SOLPLOT

RAPPORT · CYPERN · KOSTNADSFRI UTGÅVA

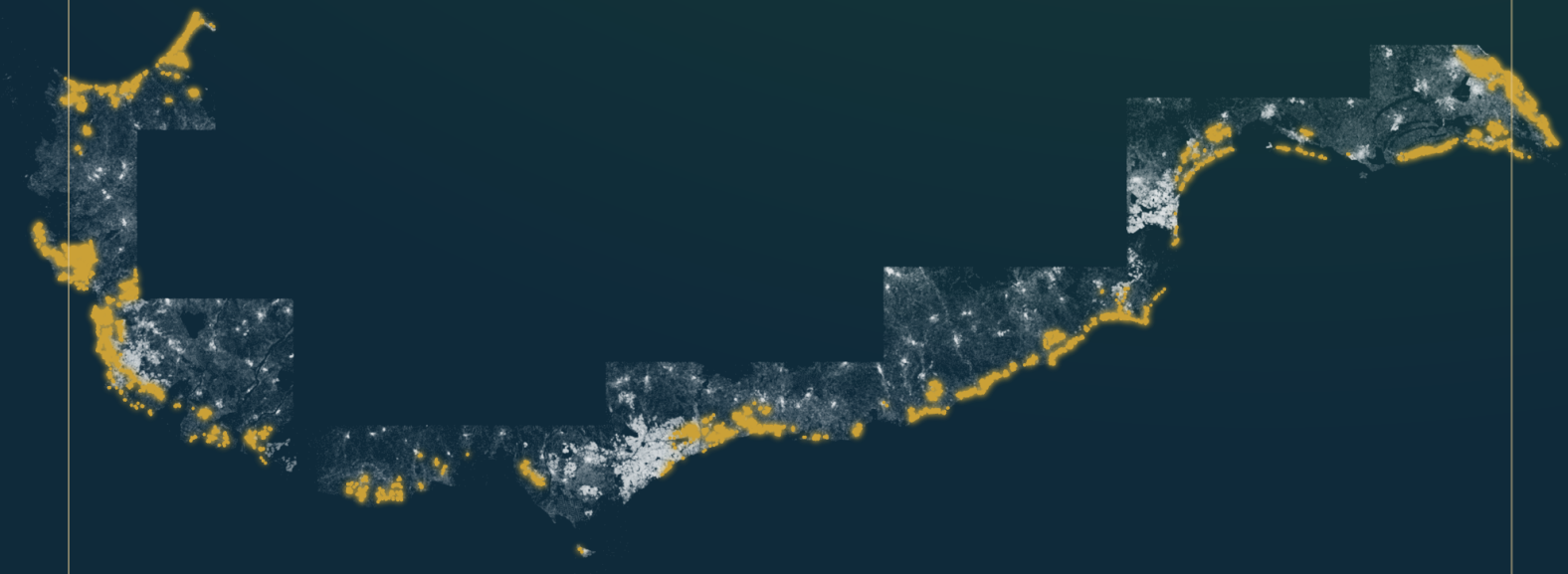
Havsutsiktsrapporten Cypern 2026

Vilka byggtomter ser havet?
Och vilka behåller utsikten när allt runt omkring är bebyggt?

26 538
lediga byggtomter granskade

8 990
varav med havsutsikt

15 %
behåller den helt



Utgåva november 2026 · 11 kuster · solplot.com

DET VIKTIGASTE

I korthet

För varje ledig byggtomt vid 11 kuster på Cypern har vi räknat ut hur mycket hav man ser därifrån: i dag, och när varje ledig tomt runt omkring är bebyggd. Läge: november 2026.



15 % — **behåller hela havsutsikten**
1 337 tomter. Även fullt utbyggt ser de lika mycket hav som i dag.

55 % — **beror på grannarna**
4 976 tomter. De förlorar en del, men mindre än hälften.

30 % — **kan förlora hälften eller mer**
2 677 tomter. Här lönar det sig att titta noga före köp.

Havsutsikt är ovanligt

Av 26 538 lediga byggtomter ser 8 990 havet. Det är 34 av 100.

Säker havsutsikt är ännu ovanligare

Bara 1 337 tomter behåller hela utsikten. Det är ungefär var 7:e med havsutsikt.

Orten avgör

Andelen säkra tomter skiljer sig mycket från ort till ort. Rankningarna visar var den är hög.

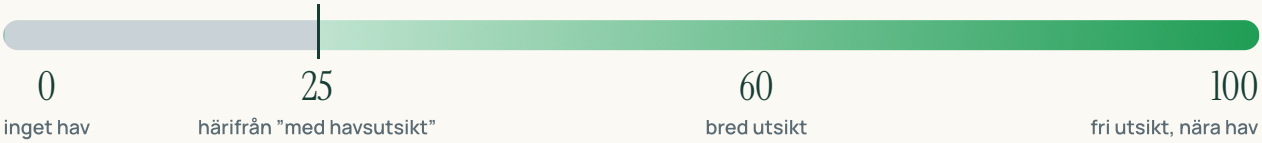
I den här rapporten

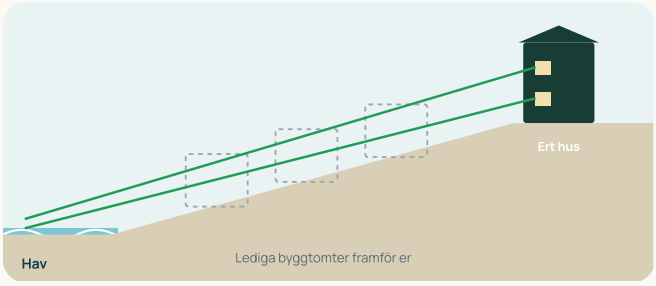
Havsutsiktsindexet, enkelt förklarat	3	De 30 säkraste tomterna	14
Karta: alla kuster	4	Alla orter	15
Rankningar av orterna	5	Nio frågor före köpet	16
Varje kust med sin karta	8	Så räknar vi	17

