

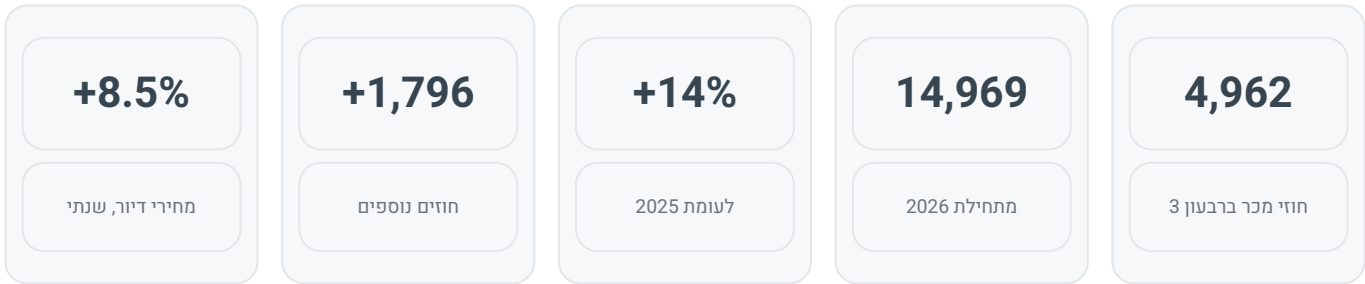
דוח רבעוני

מדד הנדל"ן קפריסין

רבעון שלישי 2026

4,962 חוזי מכר נחתמו בקפריסין ברבעון השלישי. מאז תחילת השנה נרשמה עלייה של 14% לעומת 2025, והיא אינה מתפרסת באופן אחיד – שני מחוזות אחראים לשני שלישים מכל הגידול.

01 תמונת המצב ברבעון השלישי



ברבעון השלישי של 2026 נרשמו **4,962 חוזי מכר** בלשכות רישום המקרקעין בקפריסין: 2,040 ביולי, 1,241 באוגוסט ו-1,681 בספטמבר. ספטמבר סימן התאוששות מאוגוסט החלש, אך נותר מתחת ליולי.

מתחילת השנה ועד סוף ספטמבר נרשמו **14,969 חוזים**, לעומת 13,173 בתקופה המקבילה ב-2025 – **עלייה של 14%**, או 1,796 חוזים נוספים. כל חודש ב-2026 היה גבוה מהחודש המקביל אשתקד.

קצב הגידול החודשי מול 2025

ינואר	פברואר	מרץ	אפריל	מאי	יוני	יולי	אוגוסט	ספטמבר
+11%	+12%	+18%	+15%	+5%	+27%	+11%	+10%	+13%

מה שלא רואים במספר הכולל: יוני היה חודש חריג עם 27%, ומאי היה החלש ביותר עם 5%. התנודתיות החודשית גבוהה, ולכן נתון של חודש בודד אינו מעיד על מגמה. הממוצע הרבעוני הוא המדד הרלוונטי.

02 פילוח לפי מחוז

העלייה אינה אחידה. **לימסול ופאפוס לבדן אחראיות ל-1,172 מתוך 1,796 החוזים הנוספים** שנרשמו בקפריסין מתחילת השנה – קצת יותר משני שלישים מכלל הגידול.

מחוז	ינואר-ספטמבר 2026	ינואר-ספטמבר 2025	שינוי	חוזים נוספים	ספטמבר 2026	שינוי בספטמבר
לימסול	4,860	4,156	+17%	+704	506	+16%
לרנקה	3,291	2,869	+15%	+422	393	+29%
ניקוסיה	3,163	2,991	+6%	+172	374	+7%
פאפוס	2,999	2,531	+18%	+468	345	+10%
אמוכוסטוס	656	626	+5%	+30	63	-20%
סה"כ קפריסין	14,969	13,173	+14%	+1,796	1,681	+13%

שלוש נקודות שעולות מהטבלה

- **לימסול היא השוק הגדול ביותר** בהיקף מוחלט – 4,860 חוזים, כמעט שליש מכל העסקאות באי – והיא גם תרמה את מרבית הגידול.
- **פאפוס מובילה באחוזים:** +18%, הקצב הגבוה מבין חמשת המחוזות. בספטמבר הקצב התמתן ל-10%, לאחר חודשים של 41%, 24%-28%.
- **לרנקה הפגיעה בספטמבר** עם +29% – הביצוע החזק ביותר באותו חודש – והיא היחידה שנשארה מעל רמות 2025 בכל חודש מתחילת השנה.

