראלית כמשענת
123.....	חיי היומיום בקפריסין
123.....	שפה, תרבות ויומיום לישראלים
123.....	סופר, דואר, עירייה ואינטרנט
123.....	חיי קהילה ופעילות ישראלית
125.....	אטרקציות תיירותיות בקפריסין
128.....	קניונים ומרכזי קניות בקפריסין
130.....	עלויות מחייה בקפריסין
132.....	חיבור לאינטרנט ותקשורת בקפריסין
134.....	אפליקציות שימושיות בקפריסין
136.....	חוקי תושבות בקפריסין
138.....	ביטוח בריאות ושירותים רפואיים
140.....	פתיחת עסק עצמאי או חברה
143.....	ניהול נכסים מישראל
145.....	מילון הנדל"ן של קפריסין
148.....	המסעדות הטובות ביותר בקפריסין
154.....	מחירי מסעדות – מדוכן רחוב ועד מסעדות יוקרה
156.....	מילון קפריסאי – יוונית שימושית לחיים ביום-יום
159.....	נכסים ופרויקטים חדשים בשיווק יוני 2025
159.....	פרויקטים חדשים בלרנקה
166.....	פרויקטים חדשים בלימסול
171.....	פרויקטים חדשים בפאפוס
184.....	פרויקטים חדשים בפוליס
185.....	פרויקטים חדשים בפרוטארוס
186.....	דפי נכס לביקור בקפריסין

קצת עלינו

חברת SEAVIEW הוקמה במטרה ללוות ישראלים במסע לרכישת נדל"ן בקפריסין – בצורה מקצועית, בטוחה ומותאמת אישית. אנו גאים להיות החברה הישראלית המובילה בתחום, עם צוות מקומי בקפריסין וצוות בישראל, שפועלים יחד כדי להפוך את תהליך הרכישה לקל, ברור ויעיל.

אנחנו מלווים את הלקוח הישראלי החל משלב ההתעניינות, דרך סיורים בשטח, בדיקת נכסים, תהליך רכישה, טיפול משפטי, פתיחת חשבון בנק, תכנון מס והקמת חברות מקומיות בשיתוף פעולה עם עורכי דין קפריסאיים.

אנחנו לא רק מוכרים נכסים – אנחנו בונים מערכת יחסים המבוססת על אמון, מקצועיות ושקיפות מלאה מול לקוחותינו.

תחילת דרכנו בשוק

את SEAVIEW הקימו בשנת 2016 שני יזמים ישראלים – **ליאון וול ו־קוסטי וויסמן**, במטרה לחבר בין הזדמנויות בשוק הנדל"ן הקפריסאי לבין הצורך הישראלי בשקיפות, ליווי מקצועי ובחירה מושכלת של נכסים.

בשנת 2023, כחלק מהתרחבות עסקית, הצטרפה קבוצת מדיה גרופ כשותפה אסטרטגית לפיתוח החברה. כיום, החברה מעסיקה מעל ל-20 אנשי צוות בתפקידי מפתח – כולל תחומי שיווק, פיתוח עסקי, קשרי לקוחות, ייעוץ נדל"ן וניהול פרויקטים – ופועלת בפריסה רחבה בקפריסין ובישראל תוך המשך התרחבות לשווקים חדשים.

הנהלה וצוות החברה



קוסטי וייסמן
מנכ"ל SEAVIEW



ליאון וול
סמנכ"ל פיתוח עסקי



שי טננבאום
סמנכ"ל שיווק



רן טננבאום
פיתוח עסקי



נטלי וייס
סוכנת ישראל



יריב רוזן
משווק לימסול



אבי טולדו
משווק פאפוס



דניאל אברמוב
משווק לימסול



אורין אלון
משווקת לרנקה



ראשד אמיר
משווק לרמקה



ניקול
משווקת פאפוס



סאבא לאון
משווק לרנקה



גל בגגון
מנהלת סטודיו



מוטי מורד
קריאייטיב



רועי בסן
מ. שיוק דיגיטל



רון בגגון
פיננסים ישראל

הצוות שלנו בישראל ובקפריסין

צוות קפריסין

לחברה צוות של 12 יועצי נדל"ן ישראלים מנוסים שגרים ברחבי קפריסין מכירים וחיים את האזור שלהם מספר שנים:

- **בלרנקה:** תמי, אורין, ראשד, וסאבא.
- **בלימסול:** יריב, דניאל, יוסף וקרן.
- **בפאפוס:** ניקול, מאיר, קטי ואולג.

יועצינו פועלים בשטח על בסיס יומי, מארחים לקוחות, מבקרים בפרויקטים, ומעניקים תמונת מצב עדכנית ומקצועית ללקוחות החברה.

אם גם אתם שוקלים השקעה או רילוקיישן לקפריסין – אנחנו כאן כדי להראות לכם איך עושים את זה נכון.

מעבר לפעילות השטח הענפה בקפריסין, חלק בלתי נפרד מהצלחת SEAVIEW מתבצע כאן – בישראל. מטה החברה בארץ מאגד בתוכו את מחלקות **השיווק, הדיגיטל** וחלק מהנהלת החברה – כולם פועלים יחד כדי ליצור תשתית מקצועית, זמינה ומתקדמת לתקשורת עם לקוחות, ניהול תהליכים וליווי ראשוני של משקיעים.

צוות השיווק והדיגיטל אחראי על פרסום, קמפיינים, הפקת תכנים מקצועיים, ניהול הקהילה הדיגיטלית של החברה ופניות מלקוחות חדשים. יחד עם מחלקת הטלמיטינג, אנו מוודאים שכל מתעניין מקבל מענה מדויק, מהיר ואישי – כבר מהשלב הראשון.

הקשר בין הפעילות בישראל לשטח בקפריסין מאפשר לנו להעניק ללקוחות חוויית שירות מלאה: מהשיחה הראשונה ועד סגירת העסקה – ואפילו מעבר לכך. בישראל או בקפריסין – אנחנו תמיד איתכם.

הכרות עם קפריסין

גאוגרפיה

קפריסין היא האי השלישי בגודלו בים התיכון, אחרי סיציליה וסרדיניה. הוא ממוקם במזרח הים, בין ישראל טורקיה ללבנון, במרחק של פחות משעה טיסה מישראל. שטחו של האי כ-9,250 קמ"ר, והוא מתאפיין בנופים מגוונים – מרצועות חוף זהובות, דרך הרים מיוערים (כמו הרי הטרודוס) ועד לעמקים ירוקים.

היסטוריה עתיקה

קפריסין הייתה מיושבת עוד מהתקופה הנאוליתית, ובמהלך הדורות נשלטה על ידי אימפריות רבות – יוונים, רומאים, ביזנטים, ונציאנים, עות'מאנים ובריטים. מיקומה האסטרטגי הפך אותה לצומת מסחר ותרבות בין אסיה, אירופה ואפריקה. האי עשיר באתרים ארכיאולוגיים מימי קדם, ערים הלניסטיות, כנסיות ביזנטיות וטירות צלבניות.

היסטוריה מודרנית

בשנת 1878 עברה קפריסין לשלטון בריטי, וב-1960 זכתה לעצמאות. מאז 1974 מחולקת המדינה בפועל בין דרום קפריסין היוונית (הרפובליקה המוכרת רשמית), לצפון קפריסין הטורקית (הנתמכת על ידי טורקיה אך לא מוכרת בינלאומית). החלק הדרומי מהווה את המרכז הפוליטי והכלכלי של האי, ובו מתנהלים מרבית הקשרים הבינלאומיים והמסחריים.

דמוגרפיה

כ-1.25 מיליון תושבים מתגוררים בקפריסין (נכון ל-2024), רובם יוונים-קפריסאים. מיעוטים נוספים כוללים טורקים-קפריסאים, רוסים, בריטים, וקהילה בינלאומית הולכת וגדלה – כולל ישראלים. כ-70% מהאוכלוסייה מתגוררת בערים: ניקוסיה (הבירה), לימסול, לרנקה ופאפוס.

פוליטיקה ומבנה השלטון

קפריסין היא רפובליקה דמוקרטית נשיאותית. הנשיא הוא גם ראש המדינה וגם ראש הרשות המבצעת. קיימת מערכת רב-מפלגתית, פרלמנט נבחר ומערכת משפט עצמאית המבוססת על המשפט הבריטי. המדינה פועלת בשקיפות יחסית, עם דגש על זכויות קניין והגנה על השקעות.

החיבור לאיחוד האירופי

קפריסין הצטרפה לאיחוד האירופי בשנת 2004, ולגוש האירו בשנת 2008. ההצטרפות שיפרה משמעותית את הכלכלה, משכה השקעות זרות, וחיזקה את מעמד האי בזירה הבינלאומית. החל מ-2026 צפויה קפריסין להצטרף גם לאזור שנגן, מה שיאפשר חופש תנועה מלא בין מדינות אירופה – צעד נוסף לקראת מיצוב המדינה כליבה אירופית מודרנית ופתוחה.

האוכלוסייה בקפריסין

קפריסין היא מדינה קטנה יחסית אך מגוונת מבחינה דמוגרפית. נכון לשנת 2025, מתגוררים בה כ-1.25 מיליון תושבים. הרוב המכריע – כ-78% – הם יוונים-קפריסאים החיים בדרום האי. המיעוט השני בגודלו הם טורקים-קפריסאים, כ-18% מהאוכלוסייה, אשר מרוכזים בצפון האי.

בשנים האחרונות האוכלוסייה מתרחבת עם גל הולך וגדל של זרים שמגיעים לקפריסין לצורכי עבודה, השקעה או מגורים. בין הקהילות הבולטות נמצאים בריטים, רוסים, רומנים, אזרחים מבלארוס ואוקראינה – וכן קהילה ישראלית מתפתחת הכוללת יזמים, משפחות רילוקיישן, סטודנטים ופנסיונרים.

כ-70% מהאוכלוסייה מתגוררת בערים הגדולות: ניקוסיה, לימסול, לרנקה ופאפוס. בערים אלה ישנה נגישות גבוהה לשירותים ציבוריים, חינוך בינלאומי, תעסוקה והזדמנויות השקעה. הפריפריה מיושבת בדלילות רבה יותר וכוללת כפרים מסורתיים לצד עיירות חוף מתפתחות.

האופי החברתי של האי הוא ים-תיכוני וחם – תרבות המקדשת משפחתיות, קהילה, ואורח חיים רגוע. השילוב בין אוכלוסייה מקומית ידידותית לבין קהילה בינלאומית צומחת הופך את קפריסין ליעד קל להשתלבות – גם למי שמגיע מבחוץ.

הכלכלה בקפריסין

הכלכלה הקפריסאית עברה שינויים דרמטיים בעשורים האחרונים – ממדינה חקלאית למחצה, הפכה קפריסין לכלכלה מודרנית, מבוססת שירותים ויזמות. נכון ל-2025, כלכלת האי נחשבת ליציבה, עם צמיחה עקבית, אבטלה נמוכה, ורמת חיים העולה על הממוצע באיחוד האירופי.

הענפים המובילים הם:

- **תיירות** – יותר מ-4 מיליון תיירים פוקדים את האי מדי שנה, מה שמחזק את הביקוש לשירותים, מסחר ונדל"ן תיירותי.
- **שירותים פיננסיים** – בזכות רגולציה אירופית ויציבות משפטית, קפריסין הפכה למרכז למשקיעים, קרנות, חברות ביטוח ופמילי אופיס.
- **נדל"ן ובנייה** – השקעות זרות בנכסים, פרויקטים חדשים ומיזמים תיירותיים תורמים תרומה ניכרת לתוצר הלאומי.
- **תחבורה ימית ואווירית** – נמל לימסול ושדה התעופה של לרנקה מחברים את האי לשווקים הבינלאומיים ומהווים תשתית קריטית למסחר.
- **טכנולוגיה ויזמות** – מגזר ההייטק הקפריסאי גדל, במיוחד עם הגעת יזמים ועובדים זרים בעקבות הקלות במס ותקנות תומכות.

המטבע הרשמי הוא האירו, והמערכת הבנקאית המקומית פועלת תחת פיקוח האיחוד האירופי. שיעורי המס נוחים, במיוחד לחברות ומשקיעים, מה שמושך עסקים מכל העולם.

לאחר המשבר הפיננסי של 2013, קפריסין ביצעה רפורמות רחבות היקף, ויצאה ממנו חזקה יותר. מאז, היא שומרת על דירוג אשראי חיובי ויחס חובת-תוצר מתון, והמשקיעים רואים בה יעד אמין ויציב לפעולה – בין אם בתחום הנדל"ן, התיירות, או עולם העסקים הרחב.

שפה ותרבות בקפריסין

כאשר ישראלים בוחנים מעבר או השקעה בקפריסין, אחד ההיבטים שפחות מדוברים אך חשובים מאוד הוא ההיכרות עם השפה והתרבות המקומית. לא מדובר רק בידיעת מילים – אלא בהבנה של המנטליות, הקודים החברתיים וההרגלים שיאפשרו לכם להשתלב, להתחבר, ולתפקד בקלות. החדשות הטובות? קפריסין מציעה סביבה נוחה מאוד לישראלים, בזכות שילוב של שפה נגישה, תרבות ים-תיכונית מוכרת ואנשים מסבירי פנים.

מהי השפה הרשמית?

קפריסין מחולקת לשני חלקים עיקריים: הדרום היווני (רפובליקת קפריסין), והצפון הטורקי (שנמצא בשליטת טורקיה ואינו מוכר בינלאומית). הספר מתמקד בדרום – החלק שבו חיים ופועלים מרבית המשקיעים הישראלים.

השפה הרשמית ברפובליקת קפריסין היא **יוונית קפריסאית**, שהיא ניב מקומי של יוונית מודרנית. היא נכתבת באותיות יווניות ומדוברת ביומיום על ידי האוכלוסייה המקומית. עם זאת, בשל ההיסטוריה הקולוניאלית הבריטית של האי, אנגלית נלמדת מגיל צעיר ונפוצה מאוד בכל התחומים – בעיקר בערים, במגזר הציבורי, ובקרב הדור הצעיר.

עד כמה נפוצה האנגלית?

כמעט בכל סיטואציה יומיומית – מהשכרת דירה, פתיחת חשבון בנק, ועד פנייה לעירייה – ניתן להסתדר באנגלית. רוב הקפריסאים דוברים אנגלית ברמה טובה, במיוחד באזורים תיירותיים, משרדי ממשלה, מרפאות ובתי עסק. נהגי מוניות, מוכרים בחנויות, נותני שירות ופקידים מדברים באנגלית – לפחות ברמה בסיסית שמספיקה לתקשורת חלקה.

רוב המשקיעים והתושבים הזרים מצליחים לנהל חיים שלמים בקפריסין ללא ידיעת יוונית – אם כי לימוד השפה יכול להוות יתרון במקרים של אינטראקציה עם אוכלוסייה כפרית, מגעים עם מוסדות חינוך ציבוריים, או ניסיון עסקי עמוק יותר.

קודים תרבותיים – מה כדאי לדעת?

למרות הקרבה התרבותית בין קפריסין לישראל (ים-תיכוניות, חום אנושי, אוכל טוב ומשפחתיות), קיימים הבדלים דקים – אך משמעותיים – בהתנהלות החברתית והיומיומית.

לבוש והתנהלות פומבית:

הקפריסאים מקפידים יחסית על הופעה – במיוחד באירועים רשמיים, ביקורים בעירייה או

במוסדות בריאות. הלבוש אינו מחייב להיות מהודר, אך נקי ומכובד. ברחוב או בחוף – הלבוש חופשי יותר, אך במוסדות ציבוריים רצוי להתלבש באופן סולידי.

נימוסים ומחוות:

הקפריסאים מנומסים, אדיבים ומכבדים זרים. מקובל לברך לשלום, לחייך, ולהודות בנימוס בכל סיטואציה. במסעדה, למשל, ברכת "Kalimera" (בוקר טוב) או "Efharisto" (תודה) תמיד תתקבל בחיור.

דת וחגים:

הדת הדומיננטית בקפריסין היא הנצרות האורתודוקסית היוונית. הכנסייה נוכחת בחיי היום-יום, וטקסים דתיים מלווים חגים מרכזיים כמו חג הפסחא הקפריסאי, חגי קדושים מקומיים, וחגי משפחה. כבוד לדת ולסמליה חשוב – גם אם אינכם חלק ממנה.

התנהלות מול סמכות:

בניגוד לישראל, שבה יש תרבות של "נדחוף ויהיה פתרון", בקפריסין ישנה הקפדה מסוימת על היררכיה ותהליכים. לעיתים תצטרכו לחכות בסבלנות, להגיש טפסים מסודרים, ולהפעיל סבלנות. כשמתנהלים באדיבות ובכבוד – לרוב הכל מסתדר.

השפה והתרבות הקפריסאית מהווים גשר נוח ונעים להשתלבות של ישראלים. האנגלית הנפוצה, האופי הים-תיכוני והחום האנושי מאפשרים נוחות מירבית – גם בלי להכיר מילה ביוונית. עם זאת, ככל שתיכנסו לעומק החיים באי – תלמדו להעריך גם את הניואנסים המקומיים, להכיר חגים חדשים ולפתח קשרים אישיים ועסקיים על בסיס אמון ותקשורת ברורה.

הקולינריה הקפריסאית – בין ים תיכון למסורת

המטבח הקפריסאי הוא חגיגה של טעמים ים תיכוניים, המשלבים את העושר של המטבח היווני, הטורקי והמזרח תיכוני – עם השפעות בריטיות ואירופאיות מודרניות. עבור הישראלי, החוויה הקולינרית בקפריסין מרגישה לעיתים כמו "טעם של בית" עם נגיעות אקזוטיות.

חומרי גלם מקומיים

הקפריסאים מתגאים במטבח שמבוסס על תוצרת טרייה – ירקות ים תיכוניים, שמן זית כתית מעולה, גבינות מקומיות (ובעיקר החלומי), דגים טריים, בשר כבש ועוף. המטבח המקומי משלב עשבי תיבול כמו נענע, בזיליקום, רוזמרין ואורגנו – שהופכים כל מנה למרעננת.

מנות מסורתיות אהובות

- **סופלקי** – בשר צלוי על גחלים, מוגש בפיתה עם ירקות ויוגורט – גרסה קפריסאית משודרגת לשווארמה.
- **קפטדס** – קציצות בשר מתובלות, לרוב מוגשות ברוטב עגבניות.
- **מזה קפריסאי** – סדרת מנות קטנות ומגוונות: סלטים, מטבלים, גבינות, נקניקים, ירקות קלויים ודגים – חוויה קולינרית שלמה בארוחה אחת.
- **חלומי** – גבינה חצי קשה מהחלב המקומי, נצלת על מחבת או גריל ומשמשת כמנה ראשונה, תוספת או אפילו קינוח.

מטבח מודרני ובינלאומי

בערים הגדולות – במיוחד לימסול ולרנקה – פורחים מטבחים בינלאומיים: מסעדות איטלקיות, אסייתיות, צרפתיות וגם טבעוניות. השפעת התיירות תרמה להופעתן של מסעדות גורמה לצד פאבים מסורתיים, ולעלייה ברמת השירות וההקפדה על איכות.

מסעדות כשרות ובתי אוכל ישראליים

עם הגידול בקהילה הישראלית, ניתן למצוא יותר ויותר בתי אוכל בסגנון ישראלי – מסעדות חומס, פלאפל, גריל על האש, וגם בתי קפה עם טעמים מהבית. בערים כמו לרנקה, לימסול ופאפוס פועלים בתי חב"ד המפעילים מסעדות כשרות וארוחות שבת לקהילה.

מסעדות כשרות בקפריסין

מסעדות בלרנקה

- **סמבטיון (Sambation)**
מסעדת בשרים כשרה שממוקמת בתוך מרכז חב"ד בלרנקה, רח' Apollodorou 4. פתוחה בימים ראשון עד חמישי 11:30–21:30, ומציעה תפריט מגוון הכולל סלטים ישראליים, שקשוקה, שניצל, קדירה, קבב ועוף בגרסאות שונות.
- **שמיים (Shemayim)**
קפה-מסעדה חלבית כשרה באותו מתחם חב"ד. מגיש מאפים, סלטים, פיצות ושתייה קרה וחמה.

• **Burger Philosophy**

הממוקם בזוֹחורי סקוור (Zouhouri Square) בלרנקה. מוגש המבורגר כשר, כריכים ושתייה קרירה. פתוח י-ה 12:00–24:00, ו' עד 16:00

• **Falafel T**

רחוב 52 Stadiou, לרנקה. פתוח י-ה 11:00–23:00, ו' עד 15:00. מציע פלאפל ואוכל רחוב ישראלי עד השבת.

• **La Mano De Nisso**

מסעדה ישראלית-ים-תיכונית כשרה ברחוב 8 Piale Pasa. מוגשת אוכל כמו אנטריקוט, סניצל, שווארמה ומנות ים-תיכוניות.

מסעדות בלימסול

• **(Shawarma Jerusalem (Kosher**

ממוקמת בלב לימסול, מגישה רחוב מעושן באווירה מזמינה. מומלץ על ידי מבקרים עקב "ניקיון וצוות ידידותי"

• **Kosher Kitchen (אזור לימסול והפרברים)**

שירות משלוחים של אוכל כשר עד העיר והפריפריה הסמוכה (Ypsonas ועוד)

מסעדות בפאפוס

• **Chabad Paphos**

מרכז חב"ד ברחוב 5, Kato Paphos Othelou. אופציות אוכל כשר בשרי, שווקים, מכולת כשרה ושבטות ואירועים קהילתיים יומיים.

• **Motis Tavern**

טברנה ייחודית בכפר Emba (רחוב 47 Petridion Ave) בהשגחת חב"ד, מציעה שירה, אוכל יווני-ישראלי ואווירה חגיגית. פתוחה מדי ערב

• **Pita Crispy**

אוכל רחוב ישראלי כשר באפרודיטיס 10–16 בלב העיר העתיקה. מחוץ לקשורת חב"ד, מגישה שווארמה, סביח ושניצל בפיתה.

• **Sabba Take-away**

רחוב 4 Dionysou בלב המרינה של פאפוס. מגישה אוכל ישראלי כשר כגון שווארמה וחומוס, וארוחות שבת בימים שישי.

• **Anoch**

רח' 3 Melinas Merkouri. מסעדה איטלקית כשרה בהשגחת חב"ד, מגישה ארוחות בוקר, פיצות ופסטה.

• **Hummus Eliyahu Paphos**

רח' 19 Artemidos, בנמל של פאפוס. מספקת חומוס וארוחות מהשורה הכשרה

• **Pizza Pappy's**

באותו מתחם של Pita Crispy באפרודיטיס 10–16. מגישה פיצות אפויות בעץ, מאפים, סלטים כשרים.

• **Blue Lagoon Hotel**

מלון כשר מלא בפאפוס, על חוף הים. מציע חופשה כשרה מלאה, כולל בופה, בית כנסת, ופעילויות חגים

שוקי אוכל, מאפיות ויינות מקומיים

בכפרים ובשוקי העיר תמצאו לחמים טריים, מאפים מקומיים (כמו בורקאס מתובל), ריבות תוצרת בית, שמן זית איכותי ויינות בוטיק מהרי הטרודוס. קפריסין מתגאה במסורת עתיקה של יין, כשיינות הקומנדריה המקומיים נחשבים מהעתיקים בעולם.

הקולינריה הקפריסאית לא מציעה רק אוכל – היא חלק מהתרבות, מהאירוח ומהקצב של החיים באי. בין אם אתם מבקרים, משקיעים או שוקלים רילוקיישן – האוכל המקומי יכבוש אתכם מהרגע הראשון, וישלב באופן מושלם בין טעמים מוכרים והרפתקה קולינרית ים תיכונית אמיתית.

יעדים וערים מרכזיות בקפריסין

פאפוס – עיר קטנה עם קסם גדול

פאפוס, העיר הדרום-מערבית של קפריסין, היא לא רק יעד תיירותי מובהק אלא גם אחת הבחירות המובילות עבור משקיעים ישראלים. השילוב בין אקלים נהדר, נופים עוצרי נשימה, רצועת חוף מרהיבה, מחירים נגישים וסביבה בטוחה – הפך את פאפוס לעיר שמושכת משפחות, פנסיונרים ומשקיעי נדל"ן מכל העולם.

העיר מחולקת למספר אזורים בעלי אופי שונה – כל אחד מהם מתאים לקהלים שונים. אזור **קאטו פאפוס**, הסמוך לים, מאופיין בתיירות גבוהה, דירות נופש, מסעדות, טיילת יפה וביקוש עונתי גבוה. זהו המקום האידיאלי לדירות המיועדות ל-Airbnb ולהשכרות קצרות. לעומת זאת, אזורים כמו **גרוסיפו** או **טומבס אוף דה קינגס** מציעים שכונות שקטות יותר, קרובות לחוף אך מתאימות יותר למשפחות למגורים קבועים.

פאפוס ידועה בכך שהיא עדיין מציעה מחירים סבירים – גם לרכישת דירה ראשונה וגם להשקעה. ניתן למצוא דירות חדשות החל מ-180,000 אירו, וילות באזורים טובים סביב 350,000–600,000 אירו. פרויקטים חדשים נבנים בקצב מואץ, ומציעים סטנדרטים גבוהים מאוד – עם בריכות, נוף לים וחניות תת-קרקעיות.

העיר גם נוחה לחיים יומיומיים: יש בה בתי ספר בינלאומיים, מרכזים רפואיים, קניונים, שדה תעופה בינלאומי, קניון מפואר – והכל במרחקים קצרים. האווירה רגועה מאוד, הקצב איטי, והתיירות תורמת לאנרגיה המקומית בלי להפר את האיזון.

לאורך השנים האחרונות, קהילה ישראלית קטנה אך פעילה החלה לצמוח בעיר – משפחות, יזמים, וגם גמלאים שבוחרים להעביר את חודשי החורף באי. הנגישות לישראל במחירים נוחים מושכים אליה קהל יציב ומתעניין.

פאפוס מציעה את אחד השילובים הנדירים באירופה: יעד תיירותי עם איכות חיים, שוק נדל"ן פעיל אך לא רווי, אפשרות למגורים ולתשואה – והכל במחירים נגישים ובמרחק קצר מישראל. בין אם אתם מחפשים להשקיע, לעבור, או לשלב – פאפוס היא יעד שלא כדאי לפספס.

אזורי המפתח בפאפוס

החלק התיירותי המובהק של העיר הוא קאטו פאפוס (Kato Paphos) – האזור התחתון, הסמוך לים ולטיילת המרכזית. זהו מוקד התיירות העירוני של פאפוס, ובו מרוכזים המלונות, החנויות, המסעדות, ברים, מוזיאונים ואתרי הארכיאולוגיה. עבור משקיעים, קאטו פאפוס מהווה הזדמנות ברורה להשכרה קצרה דרך פלטפורמות כמו Airbnb, אך יש לקחת בחשבון שהאזור שוקק במיוחד בעונה – ולעיתים עמוס ורועש. הנכסים כאן לרוב קטנים, בדירות בניינים ישנים, אך יש גם פרויקטים חדשים עם נוף לים שמציעים סטנדרט גבוה מאוד.

אזור נוסף שמושך עניין הוא אזור קברי המלכים (Tombs of the Kings) – רצועה מתפתחת לאורך כביש מרכזי המחבר את העיר לחופים הצפוניים. מדובר באזור מגוון הכולל דירות נופש, קניונים, בתי קפה ונגישות גבוהה לתחבורה ציבורית. הוא מבוקש גם להשכרה ארוכת טווח, בזכות הקרבה לאוניברסיטה המקומית ולמוסדות לימוד, ומתאים בעיקר להשקעות בינוניות ולטווחים בינוניים-קצרים.

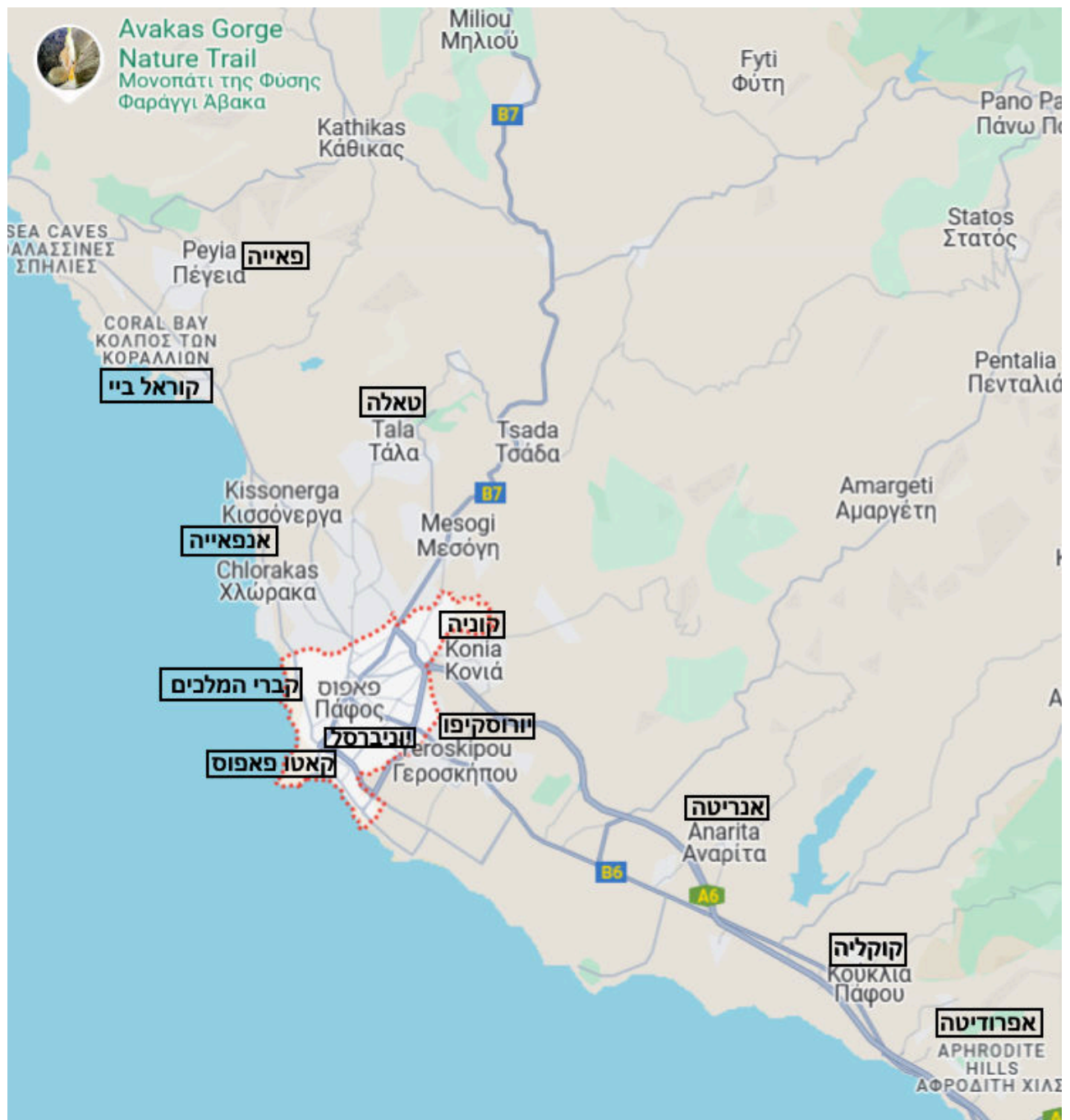
אם נעים צפונה במעלה העיר, מגיעים אל גבעות גרוסיפו (Geroskipou) – אזור כפרי-עירוני, שקט יותר, עם נוף פתוח לים, קירבה לשדה התעופה ונגישות טובה לכביש המהיר. מדובר באזור שמתאים מאוד למי שמחפש מגורים קבועים באווירה רגועה יותר, הרחק מההמולה של קו החוף. הבנייה כאן מתאפיינת בוילות חד-משפחתיות או דירות בפרויקטים נמוכים, ורבים מהתושבים הם משפחות או פנסיונרים מחו"ל.

אזור יוקרה מובהק הוא סי קייבס (Sea Caves) – מעט צפונית למרכז העיר, בסמוך לשכונת פאייה (Peyia). זוהי רצועת נדל"ן שכוללת וילות פרטיות, לעיתים במגרשים גדולים במיוחד, עם נוף פתוח אל הים ונגישות פרטית יחסית. המחירים גבוהים יחסית, אך גם רמת הבנייה, המרחב והפרטיות – בהתאם. האזור מתאים למשקיעים אמידים שמחפשים נכסים ייחודיים, וגם למי שמחפש בית נופש ברמה הגבוהה ביותר.

שכונות פנימיות יותר כמו אנאפיה, אמבה ואפילו סטרובי מציעות נדל"ן זול יותר, אך גם פחות ביקוש תיירותי. עם זאת, הן יכולות להתאים למי שמחפש נכס קטן להשכרה קבועה לתושבים מקומיים, או לניהול עצמאי של נכס מרוחק יותר.

לבסוף, כדאי להזכיר את אזור יוניברסיטי אוף פאפוס – הסמוך לאוניברסיטה החדשה של העיר. האזור הזה מתפתח במהירות, ומושך סטודנטים, אנשי סגל ומשפחות צעירות. יש בו ביקוש לדירות קטנות, ולעיתים גם לבתי שותפים, עם פוטנציאל תשואה מעניין לטווח ארוך.

מפת אזורים מרכזיים בפאפוס



פאפוס איננה עיר אחת – אלא מקבץ של אזורים, כל אחד עם האופי, המחירים והקהל שלו. מי שמבין את ההבדלים בין אזור תיירותי מובהק, שכונה משפחתית, פרויקט יוקרתי או אזור אוניברסיטאי – ידע לא רק איפה לקנות, אלא גם למה, כמה ולמי להשכיר.

הקהילה הישראלית בפאפוס

פאפוס, עיר הנמל הדרום-מערבית של קפריסין, הפכה בשנים האחרונות ליעד מועדף על ישראלים – לא רק להשקעה בנדל"ן או לחופשות, אלא גם למגורים של ממש. העיר, שהייתה בעבר מוקד תיירות אירופי קלאסי, משנה את פניה ומושכת אליה יותר ויותר ישראלים שמחפשים שקט, איכות חיים, מחירים נגישים – ובעיקר קהילה ישראלית הולכת ומתרחבת.

פרופיל הקהילה – מגוונת, צעירה ובתנופה

הקהילה הישראלית בפאפוס מורכבת ממשפחות צעירות, משקיעים שמנהלים נכסים בעיר, זוגות בגילאי 40–60 שעושים רילוקיישן חלקי או מלא, וגם פנסיונרים שמחפשים חיים נוחים, איטיים וזולים יותר מאשר בישראל. לא מדובר רק בכמה תושבים בודדים – אלא בקהילה חיה, משתפת פעולה ומתפתחת בקצב מואץ.

אזורים עם ריכוז ישראלי

שכונות כמו טומבס אוף דה קינגס (Tombs of the Kings), קאטו פאפוס (Kato Paphos), ויוניברסל (Universal) הפכו לפופולריות במיוחד בקרב ישראלים – בזכות הקרבה לים, השירותים הקהילתיים, והאווירה השכונתית הבינלאומית. גם פרברים כמו ירוסקיפו (Geroskipou) ולפטה (Lefkara) מושכים משפחות שמעדיפות וילות פרטיות ומרחבים ירוקים.

מוסדות ופעילות קהילתית

בפאפוס פועל בית חב"ד שמתאים את עצמו לצורכי הקהילה והתיירים, עם ארוחות שבת, חגים ופעילויות. בנוסף, פועלות יוזמות פרטיות של ישראלים – כמו חוגים לילדים בעברית, מפגשי שיש, סדנאות לנשים, ושיתופי פעולה עסקיים בין תושבים. לא מעט בעלי עסקים ישראלים פתחו בעיר מסעדות, חנויות, משרדים וחברות ניהול נדל"ן – והדבר תורם לתחושת הבית והנוכחות המקומית.

קליטה ותמיכה לחדשים

מי שמגיע לפאפוס כישראלי מרגיש מהר מאוד בבית – בזכות קבוצות וואטסאפ פעילות, קבוצות פייסבוק ייעודיות, ותושבים ותיקים שמסייעים בקליטה. יש מי שמדריך אותך היכן לעשות קניות בזול, לאיזה רופא לגשת, או איך לרשום את הילדים למסגרת מתאימה. התמיכה הקהילתית היא מה שמייצר את ההבדל האמיתי – תחושת ביטחון ושייכות כבר מהיום הראשון.

חינוך, משפחות וחיי יומיום

הישראלים בפאפוס שולחים את ילדיהם לבתי ספר אנגליים פרטיים או לגנים מקומיים עם צוות דובר אנגלית. הילדים משתלבים בקלות, נהנים מחצרות פתוחות, חוגים ויחס אישי. המשפחות הישראליות יוצרות מעגלים חברתיים משלהן, עם מפגשים קבועים, טיולים משפחתיים ושבתות משותפות.

לרנקה: נמל תעופה, מיקום נוח ועלויות נמוכות

לרנקה, העיר השלישית בגודלה בקפריסין, מתגלה כנקודת פתיחה אידיאלית למשקיעים ישראלים שמחפשים דריסת רגל ראשונה בשוק המקומי. עם מיקום אסטרטגי, שדה תעופה בינלאומי צמוד, קו חוף משופץ ועלויות רכישה מהנמוכות באי – היא מהווה שער נגיש, פשוט ובטוח לעולם הנדל"ן הקפריסאי.

מה שהופך את לרנקה ליעד כל כך נוח הוא הקומפקטיות שלה: תוך דקות נסיעה מגיעים מהטיילת למרכז העיר, מהמרינה לבית הספר הבינלאומי, ומהחוף לדירה הפרטית. העיר חיה ונושמת – אך לא עמוסה, תיירותית – אך לא מתועשת, אורבנית – אך גם קהילתית.

לרנקה ידועה גם כאזור שבו קל להתחיל להשקיע. מחירי הדירות במרכז ובשכונות הקרובות נעים סביב 100,000–180,000 אירו לדירות חדשות, והביקוש לשכירות מצד מקומיים, סטודנטים ותיירים נשאר יציב לאורך כל השנה. הפרויקטים החדשים, במיוחד סמוך לחוף, מציעים עיצוב מודרני, תשואה סבירה, ואפשרות להשכרה לטווח קצר או ארוך.

מעבר לכך, לרנקה קרובה מאוד לשדה התעופה הבינלאומי הראשי של קפריסין – מה שמקל על ביקורים תכופים מישראל וגם על שיווק הנכס לתיירים. מדובר בעיר נגישה ונוחה מאוד לתפעול – בין אם אתם גרים בה, או רק מחזיקים בה נכס מניב.

העיר עוברת בשנים האחרונות תהליך של התחדשות עירונית – כולל בנייה מחודשת של המרינה, שיפוץ הטיילת, שדרוג אזורי מגורים ובניית מתחמי מגורים מודרניים. זהו איתות ברור למשקיעים: הפוטנציאל של לרנקה עדיין לא מומש במלואו, ויש לאן לצמוח.

לרנקה היא לא העיר הכי נוצצת בקפריסין – אבל היא ללא ספק אחת השימושיות, הנגישות והמשתלמות ביותר. למי שרוצה להתחיל להשקיע בלי להסתבך, לחפש נכס קרוב לשדה תעופה, או ליהנות מתשואה יציבה במחיר כניסה נמוך – זו הבחירה החכמה.

האזורים המרכזיים בלרנקה

לרנקה נחשבת לעיר השער של קפריסין – בזכות שדה התעופה המרכזי שלה – אך בשנים האחרונות היא הופכת גם לעיר נדל"ן מובילה, במיוחד עבור משקיעים ישראלים. אחת הסיבות לכך היא השכונות והכפרים שסובבים את מרכז העיר, המציעים מגוון רחב של נכסים, מחירים נגישים, פוטנציאל עליית ערך ותשואה שוטפת. כל אזור עם היתרונות והקהל שלו.

ליבדיה, שממוקמת בצפון-מזרח לרנקה, הפכה בשנים האחרונות לאחד היעדים החמים ביותר בעיר – גם למשפחות מקומיות וגם למשקיעים זרים. מדובר באזור שקט, חדש יחסית, עם תשתיות מתפתחות, קרבה לים ולכביש הראשי שמוביל לניקוסיה. נבנים כאן פרויקטים חדשים ברמת גימור גבוהה, כולל וילות ובתי מגורים פרטיים. האווירה מקומית, הבנייה מודרנית, והמחירים עדיין נוחים ביחס לפוטנציאל. זהו אזור מצוין למשקיע שמחפש יציבות, איכות חיים ועליית ערך לאורך זמן.

ממזרח לליבדיה נמצאת אורקליני – כפר חוף מסורתי שהפך בשנים האחרונות לשכונת מגורים יוקרתית למחצה. אורקליני נהנית מקרבה לים, נוף פתוח, מרחק קצר מלרנקה, וגישה נוחה לכבישים הראשיים. רבים מהבתים כאן הם וילות פרטיות עם גינות, ולעיתים גם בריכה. האזור מתאים במיוחד למשפחות, פנסיונרים וזוגות שמחפשים איכות חיים רגועה – אך גם למשקיעים שרוצים להשכיר לטווח בינוני-ארוך לקהל איכותי.

אזור נוסף שמושך תשומת לב הוא פילה – כפר מעורב עם אוכלוסייה קפריסאית וקהילה טורקית שחיה בו בצמוד. בשנים האחרונות חלה תנופה של בנייה חדשה בפילה, במיוחד בפרויקטים פרטיים למשפחות. המחירים עדיין נמוכים ביחס לאזורים המרכזיים, מה שמאפשר למשקיע לרכוש נכס עם פוטנציאל השבחה משמעותי. מי שלא חושש מהמרקם התרבותי המיוחד, ימצא כאן הזדמנויות אמתיות.

דרומה משם נמצאת קיטי – כפר ציורי ושקט, במרחק נסיעה קצר מאוד משדה התעופה. קיטי מציע סביבה ירוקה, רחובות פתוחים, שילוב של בנייה כפרית ומודרנית, ואוכלוסייה מקומית ידידותית. זהו אזור שמושך משפחות קפריסאיות אך גם זרים שמחפשים שלווה לצד נגישות. הנדל"ן כאן מגוון – מדירות קטנות ועד בתים פרטיים. עבור משקיעים, מדובר באזור שמתאים להשכרה ארוכת טווח או למי שמחפש נכס לשימוש אישי בשילוב עם השכרה עונתית.

לבסוף, אי אפשר לדבר על לרנקה בלי להזכיר את מקנזי – אזור החוף הדרומי, סמוך לשדה התעופה, שמהווה מוקד תיירותי שוקק עם טיילת, ברים, מסעדות ודירות נופש. מקנזי הוא אזור מבוקש מאוד להשכרות קצרות, והביקוש בו גבוה בעיקר בעונת התיירות. זהו המקום המתאים למשקיעים שמכוונים ל-Airbnb או להשכרה עונתית, ומוכנים להתמודד עם עונתיות ומחירים גבוהים יותר.

לרנקה מתרחבת וגדלה דרך אזוריה החיצוניים – כל אחד מהם עם קצב אחר, קהל אחר וסגנון חיים אחר. ליבדיה ואורקליני מתאימים למגורים יציבים או השקעה ארוכת טווח, קיטי ופילה מציעים פוטנציאל צמיחה באזורים שקטים, ומקנזי הוא הבחירה למי שרוצה להיות בלב התיירות. להבין את מפת לרנקה – זו הדרך להשקעה חכמה.

מפת אזורים מרכזיים בלרנקה



הקהילה הישראלית בלרנקה – בית מחוץ לבית

בעשור האחרון הפכה לרנקה ליעד מועדף עבור ישראלים, לא רק להשקעה או חופשות – אלא גם למגורים של ממש. אחד המרכיבים המרכזיים שמחזקים את המשיכה של לרנקה עבור ישראלים הוא הקהילה המתפתחת בעיר – תוססת, מגובשת, תומכת ומגוונת. היא מורכבת ממשפחות צעירות, פנסיונרים, יזמים, עצמאיים וגם בעלי עסקים שפועלים מול השוק הקפריסאי והבינלאומי.

שכונות עם נוכחות ישראלית ברורה

באזורים כמו ליבדיה, אורקליני וקיטי ניתן למצוא ריכוז גבוה של ישראלים – במיוחד משפחות שרכשו נכסים למגורים או להשקעה. נוכחות הקהילה ניכרת בגני הילדים הפרטיים, בשלטים בעברית על חנויות, ובאירועים הקהילתיים שמתרחשים לאורך השנה. ההרגשה הכללית היא של מקום מוכר – שמספק ביטחון והמשכיות תרבותית בתוך סביבה זרה.

קשרים חברתיים וקבוצות תמיכה

ישראלים בלרנקה משתייכים לרשת קהילתית חיה ותוססת, דרך קבוצות פייסבוק, קבוצות וואטסאפ ואירועים משותפים. החל מהמלצות על בעלי מקצוע מקומיים, דרך סיוע בקליטה, ועד פעילות יזומה למען הקהילה – הכול קורה מתוך תחושת "אנחנו כאן יחד". תושבים ותיקים מסייעים לחדשים, ונוצרות חברויות שחוצות גילאים ומקצועות.

מוסדות יהודיים וקהילתיים

בלרנקה פועל בית חב"ד מסודר, שמספק מענה רחב – מארוחות שבת וחגים, דרך פעילויות לילדים ועד הנגשת שירותי דת למעוניינים. בנוסף, ישנם עסקים ישראליים ובתי אוכל כשרים, שמהווים עוגן עבור שומרי מסורת או סתם כאלה שמתגעגעים לטעמים מהבית. גם תיירים מישראל שמגיעים לעיר פוגשים מיד נוכחות ישראלית נעימה ומסבירת פנים.

משפחות וילדים – חינוך וחיי חברה

הקהילה כוללת עשרות רבות של משפחות עם ילדים, שבחרו בלרנקה כמקום לגדול בו – בזכות החינוך הבינלאומי, האקלים הנעים והחיים הבטוחים. הילדים משתלבים בבתי ספר בריטיים או יווניים, אך נפגשים אחר הצהריים בגינות, חוגים או אירועים ישראליים. עבור ההורים, הנוכחות של קהילה מוכרת מקלה על ההתאקלמות, יוצרת רשת תמיכה ומחזקת את תחושת הבית.

לימסול – המרכז הכלכלי והיוקרתי של קפריסין

לימסול, העיר השנייה בגודלה בקפריסין, נחשבת ללא עוררין לבירת העסקים, הכלכלה והיוקרה של האי. עבור מי שמחפש שילוב בין השקעת נדל"ן, קרבה לעסקים, חיי תרבות וים תוסס – זו הבחירה הבינלאומית ביותר בקפריסין. לא במקרה היא גם היעד המועדף על חברות הייטק, יזמים ומשקיעים מכל העולם.