ENKELT FÖRKLARAT

Havsutsiktsindexet

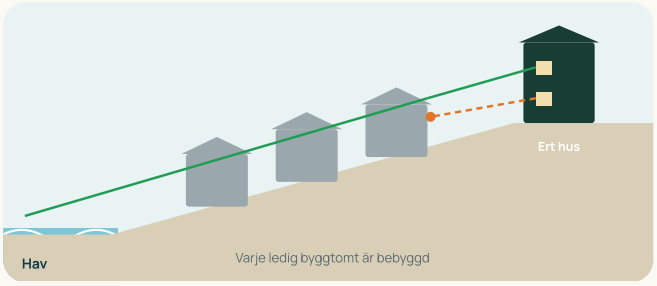
Ett tal från 0 till 100 för varje tomt. Det säger hur brett och hur nära man ser havet.
Vi räknar det två gånger: för i dag och för den dag då allt runt omkring är bebyggt.





I dag

Tomterna framför er är lediga. Ni ser havet från båda våningarna.



Fullt utbyggt

På varje ledig byggtomt står det hus som zonen tillåter. Bottenvåningen ser ingenting längre, övervåningen ser fortfarande mycket.

Tre fall, tre färger

FALL	I DAG	FULLT UTBYGGT	VAD DET BETYDER
behåller havsutsikten	62	62	Värdet är oförändrat. Ingenting framför tomten kan längre ta utsikten.
beror på grannarna	62	41	En del går förlorad, men mindre än hälften.
kan förlora hälften	62	24	Fullt utbyggt återstår hälften eller mindre.

Talen 62, 41 och 24 är exempel. De riktiga värdena för varje tomt står på tomtens sida på solplot.com.

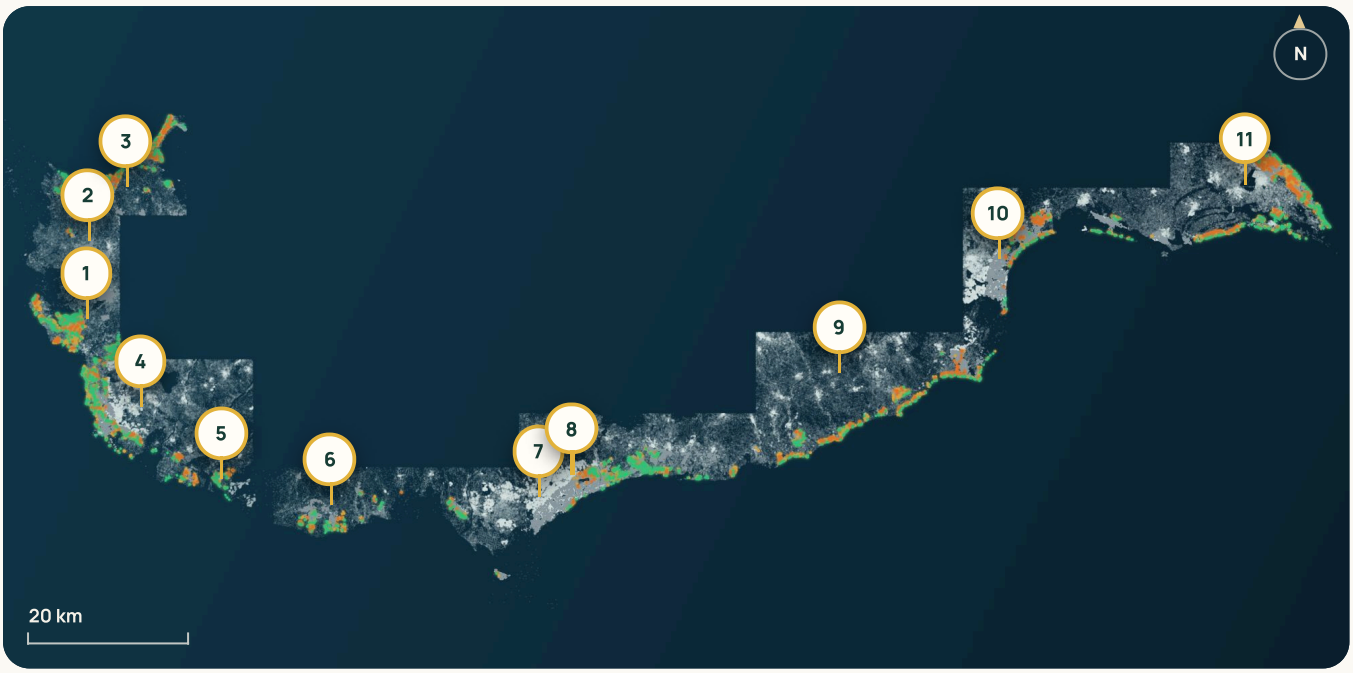
Viktigt: Indexet känner till terrängen och byggnaderna från mätningen. Det känner inte till träd, murar eller hus som byggts efter mätningen. Det är en beräkning i en modell och inget löfte för en enskild tomt.

KARTA

Alla 11 kuster

Varje punkt är en fastighet ur fastighetsregistret. I färg visas de lediga byggtomterna med havsutsikt.

behåller havsutsikten · beror på grannarna · kan förlora hälften · byggtomt utan havsutsikt



Ritad utifrån 357 589 fastigheter i modellen. Där det saknas punkter har vi ännu inte räknat.

