

Гайд по переезду на Кипр в 2026 году

Практическое руководство от агентства элитной недвижимости Antaria Homes

Подробный чек-лист по переезду внутри

ПРЕДИСЛОВИЕ

Переезд начинается не с выбора квартиры, а с решения базовых задач. На каком основании переезжать? Какой город выбрать? Где учить детей? Задача этого гайда – превратить этот процесс из десятков вопросов в понятные действия.

Приятного изучения!





01

Преимущества и особенности Кипра

Кипр – это комфортный европейский хаб для жизни и бизнеса

Бессрочный ПМЖ

Покупка недвижимости **от €300 000** дает право на получение статуса постоянного резидента (ПМЖ) для всей семьи.

340 солнечных дней в году

На Кипре мягкая средиземноморская зима, теплый климат и самый длинный купальный сезон в ЕС.

Безопасность

Согласно данным Numbeo за 2026 год, индекс безопасности Кипра – 66,7 балла, что соответствует высокому уровню. Море на Кипре – самое чистое в Европе (данные Европейского агентства по окружающей среде (EEA) и Европейской комиссии, 2025 год).

Логистика и инфраструктура

На острове функционируют два международных аэропорта (в Ларнаке и Пафосе). Небольшие расстояния позволяют легко перемещаться по острову.

Низкие налоги

Корпоративная ставка – одна из самых низких в ЕС: 15%.
Для IT-индустрии действует режим IP Box, который снижает налог на доход от интеллектуальной собственности до 3%. Также нет налога на дивиденды и процентный доход для non-domicile.

Сильный паспорт (175+ стран без виз)

Через 7 лет проживания можно претендовать на европейское гражданство.





Мягкая адаптация

Для комфортной жизни на Кипре достаточно английского, а часто и русского. На острове сформировалось большое русскоязычное комьюнити, есть русские школы, магазины и сервисы.

Образование

В 2025 году количество ВНЖ по образованию на Кипре выросло на 171,9%. На Кипре можно выбрать греческую, русскую или английскую школу с международными программами. При этом обучение здесь обходится заметно дешевле, чем в Великобритании. Выпускники поступают в лучшие вузы мира (Oxford, Cambridge и другие).

02

Основания для переезда на Кипр

Ещё до выбора района и квартиры важно определить миграционный маршрут.

ПМЖ за инвестиции

На Кипре одна из самых надежных и прозрачных инвестиционных программ в Евросоюзе.

Главное условие

Покупка первичной жилой или коммерческой недвижимости стоимостью **от €300 000** + НДС. Это может быть один или два объекта. При выборе коммерческой недвижимости потребуется подтвердить место проживания на Кипре.

Требования к оплате

Оплата SWIFT-переводом из-за пределов Кипра. Криптовалюта не подходит: нужно показать максимальную прозрачность происхождения средств.





ПМЖ ЗА ИНВЕСТИЦИИ

Кто получает статус

Основной заявитель, супруг(а), а также дети до 18 лет (и до 25 лет, если они учатся или финансово зависят от родителей).

Ваш доход

Подтвержденный годовой доход за пределами Кипра –

от €50 000	+ €15 000	+ €10 000
на заявителя	на супруга(у)	на каждого ребенка

Доход подтверждается на этапе подачи документов.

Нюанс

Статус ПМЖ не дает права работать на Кипре по найму, однако позволяет вести собственный бизнес.

Также необходимо доказать отсутствие судимостей и посещать Кипр не реже раза в 2 года для сохранения статуса ПМЖ.

Перечень документов доступен по QR-коду

Работа

Ещё один путь к переезду – трудоустройство на Кипре. В этом случае основанием для проживания становится работа в местной или международной компании. Для высококвалифицированных специалистов существует возможность ускоренной натурализации. Можно претендовать на гражданство уже после 4 лет проживания при знании греческого языка на уровне B1 или после 5 лет с уровнем A2.

Альтернативные варианты

При удалённой работе на зарубежную компанию, в зависимости от вашей ситуации, можно рассматривать Digital Nomad или visitor permit. Есть и другие основания для ВНЖ – например, учеба или воссоединение семьи.





Поэтому важно начать не с названия конкретного статуса,
а со своей исходной точки:

- Кто переезжает вместе с вами?
- Где вы работаете?
- Откуда получаете доход?
- Нужна ли возможность работать на Кипре?
- Есть ли дети?