העיר נהנית ממיקום מרכזי לאורך חוף הדרום, עם גישה נוחה לשתי שדות התעופה המרכזיים (בלרנקה ופאפוס), נמל מסחרי פעיל, ואחת המרינות המרשימות ביותר במזרח הים התיכון. בשנים האחרונות נבנו בה פרויקטים רבי קומות, בתי מלון יוקרתיים, מגדלי משרדים ונכסי יוקרה שמהווים סמל לגלובליזציה הפיננסית שמתרחשת בעיר.

רמות המחירים בלימסול גבוהות יותר מבשאר האי – דירות חדשות באזורי הביקוש עשויות להתחיל מ-250,000–300,000 אירו, ודירות בפרויקטים יוקרתיים או במגדלים על קו הים מגיעות גם למיליון אירו ויותר. אבל התמורה בהתאם: רמת גימור גבוהה, שירותים מפוארים, תחזוקה מוקפדת וסביבה מעוצבת. תשואות ההשכרה לרוב נמוכות יחסית לאזורים אחרים, אך הביקוש הקבוע ויציבות השוק מאזנים את ההשקעה.

לימסול מושכת ישראלים מכל הסוגים: אנשי עסקים, חברות עם פעילות בינלאומית, וגם משפחות שמעדיפות סביבה אורבנית עם חינוך פרטי איכותי, מרכזים רפואיים ומסעדות גורמה. היא גם המקום שבו חיים קהלים אמידים מרוסיה, אנגליה ומזרח אירופה – מה שמקנה לה אופי בינלאומי, רב-תרבותי ויוקרתי.

העיר מתאימה במיוחד למי שמחפש השקעה עם אופק עסקי – בין אם בשכירות למשרדים, בפתיחת עסק עצמאי או בנכס שיכול לשמש גם למגורים וגם למשרד. לעומת זאת, מי שמחפש שקט או השקעה בתקציב מוגבל, ייתכן שימצא ערך טוב יותר באזורים אחרים של האי.

לימסול היא הלב הפועם של קפריסין – עיר מודרנית, גלובלית, עם אופק השקעה ברור. מי שמחפש יוקרה, סביבה עסקית דינמית ונוכחות עירונית אמיתית – ימצא בלימסול מענה מדויק. זוהי קפריסין בגוון בינלאומי, עם מגע של מנהטן מול חופי הים התיכון.

היכרות עם אזורים מרכזיים בלימסול

לימסול, המרכז הכלכלי והתוסס של קפריסין, מציעה שילוב ייחודי של עיר מודרנית עם שוק נדל"ן דינמי, קו חוף מרהיב, תרבות תוססת וקהילה בינלאומית מגוונת. עבור משקיעים, משפחות ואנשי עסקים – הבחירה באזור הנכון בתוך העיר יכולה להשפיע בצורה דרמטית על הצלחת הרכישה. כל שכונה בלימסול נושאת עמה אופי שונה, טווח מחירים שונה וייעוד שונה.

העיר העתיקה ואזור המרינה של לימסול נחשבים ללב הפועם של העיר – זהו האזור שבו מתרכזים החיים החברתיים, התרבותיים והתיירותיים. סמטאות אבן, מבנים משוחזרים, חנויות בוטיק, מסעדות גורמה וטיילת חדשה ומרשימה על הים יוצרים אזור עם אווירה ים-תיכונית בינלאומית. מרינת לימסול עצמה היא אחד מאזורי היוקרה הגדולים בקפריסין – עם מגורים על המים, מחירים גבוהים מאוד ונכסים יוקרתיים. הדירות כאן מתאימות בעיקר להשכרה לטווח קצר או למגורים של זרים בעלי אמצעים. המחירים גבוהים בהתאם – אך גם הפוטנציאל למכירה עתידית באזור מבוקש במיוחד.

שכונות גרמסויה, הנמצאות ממזרח למרכז העיר, מהוות את אחת הבחירות הפופולריות ביותר בקרב זרים – במיוחד רוסים וישראלים. גרמסויה משלבת בין מגורים עירוניים נוחים לבין קרבה לים, מסעדות, חיי לילה, מרכזי קניות ובתי ספר פרטיים. ישנה הבחנה בין גרמסויה "הישנה" – הקרובה לים, עם דירות נופש ווילות יוקרתיות, לבין גרמסויה "החדשה" והפנימית – אזור שקט יותר, מגורים מקומיים ופרויקטים חדשים. גרמסויה מתאימה למי שמחפש דירה להשכרה ארוכת טווח, מגורים באווירה בינלאומית, או נכס שישמש בעתיד לרילוקיישן.

אזור זקאקי, בחלק המערבי של העיר, עובר בימים אלו מהפך של ממש – ממחסן תעשייתי ושטח פתוח לאזור פיתוח מסיבי. כאן מוקם הקזינו הגדול ביותר באירופה (City of Dreams), לצד מרכזי קניות חדשים, מלונות ופרויקטים למגורים. זהו יעד מובהק למשקיעים שמכוונים לעתיד, עם מחירים שעדיין נגישים יחסית, אך עשויים לעלות משמעותית עם התפתחות האזור. מדובר בהשקעה בעלת פוטנציאל גבוה, אך גם בטווח זמן ארוך יחסית עד למימוש המלא של התכניות האורבניות.

אגיוס טיכונאס, שממוקמת מזרחית ללימסול, מציעה מגורים בסביבה יוקרתית ושקטה, עם נוף לים וקרבה לחוף. האזור נחשב לאחד האקסקלוסיביים בעיר, עם וילות גדולות, בנייה מודרנית ודיירים זרים בעלי ממון. הוא מתאים במיוחד למי שמחפש בית נופש פרטי או מגורים במעמד גבוה – אך גם מציע הזדמנויות השקעה בהשכרה לטווח קצר לתיירים שמעדיפים פרטיות על פני מרכז העיר.

אגיוס אטנסיוס, הסמוכה לגרמסויה, היא שכונה שמתפתחת בקצב מהיר ומציעה שילוב של נגישות טובה למרכז העיר ולחוף, עם מגורים בשכונה מודרנית ובטוחה. האזור מאופיין בבנייה חדשה, מרכזי עסקים קטנים, אוכלוסייה מקומית ואווירה משפחתית. מדובר באזור שמתאים מאוד למגורים שקטים או להשכרה ארוכת טווח למשפחות ולזוגות עובדים.

השכונה איפסונס, המרוחקת מעט יותר לכיוון מערב העיר, נחשבת לפרבר שקט ומתפתח. המחירים בה עדיין נמוכים יחסית ללימסול, ויש בה פרויקטים חדשים שמושכים זוגות צעירים ומשקיעים בתחילת דרכם. איפסונס מתאימה במיוחד למי שמחפש השקעה בתקציב נגיש, עם פוטנציאל לצמיחה עתידית ככל שהעיר ממשיכה להתרחב מערבה.

מפת אזורים מרכזיים בלימסול



הקהילה הישראלית והיהודית בלימסול

לימסול, העיר השנייה בגודלה בקפריסין והמרכז הכלכלי שלה, הפכה בשנים האחרונות גם למוקד מרכזי לקהילה הישראלית והיהודית באי. השילוב בין חיי עיר תוססים, הזדמנויות עסקיות, מוסדות חינוך מתקדמים ואווירה קוסמופוליטית – מושך ישראלים מכל הסוגים: יזמים, משקיעי נדל"ן, עובדים מרחוק, משפחות צעירות וגם פנסיונרים שמחפשים איכות חיים בסביבה חמה ומוכרת.

קהילה מגוונת ומובילה

בלימסול מתגוררים מאות ישראלים – והמספר הולך וגדל. הקהילה כוללת מגוון רחב של אנשים: אנשי הייטק שעובדים מרחוק או עבור חברות בינלאומיות הפועלות בעיר, משפחות שבחרו לעבור לרילוקיישן ולהשתלב בבתי הספר המקומיים, וכן בעלי עסקים שפועלים בזירה המקומית או הבינלאומית. גם צעירים שמחפשים חיי חוף, וגם גמלאים שמעדיפים חיים נוחים ורגועים – מוצאים את מקומם בלימסול.

מוסדות יהודיים ומרכזים קהילתיים

בלימסול פועל בית חב"ד פעיל ודינמי, שמשרת את הקהילה היהודית המקומית, ישראלים תושבי המקום ותיירים שמגיעים לעיר. במקום מתקיימות ארוחות שבת, שיעורים, פעילויות לילדים, טקסים בחגים ושירותים דתיים למעוניינים. בנוסף, קיימת נוכחות של בתי עסק כשרים, מסעדות בסגנון ישראלי, ואפילו חנויות שמייבאות מוצרים מישראל – מה שמקל על שומרי מסורת ועל מי שמתגעגע למטבח הישראלי.

שילוב חברתי ומערכת תמיכה

הקהילה הישראלית בלימסול מאורגנת היטב ברמה החברתית – עם קבוצות וואטסאפ, קבוצות פייסבוק, מפגשים קהילתיים ויוזמות משותפות. ניתן לקבל סיוע במציאת בעלי מקצוע, חינוך לילדים, תרגום מסמכים, ייעוץ משפטי ועוד. המעבר לעיר נעשה קל יותר כאשר יש רשת חברתית ותרבותית תומכת, שמלווה את התהליך לאורך כל הדרך.

חינוך וחיי משפחה

הורים ישראלים בלימסול שולחים את ילדיהם לבתי ספר בינלאומיים – בעיקר כאלה בשפה האנגלית, עם תכניות לימוד מתקדמות. ישנם גם מסגרות פרטיות וגננות דוברות עברית. ילדים ישראלים משתלבים היטב בחברה המקומית, אך נהנים גם ממעגלים חברתיים משלימים בתוך הקהילה – כולל מפגשים, חוגים ופעילויות מיוחדות בעברית.

ניקוסיה, איה נאפה וערים נוספות

רוב המשקיעים והמשפחות מתמקדים בפאפוס, לרנקה ולימסול – אך קפריסין כוללת גם אזורים נוספים שמציעים ייחוד מסוג אחר: בירה פעילה עם חיי תרבות, עיירות חוף עם אנרגיה תיירותית, ואפילו כפרים שקטים עם קסם כפרי ותחושת "אירופה הישנה". לא בכל מקום כדאי להשקיע, אבל כדאי להכיר את האפשרויות.

ניקוסיה, עיר הבירה של קפריסין, ממוקמת בלב האי – הרחק מהחוף. זוהי עיר ממשלתית, מנהלית ואקדמית, ובה מתגוררים אנשי ממשל, דיפלומטים, סטודנטים ותושבים מקומיים. הנדל"ן בעיר פחות פונה לתיירים ויותר מתאים להשכרות לטווח ארוך, משרדים, והשקעות עסקיות. המחירים סבירים, אך התשואות לרוב נמוכות יחסית לשוק התיירותי. עם זאת, למי שמחפש נכסים בסביבה עירונית פנימית – ניקוסיה מציעה יציבות ואוכלוסייה איכותית.

אגיה נאפה, לעומת זאת, היא קוטב הפוך לגמרי – עיירת נופש מובהקת על קו החוף המזרחי, עם חופים מהיפים באי, חיי לילה תוססים ופרויקטים נופשיים חדשים. האזור פורח בעיקר בעונת הקיץ, ומושך תיירים צעירים מאירופה. השקעה באגיה נאפה מתאימה במיוחד להשכרות עונתיות או לרכישת בית נופש אישי. חשוב לדעת שהאופי התיירותי החזק יוצר שוק דינמי – אך גם עונתי מאוד, ודורש ניהול מוקפד.

באזורים נוספים כמו **פרוטאראס**, **פוליס**, או כפרים בהרי **הטרודוס**, אפשר למצוא נכסים ייחודיים במחירים אטרקטיביים – אך לרוב עם נגישות מוגבלת ושוק מצומצם. השקעה כזו מתאימה בעיקר למי שמחפש שקט, בריחה מהעיר, או נדל"ן מסוג אחר – לעיתים מתוך אהבה למקום ולא דווקא מתוך ציפייה לרווח משמעותי.

קפריסין אינה רק שלוש ערים גדולות – אלא גם רשת של עיירות, כפרים ואזורים ייחודיים שיכולים להתאים לסוגים שונים של משקיעים. למרות ש 95% מהמשקיעים הישראלים משקיעים בלרנקה, לימסול ופאפוס הבחירה באזור צריכה להיות תוצאה של הבנת הצרכים: תיירות מול מגורים, עונתיות מול יציבות, ואופי החיים שאתם מחפשים באי.

החיים בפרברים ובכפרים

כשחושבים על רילוקיישן או השקעה בקפריסין, רוב האנשים מדמיינים את ערי החוף המרכזיות – לימסול, לרנקה או פאפוס. אך מתחת לרדאר של המשקיע הממוצע מסתתר עולם שלם של פרברים וכפרים – שבהם החיים איטיים יותר, זולים יותר, ומלאים באופי מקומי ואוטנטיות שאין בעיר. בשנים האחרונות, יותר ויותר ישראלים מגלים את הקסם שבחיים מחוץ למרכז – בין אם לצורך מגורים קבועים, ובין אם כהשקעה אסטרטגית באזורים מתפתחים.

יתרונות המגורים מחוץ למרכזים

החיים בכפרים או בפרברים הקפריסאיים מציעים איכות חיים ייחודית: קהילה קטנה ומכירה, קצב חיים רגוע, שקט כמעט מוחלט מהעומס העירוני, ואוויר צלול שמגיע מההרים או מהחוף הפתוח. משפחות עם ילדים, פנסיונרים וגם פרילנסרים בוחרים לעבור מהעיר – לא מתוך אילוץ, אלא מתוך בחירה מודעת.

במקומות כמו פילה, אורקליני, ליבדיה (סמוך ללרנקה), או איפסונס וזקאקי (ליד לימסול), ניתן ליהנות מגישה נוחה לעיר – אך מבלי לוותר על המרחב, הנוף הפתוח והשלווה של אזור פחות רועש.

מחירים נמוכים, שקט וטבע

השיקול הכלכלי משמעותי: המחירים בפרברים ובכפרים נמוכים בעשרות אחוזים ממחירי הדירות בעיר. וילה עם חצר ונוף הררי בכפר סמוך ללימסול, יכולה לעלות פחות מדירת שלושה חדרים בשכונה יוקרתית בעיר עצמה.

בנוסף, קיימת זמינות רבה של בתים מסורתיים לשיפוץ, מגרשים לבנייה, ונכסים עם פוטנציאל נדל"ני עתידי. אלה הופכים את האזורים הכפריים לא רק ליעד מגורים – אלא גם להזדמנות השקעה.

והנוף? לא צריך להרחיק הרבה כדי למצוא את עצמכם מול שדות זיתים, כרמים, יערות ומעיינות – כולם במרחק נסיעה קצרה מהחוף.

זמינות שירותים בפריפריה

אחד החששות הנפוצים הוא נגישות לשירותים ציבוריים. בפועל, הפרברים הקפריסאיים מצוידים בכל מה שצריך: סופרמרקטים, מרפאות, בתי ספר מקומיים, תחבורה ציבורית, ולעיתים גם מרכזי תרבות קטנים. רובם נמצאים ברדיוס של 10–20 דקות נסיעה מהעיר הגדולה הקרובה – כך שאפשר ליהנות מכל העולמות: גם נוחות, גם מרחב.

במקרים מסוימים, קיים אפילו יתרון תשתיתי – בזכות אזורי מגורים חדשים עם תשתיות מודרניות, חניות בשפע ובנייה בתכנון עדכני.

חויית מגורים אותנטית

למי שמחפש לא רק השקעה – אלא גם סיפור חיים – החיים בכפרים הקפריסאיים הם הזדמנות אמיתית. תושבים מקומיים מקבלים בברכה משפחות זרות, השכנים מזמינים לארוחות, והקהילה מתגייסת בשמחות ובחגים. הילדים זוכים לגדול בסביבה בטוחה ופתוחה, התרבות המקומית נרקמת סביב שולחן משותף, והשפה היוונית הופכת לחלק מהשגרה – מבלי לוותר על חיבור לקהילה הישראלית.

לא כל השקעה או מעבר חייבים להתחיל בעיר. הפרברים והכפרים של קפריסין מציעים חויית מגורים עשירה, טבעית וכלכלית – שמתאימה במיוחד למי שמחפש איכות חיים אמיתית, ולא רק כתובת. עבור ישראלים שמוכנים לצאת מהתבנית הרגילה – זהו המקום שבו שקט, חכמה ונוף נפגשים.

החופים הטובים ביותר בקפריסין

החופים הטובים ביותר בלרנקה

לרנקה, עיר החוף הדרומית של קפריסין, מציעה שילוב מנצח של נופים פתוחים, מים רדודים, חופים מטופחים וחווית בילוי שמתאימה לכל סוג של מבקר – ממשפחות עם ילדים ועד זוגות, צעירים או גולשים. הנה סקירה של החופים המומלצים בעיר וסביבתה הקרובה:

1. חוף פיניקודס (Finikoudes Beach)

החוף המרכזי והמפורסם ביותר בלרנקה, הממוקם בלב העיר ממש מול טיילת הדקלים. הוא מאובזר בכיסאות שיזוף, שירותי חוף, מים שקטים ונקיים, ספורט ימי, מסעדות וברים. האזור חי ותוסס במיוחד בקיץ – ומתאים גם למשפחות וגם לחובבי חיי הלילה.

2. חוף מקנזי (Mackenzie Beach)

חוף רחב ונעים, דרומית לשדה התעופה של לרנקה, עם חול בהיר ונוף מרהיב של מטוסים שנוחתים מעל הראש. לאורך החוף תמצאו שורה של מסעדות איכותיות, בתי קפה, ברים וקלבהים שמארחים מסיבות חוף בערבים. מקנזי מושך קהל צעיר ונחשב לאחד מאזורי הבילוי הפופולריים בעיר.

3. חוף קסטלה (Kastella Beach)

חוף שקט יותר ליד המרינה ודייגי העיר, המתאים בעיקר למשפחות עם ילדים ולמבקרים שמעדיפים אווירה רגועה יותר. המים כאן רדודים וחמים, והגישה נוחה עם שירותים ושפע מסעדות דגים מסורתיות סמוכות.

4. חוף יאנאטס (Yanathes Beach)

חוף חולי ומטופח הנמצא באזור דקליה (Dhekelia Road), צפונית-מזרחית לעיר. החוף שקט יחסית, מושלם למי שמחפש שיזוף ונופש במרחק מההמולה. מים צלולים, שירותי חוף מסודרים ואזורי נופש נוחים.

5. חוף פארמה (Faros Beach)

בקרבת הכפר פיירי, מערבית ללרנקה, תמצאו את חוף פארמה – חוף חולי לא צפוף, עם מים נקיים ונוף פתוח לים התיכון. החוף מושלם לפיקניק, שחייה או מנוחה של אחר הצהריים.

החופים של לרנקה מציעים חוויות ים נגישה, בטוחה ונקייה – עם שירותים ברמה גבוהה ותחושת חופשה אמיתית. בין אם אתם אוהבים חופים עירוניים ותוססים או פינות שקטות ורגועות – בלרנקה תמצאו בדיוק את מה שמתאים לכם.

החופים הטובים ביותר בלימסול

לימסול, העיר השנייה בגודלה בקפריסין ואחת מהמתקדמות והיוקרתיות שבה, מציעה רצועת חוף מגוונת המשתרעת לאורך כ-17 קילומטרים של ים תיכון צלול. החופים בעיר משלבים בין שירותים מודרניים, נוף מרהיב, גישה נוחה, טיילות מטופחות ואווירה נעימה לכל גיל. הנה החופים המומלצים בעיר ובסביבתה:

1. חוף דאסודי (Dasoudi Beach)

אחד מהחופים הפופולריים והירוקים בעיר, הממוקם בלב האזור התיירותי של לימסול. החוף מוקף ביער אקליפטוסים טבעי, מה שמספק גם צל טבעי וגם אווירה רומנטית. יש כאן מתקני ספורט, מסעדות, חנייה, מים רדודים ונקיים – מושלם למשפחות, ספורטאים ונופשים כאחד.

2. חוף אקטי אולימפיון (Akti Olympion Beach)

החוף המרכזי של לימסול, סמוך לטיילת העירונית (Molos). חוף עירוני מסודר עם נגישות גבוהה לנכים, שירותי הצלה, שבילים, ספסלים, מלתחות, בתי קפה ומסעדות. אידיאלי לשחייה, בילוי עם ילדים, ריצה או הליכה לאורך הים.

3. חוף ליידיס מייל (Lady's Mile Beach)

אחד מהחופים הארוכים והשקטים בלימסול, ממוקם דרומית לעיר, בסמוך לאזור נמל לימסול החדש. מים רדודים מאוד שמתאימים לילדים, חול נעים, גישה נוחה לרכב ואופציה למסעדות חוף עם סגנון יווני-כפרי. זהו חוף נינוח, מושלם לפיקניק או לבריחה מהעיר.

4. חוף גורמה (Governor's Beach)

כ-25 דקות מלימסול, חוף טבעי ייחודי עם חול לבן וסלעים גיריים לבנים שמעניקים לו מראה ייחודי. מתאים מאוד לצלילה חובבנית ולצילום, והוא מציע גם מסעדות דגים מעולות בקרבת מקום. החוף שקט ופחות מתויר, מה שהופך אותו לבחירה נהדרת למי שמחפש שקט.

5. חוף קיפרוס (Cyprus Beach) באזור אגיוס טיכונאס

חוף מטופח עם מתקנים מעולים ליד אזורי המלונות של אגיוס טיכונאס. אידיאלי לנופשים שמעדיפים חופים מרוחקים מעט אך מאורגנים היטב, כולל ספורט ימי, ברים ונוף מהמם.

לימסול מציעה שילוב נהדר של חופים מתאימים למשפחות, זוגות, צעירים ואוהבי ספורט ימי – הכל בשילוב עם נוחות עירונית, שירותים איכותיים ונוף מרהיב של ים תיכון כחול. אם אתם מחפשים חווית חוף שמשלבת איכות, נגישות וסגנון – לימסול היא בהחלט המקום בשבילכם.

החופים הטובים ביותר בפאפוס

פאפוס, עיר תיירותית מרהיבה בדרום-מערב קפריסין, מציעה חויית חוף שונה ומגוונת מזו של הערים הגדולות האחרות באי. בניגוד לחופים השטוחים והרחבים של לרנקה ולימסול, בפאפוס תמצאו רצועות חוף סלעיות ומרהיבות, לגונות נסתרות, מים צלולים במיוחד, ונופים דרמטיים של סלעים, מפרצים ונקודות תצפית מושלמות. החופים כאן מושכים בעיקר מטיילים שמחפשים טבע פראי, חוויות רומנטיות, וגם נופש נינוח ברמה גבוהה. הנה כמה מהחופים המומלצים בעיר וסביבתה:

1. חוף קוראל ביי (Coral Bay Beach)

אחד החופים הפופולריים ביותר בפאפוס ובקפריסין בכלל. מדובר בחוף חולי רחב ומטופח עם מים רדודים ונקיים, המתאים במיוחד למשפחות עם ילדים. החוף מציע כיסאות, שמשיות, שירותים, מסעדות סמוכות וספורט ימי. האזור סביבו משלב וילות נופש יוקרתיות ומלונות נוחים – ולכן מהווה מוקד גם לשהייה וגם להשקעה.

2. חוף לרה (Lara Beach)

חוף בתולי, פראי ושקט במיוחד, הממוקם באזור שמורת אקאמאס. נדרש רכב שטח כדי להגיע אליו, אך התגמול הוא חוף מבודד עם מים צלולים, חול זהוב ונוף מרהיב. החוף הוא גם אתר קינון לצבי ים, ולכן חשוב לשמור על הסביבה הטבעית בו. זהו מקום מושלם למחפשי שלוה והרפתקאות בטבע.

3. חוף פארוס (Faros Beach)

חוף עירוני ונעים, סמוך לנמל הישן ולאתרים הארכיאולוגיים של פאפוס. החוף מציע שביל הליכה, שירותים ציבוריים, נוף למגדלור ונגישות טובה – אופציה אידיאלית למי שמחפש יום רגוע ליד העיר העתיקה.

4. חוף ורתי (Vrysi Beach)

חוף מבודד יותר, בקצה אזור פגיה – חוף סלעי עם שקיעות עוצרות נשימה ואווירה רומנטית. המקום פחות מוכר ולכן פחות עמוס, מתאים לזוגות או חובבי טבע.

5. חוף סנט ג'ורג' (St. George Beach)

נמצא ליד כנסיית סנט ג'ורג', במרחק קצר ממרכז פאפוס. חוף קטן אך מטופח, עם נוף מרשים של סלעים ומים כחולים. מתאים לשחייה שקטה או לצלילה קלה.

פאפוס מציעה חויית חוף שונה – יותר טבעית, סלעית ורומנטית. היא מתאימה במיוחד למי שמחפש נוף עוצמתי, רוגע ומרחבים עם אווירה פחות עירונית. בין אם תעדיפו להשתזף בקוראל ביי או להתרחק עם רכב שטח אל חוף לרה – בפאפוס תמצאו חופים שישאירו חותם אמיתי בלב.

יתרונות קפריסין לישראלים

למה קפריסין?

בעשור האחרון, קפריסין הפכה ליעד מועדף עבור ישראלים – הן להשקעה בנדל"ן, והן לחיים ולחופשות. האי הקטן שבמזרח הים התיכון, הממוקם במרחק של פחות משעה טיסה מישראל, מציע שילוב ייחודי של נוחות, איכות חיים והזדמנויות. לא מדובר רק ביתרונות פיננסיים – אלא גם בתחושת קרבה, מוכרות וביטחון אישי, שהופכים את קפריסין לאחת המדינות הזרות שהכי קל להרגיש בהן בבית.

קרבה גיאוגרפית – חו"ל ליד הבית

קפריסין מרוחקת מישראל פחות מ-400 ק"מ – כלומר, מרחק של כ-40 דקות טיסה מנתב"ג לפאפוס או לרנקה. המשמעות: אפשר לקפוץ לביקור של סוף שבוע, לבוא לעקוב אחרי פרויקט נדל"ן או אפילו להתגורר באי ולהיות במרחק קצר מהמשפחה בארץ. הקרבה הזו יוצרת תחושת נוחות, זמינות וקשר מתמיד – יתרון עצום למי שלא רוצה להרגיש מנותק. יתרון נוסף הוא האפשרות להחזיק נכס בקפריסין ולשלב אותו באופן שוטף בחיים בישראל – בין אם כחופשה מרגיעה או כבסיס לנסיעות עבודה באירופה. המרחק הקצר מקצר עלויות טיסה, שומר על קשר משפחתי וחברתי, ומאפשר מעבר חלק בין שני העולמות.

תרבות דומה – בין ים תיכוניות לנוחות אירופאית

הקפריסאים חולקים עם הישראלים מאפיינים ים תיכוניים רבים: חום אנושי, משפחתיות, אהבה לאוכל טוב, מוסיקה ותרבות של "חיים טובים". השוק המקומי מלא בפירות וירקות טריים, בתי קפה עמוסים משפחות, וחיי קהילה תוססים – מזכירים במובנים רבים את השכונה הישראלית המוכרת.

עם זאת, לקפריסין יש גם צד אירופי מובהק – מערכת חינוך מערבית, שירותי בריאות מתקדמים, ניקיון וסדר ציבורי, נהיגה מסודרת ואכיפת חוקים תקינה. השילוב הזה יוצר תחושת ביטחון: אתה נמצא באירופה, אבל לא מרגיש ניתוק מהשפה, המנטליות או הערכים.

אנגלית כשפה מדוברת

רוב הקפריסאים דוברים אנגלית שוטפת, במיוחד בערים הגדולות ובאזורים התיירותיים. שילוב של עבר קולוניאלי בריטי עם חינוך מודרני הופך את קפריסין למדינה נגישה מאוד – גם למי שאינו שולט ביוונית. מהתנהלות מול משרדים ממשלתיים ועד שירותי רפואה, מהקניות בסופר ועד לשיחות עם שכנים – הכל זורם באנגלית.

גם מסמכים רשמיים, חוזים, שלטי רחוב, ואפילו רופאים, עורכי דין ואנשי מקצוע – מתנהלים באנגלית. זהו יתרון קריטי למשקיעים ובמיוחד לרילוקיישנים, שמעדיפים לא להסתבך עם מחסומי שפה או תרגום מתמיד.

גשר נוח לכניסה לאירופה

קפריסין היא מדינה חברה באיחוד האירופי, מה שמקנה לה תשתיות מערביות, רגולציה אירופית, ושקיפות גבוהה יחסית. אך בניגוד למדינות מערב אירופה, העלויות בה עדיין נמוכות משמעותית – הן בתחום הנדל"ן, והן ביוקר המחיה. זו הזדמנות פז ליהנות מהטוב של אירופה, בלי לשלם את המחירים של לונדון, פריז או ברלין.

קהילות ישראליות – תחושת בית גם רחוק מהבית

בשנים האחרונות, הולכת ומתהווה בקפריסין קהילה ישראלית חיה, מגובשת ופעילה – בעיקר בערים פאפוס, לרנקה ולימסול. משפחות עם ילדים, יזמים צעירים, פנסיונרים וגם עובדים מרחוק – כולם יוצרים יחד מרקם חברתי ישראלי תומך ומוכר. הקהילות כוללות קבוצות וואטסאפ פעילות, יוזמות חינוך משלים, חוגים בעברית, אירועי שבתות וחגים – תחושת בית שנשמרת גם באי זר.

המפגש עם ישראלים אחרים תורם מאוד לתחושת הביטחון וההשתלבות – וקל להכיר, להתייעץ ולבנות מעגל חברים במהירות. זוהי לא קהילה סגורה – אלא שילוב של ישראליות עם פתיחות בינלאומית שמאפשרת לילדים ולמבוגרים כאחד להשתלב גם בסביבה המקומית.

גידול בקהילה הישראלית

לפי דו"ח של סוכנות JTA מאמצע 2024, מעריכים כי כיום מתגוררות בכ-3,500 משפחות ישראליות באי – כלומר כ-15,000–17,000 איש.

הקהילות המרכזיות מרוכזות בערים כמו לימסול, לרנקה, פאפוס ואף באיה נאפה. ב-2025 נמצא כי כ-800 משפחות חיות בלימסול ועוד כ-400 בלרנקה. עליית מספר הישראלים קשורה ליציבות כלכלית ואירופאית של קפריסין, קרבה גיאוגרפית וחיבור באנגלית לקהל הישראלי.

פעילויות קהילתיות ואירועים ישראליים

לאורך כל השנה מתקיימים אירועים יהודיים וישראליים – מארוחות שבת וחגים, דרך טקסים ישראליים כמו יום העצמאות ויום הזיכרון, ועד מפגשים של משפחות עם ילדים. מוסדות כמו

בתי חב"ד, בתי כנסת ועמותות ישראליות פועלים כדי להעמיק את החיבור הקהילתי ולתת מענה לכל צורך – דתי, חברתי או חינוכי.

קבוצות פייסבוק, עסקים ומידע בעברית

קהילות פייסבוק ייעודיות, וואטסאפ וקבוצות תמיכה מאפשרות לכל ישראלי להרגיש שהוא לא לבד: חיפוש דירה, רופא, עו"ד, המלצה על מנקה או מורה פרטי – הכל זמין, בעברית, ובאדיבות של הקהילה המקומית. עסקים רבים הפועלים בקפריסין מתאימים את השירות לישראלים – מסעדות, חנויות, גני ילדים, סדנאות ועוד.

תחושת שייכות ומשמעות

יותר מהכל, הקהילה הישראלית בקפריסין מספקת תחושת שייכות. בין אם מדובר בזוגות צעירים, משפחות עם ילדים, גמלאים או יזמים – כולם מוצאים מישהו להיעזר בו, לדבר איתו ולשתף חוויות. עבור רבים, דווקא המעבר לחו"ל חיזק את החיבור לאנשים דוברי עברית ולזהות הישראלית.

קבוצות פייסבוק מרכזיות של ישראלים שמתגוררים או שוקלים מעבר לקפריסין:

ישראלים בקפריסין – קבוצה פעילה מאוד בשפה העברית, המיועדת לשאלות, טיפים, המלצות, חשיפה לשוק הנדל"ן ולמציאת קשרים חברתיים ועסקיים

Living in Cyprus – קבוצה בינלאומית הכוללת גם ישראלים, עם דגש על טיפים למגורים, תשתיות, חיי יומיום ותמיכה מכל סוג שהוא.

Expats Cyprus – קבוצה שמאפשרת שיתוף מידע על רילוקיישן, עבודה, לימודים ועסקים – בה משתפים גם ישראלים רבים

בנוסף, קיימות קבוצות קהילתיות ספציפיות כמו "הקיבוץ בקפריסין" שמבקשות ליצור מרכזי מגורים משותפים וייזום נדל"ן ישראלי.

הצטרפות לקבוצות הפייסבוק של ישראלים בקפריסין היא דרך מצוינת להיחשף למידע אמין, זמין ובעברית – במיוחד עבור מי שמתעניין ברילוקיישן, השקעה בנדל"ן, אפשרויות עבודה או הקמת משפחה באי. מעבר לכך, הקבוצות משמשות כמרכז תמיכה יומיומי, שבו ניתן לשאול שאלות מעשיות כמו איך פותחים חשבון בנק, איפה כדאי לרכוש רכב, ואפילו איפה למצוא מורה פרטי, רופא דובר עברית או גן ילדים מומלץ. בנוסף, הן מהוות פלטפורמה קהילתית אמיתית – עם מפגשים חברתיים, המלצות מקומיות, פעילויות לילדים והרגשה של בית שני גם כשנמצאים הרחק מישראל.

בתי כנסת, בתי חב"ד ומסעדות כשרות

במרכזי הערים הגדולות ישנם בתי חב"ד פעילים, בתי כנסת, קהילות שומרות מסורת ואפשרויות לשמירה על אורח חיים יהודי מלא. בבתי חב"ד מתקיימות תפילות קבועות, שיעורים, סעודות שבת ואירועים לכל המשפחה – כולל בראש השנה, פסח וסוכות.

בנוסף, נפתחו בשנים האחרונות מסעדות כשרות בקפריסין – חלקן בבעלות ישראלית – לצד חנויות שמוכרות מוצרים עם הכשרים מוכרים מישראל. גם הסופרים הרגילים מכילים לעיתים מוצרים עם הכשר, ויש זמינות לקנות מצרכים מהארץ או להזמין משלוחים מיוחדים, בעיקר בתקופות חג.

אוכל איכותי ורמת חיים גבוהה

קפריסין ידועה באוכל המקומי הטרי והבריא – פירות ים, גבינות מקומיות, שמן זית, ירקות אורגניים, לחמים טריים ובשרים איכותיים. הסצנה הקולינרית משלבת מסעדות יווניות מסורתיות, טברנות אותנטיות, וגם בתי קפה, מאפיות, מסעדות איטלקיות, אסייתיות ומודרניות – באיכות גבוהה ובמחיר נגיש.

רמת החיים הכללית בקפריסין גבוהה: הרחובות נקיים, השירות הציבורי סביר, השירות הרפואי פרטי זמין ואדיב, והתחושה הכללית היא של חיים בריאים ופשוטים יותר. גם קצב החיים נינוח יותר – פחות צפיפות, פחות רעש, פחות לחץ – אבל עם כל השירותים שצריך.

עלות מחייה נמוכה – עד 50% פחות מישראל

אחד היתרונות הבולטים של החיים בקפריסין הוא יוקר המחיה הנמוך. מחירי השכירות נמוכים בכ-40% מישראל, מוצרי מזון בסיסיים עולים משמעותית פחות, השירותים הפרטיים – מרופא ועד אינסטלטור – זולים משמעותית, וגם מיסים עירוניים, תחבורה ובילויים – כולם יחד חוסכים אלפי שקלים בחודש למשפחה ממוצעת.

עבור זוגות צעירים, פנסיונרים או משפחות עם ילדים – מדובר בשיפור אמיתי באיכות החיים: אותו סל שירותים, אבל בחצי מחיר. המשמעות היא שאפשר לחיות ברווחה, לחסוך או להשקיע יותר, ולחוות חיים שקטים ומאוזנים – בלי הצורך לרדוף אחרי ההכנסה הבאה.

קפריסין מציעה לישראלים "חו"ל בטוח ונוח": קרובה, דוברת אנגלית, זולה, עם קהילה ישראלית גדולה, עושר תרבותי ובינלאומי – עם יתרונות של חיים שקטים, מזג אוויר נעים, ואפשרויות נדל"ן אטרקטיביות. אין פלא שהאי הפך ליעד המועדף לישראלים משקיעים, משפחות, יזמים ולמי שמחפש איכות חיים – קרוב לבית.

יתרונות כלכליים ומשפטיים לישראלים

אחד הגורמים המרכזיים שהופכים את קפריסין ליעד מועדף למשקיעי נדל"ן מישראל הוא המערכת הכלכלית והמשפטית של האי – מערכת שמעניקה ודאות, יציבות ותנאים מצוינים למשקיעים זרים, כולל ישראלים.

מערכת מס נוחה וידידותית

קפריסין מציעה אחת ממערכות המיסוי הנוחות באירופה – על דיבידנד לתושבי חוץ, קפריסין מעניקה פטור מלא ממס – כל עוד מתקיימים תנאים בסיסיים ובהתאם לאמנת המס עם ישראל. בישראל, לעומת זאת, המס על דיבידנד נע בין 25% ל-30%.

הארנונה בקפריסין נמוכה מאוד ביחס לישראל – בעוד שבישראל התשלום נע בין 500-800 ש"ח לחודש, בקפריסין מדובר בעלות שנתית קבועה, שנה סביב 50-100 אירו לשנה - **פחות מ 40 ש"ח לחודש !** לדירה ממוצעת. הארנונה בקפריסין זולה בממוצע ב 95% מישראל !

גם המע"מ שונה מאוד: בישראל המע"מ עומד על 18% בכל רכישת נכס חדש, בעוד שבקפריסין הרוכש הפרטי בנכס ראשון נהנה ממע"מ מופחת של 5% בלבד – ורק במקרה של רכישת נכס שני ומעלה או מסחרי (למטרת השכרה), משולם מע"מ מלא של 19%. ** חוק חדש מיוני 2025 לפטור ממע"מ

מה החוק החדש מאפשר?

בהתאם לחקיקה עדכנית בקפריסין עדכון יוני 2025, משקיעי נדל"ן יכולים לקבל החזר של מע"מ בשיעור מלא (19%) ששולם בעת רכישת דירה חדשה – גם אם רכשו אותה חדשה מקבלן. התנאי המרכזי הוא שהנכס ישמש להשכרה, בין אם לטווח קצר (כמו Airbnb) ובין אם לטווח בינוני (פחות משנה), בהתאם להסכם עם חברת ניהול מקומית מוסמכת.

תנאים עיקריים להחזר המע"מ

1. **נכס חדש** – המע"מ שולם בעת הרכישה.
2. **ניהול מסחרי** – הדרך ההכרחית היא דרך חברה רשומה בקפריסין שמנהלת את ההשכרה.
3. **השכרה פעילה** – בין אם לטווח קצר או בינוני, בהתאם לחוזה עם חברת הניהול.
4. **רישום VAT וקבלת חשבוניות** – חובה לרשום את הנכס כמקור הכנסה מוכר, ולנהל חשבוניות, דוחות, והצהרות מס.

5. תקופת התאמה ("Adjustment Period") – החוק מחייב שימוש נכון של הנכס לטווח של כ-10 שנים; שינוי מטרת השימוש יכול לדרוש החזר חלקי של המע"מ

כיצד זה עובד בשטח?

- לאחר הרכישה, המשקיע רושם את הנכס כעסק להשכרת נדל"ן ומקבל VAT number.
- השכרה נעשית דרך חברת ניהול שמנפיקה חשבוניות, גובה תשלומים, מטפלת בניהול ומעבירה דוחות מס.
- המשקיע מגיש בקשה להחזר מע"מ מלשכת המס הקפריסאית, ומקבל את הסכום המלא ששולם.

למה זה משנה?

החזר מע"מ הוא יתרון משמעותי שעשוי להפחית את עלות ההשקעה בכ-19% – פקטור קריטי בשיקול עלות-תועלת. בנוסף, החוק מעודד הקמת מערכת ניהול כוללת של הנכס, מה שמבטיח שימוש מקצועי ושימור ערך הנכס לאורך זמן.

מתי כדאי לקחת ייעוץ מקצועי?

חשוב לשים לב למורכבות הנושא:

- תלות בתקינה מקומית ותיעוד מוחלט של פעילות ההשכרה
- התקשרות חוזית בין המשקיע לחברת הניהול
- מעקב אחרי קבלת VAT number, הצהרות H, ועמידה בדרישות החוק לאורך שנים

לכן, מומלץ מאוד להיעזר במשרדי רואי חשבון, עורכי דין ויועצי מס מקומיים שמתמחים בנדל"ן להשכרה בקפריסין.

החוק החדש מאפשר לכל משקיע שירכוש דירה חדשה להשכרה דרך חברה לקבל החזר מלא של המע"מ ששולם, בתנאי שקיימת פעילות מסחרית מלאה ומנוהלת במסגרת חוקית. בשילוב הנחת הנדל"ן, החזר מע"מ זה מהווה כלי חזק להוזלת ההשקעה ולהגדלת התשואה

** מתחילת 2025 ישראליים יכולים לקנות נכס למטרות מסחריות (נכס להשכרה) ולסגור עם חברת ניהול קפריסאית הסכם ניהול ל 10 שנים ולקבל החזר מע"מ מלא תוך עד שנה מרכישת הנכס.

משכנתאות לישראלים בקפריסין

ישראלים המעוניינים לרכוש נכס בקפריסין יכולים ליהנות גם מאפשרויות מימון – אך חשוב להבין שהמערכת שונה מהמקובל בישראל. הלוואות לרכישת נדל"ן בקפריסין ניתנות לרוב דרך בנקים מקומיים או מוסדות פיננסיים בינלאומיים הפועלים באי.

סוגי משכנתאות

בנקים קפריסאיים מציעים משכנתאות גם לזרים, כולל לישראלים, במיוחד כאשר מדובר בנכסים חדשים עם טאבו מוסדר. המימון ניתן לרוב בשיעור של עד 50% מערך הנכס (Loan-to-Value), כאשר שאר הסכום משולם כהון עצמי.

הריבית משתנה ונעה סביב 4%–5.5% בממוצע (נכון ל-2025), עם תקופת החזר של עד 15–25 שנים, בהתאם לפרופיל הלווה. ניתן לבחור בין מסלול ריבית קבועה או משתנה, ולעיתים מוצעים גם תנאי גרייס בתחילת ההלוואה.

מסמכים נדרשים

כדי לקבל אישור עקרוני למשכנתא, יש להציג:

- דרכון ישראלי בתוקף
- מסמכי הכנסה (תלושי שכר / דוחות עצמאי)
- אישור יתרות בנק ודו"חות הון
- חוזה רכישה לנכס
- הערכת שמאי קפריסאי לנכס המבוקש

בחלק מהמקרים, תידרשו גם לחשבון בנק מקומי פעיל בקפריסין (ר' פרק פתיחת חשבון בנק).

יתרונות וחסרונות

יתרון מרכזי הוא האפשרות לשמור על נזילות – במיוחד למשקיעים שמעדיפים לפזר השקעות. עם זאת, שיעור המימון הנמוך (בהשוואה לישראל), הריבית הגבוהה יחסית והצורך באישור רגולטורי – הופכים את המשכנתא לכלי שדורש תכנון מדוקדק.

המלצה

רצוי לפנות ליועץ מימון מקומי או לפעול באמצעות חברת ליווי המתמחה בשוק הקפריסאי. כך ניתן לוודא התאמה אישית למסלול נכון, קבלת תנאים מיטביים, והבנה מלאה של ההתחייבויות הפיננסיות מול הבנק.

אמנת מס בין ישראל לקפריסין

בין ישראל לקפריסין קיימת אמנה למניעת כפל מס, המאפשרת לישראלים להשקיע בקפריסין מבלי לשלם מיסים כפולים על הכנסות. המשמעות היא שאם שילמת מס בקפריסין – לרוב לא תידרש לשלם שוב מס בישראל על אותה הכנסה.

אמנה זו הופכת את קפריסין ליעד אטרקטיבי במיוחד למשקיעים שמחפשים תשואות נטו גבוהות – בלי להיתקל בחסמים בירוקרטיים ומיסויים מיותרים.

מערכת משפט מערבית ומנגנון רכישה ברור

המערכת המשפטית בקפריסין מבוססת על המשפט האנגלי – כלומר, שקופה, מובנית, עם חוקים ברורים והגנה על זכויות הקניין של הרוכש. תהליך רכישת נדל"ן כולל חוזה רכישה, רישום בטאבו והעברת בעלות – בתהליך מסודר וללא הפתעות.

עורכי הדין המקומיים מיומנים בעבודה עם משקיעים זרים, והמדינה כולה מעודדת השקעות בנדל"ן, מה שמוביל לרמת שירות גבוהה ואמון במערכת.

ודאות גבוהה בהליכי רכישת נדל"ן

המערכת המשפטית בקפריסין שמה דגש רב על זכויות הקניין – והגנה על רוכשים, במיוחד זרים. כל חוזה רכישה עובר רישום בלשכת המקרקעין (Land Registry), מה שיוצר הגנה רשמית וחזקה מפני עסקאות כפולות, עיקולים או זיופים. כל עוד עורך הדין מבצע את תהליך הבדיקה הנאותה (Due Diligence), הסיכוי להפתעות או תביעות עתידיות – קטן מאוד.

מערכת הרישום כוללת גם אפשרות לבדוק את מצב הטאבו, זכויות הבעלות, שיעבודים על הקרקע ופרטי ההיתרים – הכול פומבי ונגיש, וכל רוכש יכול לדעת בדיוק מה הוא קונה.

הליכים משפטיים ברורים ומהירים יחסית

בתי המשפט האזרחיים בקפריסין פועלים בצורה מסודרת, עם דגש על לוחות זמנים ברורים והכרעות ענייניות. אמנם ההליכים יכולים לקחת זמן (כמו בכל מדינה), אך משקיע שפועל

לפי החוקים מקבל יחס ענייני והוגן. בתי המשפט מתייחסים ברצינות לזרים, ובעיקר למשקיעים, ורואים בהם חלק מהכלכלה המקומית.

לישראלים יש יתרון נוסף: הדמיון בין השיטה הבריטית לבין חלקים רבים במערכת הישראלית (כמו חוזים, סעדים, זכויות קניין), מקל על ההתמצאות וההבנה המשפטית. מעבר לכך, ישנם עורכי דין קפריסאים רבים דוברי עברית – שמסייעים לגשר בין התרבויות.

לקפריסין יש את כל מה שמשקיע ישראלי צריך: מערכת מס מתקדמת ונוחה, אמנת מס שמונעת כפילויות, ותהליך רכישה שקוף וברור. החיבור בין הגישה הפרקטית של הקפריסאים לבין היציבות הכלכלית והמשפטית – הוא שמציב את קפריסין כאחד היעדים האטרקטיביים ביותר להשקעות נדל"ן באירופה.