KUST	BYGGTOMTER	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN	FÖRLORAR HÄLFTEN	FÖRDELNING
1 Peyia och Coral Bay	2 680	1 347	18 %	18 %	
2 Akamas	2 971	671	17 %	34 %	
3 Polis och Latchi	2 119	1 281	14 %	29 %	
4 Paphos	2 959	1 214	17 %	28 %	
5 Kouklia	358	184	17 %	24 %	
6 Pissouri	1 255	384	17 %	37 %	
7 Akrotiri	1 741	166	21 %	36 %	
8 Limassol	4 690	1 159	23 %	14 %	
9 Kiti till Zygi	2 758	1 198	10 %	35 %	
10 Larnaca	4 842	558	12 %	49 %	
11 Famagusta	2 670	1 575	10 %	37 %	

Kusterna räknas från väster till öster. Grannkuster överlappar i kanterna: en tomt där står på båda raderna men räknas en gång i rapportens summa.

RANKNING 1

Var det finns flest tomter med havsutsikt

De tio orterna med störst urval. Stort urval betyder inte säker utsikt: titta på kolumnen ”behåller den”.

behåller · beror på grannarna · kan förlora hälften

ORT	BYGGTOMTER	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN	FÖRLORAR HÄLFTEN	FÖRDELNING
1 Peyia	2 036	820	17 %	22 %	
2 Protaras	1 127	610	8 %	32 %	
3 Germasogeia	1 930	537	15 %	18 %	
4 Coral Bay	522	455	17 %	13 %	
5 Agios Tychonas	1 015	386	36 %	7 %	
6 Maroni	539	383	10 %	30 %	
7 Latchi	459	358	25 %	25 %	
8 Pissouri	1 006	346	16 %	39 %	
9 Chloraka	847	344	15 %	30 %	
10 Polis	813	328	13 %	25 %	

Så läser ni tabellen

Byggtomter: obebyggda, i en byggzon. **Med havsutsikt:** havsutsiktsindex i dag 25 eller mer. **Behåller den:** andelen som fullt utbyggt ser lika mycket som i dag. **Förlorar hälften:** andelen som fullt utbyggt har hälften eller mindre kvar.

RANKNING 2

Var havsutsikten är säkrast

Orter efter andelen tomter som behåller hela sin havsutsikt. Räknade är orter med minst 30 byggtomter med havsutsikt.

behåller · beror på grannarna · kan förlora hälften

ORT	BYGGTOMTER	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN	FÖRLORAR HÄLFTEN	FÖRDELNING
1 Kap Greco	40	36	42 %	6 %	
2 Agios Tychonas	1 015	386	36 %	7 %	
3 Pyrgos	713	155	28 %	10 %	
4 Latchi	459	358	25 %	25 %	
5 Pervolia	325	84	24 %	27 %	
6 Ayia Napa	377	266	22 %	22 %	
7 Peyia	2 036	820	17 %	22 %	
8 Kouklia	358	184	17 %	24 %	
9 Coral Bay	522	455	17 %	13 %	
10 Paphos	1 117	298	17 %	31 %	

Vad det betyder för er

I Kap Greco behåller 42 % av tomterna med havsutsikt hela sin utsikt. Snittet för alla kuster är 15 %. En hög andel betyder: mycket mark där ligger i sluttningen eller i första raden.

RANKNING 3

Var havsutsikten är mest hotad

Orter efter andelen tomter som kan förlora minst hälften av sin havsutsikt. Räknade är orter med minst 30 byggtomter med havsutsikt.

behåller · beror på grannarna · kan förlora hälften

ORT	BYGGTOMTER	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN	FÖRLORAR HÄLFTEN	FÖRDELNING
1 Pyla	1 099	254	6 %	67 %	
2 Kiti	1 097	261	4 %	66 %	
3 Larnaca	1 363	60	7 %	62 %	
4 Oroklini	1 639	138	11 %	41 %	
5 Pissouri	1 006	346	16 %	39 %	
6 Protaras	1 127	610	8 %	32 %	
7 Paphos	1 117	298	17 %	31 %	
8 Chloraka	847	344	15 %	30 %	
9 Maroni	539	383	10 %	30 %	
10 Zygi	153	120	9 %	28 %	

Vad det betyder för er

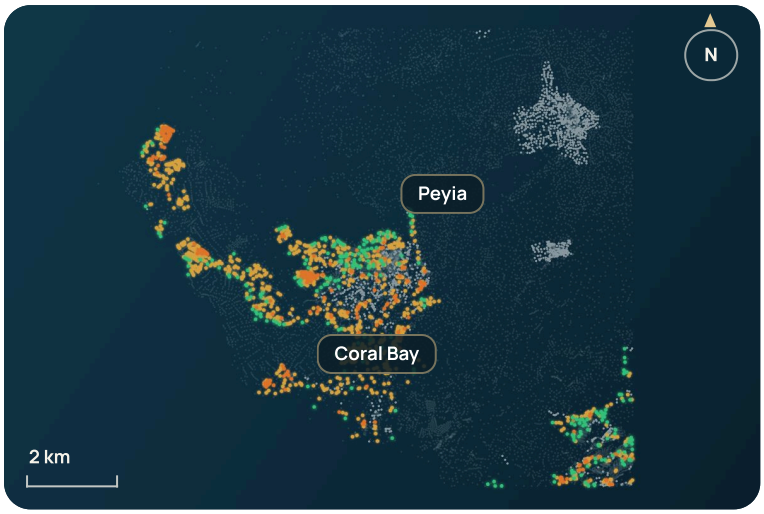
I Pyla kan 67 % av tomterna med havsutsikt förlora hälften eller mer. Det betyder inte att ni inte ska köpa där. Det betyder: kontrollera båda värdena för varje tomt där, i dag och fullt utbyggt.

