

ΑΧΙΑ

CHARTERED SURVEYORS

ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ



ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΟΙΟΙ ΕΙΜΑΣΤΕ.....	3
ΟΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΑΣ.....	3
Η ΟΜΑΔΑ ΜΑΣ.....	4-5
ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ.....	5
ΑΝΑΛΥΣΗ.....	6-26

ΠΟΙΟΙ ΕΙΜΑΣΤΕ

Η AXIA CHARTERED SURVEYORS™ ιδρύθηκε στην Κύπρο τον Μάιο του 2012. Η εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Υπουργείο Εμπορίου υπό την επωνυμία T.Dimopoulos & Associates Property Valuers L.L.C. Διαθέτει γραφεία στη Λευκωσία και τη Λάρνακα αλλά δραστηριοποιείται σε όλη την Κύπρο καθώς και σε άλλες χώρες της ΕΕ μέσω ενός δικτύου εξωτερικών συνεργατών.

Η AXIA έχει διαμορφώσει μια πελατειακή βάση από τον δημόσιο τομέα, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, μεγάλες αλυσίδες λιανικής πώλησης και ιδιώτες. Μέσα από την παροχή επαγγελματικών υπηρεσιών στους πελάτες της, η AXIA έχει εδραιώσει τη φήμη της τόσο σε τοπικό όσο και σε διεθνές επίπεδο.

Το ακαδημαϊκό υπόβαθρο των μελών ποικίλει και η επιλογή έχει γίνει με τέτοιο τρόπο ώστε να εξασφαλίζει τη διεκπεραίωση κάθε εκτίμησης με τον πιο ολοκληρωμένο τρόπο. Τα στελέχη μας είναι εγκεκριμένοι εκτιμητές, μηχανικοί και οικονομολόγοι με ειδίκευση στα χρηματοοικονομικά. Παρά το γεγονός ότι η εταιρεία μας είναι σχετικά νέα, τα στελέχη έχουν πολυετή εμπειρία που απέκτησαν εργοδοτούμενοι σε άλλες εταιρείες και οργανισμούς και η επιλογή τους έγινε με γνώμονα να ανταποκριθούν με τον καλύτερο τρόπο στον απαιτητικό όπως εξελίσσεται κλάδο των εκτιμήσεων.

Όραμα και Αξίες

Όραμά μας είναι να γίνουμε οι σύμβουλοι ακινήτων της επιλογής σας. Επιθυμούμε να είμαστε ο καλύτεροι και όχι απλά οι μεγαλύτεροι.

Οι εκθέσεις γίνονται σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS) και του RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors), προσαρμοσμένα στην τοπική αγορά. Τα στελέχη της εταιρείας είναι εγκεκριμένα μέλη του RICS, του ΕΤΕΚ (Επιστημονικό και Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου), του ΤΕΕ (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος) αλλά και μέλη του ΣΕΕΑΚ (Συνδέσμου Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου). Μας διαφοροποιεί το ότι τα στελέχη μας είναι ενεργά μέλη της ακαδημαϊκής κοινότητας της Κύπρου και πρωτοστάτες στην έρευνα στο χώρο του Real Estate.

ΟΙ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ ΜΑΣ

Η εταιρεία παρέχει ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών στον τομέα των ακινήτων όπως:

- Εκτιμήσεις ακινήτων για σκοπούς υποθήκευσης, αγοράς, ενοικίασης, επένδυσης και πώλησης.
- Εκθέσεις δέουσας επιμέλειας (due diligence reports).
- Μελέτες βιωσιμότητας για σκοπούς ανάπτυξης ή και αλλαγής χρήσεως ακινήτων.
- Παροχή συμβουλών για θέματα και υποθέσεις δικαστηρίου, όπως απαλλοτριώσεις, κληρονομίες διαζύγια, θέματα θέσμιου ενοικιαστή και άλλα.
- Έρευνα αγοράς.

Οι προσφερόμενες υπηρεσίες γίνονται με αξιοπιστία, ταχύτητα και ευελιξία όσο πολύπλοκο και να είναι το έργο που ζητείται, σε διεθνείς και εγχώριους πελάτες με τρόπο καθ' όλα εχέγγυο, άμεσο και οικείο.