מזג אוויר, סגנון חיים וקהילה ישראלית מתפתחת

קפריסין מציעה סגנון חיים שמשלב בין רוגע ונוחות לבין תשתיות מודרניות וחיים מערביים. מי שמגיע מהקצב המהיר והעמוס של ישראל מגלה באי שקט פנימי, אווירה רגועה ומרחבים פתוחים – בלי לוותר על איכות, שירותים ורמת חיים גבוהה.

מזג אוויר נעים כל השנה

קפריסין נהנית מאקלים ים תיכוני מתון – עם למעלה מ-300 ימי שמש בשנה. החורף קצר וקל, והקיץ יבש וחמים – אידיאלי למי שמחפש בריחה מהקור של אירופה או מהלחות של תל אביב. מזג האוויר מאפשר פעילות חוץ, ספורט ימי, טיולים ונופש לאורך כל השנה.

שירותי בריאות וחינוך ברמה גבוהה

המערכת הרפואית בקפריסין משתפרת מדי שנה, עם בתי חולים פרטיים וציבוריים איכותיים, שירות באנגלית וזמינות גבוהה. מערכת החינוך כוללת מגוון בתי ספר בינלאומיים, כולל מוסדות עם תוכניות לימוד בריטיות, אמריקאיות ורוסיות – המתאימים למשפחות שמבקשות חינוך איכותי לילדיהן בסביבה דוברת אנגלית.

סגנון חיים – איזון בין עבודה לחיים

תרבות העבודה בקפריסין רגועה יותר מזו הישראלית. הקצב איטי יותר, יש פחות לחץ והדגש הוא על איזון בין חיי משפחה, פנאי וקריירה. שעות הפתיחה גמישות, יש הפסקות צהריים ארוכות, והזמן הפנוי מוקדש לבילוי, אוכל טוב ומפגש עם חברים.

קהילה ישראלית חמה ומתרחבת

בשנים האחרונות התגבשה בקפריסין קהילה ישראלית חיה ונושמת – משפחות, יזמים, גמלאים וגם צעירים שעושים רילוקיישן. בערים כמו פאפוס, לרנקה ולימסול פועלים עסקים בבעלות ישראלים, מתקיימים מפגשים חברתיים, חגיגות ישראליות ואף מוסדות חינוך משלימים. הקהילה מחוברת – ומעניקה תחושת בית גם רחוק מהבית.

החיים בקפריסין הם לא רק עניין כלכלי – אלא חוויה של איכות חיים: שמש, ים, שקט, בריאות, חינוך טוב וקהילה תומכת. זהו יעד שמציע הרבה יותר מסתם השקעה – אלא אפשרות אמיתית לחיים טובים, בריאים ומאוזנים.

קפריסין או יוון למשקיע ישראלי

משקיעים ישראלים רבים בוחנים כיום את השווקים של מזרח הים התיכון – ובמיוחד את קפריסין ויוון – כהזדמנויות לרכישת נדל"ן והשגת תשואה לצד נכס נופש. שתי המדינות מציעות ים, שמש, אוכל טוב ומרחק טיסה קצר מישראל. אך כאשר צוללים לפרטים – קפריסין מציגה יתרונות מובהקים שממקמים אותה כיעד אטרקטיבי ובטוח יותר להשקעה.

מערכת מיסוי – פשוטה ונוחה יותר בקפריסין

קפריסין נהנית ממערכת מיסוי נוחה מאוד למשקיעים, עם מס חברות של 12.5%, פטור ממס דיבידנד לתושבי חוץ (בכפוף לתנאים), מע"מ מופחת לרוכשי נכס ראשון, וארנונה נמוכה משמעותית. ביוון, לעומת זאת, המיסוי מורכב יותר, כולל בירוקרטיה כבדה, ולעיתים לא צפויה – מה שיכול להרתיע משקיעים פרטיים.

יציבות משפטית ורגולציה ידידותית

המערכת המשפטית בקפריסין מבוססת על החוק הבריטי, עם אנגלית כשפה משפטית ונוהל ברור לרכישת נכסים – כולל טאבו אישי לבעלים.

ביוון לעיתים אין רישום קרקע מוסדר בכל האזורים, ולעיתים דרושים אישורים רבים ומסמכים מרובים – תהליך שיכול להימשך חודשים ואף להיתקל בעיכובים משמעותיים.

קרבה גיאוגרפית וגישה נוחה

קפריסין נמצאת פחות משעה טיסה מישראל, עם קווים ישירים תכופים מנתב"ג לרנקה ופאפוס. יוון מרוחקת יותר, והגישה לאיים (כמו כרתים, רודוס או לפקדה) כרוכה בטיסות פנימיות או מעבורות, מה שהופך ביקורי מעקב לנכס או חופשות למורכבות יותר.

שפה, שירות ותחושת ביטחון

בקפריסין רוב האוכלוסייה דוברת אנגלית, השירותים הציבוריים ברמה גבוהה, והקהילה המקומית רגילה למשקיעים ותושבים זרים. ביוון, השפה היוונית היא העיקרית, ורבים במערכות הציבוריות אינם דוברים אנגלית ברמה מספקת – דבר שעלול להקשות על התנהלות יום-יומית או משפטית.

קהילה ישראלית מתפתחת

בקפריסין – בעיקר בערים כמו לרנקה, פאפוס ולימסול – ישנה קהילה ישראלית שהולכת וגדלה, הכוללת משפחות, עצמאים, יזמים ומשקיעים. ישנם בתי כנסת, מסעדות כשרות, מרכזים יהודיים וחיי קהילה תוססים. ביוון, נוכחות ישראלית קיימת אך מצומצמת ומרוכזת בעיקר באתונה וסלוניקי.

לסיכום – למה קפריסין?

אם אתה מחפש השקעה עם מיסוי ברור, גישה פשוטה לרישום נכס, קרבה לישראל, ניהול נוח מהארץ וקהילה תומכת – **קפריסין היא הבחירה החכמה.**

יוון יפה ומגוונת, אך מורכבת יותר למשקיע הפרטי.

כשמדובר בכסף שלך – עדיף ללכת על בטוח !

הצטרפות קפריסין לשנגן - ההשפעה על הנדל"ן

בשנת 2026 צפויה קפריסין להצטרף רשמית לאזור שנגן – מהלך גיאופוליטי וכלכלי חשוב שימקם את האי כחלק אינטגרלי ממערך המדינות האירופאיות עם תנועה חופשית בין גבולות. עבור המדינה, מדובר בקפיצת מדרגה בסטנדרטים, בתדמית ובעוצמה הכלכלית. עבור המשקיע – זו עשויה להיות נקודת מפנה בכל הנוגע לערך הנכסים, הביקוש להשכרה וקלות הפעולה בשוק.

מה זה בעצם שנגן?

אזור שנגן כולל כיום 29 מדינות באירופה, בהן אין ביקורת גבולות פנימית – מה שמאפשר תנועה חופשית בין המדינות לחיים, תיירות ועסקים. ההצטרפות אליו דורשת עמידה בסטנדרטים מתקדמים של אבטחת גבולות, מדיניות אשרות, תקנות תעופה ושקיפות רגולטורית.

השפעה על קפריסין כמדינה

הצטרפות קפריסין לאזור שנגן תבסס את מעמדה כמדינה אירופית מלאה – לא רק חוקית, אלא גם בפועל. תיירים שיגיעו לקפריסין יוכלו להמשיך ממנה בקלות ליוון, איטליה, גרמניה או ספרד – ולהיפך. היא תהפוך לשער נוסף לשוק האירופי, עם אפשרות להזרים תנועה חופשית של אנשים, עסקים והון.

בנוסף, הצטרפות לשנגן תגדיל את האמון של תושבים ומשקיעים בינלאומיים במערכת הבנקאית, המשפטית והרגולטורית של האי – מה שיגביר את הפעילות הכלכלית המקומית ואת קצב ההשקעות הזרות.

ההשפעה על מחירי הנדל"ן

הצעד הזה צפוי לחולל שינוי מהותי בשוק הנדל"ן הקפריסאי – בייחוד בערים המרכזיות כמו לרנקה, לימסול ופאפוס. הנה כמה מהשפעות המרכזיות:

עלייה בביקוש לנכסים להשכרה קצרה – תיירים ירגישו נוח יותר לשלב את קפריסין בטיוול האירופי שלהם, מה שיוביל לעלייה דרמטית בביקוש לדירות נופש, Airbnb ווילות להשכרה.

כניסה של משקיעים אירופאים חדשים – עם תנועה חופשית, בעלי הון ממדינות שנגן ירגישו בנוח לפעול באי כמו בכל מדינה אחרת באיחוד, ולרכוש נכסים בקלות יחסית – ללא בירוקרטיה גבולית מסובכת.

עליית ערך לנכסים בערים מרכזיות – קרבתם לנמלי תעופה, תחבורה ימית וקירבה לשירותים בינלאומיים תהפוך אותם לאטרקטיביים יותר – במיוחד אזורים כמו מקנזי בלרנקה, המרינה בלימסול, ו-Peyia בפאפוס.

עלייה בביטחון המשקיעים – הצטרפות לשנג'ן תיתפס כהוכחה לכך שקפריסין עומדת בכל הסטנדרטים האירופיים – דבר שימשוך משקיעים מוסדיים ויזמים מרחבי העולם.

2026 צפויה להיות שנה של מפנה היסטורי עבור קפריסין. ההצטרפות לשנג'ן לא רק שתקל על חיי היום-יום של תושבי האי ותייריו, אלא גם תזרים כוחות חדשים לשוק הנדל"ן – מה שמעלה את הסיכוי לעליית ערך מהירה לנכסים ולתשואות גבוהות יותר מהשכרה.

עבור משקיע חכם, זו לא רק הזדמנות – זו תזכורת לכך ש Timing הוא הכול. ומי שנכנס לשוק הקפריסאי רגע לפני – יהנה מהמומנטום !

ביטחון אישי בקפריסין – לחיות בראש שקט

אחד היתרונות הבולטים ביותר בקפריסין – ושלעיתים נזכרים בו רק אחרי שמבקרים או מתגוררים שם – הוא תחושת הביטחון האישי הגבוהה. מדובר במדינה שלווה יחסית, עם רמת פשיעה מהנמוכות באירופה, וללא איום ביטחוני משמעותי כמו טרור או סכסוכים פנימיים.

רמת פשיעה נמוכה – עובדה מתועדת

לפי דו"חות האיחוד האירופי וארגוני ביטחון אזרחיים, קפריסין נמצאת בעשירייה הראשונה של המדינות הבטוחות באירופה, עם אחוזי פשיעה נמוכים במיוחד. מקרי אלימות חמורה נדירים מאוד, ולמרבית התושבים – המקומיים והזרים כאחד – אין כל חשש להסתובב לבד בלילה, גם בערים וגם בכפרים.

יתרונות לעומת מדינות אחרות

בניגוד לערים גדולות באירופה, שבהן גניבות, הונאות תיירים ואלימות בערים התיירותיות הן תופעה יומיומית – בקפריסין האווירה רגועה, האנשים ידידותיים והמשטרה נוכחת. גם לעומת ישראל, קפריסין מציעה יתרון משמעותי של חוסר מתח ביטחוני – אין גיוס, אין אזעקות, ואין דאגה מהמצב הביטחוני בגבולות. תחושת הביטחון הזו משפיעה לא רק על החיים עצמם, אלא גם על ערך הנדל"ן, איכות החיים, והחלטות של משפחות לעבור או להשקיע.

חיים עם דלת פתוחה

בחלק מהכפרים ובשכונות רבות בערים, אנשים עדיין נוהגים להשאיר דלת פתוחה – לא מחשש אלא מתוך שגרה. ילדים משחקים בחוץ בלי פיקוח צמוד, ואזרחים ותיירים כאחד מרגישים חופשיים ונינוחים.

עבור ישראלים שרגילים למצב ביטחוני נפיץ או לחיים אורבניים מתוחים – קפריסין מהווה שינוי מרענן ועמוק. מדובר באי שקט, בטוח ומסביר פנים, שבו אפשר לנהל חיים רגועים ולגדל ילדים בסביבה בטוחה. תחושת הביטחון הזו היא חלק בלתי נפרד מהקסם של קפריסין – ויתרון אמיתי למשקיעים, משפחות ולמי שמחפש איכות חיים ברמה אחרת.

העסקת עובדי משק בית בקפריסין

אחד מהיתרונות הפרקטיים והלא-מדוברים של החיים בקפריסין הוא האפשרות להיעזר בעובדי משק בית בעלות נמוכה יחסית לאירופה – ואפילו זולה בהרבה מהמקובל בישראל. בזכות שוק עבודה פתוח ומהגרים רבים העובדים כחוק בענפים ביתיים, ניתן להעסיק מנקה, מבשלת, או אפילו אופר לילדים – בעלויות נגישות שמאפשרות שדרוג אמיתי באיכות החיים.

מנקה – מחירים ונפוצות

עלות שעת עבודה של מנקה בקפריסין נעה בין €7 ל-€10 לשעה, כאשר שירות שבועי של 3–4 שעות עולה לרוב €25–€35 בלבד. אפשר להזמין שירותי ניקיון דרך חברות מקצועיות או ישירות דרך המלצות בקהילה המקומית. הניקיון לרוב כולל שטיפה, אבק, שירותים ומטבח – ולעיתים גם גיהוץ או קיפול כביסה, ללא תוספת משמעותית.

מבשלת – שירות קולינרי נוח וזמין

משפחות רבות בוחרות להעסיק מבשלת שמבשלת בבית אחת או פעמיים בשבוע, בעיקר משפחות ישראליות שמחפשות טעמים מוכרים. העלות לשעת עבודה דומה למנקה, ולעיתים ניתן לתאם הכנת אוכל שבועי לפי תפריט קבוע תמורת €50–€70 לביקור, כולל קניות. יש גם שירותי משלוח אוכל ביתי במחירים נמוכים יחסית.

אופר או מטפלת

עובדות משק בית שמתגוררות בבית המשפחה (live-in) מגיעות מקהילות פיליפיניות, סרי לנקיות או מזרח אירופאיות – עם ניסיון בטיפול בילדים וניהול בית. שכר אופר או מטפלת בתנאי מגורים עומד על €400–€600 לחודש בלבד, כולל מגורים ואוכל. עבור משפחות עם ילדים קטנים – מדובר בחיסכון משמעותי ובשקט נפשי.

רגולציה ורישוי

ברוב המקרים, העובדים מגיעים עם אשרת עבודה חוקית דרך סוכנויות מוכרות, אך חשוב לבדוק שההעסקה נעשית כחוק – כולל רישום, ביטוח בסיסי ותנאים נאותים. חלקם נרשמים דרך שירותים של חברות כוח אדם מקומיות או דרך קונסוליות במדינת המקור.

האפשרות להיעזר בעובדי משק בית בקפריסין – מבלי להכביד על התקציב – מאפשרת רמת חיים גבוהה ותחושת נוחות שלא זמינה באותה רמה במדינות אחרות. זהו אחד היתרונות השקטים של החיים באי: יותר זמן פנוי, פחות עומס יומיומי – ואיכות חיים שמרגישים בכל פינה בבית.

הפיליפינית – הסוד של משפחות ישראליות בקפריסין

כאשר מדברים עם משפחות ישראליות שעשו רילוקיישן לקפריסין, אחד הנושאים שעולה כמעט תמיד הוא העובדה שרוב המשפחות מחזיקות עובדת פיליפינית (או ממדינות דומות כמו סרי לנקה ונפאל) צמודה, המסייעת במשק הבית ובגידול הילדים. עבור ישראלים – במיוחד כאלה שמגיעים מהמרכז העמוס והלחוצי – מדובר בשדרוג דרמטי של אורח החיים.

למה דווקא פיליפינית?

לנשים הפיליפיניות מוניטין רב-שנים בעבודה בבית: הן נחשבות מסורות, רגועות, דיסקרטיות ובעלות יחסי אנוש טובים מאוד. רבות מהן מגיעות עם ניסיון קודם ממדינות אחרות או מקפריסין עצמה, ומוכרות כאופציה הבטוחה והנעימה ביותר לניהול בית, טיפול בילדים ולעיתים גם סיוע לקשישים.

מגורים בבית המשפחה – חיים צמודים ונוחים

ברוב המקרים, מדובר בעובדות "live-in" – כלומר, הן מתגוררות בתוך הבית, מקבלות חדר פרטי, אוכל ותנאים טובים, ובתמורה מסייעות בניקיון, בישול, כביסה ולעיתים בהשגחה על הילדים בשעות שההורים עובדים. רובן מקבלות יום חופשי בשבוע, ושכר שנע סביב €400–€600 לחודש – נמוך בהרבה מהעלויות המקבילות בישראל.

יתרון משמעותי למשפחות עובדות

העובדה שיש יד עוזרת בבית 24/7 מאפשרת להורים – במיוחד למשפחות צעירות עם ילדים קטנים – להתפנות לעבודה, ליזמות או פשוט ליהנות מהשקט והפנאי. גם בשעת חירום או כשילד חולה בבית – יש מישהו זמין לעזור.

מקובל, חוקי ונפוץ

שוק העבודה במשק בית מוסדר יחסית בקפריסין, עם אשרות עבודה מסודרות שמונפקות דרך סוכנויות מוכרות. הקהילה הישראלית לא לבד – משפחות רבות, מקומיות וזרות כאחת, נעזרות בעובדות פיליפיניות כחלק בלתי נפרד מהחיים השוטפים. מדובר במציאות חברתית-כלכלית מקובלת, שמביאה נוחות, שקט נפשי וחויית חיים גבוהה יותר.

אם בישראל העסקת עזרה בבית נחשבת לעיתים למותרות – בקפריסין היא כמעט בגדר סטנדרט. עבור משפחות ישראליות שמחפשות איכות חיים, סדר יום רגוע ותחושת איזון בין בית לעבודה – הפיליפינית בבית היא לא רק עזרה, אלא חלק מהשקט הקפריסאי.

נדל"ן בקפריסין – מבוא למשקיע הישראלי

מבוא למשקיע הישראלי

עבור המשקיע הישראלי, קפריסין מציעה מגרש משחקים כמעט מושלם: קרובה, נגישה, עם כללים ברורים, מחירים נוחים יחסית, והזדמנויות נדל"ן שמתאימות כמעט לכל תקציב. לפני שנצלול לסוגי ההשקעות, כדאי להבין את התמונה הרחבה – למה קפריסין מושכת כל כך הרבה משקיעים, ואילו הזדמנויות באמת קיימות באי.

סוגי השקעות עיקריים

בקפריסין קיימים מספר מסלולי השקעה פופולריים:

- **דירות מגורים** – לרוב בפרויקטים חדשים או בבניינים קיימים באזורים עירוניים. השקעה שמתאימה להשכרה ארוכת טווח או ל-Airbnb. מומלץ מאוד למשקיעים מתחילים, השקעה פשוטה בסיכון נמוך.
- **וילות ובתים פרטיים** – באזורים יוקרתיים או כפריים, מתאימים הן למגורים פרטיים והן להשכרה יוקרתית. מומלץ למשקיעים שרוצים לשלב בין השקעה לנופש משפחתי, גם זאת השקעה פשוטה בסיכון נמוך.
- **נכסים מסחריים** – חנויות, משרדים, קליניקות ובתי מלון. תחום שדורש ניסיון אך מניב תשואות גבוהות יותר. מתאים למשקיעים מתקדמים, השקעה עם סיכונים יחסית גבוהים מאחר ותשואה על נכסים מסחריים תלויה בהצלחה העסקית של אזור ההשקעה. נתון שיכול להשתנות במשך שנות ההשקעה.

- **פרויקטים תיירותיים** – שותפות במלונות בוטיק, כפרי נופש או קומפלקסים על חוף הים.

מתאים למשקיעים מתקדמים בעלי הון גבוה, פרויקטים תיירותיים מוצלחים מייצרים תשואה שנתית דו ספרתית, אך פרויקטים שלא עלולים לעמוד כפיל לבן.

- **קרקעות לפיתוח** – השקעה אסטרטגית באזורים עם פוטנציאל עלייה עתידי – אך דורשת ידע וניהול סיכונים.

מתאים למשקיעים מתקדמים בעלי הון גבוה ומעורבות משמעותית בהשקעה. בנייה עצמית בקפריסין מצריכה ידע, זמן והשקעה משמעותית מעבר להון.

תשואות ועליית ערך

קפריסין מציעה לרוב תשואות של בין 4% ל-7% על נכסים להשכרה, ובאזורים מסוימים – בעיקר תיירותיים – אף יותר. עליית ערך הנכסים משתנה לפי מיקום וסוג הנכס, אך בעשור האחרון נרשמה מגמת עלייה יציבה ברוב האזורים המרכזיים.

סיכונים שצריך להכיר

כמו בכל השקעה, גם בקפריסין קיימים סיכונים:

רכישת נכס יד-2 ללא טאבו – עלולה לעכב רישום בעלות ולהקשות על מכירה עתידית. מעבר לעניין הטאבו, יש בעיות מבניות ותפעוליות נוספות שצריך לשים אליהן לב.

נכסים שנבנו לפני שנת 2005 בקפריסין נבנו לעיתים רבות בסטנדרטים נמוכים יותר: בידוד גרוע, תשתיות מיושנות, חומרים לא איכותיים וחוסר התאמה לאקלים החם והלח של האי.

כאשר מדובר בנכס שאתם מתכוונים לנהל מרחוק – למשל דירה להשכרה או בית נופש – התחזוקה הופכת להיות כאב ראש מתמשך. נזילות, תקלות חשמל, תחזוקת גג, בעיות אינסטלציה – כל אלה שכיחים יותר בנכסים ישנים, ומחייבים התערבות תכופה ויקרה מצד חברות ניהול.

בנוסף, הדיירים שוכרים כיום נכסים ברמת גימור מודרנית – עם עיצוב עדכני, מערכות מיזוג חדשות, מטבח איכותי וחדרי רחצה נוחים. דירת יד-2 שאינה משופצת פשוט לא תעמוד בתחרות – מה שיפגע בתשואה וביכולת למצוא שוכרים איכותיים.

חברות בנייה לא אמינות – חשוב לבדוק רקע, ניסיון ובטחונות. אחד הסיכונים ברכישת נדל"ן בקפריסין – במיוחד בפרויקטים חדשים או "על הנייר" – הוא עבודה מול קבלן לא אמין או חסר ניסיון. היו מקרים שבהם חברות קטנות נכנסו לקשיים, לא עמדו בלוחות זמנים, מסרו נכסים לא גמורים או לא הצליחו לרשום טאבו לרוכשים.

לכן, חשוב מאוד לבחור בפרויקטים של חברות בנייה גדולות, מוכרות ובעלות רקורד מוכח בשוק – כאלה שכבר סיימו וביצעו מסירות של עשרות ואף מאות יחידות. בדיקת רקע של החברה, עיון בפרויקטים קודמים, שיחה עם רוכשים עבר והבנה של רמת השירות והביטחונות שמוצעים – הם שלב קריטי ברכישה נבונה. משקיע נבון לא רק בודק את הנכס – אלא גם את מי שעומד מאחוריו.

חברת **SEAVIEW** מלווה את לקוחותיה בתהליך רכישת נדל"ן בקפריסין תוך הקפדה יתרה על בחירת קבלני הביצוע. עוד לפני ההמלצה על פרויקט או חתימה על חוזה, החברה מבצעת בדיקות רקע מעמיקות על כל קבלן – כולל בדיקת איתנות פיננסית, פרויקטים קודמים, קצב מסירות, איכות הבנייה וניסיון בשוק המקומי. SEAVIEW עובדת אך ורק עם קבלנים ותיקים ומוכרים שהוכיחו יכולת בפועל – עם מאות יחידות דיור שנמסרו, עמידה בלוחות זמנים, ורמת ביצוע גבוהה בשטח. בנוסף, החברה מתייעצת באופן שוטף עם קבלנים מקומיים מנוסים, כדי לוודא שכל שיתוף פעולה חדש עומד בסטנדרטים המחמירים ביותר. כך ניתן להבטיח שהלקוח רוכש נכס לא רק יפה – אלא גם בטוח.

הבדלי רגולציה – חשוב לפעול עם עורך דין מקומי מוסמך.
בקפריסין, עורך הדין אינו רק מי שבודק את החוזה – הוא זה שמבצע את רישום העסקה בלשכת המקרקעין, מגיש את הבקשה לאישור רכישה ממשרד הפנים, בודק את מצב הרישום, את ההיתרים, את המיסוי החל, ואף מחזיק את כספי המקדמה בחשבון נאמנות עד להשלמת העסקה. כלומר, הוא שומר הסף המשפטי של כל העסקה.

ולכן – חשוב מאוד לבחור עורך דין מקומי, עצמאי, שאינו מייצג את הקבלן, ושעובד בשקיפות מוחלטת מול הקונה. עורכי דין מנוסים יודעים להבחין מיד בין עסקה תקינה לעסקה בעייתית, בין קבלן רציני לחברה מפוקפקת, ולהגן עליכם מפני סעיפים שעלולים להיראות תמימים – אך לחשוף אתכם לסיכון.

עורך דין מקומי טוב הוא לא הוצאה – אלא ביטוח, שקט נפשי, והבטחה לכך שהנכס שתקבלו יהיה באמת שלכם, חוקית ובטוחה.

הזדמנויות ייחודיות למשקיע הישראלי

יתרון מובהק לישראלים הוא הגישה הישירה למוסדות מקומיים – בנקים, רשויות, עיריות וחברות ניהול. בזכות מוניטין חיובי שנבנה לאורך השנים, ישראלים נתפסים באי כמשקיעים רציניים, יציבים וערכיים. זה בא לידי ביטוי בקלות יחסית בפתיחת חשבון בנק, גישה למימון מקומי, קבלת שירותים מהירים, ולעיתים אפילו תנאים מועדפים בעסקאות.

השקעה בנדל"ן בקפריסין מתאימה מאוד למי שנכנס לעסקת נדל"ן בינלאומית בפעם הראשונה – בזכות המחירים הנגישים, הסיכון הנמוך יחסית, והאפשרות להתחיל בקטן ולגדול עם הזמן. מצד שני, גם משקיעים מנוסים ימצאו באי קרקע פורייה לגיוון התיק, לשימוש מושכל בהון, ולבנייה של תזרים קבוע משכירות.

כאשר משלבים היערכות נכונה, ליווי משפטי מקצועי, בדיקת פרויקטים לעומק ובחירת נכס איכותי – ההשקעה בקפריסין הופכת מהזדמנות תיאורטית למציאות רווחית ואיכותית.

במה להשקיע , בדירה, וילה או פרויקט תיירותי ?

אחת השאלות הראשונות שכל משקיע שואל את עצמו היא: "איזה סוג נכס הכי מתאים לי?" הבחירה בין דירה, וילה או פרויקט תיירותי תלויה במספר גורמים: תקציב, סיכון מועדף, יעד ההשקעה (תשואה שוטפת או עליית ערך), ונכונות לעסוק בניהול שוטף.

נבחן את האפשרויות העיקריות:

דירות – הבחירה הפופולרית והנזילה ביותר

מתאים ל: משקיעים עם תקציב מוגבל, מחפשי תשואה, התחלה בטוחה.
אפשרויות נוספות: משפחות שמחפשות דירת נופש משולבת להשכרה והשקעה

עלות ממוצעת ** לדירת חדר (כמו 2 חדרים בישראל) : החל מ-140,000 אירו לדירת חדר בלרנקה, ועד 200,000 אירו לדירת חדר בלימסול.

עלות ממוצעת ** לדירת 2 חדרי שינה (כמו 3 חדרים בישראל) : החל מ-180,000 אירו לדירת 2 חדרי שינה בלרנקה, ועד 280,000 אירו לדירת 2 חדרי שינה בלימסול.

יתרונות מרכזיים

- קלות בהשכרה לטווח קצר או ארוך.
- תחזוקה פשוטה.
- נזילות גבוהה – קל למכור.
- מתאים גם לרילוקיישן עתידי.

**** המחירים המוזכרים כאן נכונים לחודש מאי 2025**

וילות משפחתיות – השקעה יוקרתית עם פוטנציאל השכרה עונתי

מתאים ל: משפחות שמחפשות בית נופש להשכרה, משקיעים שמחפשים שילוב בין שימוש פרטי לרווחים.

עלות ממוצעת: 300,000–600,000 אירו, תלוי בגודל, מיקום ונוף.
* וילות סופר פרמיום בקו ראשון לים מגיעות גם ל 4.5 מיליון אירו

יתרונות:

- אטרקטיבי מאוד בשוק התיירות היוקרתית.
- ניתן לשלב שימוש פרטי משפחתי עם השכרה.

חסרונות:

- תחזוקה יקרה.
- עונתיות בהשכרה (בעיקר קיץ).
- דורש ניהול פעיל או חברת ניהול.
- בד"כ תשואות נמוכות יותר מדירות

פרויקטים תיירותיים – השקעה מתקדמת עם פוטנציאל גבוה

מתאים ל: משקיעים מנוסים, קבוצות רכישה, בעלי עסקים בתחום התיירות.
עלות: משתנה – החל מ-500,000 אירו לחלק מפרויקט קטן, ועד מיליוני אירו לפרוייקט עצמאי.

יתרונות:

- תשואה גבוהה (+10%).
- אפשרות לשותפות עם מפעילים.
- פוטנציאל עליית ערך עם פיתוח האזור.

השקעה משולבת עם חופשה משפחתית - INVEST & REST

בשנים האחרונות יותר ויותר ישראלים בוחרים במודל של "בית נופש מניב" – נכס שבמהלך רוב ימות השנה מושכר לתיירים, אך נשמר גם לשימוש אישי של המשפחה בתקופות חופשה. המודל הזה מציע לא רק הכנסה שוטפת, אלא גם חופשות משפחתיות בלי עלות, נכס פרטי לחזור אליו, ואפשרות לשלב בין כלכליות לרגש.

איך זה עובד בפועל? משקיעים רוכשים דירה או וילה באזורים תיירותיים, מאבזרים אותה כך שתתאים להשכרה קצרה דרך פלטפורמות כמו Airbnb או Booking, אך דואגים מראש לשריין לעצמם תאריכים בשנה לטובת חופשות משפחתיות. לרוב מדובר בנכסים עם מיקום מצוין – ליד הים, עם בריכה או נוף פתוח – שמושכים גם תיירים וגם את הבעלים עצמם.

היתרון הבולט בגישה הזו הוא כפול: מצד אחד, חופשות בקפריסין לא עולות כסף – יש לכם מקום פרטי משלכם, עם פרטיות ונוחות. מצד שני, בתקופות שאתם לא שם – במיוחד בעונת הקיץ – הנכס עובד בשבילכם ומייצר תשואה. מעבר לכך, כשחוזרים לנכס מדי פעם, התחזוקה נשמרת ברמה גבוהה, והקשר האישי למקום הולך ומתחזק – עד שהבית הופך למוקד של זיכרונות, ולא רק להשקעה.

עם זאת, יש גם אתגרים שצריך לקחת בחשבון. נדרש ניהול לוגיסטי: חברת ניהול מקומית שתדאג לניקיון, מענה לאורחים ולתחזוקה שוטפת. צריך להבין שהשוק תיירותי ועונתי – עיקר הביקוש מרוכז בין מאי לאוקטובר. חשוב גם לפעול לפי החוק – להשכיר באופן חוקי, לשלם מס נדרש ולנהל את הנכס בצורה מסודרת.

מבחינת מיקום, אזורים כמו פאפוס מציעים וילות שקטות ומזמינות למשפחות, לרנקה מתאימה יותר לדירות עירוניות עם נגישות מהירה לשדה התעופה, ופרברי לימסול מציעים שילוב של נוחות ומחירים נוחים יחסית למרכז העיר התוססת בקפריסין.

השורה התחתונה? השקעה כזו לא רק מחזירה את עצמה, אלא גם מחברת אתכם למקום – בצורה אישית ומשפחתית. עבור ישראלים שמחפשים גם יציבות כלכלית וגם מקום לברוח אליו כמה פעמים בשנה – מדובר באפשרות חכמה ומתגמלת.

מחירי נדל"ן ממוצעים בקפריסין – 2025

אחד השלבים הקריטיים בכל תהליך רכישת נדל"ן הוא הכרת מחירי השוק – במיוחד כשמדובר במדינה זרה. קפריסין, שבשנים האחרונות מושכת אליה יותר ויותר משקיעים ותושבים מישראל, מציעה שוק מגוון עם פערי מחירים משמעותיים בין אזור לאזור, ובין סוגי הנכסים השונים.

המחירים בפאפוס שונים מאוד מאלה של לימסול, ולרנקה מציעה נקודת כניסה משתלמת יחסית. ההבדלים לא נובעים רק מהמיקום – אלא גם מאופי העיר, סוג הבנייה, קרבה לים, איכות הפרויקטים החדשים והביקוש להשכרה.

בעזרת חלוקה לערים המרכזיות (פאפוס, לרנקה ולימסול) ולסוגי נכסים פופולריים (דירות, פנטהאוזים, וילות קטנות וגדולות) – תוכל להבין טוב יותר את טווחי המחירים, לזהות אזורים עם פוטנציאל תשואה גבוה, ולהתאים את ההשקעה שלך לצרכים ולתקציב.

הנתונים מבוססים על מכירות אמיתיות שבוצעו בחודש יוני 2025, ומעניקים נקודת פתיחה ריאלית ונכונה למשקיע או לרוכש שמבקש לקבל החלטה מושכלת.

מחירים ממוצעים בלרנקה

בלרנקה, ניתן למצוא מגוון נכסים במחירים נגישים יחסית לשוק המקומי. דירות חדר אחד מוצעות לרוב בטווח של €140,000–€200,000, בעוד דירות שני חדרים מתומחרות סביב €230,000 בממוצע.

פנטהאוזים מרווחים עם שלושה חדרים ונוף לים נעים בין €300,000 ל-€400,000. בתחום הווילות, וילה קטנה בת שני חדרים המתאימה לנופש והשכרה עולה כ-€280,000–€350,000, ואילו וילה גדולה בת שלושה חדרי שינה תעלה בדרך כלל בין €400,000 ל-€550,000.

המחירים משקפים איזון בין קרבה לים, איכות בנייה וביקוש גובר מצד תיירים ומשקיעים זרים.

פריחה יוצאת דופן במחירים בלרנקה

בעשור האחרון הלכה לרנקה ומשנה את הפניה – בעוד שקודם הייתה יעד תיירותי חלופי, כיום היא מרכז נדל"ני נלהב. בין 2020 ל-2025, מחירי הדירות שם עלו בממוצע 6%–11% לשנה.

עליית ערך בטוח: נכסים שנרכשו סביב 2020–2021 כבר הכפילו את ערכם, עם צפי להתייבשות מתונה מעל קצב האינפלציה.

לרנקה עברה מהפכה – ממקום שולי לפנינה אמיתית של שוק הנדל"ן בקפריסין. בין 2020 ל-2025 המחירים זינקו בהיקף חסר תקדים, וב-2025 ממשיכה לרנקה להוביל בצמיחה בשיעור עליית מחירים בקצב שנתי של 8.1%.

מחירים ממוצעים לימסול

לימסול, העיר הגדולה והיוקרתית ביותר בקפריסין, מציגה את רמות המחירים הגבוהות ביותר בשוק הנדל"ן המקומי. דירת חדר אחד תעלה החל מ-€200,000 לדירות חדשות, ועד כ-€300,000 במרכז העיר ובקרבת המרינה.

דירות שני חדרים נעות בממוצע בין €270,000 ל-€450,000, בהתאם לאזור. פנטהאוזים בפרויקטים יוקרתיים נעים בין €400,000 ל-€800,000, כאשר פנטהאוזים במרינה עשויים להגיע גם ל-€2,000,000.

וילות קטנות עם 2–3 חדרי שינה בפרברים עולות לרוב €600,000–€800, אך סמוך לחוף המחירים קופצים משמעותית, עד ל-€4,000,000. וילות גדולות עם שלושה חדרי שינה ומעלה מתחילות במחיר של €770,000, ובאזורים יוקרתיים עם נוף לים מגיעות ל-€6,000,000.

במרינה היוקרתית של העיר, וילה עשויה להימכר גם במחיר של €12,000,000 – מה שמציב את לימסול כיעד גם של משקיעי עלית ומשפחות מבוססות מרחבי העולם.

בעשור האחרון לימסול הפכה למרכז נדל"ן מוביל בקפריסין. בין 2020 ל-2025 נרשמה עלייה שנתי ממוצעת של 7%–11% במחירי הנדל"ן בעיר. לרוב, מחירי הדירות עלו בכ-10.7% מדי שנה ובבתים נרשמה עליה של כ-5.7% בשנים אלו.

מה מניע את קצב הצמיחה?

היצע מוגבל – למרות הרחבת היתרי הבנייה (עלייה של 30% ב-2024), הביקוש נותר גבוה והיצע נכסים בהיקפים רציניים עדיין לא מספיק כדי לעמוד בקצב.

מבוגרים ואירופים נכנסים – זכאות לתושבות דרך השקעה בנדל"ן מעל €300,000 תורמת לביקושים מגוונים. בפברואר–אפריל 2025 מספר העסקאות בלימסול זינק ב-12% לעומת

שנה קודמת .

פרויקטים יוקרתיים – "One Limassol", מיזם "City of Dreams Mediterranean" בקוראקי וקזינו מוביל הביאו תיירות עסקים וייעוד נדל"ני ייחודי – מהדק את הלחץ על מחירים באזורי הפרימיום.

ריביות והלוואות – ירידה מדודה בריביות משיכת משכנתאות (ל-4.1% במרץ 2025) שיפרה את יכולת הקנייה של רוכשים .

לימסול ידעה גל צמיחה מרשים בשנים האחרונות, שעומד כעת על טווח שבין **7%-11%** **שנתיות** באזורים מרכזיים. ההשקעה בפרויקטים יוקרתיים ובשווקים שמעורבים באתרים חדשים כמו המרינה והקזינו, משתלמת במיוחד.

אם אתה שואף לרכוש נכס בעיר שתמשיך לצמוח, לימסול מספקת שילוב נדיר של תשואות גבוהות, ביקוש יציב ומיזמי ענק.

פאפוס (Paphos)

בפאפוס, עיר הנופש הקלאסית של קפריסין, מחירי הנדל"ן עדיין שומרים על נגישות יחסית – במיוחד בהשוואה ללימסול.

דירת חדר אחד ממוצעת תעלה סביב €210,000, כאשר דירות זולות יותר מתחילות מ-€180,000 בלבד. דירות עם שני חדרי שינה נעות בדרך כלל בטווח של €250,000–€350,000.

פנטהאוזים בפרויקטים מודרניים, עם תקרה גבוהה ונוף לים, מתומחרים בין €350,000 ל-€600,000, תלוי בגובה ובמיקום.

וילות קטנות לנופש, עם שניים עד שלושה חדרי שינה, מוצעות בטווח של €250,000–€350,000, ונכסים גדולים יותר עם שלושה חדרי שינה ומעלה מתחילים מ-€400,000.

כל אלו מציבים את פאפוס כאחת מהאפשרויות המובילות למשקיעים שמחפשים שילוב בין איכות חיים, נוף טבעי וביקוש תיירותי קבוע.

פאפוס בתנופה – עליית מחירי הנדל"ן בין 2020 ל-2025

בין השנים 2020–2025, פאפוס חוותה אחת מהעליות המשמעותיות ביותר במחירי נדל"ן בקפריסין. לפי הנתונים של RICS ו-Central Bank of Cyprus, העיר רשמה עלייה שנתית ממוצעת של כ-8.3% בדירות ו-5.7% בבתים.

בשנת 2024 לבדה, מחירי הדירות בממוצע זינקו ב-12.1% והשווי של בתים יוקרתיים טיפס ב-13.4%.

מנועי הצמיחה המרכזיים

ביקוש בינלאומי חזק – כ-60% מהעסקאות ב-2024–2025 נעשו על ידי משקיעים זרים.

תיירות מתמדת – עם שדרוג שדה התעופה ותשתיות נמל, העיר נהפכה ליעד מבוקש מאוד.

פיתוח יוקרתי – פרויקטים כמו Potima Marina, וילות על חוף קוראל ביי ושכונות חדשות תומכים בעליית ערך בבתים ובווילות.

תשואות שכירות גבוהות – תשואות ברוטו נעות בין 6%–7%, מה שמגביר את המשיכה של משקיעים.

פאפוס ביססה את מעמדה כאחד היעדים החמים ביותר להשקעה בנדל"ן בקפריסין, עם דגש מיוחד על נכסים יוקרתיים שהציגו עליות מחירים חדות לאורך השנים האחרונות. הדירות בעיר ממשיכות ליהנות מביקוש יציב – הן מצד שוכרים מקומיים והן מצד שוק ההשכרה התיירותית לטווח קצר וארוך.

איפה הכי נכון להשקיע

אחת השאלות החשובות ביותר שכל משקיע שואל את עצמו בתחילת הדרך היא:

באיזו עיר הכי משתלם לי להשקיע?

בקפריסין, הבחירה בעיר אינה רק עניין של מחירים – אלא של התאמה אישית לפרופיל ההשקעה שלך: התקציב, היעדים, גיל המשקיע, אופי ההשקעה הרצוי, והאם יש כוונה לשלב גם מגורים או נופש. בקווים כלליים ניתן לחלק סוגי משקיעים לפי פרופיל משקיע, גיל וההון הפנוי להשקעה:

בחירת אזור לפי פרופיל משקיע

משקיע מתחיל עם הון עצמי נמוך – לרנקה

למשקיעים בראשית דרכם, שיש להם תקציב מוגבל (לדוגמה: €120,000–€200,000), **לרנקה** היא העיר האידיאלית.

המחירים בה נוחים יחסית, הביקוש להשכרה יציב הודות לקרבה לשדה התעופה ולתיירות המתפתחת, ויש היצע נרחב של דירות קטנות ודירות חדשות בפרויקטים מודרניים. בנוסף, העיר בתנופת פיתוח, דבר שמאפשר סיכוי לעליית ערך הנכס בשנים הקרובות.

משקיע מנוסה עם הון עצמי גבוה – לימסול

אם אתה מגיע עם הון של לפחות €250,000–€300,000, ורוצה להיכנס להשקעה רווחית עם ביקוש קבוע – **לימסול** היא העיר בשבילך.

מדובר במרכז הכלכלי של קפריסין, עם קהל שוכרים איכותי (כולל אנשי עסקים, תושבי חוץ, עובדי הייטק ותיירים ברמה גבוהה). תשואות ההשכרה גבוהות במיוחד באזורים כמו גרמסויה, זקאקי והמרונה. המחירים גבוהים – אך גם הביקוש, ולכן מדובר באופציה יציבה ורווחית לטווח הארוך.

משקיע מבוגר המחפש לשלב חופשה עם השקעה – פאפוס

משקיעים בגילאי +50, גמלאים או משפחות שרוצות "בית נופש שמניב" יעדיפו לרוב את **פאפוס**. זו עיר שקטה, עם אווירה כפרית-תיירותית, המציעה שילוב נהדר בין איכות חיים גבוהה לבין השקעה בנכס נגיש להשכרה.

וילות קטנות ודירות במתחמי נופש מושכרות היטב בעונת הקיץ, ויש ביקוש גם לשכירות

לטווח ארוך מגמלאים אירופאים. הבנייה החדשה ברמה גבוהה, העיר מטופחת, והמרחק הקצר מהים מהווה יתרון משמעותי.

אחד השיקולים המרכזיים בבחירת עיר להשקעה בקפריסין הוא קצב ההתפתחות העירונית – כלומר, האם מדובר בעיר שנמצאת בתנופת בנייה, תשתיות ושדרוג אזורי מגורים, או בעיר שבה הצמיחה האטה. ערים שמתפתחות במהירות – כמו לרנקה ופאפוס בשנים האחרונות – מציעות לא רק עליית ערך פוטנציאלית גבוהה יותר, אלא גם שיפור מתמיד באיכות החיים, שירותים מוניציפליים, גישה לתחבורה, מרכזי קניות, בתי ספר ומוקדי תיירות.

כשעיר נכנסת לתקופה של השקעות ציבוריות ופרטיות – זהו סימן חיובי למשקיע. מעבר לתשואה מיידית מהשכרה, יש כאן פוטנציאל אמיתי לרווח הון משמעותי בטווח הבינוני והארוך. השקעה בעיר בתנופה היא לא רק החלטה נדל"נית – היא מהלך אסטרטגי שמחבר בין זמן, מקום וצמיחה.

פנינות נדל"ן בפריפריה – הזדמנויות מחוץ לעיר

קפריסין אינה מסתכמת רק בלימסול, לרנקה ופאפוס. מחוץ לערים המרכזיות שוכנים אזורים פרבריים וכפריים שמציעים הזדמנויות נדל"ן עם יחס מצוין בין עלות לתשואה. האזורים האלו מושכים תיירים, משפחות, גמלאים ומשקיעים שמחפשים אווירה רגועה, טבע ונכסים במחירים סבירים.

אזור פיזורי (Pissouri) – בין פאפוס ללימסול

פיזורי הוא כפר ציורי המשקיף על הים, ממוקם כחצי שעה נסיעה מפאפוס ולימסול. האזור נמצא בגובה בינוני ונהנה ממזג אוויר מתון, נוף הררי ונגישות לחוף ים מהמם.

זהו אזור מועדף על ידי גמלאים אירופאים, תיירים חוזרים ומשפחות שמחפשות שקט. יש כאן מתחמי וילות ברמת גימור גבוהה, לעיתים עם בריכה פרטית ונוף פתוח. המחירים עדיין סבירים יחסית לשווקים עירוניים, והביקוש להשכרה בקיץ יציב. היתרון הגדול – איכות חיים גבוהה, שקט וטבע, עם פוטנציאל עליית ערך מתמשכת.

אזור Pyla – פרבר מבוקש של לרנקה

Pyla, ממזרח ללרנקה, הוא אזור ייחודי: פרבר מתפתח עם תמהיל אוכלוסייה דו-דתי (יוונים-קפריסאים וטורקים-קפריסאים) ושילוב של מודרניות ושורשים היסטוריים. הוא נמצא במרחק קצר מחוף הים ומאוניברסיטת UCLan, מה שהופך אותו לאטרקטיבי עבור סטודנטים ושוכרים לטווח קצר.

הבנייה כאן מגוונת – החל מדירות קטנות להשקעה ועד וילות בפרויקטים סגורים. המחירים נוחים, ויש מגמה מובהקת של פיתוח ותשתיות, לרבות מרכזי קניות ובתי קפה. הקרבה ללרנקה, לשדה התעופה ולתחבורה הציבורית – הופכים את Pyla לאזור משתלם עם ביקוש גובר להשכרה.

קוראל ביי (Coral Bay) – חוף יוקרה בצפון לפאפוס

אזור קוראל ביי ממוקם צפונית לפאפוס ומוכר כאחד מאתרי הנופש המבוקשים ביותר באי. החוף הרחב, רצועת המלונות, המסעדות והפעילויות – מושכים תיירים מכל העולם, במיוחד בעונה החמה.

הנדל"ן באזור מתאפיין בוילות יוקרתיות עם נוף ים ישיר, דירות נופש מבוקשות, וחלקות קרקע יקרות ערך. המחירים אמנם גבוהים יחסית לפריפריה, אך התשואה מהשכרות קצרות טווח גבוהה במיוחד – ויחד עם זאת, מדובר בנכסים שקל לשווק ולתחזק. משקיעים המחפשים פוטנציאל Airbnb במיקום מבוקש ימצאו כאן יעד מצוין.