אמונוסטוס היא היוצאת דופן. בספטמבר נרשמה שם ירידה של 20% (63 חוזים לעומת 79), והמגמה החלשה נמשכת כבר כמה חודשים. רק בזכות מחצית שנה חזקה נותר המאזן התשעה-חודשי חיובי, ב-5% בלבד. מי ששוקל את האזור – שווה לבדוק מה עומד מאחורי ההאטה לפני שמחליטים.

03 מחירי דיור

הבהרה על עיתוי הנתונים. הבנק המרכזי של קפריסין מפרסם את מדד מחירי הדיור בפיגור של כרבעון. הנתון העדכני ביותר הזמין במועד הפקת דוח זה הוא **רבעון שני 2026**. נתוני המחירים לרבעון השלישי טרם פורסמו, ולכן אינם מופיעים כאן. נתוני העסקאות בפרקים הקודמים הם נתוני רבעון שלישי מלאים.

מדד	רבעון 2 2026	רבעון 1 2026
מחירי דיור – שינוי שנתי	+8.5%	+7.5%
מחירי דיור – שינוי רבעוני	+2.4%	–
דירות – שינוי שנתי	+8.9%	–
בתים – שינוי שנתי	+5.8%	–

הבנק המרכזי מייחס את העלייה לשלושה גורמים, לפי סדר המשקל שלהם: **ביקוש חזק מרוכשים זרים**, אחריו ביקוש מקומי, ולבסוף עליית עלויות הבנייה.

הפער בין דירות (+8.9%) לבתים (+5.8%) נמשך כבר כמה רבעונים. למשקיע זה אומר ששוק הדירות מתייקר מהר יותר – גם מבחינת מחיר כניסה עתידי וגם מבחינת פוטנציאל עליית ערך.

04 ביקוש זר

בספטמבר 2026 המשיך הביקוש הזר להוביל את השוק, עם פער ברור בין שתי קבוצות הרוכשים:

+26%

רוכשים מחוץ לאיחוד
שינוי שנתי, ספטמבר

+4%

רוכשים מהאיחוד האירופי
שינוי שנתי, ספטמבר

הפער בולט במיוחד בקרב רוכשים מחוץ לאיחוד – הקבוצה שאליה משתייכים רוכשים ישראלים:

מחוז	רוכשים מחוץ לאיחוד – שינוי שנתי בספטמבר
לימסול	+45%
פאפוס	+30%
לרנקה	+27%
ניקוסיה	ירידה
אמוכוסטוס	ירידה

שלושת המחוזות שבהם הביקוש הלא-אירופי גדל הם בדיוק שלושת המחוזות שהובילו את הגידול הכללי. אלה אותם שווקים שבהם אנחנו פועלים, ושבהם הקהל הישראלי מתחרה על אותו מלאי מול רוכשים מרוסיה, מאוקראינה, מבריטניה וממדינות המפרץ.

05 עלויות בנייה

מדד מחירי חומרי הבנייה של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עמד באוגוסט 2026 על **123.09 נקודות**, עלייה של **3.39%** לעומת אוגוסט 2025 ועלייה קלה גם לעומת יולי.

זהו הגורם השלישי שהבנק המרכזי מציין כמסביר את עליית המחירים. למשקיע ברכישה על הנייר יש לכך משמעות ישירה: עלויות בנייה עולות נוטות להידחף אל מחירוני הפרויקטים הבאים, לא אל חוזים שכבר נחתמו.