Η ΟΜΑΔΑ ΜΑΣ



ΘΩΜΑΣ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ
DIRECTOR AND FOUNDER

Ο κ. Θωμάς Δημόπουλος είναι ο διευθυντής και ιδρυτής της AXIA CHARTERED SURVEYORS. Τον Ιανουάριο του 2020 διορίστηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο του IVSC (International Valuation Standards Council). Είναι Λέκτορας στο Τμήμα Εκτίμησης και Ανάπτυξης Ακινήτων στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις και επισκέπτης λέκτορας και υποψήφιος Διδάκτωρ στο Τεχνολογικό Πανεπιστήμιο Κύπρου στο Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών και Μηχανικών Γεωπληροφορικής. Είναι Διπλωματούχος Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός από την Πολυτεχνική Σχολή του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου στην Ακίνητη Περιουσία από το Πανεπιστήμιο Oxford Brookes.

Από το 2017 είναι ο Πρόεδρος του RICS Κύπρου (Royal Institution of Chartered Surveyors) και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου του Συνδέσμου Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου. Πριν την ίδρυση της AXIA εργάστηκε σε αρκετές εταιρείες στην Κύπρο και στο εξωτερικό ενώ αρκετά άρθρα του έχουν δημοσιευτεί σε αναγνωρισμένα διεθνή επιστημονικά περιοδικά. Η έρευνα και οι δημοσιεύσεις του επικεντρώνονται στις μεθοδολογίες αποτίμησης ακινήτων, στη φορολογία ακινήτων, στην ανάλυση γεωχωρικών δεδομένων και στις μαζικές εκτιμήσεις με τη χρήση τεχνικών Τεχνητής Νοημοσύνης και Μηχανικής Μάθησης.



ΤΡΥΦΩΝΑΣ ΜΑΜΑΣ
HEAD OF LARNACA OFFICE

Ο Τρύφωνας Μάμας MRICS, είναι συνιδρυτής, αναπλ. διευθυντής και επικεφαλής του Γραφείου της Λάρνακας. Είναι κάτοχος πτυχίου από το Πανελ. Πειραιώς στο Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής Χρηματοοικονομικής και πτυχίου στην Εκτίμηση και Ανάπτυξη Ακινήτων από το Πανεπιστήμιο Νεάπολις. Είναι μέλος του ΕΤΕΚ ως Εκτ. Ακινήτων και αδειούχος κτηματομεσίτης. Πριν την απασχόληση του στην AXIA, ήταν Διευθυντής οικογενειακής επιχείρησης που δραστηριοποιείται σε διαχείριση, επενδύσεις και σε μεσιτεία ακινήτα στη Λάρνακα.



ΤΕΡΕΖΑ ΚΥΠΡΙΑΝΟΥ
PROPERTY CONSULTANT

Η Τερέζα είναι μέλος του ΕΤΕΚ και απόφοιτος του Τεχνολογικού Πανεπιστημίου Κύπρου στο Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών και Μηχανικών Γεωπληροφορικής. Επί του παρόντος, ολοκληρώνει τη διατριβή της για το μεταπτυχιακό στην Ακίνητη Περιουσία στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις. Η Τερέζα εργάζεται στην AXIA από το 2016 ως σύμβουλος ακινήτων.



ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΚΥΡΙΑΚΟΥ
PROPERTY CONSULTANT

Ο Στέφανος είναι κάτοχος πτυχίου Τοπογράφου Μηχανικού από το Τεχνολογικό Πανεπιστήμιο Κύπρου και επί του παρόντος γράφει τη διατριβή του για μεταπτυχιακό δίπλωμα στην Ακίνητη Περιουσία στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις. Είναι μέλος του ΕΤΕΚ με προηγούμενη εργασιακή πείρα ως χαρτογράφος και διαχειριστής χωρικών δεδομένων και άρχισε να εργάζεται στην AXIA ως σύμβουλος ακινήτων το 2017.