קיטי (Kiti) – כפר נעים למשפחות והשכרה יציבה

קיטי, כ-10 דקות נסיעה מדרום-מערב ללרנקה, הוא יישוב נעים עם אווירה מקומית כפרית אך מודרנית. האזור מתאפיין באוכלוסייה יציבה, תשתיות מתפתחות, מסעדות ומרכזי קניות קטנים – ובשנים האחרונות מושך משפחות צעירות, משקיעים זרים וסטודנטים.

המיקום הקרוב לנמל התעופה של לרנקה, לצד המרחק הקצר מהים, הופכים את קיטי לאופציה מבוקשת להשכרה ארוכת טווח. מחירי הנדל"ן כאן עדיין סבירים – ובכך הוא מאפשר למשקיעים להיכנס לשוק בתקציב נגיש יותר, עם תשואות נאות מהשכרה שנתית.

האזור נהנה גם מתכנון עתידי לפיתוח תשתיות תחבורה ומרכזי חינוך – מה שעשוי להעלות את ערך הנכסים בשנים הקרובות.

ליבדיה (Livadia) – האזור המתפתח של לרנקה

ליבדיה, ממזרח ללרנקה, הוא מהאזורים הצומחים ביותר בעיר. מדובר בפרבר חצי עירוני-חצי כפרי, שמושך אליו בשנים האחרונות קבלנים, משקיעים ומשפחות מקומיות וזרות כאחד.

הבנייה החדשה מאופיינת בוילות ובבתים דו־משפחתיים, עם גינות פרטיות ואיכות חיים גבוהה. הקירבה לים, לשמורת הטבע הסמוכה ולמרכז העיר – הופכים את ליבדיה למוקד השקעות אטרקטיבי במיוחד, בעיקר ברכישת נכסים למגורים או השכרה ארוכת טווח.

ליבדיה נהנית מתכנון עירוני חדשני, עם אזורי מסחר, מוסדות חינוך ותשתיות כבישים חדשות – והיא צפויה להפוך בתוך שנים ספורות לחלק אורבני פעיל של לרנקה.

פריפריית קפריסין טומנת בחובה פניני נדל"ן אמיתיות – אזורים עם קסם מקומי, מחירים נוחים ופוטנציאל השקעה שלעיתים אף עולה על המרכזים העירוניים הצפופים. בין אם מדובר בשקט ונוף הררי בפיזורי, בהשכרה משתלמת בקרבת אוניברסיטה בפיילה, או בוילת נופש יוקרתית עם נוף ים בקוראל ביי – האפשרויות מחוץ לערים הגדולות מגוונות ומבטיחות.

גם האזורים קיטי וליבדיה מצטרפים לתמונה כהזדמנויות מבטיחות: קיטי עם אופי כפרי-קהילתי וביקוש יציב להשכרה, וליבדיה כאזור אורבני מתפתח שצפוי להפוך לחלק בלתי נפרד מהמרקם העירוני של לרנקה. שניהם מייצגים השקעות חכמות עבור מי שמבקש לשלב בין תשואה לבין איכות חיים, עם אופק חיובי של עליית ערך. בפריפריה של קפריסין – מסתתרות לעיתים ההזדמנויות הגדולות ביותר.

עתיד הערים הגדולות בקפריסין

לרנקה 2030 – כך תיראה העיר בעשור הקרוב

תמונה כוללת של הפיתוח העירוני

לרנקה חווה מהפכה עירונית אמיתית בשנים האחרונות, המבוססת על השקעות בהיקף של מיליארדי אירו בתשתיות, תיירות ושימור עירוני. הרפורמות כוללות חידוש טיילות, הקמת מרינה, הוספת מתקני תיירות מסחריים ואקדמיות.

שדרוג טיילת פיניקודס והקמת מרינה חדשה

התיירות היא אחד מנימי הפיתוח המרכזיים: טיילת פיניקודס עוברת מהפכה עם מסעדות, שבילי אופניים וחללים ציבוריים – בנוסף להקמת **מרינה חדשה לתדלוק עד 650 יאכטות** ומוסדות בילוי מול הים. השפעה: נכסים סמוכים צפויים לזכות לעלייה של 15%–25% בערכם בשל ביקוש גבוה ומהיר.

2. הרחבת שדה תעופה ותשתיות נמל

הרחבת טרמינל נוסף בשדה התעופה מאה מיליון אירו כבר בבנייה, שמיועד להגדיל את הקיבולת ל-12.4 מיליון נוסעים בשנה. כמו כן, מתכננים לשדרג את נמל לרנקה כחלק מתכנית השקעה של מעל 180 מיליון אירו. התוצאה: גידול משמעותי בתיירות, בהיקף העסקים ובביקוש להשכרות.

3. פארקים עירוניים והרחבת תחבורה

פרויקט **Salina Park** (כולל גנים, מתקני ספורט ושבילי אופניים) כבר נפתח, ובנוסף מוזגו העבודות על שדרוג כבישים, תאורה, שבילי אופניים ותשתיות תחבורה משודרגת. תושבים ותיירים באזור נהנים מאיכות חיים גבוהה יותר, מה שתורם לביקוש לנכסים באזורים המפותחים.

מוסדות אקדמיים – קמפוסים חדשים

תקציב של כ-16.4 מיליון אירו הושקע להקמת קמפוס חדש של **Cyprus University of Technology** במקנזי, שתוקם עד 2027 ותתמוך ב-1,500–2,000 סטודנטים חדשים. בנוסף, קיימים כבר קמפוסים של UCLan Cyprus ו-American University of Cyprus. השפעה: ביקוש דירות להשכרה מתחזק, והערך העירוני עולה.

השפעות על מחירי הנדל"ן והשקעה עתידית

עליית מחירים מתמשכת – לרנקה הובילה את קפריסין בשיעור העלייה ברבעון הראשון של 2025, עם עלייה שנתית של מעל 8%–10% בנכסים נדל"ניים

ביקוש להשכרות גבוה – בזכות התיירות, סטודנטים ואנשי עסקים, העיר צופה תשואות יציבות ונפח השכרות מתרחב.

המחיר לנכס עולה עם איכות סביבה – שכונות סמוכות לתשתיות מתפתחות כמו מקנזי, אזורי קמפוס או פארקים צפויות להרוויח את הערך הרב ביותר.

צמצום פערים בין הערים הגדולות – בעוד שלימסול ופאפוס כבר יקרות יחסית, לרנקה מציעה שילוב אטרקטיבי של מחירים נוחים וצמיחה דינמית – מה שעושה אותה להשקעה אמיצה ואופרטיבית.

לרנקה מאמצת בשנים הקרובות את ייעודה כעיר חוף תיירותית-עסקית דינמית. השילוב בין מרינה, תשתיות מתקדמות, קמפוסים, פארקים ושדה תעופה משודרג הופך אותה לאחד היעדים הלוהטים להשקעה בקפריסין.

אם אתם מחפשים השקעה עם עליית ערך וצמיחה מתמדת – עכשיו זה הזמן להיכנס לרנקה לפני שהמחירים ישברו שיאים.

לימסול 2030 – כך תיראה העיר בעשור הקרוב

לימסול משנה את פניה במהירות, והופכת לעיר קוסמופוליטית מבוקשת בקרב משפחות, משקיעים ותיירים. בפרויקטים שונים בעיר הושקעו עשרות מיליוני אירו והפכו את לימסול ל"לב הפועם" של קפריסין.

המרינה והפרויקטים הסמוכים

Limassol Marina הוא אחד מאתרי התיירות והקניינות המשמעותיים באירופה, עם דירות פאר, יאכטות ותשתיות תיירות. מצד שני, פרויקטים עתידיים כמו **Limassol Blu Marine** – שלטענת מעריכים תוכנן לשינוי פני העיר ("Europe's New Riviera") –

מוסיפים ביקוש לנכסים יוקרתיים בסביבה.

מחירי דירות יוקרה בפרברים קרובים קופצים, כשמחיר למ"ר שם נע סביב €6,000–8,000.

קזינו – City of Dreams

בשכונת **זקאקי** נפתח בשנת 2023 פרויקט הענק City of Dreams Mediterranean – הראשון מסוגו באירופה, בעלות של למעלה מ-€600 מיליון הכולל קזינו, מלונות, שטחי בילוי ומרכז מגורים

הפרויקט גורם לגל השקעות סביבו, והפקעת קרקעות ורכישת נכסים באזור הביאו לעליית מחירים משמעותית, והפך את זקאקי למוקד חם למגורים והשכרה.

בנייה לגובה – One Limassol

המגדל הגבוה ביותר בקפריסין, **One Limassol**, נפתח ב-2022 והצביע על שינוי במגוון לבניין מגדלים של דירות יוקרה לאורך קו הים.

הצלחתו מדגימה ביקוש חזק לדירות גבוהות עם נוף, ומעלה את הערך של נכסים דומים, תוך קביעת רף חדש למחיר למ"ר – מעל €3,200–4,200.

תשתיות ציבוריות – כבישים, פארקים ומרכזי ספורט

- **כביש A8** בין לימסול לרכס הטראודוס נמצא בשלבי פיתוח מתקדמים (איחור קל של חודשיים).
 - פארקים עירוניים, טיילת מחודשת והרחבת תחבורה ציבורית משדרגים אזורים כמו Neapolis ו-Polemidia.
 - **השדרוג של מרכז הספורט "Spyros Kyprianou"** מאפשר אירוח אירועים בינלאומיים ומשדרג אזורים סביבו
- ערים שכונתיות שהיו במעמד פרברי הפכו ליעד אטרקטיבי שאפשר להשכיר, לגור בו וליהנות מתשתיות מתקדמות.
- קצב הבנייה והשדרוג בעיר – מהמרינה ועד כבישי גישה ותשתיות ספורט – יצק את לימסול ככוכב הצפוי לשנים הבאות. המחירים שמאמירים, הביקוש הגבוה ותשואות השכירות משווים לעיר תדמית של יוקרה, רווחיות וסיכון נמוך יחסית.
- אם השיקול המרכזי שלך הוא שוק גדול, תשתיות חזקות והבטחת תשואה – לימסול הוא מבוקש ולא נגמר.

פאפוס 2030 – כך תיראה העיר בעשור הקרוב

פאפוס עברה שינויים דרמטיים בשנים האחרונות וממשיכה להפוך למוקד משיכה הן לתיירים והן למשקיעים. ההשקעות המשמעותיות בתשתיות, תיירות, תחבורה ומגורים יוצרות תנאים אידיאליים לצמיחה מתמשכת של שוק הנדל"ן.

עלייה מתמדת במחירים

המחירים בפאפוס רשמו עליות חדות של 11.8% לבית והפתעה מרשימה של 14.4% לדירות בין 2024 ל 2025, עלייה בקצב המהיר ביותר בקפריסין. מחיר ממוצע למ"ר נע בין €2,500 ל-€3,500, כשנכסים יוקרתיים על החוף נעים מעל €3,800 למ"ר. הנתונים מעידים על ביקוש גבוה, בעיקר מצד זרים ועידוד ממשלתי לתיירות.

שיפוץ שדה תעופה – עלייה בכמות התיירים

שדה התעופה בפאפוס עובר פרויקט שדרוג עם תקציב של כ-€75 מיליון, להגדלתו לעד 5 מיליון נוסעים בשנה. לצד זה, שדה התעופה בלרנקה מתרחב ל-12 מיליון נוסעים. המשמעות: צפויה צמיחה מהירה בזרם התיירים לקפריסין – במיוחד לאזור פאפוס – מה שמגביר את הביקוש לנכסי נופש להשכרה קצרה.

תשתיות תחבורה – הקמת כביש A7

כביש מהיר חדש, A7, מקשר את פאפוס עם צפון-מערב האי (פוליס) ומקצר מרחקים הפרויקט צפוי להסתיים עד 2031. מדובר בהשקעה בהיקף של €447 מיליון, שתשפר את הנגישות לאזורים כפריים, תעורר השקעה בוילות בכפרים סביב העיר, ותתרום ליצירת ביקוש גם בפרברים שעד כה היו פחות מתוירים.

מתחם הפיתוח Potima Marina

ב-Potima Bay (דרום-מערב פאפוס) מתוכננת להיבנות מרינה ראשונה בעיר, עם יכולת לקבלת עד 1,000 יאכטות, כולל תשתיות בילוי, מסעדות ושיכון ייחודי. מרינה כזו צפויה למשוך תיירים, בשילוב קהילת השקעה בוגרת – ובהתאמה לעלייה ניכרת בשווי נכסים סביבה.

מגמות עתידיות – שקט לטווח הארוך

פאפוס ממשיכה לצמוח ולעצב מחדש את עצמה – מהשדה ועד החוף. ההשקעות בתשתיות ובתיירות מבטיחות שהערך של נדל"ן במקום רק יעלה, ולמשקיעים צעירים ומנוסים כאחד כדאי לבחון נכסים סמוך לאזורי הפיתוח ולהתכונן לתשואה גבוהה בשנים הקרובות.

פאפוס כבר לא רק יעד נופש – היא הפכה ליעד השקעה מחושב ואסטרטגי, עם תחזיות טובות לעשור הקרוב.

רכישת נכס ראשון בקפריסין

מהרגע שמצאתם נכס מתאים – ועד קבלת המפתח ליד. כך עושים את זה נכון, ובביטחון מלא.

רכישת נכס ראשון בקפריסין היא תהליך מרגש – אך גם מהלך שמחייב סדר, ליווי מקצועי ובחירה נכונה של שותפים. בין אם מדובר בהשקעה או בבית נופש, תכנון מראש ומעקב אחר שלבים מסודרים יחסכו זמן, כסף ובעיקר טעויות. הנה פירוט של כל שלב בדרך.

שלב 1: הגדרת מטרות ותקציב

לפני שמתחילים לחפש, יש להגדיר מהי מטרת הרכישה:

- השקעה לטווח קצר או ארוך
- נכס נופש לשימוש אישי
- שילוב של מגורים והשכרה

בנוסף, חשוב לקבוע תקציב ברור – כולל הוצאות נלוות כמו מיסים, עו"ד, ריהוט, שיפוץ במידת הצורך, ודמי ניהול.

שלב 2: איתור נכס מתאים

חיפוש הנכס מתבצע בד"כ עם ליווי של חברת ליווי ישראלית. שימוש בחברת ליווי ישראלית בעת רכישת נכס בקפריסין מעניק לרוכש יתרון משמעותי – במיוחד למי שאינו בקיא בשפה, ברגולציה המקומית או בתרבות העסקית של האי.

חברת ליווי ישראלית פועלת כגשר בין הרוכש לבין הגורמים המקומיים: קבלנים, עורכי דין, חברות ניהול ובנקים. היא מבטיחה שקיפות מלאה, תיאום בין שלבי העסקה, ליווי בשפה העברית ופתרון בעיות בזמן אמת. מעבר לכך, חברות אלו עובדות לרוב רק עם אנשי מקצוע שנבדקו ואושרו, וחוסכות לרוכש טעויות יקרות, עיכובים וחשיפה לסיכונים. עבור רבים, זה ההבדל בין עסקה בטוחה לרכישה מלחיצה.

כשניגשים לנכס עצמו, חשוב לוודא שהנכס:

- רשום בטאבו ברור
- נבנה על ידי קבלן מוכר
- מתאים למטרת הרכישה (מיקום, גודל, תקנים)
- כולל תוכנית אדריכלית, רישוי מלא ותנאי תשלום ברורים

במקרים רבים, ביקור קצר בקפריסין (48 שעות) מאפשר לראות את הנכסים, להיפגש עם הקבלנים ולקבל החלטה בטוחה.

שלב 3: ליווי משפטי ובדיקות מקדימות

אחרי שעושים הזמנה לנכס "Reservation" (נהוג בהזמנה לתת דמי רצינות של 5%) ולפני חתימה על חוזה, חובה לשכור עורך דין מקומי (רצוי דובר עברית מומלץ ע"י ישראלים) שיבדוק:

- בעלות חוקית וטאבו
- אישורים ותוכניות בנייה
- הגבלות רגולטוריות (כגון ייעוד הקרקע)
- מסמכי זיהוי של הצד המוכר
- חוזה מכר ברור והוגן

אחד התנאים המרכזיים בהזמנה של הנכס הוא שהקבלן מאשר שיש לנכס טאבו ואישורי בנייה, במידה ולא הקבלן מתחייב להחזיר את דמי הרצינות.

שלב 4: חתימת חוזה ותשלומים

לאחר סיום הבדיקות, נחתם חוזה הרכישה. נהוג לשלם מקדמה (לרוב 30%) ולאחר מכן לפרוס את שאר הסכום בהתאם לקצב ההתקדמות (בפרויקטים חדשים), או בבת אחת בנכסים קיימים.

העברת הכספים נעשית לרוב דרך חשבון נאמנות של עורך הדין – עד לרישום בטאבו.

שלב 5: פתיחת חשבון בנק ורישום תושב

על מנת להשלים את הרכישה, נדרש לעיתים קרובות לפתוח חשבון בנק בקפריסין. הבנק יבקש:

- דרכון בתוקף
- אישור כתובת
- מסמכי מקור הכנסה
- תעודת תושב או בקשה בתהליך

במקביל, ניתן להגיש בקשה לתושבות (Yellow Slip או תושבות קבע) בהתאם לסוג הרכישה.

שלב 6: קבלת החזקה ורישום בטאבו

בפרויקטים מוכנים, החזקה ניתנת מיד עם התשלום הסופי. בפרויקטים בבנייה, מקבלים עדכון תקופתי על ההתקדמות – עד למועד המסירה.

בסיומה של הבנייה, עורך הדין דואג לרישום הבעלות בטאבו על שם הרוכש – שלב חיוני שמבטיח את זכויות הקניין המלאות שלכם.

שלב 7: ניהול שוטף והשכרה (אם רלוונטי)

כעת ניתן:

- לרהט ולהכין את הנכס להשכרה או מגורים
- לחתום עם חברת ניהול
- לרשום את הנכס בפלטפורמות השכרה
- לוודא תשלום מיסים ותשלומים שוטפים (ארנונה, ביטוח, חשמל, מים)

רכישת נכס ראשון בקפריסין היא תהליך שדורש מקצועיות – אך ברגע שהשלבים ברורים והמלווים נכונים, הדרך חלקה וממוקדת. ליווי של עו"ד מקומי, מתווך מקצועי ובחירה בנכס נכון הם המפתחות להצלחה. תוך מספר שבועות – הנכס החדש שלכם בקפריסין יכול להיות שלכם. והכי חשוב: תתחילו נכון – כדי להרוויח לאורך זמן.

נכס יד שנייה – יתרונות, חסרונות וסיכונים

עבור ישראלים רבים שמחפשים הזדמנות בקפריסין, שוק הנדל"ן מציע לא רק פרויקטים חדשים – אלא גם מבחר נכסים יד שנייה. מחירים אטרקטיביים, מיקומים מרכזיים ודירות מאובזרות מפתים לא מעט רוכשים. אך כשמדובר בהשקעה מרחוק, חשוב להבין היטב את הסיכונים – במיוחד בכל הנוגע לתחום הטאבו, רמת התחזוקה והיכולת למכור בעתיד.

בעיית טאבו ברכישות יד שנייה – שאלה של בעלות

בקפריסין, רישום הבעלות בטאבו הוא קריטי. ללא טאבו ברור, הקונה עלול למצוא את עצמו כבעל זכויות חלקיות, זמניות או תלויות בפרויקט כולו.

ברכישות יד שנייה – ובעיקר בנכסים שנבנו לפני 2007 – קיימת תופעה נפוצה של **טאבו לא מופרד**: כלומר, הנכס רשום כחלק משטח שלם או בניין שלם, ללא תעודת בעלות נפרדת.

המשמעות:

- קשה להשלים העברה מלאה של בעלות
- יש תלות משפטית בקבלן או בוועד הבניין
- לעיתים הבנק לא יאשר מימון
- ייתכן שהנכס לא ניתן להעברה או מכירה מלאה בעתיד

רק עורך דין מקומי, מנוסה ובעל גישה לרשומות, יכול לבדוק ולוודא את מצב הטאבו בפועל.

תחזוקה, בלאי ורמת בנייה ישנה

נכסים רבים שנבנו עד שנת 2005 נבנו ברמה נמוכה יותר מסטנדרט הבנייה העכשווי בקפריסין. בעיות נפוצות כוללות:

- רטיבות בקירות
- תשתיות ישנות (חשמל, מים, מיזוג)
- בידוד לקוי
- ליקויים בריצוף, אינסטלציה או חלונות
- נזקי בלאי מצטבר

במקרים רבים, נדרש שיפוץ מסיבי – שמקזז את ההנחה במחיר הרכישה. מעבר לכך, ניהול התחזוקה מרחוק הופך לאתגר – במיוחד ללא חברת ניהול מיומנת.

קושי במכירה עתידית – נכסים ישנים נתקעים

גם אם מצליחים לרכוש דירה יד שנייה במחיר אטרקטיבי – כדאי לחשוב על **היציאה מההשקעה**. נכסים ישנים, נטולי טאבו, או כאלה במיקום בעייתי – נמכרים לאט יותר, דורשים יותר הנחות, ולעיתים פשוט לא מושכים קונים חדשים.

קושי בהשכרת נכסים יד שנייה – פחות ביקוש, פחות תשואה

אחת השאלות החשובות שכל משקיע צריך לשאול את עצמו היא: כמה קל יהיה להשכיר את הנכס שלי?

כאשר מדובר בנכסי יד שנייה – במיוחד דירות ישנות באזורים פחות מתוירים – התשובה לרוב מורכבת יותר.

שוכרים, במיוחד תיירים או עובדים זמניים, מעדיפים לרוב דירות חדשות, מאובזרות, עם ריהוט מודרני, מזגנים, מטבח מאובזר וגישה נוחה. נכסי יד שנייה שנשמרו פחות טוב, אינם מתוחזקים ברמה גבוהה או בנויים בסטנדרט ישן – מתקשים למשוך שוכרים איכותיים.

גם בתחום ההשכרה לטווח קצר (Airbnb וכדומה), הדירוגים, התמונות והעיצוב משחקים תפקיד מרכזי. דירות ישנות שמחייבות שיפוץ או שדרוג עלולות להיתפס כפחות אטרקטיביות – ובמקרים רבים נותרות ריקות בתקופות קריטיות.

המשמעות בפועל:

- פחות לילות תפוסים בשנה
- מחיר שכירות נמוך מהממוצע בשוק
- יותר מאמץ שיווקי
- עלויות תחזוקה שוטפות גבוהות יותר

לכן, משקיע שמעוניין בתשואה שוטפת יציבה – יעדיף לרוב דירה חדשה בפרויקט מסודר, או לכל הפחות נכס ששופץ לאחרונה ונמצא במיקום מבוקש.

בשוק שמתמקד במשקיעים זרים שמחפשים נוחות, תקנים מודרניים ואחריות קבלן – נכסי יד שנייה מתקשים להתחרות בפרויקטים החדשים שמציפים את האי.

רכישת נכס יד שנייה בקפריסין יכולה להיראות כהזדמנות – אך בפועל טומנת בחובה סיכונים רבים: טאבו בעייתי, תחזוקה מורכבת וקושי ביציאה מההשקעה.

למשקיע הישראלי הממוצע, ובמיוחד למי שמנהל את הנכס מרחוק – פרויקטים חדשים, עם טאבו מובטח, רמת גימור עדכנית וחברות ניהול מלוות, הם לרוב בחירה בטוחה ומשתלמת יותר.

משא ומתן וסגירת עסקה בקפריסין

השוק הקפריסאי אולי נראה אירופאי במראהו – אבל כמו בכל שוק נדל"ן ים-תיכוני, גם בו מתקיים מרחב מיקוח, גמישות במחירים ויכולת השפעה משמעותית למי שיודע לנהל משא ומתן נכון. עבור ישראלים, שידועים בגישת "בוא נדבר רגע" – קפריסין יכולה להיות קרקע פוריה לסגירת עסקאות טובות, בתנאי שפועלים בחוכמה.

כמה באמת מתמקחים בקפריסין?

התשובה היא: תלוי.

בשוק הדירות מיד שנייה, כמו גם בפרויקטים של קבלנים קטנים – המיקוח נפוץ, ולעיתים מובנה כחלק מהתהליך. לעומת זאת, בפרויקטים חדשים ויוקרתיים של חברות גדולות – טווח הגמישות קטן יותר, אך עדיין קיים.

הממוצע בשוק נע בין 5%–8% הנחה ממחיר המחירון, כאשר במקרים מסוימים ניתן להגיע גם ל-10% – במיוחד אם מדובר בתשלום במזומן, רכישת מספר נכסים, או נכסים "קשים למכירה" (קומה נמוכה, תכנון בעייתי וכו').

טקטיקות מו"מ מול קבלנים

המפתח הוא הכנה מוקדמת, רוגע, והצגת הצעות מבוססות. הנה כמה שיטות שעובדות:

ידע שוק: הגיעו לפגישה עם ידע מדויק – מחירים באזורים דומים, עסקאות אחרונות ודוחות שוק. קבלנים מכבדים רוכשים שמבינים.

הצעה מנומקת: במקום לזרוק מספר, הסבירו למה אתם מציעים סכום מסוים – לדוגמה, השוואה לפרויקט סמוך או מחיר למ"ר נמוך מהממוצע.

תנאי תשלום: הציעו יתרונות – כמו מקדמה גבוהה, תשלום מהיר או רכישה במסלול קל.

חבילות משולבות: בקשו לכלול במחיר גם חניה, מחסן, ריהוט חלקי או דמי ניהול לשנה – במקום לרדת עוד במחיר.

היעזרו בגורם מקומי: לעיתים עורך הדין או סוכן מקומי יידע כיצד ללחוץ בנקודות שאתם לא מכירים.

סגירת מחיר, תנאים ולוחות זמנים

חשוב לדעת: גם אם הצלחתם להשיג הנחה – החוזה צריך לכלול תנאים ברורים ומוגנים. שימו לב לנקודות הבאות:

- **לוח תשלומים ברור** – מתי משלמים, ובאילו שלבים של הבנייה או הרישום.
- **לוח מסירה סופי** – מועד בו הנכס יהיה מוכן לכניסה או למסירה.
- **קנסות על איחור** – בקשו להוסיף סעיף עם פיצוי מוסכם למקרה של איחור במסירה.
- **מפרט טכני מחייב** – עם תיאור מדויק של חומרים, גימורים, תשתיות ומותגים.
- **רישום בטאבו** – לוודא שהקבלן מתחייב להעביר בעלות מלאה, כולל ליווי משפטי.

איך לקבל יתרונות כמשקיע ישראלי?

ישראלים בקפריסין נהנים מתדמית של רוכשים רציניים עם כסף זמין. אפשר למנף זאת מול קבלנים בכמה דרכים:

- **להדגיש את הרצינות** – אם באתם לסגור עסקה ולא "רק לבדוק", הקבלן ידע להציע תנאים טובים יותר.
- **רכישת כמה נכסים יחד** – אם קונים בשותפות, ניתן לדרוש הנחה קבוצתית.
- **עסקאות חוזרות** – מי שכבר קנה בעבר או מביא חברים רוכשים, מקבל לעיתים הנחות בלעדיות.
- **ניצול תקופות חלשות** – סוף שנה, חורף או קדם-השקה – זמנים טובים לנהל מו"מ אגרסיבי יותר.

המיקוח בקפריסין הוא חלק בלתי נפרד מהשיח – אך חייב להתבצע בצורה חכמה, רגועה ומכובדת. ישראלים יכולים לנצל יתרון טבעי של הבנה עסקית, גישה ישירה והיכרות עם

ניואנסים – אך חשוב לשלב זאת עם ידע מקומי, ליווי משפטי והבנה של התרבות העסקית באי. כך תסגרו עסקה טובה – בלי לפספס את ההזדמנות ובלי לשלם יותר ממה שצריך.

קבלנים, יזמים וחברות בנייה – איך בוחרים נכון

הדרך הבטוחה לרכוש נדל"ן בקפריסין: לעבוד עם אנשי מקצוע אמינים בלבד

רכישת נדל"ן בקפריסין, במיוחד בפרויקט חדש, מחייבת עבודה עם קבלן או יזם מקומי. אבל לא כל חברה היא מקצועית, אמינה או מנוסה – ולצערנו, ישנם מקרים שבהם רוכשים נתקלים בקשיים, עיכובים או חוסר שקיפות מצד חברות לא אחראיות.

איך תזהו מראש את הקבלן הנכון? מה חשוב לבדוק? וכיצד תבטיחו שההשקעה שלכם תבוצע בראש שקט?

איך מזהים חברה אמינה?

השלב הראשון הוא ביצוע **בדיקת רקע** בסיסית. חברה אמינה תציג בגאווה את שמה, פרויקטים קודמים, לקוחות ממליצים ונוכחות ברשת. קבלן רציני יציג חוזה ברור, מסמכים רשמיים, ולוח זמנים מפורט.

פרמטרים בסיסיים לזיהוי:

- רישום רשמי כחברה בע"מ בקפריסין
- אתר אינטרנט עדכני עם פרויקטים קיימים
- כתובת פיזית, צוות נגיש ואנשי קשר
- מוכנות לשיתוף תוכניות, רישיון בנייה, אישורי טאבו

מסירה של פרויקטים בפועל

לפני התקשרות, כדאי לדרוש רשימה של פרויקטים קודמים – עם כתובת, תאריכי בנייה. אם החברה טוענת למסירה של מאות דירות – בקשו דוגמאות.

בדקו:

- האם הפרויקטים נמסרו בזמן
- האם הבנייה בפועל תואמת את ההדמיות
- האם החברה מתמחה באזור הספציפי שבו אתם מתעניינים

היזהרו מחברות חדשות או כאלה שלא סיימו עדיין אף פרויקט.

הסכם מוגן ומפורט

כל רכישת נכס מקבלן חייבת לכלול **הסכם מוגן ומפורט**, הנחתם מול עורך דין מטעמכם. בהסכם חייבים להופיע:

- תאריכי מסירה מוגדרים
- אחריות קבלנית לתקלות במשך לפחות שנה
- מנגנון החזר כספי במקרה של עיכוב
- תוכנית תשלומים מול קצב ההתקדמות בבנייה
- רישום ראשוני בטאבו מיד עם חתימה על חוזה

אל תסמכו על הבטחות בעל-פה. הכל חייב להיות כתוב, חתום ומגובה משפטית.

עבודה עם חברות מומלצות בלבד

ישראלים רבים כבר רכשו נכסים בקפריסין – ולכן חשוב לבחור קבלן שעבד בהצלחה עם לקוחות מישראל.

אפשר להיעזר בחברות תיווך המתמחות בשוק המקומי, עורכי דין ישראלים המייצגים רוכשים בקפריסין, או חברות ליווי דוגמת **SEAVIEW**, שבודקות את הרקע של הקבלן לפני כל התקשרות עם לקוח, ועובדות רק עם חברות עם רקורד מוכח.

הבחירה בקבלן הנכון יכולה לקבוע את גורל ההשקעה שלכם בקפריסין. פרויקט מוצלח מתחיל עם שותפים אמינים, שקופים ובעלי ניסיון מוכח.

הדרך הטובה ביותר להימנע מהפתעות – היא לבצע את כל הבדיקות ולהתייעץ עם אנשי מקצוע מהימנים שמכירים את השוק המקומי.

עתיד הנדל"ן בקפריסין – תחזיות ונתונים

מה צפוי לקרות בעשור הקרוב? אילו אזורים ימשיכו לעלות? ואיך התיירות וההגירה מעצבות את שוק הנדל"ן?

שוק הנדל"ן בקפריסין עבר בעשור האחרון מהפך של ממש: מהתאוששות ממשבר כלכלי – לצמיחה מואצת, בייחוד בערים כמו פאפוס, לרנקה ולימסול. כעת, כשקפריסין נחשבת לאחת מהמדינות המובילות בהשקעות נדל"ן לישראלים וזרים כאחד – השאלה המתבקשת היא: מה יקרה הלאה?

מגמות מחירים – עלייה הדרגתית ונכסים חדשים

בשנתיים האחרונות 2024-2025, מחירי הנדל"ן בקפריסין עלו בשיעור של כ-15%-25%, עם שונות בין אזור לאזור:

- בלימסול – עלייה חדה בפרויקטים יוקרתיים, במיוחד באזור המרינה והחופים.
- בפאפוס – מגמה מתונה אך יציבה, עם ביקוש גובר מצד משקיעים אירופאים.
- בלרנקה – קפיצת מחירים בזכות פיתוח תשתיות, שדה תעופה ושדרוג מרכז העיר.

התחזיות מצביעות על המשך עלייה מתונה במחירים בעשור הקרוב, בעיקר באזורים עם תשתיות חדשות, קהילות בינלאומיות ונכסים איכותיים.

תיירות – מנוע צמיחה מרכזי

קפריסין נהנית ממעל ל-4 מיליון תיירים בשנה, עם קצב צמיחה יציב. ככל שתשתיות התיירות מתפתחות – כך עולה גם הביקוש לדירות נופש, השכרות קצרות ופרויקטים ייעודיים לתיירות.

ביקושים לשכירות לפי ערים

אזורי הביקוש לשכירות בלרנקה

1. מקנזי (Mackenzie)

הטיילת של מקנזי היא אחד מאזורי התיירות הפופולריים ביותר בלרנקה – עם חוף מוסדר, מסעדות, בתי קפה, מועדונים וטיילת רחבה. הקרבה לשדה התעופה (5 דקות נסיעה) הופכת אותה לנוחה במיוחד לתיירים.

- **השכרה קצרה:** ביקוש גבוה מאוד בקיץ. דירות קטנות מושכרות במחיר פר לילה גבוה.

- **השכרה ארוכה:** סטודנטים, עובדים בשדה התעופה ובבתי המלון באזור.
- **יתרון:** נוף לים, נגישות גבוהה, חיי לילה.
- **חסרון:** רעש בעונת הקיץ, מחירי נדל"ן גבוהים יחסית.

2. ליבדיה (Livadia)

שכונה מתפתחת בצפון-מזרח העיר, מתאימה במיוחד למשפחות, משקיעים לטווח ארוך ותושבים חדשים. באזור נבנים פרויקטים מודרניים של וילות ודירות, חלקם קרוב לים.

- **השכרה ארוכה:** ביקוש עולה בקרב משפחות קפריסאיות וקהילה ישראלית.
- **יתרון:** שקט, פיתוח מתמשך, קרבה למוסדות חינוך ובתי כנסת.
- **חסרון:** פחות מתאים לתיירות מזדמנת, אין טיילת ישירה.

3. אורקליני (Oroklini)

כפר סמוך ללרנקה שהפך לשכונה פרברית מבוקשת. מתאים מאוד למשפחות, בעלי רכבים, ותושבי חוץ שרוצים שקט ונוף פתוח. יש חוף משודרג בקרבת מקום.

- **השכרה ארוכה:** קהילה רוסית וישראלית, שוכרים לטווח של שנה ומעלה.
- **יתרון:** מחירים נוחים, נוף הרריים, חנייה זמינה.
- **חסרון:** נדרש רכב, פחות תחבורה ציבורית.

4. פילה (Pyla)

אזור מעורב ייחודי (יוונים וטורקים) המציע השקעות נדל"ן משתלמות, במיוחד בקומפלקסים תיירותיים. קרוב לאוניברסיטה הבריטית UCLan.

- **השכרה קצרה וארוכה:** מבוקשת מאוד בקרב סטודנטים זרים, תיירים צעירים.
- **יתרון:** פוטנציאל תשואה גבוה, שוק יציב, תשתיות אקדמיות.
- **חסרון:** שונות באיכות הבנייה, חלק מהאזור תחת מגבלות טאבו.

5. קיטי (Kiti)

שכונה נעימה עם מרכז מסחרי קטן, מרחק נסיעה קצר לחוף. מושכת בעיקר תושבים קבועים.

- **השכרה ארוכה:** משפחות, עובדים מקומיים, ישראלים מחפשים איכות חיים.
- **יתרון:** מחירים נוחים, תחושת קהילה, קרוב לשדה התעופה.
- **חסרון:** פחות מתאים לתיירים מזדמנים.

6. מרכז לרנקה – אזור פיניקודס (Finikoudes)

הטיילת ההיסטורית והלב הפועם של העיר. סביבה בנויה היטב, עם גישה לכל שירות עירוני.

- **השכרה קצרה:** הביקוש הגבוה ביותר לתיירות.
- **יתרון:** הליכה ברגל לכל מקום, ברים, מסעדות, חוף ים.
- **חסרון:** יקר יחסית, רועש, מצוקת חנייה.

אזורי הביקוש לשכירות בפאפוס

1. קאטו פאפוס (Kato Paphos)

האזור התיירותי המרכזי של העיר, הכולל את המרינה, חוף הים, טיילת מרשימה, מסעדות, ברים ואתרי תיירות כמו קבר המלכים והמוזיאונים ההיסטוריים.

- **השכרה קצרה:** מהגבוהות בקפריסין. נכסים מושכרים כמעט כל השנה, עם שיא בעונת הקיץ.
- **השכרה ארוכה:** קיימת, אך פחות משתלמת למשקיע בשל הביקוש הקצר־טווח הגבוה.
- **יתרון:** תשואה גבוהה, נוף לים, קרבה לאטרקציות.
- **חסרון:** תחרות גבוהה, תחזוקה מוגברת, עלויות ניהול.

2. טומבס אוף דה קינגס (Tombs of the Kings)

רחוב פופולרי הממוקם בין קאטו פאפוס לשכונת יורקיפיה. אזור תיירותי משולב עם מגורים, מרכזי קניות ומסעדות.

- **השכרה קצרה וארוכה:** מתאים לשני הסוגים – מבוקש מאוד ע"י תיירים, סטודנטים וזוגות צעירים.
- **יתרון:** תחבורה ציבורית נוחה, גישה לחוף, מחירים סבירים.

3. יוניברסל (Universal Area)

אזור מגורים מבוקש, שקט יחסית אך קרוב מאוד למרכז העיר והטיילת. כולל קומפלקסים עם בריכה משותפת ודירות מודרניות.

- **השכרה ארוכה:** יעד מרכזי לשוכרים לטווח של שנה – תושבים, משפחות וסטודנטים.
- **השכרה קצרה:** קיימת, אך מתונה יותר לעומת קו החוף.
- **יתרון:** מיקום מעולה לשילוב מגורים ותיירות, מחירים נוחים.

4. יורסקיפו (Yeroskipou)

כונה מקומית מבוקשת, עם קהילה מעורבת של קפריסאים ותושבי חוץ. מתפתחת מאוד בשנים האחרונות עם פרויקטים חדשים.

- **השכרה ארוכה:** משמשת בעיקר את הקהילה המקומית ומשפחות זרות.
- **יתרון:** פיתוח מואץ, מחירי נדל"ן נמוכים יחסית, קרבה לפאפוס

5. פגיה וקוראל ביי (Peyia, Coral Bay)

אזורים מבוקשים במיוחד בקרב תיירים אירופאים – כוללים וילות עם נוף לים, חוף מפורסם ומרכזי בילוי עונתיים.

- **השכרה קצרה:** מהגבוהות ביותר בקפריסין – בעיקר בקיץ.
- **השכרה ארוכה:** מתונה, בעיקר ע"י גמלאים או משפחות זרות.

6. קוני (Konía), אנאריטה (Anarita), טאלה (Tala)

שכונות פרבריות הרריות עם נוף פתוח, פיתוח מתון ואוכלוסייה קבועה. מושכות בעיקר גמלאים או משפחות עם רכבים.

- **השכרה ארוכה:** מתאים מאוד למשפחות, שוכרים לטווח ארוך ומקומיים.
- **יתרון:** איכות חיים גבוהה, שקט, רמת בנייה גבוהה.

שוק ההשכרות בפאפוס מגוון, וכל אזור משרת סוג שונה של שוכרים:

למשקיעים המחפשים תשואה תיירותית גבוהה – קאטו פאפוס, טומבס אופ דה קינגס וקוראל ביי הם הבחירה. להשכרות לטווח ארוך ולבנייה של הכנסה יציבה – יוניברסל, יורוסקיפו והפרברים המערביים הם הפתרון.

הבחירה הנכונה תלויה במטרה: הכנסה מיידית מול יציבות, קיץ מול כל השנה, ותחזוקה אינטנסיבית מול ניהול נוח מרחוק.

אזורי הביקוש לשכירות בלימסול

1. גרמסויה (Germasogeia)

אחת השכונות הפופולריות ביותר בלימסול, בעיקר בקרב תיירים, סטודנטים ותושבי חוץ. כוללת את רצועת החוף המפורסמת עם טיילת, חנויות, מסעדות וחיי לילה.

השכרה קצרה: מבוקשת מאוד לאורך כל השנה, במיוחד בקיץ.
השכרה ארוכה: מתאימה לזוגות צעירים, סטודנטים ומשפחות זרות.
יתרון: גישה לחוף, שירותים זמינים, אזור חי ותוסס.
חסרון: מחירים גבוהים יחסית.

2. העיר העתיקה והמרינה

לב העיר, עם נוף אורבני-היסטורי, מסעדות איכותיות, מרינה חדשה וחיי תרבות.
השכרה קצרה: אטרקטיבית מאוד לתיירים ואנשי עסקים.
השכרה ארוכה: מוגבלת בעיקר למשכירים שמחפשים אורח חיים עירוני.
יתרון: מיקום מרכזי, נוף לים, נגישות גבוהה.
חסרון: עומס, יוקר, תשתיות ישנות.

3. זקאקי (Zakaki)

אזור מתפתח מערבית למרכז, סמוך לקזינו, MyMall ולנמל. זוכה להשקעות משמעותיות בשנים האחרונות.

השכרה קצרה: מגמה מתפתחת בזכות התיירות סביב הקזינו.
השכרה ארוכה: ביקוש חזק מצד עובדים ומקומיים.
יתרון: עליית ערך עתידית, תשתיות חדשות, תחבורה נגישה.
חסרון: חלקים מהשכונה עדיין לא מפותחים.

4. אגיוס טיכונאס (Agios Tychonas)

אזור יוקרתי על קו החוף עם וילות, בניינים מודרניים ומלונות פאר. מושך קהל בינלאומי איכותי.

השכרה קצרה: גבוהה מאוד – בעיקר וילות יוקרה ונכסי פרימיום.
השכרה ארוכה: פופולרית בקרב תושבים עשירים ומשפחות זרות.
יתרון: קרבה לחוף, סטנדרט גבוה, קהל איכותי.
חסרון: מחירי רכישה והשכרה גבוהים.

5. אגיוס אטנסיוס (Agios Athanasios)

שכונת מגורים איכותית ושקטה במזרח לימסול, קרובה למרכז אך לא בליבה.
השכרה ארוכה: מבוקשת בקרב משפחות, אנשי מקצוע ותושבים קבועים.
יתרון: רמת חיים גבוהה, בתי ספר בינלאומיים, קהילה יציבה.
חסרון: פחות מתאים להשכרה קצרה, לא נוף ישיר לים.

6. איפסונס (Ypsonas)

שכונה מערבית בעיר, המתפתחת במהירות עם פרויקטים חדשים במחירים סבירים יותר.
השכרה ארוכה: מבוקשת ע"י משפחות, עובדים וצעירים.
יתרון: מחירי כניסה נמוכים יחסית, נגישות לכבישים.
חסרון: מרוחק מהים ומהמרכז, תחבורה ציבורית מוגבלת.

קהילות חדשות – זרם מתמשך של משקיעים והגירה

קפריסין מושכת כיום משקיעים מישראל, רוסיה, בריטניה, גרמניה ומדינות המזרח התיכון. ההתפתחות הזו יוצרת "שכונות בינלאומיות" – עם בתי ספר פרטיים, מסעדות מותאמות, בתי כנסת, קהילות חב"ד, וקהילה ישראלית הולכת וגדלה.

ככל שהקהילות האלו מתעצמות – כך עולה ערך הנכסים סביבן, ונוצרות הזדמנויות לעסקים חדשים, השכרות לטווח ארוך ותשתיות מודרניות.

מה יקרה בעשור הקרוב?

- **התחזקות מיצוב האי באיחוד האירופי:** רגולציה, בנייה, שירותים – כולם יתקרבו לסטנדרט מערב אירופי.
 - **גידול באוכלוסייה הזרה:** הגירה חיובית וצמיחה במספר המשקיעים יעלו את הביקוש לנכסים באיכות גבוהה.
 - **קפיצת תשתיות:** תחבורה, נמלים, פארקים תעשייתיים ואזורי עסקים חדשים צפויים לשנות אזורים שלמים.
 - **הפיכת קפריסין ליעד מגורים לכל השנה:** בזכות אקלים נעים, בריאות, חינוך ומיסוי, יותר משפחות יבחרו לגור באי ולא רק לנפוש בו.
 - **צמצום ההיצע באזורים איכותיים:** במיוחד בנכסים עם טאבו מסודר, גישה לים ובנייה עדכנית – מה שידחוף את המחירים למעלה.
- העתיד של שוק הנדל"ן בקפריסין נראה חיובי, במיוחד למי שנכנס בזמן ובוחר נכסים חכמים באזורים הנכונים. עם תמיכה של תיירות, רגולציה אירופית, קהילות צומחות ותשתיות מתקדמות – המשקיע הישראלי נהנה לא רק מהווה משתלם, אלא גם מהזדמנות לעשור של עלייה יציבה בביקוש ובערך.

השאלה היא לא האם – אלא איפה, מתי ואיך נכון להיכנס.

מודלים של השקעות בקפריסין

השקעה בדירת חדר (One Bedroom) בלרנקה

השקעה בנדל"ן בלרנקה מושכת יותר ויותר ישראלים בזכות רמות מחירים נגישות, תשואה יציבה, ומודל ניהול פשוט. נבחן כאן מקרה אמיתי של השקעה בדירת חדר שינה אחת בלרנקה, ונציג תחזית עסקית לעשר שנים קדימה.

רכישה והוצאות ראשוניות

דירת חדר שינה אחת נמכרת כיום בלרנקה במחיר ממוצע של כ-145,000 אירו. ברכישה מתווסף מע"מ בשיעור 19%, כלומר 27,550 אירו נוספים, אך מע"מ זה ניתן להחזר תוך שנה ממועד הרכישה במידה והדירה משמשת להשכרה באחריות חברת ניהול. לכך יש להוסיף הוצאות משפטיות של כ-2,000 אירו לצורך טיפול משפטי מלא, ובנוסף מס בולים חד-פעמי בגובה 60 אירו.

סך ההשקעה הראשונית עומד על כ-174,610 אירו. אך לאחר החזר המע"מ, ההשקעה האפקטיבית יורדת ל-147,060 אירו.

הכנסות שוטפות מהשכרה

הנכס מושכר על ידי חברת ניהול מקומית במחיר של 800 אירו לחודש. לאחר ניכוי של 10% דמי ניהול ותחזוקה, ההכנסה נטו עומדת על כ-720 אירו בחודש, שהם 8,640 אירו בשנה.