KUST FÖR KUST · FRÅN VÄSTER TILL ÖSTER

Varje kust med sin karta

1 Peyia och Coral Bay

18 % behåller utsikten



Av 1 347 byggtomter med havsutsikt behåller 245 hela sin utsikt och 246 kan förlora hälften eller mer.

2 680
lediga byggtomter

1 347
med havsutsikt

245
behåller den helt

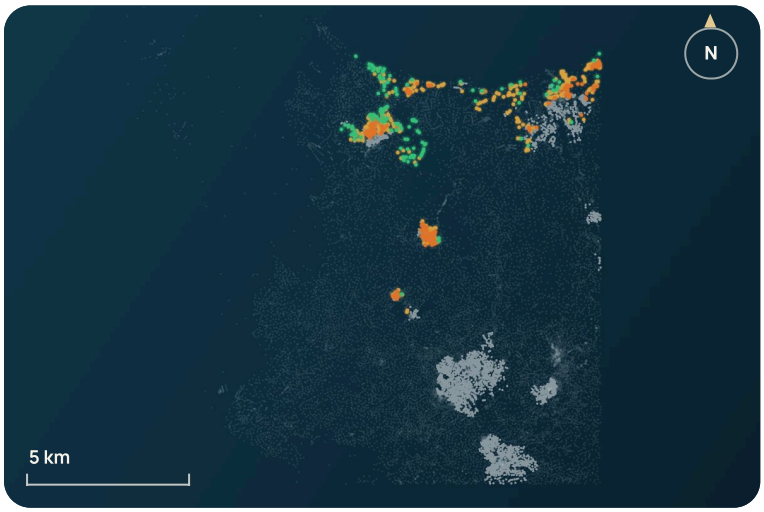
246
kan förlora hälften

ORT	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN
Peyia	820	17 %
Coral Bay	455	17 %

▸ Se den i 3D: seaviewplot.com/coast/peyia
▸ Alla tomter: solplot.com/plots/peyia

2 Akamas

17 % behåller utsikten



Av 671 byggtomter med havsutsikt behåller 113 hela sin utsikt och 227 kan förlora hälften eller mer.

2 971
lediga byggtomter

671
med havsutsikt

113
behåller den helt

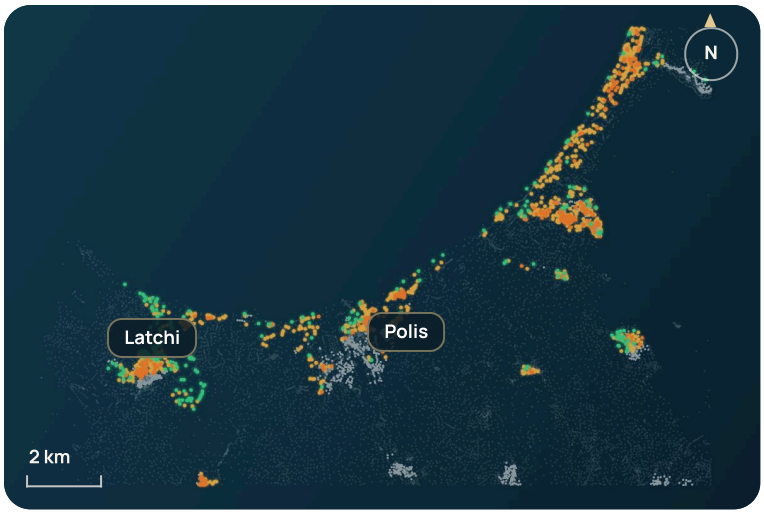
227
kan förlora hälften

Den här kusten har ingen ort med 20 eller fler lediga byggtomter.

▸ Se den i 3D: seaviewplot.com/coast/akamas
▸ Alla tomter: solplot.com/plots/akamas

3 Polis och Latchi

14 % behåller utsikten



Säkrast är utsikten i **Latchi** (25 % behåller den). Mest hotad är den i **Polis** (25 % kan förlora hälften).

2 119
lediga byggtomter

1 281
med havsutsikt

182
behåller den helt

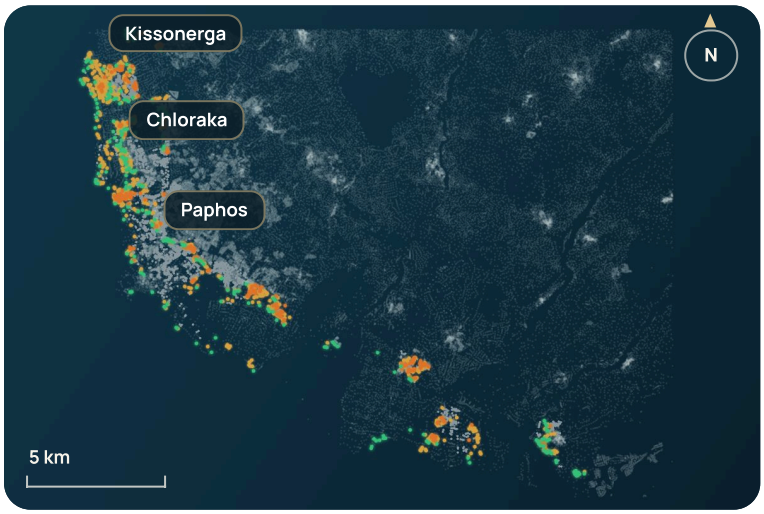
372
kan förlora hälften

ORT	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN
Latchi	358	25 %
Polis	328	13 %

- Se den i 3D: seaviewplot.com/coast/polis
- Alla tomter: solplot.com/plots/polis

4 Paphos

17 % behåller utsikten



Av 1 214 byggtomter med havsutsikt behåller 201 hela sin utsikt och 339 kan förlora hälften eller mer.