Η ΟΜΑΔΑ ΜΑΣ



ΝΙΚΗ ΧΑΤΖΗΜΗΝΑ
PROPERTY CONSULTANT

Η Νίκη είναι Διπλωματούχος Αγρ. Τοπογράφος Μηχανικός από το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Επί του παρόντος, ολοκληρώνει το μεταπτυχιακό της στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις στο Τμήμα Ακίνητης Περιουσίας. Είναι μέλος του ΕΤΕΚ και εντάχθηκε στην ομάδα της AXIA ως σύμβουλος ακινήτων το 2018.



ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΚΛΕΟΒΟΥΛΟΥ
PROPERTY CONSULTANT

Η Αλεξάνδρα κατέχει πτυχίο στην Αρχιτεκτονική από το Πανεπ. Oxford Brookes και δίπλωμα Αρχιτεκτονικής από το Πανεπιστήμιο Νεάπολις. Έχει εργαστεί για αρχιτεκτονικές εταιρείες στο Ηνωμένο Βασίλειο και στην Κύπρο αλλά και σε επιχειρήσεις στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων. Σήμερα, ολοκληρώνει τη μεταπτυχιακή της σπουδή στον τομέα των Ακινήτων Περιουσίας στο Πανεπ. Νεάπολις και εργάζεται στην AXIA ως σύμβουλος ακινήτων από το 2018.



ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ
PROPERTY CONSULTANT

Ο Ευθύμιος ανήκει στην ομάδα της AXIA από το 2018. Είναι απόφοιτος του Τμήματος Πολιτικών Μηχανικών και Μηχανικών Γεωπληροφορικής του Τεχνολογικού Πανεπ. Κύπρου. Αυτή τη στιγμή ολοκληρώνει τη διατριβή του για ένα μεταπτυχιακό στην Ακίνητη Περιουσία στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις. Πριν από την απασχόλησή του στην AXIA ως σύμβουλος ακινήτων, ο Ευθύμιος ολοκλήρωσε την πρακτική του άσκηση στο Κτηματολόγιο και είναι και αρμόδιος χωρομέτρης. Είναι μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου στον κλάδο Αγρονομικής και Τοπογραφικής Μηχανικής.



ΑΓΓΕΛΑ ΑΝΤΩΝΗ
ADMINISTRATIVE OFFICER

Η Αγγέλα έχει αποκτήσει μεταπτυχιακό τίτλο στην Διοίκηση Ανθρώπινου Δυναμικού από το Πανεπ. του Μάντσεστερ. Είναι κάτοχος πτυχίου στη Διοίκηση Επιχειρήσεων και Δημόσιας Διοίκησης από το Πανεπ. Κύπρου και άρχισε να εργάζεται στην AXIA ως διοικητικός υπάλληλος το 2019.

ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ



Η AXIA Real Estate είναι μια αδειοδοτημένη κτηματομεσιτική εταιρεία η οποία ιδρύθηκε το 2018. Δραστηριοποιείται σε ολόκληρη την Κύπρο και προσφέρει ένα ευρύ φάσμα ακινήτων προς πώληση και ενοικίαση.



Το Flatmatie ιδρύθηκε το 2020 και προσφέρει υπηρεσίες αναζήτησης συγκατοίκων. Πρόκειται για μια καινοτόμα ιδέα που υλοποιήθηκε σε portal και βοηθά τους χρήστες να επιλέξουν τον ιδανικό συγκατοίκο.



Η Real Geo-Solutions ιδρύθηκε το 2018 και είναι η πρώτη εταιρεία που δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη real estate λογισμικών στην Κύπρο. Η εταιρεία έχει σχεδιάσει και αναπτύξει ένα μοναδικό και ολιστικό λογισμικό πρόγραμμα διαχείρισης ακινήτων, το οποίο ενσωματώνει ένα πλήρες Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριακών (GIS).

ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

ΚΥΠΡΟΣ

Η Κύπρος είναι το τρίτο μεγαλύτερο νησί της Μεσογείου σε μέγεθος (μετά την Σικελία και τη Σαρδηνία) με έκταση 9,251 τετραγωνικά χιλιόμετρα και πληθυσμό 875,900 χιλιάδες (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, 2018). Βρίσκεται στο ακρότατο σημείο της Μεσογείου, ανάμεσα στην Ευρώπη, την Ασία και τη Αφρική.