בתרחיש שמרני של עליית מחירי נדל"ן בשיעור של כ-5% לשנה – נתון שמרני ביחס למציאות בשטח, שכן במהלך חמש השנים האחרונות לרנקה רשמה עלייה ממוצעת של כ-8.3% בשנה – שווי הדירה צפוי לצמוח באופן משמעותי. כך, דירת חדר שינה שנרכשה ב-145,000 אירו עשויה להגיע לשווי של כ-185,000 אירו לאחר חמש שנים, ולמעלה מ-235,000 אירו לאחר עשור.

המשמעות היא שעליית הערך לבדה עשויה לגלם רווח של 40,000 אירו בטווח הקצר, ולמעלה מ-90,000 אירו בטווח הארוך – עוד לפני חישוב הכנסות מהשכרה.

כאשר מחברים זאת להכנסה השוטפת של 8,640 אירו בשנה (לאחר ניכוי דמי ניהול), אנו מקבלים מודל השקעה שמאפשר גם תשואה יציבה ומזומנת בכל שנה, וגם פוטנציאל הון משמעותי בעת מכירה – עם סיכון נמוך יחסית ושוק נדל"ן תומך.

תחשיב תשואה שנתית מהשכרה:

הכנסה חודשית מדירה: €800

הכנסה שנתית: €9,600

לאחר ניכוי 10% דמי ניהול ותחזוקה: €8,640 בשנה

השקעה אפקטיבית לאחר החזר מע"מ: €147,060

תשואה שנתית נטו מהשכרה: $\approx 5.88\%$

שווי נכס עתידי לאחר 5 שנים: $\approx €184,000$

שווי נכס עתידי לאחר 10 שנים: $\approx €236,000$

השקעה בנדל"ן בקפריסין כבר לפני שנת 2025 נחשבה לאפיק משתלם ובטוח, עם תשואה ממוצעת של כ-5% מהשכרה בלרנקה וכ-6% בלימסול – נתונים אטרקטיביים ביחס לשווקים אחרים באירופה. אך בשנת 2025 חל מפנה משמעותי בשוק, עם כניסתו לתוקף של החוק החדש המאפשר החזר מלא של מע"מ על רכישת נכס למגורים, כל עוד הוא מושכר דרך חברת ניהול מקצועית.

מהלך זה שיפר את התנאים הכלכליים למשקיע והפחית את עלות ההשקעה האפקטיבית. התוצאה: התשואה הממוצעת מהשכרה בלרנקה טיפסה לכ-6%, בעוד שלימסול הציבה רף חדש עם ממוצע של כ-7.5% – והפכה לאחד היעדים החמים להשקעה חכמה בקפריסין.

השקעה בדירת חדר (One Bedroom) בלימסול

נבחן כעת השקעה בדירת חדר שינה אחד בלימסול במחיר של €220,000, ונציג את התשואות החזויות לאחר 5 ו-10 שנים.

ברכישת דירה בסכום זה יש לשקלל גם תוספת מע"מ בשיעור של 19% – €41,800 – והוצאות משפטיות בסך של 1% ממחיר הנכס, כלומר €2,200. סך עלות הרכישה הראשונית עומדת על €264,000. עם זאת, המשקיע זכאי להחזר מלא של המע"מ (בהתאם לחוק המקומי ובכפוף לשימוש בהשכרה), מה שמציב את ההשקעה האפקטיבית על €222,200.

הנכס מושכר דרך חברת ניהול מקומית תמורת €1,600 לחודש. לאחר קיזוז של 10% דמי ניהול ותחזוקה, ההכנסה השנתית נטו מהשכרה עומדת על כ-€17,280. תשואה זו משקפת תשואה שנתית של כ-7.8% מההשקעה נטו.

כאשר מביאים בחשבון תרחיש של עליית ערך שנתית ממוצעת של 5% – נתון שמרני בהתחשב בקצב העלייה בפועל בין השנים 2020–2025 – מתקבלות תחזיות ברורות: לאחר 5 שנים, הנכס צפוי לעלות בערכו לכ-€280,600 – עלייה של כ-€60,600. לאחר 10 שנים, שווי הנכס עשוי להגיע לכ-€358,000 – רווח הון של כ-€138,000.

בחישוב מצטבר, התשואה מהשכרה בלבד במשך 5 שנים עומדת על כ-38.8%, בעוד שהתשואה מעליית ערך בלבד בתקופה זו היא כ-27.4%. תשואה משולבת לאחר 5 שנים עומדת על כ-66%. לאחר עשור, התשואה המצטברת מהשכרה עומדת על 77.7%, והתשואה מהשבחת נכס מגיעה לכ-62.2%. בסך הכל, התשואה המשולבת עשויה להגיע ל-140% מההשקעה הראשונית.

הנתונים מדגישים כי השקעה בנדל"ן בלימסול – ובפרט בדירות המושכרות דרך חברת ניהול – עשויה להניב רווחיות גבוהה, תוך שמירה על מודל תפעולי פשוט ובטוח. מדובר בפתרון אידיאלי למשקיעים המחפשים יציבות כלכלית בצמוד לאפיק נדל"ן באירופה.

השקעה בוילה בפאפוס או בלימסול

השקעה בוילה תיירותית בפאפוס או בלימסול הפכה לאחת הדרכים המבוקשות ליצירת תשואה גבוהה בשוק הנדל"ן הקפריסאי. במודל הנוכחי נבחן וילה במחיר של 400,000 אירו, המיועדת להשכרה קצרת מועד לתיירים, תוך שימוש בעונה החמה ובסופי שבוע לאורך השנה.

העונה החמה בקפריסין נמשכת בין יוני לספטמבר – ארבעה חודשים מלאים (כ-122 ימים). בתקופה זו, בה התיירות בשיאה, ניתן להשכיר את הוילה בתפוסה של 100% כמעט לכל יום בעונה – ובמחיר של כ-150 אירו ללילה. המשמעות היא הכנסה של כ-18,300 אירו בעונה בלבד.

בשאר חודשי השנה (אוקטובר עד מאי), הוילה מושכרת בעיקר בסופי שבוע – שלושה לילות בשבוע, על פני כ-30 שבועות רלוונטיים. בתפוסה של כ-60%, מדובר בכ-54 לילות השכרה נוספים. גם כאן, במחיר ממוצע של 150 אירו ללילה, מתקבלת הכנסה נוספת של כ-8,100 אירו בשנה.

סה"כ ההכנסה השנתית ברוטו מהשכרה היא כ-26,400 אירו. מתוכה, חברת הניהול גובה כ-22% עבור תחזוקה, שירות לאורחים, ניקיון וניהול ההשכרות בפלטפורמות כמו Airbnb ו-Booking, כך שההכנסה נטו למשקיע היא כ-20,600 אירו בשנה.

בהתאם למחיר הרכישה של 400,000 אירו, מדובר בתשואה שנתית נטו של כ-5.15%. זוהי תשואה מכובדת בנכס יוקרתי, המשלב גם שימוש אישי פוטנציאלי לבעלים וגם עליית ערך שוק יציבה.

השילוב של ניהול מקצועי, ביקוש גבוה בעונה החמה, ושימוש אישי בזמנים נבחרים – הופך את המודל הזה למרכיב אידיאלי בתיק השקעות של ישראלים שמחפשים גם הכנסה, גם נכס איכותי, וגם גמישות לחופשות פרטיות.

עליות הערך של וילות בקפריסין בשנים האחרונות היו חדות ומשמעותיות, כאשר נתונים מהשטח מצביעים על עלייה מצטברת של למעלה מ-10% בממוצע לאורך 5 השנים האחרונות – בעיקר באזורים תיירותיים כמו פאפוס ולימסול. יחד עם זאת, לצורך תכנון פיננסי שמרני ואחראי, נבחן תרחיש שמרני יותר, שבו ערך הנכס עולה בשיעור של 6% לשנה.

בתרחיש זה, וילה שנרכשה בסכום של 400,000 אירו צפויה להגיע לשווי של כ-535,000 אירו לאחר 5 שנים – רווח הון משוער של 135,000 אירו. אם נמשיך את אותו קצב עלייה לאורך עשור, ערך הוילה צפוי לעלות לסכום של כ-716,000 אירו – רווח מצטבר של 316,000 אירו לעומת מחיר הרכישה המקורי בנוסף ל 206,000 אירו משכירויות נטו.

מגורים וקהילה

חיי יום יום בקפריסין בעיניים ישראליות

כשמדברים על קפריסין, לרוב חושבים על נופש, שמש וחופים. אבל מאחורי החזות התיירותית, מסתתרת מציאות יומיומית שיכולה להתאים מאוד לישראלים – במיוחד לאלה שמחפשים חיים רגועים, חינוך טוב לילדים, קהילה חמה, ועלויות מחיה שפויות. החיים בקפריסין דומים במובנים רבים לחיים בישראל – רק בקצב אחר.

הדיור באי מגוון מאוד. בערים הגדולות ניתן למצוא דירות מודרניות במגדלים חדשים, לצד שכונות ותיקות עם בתים נמוכים. בפרברים או בכפרים הסמוכים – במיוחד בפאפוס, לרנקה והרי הטרודוס – קל למצוא וילות עם גינה ונוף פתוח, במחירים שעדיין נמוכים משמעותית מישראל. השכירות נוחה יחסית, ורכישת נכס למגורים נחשבת לפעולה פשוטה וברורה מבחינה משפטית.

החינוך בקפריסין ברמה טובה, ויש מגוון רחב של בתי ספר, כולל מוסדות בינלאומיים ברמה גבוהה. משפחות ישראליות רבות בוחרות לשלוח את ילדיהן לבתי ספר פרטיים עם תוכניות לימוד בריטיות או אמריקאיות, הנלמדות באנגלית. מערכת החינוך הציבורית נגישה יותר דוברת יוונית, אך פתוחה גם לזרים.

מערכת הבריאות מתקדמת ויעילה. לצד בתי חולים ציבוריים קיימים מרכזים רפואיים פרטיים עם רופאים דוברי אנגלית, זמינות גבוהה ובמחירים סבירים. ניתן לרכוש ביטוח בריאות מקומי פרטי שמכסה את רוב השירותים בעלות נמוכה בהרבה מזו בישראל.

התחבורה הציבורית עדיין אינה ברמה מערבית – אין רכבות או מטרו – אך יש אוטובוסים פעילים, ומרבית התושבים נעים ברכב פרטי. הכבישים במצב טוב, והנהיגה בצד שמאל דורשת הסתגלות של כמה שעות, אך לא מרתיעה את רוב הזרים. המרחקים הקצרים בין הערים מקלים על הניידות.

הקהילה הישראלית בקפריסין הולכת ומתרחבת – לא רק משקיעים, אלא גם משפחות, יזמים, פנסיונרים ועובדי הייטק. בכל עיר יש קבוצות וואטסאפ, עסקים ישראלים, חגים משותפים, ואווירה קהילתית חמה. רבים מהישראלים מתארים תחושת "חיים בארץ – רק בלי הלחץ", עם זמן איכות אמיתי וקהילה תומכת סביבם.

לחיות בקפריסין כישראלי זה לא רק חלום – זו אפשרות מציאותית שמתקיימת כבר היום עבור אלפי משפחות ויחידים. עם דיור נוח, חינוך איכותי, מערכת בריאות נגישה וקהילה חמה – החיים באי הופכים מחלום נדל"ני להזדמנות חיים של ממש.

לגדל ילדים באי – שקט, שמש וסביבה בטוחה

אחד הנושאים שמעסיקים ביותר משפחות ישראליות השוקלות רילוקיישן או רכישת נכס בקפריסין הוא איך נראים החיים עם ילדים באי. השאלה הזו כוללת בתוכה לא רק את מערכת החינוך, אלא גם את הפעילויות הפנאי, הסביבה החברתית, הביטחון האישי והיכולת להעניק לילדים ילדות רגועה ובריאה יותר. עבור רבים – התשובה חיובית ומשכנעת במיוחד.

מערכת החינוך בקפריסין מגוונת. לצד מוסדות ציבוריים שפועלים בשפה היוונית, קיימים בתי ספר בינלאומיים איכותיים בערים הגדולות – פאפוס, לרנקה, לימסול וניקוסיה. בתי הספר האלה מציעים תוכניות לימוד בריטיות או אמריקאיות, בשפה האנגלית, עם צוות הוראה מקצועי ותלמידים ממגוון תרבויות. ילדים ישראלים משתלבים שם בקלות יחסית, והמעבר מהמערכת הישראלית לרוב עובר באופן חלק, במיוחד בגילאי גן ובית ספר יסודי.

הפנאי בקפריסין שופע הזדמנויות לילדים: חוגים בספורט, אמנות, מוסיקה, שחייה, רכיבה על סוסים ואפילו גלישת רוח. מרחבים פתוחים, פארקים, חופי ים נגישים ונקיים – כל אלה יוצרים סביבה שמעודדת משחק חופשי, יציאה החוצה, וחיים פעילים. גם סופי שבוע הופכים לימים של טיולים בטבע או פיקניקים מול הים, מבלי להרגיש צפיפות ולחץ.

מה שהופך את קפריסין ליעד משפחתי אידיאלי הוא תחושת הביטחון. מדובר באחת המדינות הבטוחות באירופה, עם שיעורי פשיעה נמוכים מאוד. ילדים יכולים ללכת ברגל לבית הספר, לשחק בגינה הציבורית בלי ליווי צמוד, וההורים מדווחים על שקט נפשי שקשה למצוא בערים צפופות ולחוצות יותר.

גם הקשר עם הקהילה הישראלית המקומית משמעותי – ילדים פוגשים חברים עם רקע דומה, משפחות משתפות פעולה, ולעיתים אף מתארגנות מסגרות חינוך עבריות או חוגים קהילתיים בשבתות וחגים. את החגים היהודיים חוגגים במשותף, ועברית נשמעת לא פעם בגני השעשועים ובסופר המקומי.

קפריסין מציעה לילדים סביבה מוגנת, חמה ומעשירה – עם מערכת חינוך איכותית, חיי קהילה פעילים, ואיכות חיים גבוהה. עבור הורים שמחפשים לגדל את ילדיהם בסביבה רגועה, בטוחה וטבעית יותר – האי הקטן הזה מספק מענה מושלם.

עבודה, עשייה ויזמות בקפריסין

קפריסין אולי מוכרת בעיקר כיעד לנופש ולהשקעות נדל"ן, אבל עבור ישראלים רבים היא גם מקום לפתח בו קריירה חדשה, לנהל עסק עצמאי או לעבוד מרחוק בשקט וברוגע. תנאי העבודה, הסביבה החוקית, והגישה של המדינה ליזמים זרים – הופכים את קפריסין ליעד מצוין לשלב הבא בקריירה.

האפשרות לעבוד מרחוק מקפריסין קורצת במיוחד לעצמאיים, פרילנסרים ועובדי הייטק. עם אינטרנט מהיר, עלויות מחיה נמוכות יחסית, ואווירה שקטה – האי הופך ל"מרכז עבודה אישי" אידיאלי. אין צורך לשנות מקום עבודה – רק לשנות את מקום המגורים.

עבור מי שמחפש לפתוח עסק חדש, קפריסין מציעה תהליך פשוט יחסית של רישום חברה, מיסוי נוח מאוד (12.5% מס חברות), ודיני עבודה גמישים. קל להעסיק עובדים, לשכור משרדים, ולפעול מול בנקים ורשויות. המדינה גם מציעה תמריצים וסבסודים לחברות טכנולוגיה, חדשנות ואנרגיה מתחדשת – כולל תוכניות להגירת עובדים מיומנים.

ישראלים מקימים באי מגוון רחב של עסקים: מסעדות, קליניקות, חנויות, משרדי שירותים, חברות אינטרנט ועוד. לא פעם מדובר בהעברה של עסק קיים מישראל למקום שבו ההוצאות קבועות ורגולציה פחות חונקת.

צריך לקחת בחשבון שמדובר בשוק קטן יחסית – פחות ממיליון תושבים – כך שהמפתח הוא לפעול ביעילות ובמיקוד, ולעיתים לשלב קהל יעד מקומי ותיירותי. אנגלית שוטפת היא יתרון משמעותי, והתרבות העסקית המקומית נוחה לשיתופי פעולה, במיוחד כשמדובר ביזמים מישראל.

מעבר לכך, יש אפשרות לקבל תושבות מסוגים שונים דרך פתיחת עסק, השקעה או עבודה מקומית – מה שמקנה גישה נוחה לחשבון בנק, שירותים ציבוריים ומעמד חוקי לאורך זמן.

שוק העבודה והעסקים בקפריסין מתאים למי שמחפש שקט תעשייתי – תרתי משמע. אפשר לעבוד מהבית, להקים מיזם חדש, או לנהל עסק בינלאומי – וכל זה בסביבה רגועה, נגישה וחוקית. עבור ישראלים שמחפשים גם איכות חיים וגם אופק מקצועי – קפריסין מספקת קרקע פורייה להתחלה חדשה.

תחבורה בקפריסין – איך מתניידים באי

בעת מעבר לקפריסין או השקעה בנכס שמיועד להשכרה, חשוב להבין את תמונת התחבורה המקומית. קפריסין היא מדינה קטנה יחסית, עם מרחקים קצרים אך מערכת תחבורה שנשענת כמעט כולה על רכבים פרטיים. לעומת מדינות אירופאיות אחרות, התחבורה הציבורית מוגבלת – ולכן רוב התושבים, כולל זרים, מחזיקים ברכב לצרכים יומיומיים. עם זאת, יש גם פתרונות תחבורה נוספים, בהתאם לאזור ולאורח החיים שתבחרו.

איך הכי נוח להתנייד?

רכב פרטי הוא הפתרון הנפוץ והנוח ביותר בקפריסין.

רוב הכבישים באי חדישים ומתוחזקים היטב, במיוחד בין הערים (כבישים מהירים מקשרים בין לרנקה, לימסול, ניקוסיה ופאפוס). גם בערים עצמן קיימת תשתית נוחה – אם כי במרכזי ערים מסוימים כמו לימסול, צפיפות ותנועה בשעות שיא עלולות להכביד.

למשפחות עם ילדים, משקיעים, תיירים או תושבים זרים – רכב פרטי נחשב לחלק בלתי נפרד מהחיים באי. מחירי הדלק דומים לישראל, הרכבים עצמם זולים יותר, ועלויות הביטוח והטיפול לרוב נמוכות משמעותית.

תחבורה ציבורית קיימת – אך מוגבלת

המערכת מבוססת על אוטובוסים בלבד (אין רכבות או מטרו). יש קווים פנימיים בכל עיר וקווים בינעירוניים, אך התדירות אינה גבוהה, ויש שעות שבהן השירות מפסיק לחלוטין (לרוב בערבים ובסופי שבוע). מי שגר במרכז עיר וזקוק לתחבורה פשוטה ונוחה – יוכל להסתדר, אך זהו פתרון פחות אידיאלי לטווח ארוך או למשפחות.

אופניים וקורקינטים – פתרון עירוני בלבד

בשנים האחרונות רואים יותר רוכבי אופניים, בעיקר בלימסול ובאזורי חוף שטוחים. קיימים מסלולי אופניים לאורך טיילות, ומערכות שיתוף קורקינטים חשמליים פועלות בערים מסוימות. עם זאת, קפריסין אינה ערוכה לרכיבה רחבה – עקב טופוגרפיה הררית וחום כבד בקיץ.

האם נדרש רישיון נהיגה בינלאומי?

החדשות הטובות: רישיון נהיגה ישראלי תקף בקפריסין למשך עד 6 חודשים למבקרים, ובחלק מהמקרים גם יותר – תלוי במעמד התושב. ישראלים שמבצעים רילוקיישן רשמי נדרשים להמיר את רישיון הנהיגה לרישיון קפריסאי.

תוך פרק זמן מוגדר (בדרך כלל חצי שנה). ההמרה פשוטה יחסית, וכוללת הצגת מסמכים ואישור רפואי.

אין חובה להוציא רישיון נהיגה בינלאומי – למעט השכרה קצרה, שבה חלק מהחברות כן דורשות אותו. בכל מקרה, נהיגה בקפריסין מתבצעת בצד הימני של הרכב, אך בצד השמאלי של הכביש – כמו בבריטניה. נדרשת תקופת הסתגלות קלה, אך מרבית הנהגים הישראלים מתרגלים במהרה.

זמינות ואיכות התחבורה הציבורית

בתוך הערים:

לימסול, לרנקה, ניקוסיה ופאפוס מפעילות קווים פנימיים באוטובוסים – בעיקר בבוקר ובצהריים. בערב, השירות דליל או לא קיים. התחנות אינן תמיד מסודרות, ולעיתים אין מידע מדויק על זמני ההגעה.

בין ערים

קיימת רשת אוטובוסים בין-עירוניים במחירים נמוכים יחסית (למשל, 5–10 אירו ללימסול–ניקוסיה). זמינות הקווים משתנה בין הימים, ויש לבדוק לוחות זמנים מראש.

תחבורה לתיירים

בשדות התעופה ובמלונות תמצאו שפע מוניות, שירותי הסעה פרטיים ואפליקציות מקומיות (כמו Bolt). מחירי מוניות סבירים, אך לא אחידים – מומלץ לסכם מראש או לבדוק באפליקציה.

תחבורה בקפריסין נשענת בעיקר על רכב פרטי – פתרון נוח, זול וגמיש למגורים ולהשקעה כאחד. התחבורה הציבורית קיימת אך מוגבלת, ומתאימה בעיקר למי שגר במרכז עירוני.

הרישיון הישראלי מתקבל בקלות, הנהיגה שונה מעט אך לא מסובכת, ומערכות שיתוף עירוניות מתחילות לתפוס תאוצה. בסופו של דבר – מי שמחזיק רכב, מגלה שקפריסין קטנה, נוחה ונגישה מתמיד.

קפריסין מדינת הפסטיבלים

קפריסין חיה ומתנהלת סביב פסטיבלים ואירועים – תרבות, מוסיקה, אוכל, ספורט ואמנות. כמעט כל חודש בשנה מציע חגיגה אחרת: שווקים, תהלוכות, טקסים מסורתיים, הופעות חיות – הכל עם תחושת ים-תיכונית ופתיחות שהיא חלק בלתי נפרד מתרבות האי. הנה סקירה של הפסטיבלים המרכזיים לשנת 2025:

פברואר-מרץ

- **לימסול קרנבל (20 – Limassol Carnival)** בפברואר עד 3 במרץ: עשרה ימים של תהלוכות תחפושות, מוסיקה, ארוחות שמחה ברחבי העיר
- **Green Monday (יום שני הירוק)** – 3 במרץ: תחילת צום הלנט עם טקסי צמחונות ושוקי פיקניק .
- **לוגיקום מרתון פאפוס (27 – Logicom Cyprus Marathon)** במרץ: מרתון, חצי מרתון, 10 ק"מ ו-5 ק"מ – סביב חופי פאפוס.
- **מרתון לימסול 22-23 – OPAP** במרץ: מרוץ מלא, חצי מרוץ, 10 ק"מ, מרוצי ילדים.
- **טריאתלון איה נאפה** – 30 במרץ: אתגר ב-3 מרחקים כולל מרחק בינוני וחצי אולימפי .

אפריל

- **Cyprus Film Days IFF – 4-12** באפריל: פסטיבל סרטים בינלאומי בניקוסיה ולימסול.
- **Grand Fondo Cyprus (מרוץ אופניים)** – 4-6 באפריל בפאפוס: מרוץ אופניים תחרותי ב-UCI.
- **פסטיבל הטוליפים (Polemi)** – תחילת אפריל: פריחת טוליפים טבעיים בפולמי, פאפוס .
- **פסטיבל גשרים (International Bridge Festival)** – סביב פסח: משחקי גשר וטיולי אביב .

מאי

- **פסטיבלי פרחים (Anthestiria)** – תחילת מאי בלרנקה, פאפוס ועוד: תהלוכות ופריחה סביב האביב
 - **פסטיבל מוזיקה קאמרית פאפוס** – 27–31 במאי: הופעות קאמריות באולמות מורשת עולמית
 - **פסטיבלי אביב – רוז (Agros)** ויוזמות אחרות – מאי בכפרים שונים.
 - **14 – Make Music Cyprus** ביוני (בלרנקה ועוד): יום מוזיקה פתוח ברחובות, מופעים ברחבי האי.
-

יוני

- **Kataklysmos Festival (חג האש)** – 7–9 ביוני: חגיגה עם מוזיקה, מופעי מים, ריקודים והופעות.
 - **Minthis Music Festival (פאפוס)** – 9–13 ביולי: פסטיבל מוסיקה איכותית באתר הררי.
-

יולי–אוגוסט

- **Summer Nights (ניקוסיה)** – 1 ביולי–27 בספטמבר: הופעות חיים, תרבות ובידור ברחובות.
- **2 – Cultural Nights Aradippou** ביולי–4 באוגוסט: הופעות תיאטרון, מוזיקה ופעילויות לילדים.
- **Loud Music Festival (מרץ לימסול)** – 3–6 ביולי: ריקודים, מופעי רחוב ודי-ג'ייז.

- **Larnaca Festival** – 3–30 ביולי: 40 שנים של אזרחות ומופעי אמנות כנמנות מרכזיות.
- **Protaras Summer Film Festival** – 9–27 ביולי: קולנוע פתוח בחופשת הקיץ .
- **United Street Festival (ניקוסיה)** – 9–10 ביולי: הופעות רחוב, דוכני אוכל ויצירה.
- **Carrot Festival, Levander & Shepherd's Festival** – מתחילת יולי בכפרים שונים.
- **Wave Fest (Ayia Napa)** – ימי ראשון 29 ביוני–31 באוגוסט: מוזיקה במגלשות מים בפארק המים הגדול.
- **Reggae Sunjam (Pomos)** – אוגוסט (ראשון-שני): פסטיבל רגאיי בשכונת פומוס.

ספטמבר-אוקטובר

- **Pafos Aphrodite Festival** – סוף אוגוסט/תחילת ספטמבר: ערב אופרה קסום מול חומות פאפוס העתיקה.
- **International Folk Dance & Music Festival (צפון)** – 11–15 בספטמבר: מופעי פולקלור ותרבות בצפון האי.
- **פסטיבל היין בלימסול** – 27 בספטמבר–5 באוקטובר: חגיגת יין ומסורת כורמים בעיר .
- **יום העצמאות של קפריסין (1 באוקטובר)** – מופעי צבא, מצעדים ותרבות עירונית .

דצמבר-ינואר

- **חגיגות חג המולד ושנה חדשה** – דצמבר: קרנבלים עירוניים, שווקי חג מולד ומגוון אירועים חמים בערים המרכזיות .

קפריסין היא מדינת פסטיבלים אותנטית – משילוב של מסורת עתיקה ומקומית ועד אירועים בינלאומיים עם הפקות מרהיבות. לאורך כל השנה האי חי ולתוך האוויר – במסיבות רחוב, הופעות מוסיקליות, תחרויות ספורט, אמנות קולנועית ופסטיבלים קולינריים.

כך, קפריסין מציעה לכל אחד לעשות בדיוק את מה שהוא אוהב – בין אם זה מוזיקה, אוכל, ריקוד, טבע או תרבות – ולהפוך את הביקור או הרילוקיישן לחוויה מלאה.

משפט, בירוקרטיה וטאבו

חוקי הנדל"ן בקפריסין - חשוב לישראלים לדעת

קפריסין נחשבת לאחת המדינות הידידותיות למשקיעים זרים, במיוחד בכל הקשור לרכישת נדל"ן. עם מערכת משפט בריטית, שקיפות יחסית ותהליך רכישה מובנה, גם ישראלים יכולים לרכוש נכסים באי בצורה חוקית, בטוחה וברורה – כל עוד מבינים את השלבים ופועלים עם ליווי מקצועי.

כל אדם שאינו אזרח האיחוד האירופי, ובכלל זה גם אזרחי ישראל, יכול לרכוש נכס בקפריסין – אך נדרש אישור רכישה מהממשלה. לרוב מדובר באישור פורמלי בלבד, אך הוא חיוני להשלמת העסקה. תהליך זה אורך לרוב מספר שבועות, ולעיתים יכול להימשך גם חודשים – אך אינו מהווה מכשול של ממש.

תהליך הרכישה כולל כמה שלבים מרכזיים: איתור נכס, מו"מ על התנאים, חתימת חוזה רכישה, פתיחת חשבון נאמנות דרך עורך דין מקומי, והעברת תשלום מקדמה. לאחר מכן, עורך הדין מגיש בקשה לאישור רכישה לרשויות, ורושם את החוזה בלשכת רישום המקרקעין (Land Registry) – שלב קריטי לשמירה על זכויות הרוכש עד לרישום הבעלות הסופי בטאבו.

במעמד הרכישה חשוב לבדוק היטב את זהות המוכר, את זכויות הבעלות בנכס (ובמיוחד אם קיים טאבו נפרד), האם יש חריגות בנייה, היתרי בנייה תקפים, חובות קיימים או שיעבודים. עורך דין מקומי מנוסה הוא חלק בלתי נפרד מהתהליך – ולא כדאי לוותר עליו בשום מקרה.

מתוך ניסיוננו בעשרות עסקאות עם לקוחות ישראלים, הדרך היעילה והבטוחה ביותר לרכישת נדל"ן בקפריסין היא באמצעות עורך דין ישראלי המתגורר בקפריסין ודובר יוונית. כך ניתן לשלב בין ההיכרות עם התרבות והחוק המקומי לבין תקשורת חלקה וברורה עם הלקוח הישראלי. עורך דין כזה מבין את החששות, השאלות והציפיות של הרוכש הישראלי, ויכול לתרגם אותם במדויק לעולם המשפטי הקפריסאי – מבלי להיתקל בחסמים של שפה או תרבות. הניסיון מלמד שעבודה מול עורך דין מקומי שאינו שולט בעברית או אינו מבין את ההקשר הישראלי, עלולה להוביל לאי הבנות, עיכובים ולעיתים גם לסיכונים משפטיים מיותרים.

בנוסף, ישנם מסמכים אישיים שעל הרוכש להגיש: דרכון, הצהרת מקור הכספים (בהתאם לחוקי הלבנת הון), ולעיתים גם תרגומים ואישורים נוטריוניים. אם הנכס נרכש באמצעות חברה, נדרשת גם הצגת מסמכי התאגדות ואישורים רלוונטיים.

רכישת נכס בקפריסין אינה תהליך מורכב – אך דורשת סדר, זהירות וליווי משפטי מקצועי. עם הגישה הנכונה, השקיפות הקיימת במערכת והבנת הצעדים הדרושים – גם ישראלים יכולים לבצע השקעה בטוחה וחוקית לחלוטין.

מיסוי, הוצאות נלוות ותשואות מהשכרה

אחד היתרונות הגדולים של השקעה בנדל"ן בקפריסין הוא המיסוי הנוח – גם בעת הרכישה, גם בתקופת ההחזקה, וגם במכירה. כל מי שמשקיע יודע שהתשואה האמיתית נוצרת לא רק מהשכרה או עליית ערך – אלא גם מהיכולת לשמור על כמה שיותר מהרווחים אצלך. בקפריסין, זה אפשרי.

בעת הרכישה, הרוכש משלם מס רכישה (Transfer Fees) או מע"מ – תלוי אם מדובר בנכס חדש או יד שנייה. בנכס חדש מקבלן, לרוב יש מע"מ של 5%–19% – תלוי אם מדובר בדירת מגורים ראשונה או לא.

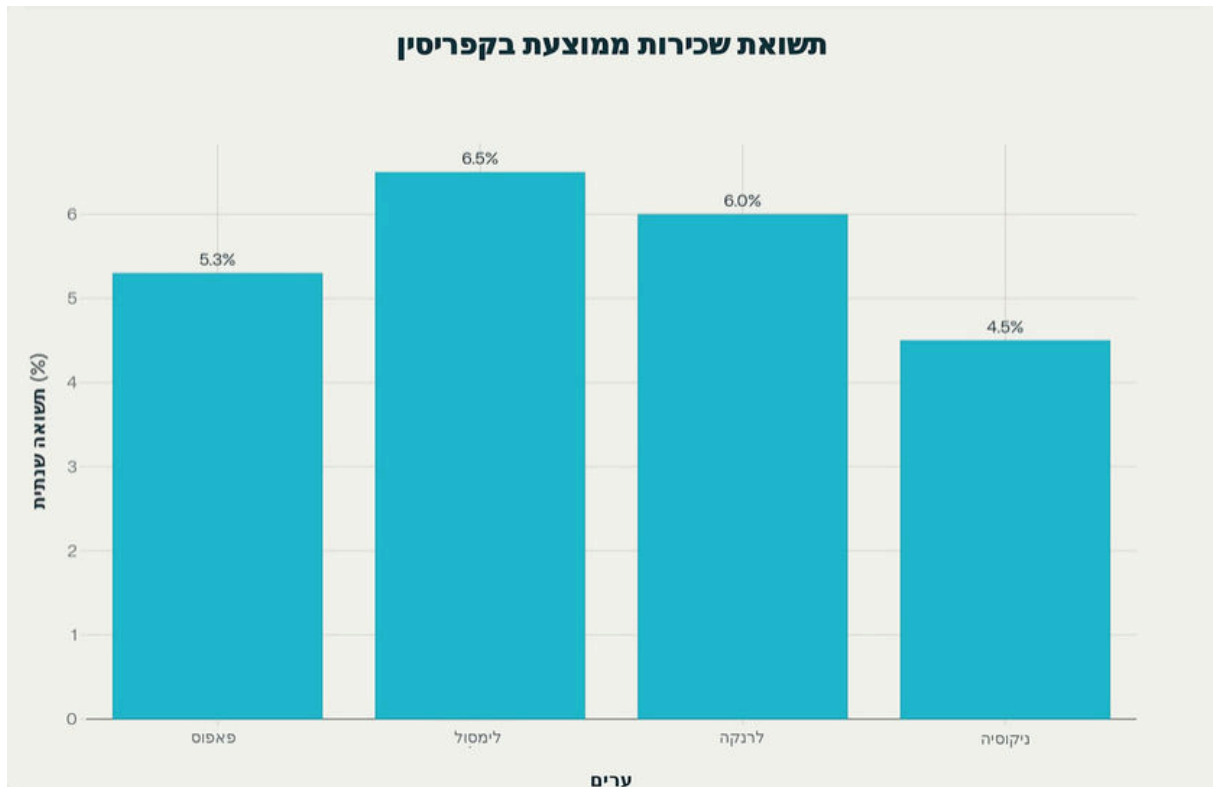
בנכס מיד שנייה, משולמים דמי העברה למדינה, שמחושבים באחוזים מהשווי (בד"כ 3%–8%) – אך יש הנחות, ובמקרים רבים גם פטור.

במהלך ההחזקה, ישנם תשלומים שוטפים כמו ארנונה (Municipal Taxes), דמי ועד (בבניינים משותפים), ולעיתים אגרות עירייה עבור שירותים מקומיים. עם זאת, עלויות אלו נמוכות בהרבה (90% נמוכות יותר) מאשר בישראל.

לגבי תושבי חוץ – קפריסין לא מחייבת במס תושב שאינו גר באי. כלומר, מי שמשקיע מנכס להשכרה אך מתגורר בישראל – עשוי שלא לשלם מס כלל בקפריסין, ובזכות אמנת המס בין המדינות – גם לא בישראל (או לכל היותר מס מופחת). חשוב לקבל ייעוץ מס ספציפי לכל מקרה, אבל עקרונית – יש יתרון מובהק לישראלים בהיבט הזה.

ומה לגבי התשואה? ברוב האזורים בקפריסין, דירות מושכרות לטווח קצר (Airbnb) או ארוך מניבות 5%–7% תשואה שנתית. חשוב להתאים את אופי הנכס לשוק ההשכרה המקומי – ולהפעיל ניהול שוטף יעיל.

תשואה ממוצעת בערים מרכזיות בקפריסין



המיסוי הנוח, אמנת המס עם ישראל, והעלויות הנמוכות להפעלת נכס – הופכים את קפריסין ליעד נדל"ני משתלם גם אחרי ההשקעה הראשונית.

התשואות כפולות מהתשואה ישראל (בישראל 2024 ממוצע של 2.8% תשואה), העלויות נשלטות, והכנסה פטורה במקרים מסוימים – כל אלו יוצרים סביבת השקעה אידיאלית לישראלים עם חשיבה ארוכת טווח.

מימון ורכישת נדל"ן – עם או בלי משכנתא

אחת השאלות הנפוצות בקרב משקיעים ישראלים היא האם ניתן לרכוש נדל"ן בקפריסין עם מימון, והאם יש בכלל טעם לקחת משכנתא במדינה זרה. התשובה תלויה בכמה גורמים – סוג הנכס, הרקע הכלכלי של הרוכש, והאם מדובר בתושב קפריסין או לא.

באופן כללי, הבנקים הקפריסאיים מאפשרים מימון לרוכשים זרים – אך בגישה שמרנית וזהירה יותר מאשר בישראל. לרוב מדובר במשכנתא של עד 50%–60% משווי הנכס, לתקופה של עד 15–20 שנה. הריבית משתנה לפי הפרופיל הפיננסי של הלקוח, אך נעה סביב 4%–6%. חשוב להבין: בנקים יעדיפו נכס עם טאבו רשום, הון עצמי גבוה, והכנסות מדווחות.

משקיעים שמגיעים מישראל צריכים להציג מסמכים פיננסיים: דוחות מס, תלושי שכר או אישור רואה חשבון, דו"חות בנק, ולעיתים גם בטוחות נוספות. תהליך אישור הלוואה בקפריסין איטי יותר, ודורש מעורבות של עורך דין מקומי או יועץ משכנתאות שמכיר את המערכת.

אפשרות אחרת היא לקחת הלוואה מגורם בנקאי בישראל (כמו הלוואה לכל מטרה) או להשתמש בשעבוד נכס קיים בארץ כדי לממן רכישה בקפריסין – במיוחד אם ההשקעה מתבצעת תחת חברה בע"מ או דרך מבנה מס מתוכנן היטב.

עוד חלופה נפוצה היא לרכוש את הנכס דרך תשלום בפריסות מול הקבלן – מודל מקובל בפרויקטים חדשים. התשלום מתחלק לפי שלבי הבנייה: חתימת חוזה, תחילת שלד, גמר בנייה וכדומה. מדובר במעין "מימון פנימי", שלא דורש ריבית בנקאית – אך מחייב לבדוק היטב את חוסנו של היזם ולוודא שכל שלב מגובה בחוזה ובערבויות.

בסופו של דבר, משקיע שרוצה למנף את ההשקעה בקפריסין – כלומר לקנות נכס עם הון עצמי מוגבל ולקבל עליו תשואה – יוכל לעשות זאת, אך יצטרך לפעול בזהירות ולהכיר את המערכת.

רכישת נדל"ן בקפריסין לא מחייבת הון עצמי מלא – אך מימון קיים רק למי שמתכוון כראוי. בין אם באמצעות בנק מקומי, הלוואה מישראל או פריסות דרך הקבלן – חשוב להבין את התנאים, לפעול עם ליווי מקצועי ולבנות תכנון פיננסי ברור. למי שיודע למנף נכון – השוק הקפריסאי מציע אפשרויות מעניינות מאוד.

איך מתבצע רילוקיישן לקפריסין ?

עבור מי שמבקש להפוך את ההשקעה בקפריסין למגורים בפועל, או אפילו לבלות תקופות ארוכות באי, חשוב להבין את הצדדים הפרקטיים של המעבר. החדשות הטובות: מדובר באחד המקומות הקלים באירופה לעבור אליהם – במיוחד עבור ישראלים.

השלב הראשון הוא להבין את סוגי התושבות הקיימים. אזרחים שאינם תושבי האיחוד האירופי – כמו ישראלים – יכולים לשהות בקפריסין עד 90 יום ללא צורך באשרה מיוחדת. מעבר לכך, יש להגיש בקשה לאישור תושבות זמנית (**Pink Slip**) או לתושבות קבע (**Permanent Residency**), בהתאם לאורך השהות, מטרת המעבר והאם יש נכס בבעלותכם.

תושבות זמנית מאפשרת שהות חוקית עם אפשרות להארכה שנתית. תושבות קבע, לעומת זאת, ניתנת לרוב למי שרוכש נכס בשווי של לפחות 300,000 אירו + מע"מ, ומוכיח אמצעי מחייה והכנסה יציבה מחוץ לאי. התהליך יחסית פשוט, ובמקרים רבים נמשך כחודשיים-שלושה.

פתיחת חשבון בנק מקומי היא שלב הכרחי, אך גם כאן – התהליך ברור. תזדקקו לדרכון בתוקף, אישור מגורים, ולעיתים גם מכתב המלצה מבנק בארץ ואסמכתא למקור ההכנסות. הבנקים הקפריסאיים פתוחים לזרים, אך דורשים סבלנות והקפדה על הליכים בנקאיים.

בנוסף, יש לדאוג לחיבור לתשתיות (מים, חשמל, אינטרנט), ולבצע רישום מול העירייה המקומית. מרגע שהתהליך מתבצע עם ליווי נכון – המעבר כולו יכול להתרחש בתוך שבועות ספורים.

המעבר לקפריסין הוא תהליך נגיש, ברור ויחסית לא בירוקרטי. בין אם מדובר במעבר מלא או בשהות ארוכה – ישראלים נהנים ממעמד נוח, חוקי, ומאפשר. כל עוד מתכוננים מראש, פועלים עם אנשי מקצוע ומבינים את הכללים – אפשר להתחיל חיים חדשים, בקלות מפתיעה.

אחד השלבים הקריטיים בתהליך רילוקיישן לקפריסין הוא הסדרת הסטטוס החוקי – כלומר, באיזו מסגרת רשמית אתם שוהים במדינה: כתיירים, כתושבים זמניים, או כתושבים קבועים. בחירה נכונה של מסלול, הגשת מסמכים מדויקים וביצוע רישום תקין מול הרשויות – כל אלה יהפכו את המעבר לפשוט יותר, יפתחו דלתות לשירותים ציבוריים, הקלות מס ושקט משפטי.

סוגי ויזות ואשרות – מה האפשרויות?

רוב הישראלים שמגיעים לקפריסין נכנסים תחילה כ"תיירים" – ויזה אוטומטית לשלושה חודשים ללא צורך באישור מראש. אבל לשהות ארוכה יותר – למגורים, השקעה או עבודה – ישנם שלושה מסלולים עיקריים:

1. **תושבות זמנית (Pink Slip)** – מסלול שניתן למי שאינו עובד בקפריסין אך מעוניין להתגורר באי. מתאים במיוחד לפנסיונרים, משפחות עם הכנסה פסיבית, או עובדים מרחוק. הדרישות כוללות הוכחת הכנסה חודשית (לרוב מעל 2,000 אירו למשפחה), חוזה שכירות או רכישת נכס, וביטוח רפואי פרטי.
2. **תושבות קבע (Permanent Residency או Category F)** – ניתנת לרוב למשקיעים בנדל"ן שרכשו נכס בשווי של 300,000 אירו ומעלה. מאפשרת מגורים ארוכי טווח ללא צורך בחידוש שנתי, ומתאימה במיוחד למשפחות או לפנסיונרים.
3. **ויזת זהב (Golden Visa)** – מסלול יוקרתי יותר הכולל השקעה גבוהה יותר (לעיתים גם פרויקטים מסחריים או פתיחת חברה) ומוביל לעיתים גם לקבלת דרכון אירופי (אם עומדים בקריטריונים נרחבים נוספים). נושא זה עבר שינויים בשנים האחרונות, ויש לעקוב אחר הרגולציה המעודכנת.

רישום כתושב – מול מי מטפלים?

לאחר ההגעה לקפריסין, ולפני תום תקופת שלושת החודשים, יש לבצע רישום מול רשות ההגירה המקומית (Civil Registry and Migration Department). התהליך משתנה מעט לפי סוג הוויזה, אך כולל את אותם שלבים עיקריים:

- פתיחת תיק תושב
- מילוי טפסים רשמיים
- צירוף מסמכים מתורגמים לאנגלית או יוונית
- תשלום אגרות ממשלתיות
- ראיון אישי קצר בלשכת ההגירה
- קבלת אישור רשמי (בדרך כלל תוך 2–4 חודשים)

מי שלא משלים את ההליך בזמן – מסתכן בהגבלות חוקיות בשהות הבאה.

מסמכים נדרשים מישראל – הכנה מראש תחסוך כאב ראש

כדי לבצע את הרישום בצורה מסודרת, יש להכין מראש מספר מסמכים מהארץ – חלקם נדרשים באישור נוטריוני ואפוסטיל:

- תעודת לידה ותעודת נישואין (למשפחות)
- תעודת יושר מהמשטרה הישראלית (רצוי מתורגמת ומאושרת)
- אישור הכנסה או דוחות בנק המעידים על מצב כלכלי
- חוזה שכירות או רכישת נכס בקפריסין
- ביטוח בריאות בינלאומי או מקומי
- צילום דרכון בתוקף, תמונות פספורט וטופסי בקשה

מומלץ מאוד להיעזר בעורך דין מקומי או בחברת ליווי שמתמחה בישראלים – כדי להימנע מטעויות בטפסים או באיחור בהגשה.

פתיחת חשבון בנק בקפריסין

במעבר לקפריסין, פתיחת חשבון בנק מקומי היא אחת הפעולות הבסיסיות וההכרחיות ביותר – בין אם לצורך רכישת נכס, קבלת משכורת, תשלומים שוטפים, או השקעות. עבור ישראלים, מדובר בתהליך פשוט יחסית – כל עוד מבינים את הדרישות ויודעים לאן לפנות. פתיחת החשבון מעניקה גישה למערכת הכלכלית המקומית, מאפשרת לבצע תשלומים פנימיים ובינלאומיים, ולעיתים אף מהווה תנאי לקבלת תושבות חוקית.

אילו בנקים פועלים בקפריסין – ואילו עובדים עם זרים?

קפריסין היא מדינה מפוקחת בנקאותית, עם מספר מוסדות פיננסיים יציבים שמקבלים לקוחות מחו"ל – כולל ישראלים. הבנקים המרכזיים שנחשבים אמינים ונוחים לתושבים זרים כוללים:

- **Bank of Cyprus** – הבנק הגדול והוותיק ביותר בקפריסין. מציע שירותים ליחידים, עסקים ותושבים חדשים, כולל ממשק אינטרנטי נוח באנגלית.
- **Hellenic Bank** – בנק מוביל נוסף שמתאפיין בגישה שירותית ללקוחות זרים. מאפשר פתיחת חשבון עם ליווי באנגלית ותמיכה בלקוחות עסקיים.
- **Eurobank** – בנק פרטי, מעט מצומצם יותר, אך מתאים ללקוחות עם פעילות בינלאומית או לצרכים עסקיים.
- **Ancoria, Alpha Bank, AstroBank** – מוסדות קטנים יותר שמציעים לעיתים תנאים תחרותיים, בעיקר למשקיעים או בעלי עסקים.

כל הבנקים פועלים תחת רגולציה אירופית מחמירה, אך נוהגים בגמישות כלפי תושבים זרים המעוניינים להשתלב בקהילה.

אילו מסמכים צריך להביא?