2 959
lediga byggtomter

1 214
med havsutsikt

201
behåller den helt

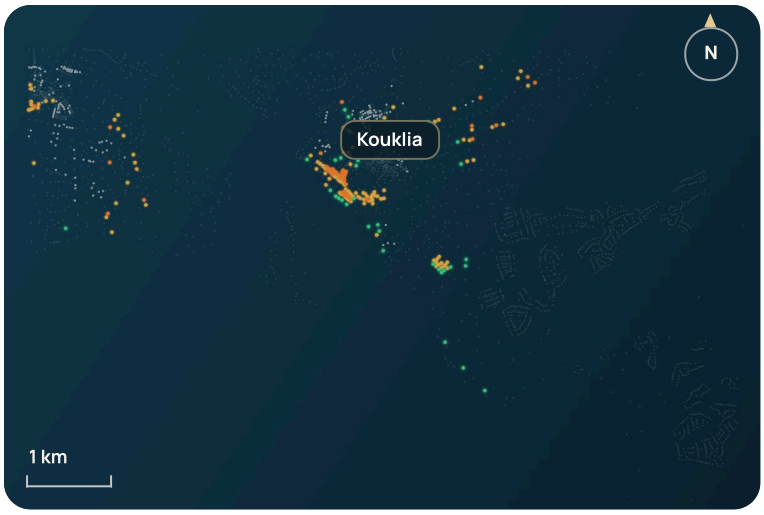
339
kan förlora hälften

ORT	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN
Chloraka	344	15 %
Paphos	298	17 %
Kissonerga	276	15 %

- Se den i 3D: seaviewplot.com/coast/paphos
- Alla tomter: solplot.com/plots/paphos

5 Kouklia

17 % behåller utsikten



Av 184 byggtomter med havsutsikt behåller 32 hela sin utsikt och 45 kan förlora hälften eller mer.

358
lediga byggtomter

184
med havsutsikt

32
behåller den helt

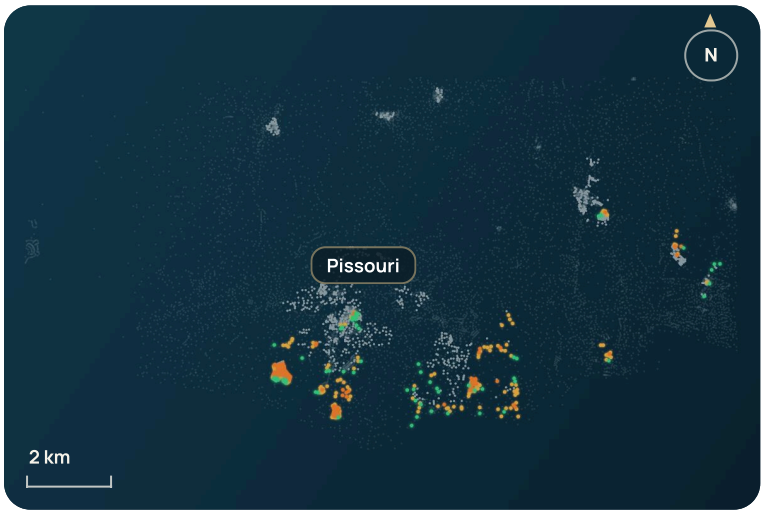
45
kan förlora hälften

ORT	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN
Kouklia	184	17 %

▸ Se den i 3D: seaviewplot.com/coast/kouklia
▸ Alla tomter: solplot.com/plots/kouklia

6 Pissouri

17 % behåller utsikten



Av 384 byggtomter med havsutsikt behåller 67 hela sin utsikt och 142 kan förlora hälften eller mer.

1 255
lediga byggtomter

384
med havsutsikt

67
behåller den helt

142
kan förlora hälften

ORT	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN
Pissouri	346	16 %

▸ Se den i 3D: seaviewplot.com/coast/pissouri
▸ Alla tomter: solplot.com/plots/pissouri

7 Akrotiri

21 % behåller utsikten



Av 166 byggtomter med havsutsikt behåller 35 hela sin utsikt och 59 kan förlora hälften eller mer.

1 741
lediga byggtomter

166
med havsutsikt

35
behåller den helt

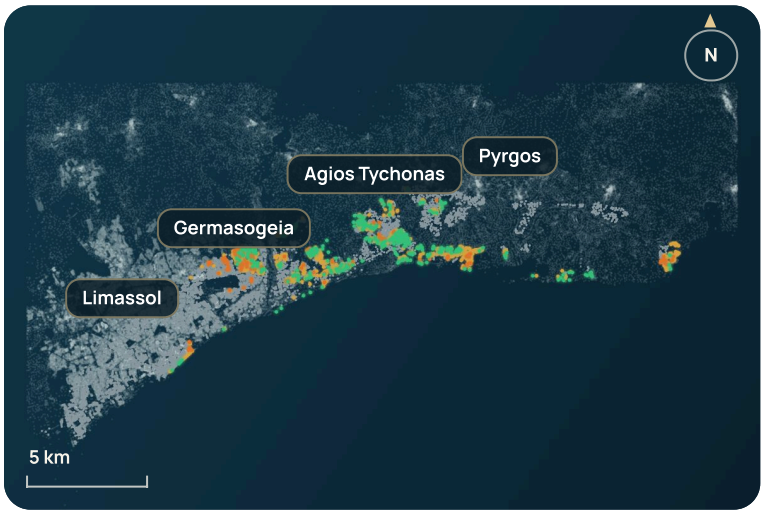
59
kan förlora hälften

Den här kusten har ingen ort med 20 eller fler lediga byggtomter.