06 מה זה אומר למשקיע הישראלי

הנתונים לעיל הם ציבוריים וזמינים לכל. הפרק הזה הוא הקריאה שלנו אותם, מתוך עבודה שוטפת בשוק.

שוק שמתרחב, לא שוק שמתקרב

14% גידול בעסקאות לצד 8.5% עליית מחירים הם שילוב של ביקוש אמיתי, לא של בועת מחירים על היצע קופא. כשמחירים עולים ועסקאות יורדות – זה סימן אזהרה. כאן שניהם עולים יחד.

הגיאוגרפיה חשובה יותר מהתזמון

הפער בין +18% בפאפוס ל-5% באמוכוסטוס גדול בהרבה מהפער בין רבעון לרבעון. בחירת המחוז משפיעה על התוצאה יותר מהשאלה אם נכנסים עכשיו או בעוד חצי שנה.

מה שאנחנו רואים בשטח ולא נמצא בנתונים

נתוני מחלקת המקרקעין סופרים חוזים, לא מחירים ברמת השכונה. אלה הטווחים שאנחנו רואים בעסקאות בפועל, נכון לרבעון השלישי:

שכר דירה חודשי	פאפוס	לימסול	לרנקה
דירת חדר	800–700€	1,100–1,000€	600–500€
דירת שני חדרים	1,200–1,000€	1,500–1,400€	800–700€
תשואה ברוטו, דירות	5.33%	5.38%	5%–4%

שימו לב לנתון שחוזר ואינו אינטואיטיבי: **התשואה בפאפוס ובליםול כמעט זהה**, למרות שמחיר הכניסה בלימסול גבוה בהרבה. ההבדל האמיתי בין הערים אינו בתשואה אלא בגודל ההון הדרוש ובפוטנציאל עליית הערך.

הסתייגות על נתוני השכונות. הטווחים בטבלה מבוססים על מחירי בקשה ועסקאות שאנחנו רואים, ולא על מרשם רשמי. פרסום של יו"ר מועצת רישום הנדל"ן מאמצע 2026 נקב בטווח נמוך יותר לפאפוס – 800–700€ לדירת שני חדרים – ככל הנראה משום שהוא משקלל גם נכסים מחוץ לאזורי הביקוש. בלרנקה אין בשלב זה פילוח תשואות אמין ברמת השכונה, ולכן מוצג טווח ולא מספר.

07 מקורות

מחלקת המקרקעין (Department of Lands and Surveys) – נתוני חוזי מכר לפי מחוז וחודש, ינואר–ספטמבר 2026.
portal.dls.moi.gov.cy

הבנק המרכזי של קפריסין – מדד מחירי הדיר, רבעון שני 2026.
centralbank.cy/en/publications/residential-property-price-indices

הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (CyStat) – מדד מחירי חומרי בנייה, אוגוסט 2026.

Cyprus Mail – סיקור נתוני מחלקת המקרקעין, 7 באוקטובר 2026.
cyprus-mail.com

דוח זה הוא מידע כללי ואינו מהווה ייעוץ משפטי, מיסוי או פיננסי. נתוני שוק משתנים, ולפני כל החלטת רכישה יש להיוועץ בעורך דין קפריסאי עצמאי וביועץ מס המכיר את אמנת כפל-המס בין ישראל לקפריסין.

רוצים את הנתונים על נכס ספציפי?

אנחנו מלווים משקיעים ומשפחות ישראליות ברכישת נכס בקפריסין – מאיתור הנכס ועד הרישום בטאבו. שיחת היכרות הראשונה היא ללא עלות וללא התחייבות.

בן שמש	בעלים ומייסד, CY Real Estate
טלפון	03-303-4780
וואטסאפ	972-54-445-6795+
אימייל	info@cyprusrealestates.co.il
כתובת	Voreiou Ipeirou 2, Paphos 8035, Cyprus
אתר	cyprusrealestates.co.il