לפתיחת חשבון פרטי, תצטרכו להציג סט מסמכים שמוכיח את זהותכם, חוקיות השהות ומקורות ההכנסה שלכם. כל הבנקים דורשים לפחות את המסמכים הבאים:

- דרכון בתוקף
- תעודת תושב (או הוכחה על תהליך בקשה)
- חוזה שכירות או בעלות על נכס בקפריסין
- חשבונות שירות מהחודשים האחרונים (כדי להוכיח כתובת)
- הצהרת מקור הכנסה – תלוש שכר, דוחות עצמאי, דוחות מס מישראל או אישור מרואה חשבון
- המלצה מבנק בישראל (במקרים מסוימים)
- טופסי הצהרה וחתימות מול נציג הבנק

חשוב לדעת: ככל שהפעילות הצפויה שלכם בבנק גדולה יותר – כך תתבקשו להציג מידע מפורט יותר.

ניהול חשבון: מט"ח, אירו ופעילות שוטפת

חשבונות הבנק בקפריסין מתנהלים כברירת מחדל במטבע האירו, אך כמעט כל בנק מציע גם אפשרות לפתוח חשבון מט"ח נוסף – בדולרים, ליש"ט או שקלים. הדבר מתאים במיוחד למשקיעים שמנהלים פעילות בשווקים שונים, מקבלים הכנסות מישראל או רוצים להחזיק יתרות בשערים שונים.

החשבונות כוללים לרוב:

- כרטיס דביט בינלאומי (Visa/Mastercard)
- אפליקציה ניידת לניהול חשבון, כולל ביצוע העברות
- קבלת שכר או תשלומים מחו"ל
- ניהול שוטף של הוראות קבע, תשלומים לרשויות, תשלומים מקומיים
- חיבור לחשבון נאמנות במקרה של רכישת נכס

המערכת הבנקאית המקומית אינה תמיד מהירה כמו בישראל, אך פועלת באמינות גבוהה, וישנה תמיכה בשפה האנגלית כמעט בכל סניף.

פתיחת חשבון בנק בקפריסין אינה פעולה טכנית בלבד – היא שלב הכרחי בהשתלבות במדינה. עם מסמכים מתאימים, גישה נכונה והבנה בסיסית של המערכת – מדובר בתהליך פשוט יחסית, שניתן לבצע תוך מספר ימים. מעבר לכך, חשבון מקומי מקנה גישה חלקה

לנכסים, רילוקיישן מסודר ותזרים שוטף – מבלי להיות תלוי בחשבונות בישראל או בהמרות מתישות.

השלב הראשון בדרך לבית החדש – עובר דרך הבנק.

סוגיות מיסוי בקפריסין

רילוקיישן לקפריסין הוא לא רק מהלך של שינוי מקום מגורים – אלא שינוי כלכלי מהותי. אחד הנושאים החשובים ביותר שישראלים חייבים להבין לעומק הוא סוגיית המיסוי: היכן נחשבים תושבי מס, איזה מס יחול על ההכנסות, ומהן ההטבות שמציעה קפריסין לתושבים ולחברות. תכנון נכון של ההכנסות והנכסים כבר מהשלב הראשון – יכול לחסוך עשרות אלפי שקלים בשנה, להקל על ההתנהלות השוטפת ולהעניק שקט נפשי פיננסי.

תושבות מס – ישראל או קפריסין?

לפי חוקי המיסוי בישראל, אדם ייחשב תושב ישראל לצורכי מס אם מרכז חייו עדיין בישראל – כלומר אם הוא שווה בישראל יותר מ-183 יום בשנה, או אם הקשרים המרכזיים שלו (משפחה, נכסים, עבודה) נותרו בישראל. לעומת זאת, תושבות מס בקפריסין נקבעת לפי שהייה של לפחות 183 יום בשנה באי (או 60 יום בלבד אם מתקיימים תנאים מסוימים כמו מגורים, עיסוק והיעדר תושבות מס במדינה אחרת).

חשוב להבין: כל עוד נשמרת התושבות הישראלית, גם ההכנסות מחו"ל חייבות במס בישראל. לכן, מי שעובר לקפריסין באופן מלא – צריך לתכנן נכון את המעבר ולהצהיר כראוי על שינוי תושבות מס. יש לבצע תהליך של "ניתוק תושבות" מול רשות המסים בישראל – בליווי רואה חשבון, כדי למנוע כפילות מס ובעיות עתידיות.

הטבות מס ליחידים – מה ישראלי מרוויח בקפריסין?

קפריסין נחשבת לאחת המדינות הידידותיות ביותר לתושבים זרים מבחינה מיסוי. אלו כמה מהיתרונות המרכזיים ליחידים:

- **פטור ממס על דיבידנדים** לתושבים זרים (כולל ישראלים) – אם ההכנסות מגיעות מחברות קפריסאיות או חו"ל, ובתנאים מסוימים.
- **פטור ממס על ריבית** מהשקעות, תוכניות חיסכון וניירות ערך.
- **פטור ממס על רווחי הון** מחוץ לקפריסין (כגון מכירת מניות בישראל).
- **מיסוי מופחת על השכרת דירה** – עם ניכוי הוצאות אפשרי, לרוב אפקטיבית 0%-10%.

- **מיסוי נמוך על הכנסות אישיות** – מדרגות מס שמתחילות רק מ-19,500 אירו לשנה, ובמדרגות מתונות יחסית.

יתרון מרכזי נוסף: אין מס עיזבון בקפריסין – כלומר, העברת נכסים אינה מחויבת במס לאחר פטירה, בניגוד למדינות רבות באירופה.

חברות בקפריסין – יתרונות לעוסקים, פרילנסרים ויזמים

ישראלים רבים בוחרים להקים חברה קפריסאית – לצורך ניהול עסק, השקעות בנדל"ן או עבודה עם לקוחות בינלאומיים. קפריסין מציעה שורת הטבות בולטות:

- **מס חברות בשיעור 12.5% בלבד** – מהנמוכים באירופה.
- **פטור ממס על דיבידנד שהחברה מחלקת לבעליה (אם תושב קפריסין).**
- **הכרה רחבה בהוצאות עסקיות**, כולל מגורים, רכב, טיסות ועוד.
- **מערכת פשוטה של דוחות, מע"מ ודיווחים**, עם ליווי זמין של רואי חשבון מקומיים דוברי אנגלית.

הקמת חברה מתבצעת בתוך מספר ימים, ודורשת רואה חשבון מקומי בלבד. עם זאת, חשוב לוודא ניתוק תושבות מס מישראל כדי להימנע ממיסוי כפול.

תכנון הכנסות, פנסיה והשקעות

המעבר לקפריסין הוא הזדמנות לבצע תכנון פיננסי כולל: איך מחלקים הכנסות בין בני זוג, האם להשאיר השקעות בישראל או להעביר אותן, מהו המעמד של קרנות פנסיה ישראליות, ואיך בונים עתיד כלכלי בטוח גם במדינה זרה.

- **פנסיה מישראל** – פטורה ממס בקפריסין במקרים רבים, אך חשוב להצהיר עליה כראוי.
- **השקעות בבורסה** – רווחים שאינם נובעים מקפריסין עצמה לרוב פטורים ממס.
- **העברת כספים** – חשוב לעבוד עם יועץ מס ולהימנע מהעברות גדולות ללא דיווח, כדי לא להיחשד בהלבנת הון.
- **תכנון עיזבון וניהול הון משפחתי** – יש חשיבות להכנת צוואות והתייעצות משפטית גם בקפריסין, במיוחד אם בבעלותכם נכסים באי.

המיסוי בקפריסין אינו רק נמוך – הוא חכם, נגיש, ידידותי לתושבים זרים ומעודד השקעות. תכנון נכון של תושבות המס, ניצול ההטבות, הקמת חברה במידת הצורך וניהול זהיר של הכנסות – יכולים לשפר באופן משמעותי את מצבו הכלכלי של כל ישראלי שמבצע רילוקיישן. זהו אחד היתרונות הגדולים של החיים באי – למי שפועל נכון, מתייעץ ומבין את הכללים.

תעסוקה ופתיחת עסק

עבור רבים מהרילוקייטרים לקפריסין – השאלה הגדולה אינה רק "איפה נגור", אלא "ממה נחיה". קפריסין, עם מיסוי נוח, רגולציה פשוטה ואווירה עסקית פתוחה, הפכה ליעד אידיאלי גם למי שמחפש להשתלב בתעסוקה מקומית, גם לעצמאים ופריילנסרים, וגם ליזמים שמקימים חברות ופעילות עסקית. כל אחד מהמסלולים דורש הבנה בסיסית של האפשרויות, החובות והכללים.

עבודה מרחוק – פתרון קל וגמיש

ישראלים רבים שמגיעים לקפריסין ממשיכים לעבוד עם לקוחות או מעסיקים מישראל – כעצמאים, שכירים מרחוק או בעלי עסקים קיימים. העבודה מרחוק מתאפשרת מבחינה חוקית כל עוד יש לתושב אישור שהייה חוקי (תושבות זמנית או קבע). אין צורך ברישיון עבודה מיוחד כל עוד העבודה אינה כוללת הכנסה מקומית או מתן שירותים לתושבים קפריסאים.

חשוב להצהיר על ההכנסה ולשלם מס בקפריסין לפי המעמד שנקבע. תכנון נכון מראש – כולל פתיחת חשבון בנק מקומי, מעקב אחרי תקבולים ודיווחים מסודרים – יבטיח ניהול חוקי ונוח של ההכנסה.

עבודה כשכיר – אפשרי, אך דורש חסות מקומית

מי שמעוניין להשתלב כשכיר בשוק העבודה המקומי, יידרש לקבל אישור עבודה מתאים מהמעסיק הקפריסאי. התחומים הפתוחים לרוב לזרים כוללים הייטק, פיננסים, שירותים משפטיים, תיירות, מסעדנות וניהול. חלק מהתפקידים דורשים שליטה באנגלית בלבד, אך לתפקידי שירות – לרוב נדרשת גם יוונית.

מעסיקים גדולים ערוכים לטפל בבירוקרטיה של העסקת זרים, אך מי שמחפש משרה דרך לוחות מקומיים, צריך להבין שלא כל מקום מוכן או רשאי להעסיק תושבי חוץ. בנוסף, השכר בקפריסין לרוב נמוך מזה שבישראל – ולכן עבודה מקומית משתלמת בעיקר למי שמחפש שילוב בין קריירה לחיים רגועים, ולא מקסימום הכנסה.

עצמאי בקפריסין – שירותים מרחוק או מקומיים

אפשרות נפוצה נוספת היא לרשום את עצמכם כעצמאיים מול רשויות המס בקפריסין, ולקבל מספר עוסק (self-employed). ההליך כולל פתיחת תיק במס, רישום במע"מ (אם הרווחים מעל סף מסוים), דיווחים חודשיים או רבעוניים, ותשלום מקדמות.

עצמאים יכולים לספק שירותים ללקוחות מכל העולם – אך גם לתושבים מקומיים, בתנאי שהם עומדים בדרישות החוק (כולל רישוי מקצועי אם נדרש). מקצועות חופשיים כמו ייעוץ, תכנות, עיצוב, צילום ונדל"ן – נפוצים מאוד בקרב זרים עצמאים באי.

פתיחת חברה

הקמת חברה פרטית בקפריסין (Limited) היא אחת האפשרויות הפופולריות ביותר בקרב ישראלים – גם כאמצעי תכנון מס, וגם לצרכים עסקיים אמיתיים. קפריסין נחשבת ליעד ידידותי מאוד לחברות בינלאומיות, עם מערכת פשוטה ויעילה.

התהליך כולל:

- בחירת שם לחברה ואישורו מול הרשם
- הגדרת בעלי מניות, דירקטורים וכתובת רשמית
- רישום מול רשם החברות (Registrar of Companies)
- פתיחת תיק מס ומע"מ
- פתיחת חשבון בנק עסקי
- ליווי של רואה חשבון מוסמך

העלות הראשונית נעה סביב 1,500–2,500 אירו (כולל שכר טרחה), ולאחר מכן עלות תחזוקה שנתית של כ-1,000–2,000 אירו, תלוי בפעילות. החברה יכולה לשמש כישות כלכלית לכל דבר – להחזיק נכסים, לגייס עובדים, ולבצע פעילות עסקית בקפריסין ובחו"ל.

רגולציה מקצועית – רואי חשבון, עורכי דין ורישוי

אחד היתרונות הגדולים בקפריסין הוא הקלות הרגולטורית – אך במקביל, יש תחומים בהם נדרש רישוי מקצועי מסודר. לדוגמה:

- עורך דין חייב להיות רשום בלשכת עורכי הדין הקפריסאית
- רואה חשבון נדרש להסמכה מקומית (או אישור מקביל)
- אנשי רפואה, הנדסה ובנייה מחויבים בהכרה ממוסדות מקומיים

ישראלים בתחומים אלה יכולים לעיתים להמיר רישיון קיים – אך נדרש תהליך רשמי.

למזלנו, קיימים עורכי דין, רואי חשבון וחברות שירותים רבות שמציעות ליווי מלא לישראלים – כולל בשפה העברית או באנגלית. ליווי מקצועי כזה הוא בגדר חובה בשלב ההקמה, ונחסך ממנו זמן, טעויות וכאבי ראש בירוקרטיים.

קפריסין מאפשרת לישראלים מגוון דרכים לנהל קריירה ועסק: עבודה מרחוק, עיסוק עצמאי, תעסוקה מקומית או הקמת חברה. כל מסלול דורש התאמה רגולטורית – אך אין חסמים משמעותיים, והתהליך פשוט בהרבה מאשר במדינות אחרות באירופה. תכנון מראש, ליווי מקצועי והבנה של השוק המקומי – הם המפתחות לעסק מצליח וחיים יציבים באי.

בין אם אתם עצמאיים, שכירים או יזמים – קפריסין יודעת לקבל אתכם בזרועות פתוחות.

מסגרות לימודים בקפריסין

בתי ספר בינלאומיים – באנגלית, רוסית או יוונית

למשפחות ישראליות שבוחרות לעבור לקפריסין, אחת השאלות המרכזיות היא נושא החינוך: היכן ילמדו הילדים, מהי רמת הלימודים, באיזו שפה, וכיצד ישתלבו חברתית? החדשות הטובות הן שקפריסין מציעה מערכת חינוך מגוונת, איכותית ונגישה – עם אפשרויות לבתי ספר בינלאומיים, חינוך ציבורי, וגני ילדים שמתאימים גם לילדים דוברי עברית.

בתי ספר בינלאומיים – לימודים באנגלית, רוסית או יוונית

קפריסין מהווה מוקד למשפחות מכל העולם, ולכן פועלים בה עשרות בתי ספר פרטיים ובינלאומיים, בעיקר בערים הגדולות: לימסול, לרנקה, ניקוסיה ופאפוס.

בתי ספר בינלאומיים באנגלית הם הפופולריים ביותר בקרב ישראלים. בתי ספר אלה עובדים לפי תוכניות לימודים בריטיות (IGCSE / A-level) או IB, ומציעים לימודים ברמה גבוהה, סביבה רבת-תרבותית וצוות מורים דובר אנגלית.

שמות מוכרים כוללים את *The Heritage Private School* בלימסול, *American Academy* בלרנקה, ו-*The International School of Paphos*.

בנוסף קיימים **בתי ספר דו-לשוניים** או בשפה הרוסית, שמתאימים למשפחות יוצאות חבר העמים.

בתי ספר יווניים פרטיים מציעים לעיתים רמת לימודים גבוהה במחיר נגיש יותר, אך דורשים מהילדים שליטה מסוימת ביוונית – לפחות בשלב ההמשך.

שכר הלימוד משתנה בהתאם למוסד – ויכול לנוע בין 3,500 ל-9,000 אירו בשנה לילד, כולל חוגים, הסעות ולעיתים גם ארוחות.

פעוטונים, גנים ובתי ספר ציבוריים

למשפחות עם ילדים צעירים, קיימים מגוון פעוטונים ו"גני חובה" (Preschool / Nursery), שפתוחים מגיל 3 חודשים עד 5 שנים. רובם פרטיים, בפיקוח קליל, ומציעים סביבה דוברת אנגלית או יוונית. המחירים נעים בין 150 ל-400 אירו לחודש, תלוי בשעות ובשירותים.

מערכת החינוך הציבורית בקפריסין מתחילה מגיל 6, ונמשכת עד גיל 18. הלימודים בבתי ספר ציבוריים מתקיימים ביוונית, וכוללים תוכנית לימודים לאומית. הילדים הזרים משתלבים בכיתות הרגילות, ולעיתים מקבלים שעות תגבור לשפה.

בעוד שרוב הישראלים בוחרים במסלול הבינלאומי, יש גם משפחות שמתנסות במערכת הציבורית – במיוחד במקומות קטנים עם קהילה מקומית חזקה.

שילוב חברתי – הקהילה הישראלית כמשענת

המעבר למדינה חדשה מלווה בשאלות של שייכות, חברים וסביבה תומכת. בקפריסין – בעיקר בלימסול, לרנקה ופאפוס – פועלות קהילות ישראליות חמות, עם קבוצות וואטסאפ, חוגים, אירועים משותפים ולעיתים גם יוזמות חינוכיות פרטיות.

ילדים ישראלים משתלבים היטב בבתי הספר הבינלאומיים, שם יש לעיתים אפילו מחנכים דוברי עברית. ההוויה הרבת-תרבותית של האי מאפשרת לילדים לפתח זהות פתוחה, להכיר חברים ממדינות שונות ולשמור במקביל על השורשים הישראליים.

יש גם מסגרות משלימות כמו חוגי עברית, מורים פרטיים ופעילויות חגים לקהילה – מה שמקל על ההתאקלמות.

מערכת החינוך בקפריסין מותאמת לצרכי משפחות זרות, ומציעה גמישות, רמה טובה, ואפשרות לבחור את הדרך הנכונה לכל ילד. בין אם תבחרו בבית ספר בינלאומי יוקרתי, גן קהילתי או בית ספר ציבורי – תוכלו למצוא מסגרת שתשלב את הילד בקלות.

ההשקעה בחינוך בקפריסין משתלמת – לא רק אקדמית, אלא גם חברתית, תרבותית ונפשית. מעבר קל מתחיל בבחירה נכונה של הסביבה הלימודית.

חיי היומיום בקפריסין

שפה, תרבות ויומיום לישראלים

כשישראלים עוברים לקפריסין, הם מגלים במהרה שחיי היום-יום באי אינם מאוד שונים ממה שמוכר בארץ – אבל כן יש הבדלים תרבותיים, לשוניים ומנהלתיים שדורשים הסתגלות. החדשות הטובות הן שמדובר באי נוח לתפקוד יומיומי, עם אוכלוסייה מסבירת פנים, סביבה מתורגלת בזרים ומינימום מחסומי שפה.

אנגלית כשפת בסיס – יוונית רק למי שבאמת צריך

אחד היתרונות הגדולים של החיים בקפריסין הוא השימוש הנרחב באנגלית. בזכות ההיסטוריה הבריטית של האי, רמת האנגלית של הקפריסאים גבוהה – במיוחד בערים הגדולות, באזורים תיירותיים ובמוסדות ציבוריים. תוכלו לפתוח חשבון בנק, לקבל שירות רפואי, לשכור דירה, לקנות במכולת או לפנות לעירייה – הכול באנגלית שוטפת.

עם זאת, יש מקומות (כמו כפרים קטנים או משרדי ממשלה מסוימים) שבהם יוונית עדיין נדרשת. לכן, מי שמתכנן להעמיק את חייו באי – להשתלב בשוק העבודה המקומי, לרכוש נכסים או לנהל עסק – ייהנה מלמידת השפה המקומית. יש קורסים ליוונית באוניברסיטאות המקומיות, במרכזים קהילתיים ובאוניברסיטה, ולימוד בסיסי פותח דלתות גם מבחינה תרבותית.

סופר, דואר, עירייה ואינטרנט

הניהול השוטף של החיים בקפריסין דומה לזה שבשראל – רק בקצב מעט רגוע יותר. הסופרים מגוונים וכוללים גם רשתות בינלאומיות (כמו Lidl, Carrefour ו-Sklavenitis) וגם חנויות שכונתיות עם מוצרים טריים, גבינות מקומיות, ירקות מהשוק ודגים ישר מהים.

שירותי דואר פעילים – אך איטיים יחסית לישראל. ניתן לשלוח ולקבל חבילות, לבצע העברות בנקאיות בדואר, ואפילו לשלם חשבונות. ברשויות המקומיות, השירות הציבורי מתנהל בצורה נוחה – בדרך כלל באנגלית – אך יש לקחת בחשבון שתורים, זמני טיפול וניירת נמשכים לעיתים יותר מהצפוי.

תשתיות התקשורת בקפריסין מתקדמות – עם אינטרנט סיבים בערים הגדולות, שירותי סלולר מתקדמים וחבילות משתלמות. ניתן לעבוד מהבית, לנהל עסק אונליין או לשמור על קשר עם הארץ בלי בעיה.

חיי קהילה ופעילות ישראלית

התרבות הקפריסאית היא שילוב של מסורת יוונית, השפעות מערביות ואורח חיים ים-תיכוני. חגים דתיים כמו חג הפסחא היווני, חגי אורתודוקסיה וקרנבלים מקומיים מלווים באירועים צבעוניים, תהלוכות, מוזיקה ואוכל מסורתי. במקביל, תושבים זרים חוגגים גם את חגיהם – וכך נוצר מרקם רב-תרבותי נעים.

עבור ישראלים, קיימת קהילה פעילה שמקיימת אירועים סביב חגי ישראל – כולל סדרי פסח, חנוכיות, תפילות בחגים וארוחות שישי משותפות. ברוב הערים פועלים בתי חב"ד, בתי כנסת ומסעדות כשרות – במיוחד בלימסול, לרנקה ופאפוס. קהילות פייסבוק ווואטסאפ של ישראלים בקפריסין מסייעות להתייעץ, להכיר משפחות נוספות, ולבנות סביבת שייכות. פעילויות לילדים, טיולים, הרצאות וחוגים – כל אלה הופכים את החיים לקלים יותר, גם רחוק מהארץ.

החיים בקפריסין עבור ישראלים הם שילוב של שפה נגישה, תרבות חמה ואורח חיים פשוט. אנגלית מספיקה כמעט לכל צורך, התרבות המקומית מקבלת בברכה זרים, והקהילה הישראלית מוסיפה תחושת בית.

מי שמוכן להשקיע מעט בלמידת יוונית או בהיכרות עם המקומיים – יזכה בחוויה עמוקה עוד יותר. אבל גם בלי, תגלו מהר מאוד שקפריסין היא לא רק מקום לגור בו – אלא מקום לחיות בו.

אטרקציות תיירותיות בקפריסין

קפריסין, אי קטן אך מרתק, מציע חוויות עשירה ומגוונת – שמשלבת בין נופים טבעיים, היסטוריה מרתקת, חופים מרהיבים ותרבות ים תיכונית חמימה. אחת הסיבות לכך שישראלים כה רבים בוחרים להשקיע, לטייל או לעבור לקפריסין היא לא רק הקרבה לישראל – אלא גם האפשרות ליהנות מאי שיש בו הכול. מהרים מושלגים ועד חופים טרופיים, מטברנות יווניות ועד אתרים ארכיאולוגיים – קפריסין היא שילוב נדיר של רוגע, הרפתקה ויופי טבעי.

חופים – כחול עמוק, חול זהוב

החופים בקפריסין הם מהיפים באירופה, חלקם בעלי תו תקן "דגל כחול" המעיד על ניקיון ואיכות מים גבוהה. בין החופים הבולטים:

- **ניסי ביץ' (Nissi Beach)** באיה נאפה – חוף עם מים רדודים, חיי לילה ופעילות צעירה.
- **קוראל ביי (Coral Bay)** בפאפוס – מפרץ יפהפה עם חול רך ומים צלולים.
- **חוף מקנזי (Mackenzie)** בלרנקה – טיילת ארוכה, מסעדות וחוויות בילוי עירוניות על החוף.

אתרים היסטוריים – מסע בזמן

האי משלב שרידים מהתקופה הרומית, ביזנטית, ימי הביניים ועד הבריטים:

- **המוזיאון הארכיאולוגי בלרנקה** מציג ממצאים נדירים מהתרבות הקפריסאית הקדומה.
- **קברי המלכים בפאפוס** – אתר ארכיאולוגי ייחודי עם מערות תת־קרקעיות מימי האימפריה הרומית.
- **מבצר לימסול** – טירה היסטורית מהמאה ה־13, שמשקיפה על המרינה.

טבע והרפתקאות – הרים, נחלים וטרקים

בלב קפריסין נמצאים הרי הטרודוס (Troodos), עם יערות, מסלולי הליכה ונקודות תצפית עוצרות נשימה. כאן תמצאו:

- **מפלי קלדוניה (Caledonia Falls)** – שביל נחל קל ונעים שמתאים גם למשפחות.
- **הכפר אומודוס (Omodos)** – עיירת יין מסורתית עם סדנאות, יקבים ואווירה כפרית.
- **הפסגה של הר אולימפוס** – נקודה גבוהה שמכוסה שלג בחורף ומציעה סקי!

פעילויות לכל המשפחה

- **Luna Park ומים פארק בפאפוס** – פארקים חווייתיים לילדים ונוער.
- **טיולי ג'יפים בהרי הטרודוס** – אקשן בטבע עם נופים עוצרי נשימה.
- **מרכזי שייט, גלישה וצלילה** – בעיקר באזור לימסול, איה נאפה ולרנקה.

חוויית תרבותיות ואותנטיות

- **הכפר לפקרה (Lefkara)** – כפר אמנים ידוע בזכות התחרה המסורתית ותכשיטי כסף בעבודת יד. נהדר לטיול יום מלא אופי.
- **פסטיבלים מקומיים** – כמו פסטיבל היין בלימסול, פסטיבל האנוס בפאפוס, וירידים מסורתיים בחג הפסחא ובקיץ.
- **כנסיות ביזנטיות עתיקות** – כנסיית אגיוס לזרוס בלרנקה וכנסיית קיקוס בהרי הטרודוס מציעות תצוגה מרהיבה של אמנות דתית ואדריכלות.

טבע מיוחד ומקומות סודיים

- **שבילי הליכה לאורך החוף באקאמאס (Akamas)** – שמורת טבע פראית בצפון מערב האי, עם מפרצים נסתריים, שבילים, צבי ים ומערות.
- **מערת האהבה (Sea Caves)** ליד איה נאפה – אתר צילום מדהים עם צוקים חצובים במים.
- **אגם המלח בלרנקה** – בעיקר בחורף, ניתן לצפות בלהקות פלמינגו עוצרות נשימה בנדידה.

פעילויות לקטנים ולגדולים

- **פארק גמלים (Camel Park) במאזוטוס** – חוויה משפחתית עם רכיבה על גמלים, גן חיות קטן ואטרקציות נוספות.
- **מוזיאון המדע בלימסול** – מעניין במיוחד לילדים ונוער, עם מתקנים אינטראקטיביים.
- **שייט שקיעה רומנטי** – חוויה זוגית במיוחד באזור המרינה של לימסול או איה נאפה.

למה זה חשוב למשקיע?

כל האטרקציות האלו מושכות מאות אלפי תיירים מדי שנה – מה שתומך בשוק ההשכרות הקצרות (Airbnb), שומר על ביקוש לנכסים באזורים תיירותיים ומבטיח תזרים כמעט קבוע בעונה החמה. משקיע חכם לא רק בוחן את הנכס – אלא גם את הסביבה שתומכת בו.

קניונים ומרכזי קניות בקפריסין

קפריסין מציעה מגוון רחב של מרכזי קניות שמתאימים לתיירים, משפחות ומשקיעים כאחד. מעבר לחוויית הקנייה, הקניונים הפכו בשנים האחרונות למרכזי בילוי מודרניים עם קולנועים, מסעדות, מתחמי משחקים לילדים ואפילו פעילויות קיץ.

My Mall Limassol

הקניון הגדול ביותר באי, ממוקם במערב לימסול. כולל עשרות חנויות מותגים בינלאומיים (Zara, Bershka, Guess), קולנוע, מתחם החלקה על הקרח, מסעדות ובתי קפה. בשל הקרבה לקזינו ולחוף הים, מהווה מוקד משיכה גם לתיירים וגם לתושבים.

Kings Avenue Mall – פאפוס

הקניון המרכזי של פאפוס, ממוקם ליד אתר קברי המלכים. חוויית קנייה נעימה עם חנויות אופנה, מוצרי חשמל, סופרמרקט גדול, מתחם קולנוע ורשתות מזון מהיר. מתאים במיוחד למשפחות תיירותיות שמגיעות לחופשה וגם מחפשות קניות נוחות.

Metropolis Mall – לרנקה

נפתח ב-2021 ונחשב לאחד המרכזים המודרניים והמרשימים בקפריסין. כולל מותגים בינלאומיים, חנויות פארם, מסעדות מגוונות ושטחי בילוי למשפחות. נמצא מרחק קצר משדה התעופה – מושלם לקניות של הרגע האחרון לפני טיסה.

Nicosia Mall – ניקוסיה

המרכז הקמעונאי המוביל בעיר הבירה, עם שטח רחב במיוחד ומבחר חנויות מכל הסוגים. מתאים למי שמחפש גם אופנה וגם חוויית בילוי עירונית.

מרכזי קניות פתוחים ואזורי שוק

- **לימסול ואיה נאפה** מציעות רחובות קניות פתוחים עם חנויות בוטיק, תכשיטים, אמנות מקומית ומזכרות.
- **שוק מקורה בניקוסיה** – חוויית שוק אותנטית עם דוכני מזון, גבינות מקומיות, שמן זית ויין קפריסאי.

שופינג שהוא גם השקעה

הקרבה של נכס למרכז קניות או אזור מסחרי מעלה את האטרקטיביות של ההשכרה – גם לתיירים וגם לתושבים קבועים. במיוחד בלימסול ולרנקה, פרויקטים שקרובים לקניונים זוכים לביקוש גבוה.

עלויות מחייה בקפריסין

בין הגורמים המרכזיים שמניעים ישראלים לשקול מעבר לקפריסין – או לפחות להשקיע בה – נמצאת עלות המחיה הנמוכה משמעותית לעומת ישראל. בעוד שבשראל ההוצאות השוטפות הולכות ותופחות משנה לשנה, בקפריסין ניתן לנהל אורח חיים נעים, בטוח ונוח – בפחות כסף, וללא פשרות מהותיות באיכות החיים.

ישראל היא אחת המדינות היקרות בעולם ביחס להכנסה הממוצעת, כאשר תחומים כמו דיור, מזון, חינוך ותחבורה נמצאים בעשירון העליון של מדדי המחירים. קפריסין, לעומתה, מציעה סטנדרט חיים אירופי במחירים נמוכים בעשרות אחוזים – במיוחד כשמדובר בשירותים ציבוריים, דיור, מסעדות והוצאות שוטפות על רכב ותחבורה.

בעוד בישראל משפחה ממוצעת יכולה להוציא בין 15,000 ל-25,000 ₪ בחודש רק על מחיה בסיסית, בקפריסין – גם בערים המרכזיות – מדובר בסכומים נמוכים בהרבה. רמות המחיר באי נמוכות לעיתים ב-30% עד 50% בתחומים מהותיים כמו שכירות, חשמל, מים, חינוך פרטי ואפילו מוצרי צריכה בסיסיים.

חשוב לציין שגם קצב החיים עצמו שונה: בקפריסין הקצב איטי יותר, הלחץ נמוך יותר – ולכן גם הצריכה פחות אינטנסיבית. במקום מרדף בלתי פוסק אחרי יוקר המחיה, רבים מהישראלים שבחרו לעבור לקפריסין מגלים שאפשר לחיות "טוב" בפחות – ולהשאיר יותר כסף פנוי לאיכות חיים אמיתית.

סופרמרקט ומזון

בקפריסין מחירים של מוצרי בסיס נוחים לעומת מדינות מערב אירופה: קילוגרם של חזה עוף עולה סביב 8 €, תפוחים כ-2.5 €, עגבניות כ-2.7 € וירקות אחרים בין 1.3–1.9 €. בקבוק מים של 1.5 ליטר עולה כ-0.86 €, יין בינוני כ-7 € וגם בירה מקומית מתומחרת סביב 1.6 €.

באופן כללי, משפחה ממוצעת תוציא בין 500–700 € בחודש על מזון באיכות טובה

בישראל משפחה מתקשה "לרדת" מסכום של 4,000 ש"ח ומעלה על קניית מזון, בקפריסין ניתן לאכול בריא, טרי ומגוון בפחות – גם בזכות המחירים, וגם בזכות אורח החיים.

רכב ותחבורה

התחבורה הציבורית מבוססת על אוטובוסים: כרטיס בודד עולה 2–2.4€, וכרטיס חודשי ממוצע 50€. עלות דלק היא כ-1.40€ לליטר. בעלי רכב פרטיים משקיעים בתחזוקה, ביטוח ותשלום שנתי סביב 300€.

מסעדות ובילויים

ארוחה במסעדה פשוטה עולה 10–20€ לאדם; ארוחה זוגית בארוחת שלושה מנות במסעדה איכותית תעלה בערך 60–70€. בירה מקומית בבתי קפה נמכרת סביב 3–4€ - חצי מחיר מישראל.

פעילויות פנאי משפחתיות או אטרקציות כמו סדנאות אוכל, כניסה לאתרים ותערוכות נעות בין חינם או בסכומים סמליים עד כ-10–20€ לאדם - פחות מחצי מחיר מישראל.

חוגים לילדים

חוגים פרטיים – ספורט, אמנות, שפה – נעים בין 50€ לשיעור בודד ועד 150–200€ לחודש, תלוי בתחום ובעיר. העלויות דומות בישראל, אך קיימת אפשרות למימון ממשלתי לחינוך טרום-יסודי. מחירים דומים למחירים בישראל.

בתי ספר

מערכת חינוך ציבורית היא חינם אך שפת הלימוד ביוונית. בתי ספר בינלאומיים פרטיים עולים בין 4,500€ לשנה בגיל הרך ועד כ-10,000–12,000€ בשנה בבתי ספר על-תיכוניים. קיימים מענקים למשפחות מרובות ילדים. - משמעותית יקר יותר מחינוך ציבורי בישראל, אך זול יותר מחינוך בבית ספר פרטי בישראל.

חשמל ומים

חשבונות חשמל נשלחים כל חודשיים – כ-70€ לחודשיים בשגרה ו-150–200€ בחודשי קיץ חמים.

עבור מים משלמים סביב 16€ קבוע + 0.90€ למ"ק – בדרך כלל מה שמסתכם ב-30–40€ לחודש. גם שירותי אינטרנט/טלפון נייחות מגיעים ל-25–35€ בחודש.

חיבור לאינטרנט ותקשורת בקפריסין

מעבר דירה לחו"ל, הקמת עסק או אפילו ניהול נכס להשקעה – כל אלה מחייבים חיבור אינטרנט איכותי ותקשורת חלקה. קפריסין, כמדינה מודרנית וחברה באיחוד האירופי, מציעה רמת תשתיות תקשורת טובה מאוד, גם בהשוואה לישראל. עם זאת, יש כמה דגשים חשובים שכדאי להכיר מראש.

כרטיס SIM מקומי – פתרון מהיר ונוח

למי שמגיע לקפריסין – בין אם לתקופה קצרה או למעבר קבוע – **רכישת כרטיס SIM מקומי היא הפתרון הפשוט והיעיל ביותר** לשיחות, הודעות וגלישה סלולרית. ניתן לרכוש SIM בפריסה רחבה: בשדה התעופה, בקניונים, חנויות נוחות, ובסניפים של חברות התקשורת.

שלוש חברות הסלולר המרכזיות הן:

- **CYTA Cytamobile-Vodafone** – החברה הממשלתית לשעבר, מציעה שירות יציב ואמין.
- **MTN Epic** – מספקת חבילות משתלמות במיוחד לגלישה ולשיחות.
- **PrimeTel** – פופולרית בקרב צעירים וזרים.

המחירים נוחים – חבילת גלישה של 10GB–15 עם שיחות ו-SMS מקומיים תעלה בין 10–20 אירו לחודש. יש גם אופציה לחבילות Prepaid ללא התחייבות, מה שמתאים לביקור קצר או למי שמעדיף גמישות.

Wi-Fi ציבורי – קיים, אך לא תמיד אמין

במרבית בתי הקפה, המסעדות, הקניונים ובתי המלון – קיים Wi-Fi חופשי, ולעיתים אף מהיר. גם שדות התעופה ושירותים ממשלתיים מרכזיים מציעים רשתות ציבוריות זמינות. עם זאת, יש לקחת בחשבון:

- מהירות הרשת משתנה – בהתאם למקום ולשעות העומס.

- אבטחה – לא כל הרשתות מאובטחות. מומלץ להימנע משימוש בסיסמאות או מידע רגיש כשמחוברים ל-Wi-Fi ציבורי.

- שימוש זמני – הרשתות נועדו לגלישה קצרה, לא לעבודה מרחוק אינטנסיבית.

למי שמתכנן לעבוד או לנהל עסקים – חיבור פרטי עדיף.

זמינות רשתות סלולר ואינטרנט ביתי

רשתות סלולריות פועלות היטב ברחבי קפריסין – גם בערים, גם בפרברים, ואף באזורים כפריים. הדור הרביעי (4G) מכסה כמעט את כל האי, ובאזורים מסוימים כבר פועלים שירותי 5G. החיבורים יציבים, והמהירות מספקת לכל צורך יומיומי, כולל וידאו ושיחות זום.

אינטרנט ביתי ניתן להתקנה דרך החברות הגדולות (CYTA, Epic, PrimeTel), ומציע מהירויות של 30Mbps ועד 200Mbps, תלוי באזור והחבילה. המחירים נעים בין 25–50 אירו לחודש, כולל ראوتر ושירות לקוחות.

במקומות מסוימים, במיוחד בבתיים חדשים או פרויקטים חדשים, תשתית סיבים אופטיים כבר מותקנת מראש.

מערכת התקשורת בקפריסין מתקדמת, נוחה וידידותית לזרים. כרטיס SIM מקומי מאפשר חיבור מידי, Wi-Fi זמין במרבית המקומות הציבוריים, והאינטרנט הביתי מציע פתרונות מהירים במחירים הוגנים.

בין אם אתם גרים, עובדים, משקיעים או סתם מטיילים – תגלו שקל מאוד להישאר מחוברים, מכל מקום באי.

אפליקציות שימושיות בקפריסין

כמו בכל יעד מודרני, גם בקפריסין יש שפע של אפליקציות מקומיות ובינלאומיות שמקלות על ההתנהלות היומיומית – החל מניווט והזמנת אוכל, ועד תשלום חשבונות וקריאת מונית. עבור ישראלים שעוברים לאי, או כאלה שבאים לביקור תדיר, היכרות עם האפליקציות המקומיות יכולה לחסוך זמן, כסף ובעיקר הרבה תסכול.

ניווט והתמצאות

Google Maps – האפליקציה המרכזית לניווט ברכב ובתחבורה ציבורית. מכסה כמעט את כל הכבישים בקפריסין, כולל פרטים על זמני נסיעה, עומסי תנועה ומיקומי עסקים.

Waze – פחות נפוצה מקומית, אך פועלת היטב בקרב נהגים ישראלים, בעיקר באזורים עירוניים.

Moovit – מתאימה להתמצאות בתחבורה הציבורית, אך הנתונים בקפריסין לא תמיד מעודכנים. שימושית יותר בניקוסיה ולימסול.

הזמנת אוכל ומשלוחים

Foody – האפליקציה הפופולרית ביותר להזמנת אוכל בקפריסין. פועלת בערים המרכזיות ומציעה משלוחים ממסעדות מקומיות, סופרמרקטים, קצביות, מאפיות ועוד. מאפשרת תשלום בכרטיס, PayPal או מזומן.

Wolt – זמינה בעיקר בלימסול וניקוסיה. נוחה לשימוש עם ממשק באנגלית, ותומכת במסעדות ובתי קפה בינלאומיים ומקומיים.

תחבורה ומוניות

Bolt – גרסה מקומית של Uber. זמינה ברוב הערים המרכזיות ומאפשרת להזמין מונית דרך האפליקציה במחיר שקוף. פופולרית בקרב תיירים ותושבים זרים.

nTaxi – שירות מוניות מקומי שפועל בעיקר בלרנקה ופאפוס. מתאים למי שמחפש מונית "רגילה" עם אפשרות לתשלום במזומן.

Cyprus Bus App – אפליקציה רשמית לחיפוש קווי אוטובוס לפי עיר, עם זמני יציאה, מסלולים ומחירים. מיועדת בעיקר לתחבורה ציבורית בינעירונית.

בנקים ותשלומים

Bank of Cyprus ו-**Hellenic Bank** – שתי האפליקציות הגדולות של הבנקים המרכזיים במדינה. מאפשרות ביצוע העברות, תשלומים, בדיקת יתרות ועוד. יש ממשק באנגלית, והאפליקציות מאובטחות ונוחות לשימוש.

JCCsmart – אתר ואפליקציה לתשלומים ממשלתיים, חשבונות מים, ארנונה, חידוש רישיון רכב ועוד.

תקשורת ושירותים נוספים

Cyta Mobile App – למנויי CYTA (תקשורת), לניהול החשבון, חבילות סלולר, אינטרנט ותמיכה טכנית.

What's On Cyprus – אפליקציה לאירועים, הופעות, סרטים, מסעדות ופסטיבלים ברחבי האי.

Cyprus Weather – תחזית מזג אוויר מדויקת, כולל התראות חום או גשם. חשוב במיוחד בקיץ הקפריסאי החם.

החיים בקפריסין יכולים להיות פשוטים הרבה יותר – כשמכירים את האפליקציות הנכונות. עם שילוב של פתרונות מקומיים ובינלאומיים, תוכלו לנווט, להזמין, לשלם ולהתנהל ביומיום בצורה נוחה, אפילו מהיום הראשון.

אין צורך לשלוט בשפה או במערכת המקומית – מספיק סמארטפון, סים מקומי וקצת סבלנות – והשגרה כבר תרגיש בבית.

חוקי תושבות בקפריסין

איך מסדירים מעמד חוקי, מה ההבדל בין סוגי האשרות, ואילו יתרונות יש למשקיעים?

המעבר לקפריסין מחייב כל תושב ישראלי להסדיר את מעמדו החוקי במדינה. בניגוד לטיול קצר, מגורים או השקעה ארוכת טווח מצריכים תהליך רישום מסודר מול הרשויות המקומיות. החדשות הטובות: קפריסין מקלה מאוד על אזרחי האיחוד האירופי – וגם על ישראלים, במיוחד אלו שמבצעים השקעה כלכלית באי.

סוגי ויזות ואשרות – מי צריך מה?

האשרה הראשונית שאיתה נכנסים לקפריסין היא ויזת תייר, אוטומטית לישראלים, לתקופה של עד 90 יום. עם זאת, כל מי שמתכוון לשהות בקפריסין מעבר לכך – לצורכי מגורים, השקעה או עבודה – מחויב להוציא אישור שהייה מתאים.

המסלולים המרכזיים:

- **תושבות זמנית (Yellow Slip):** מיועדת למי שעובר לקפריסין לצורכי מגורים ארוכי טווח, עבודה, או כל פעילות כלכלית. כוללת הגשת טפסים, הוכחת הכנסה, חוזה שכירות וביטוח רפואי.
- **תושבות קבע (Permanent Residency):** מסלול שמבוסס על מגורים רציפים או השקעה משמעותית בנדל"ן. מאפשר שהייה בלתי מוגבלת באי.
- **ויזת זהב (Golden Visa):** מיועדת למשקיעים ברכוש או נדל"ן בשווי של לפחות 300,000 אירו. מעניקה תושבות מהירה ומקלה גם על בני משפחה.

תושבות זמנית מול תושבות קבע – הבדל מהותי

תושבות זמנית היא פתרון מהיר ונפוץ – אך דורשת חידוש תקופתי. היא מתאימה למי שבשלב מעבר או בחינה של המעבר לקפריסין.

תושבות קבע, לעומת זאת, מתאימה למי שמתחייב לרכוש נכס ולחיות באי לאורך זמן. היא מקנה יותר זכויות – לרבות אפשרות לפתיחת עסק, לימודים, ושהייה בלתי מוגבלת. התהליך ארוך יותר, אך מעניק שקט וביטחון.

ויזת זהב – תושבות למשקיעים

לישראלים רבים, ויזת הזהב היא פתרון אידיאלי: השקעה בנדל"ן בפרויקט חדשני או יוקרתי מקנה לא רק נכס איכותי, אלא גם מסלול ישיר לתושבות קבועה. התנאים המרכזיים:

- רכישת נכס בשווי של לפחות 300,000 אירו (לא כולל מע"מ)

- הוכחת הכנסה שנתית מחו"ל

- אי-כוונה לעבוד בקפריסין כשכיר

- שהייה באי לפחות 60 ימים בשנה

היתרון הגדול: הוויזה חלה גם על בן/בת הזוג וילדים עד גיל 25, ואינה דורשת מגורים קבועים – אלא רק ביקורים שנתיים קצרים.

רישום מול הרשויות והצהרת תושבות מס

השלב האחרון – והחשוב לא פחות – הוא **רישום רשמי כתושב** מול הרשויות בקפריסין. תהליך זה כולל:

- הגשת מסמכים (דרכון, חוזה שכירות, ביטוח בריאות, הוכחת הכנסה)

- פתיחת תיק ברשות ההגירה

- הנפקת כרטיס תושב (Yellow Slip או Permanent Residency Card)

בנוסף, חשוב לבצע **הצהרה מול רשות המס המקומית** כדי להיחשב תושב מס קפריסאי – מה שיכול להעניק יתרונות מיסוי עצומים. יחד עם זאת, נדרש לוודא גם את ניתוק תושבות המס מישראל – תהליך שאותו יש לבצע מול רשות המסים בארץ, בליווי רואה חשבון או יועץ מס מוסמך.

ביטוח בריאות ושירותים רפואיים

האם צריך ביטוח פרטי? מהו GESY? ואיפה מקבלים טיפול איכותי באנגלית?

בריאות היא מהנושאים החשובים ביותר בכל מעבר לחו"ל. למשפחות, לפנסיונרים, למשקיעים וגם לצעירים – הידיעה שיש גישה לטיפול רפואי זמין, איכותי ונגיש בשפה מובנת, מעניקה שקט נפשי וביטחון.

קפריסין מציעה שילוב אידיאלי של מערכת בריאות ציבורית מתקדמת לצד אפשרויות לרפואה פרטית – כך שכל אחד יכול למצוא את הפתרון שמתאים לו.

הצטרפות ל-GESY – שירות הבריאות הציבורי

GESY הוא ראשי תיבות של **General Health System** – מערכת הבריאות הציבורית של קפריסין, שנכנסה לפעולה ב-2019. המערכת מאגדת רופאים ציבוריים ופרטיים, בתי מרקחת, בתי חולים ומרפאות – תחת מערכת אחת מסובסדת ונגישה לתושבים.