▸ Se den i 3D:
seaviewplot.com/coast/akrotiri
▸ Alla tomter: solplot.com/plots/akrotiri

8 Limassol

23 % behåller utsikten



Säkrast är utsikten i **Agios Tychonas** (36 % behåller den). Mest hotad är den i **Germasogeia** (18 % kan förlora hälften).

4 690
lediga byggtomter

1 159
med havsutsikt

272
behåller den helt

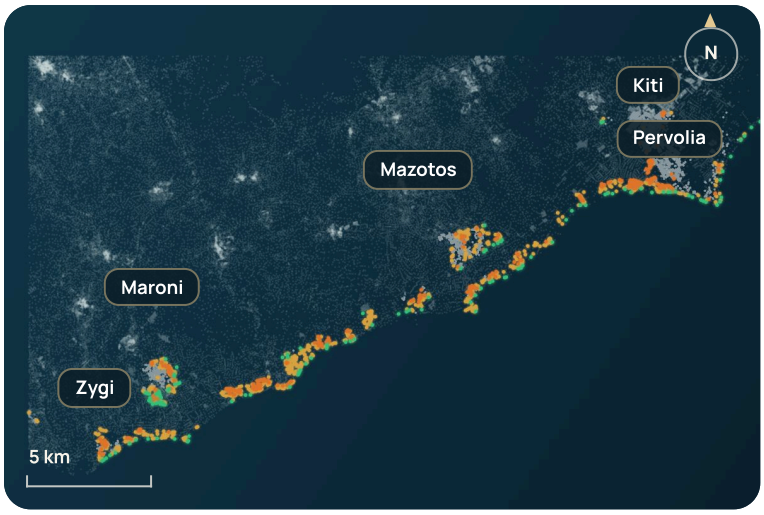
159
kan förlora hälften

ORT	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN
Germasogeia	537	15 %
Agios Tychonas	386	36 %
Pyrgos	155	28 %
Limassol	27	22 %

▸ Se den i 3D:
seaviewplot.com/coast/limassol
▸ Alla tomter: solplot.com/plots/limassol

9 Kiti till Zygi

10 % behåller utsikten



Säkrast är utsikten i **Pervolia** (24 % behåller den). Mest hotad är den i **Kiti** (66 % kan förlora hälften).

2 758
lediga byggtomter

1 198
med havsutsikt

118
behåller den helt

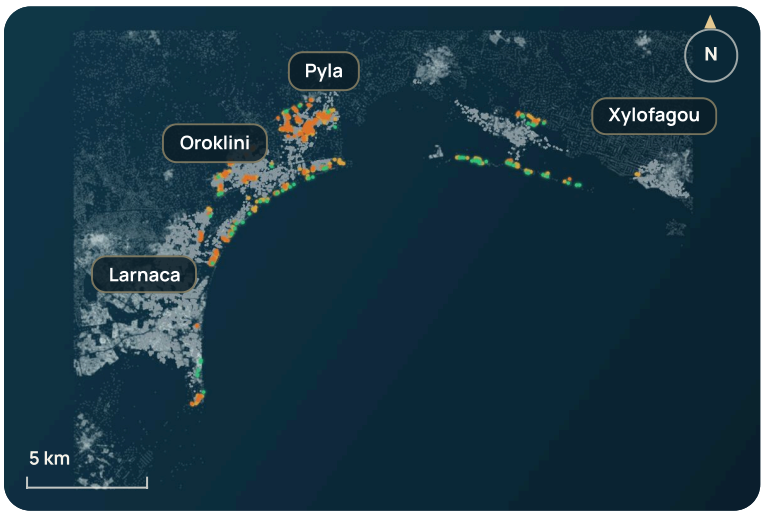
419
kan förlora hälften

ORT	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN
Maroni	383	10 %
Mazotos	300	11 %
Kiti	261	4 %
Zygi	120	9 %
Pervolia	84	24 %

▸ Se den i 3D: seaviewplot.com/coast/kiti
▸ Alla tomter: solplot.com/plots/kiti

10 Larnaca

12 % behåller utsikten



Säkrast är utsikten i **Oroklini** (11 % behåller den). Mest hotad är den i **Pyla** (67 % kan förlora hälften).

4 842
lediga byggtomter

558
med havsutsikt

65
behåller den helt

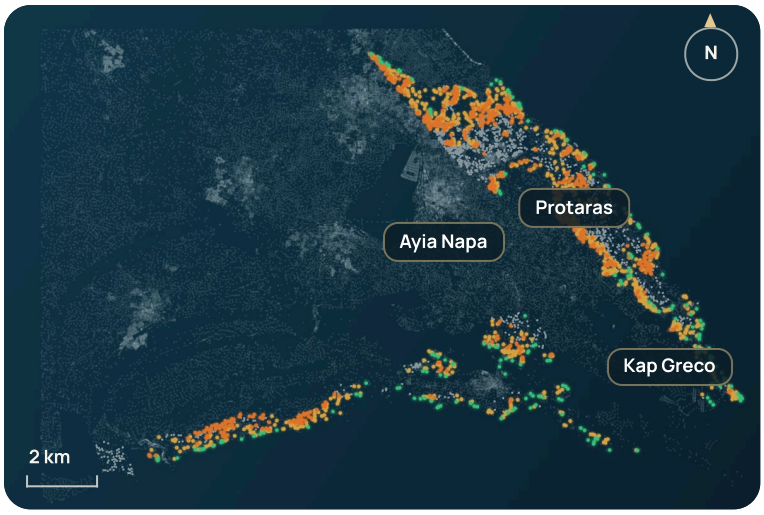
274
kan förlora hälften

ORT	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN
Pyla	254	6 %
Oroklini	138	11 %
Larnaca	60	7 %
Xylofagou	19	42 %