Ответы влияют не только на миграционный статус, но и на требования к доходу, школе, району, площади жилья и в конечном итоге – к самой недвижимости.

03

Пошаговая карта переезда

Переезд состоит из 7 ключевых этапов. Каждый сопровождается специалистами нашей компании.

ОСНОВНЫЕ ШАГИ

1

Определить основание

Подбираем оптимальный миграционный статус с учетом вашей ситуации и состава семьи.

2

Решить финансовые вопросы

Изучаем финансовую ситуацию, вместе с юристами готовим документы для комплаенса и заранее проверяем возможные риски.

3

Выбрать город и школу

Помогаем подобрать город с учётом образа жизни, работы и бюджета. А если переезжаете с детьми – выбрать школу и удобный для семьи район.





4

Определиться с недвижимостью

Готовим подборку объектов с учетом миграционного статуса, бюджета и цели покупки.

5

Провести сделку

Организуем юридическую проверку объекта, сопровождаем подготовку договора, платежи и регистрацию сделки.

6

Оформить ПМЖ

Учитываем требования программы ещё на этапе подбора недвижимости и сопровождаем процесс оформления. За последние три года наши клиенты не получили ни одного отказа в ПМЖ.

7

Переехать и адаптироваться

Остаемся рядом после сделки: для вашего комфорта мы создали отдел заботы. Актуальные отчеты со стройки в любое время, помощь с бытом, логистикой, документами и любыми другими вопросами.

04

Что нужно знать о недвижимости Кипра

Более **40%** сделок приходится на иностранных инвесторов. Каждый пятый житель Республики Кипр – иностранец.

Новостройка или вторичная недвижимость?

Если цель – ПМЖ за инвестиции, покупать нужно только новый объект от застройщика. Для остальных задач подходит и вторичный рынок.





Новостройки облагаются НДС (стандартная ставка – 19%, но при определенных условиях можно снизить до 5%). Для вторичной недвижимости уплачивается сбор за переход права собственности (3–8%). Чем выше стоимость объекта, тем выше процент, при этом законодательство предусматривает 50-процентное снижение рассчитанного сбора.

Количество комнат на Кипре – это количество спален. Однокомнатная квартира здесь – это гостиная и одна спальня. При этом просторные террасы есть практически у каждого лота.

05

Образование на Кипре: почему школу иногда выбирают до квартиры

Если вы переезжаете с детьми, школа может определить город, район и даже объект недвижимости. Всё зависит от того, какую систему обучения вы выберете.

Государственные школы: сначала жильё, потом школа

На Кипре ребёнка зачисляют в государственную школу по месту проживания. Преподают на греческом языке. Для кого-то необходимость учиться на греческом – это повод сразу смотреть в сторону частных школ. Для других – наоборот, преимущество, если в приоритете быстрая интеграция.





Международные школы: сначала школа, потом жильё

Частные школы не привязаны к адресу проживания. Но в престижных заведениях (например, Heritage или Foley's в Лимассоле) очередь на зачисление может быть расписана на несколько лет вперед. Если вы сначала купите жилье, есть риск, что придется возить ребенка на другой конец города.

А что после школы?

Не все родители рассматривают Кипр как промежуточный этап. Качественное высшее образование можно получить на самом острове. Например, у выпускников UCLan Cyprus два диплома – кипрский и британский. Для небольшой страны это отличная возможность дать детям международный старт.

06

Какой город выбрать

На Кипре нет единого центра притяжения. У каждого города – своя аудитория и уникальная роль.

Лимассол

Самый дорогой и динамичный город острова, похожий на современный мегаполис. Это главный бизнес-центр Кипра. Здесь расположены офисы международных компаний, шикарные небоскребы, лучшие рестораны, престижные школы и самое большое русскоязычное комьюнити. Лимассол – идеальный город для экспатов и предпринимателей, которые любят ритм большого города, хотят быть в центре событий и готовы за это платить.



Рекомендуемые проекты



GAIA RESIDENCES

тихий зеленый район Гермасойя, в пешей доступности от моря и парка Дасуди. Сдача в 2027 году.

Подробнее о проекте ↗



SILICON PARK

современный комплекс с коворкингом, бассейном и фитнесом. Отличный выбор для инвесторов и IT-специалистов.

Подробнее о проекте ↗



KEAN

премиальный высотный комплекс на первой линии с инфраструктурой пятизвездочного отеля.

Подробнее о проекте ↗



YOO LIMASSOL

элитный закрытый жилой комплекс у моря от международного бренда YOO.