הצטרפות ל-GESY זמינה **לתושבים חוקיים** בלבד – בעלי אישור שהייה ורישום במס הכנסה הקפריסאי. כדי להירשם יש לבחור רופא משפחה מתוך הרשימה המאושרת, ולאחר מכן ניתן להפיק כרטיס וליהנות מהמערכת.

היתרונות:

- ביקורים אצל רופא כללי בעלות סמלית (2–6 אירו)

- טיפולים אצל מומחים ובדיקות מעבדה

- תרופות מסובסדות

- טיפולי חירום ואשפוזים בבתי חולים ציבוריים

השירות לרוב איכותי, אך ייתכנו זמני המתנה ארוכים יחסית, במיוחד אצל מומחים.

ביטוח פרטי – מתי זה נדרש ולמה כדאי?

למרות היתרונות של GESY, רבים בוחרים להוסיף גם **ביטוח בריאות פרטי**, כדי להבטיח זמינות גבוהה יותר, טיפולים מיוחדים או שירות ברמה גבוהה יותר.

ביטוח פרטי מומלץ במיוחד:

- בתקופת הביניים עד הרישום ל-GESY
 - למי שמעוניין לגשת לרופאים פרטיים מבלי להמתין
 - לכיסוי מורחב (למשל טיפולים בחו"ל, רפואה משלימה, חדרי אשפוז פרטיים)
 - לעצמאים או פנסיונרים שאינם עובדים – ולכן לא מפרישים ל-GESY דרך שחר
- חברות מקומיות ובינלאומיות מציעות ביטוחים החל מכ-30 אירו לחודש לאדם צעיר, ועד 100–150 אירו לגילאים מתקדמים או כיסויים רחבים.
- בתי חולים, מרפאות ורופאים דוברי אנגלית
- מערכת הבריאות בקפריסין נחשבת למתקדמת, במיוחד בערים הגדולות. יש שילוב בין מוסדות ציבוריים איכותיים לבין מרכזים פרטיים ברמה גבוהה – חלקם אף עם ציוד מתקדם ברמה אירופאית.
- רופאים רבים למדו באירופה או בארה"ב, ורובם דוברי **אנגלית שוטפת** – במיוחד במרכזים רפואיים פרטיים ובבתי חולים באזורים תיירותיים. תורים ניתן לקבוע בטלפון או דרך האינטרנט, וכמעט תמיד אפשר לקבל שירות מידי – בפרט במערכת הפרטית.
- בתי חולים בולטים:
- **Limassol General Hospital** (ציבורי)
 - **Mediterranean Hospital** (פרטי, לימסול)
 - **American Medical Center** (ניקוסיה)
 - **Aretaeio Hospital** (פרטי, ניקוסיה)
 - **Larnaca General Hospital** ו-**Paphos General** מציעים שירות נרחב לאזורים המזרחיים והמערביים של האי

מערכת הבריאות בקפריסין מתאימה גם למשפחות, גם לפנסיונרים וגם למשקיעים – הודות לשירות ציבורי סבסודי לצד רפואה פרטית איכותית. השילוב בין רופאים דוברי אנגלית, עלויות סבירות ונגישות גבוהה – מאפשר ליהנות מהשקט הבריאותי שכל ישראלי מצפה לו.

עם רישום נכון ל-GESY ובחירה חכמה של ביטוח פרטי, הבריאות שלכם בידיים טובות גם באי החדש.

פתיחת עסק עצמאי או חברה

איך פותחים עסק בקפריסין? מהם היתרונות? ומה חשוב לדעת על רישוי ורגולציה?

האקלים העסקי בקפריסין נחשב לאחד הידידותיים באירופה – במיוחד ליזמים קטנים, פרילנסרים ובעלי מקצועות חופשיים. בזכות מיסוי אטרקטיבי, בירוקרטיה פשוטה ואפשרויות תפעול בינלאומיות – יותר ויותר ישראלים בוחרים להעביר את הפעילות העסקית שלהם לאי.

בין אם מדובר בעסק קטן של אדם אחד, משרד שירותים או חברה מלאה – ניתן להקים פעילות בצורה חוקית, מהירה ויעילה.

רישום כעצמאי (Self-Employed) – פתרון קל לפרילנסרים

האפשרות הראשונה – והפשוטה ביותר – היא להירשם כעצמאי מול רשויות המס בקפריסין. זהו פתרון מתאים לפרילנסרים, יועצים, מטפלים, מורים, מתכנתים ואנשי שירות – שעובדים לבד או עם היקף פעילות קטן יחסית.

השלבים העיקריים:

- פתיחת תיק במס הכנסה כעצמאי
- פתיחת תיק מע"מ (אם הרווחים צפויים לעבור את סף המע"מ – כיום כ-15,600 אירו לשנה)
- הגשת דיווחים רבעוניים או שנתיים
- תשלום ביטוח לאומי (Social Insurance) בהתאם להכנסה

היתרונות: קלות פתיחה, עלויות נמוכות, שליטה מלאה על העסק.
החיסרון: עצמאים חשופים אישית להתחייבויות העסק, בניגוד לחברה בע"מ.

הקמת חברה בע"מ – מבנה מקצועי ומשתלם יותר

מי שמעוניין בפעילות עסקית רחבה יותר – בין אם מדובר בייבוא, השקעות, שיווק, טכנולוגיה או נדל"ן – יכול להקים חברה קפריסאית (Private Company Limited by Shares).

השלבים להקמה:

- בחירת שם ואישורו מול רשם החברות

- ניסוח תקנון החברה

- רישום רשמי (לרוב באמצעות עו"ד או רו"ח)

- פתיחת חשבון בנק עסקי

- פתיחת תיקי מס ומע"מ

- מינוי מנהלים ובעלי מניות

החברה נחשבת לישות משפטית נפרדת – מה שמגן על בעלי המניות. כמו כן, ניתן להעסיק עובדים, להוציא חשבוניות, לחתום על חוזים ולהחזיק נכסים.

עלות ההקמה נעה סביב 1,500–2,500 אירו (חד פעמי), עם עלות תחזוקה שנתית נוספת (ראיית חשבון, דו"חות וכד').

רגולציה מקצועית – מתי נדרש רישוי?

יש מקצועות שבהם החוק הקפריסאי מחייב רישוי או רישום בגוף מקצועי. לדוגמה:

- עורכי דין חייבים להיות חברים בלשכת עורכי הדין של קפריסין

- רואי חשבון זקוקים להסמכה והכרה מקצועית

- אנשי רפואה, הנדסה ובנייה – כפופים לרגולציה ייחודית

רוב בעלי העסקים העצמאיים (שיווק, ייעוץ, טכנולוגיה, עיצוב, תיירות וכו') אינם נדרשים לרישוי מיוחד – אך כדאי לבדוק כל תחום לגופו. גם עסקים פיזיים כמו מסעדות, חנויות, מכוני קוסמטיקה או קליניקות – חייבים ברישוי עירוני ובדיקות בריאות או בטיחות.

יתרונות מיסוי ותפעול לעסקים בקפריסין

קפריסין מציעה אחת ממערכות המס הנוחות ביותר באירופה:

- **מס חברות** – 12.5% בלבד (בהשוואה ל-23% בישראל)
- **מס דיבידנד לתושב חוץ** – 0% בכפוף לאמנת מס
- **פטור ממס על רווחי הון מסוימים**
- **מע"מ** – 19% רגיל, אך קיימים מסלולים מופחתים (5%, 9%) במקרים מיוחדים
- **עלויות שוטפות** – נמוכות משמעותית מאשר בישראל (שכר עובדים, שכירות, תחזוקה)

בנוסף, הפעילות בקפריסין מאפשרת פתיחת דלתות לפעילות באיחוד האירופי, הוצאת חשבוניות לחו"ל, קבלת תשלומים באירו וניהול חשבון בנק עסקי יציב.

הקמת עסק עצמאי או חברה בקפריסין היא לא רק אפשרית – היא לרוב גם משתלמת מאוד. המיסוי, הפשטות הבירוקרטית והנגישות ליועצים דוברי אנגלית (ולעיתים עברית) יוצרים סביבה מושכת ליזמים ישראלים.

בין אם אתם עצמאיים בתחילת הדרך או בעלי עסק פעיל – שווה לשקול את קפריסין כבסיס פעילות יציב, משתלם ובינלאומי. השלב הבא? לפנות לרואה חשבון מקומי ולהתחיל את התהליך הנכון עבורכם.

ניהול נכסים מישראל

איך מנהלים נכס בקפריסין כשאתם בארץ? חברות ניהול, חוזים, טכנולוגיה ומה שבאמת חשוב לבדוק

עבור ישראלים רבים, קניית נכס בקפריסין היא לא רק השקעה – אלא גם דרך לחופשה, הכנסה פאסיבית ואפשרות להרחבת הנכסים מחוץ לישראל. אך מה קורה כשהנכס נמצא במרחק של שעה טיסה – ואתם לא שם באופן קבוע? ניהול נכס מרחוק נשמע מאתגר – אך בפועל, עם מעט תכנון ובחירה נכונה של שותפים מקומיים, מדובר במודל רווחי, גמיש ובטוח.

חברות ניהול נכסים – איך בוחרים נכון?

השלב הראשון בניהול נכס מרחוק הוא בחירה בחברת ניהול אמינה שפועלת באזור בו רכשתם. חברות ניהול מקומיות מציעות מגוון שירותים:

- פרסום הנכס בפלטפורמות השכרה (Airbnb, Booking)
- ניהול לוח ההזמנות
- קבלת אורחים, ניקיון ותחזוקה
- שירות לקוחות וזמינות לתקלות
- גבייה ותשלום מיסים מקומיים
- דיווחים חודשיים לבעל הנכס

בחירה נכונה תכלול בדיקת ניסיון החברה, מספר נכסים שהיא מנהלת, ביקורות של לקוחות, חוזה שירות ברור, ושקיפות בדוחות הכנסה והוצאות. מומלץ להעדיף חברה שעובדת עם ישראלים – או דוברת אנגלית ברמה גבוהה.

טכנולוגיה – ניהול מהטלפון

העידן הדיגיטלי הפך את ניהול הנכס לקל מתמיד. באמצעות מערכות כמו, Guesty, Lodgify או אפילו רק באמצעות Airbnb ו-Booking.com, תוכלו:

- לראות הזמנות ועדכונים בלייב
- לשלוט בתמחור, זמינות ומדיניות
- לקבל חוות דעת מהאורחים
- לראות הכנסות חודשיות

• לתקשר עם האורחים מהטלפון

חלק מהחברות אף מפעילות גישה לפורטל ייעודי לבעל הנכס – עם דוחות, עדכונים ותזכורות.

חוזים, אחריות וניהול הכנסות

אם אתם משכירים את הנכס לטווח קצר (נופש), חשוב לוודא שחברת הניהול פועלת לפי תקנות השכרת נכסים בקפריסין – כולל רישום ברשות התיירות המקומית. במקרה של השכרה שנתית (למקומיים, סטודנטים או עובדים זרים), יש לערוך חוזה שכירות מסודר דרך עו"ד מקומי, שיכלול: תנאי תשלום, בטחונות, אחריות לתחזוקה וזכויות יציאה מהחוזה.

הכנסות מהשכרה חייבות בדיווח מס – לרוב במס מדורג של 0%–10% (לאחר ניכוי הוצאות), כך שהשקיפות הכספית קריטית לאורך כל הדרך.

תחזוקה וביקורות תקופתיות

גם אם אין אורחים – חשוב שהנכס ייבדק לפחות אחת לחודש. התחזוקה השוטפת כוללת:

- פתיחת מים, בדיקת חשמל, אוורור
- ניקוי גינה או מרפסת
- תיקון בעיות קטנות
- שמירה על ריהוט ומזגנים
- וידוא שאין רטיבות, בעיות חשמל או חיות לא רצויות

נכס מתוחזק היטב משמר את ערכו – ומושך שוכרים איכותיים יותר.

היתרון האמיתי בקפריסין הוא שניתן להחזיק נכס מניב – בלי להיות שם פיזית. בעזרת חברה מקומית, מערכות דיגיטליות, חוזים מסודרים ותחזוקה אחראית – ההשקעה שלכם תמשיך לעבוד בשבילכם גם כשאתם בארץ.

ניהול נכסים מרחוק הוא לא רק אפשרי – הוא מנוע צמיחה אמיתי, אם יודעים לנהל אותו נכון.

מילון הנדל"ן של קפריסין

השוק הקפריסאי מציע הזדמנויות רבות, אך כמו בכל שוק זר – חשוב להבין את השפה המקצועית והחוקית שמלווה את העסקאות. הנה מושגים מרכזיים שיעזרו לך לנווט בעולם הנדל"ן המקומי:

טאבו (Title Deed)

המונח החשוב ביותר. מדובר בתעודת הבעלות על הנכס – מקביל לטאבו בישראל. בקפריסין קיימים נכסים עם טאבו פרטי (סופי) ונכסים בטאבו זמני (בשלבי רישום). רכישת נכס ללא טאבו מחייבת זהירות וליווי משפטי הדוק.

טאבו זמני (Separate Title Pending)

נכס שבו הבעלות עדיין רשומה על שם הקבלן, ולא פוצלה לדירות נפרדות. ניתן לרכוש, אך רישום סופי יבוצע רק בהמשך. חשוב לבדוק זמני רישום והתחייבות הקבלן לכך.

טאבו משותף (Joint Title)

מצב שבו מספר דירות או יחידות רישום מופיעות על אותו שטר טאבו – לרוב בפרויקטים שלא חולקו עד הסוף. מחייב בדיקת רישום ובירור זכויות משפטיות מדויקות.

VAT (מע"מ)

בקפריסין המע"מ על נדל"ן חדש עומד על 19%. עם זאת, לרוכש פרטי בנכס ראשון מגיעה הנחה ל-5% בלבד, בכפוף לאישור ממשלתי. נכסים מיד שנייה בדרך כלל פטורים ממע"מ.

Contract of Sale (הסכם מכר)

הסכם הרכישה החתום מול הקבלן או הבעלים. יש להפקיד אותו ברשם המקרקעין כדי להגן על זכויות הקונה – גם לפני שהטאבו מועבר על שמו.

Reservation Agreement (הסכם מקדים)

הסכם מקדים לפני רכישה – לרוב מלווה בתשלום מקדמה של €5,000–€10,000 כדי לשמור את הנכס עד להשלמת הבדיקות המשפטיות.

Common Expenses (הוצאות משותפות)

הוצאות משותפות לתחזוקת הבניין או הקומפלקס: גיבון, בריכה, ניקיון, ביטוח ועוד. חשוב לבדוק מה גובהן החודשי והאם קיימת חברת ניהול.

Title Search (בדיקת טאבו)

בדיקת טאבו – מתבצעת על ידי עורך דין מקומי במשרד הקרקעות הקפריסאי כדי לוודא שהנכס נקי מחובות, משכנתאות ושעבודים.

Transfer Fees (מס העברה)

מס העברה לרוכש – נגבה ברגע העברת הטאבו על שמו. אחוז המס תלוי בשווי הנכס ובאם מדובר ברכישה ראשונה או שנייה. קיימות גם הנחות והקלות בפרויקטים חדשים.

Management Company (חברת ניהול)

חברת ניהול מקומית שמטפלת בנכס בעת היעדרות הבעלים – תחזוקה, השכרה, תקלות, מענה לשוכרים ועוד. שירות חשוב במיוחד לרוכשים מישראל.

Planning Permit (היתר תכנון)

אישור המונפק על ידי הרשות המקומית המאשר את התכנון הכללי של הבנייה – גובה המבנה, שטח בנוי, שימוש ייעודי וכו'. חובה לוודא שהנכס או הפרויקט מחזיקים בהיתר כזה.

Building Permit (היתר בנייה)

השלב הבא לאחר היתר התכנון. מתיר את הבנייה בפועל על הקרקע הספציפית. עסקה בנכס שאין לו היתר בנייה בתוקף – עלולה להיות בלתי חוקית.

Communal Title (טאבו משותף)

במקרה של מתחמי מגורים משותפים (קומפלקסים), לעיתים קיימת בעלות משותפת על חלק מהשטח (לובי, חנייה, גינה). הדבר נרשם תחת טייטל נפרד וכולל חובות תחזוקה.

Stamp Duty (מס בולים)

מס בולים – תשלום חד-פעמי על חתימת החוזה, משולם למדינה. לרוב מדובר ב-0.15%-0.2% משווי החוזה, ומשולם עד 30 יום ממועד החתימה.

Final Approval Certificate (תעודת סיום בנייה)

תעודה המונפקת על ידי הרשות המקומית המאשרת שהבנייה הסתיימה בהתאם להיתרים שניתנו. בלעדיה, לא ניתן לפצל טאבו לדירות נפרדות.

Rental Yield (שיעור תשואה)

מדד המשקף את שיעור התשואה מהשכרה – לרוב מחושב כאחוז מהכנסה שנתית נטו מול מחיר רכישה. בקפריסין, תשואות שכירות נעות סביב 5%–8% באזורים חמים.

Airbnb License / Rental Permit (רשיון השכרה)

בחלק מהרשויות נדרש רישיון להשכרה לטווח קצר (תיירותית). חשוב לבדוק האם העירייה דורשת רישום למאגר, תשלום אגרות או דיווחי הכנסה.

Off-Plan (על הנייר)

רכישת נכס "על הנייר" – כלומר לפני סיום הבנייה או אף לפני תחילתה. לרוב מלווה בהנחה משמעותית ובתשלומים מדורגים לפי שלבי בנייה, אך מחייב בדיקת קבלן וליווי צמוד.

Handover (בדק בית)

שלב מסירת הנכס – לאחר סיום הבנייה, חברת הבנייה מזמינה את הרוכש לבדוק את הנכס ולהעיר על ליקויים (snag list). חשוב להגיע פיזית או לשלוח נציג מוסמך מטעמך.

הכרת מושגים משפטיים, תכנוניים ופיננסיים תעניק לך יתרון מובהק כמשקיע זר. זוהי לא רק שפה טכנית – אלא מפתח להתנהלות בטוחה, מניעת טעויות וקבלת החלטות מבוססות.

המסעדות הטובות ביותר בקפריסין

קפריסין הפכה בשנים האחרונות ליעד קולינרי מסקרן ועשיר, שמושך אליו לא רק תיירים אלא גם שפים ויזמי אוכל מכל רחבי אירופה. בין אם מדובר בטברנות מסורתיות עם מאכלים מקומיים, מסעדות גורמה על קו החוף, או מקומות קטנים שמגישים מנות פשוטות בטעמים גדולים – כל עיר באי מציעה שפע של חוויות קולינריות ייחודיות.

אספנו בשבילכם את 10 המסעדות הטובות ביותר בכל אחד מהאזורים המרכזיים: לרנקה, לימסול, פאפוס והפריפריה. החלוקה מאפשרת התמצאות קלה למשקיעים, תושבים ומבקרים – ומספקת טעימה ממפת האוכל המרגשת של קפריסין.

מסעדות מומלצות בלרנקה

לרנקה מציעה חוויית אוכל עשירה ומגוונת – מטעימות מקומיות אותנטיות ועד מסעדות גורמה ובתי קפה מודרניים. להלן סקירה על המקומות הטובים והאהובים בעיר:

1. Art Café 1900

במרכז העיר, עם אווירה נוסטלגית, אריגים ואלבומי אמנות על הקירות. המקום החל כבר, אך מתרחב לעיתים קרובות לגלריית אוכל אותנטית. מבקרים מחמיאים לשילוב המשקאות המיוחדים – בירות בוטיק וקוקטיילים – עם מנות ביתיות טעימות.

2. To Kazani Traditional Tavern

טברנה אותנטית בכפר ארדיפו, מציעה מנות מקומיות משובחות בסגנון מזון של בית. המשתמשים מגדירים אותה כ"חוויה אותנטית עם אווירה משפחתית ומוזיקה חיה".

3. Maqam Al-Sultan

מסעדה לבנונית, במיקום עם נוף לים, המגישה מגוון מטעמי מזרח-תיכון עשירים. מבקרים מתייחסים אליה כ"מעולה" עם אווירה קסומה וטעימה.

4. Stou Roushia Tavern

טברנה מסורתית בלב העיר, עם מנות גריל נחמדות וריחות עשן עדינים. מומלץ במיוחד למזנון עשיר ואווירה ים-תיכונית אותנטית.

5. Peroutsios Kebab

דלפק קטן שמגיש קבבים וגריל במחירים שווים לכל כיס – עם ביקוש בעיקר מהתושבים. כתובת מועדפת לארוחת צהריים ממוקדת.

6. Fiesta Café

קפה-ביסטרו קטן וחמוד להגשת טוסטים, מנות קלילות ושתייה טרייה. הייחוד שלו הוא שמירה על טריות ונחתחות במקום – בצמוד לעיצוב מודרני ונוח.

7. Ocean Basket

בהתאם לתחושת חוף העיר, רשת פופולרית למידות של דגים ופירות ים עם מיקום נוח, קרוב לשדה התעופה. המקום מומלץ במיוחד לאוכל ים טרי באווירה מזמינה.

8. The Brewery

פארק אוכל ומבשלת בירות שמציעה מנות בינלאומיות, כמו fish and chips, לצד מבוחר בירות בוטיק. המקום פופולרי בקרב צעירים ומטיילים.

9. To Kafe Tis Chrysanthi's

בית קפה מסורתי המגיש מנות "בית" קפריסאיות כהללומי וסופטאלא. חוויית ארוחות מקומיות מזמינה בלב העיר.

10. Zephyros (שדה התעופה)

אם אתם בלרנקה ומשתתפים בטיסה – כדאי לשקול את זפקירוס בשדה התעופה: מנות קפריסאיות קלאסיות כמו מוסקה, עם שירות מהיר ויעיל.

מסעדות מומלצות בלימסול

לימסול מתבלטת בזכות סצנת אוכל עשירה ומגוונת – מטברנות כפריות אותנטיות ועד מסעדות גורמה עם נופך לים. להלן הבחירה שלנו מהטובים בעיר:

1. Meze Taverna Restaurant – אוכל קפריסאי אותנטי

טברנה חמה ומסורתית במרכז העיר, עם מנות Meze שופעות. מתוגמלת כבין הטובות בלימסול בגלל טעם מקומי אמיתי ושירות אישי

2. Epsilon Resto Bar – אווירה יוקרתית במרינה

מסעדה במרינה, עם תפריט ים תיכוני-בינלאומי, נופך ליאכטות ואווירה עילית. נפלאה לארוחות מול הים עם קוקטיילים.

3. Boho Restobar – טעם של טאבדאוט

מסעדת ב, עם תפריט מוקפד של בשרים ודגים – בחירה נהדרת לערב רגוע בניחוח בוהו-שיק.

4. Puesta Oyster Bar & Grill – חוויית ים יוקרתית

בדרום לימסול, מסעדת דגים ואויסטרים על קו החוף, עם נופך ישיר וטעם שף גבוה ועדות איכות מלכתחילה.

5. Kissos Tavern – טברנה כפרית קלאסית

מטבח קפריסאי עשיר בתוך קירות מסורתיים, עם מנות דגים ומאזה כפרית אותנטית ומחירים נוחים.

6. Pier One – מרינה בניחוח גסטרונומי

מסעדה עם אוכל ים-תיכוני ופינוקים מול המרינה. מצטיינת בפטיו מול הים וביקורות טובות על אוכל ושירות.

7. Dionysus Mansion – גינה רומנטית בלב העיר

מסעדה יוקרתית בגינה צמודה, עם מנות ים תיכוניות מקוריות, קינוחים וקוקטיילים – פינה רומנטית אמיתית.

8. Columbia Steak House – סטייק-האוס אמריקאית

מסעדת סטייקים יוקרתית במרכז העיר, בעלת תפריט רחב, יין ומשקאות – מקום מצוין לארוחות חגיגות.

9. The Polo Restaurant & Bar - The Alasia Hotel – גורמה אלגנטי

מסעדה בבוטיק היסטורי, עם תפריט מתקדם, מרחבי ישיבה אלגנטיים ויין ברמה גבוהה.

10. Nammos Limassol - Parklane Resort – יוקרה בין דיונות

סניף של רשת יוונית-ייחודית על קו החוף, עם מוזיקה, הופעות ושף בינלאומי – אידיאלי לארוחת ערב יוקרתית עם נוף.

לימסול מציעה שילוב בין מסעדות מקומיות חמות ובעלות אווירה אותנטית, לבין מסעדות יוקרה ונופש לצד הים. החל מארוחות משפחתיות עם Meze, ועד חוויות גורמה במרינה ובמלונות – לכל סגנון יש מקום לבחור בו. חשוב להזמין מראש בערבים ובסופי שבוע, במיוחד באירועים מיוחדים או במסעדות עם נוף ייחודי.

מסעדות מומלצות בפאפוס

פאפוס מציעה סצנה קולינרית עשירה ומגוונת במיוחד. בין רחובות האבן של העיר העתיקה לבין המרינה המודרנית, מסתתרות מסעדות וטברנות שמפגישות בין מטבח מקומי מסורתי לטעמים מודרניים מהעולם. בפרק זה נסקור את עשר המסעדות הטובות ביותר בפאפוס – מקומות שמומלץ במיוחד לבקר בהם אם אתם מחפשים חוויה של טעם, אווירה ושירות ברמה גבוהה.

1. St. George's Tavern

טברנה משפחתית באווירה כפרית חמה, ללא תפריט – סדרת מנות Meze מוגשות עד ש"מספיק לכם". הביקורות מדווחות על חוויה אותנטית, מנה מהמטבח המקומי ב-€22 לאדם, כולל קלטיקו, מוסקה, קבב ועוד.

2. Konia Tavern (Konia)

טברנה מסורתית מחוץ למרכז פאפוס, עם ערבי ריקודי נגב ולחם יהודי. המנות מגיעות בשפע ואווירה שמחה, לפי המלצת מבקרים – "σας! You won't leave hungry".

3. Muse Restaurant

מסעדה המשקיפה על המצוק והים, עם נוף פנורמי ואווירת ערב רומנטית. מומלצת בפלטפורמות שונות כחוויה ייחודית – מגוון מנות מכובדות כגון קבב, המבורגר וסלטים.

Laona Restaurant .4

מסעדה חבויה בעיר העתיקה, עם סגנון ביתי ונוחות משפחתית. מומלצת במיוחד בזכות מטבח קפריסאי מסורתי וקינוח קטן שכולם אוהבים.

Baths of Aphrodite Restaurant .5

מסעדת דגים על המצוק שבאקאמאס – נוף לים לצד מבחר פירות ים טריים ברוטב גריל. According to sources, מומלץ במיוחד על ידי מבקרים.

Nola's .6

בוטיק על קו העיר העתיקה. תפריט מגוון של בוקר, ברנצ' וערב, עם טאצ' מודרני לקפריסאית. מומלץ במיוחד על הקוקטיילים והחוויה העיצובית.

Christos Grill .7

גריל פשוט במרכז העיר, אבל מקפיץ לפי ביקורות על טעמים עזים – במיוחד האוקטופוס והפלטרים המשובצים.

Dias Zeus Restaurant .8

תפריט יווני-תיכוני מושקע, מגוון מנות טובות ואווירה רגועה לצד קו החוף. מומלץ בזכות שירות נעים ומבחר Meze.

Oniro By the Sea .9

מסעדה רומנטית מחוץ לפאפוס, עם נוף לים ומערות. מומלצת בזכות מנות משובחות ופלטפורמת צלילה רומנטית.

Ocean Basket .10

רשת פירות ים שמגישה מנות טריות במחיר נוח, בעגלה על שפת המרינה. מבקרים אוהבים את האווירה מזמינה והמנות הגדולות.

מסעדות מומלצות בפריפריה

הפריפריה הקפריסאית מפגישה בין אוכל אותנטי ועשיר לנוף כפרי ופסטורלי. טברנות שבהן נהוג Meze עד הרוויחות, מנות קפריסאיות מסורתיות וסטנדרטים משתפרים – מה שהופך כל ביקור לחוויה של טעם ותרבות. אז אם אתם מתכננים טיול מחוץ לערים – כדאי לכלול לפחות אחת או שתיים מהמסעדות ברשימה – לא תתאכזבו.

1. Tochni Tavern – כפר Tochni (ליד לרנקה)

טברנה כפרית עם אווירת מסורת אותנטית ו-Meze עשיר, שזוכה למחמאות רבות מתיירים ומקומיים כאחד.

2. Lefkara Coffee Yard Bar-Restaurant – Pano Lefkara (ליד לרנקה)

מקום חביב בכפר המפורסם בתחרה שלו, עם נוף הררי, קפה, יין ומנות קלילות למבקרים בשטח.

3. Vachos Tavern – ליד לרנקה (על דרך Dhekelia)

אוכל נהדר במחיר מצוין ושירות חם – ציון גבוה.

4. Agora Tavern – פריפריה של פאפוס

הטברנה המומלצת ביותר בקפריסין - מנות Meze עשירות עם אווירה אותנטית.

5. Mosfilos Tavern – Polis Chrysochous (ליד פאפוס)

הטברנה הקלאסית בכפר עם מבנה אבן מסורתי ומנות ים-תיכוניות שורשיות.

6. Spring of Life Forever – Amargeti (ליד פאפוס)

טברנה מוקפדת המציעה גבינות מקומיות, קלטיקו, קפטה ואווירה כפרית בטבע.

7. Mylos Restaurant – Pano Gialia (ליד פאפוס)

מסעדה משפחתית בלב יער – מנות קפריסאיות כפריות בסטנדרט טוב.

8. Palio Mouchtaros – כפר בעמק מרתחנסה (ליד פאפוס)

טברנה חמה עם לבוש כפרי, מנות פשוטות וטעימות – הכי מסורתית.

9. To Spiti ton Anemon – ליד Lefkara (ליד לרנקה)

אחת מהטברנות הוותיקות בכפר, מזמינה וטרנדית מאז שנות ה-70.

10. Byzantino @ Casale Panayiotis – Kalopanayiotis (ניקוסיה/הרי טרודוס)

מסעדה כפרית יוקרתית בסמוך למנזר, עם נוף עמקי וערוץ תיירות כפרי מרהיב.

מחירי מסעדות – מדוכן רחוב ועד מסעדות יוקרה

אחד מהמאפיינים האהובים בקפריסין הוא השילוב בין איכות קולינרית גבוהה לבין עלויות ידידותיות למשתמש. אם אתם מתכננים טיול, רילוקיישן או סתם ארוחת ערב, כדאי להכיר את טווח המחירים במסעדות ברחבי האי – החל מדוכני אוכל רחוב ועד מסעדות שף יוקרתיות.

אוכל רחוב ודוכנים מקומיים

בדוכני סופלאקי, גירוס, קבב ודגים מטוגנים תשלמו לרוב בין €3–€6 למנה. מדובר בארוחות משביעות ופופולריות מאוד בקרב מקומיים, תיירים וסטודנטים. לרוב הדוכנים מציעים גם שתייה קלה במחיר של €1–€2. גם מאפיות מציעות קפה וקאצ'ור מהיר בעלות של €4–€6 לארוחה קלה.

מסעדות מזון מהיר / יומימיות

מסעדות בינוניות, כמו מסעדות איטלקיות, טברנות משפחתיות או בתי קפה עם אוכל חם, גובות לרוב בין €10–€18 לארוחה מלאה הכוללת מנה עיקרית, תוספת ושתייה. תפריטים עסקיים בצהריים נפוצים מאוד וכוללים לעיתים גם קינוח – במחירים של €8–€12.

טברנות מסורתיות

ארוחת Meze מלאה, הכוללת מבחר מנות פתיחה, בשר, דגים, ירקות, גבינות וקינוחים, תעלה בין €18–€25 לאדם (כולל שתייה קלה, לפעמים גם יין). בארוחות זוגיות, העלות הכוללת לרוב נעה בין €40–€55, עם תחושת שפע יוצאת דופן.

מסעדות יוקרה

במסעדות גורמה או מסעדות נושא – בעיקר במרינות, מלונות יוקרה או אזורים תיירותיים נחשבים – המחירים מתחילים ב-**€30–€40 למנה עיקרית** ועשויים להגיע גם ל-**€100+** **לארוחה מלאה לאדם**, כולל יין. פסטות פרמיום, דגים טריים על הגריל, בשר איכותי ויינות מקומיים ובינלאומיים – כולם חלק מהחוויה.

שתייה ואלכוהול

בירה מקומית במסעדה תעלה **€2.5–€4**, כוס יין ביתי **€3–€6**, ובקבוק יין איכותי בין **€15–€40**. בקוקטיילים במסעדות יוקרה או ברים נעים בטווח של **€7–€12**.

קפריסין מתאימה לכל תקציב – אפשר ליהנות מהמטבח המקומי האותנטי בלי לקרוע את הכיס, או לחוות חוויה קולינרית עילית במחירים סבירים ביחס לאירופה המערבית. גם עבור משפחות, זוגות או משקיעים – טווח המחירים הגמיש מאפשר לכולם למצוא את הסגנון והטעם שמתאים להם.

מילון קפריסאי – יוונית שימושית לחיים ביום-יום

למרות שאנגלית מדוברת ברוב חלקי קפריסין, במיוחד בערים ובאזורי תיירות, תמיד נעים ומכובד לדעת כמה מילים ביוונית – בעיקר כשפוגשים שכנים, מבקרים בכפרים, או רוצים לשבור את הקרח עם המקומיים. השפה היוונית הקפריסאית דומה ליוונית הרשמית, אך כוללת מבטא ומילים מקומיות. הנה רשימת מילים וביטויים בסיסיים שכדאי לזכור:

ברכות ונימוסים

- Καλημέρα (Kalimera) – בוקר טוב
- Καλησπέρα (Kalispera) – ערב טוב
- Καληνύχτα (Kalinikhta) – לילה טוב
- Γεια σου / Γεια σας (Ya su / Ya sas) – שלום / שלום בצורה מנומסת
- Ευχαριστώ (Efharisto) – תודה
- Παρακαλώ (Parakalo) – בבקשה
- Συγγνώμη (Signomi) – סליחה / מצטער

שאלות בסיסיות

- Πόσο κοστίζει; (Poso kostizi?) – כמה זה עולה?
- Τι είναι αυτό; (Ti ine afto?) – מה זה?
- Μιλάτε Αγγλικά; (Milate Anglika?) – אתה מדבר אנגלית?
- Πού είναι...; (Pou ine...?) – ...איפה נמצא?
- Τουαλέτα (Toualeta) – שירותים

מספרים

- Ένα (Éna) – 1
- Δύο (Dío) – 2
- Τρία (Tría) – 3
- Τέσσερα (Téssera) – 4
- Πέντε (Pénte) – 5
- Έξι (Éxi) – 6
- Επτά (Eptá) – 7
- Οκτώ (Októ) – 8
- Εννιά (Enniá) – 9
- Δέκα (Déka) – 10

בשוק ובמסעדה

- Νερό (Neró) – מים
- Ψωμί (Psomí) – לחם
- Καφές (Kafés) – קפה
- Λογαριασμός (Logariasμός) – (חשבון) במסעדה
- Χωρίς ζάχαρη (Horís zachari) – בלי סוכר
- Μεζές (Mezés) – מנות קטנות מקומיות

תחבורה וניווט

- **Αριστερά (Aristerá)** – שמאלה
- **Δεξιά (Dexiá)** – ימינה
- **Στάση (Stási)** – (אוטובוס) תחנה
- **Ταξί (Taxi)** – מונית
- **Οδός (Odos)** – רחוב

מילים שימושיות נוספות

- **Σπίτι (Spíti)** – בית
- **Νοσοκομείο (Nosokomío)** – בית חולים
- **Φαρμακείο (Farmakeío)** – בית מרקחת
- **Αστυνομία (Astinomía)** – משטרה
- **Κλειστό (Klistó)** – סגור
- **Ανοιχτό (Anoichtó)** – פתוח

טיפ חשוב

הקפריסאים מאוד מעריכים תיירים או תושבים זרים שמנסים לדבר יוונית, גם אם זה בסיסי. לא צריך לדעת לנהל שיחה – רק לומר "קלימרה" או "אפחריסטו" בשוק או במכולת המקומית – כבר יגרום לחיוך ולהתייחסות חמה.

המילים הפשוטות ביוונית הן לא רק כלי תקשורת – אלא מפתח לקשר אנושי עמוק יותר עם התרבות המקומית.

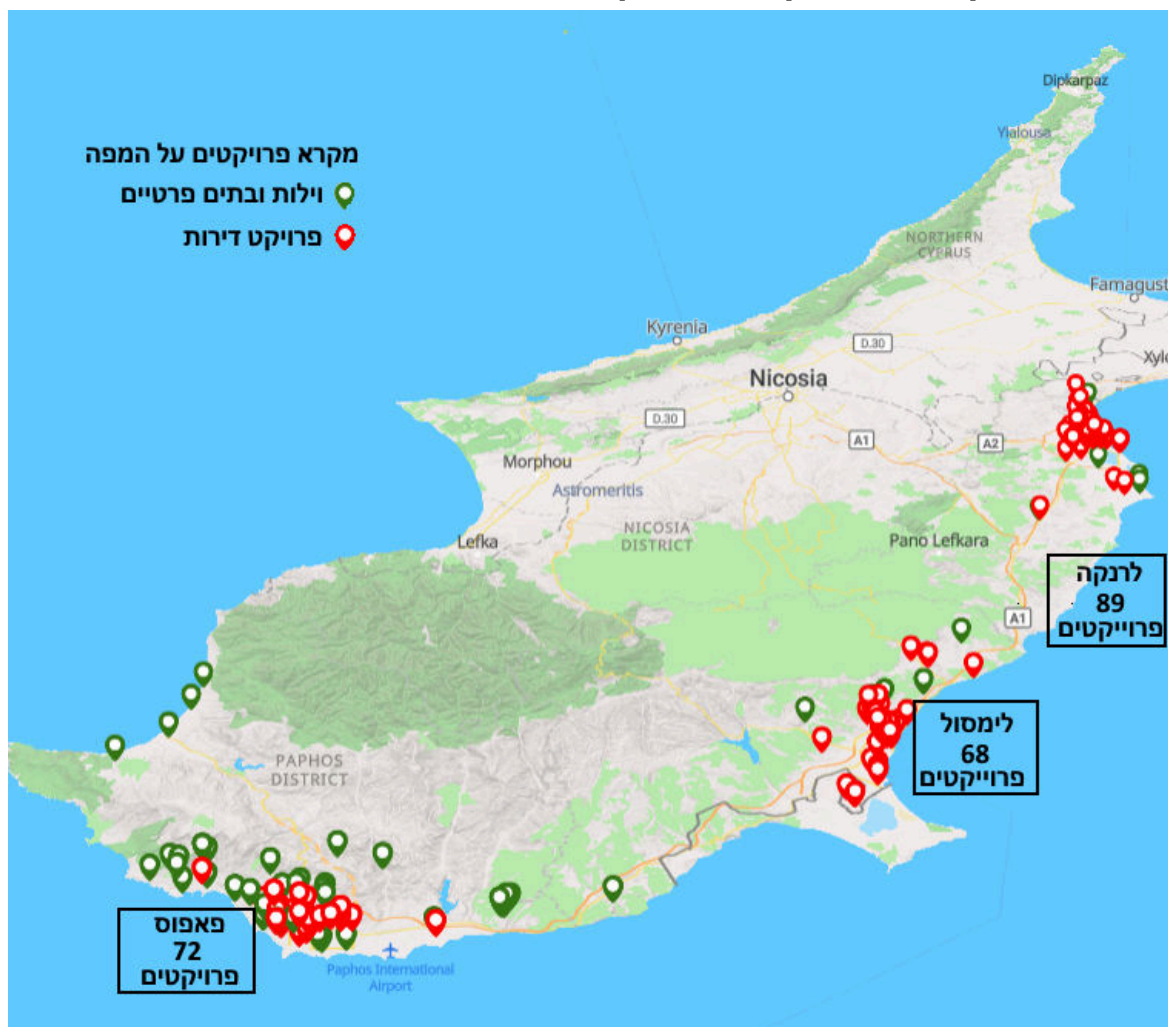
נכסים ופרויקטים חדשים בשיווק יוני 2025

חברת SEAVIEW עובדת בשיתוף פעולה עם כ-18 קבלנים גדולים בקפריסין, ומציעה מעל כ-229 פרויקטים חדשים במיקום אסטרטגי לאורך האי – בעיקר בלרנקה, לימסול ופאפוס. הפרויקטים מתאימים למגוון צרכים: משקיעים המחפשים תשואה, רילוקיישן משפחתי, או בית נופש ליד הים.

הפרויקטים החדשים שמציעה SEAVIEW מספקים הזדמנות איכותית לעמוד בשוק הנדל"ן הקפריסאי הצומח. בין אם אתם מחפשים תשואה מהשכרה קצרת או ארוכה, בית נופש או וילת יוקרה – אנחנו כאן כדי ללוות אתכם.

אתם מוזמנים להתרשם ממספר נכסים המוצעים לשיווק ביוני 2025:

מפה אינטראקטיבית פרויקטים בשיווק



ניתן להיכנס למפה אינטראקטיבית לצפייה בפרויקטים באתר

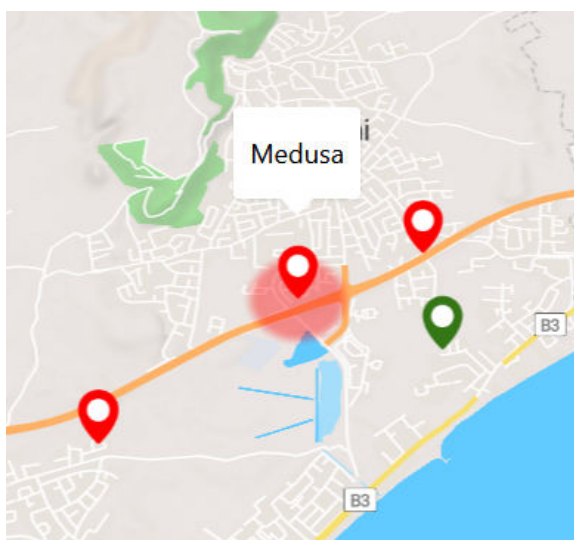
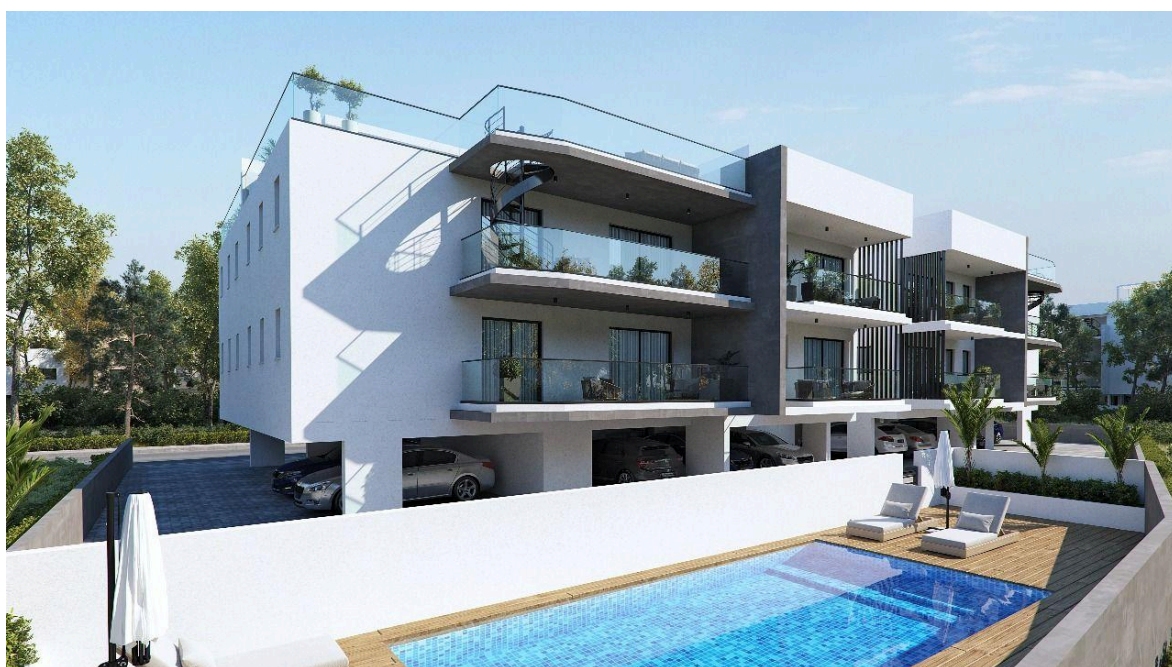
www.Seaviewinvest.co.il

פרויקטים חדשים בלרנקה

דירות בלרנקה

החל מ 145,000 EU

פרויקט מדוזה לרנקה



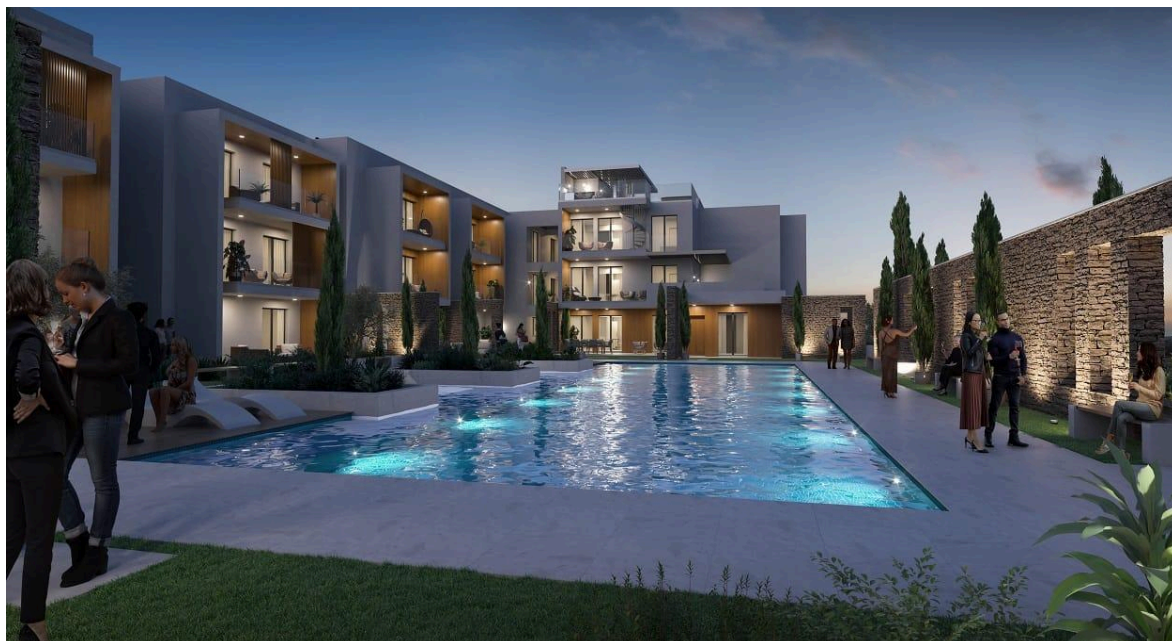
ממוקם באורקליני 5 דקות נסיעה לים

מדוזה רזידנס, פרויקט מגורים מוביל, הממוקם באזור התוסס והמבוקש של אורקליני, לרנקה. פרויקט יוצא דופן זה מגדיר מחדש את החיים המודרניים עם שילוב של עיצוב מתוחכם, איכות מעולה ומיקום מעולה. הידרה רזידנס, הכולל 16 דירות מעולות, כולל פנטהאוזים בלעדיים עם גינות גג פרטיות, מגלם יוקרה, נוחות ואלגנטיות עכשווית. מדוזה רזידנס הוא עדות לעיצוב מתחשב ולעבודת יד קפדנית.