▸ Se den i 3D: seaviewplot.com/coast/larnaca
▸ Alla tomter: solplot.com/plots/larnaca

11 Famagusta

10 % behåller utsikten



Säkrast är utsikten i **Kap Greco** (42 % behåller den). Mest hotad är den i **Protaras** (32 % kan förlora hälften).

2 670	lediga byggtomter
1 575	med havsutsikt
160	behåller den helt
585	kan förlora hälften

ORT	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN
Protaras	610	8 %
Ayia Napa	266	22 %
Kap Greco	36	42 %

▸ **Se den i 3D: seaviewplot.com/coast/famagusta**
▸ **Alla tomter: solplot.com/plots/famagusta**

● behåller havsutsikten ● beror på grannarna ● kan förlora hälften ● byggtomt utan havsutsikt

Namnen på kartorna står mitt bland ortens tomter. Varje kust har en egen 3D-modell på seaviewplot.com: där flyger ni över kusten och trycker på en tomt.

LISTAN

De 30 tomterna med säkrast havsutsikt

Lediga byggtomter med högst havsutsiktsindex som inte förlorar det ens fullt utbyggt. Varje nummer leder till tomtens sida.

NR	OFFICIELLT NUMMER	ORT	KUST	I DAG	FULLT UTBYGGT	YTA
1	6344-26/49-0-0-243	Latchi	Polis och Latchi	100	100	11 918 m²
2	4307-56/09-0-0-375	–	Kiti till Zygi	100	100	10 985 m²
3	6344-25/48-0-0-49	Latchi	Polis och Latchi	100	100	9 349 m²
4	4306-55/30-0-0-369	Maroni	Kiti till Zygi	100	100	8 552 m²
5	4306-55/30-0-0-358	Zygi	Kiti till Zygi	100	100	8 289 m²
6	4111-0/2-255-354-0-6-478	Pervolia	Kiti till Zygi	100	100	7 167 m²
7	4307-56/09-0-0-378	–	Kiti till Zygi	100	100	6 670 m²
8	4120-50/60-0-0-140	Mazotos	Kiti till Zygi	100	100	6 337 m²
9	6133-34/63-0-0-154	Peyia	Peyia och Coral Bay	100	100	6 009 m²
10	4120-56/03-0-0-521	Mazotos	Kiti till Zygi	100	100	5 401 m²
11	3101-0/2-293-380-0-7-333	Protaras	Famagusta	100	100	5 084 m²
12	4120-50/60-0-0-177	Mazotos	Kiti till Zygi	100	100	4 964 m²
13	4106-0/2-271-372-0-4-380	Xylofagou	Larnaca	100	100	4 918 m²
14	6020-45/49-0-0-3	Chloraka	Paphos	100	100	4 666 m²
15	6104-51/46-0-0-117	–	Paphos	100	100	4 370 m²
16	6133-44/07-0-0-613	Peyia	Peyia och Coral Bay	100	100	4 265 m²
17	4307-56/09-0-0-373	–	Kiti till Zygi	100	100	3 837 m²
18	4307-55/24-0-0-672	Maroni	Kiti till Zygi	100	100	3 771 m²
19	4120-50/60-0-0-139	Mazotos	Kiti till Zygi	100	100	3 741 m²
20	6133-44/15E1-0-4-10	Coral Bay	Peyia och Coral Bay	100	100	3 654 m²
21	5013-0/2-208-340-2-6-357	Germasogeia	Limassol	100	100	3 641 m²
22	3101-0/2-295-378-0-15-880	Protaras	Famagusta	100	100	3 235 m²
23	3101-0/2-292-380-0-7-330	Protaras	Famagusta	100	100	3 194 m²
24	4120-50/60-0-0-178	Mazotos	Kiti till Zygi	100	100	3 167 m²
25	6363-26/29-0-0-125	–	Polis och Latchi	100	100	2 970 m²
26	6343-26/43-1-0-32	Polis	Polis och Latchi	100	100	2 958 m²
27	4307-55/24-0-0-350	Maroni	Kiti till Zygi	100	100	2 886 m²
28	3101-0/2-297-375-0-16-382	Protaras	Famagusta	100	100	2 875 m²
29	6133-44/15E1-0-4-14	Coral Bay	Peyia och Coral Bay	100	100	2 858 m²
30	4306-55/38-0-0-13	Zygi	Kiti till Zygi	100	100	2 749 m²

Vi vet inte om en tomt är till salu: rapporten räknar alla lediga byggtomter, inte bara dem som bjuds ut. Yta enligt fastighetsregistret.