Подробнее о проекте ↗

Пафос

Самый популярный город у иностранных покупателей. Пафос – уютный и малоэтажный, здесь практически нет высоток. При этом в городе есть международные школы, качественная медицина, аэропорт, гольф-курорты и шикарные проекты. Пафос находится под защитой ЮНЕСКО.



Рекомендуемые проекты



EMBER

доступный порог входа, отличная территория с бассейном и детской площадкой в популярном районе Юниверсал.

Подробнее о проекте ↗



EDEN COAST

первая береговая линия, концепция resort living с инфраструктурой пятизвездочного отеля.

Подробнее о проекте ↗



SOHO

единственная высотка в Пафосе с панорамными видами на море и набережную.

Подробнее о проекте ↗



VASILEON SIGNATURE RESIDENCES

комплекс в туристическом центре Като-Пафоса с отельным сервисом.

Подробнее о проекте ↗

Ларнака

Долгое время Ларнака была в тени Пафоса и Лимассола, а сегодня – в авангарде. В августе количество сделок здесь выросло на 35% год к году – это лучший результат среди всех регионов Кипра.

Город получил статус Культурной столицы Европы 2030 года. Это звание обычно приносит не только туристов, но и инвестиции в инфраструктуру и общественные пространства. А значит, больше внимания к Ларнаке и потенциально выше спрос на аренду.



Рекомендуемые проекты



LAND OF TOMORROW

масштабный прибрежный кластер
с собственной набережной и парками.

Подробнее о проекте ↗



HORIZON TOWER 1

современный высотный комплекс
с системой «умный дом»
и инфраструктурой премиум-класса.

Подробнее о проекте ↗



CARISA HORIZONS

уютный комплекс всего
в 600 метрах от набережной
по очень привлекательной цене
за квадратный метр.

Подробнее о проекте ↗



SYNERGY

закрытый клубный поселок в 8 минутах
пешком от песчаного пляжа.

Подробнее о проекте ↗

07

Чек-лист перед переездом

Проверьте себя

СТАТУС

- ☐ На каком основании я буду жить на Кипре?
- ☐ Подходит ли выбранный маршрут всей семье?

ДЕНЬГИ

- ☐ Какой бюджет комфортен с учётом расходов сверх цены объекта?
- ☐ Понятно ли происхождение средств? Могу ли я его показать и обосновать?
- ☐ Проверен ли маршрут платежей? Откуда поступят деньги на Кипр?

СЕМЬЯ

- ☐ Где будут учиться дети?
- ☐ Есть ли места в выбранной школе?
- ☐ Удобен ли ежедневный маршрут до школы?





ГОРОД

- [ ] Подходит ли мне город по темпу жизни?
- [ ] Понимаю ли я его недостатки, а не только преимущества?

НЕДВИЖИМОСТЬ

- [ ] Соответствует ли объект моей задаче, стилю жизни, привычному для меня комфорту?
- [ ] Подходит ли он под ПМЖ, если статус необходим?
- [ ] Проверены ли застройщик и документы?
- [ ] Изучен ли договор юристом?

ПЕРЕЕЗД

- [ ] Поданы ли документы на статус?
- [ ] Решены ли вопросы со страховкой и медициной?
- [ ] Нужна ли временная аренда до сдачи объекта?
- [ ] Что делать с машиной?

Почему нам можно доверить переезд и покупку недвижимости

13
лет на рынке

ТОП-5
агентств недвижимости Кипра

0%
комиссии для покупателя

900+
успешных сделок
(крупнейшая – €11 млн)

650+
семей переехали на Кипр
с нашей помощью

80%
застройщиков острова –
наши партнеры

0
отказов в ПМЖ
за последние 3 года

Мультиязычная команда:
мы говорим на вашем языке

Узнаваемость в СМИ: нашу экспертизу цитируют авторитетные издания

Forbes РБК Коммерсантъ





Обсудим покупку недвижимости и ваш переезд?

Переезд состоит из множества задач: недвижимость, юристы, банки, миграционные специалисты, застройщики, документы, бытовые вопросы... Наша цель – объединить это в один понятный маршрут, чтобы вы не координировали весь процесс самостоятельно.

Сопровождаем «под ключ» на каждом этапе: от подбора недвижимости до переезда и адаптации на Кипре.

antariahomes.com

+357 96 666 506

WhatsApp

Telegram

Марина Поповиду

Ваш эксперт в недвижимости с 17-летним стажем