האדריכלות משלבת קווים נקיים ומודרניים עם אלגנטיות נצחית, ויוצרת מבנה מרשים מבחינה ויזואלית משתלב בצורה חלקה בסביבתו.

מפתח בדצמבר 2026

פרויקט DESOL PYLA לרנקה החל מ 159,000 EU



ממוקם בפילה 7 דקות נסיעה לים

הנכס נמצא באזור מתחמי המגורים הפסטורליים של פילה (Pyla), בקרבת האוניברסיטה הבינלאומית UCLan Cyprus. המיקום מציע נגישות נוחה של דקות ספורות לעיר לרנקה, קרבה לשדה התעופה הבינלאומי, חיבור ישיר לכביש המהיר המוביל לאיה נאפה ולשאר חלקי האי, וכן גישה מהירה לכל האטרקציות המרכזיות באזור.

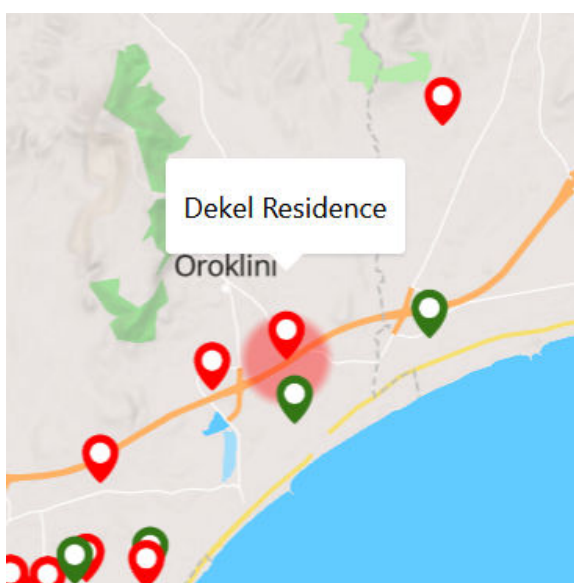
בנוסף, מדובר במרחק של כ-5 דקות נסיעה בלבד מחופי הים של לרנקה – מה שהופך את המיקום לאידיאלי למגורים ולהשקעה כאחד.

הנכס מגיע עם פאנלים סולאריים, חניות צמודות וחברת ניהול לטווחים ארוכים וקצרים.

מפתח בדצמבר 2025

החל מ 160,000 EU

פרויקט DEKEL לרנקה



ממוקם באורקליני 4 דקות נסיעה לים

דקל רזידנס הוא פרויקט מגורים יוקרתי הממוקם באזור מעניין ומבוקש. הפרויקט מציע שילוב מושלם של נוחות מודרנית וסביבה שקטה, תוך שמירה על גישה נוחה לשירותים חיוניים ולמוקדי עניין מרכזיים.

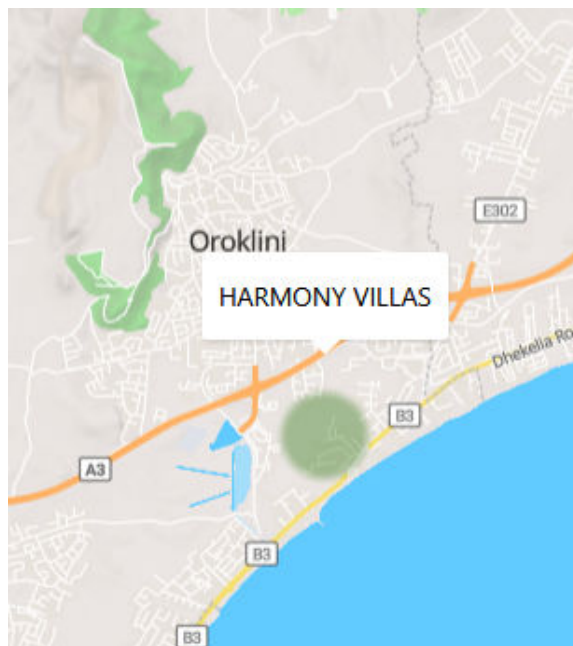
הפרויקט כולל בניין מגורים עכשווי ומעוצב, אשר מציע דירות איכותיות עם עיצוב מודרני ופרקטי. הדירות בפרויקט מגוונות וכוללות חדרי שינה שונים המתאימים לצרכים שונים של הדיירים. כל דירה מעוצבת בקפידה כדי להציע נוחות מירבית, עם חללי מגורים מרווחים, מטבחים מודרניים וחדרי רחצה מתקדמים.

מפתח בדצמבר 2026

וילות בלרנקה

החל מ 600,000 EU

פרויקט הרמוני לרנקה



Harmoni בלרנקה הוא פרויקט מגורים מפואר הממוקם בלב העיר לרנקה. הפרויקט מציע מגוון דירות בוטיק מודרניות ומרשימות, המעוצבות בקפידה ומצוידות בתשתיות וטכנולוגיות מתקדמות. כל יחידה מגורים מגיעה עם מרפסת או גינה פרטית הצופה לנוף הפנורמי של העיר או לים התיכון.

הפרויקט כולל מתחמים משודרגים עם בריכת שחייה, מתקני ספורט ומרכז בריאות, המספקים חוויה מלאה של סגנון חיים פנימי ואקסקלוסיבי. בנוסף, Harmoni ממוקם בקרבה למרכזי קניות, מסעדות ותחבורה ציבורית, המקנה לתושבים נוחות וגישה קלה לכל הצרכים היומיומיים.

מפתח בדצמבר 2027

ממוקם באורקליני 2 דקות נסיעה לים

החל מ 470,000 EU

גארדן וילה לרנקה



ממוקם בליבדיה 5 דקות נסיעה לים

פרוייקט ליב גרדן בשכונת ליבדיה

אחד היפים אם לא הכי יפה באזור
וילה מהממת עם בריכה פרטית במחיר חד פעמי.
בוילה תקורות גבוהות ונוף פתוח.

בקרבה של 3 דקות לחוף הים, קרוב למרינה
החדשה שנבנית בלרנקה.

צפי לעליית ערך משמעותית בשנים הקרובות

מחיר התחלתי מ 470 אלף יורו

מפתח בדצמבר 2026

החל מ 299,000 EU

פאנטזי גארדן



פנטזי רזידנס שוכן בכפר המקסים והמסורתי פרבוליה מציע חוויה שאין שני לה. שילוב של שלווה ונוחות. ממוקם באופן אידיאלי במרחק דקות ספורות מנמל התעופה הבינלאומי של לרנקה. פיתוח זה מושלם עבור אלו המחפשים מקום מפלט קבוע לחופשה.

פרבוליה מספקת גישה נוחה למגוון רחב של שירותים, כולל בנקים, חנויות תיירות, סופרמרקטים, תחנות אוטובוס ועוד - הכל במרחק קצר.

מפתח בדצמבר 2026

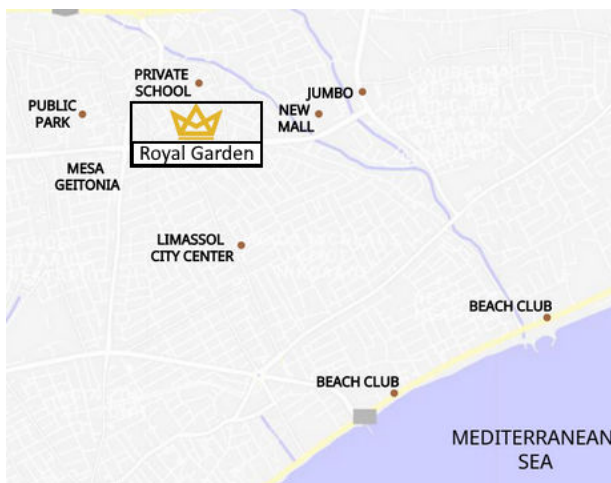
ממוקם בליבדיה 5 דקות נסיעה לים

פרויקטים חדשים בלימסול

דירות בלימסול

החל מ 190,000 EU סטודיו

רויאל גארדן



ממוקם במרכז העיר של לימסול

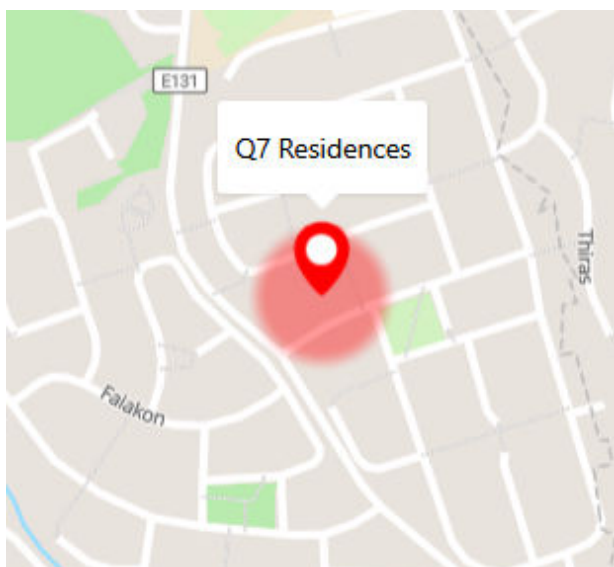
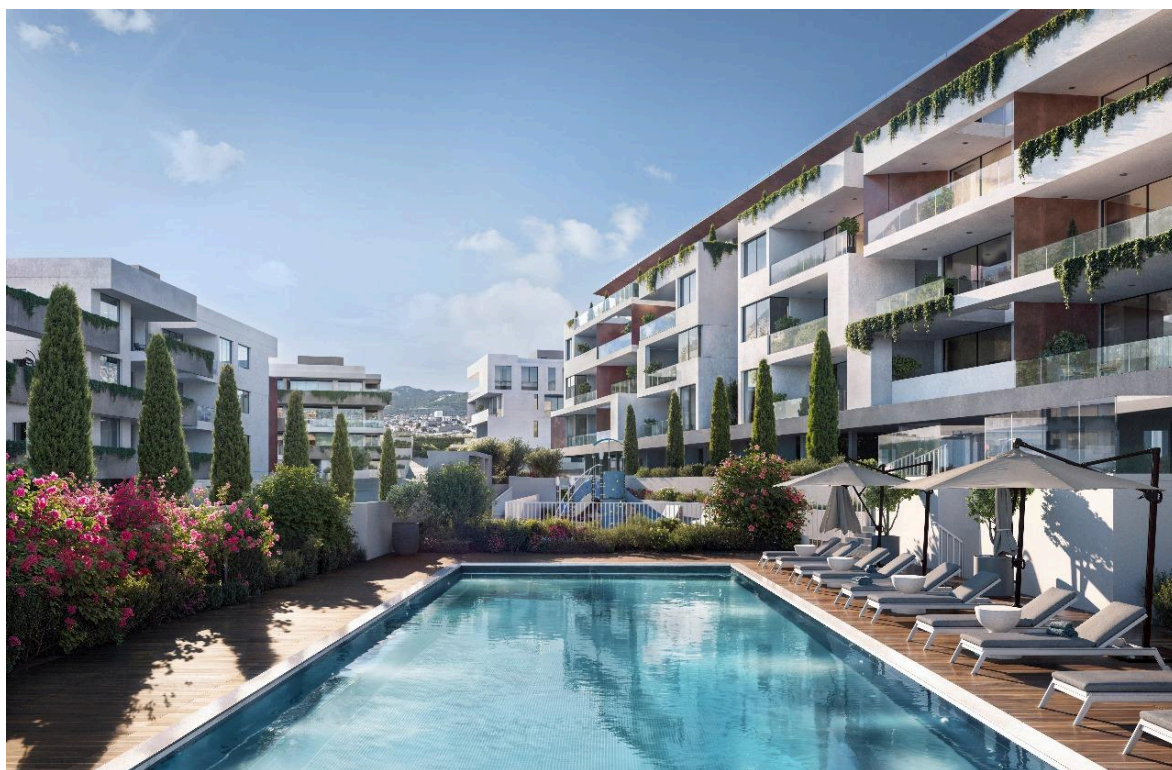
הכירו את Royal Garden: פרויקט בוטיק יוקרתי הכולל 9 יחידות מגורים אקסקלוסיביות, הממוקמות ברובע ההייטק היוקרתי של לימסול, לאורך שדרת ספירוס קיפריאנו. המיקום האידיאלי נמצא במרחק הליכה של 15 דקות מהקניון החדש המתוכנן, ורק 8 דקות נסיעה מהחוף.

הפרויקט מציע שילוב מושלם בין חיים שקטים ונעימים לבין נוחות עירונית מתקדמת.

מפתח בדצמבר 2026

החל מ 232,000 EU

פרוייקט SEVEN



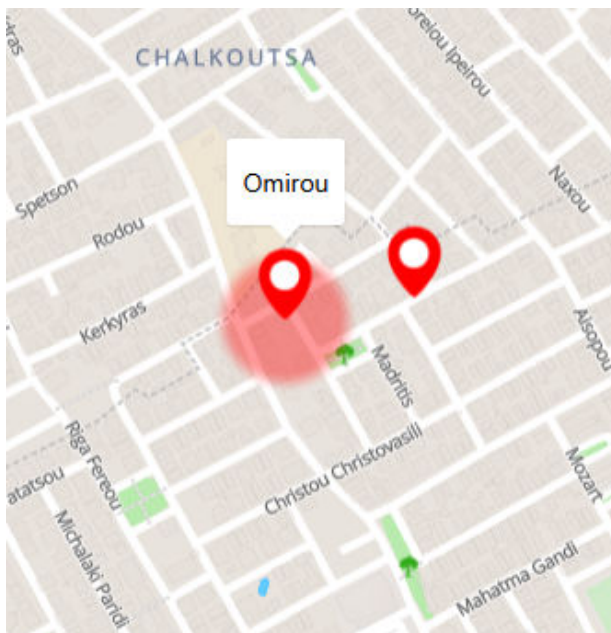
פרוייקט Q7 Residences בלימסול הוא קומפלקס מגורים יוקרתי במרכז העיר, המציע שילוב מושלם של יוקרה, נוחות וסטנדרטים גבוהים של חיים אולטימטיביים. הפרוייקט מציע מגוון דירות מפוארות בעיצוב עכשווי ומודרני, עם תשתיות וציוד מתקדם במיוחד. כל יחידת מגורים כוללת מרפסת פרטית עם נוף מרהיב לים ולעיר. הקומפלקס כולל מתחמים נוספים כמו בריכת שחייה, ספא, מרכז כושר ומתקני ספורט, המעצבים חווית מגורים יוקרתית ומפנקת. בנוסף, Q7 Residences ממוקם במיקום מרכזי קרוב לחנויות, מסעדות ותחבורה ציבורית, מה שמבטיח נוחות וגישות מקיפה לתושביו.

ממוקם בגרמסויה לימסול 10 דקות נסיעה לים

מפתח במאי 2027

החל מ 293,000 EU

פרויקט אומירו



ממוקם במרכז העיר לימסול

פרויקט אומירו הוא פיתוח מגורים יוקרתי במרכז נאה פלאטיה בלימסול, קפריסין, המשלב סגנון חיים מודרני ונוחות גבוהה. הפרויקט מציע דירות בוטיק מודרניות עם מרפסות פרטיות ונוף לעיר, לובי מפואר, חדר כושר, חניה תת קרקעית ושירותי קונסיירז'.

עיצובו מודרני ומינימליסטי, תוך שימוש בחומרים איכותיים וגימורים מפוארים, ומיקום מרכזי קרוב לאזורי מסחר, מסעדות ותחבורה ציבורית.

מפתח במרץ 2026

וילות בלימסול

החל מ 360,000 EU

פרויקט פיזורי פורסט



בשכונת הוילות של פיסורי תוכלו למצוא מגוון וילות בקהילה סגורה עם בריכת שחייה פרטית בכל וילה.

המיקום במרכז יער דומה לזכרון יעקב בישראל.

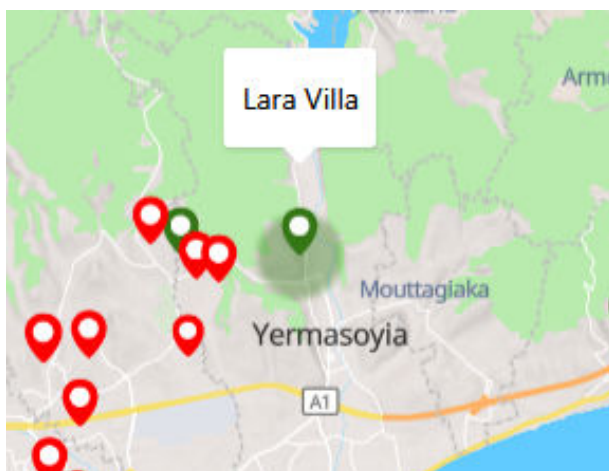
וילות מפוארות עם בריכה פרטית החל מ 360,000 אירו בלבד

מפתח 4 חודשים מרכישה

ממוקם בפרברים של לימסול 15 דקות מהעיר, 5 דקות מהחוף היפה ביותר של קפריסין.

החל מ 860,000 EU

פרויקט לארה וילה



ממוקם בגרמסויה.

הפרויקט Lara Villa בלימסול, קפריסין, הוא מתחם מגורים בלעדי שמשלב בין יוקרה ושקט נועז לים התיכון. הווילות המרהיבות בפרויקט מציעות עיצוב עכשווי ואיכותי, כולל חללים מרווחים וגינות פרטיות שמעניקות פרטיות מוחלטת.

Lara Villa הוא חווית מגורים ברמה הגבוהה ביותר בלימסול, המתאימה ללקוחות שמחפשים לשלב בין יוקרה, איכות ושקט במיקום מוביל ליד הים התיכון.

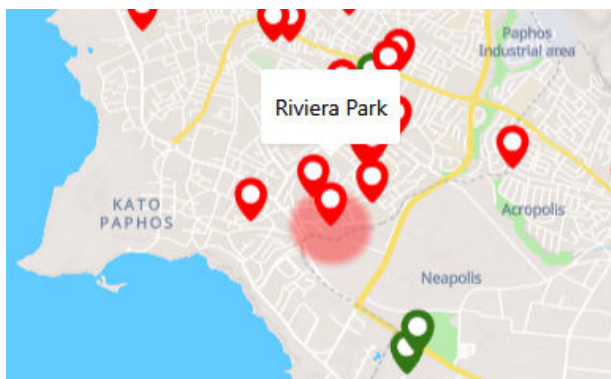
מפתח שנה מרכישה

פרויקטים חדשים בפאפוס

דירות בפאפוס

החל מ 295,000 EU

פרויקט ריביירה פארק



ממוקם בצורה מושלמת באחד מפאפוס המקומות הנחשקים ביותר, פארק ריביירה מציב אותך בלב של הכל

שפע של מתקנים המתמקדים באורח החיים, גנים מטופחים רחבי ידיים, אור טבעי וחומרים מעודנים יוצרים חללים מעוררי השראה.

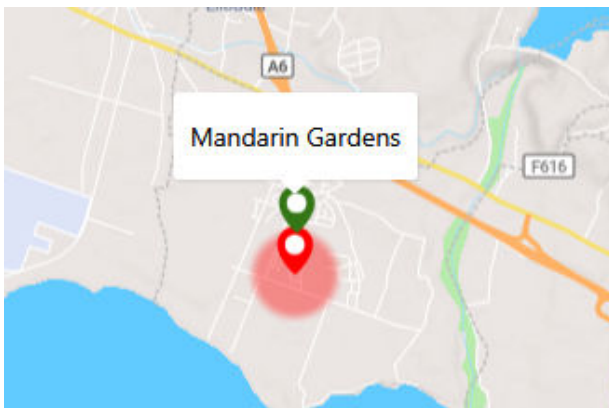
הקבלן מציעה גם שירותי ניהול בפרויקט מה שמאפשר החזר מלא על המע"מ.

ממוקם על הגבול של פאפוס עם ניאפוליס

מפתח דצמבר 2027

החל מ 180,000 EU

פרויקט מנדרין גארדנס



ממוקם בפאפוס קרוב לשדה תעופה על החוף

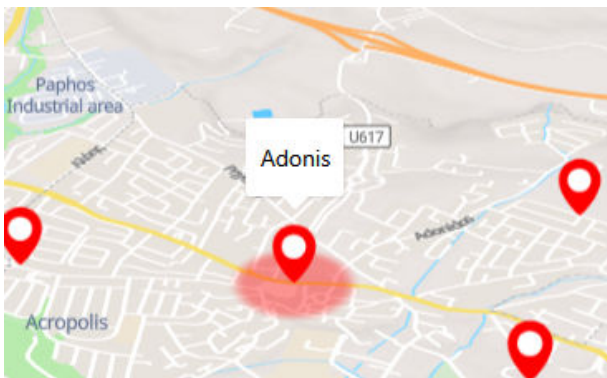
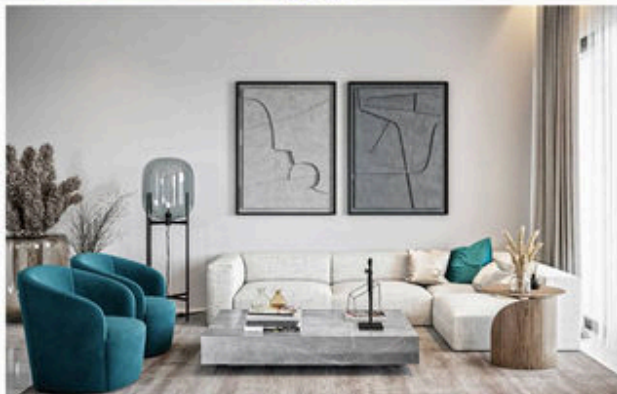
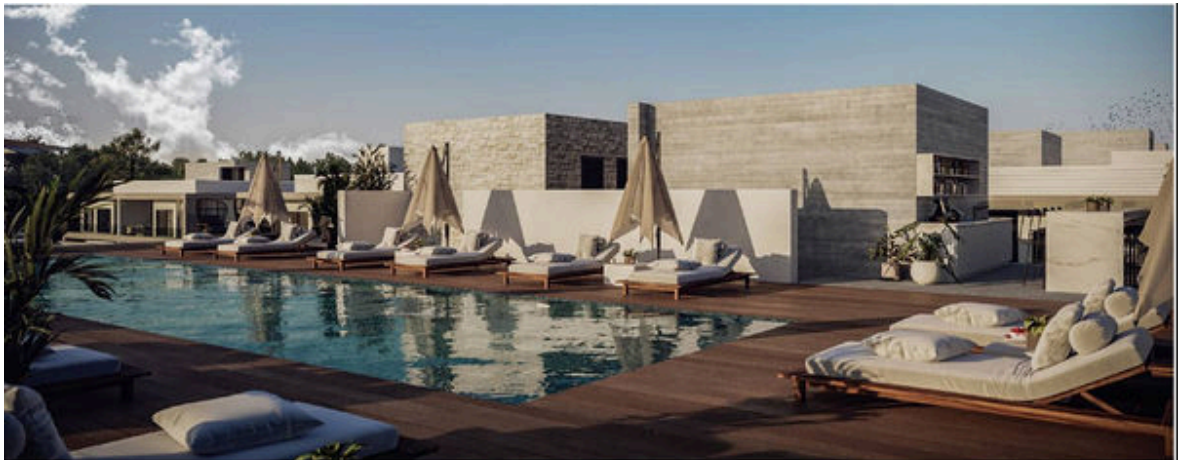
הפרויקט Mandarin Gardens במנדירה, פאפוס, הוא מתחם מגורים יוקרתי הממוקם בסביבה טבעית וירוקה, המציע חווית מגורים שלווה ונעימה.

המאפיינים המרכזיים של Mandarin Gardens כוללים דירות וילות מרווחות עם חללים פתוחים ותקרות גבוהות, חלונות גדולים המאפשרים כניסת אור טבעי ונוף מרהיב לגנים מטופחים ולסביבה הכפרית היפה. כל יחידה כוללת גינה פרטית ומרפסת רחבת ידיים מתאימה לחיי פנאי ובילוי.

החל מ- €180,000

החל מ 190,000 EU

פרויקט Adonis



אדוניס הוא קומפלקס דירות מפואר אך נגיש בעיר גרוסקיפו, פאפוס, קפריסין. ממוקם בנוחות ליד הכביש הראשי וריזורט הגולף האלאה. הקומפלקס המודרני כולל חמישה בלוקים עצמאיים מוקפים בגינות מטופחות. עם דירות סטודיו, 1 חדר שינה ו-2 חדרי שינה, זהו פתרון מושלם לזוגות צעירים ואנשים פרטיים המחפשים פינוק נגיש.

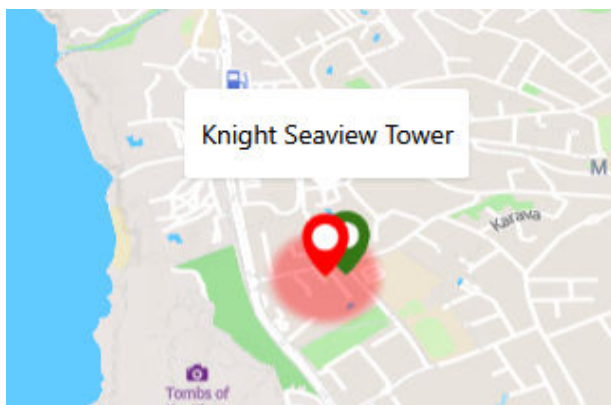
חוו את השילוב המושלם של פינוק ונגישות.

ממוקם באקרופוליס

החל מ- €190,000

החל מ 299,000 EU

פרויקט מגדל המלכים



ממוקם באזור Tombs of the Kings פאפוס

KING Seaview Tower הוא פיתוח יוקרתי חדש לגמרי באזור Tombs of the Kings היוקרתי.

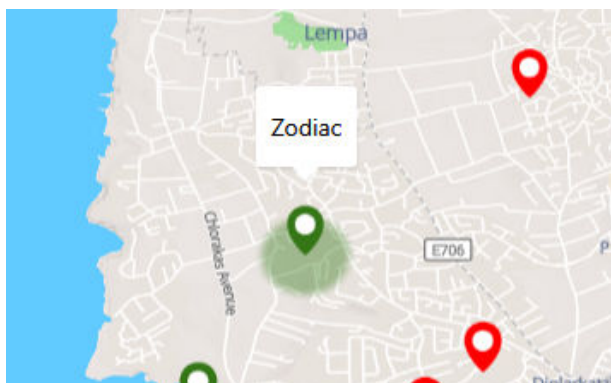
פרויקט אקסקלוסיבי זה מיועד לחיים מודרניים ומציע מתקנים יוקרתיים ומיקום ללא תחרות, במרחק הליכה קצר מחוף ונוס, סופרמרקט לידל ובתי ספר מקומיים. גישה נוחה לקווי אוטובוס מרובים מחברת אותו ללא מאמץ למרכז העיר פאפוס, קורל ביי ונמל פאפוס.

מפתח מאי 2026

וילות בפאפוס

החל מ EU 440,000

פרויקט זודיאק



ממוקם צפונית לקאטו פאפוס

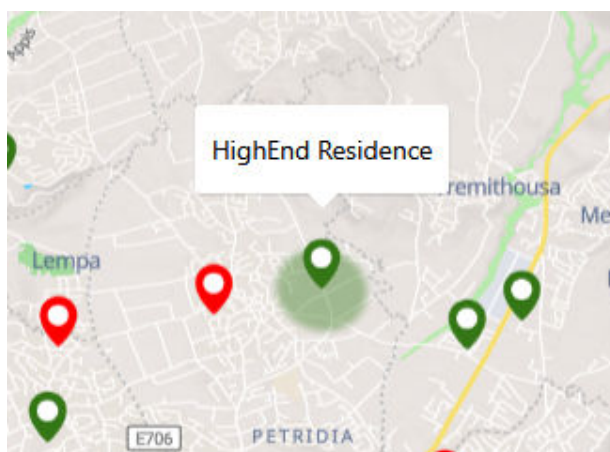
קהילה מגודרת המורכבת מ-11 בתים בני 2 קומות, עם אפשרויות של 2 ו-3 חדרי שינה. הנכסים כוללים בריכות שחייה פרטיות, המוסיפות נופך של יוקרה לנוף השליו.

הגישה האדריכלית המודרנית משלבת את הפרויקט בצורה חלקה עם הסביבה הטבעית, ויוצרת אזורים פנימיים מרווחים ויעילים. המיקום יוצא דופן, ומספק נופים ללא הפרעה של פאפוס והים התיכון מכל בית.

מפתח מאי 2026

החל מ 460,000 EU

פרויקט היי-אנד רזידנס



ממוקם באזור פטרידיה

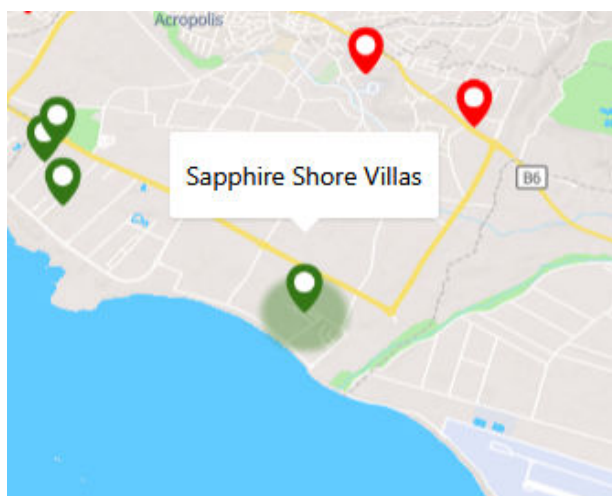
ברוכים הבאים ל-"HighEnd Residences", אוסף בלעדי של עשרים בתים משפחתיים צמודי קרקע השוכנים בשכונת אמבה המקסימה, פאפוס. חבקו את חדות המגורים הקבועים במיקום שקט ומבוקש זה, שבו אווירה שלווה פוגשת נוחות מודרנית.

גלו רמה חדשה של נוחות ואלגנטיות כאשר "HighEnd Residences" מציגה בתים משפחתיים מעוצבים בקפידה, העונים על צרכי החיים העכשוויים.

מפתח מאי 2026

החל מ 695,000 EU

פרויקט Sapphire



הפרויקט עם מראה מודרני בעל וילות בנות 3, 4 ו-5 חדרי שינה. הוילות נהנות ממרפסות גדולות ובריכות שחייה פרטיות. הפרויקט ממוקם מול אחד החופים המפורסמים ביותר בפאפוס ונהנה מגישה נוחה למגוון מסעדות, פאבים, ברי חוף, מלונות 5 כוכבים ופארק המים פאפוס.

וילה בעלת שלושה חדרים בגודל 250 מ"ר החל מ-695,000 יורו

ממוקם דרומית לניאפוליס - ליד שדה התעופה

מפתח ינואר 2026

החל מ 495,000 EU

פרויקט The Sea



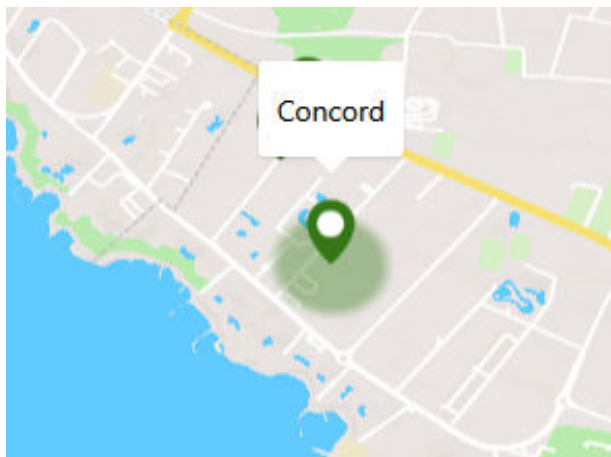
ממוקם בקאטו פאפוס

הכירו את "THE SEA Residences", פרויקט בנייה מפואר הממוקם במרחק של 200 מטרים בלבד מחופי קאטו פאפוס המרתקים. השוכן בגן עדן החופי הזה, "THE SEA" מציע 37 וילות מפוארות צמודות ודו-צמודות, כל אחת מתהדרת בשלושה חדרי שינה, המגלמות את החיים המודרניים על החוף במיטבם.

ברוכים הבאים ל-"THE SEA Residences", שבו יוקרה מודרנית פוגשת קסם חופי, ויוצרת אורח חיים שאין שני לו בלב קאטו פאפוס.

החל מ 690,000 EU

פרויקט Concord



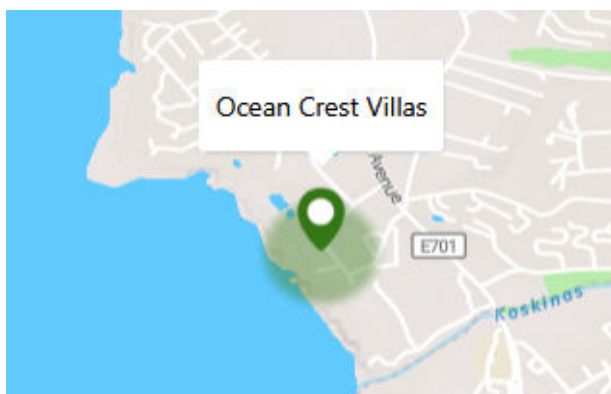
ממוקם בקאטו פאפוס

Concord Residences, פרויקט חדש ויוקרתי הממוקם במרחק של 200 מטרים בלבד מחופי קאטו פאפוס היפים. פרויקט בלעדי זה כולל 23 וילות מפוארות, כל אחת עם שלושה חדרי שינה ושלושה חדרי אמבטיה, שתוכננו להציע את הטוב ביותר של חיים מודרניים על חוף הים.

הירגעו בבריכת השחייה הפרטית שלכם או תיהנו מהנופים הפנורמיים מגינת הגג שלכם, שם תוכלו לבחור להוסיף ג'קוזי מפואר להרפיה האולטימטיבית.

החל מ 745,000 EU

פרויקט Ocean Creast



אם אתם מחפשים נכס על חוף הים בפאפוס הפרויקט הזה בשבילם. נכסים ייחודיים אלה על חוף הים בקפריסין מורכבים מווילות חוף עם 3, 4 ו-5 חדרי שינה למכירה בפאפוס ליד מלון החוף בדירוג 5 כוכבים וקרוב לשפע האטרקציות והמתקנים הפופולריים ביותר של פאפוס.

הווילות מציעות חללי פנים מרווחים ובריכות שחייה פרטיות במגרשים גדולים.

ממוקם על החוף של קברי המלכים

שנה למפתח

החל מ 955,000 EU

פרויקט Elite Heavens



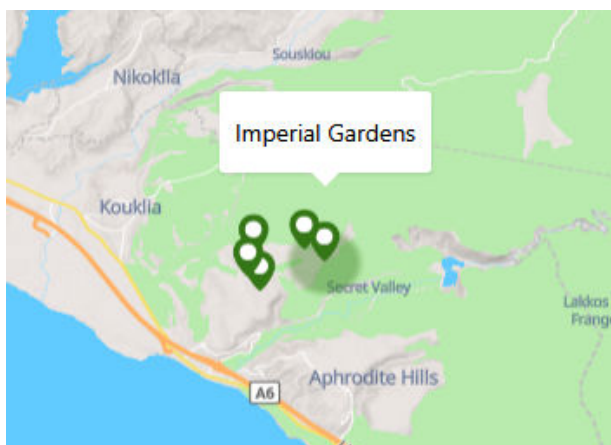
ממוקם בעמק הסודי מעל גבעות אפרודיטה

הפרויקט הוא פרויקט מודרני חדיש עם וילות בנות 4 חדרי שינה למכירה באתר הנופש המפורסם ונוס רוק גולף בקפריסין. כל וילה נהנית מבריכת שחייה פרטית משלה ומרפסות גדולות בחלקות גדולות מאוד משלהן.

תשומת לב לפרטים עם גימורים ומפרטים באיכות מעולה ניתנה כדי לפנק את הקונה הפוטנציאלי עם איכות חיים ים תיכונית מפוארת.

וילה בת 4 חדרים החל מ-955,000 יורו

פרויקט Imperial Gardens החל מ 1.125,000 EU



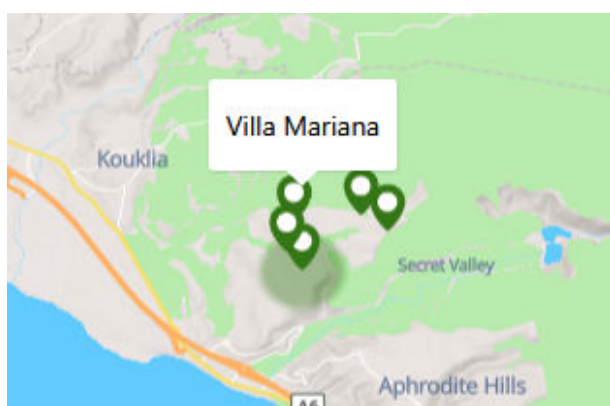
הפרויקט מתגאה במבחר של וילות גולף אקסקלוסיביות בעיצוב ים תיכוני כל הוילות בנויות במגרשים גדולים עם בריכות שחייה פרטיות משלהן. ההקפדה על הפרטים הקטנים, הגימורים והמפרטים באיכות מעולה ניכרים בכל הוילות. וילות ים תיכוניות יפות אלה ממוקמות באתר הנופש הנודע ונוס רוק גולף בפאפוס.

וילה בעלת 3 חדרים בגודל בני 212 מ"ר על שטח של 1,010 מ"ר החל מ-1,125,000 יורו

ממוקם בעמק הסודי מעל גבעות אפרודיטה

החל מ 1.650,000 EU

פרויקט Villa Mariana



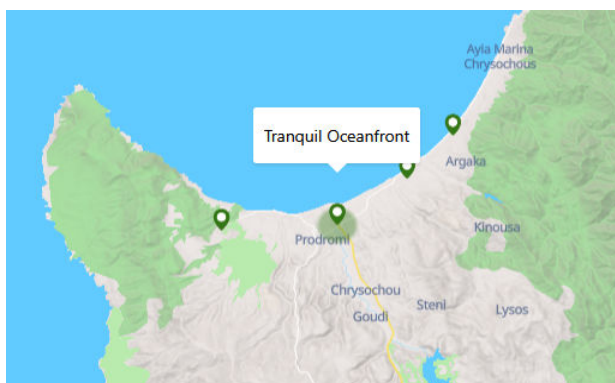
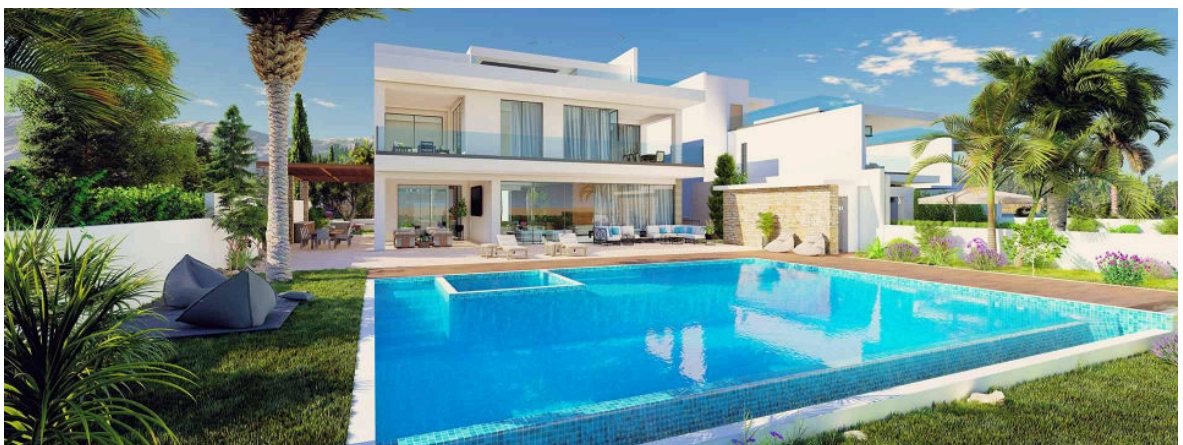
ממוקם בעמק הסודי מעל גבעות אפרודיטה

הפרויקט הוא וילה יוצאת דופן בת 5 חדרי שינה המעוצבת במגרש גדול במיוחד של 1334 מ"ר, הממוקמת באתר הנופש המפורסם ונוס רוק גולף. הוילה מעוצבת בארבעה מפלסים (מרתף, קומת קרקע, קומה ראשונה וגינת גג).

לוילה בריכת שחייה פרטית משלה המוקפת בפינת ברביקיו חיצונית, אזורים פנימיים וחיצוניים מרווחים וגינת גג. וילה אריאנה נהנית מנופים מדהימים של הים התיכון, מסלול הגולף Secret Valley והנופים היפים שמסביב

פרויקטים חדשים בפוליס

פרויקט Tranquil Oceanfront החל מ 1.850,000 EU



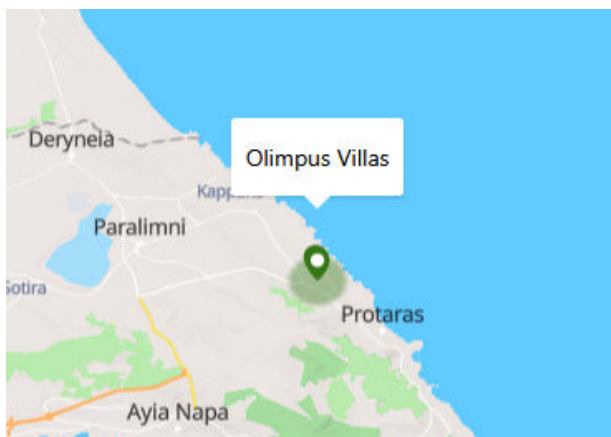
ממוקם בפוליס

הפרויקט מורכב מ-5 וילות מודרניות בנות 4 חדרי שינה עם בריכת שחייה פרטית משלהן וממוקמות במגרשים גדולים. העיצוב העכשווי והאלגנטיות של בתי המגורים יהפכו את הפרויקט הזה באמת לבלוט באזור. מרינת לאצ'י יחד עם כל השירותים שניתן למצוא באזור זה נמצאים במרחק נסיעה קצר ומרחק הליכה משם.

וילה בגודל 1326.5 מ"ר בעלת ארבע חדרי שינה החל מ- 1,850,000 יורו

פרויקטים חדשים בפרוטארס

פרויקט Tranquil Oceanfront החל מ 480,000 EU



ממוקם בפרוטארס - איה נאפה

מתחם וילות במיקום מדהים הידוע בחופי ים המפורסמים שלו שזכו בפרסים בינלאומיים

ובמים הצלולים, פרוטארס הוא רקע מדהים גם לביקורי חופשה וגם למעבר קבוע.

עם עשרות חופים בתולי באזור ושירותים מלאים, זהו איזון מושלם בין יופי טבעי נגיש למגורים מודרניים נוחים.

ברדיוס של 2.5 ק"מ ישנם 8 חופי רחצה, 45 ק"מ משדה תעופה לרנקה. 300 מטר בלבד ממרכז מסחרי, בית ספר פרטי נמצא במרחק של כ- 5 ק"מ.

דפי נכס לביקור בקפריסין

שם הנכס _____ שם הקבלן _____

מחיר מבוקש _____ מחיר מבוקש _____

תיאור קצר של הנכס:

חסרונות:

יתרונות:

תשואה שנתית: _____

צפי שכירות: _____

שם הנכס _____ שם הקבלן _____

מחיר מבוקש _____ מחיר מבוקש _____

תיאור קצר של הנכס:

חסרונות:

יתרונות:

תשואה שנתית: _____

צפי שכירות: _____

שם הנכס _____ שם הקבלן _____

מחיר מבוקש _____ מחיר מבוקש _____

תיאור קצר של הנכס:

חסרונות:

יתרונות:

תשואה שנתית: _____

צפי שכירות: _____

שם הנכס _____ שם הקבלן _____

מחיר מבוקש _____ מחיר מבוקש _____

תיאור קצר של הנכס:

חסרונות:

יתרונות:

תשואה שנתית: _____

צפי שכירות: _____

שם הנכס _____ שם הקבלן _____

מחיר מבוקש _____ מחיר מבוקש _____

תיאור קצר של הנכס:

חסרונות:

יתרונות:

תשואה שנתית: _____

צפי שכירות: _____

שם הנכס _____ שם הקבלן _____

מחיר מבוקש _____ מחיר מבוקש _____

תיאור קצר של הנכס:

חסרונות:

יתרונות:

תשואה שנתית: _____

צפי שכירות: _____

שם הנכס _____ שם הקבלן _____

מחיר מבוקש _____ מחיר מבוקש _____

תיאור קצר של הנכס:

חסרונות:

יתרונות:

תשואה שנתית: _____

צפי שכירות: _____

שם הנכס _____ שם הקבלן _____

מחיר מבוקש _____ מחיר מבוקש _____

תיאור קצר של הנכס:

חסרונות:

יתרונות:

תשואה שנתית: _____

צפי שכירות: _____

שם הנכס _____ שם הקבלן _____

מחיר מבוקש _____ מחיר מבוקש _____

תיאור קצר של הנכס:

חסרונות:

יתרונות:

תשואה שנתית: _____

צפי שכירות: _____

שם הנכס _____ שם הקבלן _____

מחיר מבוקש _____ מחיר מבוקש _____

תיאור קצר של הנכס:

חסרונות:

יתרונות:

תשואה שנתית: _____

צפי שכירות: _____



קפריסין כבר מזמן איננה רק יעד נופש. בשנים האחרונות, יותר ויותר ישראלים מגלים את האיקרוב כיעד להשקעה חכמה, מקום לחיות בו בשקט ובביטחון, או פשוט כבית שני על הים.

הספר "מדריך הנדל"ן לקפריסין" הוא מדריך שלם, מעשי ומעמיק, שנכתב במיוחד עבור הקוראים הישראלים. הוא סוקר את כל מה שצריך לדעת – מהשוואות מס ומבנה משפטי, דרך אזורי ביקוש, פרויקטים חדשים ותשואות פוטנציאליות, ועד לחינוך, בריאות, פתיחת עסק ורילוקיישן לכל המשפחה.

הספר מתבסס על ניסיון שטח של חברת SEAVIEW, שמלווה מאות ישראלים בצעדים הראשונים בקפריסין ומאגד עשרות תובנות, כלים וסיפורים מהשטח, בשפה פשוטה, בגובה העיניים ובשיטתיות.

אם אתם שוקלים לרכוש נכס בקפריסין, להשקיע, לעבור לגור או רק רוצים להכיר טוב יותר את השכנה ממערב – זהו הספר בשבילכם.

CYPRUS

מדריך הנדל"ן לקפריסין