ATT SLÅ UPP I

Alla orter

Varje ort med minst 20 lediga byggtomter, efter antalet tomter med havsutsikt.

behåller · beror på grannarna · kan förlora hälften

ORT	KUST	BYGGTOMTER	MED HAVSUTSIKT	BEHÅLLER DEN	FÖRLORAR HÄLFTEN	FÖRDELNING
Peyia	Peyia och Coral Bay	2 036	820	17 %	22 %	
Protaras	Famagusta	1 127	610	8 %	32 %	
Germasogeia	Limassol	1 930	537	15 %	18 %	
Coral Bay	Peyia och Coral Bay	522	455	17 %	13 %	
Agios Tychonas	Limassol	1 015	386	36 %	7 %	
Maroni	Kiti till Zygi	539	383	10 %	30 %	
Latchi	Polis och Latchi	459	358	25 %	25 %	
Pissouri	Pissouri	1 006	346	16 %	39 %	
Chloraka	Paphos	847	344	15 %	30 %	
Polis	Polis och Latchi	813	328	13 %	25 %	
Mazotos	Kiti till Zygi	594	300	11 %	20 %	
Paphos	Paphos	1 117	298	17 %	31 %	
Kissonerga	Paphos	466	276	15 %	23 %	
Ayia Napa	Famagusta	377	266	22 %	22 %	
Kiti	Kiti till Zygi	1 097	261	4 %	66 %	
Pyla	Larnaca	1 099	254	6 %	67 %	
Kouklia	Kouklia	358	184	17 %	24 %	
Pyrgos	Limassol	713	155	28 %	10 %	
Oroklini	Larnaca	1 639	138	11 %	41 %	
Zygi	Kiti till Zygi	153	120	9 %	28 %	
Pervolia	Kiti till Zygi	325	84	24 %	27 %	
Larnaca	Larnaca	1 363	60	7 %	62 %	
Kap Greco	Famagusta	40	36	42 %	6 %	
Limassol	Limassol	933	27	22 %	22 %	
Xylofagou	Larnaca	318	19	42 %	11 %	

CHECKLISTA

Nio frågor innan ni köper en tomt med havsutsikt

Att bocka av på mötet med mäklaren. Solplot svarar på de fem första, de andra besvarar en jurist, myndigheten eller ert eget besök.

1. **Hur högt är havsutsiktsindexet i dag och fullt utbyggt?**
   Båda talen står på tomtens sida på solplot.com. Skillnaden mellan dem är er risk. ☐

2. **Vad ligger mellan tomten och havet?**
   Är tomterna framför bebyggda eller lediga? Lediga byggtomter kan vara bebyggda i morgon. ☐

3. **Vad får grannarna bygga?**
   Byggzonen bestämmer hur många våningar och vilken höjd som är tillåtna. Fråga efter zonen för tomterna framför er. ☐

4. **Från vilken våning ser ni havet?**
   Vi räknar från bottenvåningen till andra våningen. Ofta finns utsikten kvar uppe när den försvinner nere. ☐

5. **Hur ligger marken?**
   En sluttning mot havet skyddar utsikten bättre än plan mark. I kustens 3D-modell ser ni det direkt. ☐

6. **Vad får ni själva bygga?**
   Exploateringsgrad, byggnadsyta, våningar och höjd: de avgör om huset ni vill ha ryms på tomten. ☐

7. **Finns det en lagfart, och är den fri från belastningar?**
   Det kontrollerar en jurist på Cypern i fastighetsregistret. Köp inte utan den kontrollen. ☐

8. **Har tomten tillfart, vatten och el?**
   En registrerad tillfart är viktig för bygglovet. Be att få se det skriftligt. ☐

9. **Har ni själva varit där?**
   Ingen modell känner till träd, murar och nya hus. Åk dit, helst morgon och kväll. ☐

Listan är en hjälp och ingen juridisk rådgivning. För köp, skatter och tillstånd, fråga en jurist och en arkitekt på Cypern.

METOD

Så räknar vi

1

Varje fastighet

Ur Republiken Cyperns fastighetsregister, med sin byggzon.

2

Tre våningar

Från bottenvåningen till andra våningen: 360 siktlinjer per våning mot terräng och byggnader.

3

Med havsutsikt

Betyder: havsutsiktsindex i dag 25 av 100 eller mer.

4

Fullt utbyggt

På varje ledig tomt i en byggzon står det hus som zonen tillåter.

Indexet mäter hur brett och hur nära havet syns. Det räknar bara hav som två separata beräkningar ser: över terrängen och förbi byggnaderna från mätningen. **Begränsningar:** Byggnader från mätningen 2014, nyare från OpenStreetMap. Träd saknas. En modell, inget löfte för en enskild tomt. Räknade är lediga byggtomter, inte bara dem som bjuds ut.

Så går ni vidare

1 · Hitta en tomt

Varje tomt har en egen sida med båda värdena.

solplot.com/plots

2 · Se den i 3D

Flyg över kusten och tryck på en tomt.

seaviewplot.com

3 · Ställ ett hus på den

Ställ ett hus på tomten och se solen.

placemyhome.com

4 · Gå husvisning

Gå i 3D genom fem modulhus.

virtualhouseview.com

Liten ordlista

Byggtomt	En obebyggd tomt i en byggzon.	**Byggzon**	Den bestämmer hur tätt, hur högt och med hur många våningar man får bygga.
Fastighetsregister	Det officiella registret över alla fastigheter i Republiken Cypern.	**Havsutsiktsindex**	0 till 100: hur brett och hur nära man ser havet.
Fullt utbyggt	Den dag då det står ett hus på varje ledig byggtomt.	**Officiellt nummer**	Blad, plan och skifte: så heter en tomt i fastighetsregistret.

Citera oss gärna. Ni får fritt använda alla tal i rapporten, i artiklar, prospekt och studier. Ange källan: **Solplot, Havsutsiktsrapporten Cypern 2026 (läge november 2026), solplot.com/report**