Η θέση της, την καθιστά μοναδική αφού λειτουργεί ως σημείο πρόσβασης για ξένες επενδύσεις στην ΕΕ αλλά και για επενδύσεις της ΕΕ σε χώρες της Ασίας και της Αφρικής. Η χώρα προσελκύει ξένες επιχειρήσεις λόγω του ελκυστικού φορολογικού της συστήματος, του νομικού και κανονιστικού της πλαισίου, του υψηλά εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού σε σχέση με άλλες Ευρωπαϊκές χώρες αλλά και της προηγμένης υποδομής της.

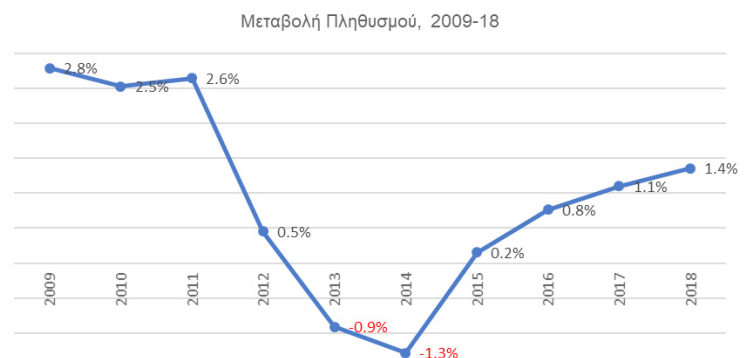
Το νησί διοικείται χωρίζεται σε δύο κύρια μέρη: την Κυπριακή Δημοκρατία η οποία ελέγχει περίπου το 58% της έκτασης του νησιού και την Τουρκοκρατούμενη περιοχή (37%) του νησιού η οποία προέκυψε ύστερα από την εισβολή της Τουρκίας στην Κύπρο, το 1974.



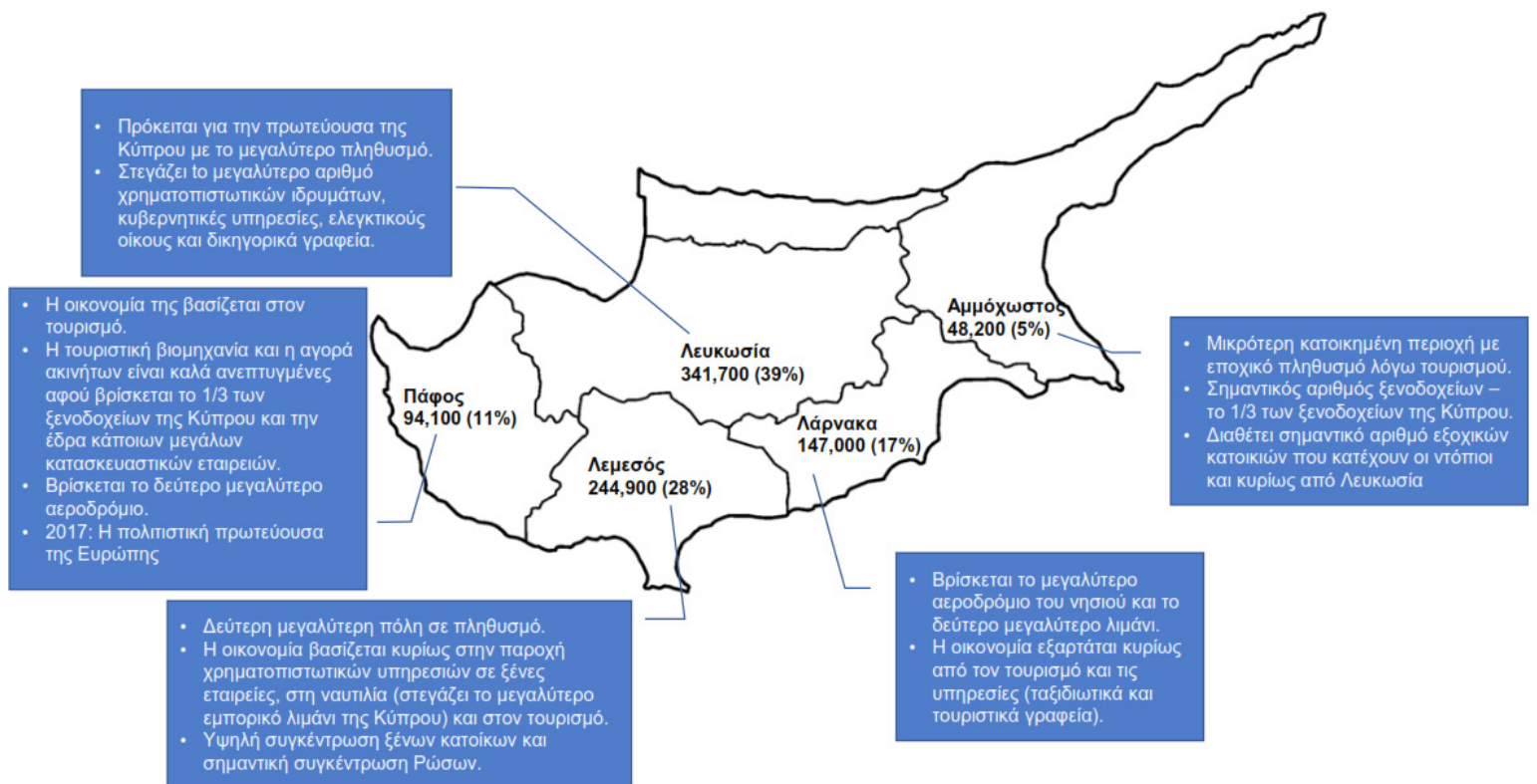
Πηγή: Wikimedia Commons

ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ

Σύμφωνα με τη Στατιστική Υπηρεσία ο πληθυσμός της Κύπρου για το έτος 2018 ανέρχεται στις 875.9 χιλιάδες - ποσοστό το οποίο έχει αυξηθεί κατά 1.4% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Πρόκειται για το υψηλότερο ποσοστό που καταγράφηκε τα τελευταία έξι χρόνια, αφού το 2012 μειώθηκε σημαντικά ενώ το 2013 και 2014 το πρόσημο ήταν αρνητικό πιθανολογούμε λόγω μετανάστευσης ή επιδείνωσης υφιστάμενων προβλημάτων υγείας λόγω παρατεταμένου άγχους.



Πηγή: CyStat



Πηγή: CyStat

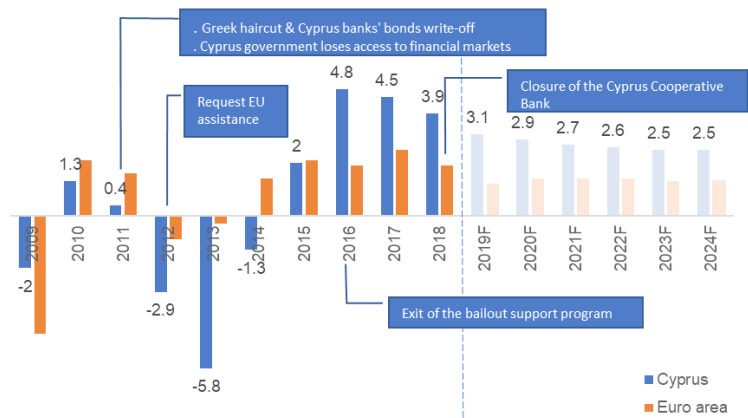
ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟ ΕΓΧΩΡΙΟ ΠΡΟΪΟΝ (ΑΕΠ)

Το Μάρτιο του 2013 η τοπική οικονομία δέχτηκε σημαντικό πλήγμα με το κούρεμα των καταθέσεων από τις δύο μεγαλύτερες εμπορικές τράπεζες (για πρώτη φορά καταγράφηκε παρόμοιο γεγονός στα παγκόσμια χρονικά). Οι αρνητικές οικονομικό-πολιτικές εξελίξεις οδήγησαν στην παραλίγο κατάρρευση του χρηματοπιστωτικού συστήματος που είχαν ως επέκταση αντιδράσεις τύπου 'ντόμινο', με συνέπεια η αγορά των ακινήτων να δεχτεί σημαντικά πλήγματα. Την παραπάνω κατάσταση πλέον έχει διαδεχθεί ένα πιο αισιόδοξο κλίμα και πιο ευνοϊκό περιβάλλον. Η τοπική οικονομία έχει σημειώσει ισχυρή ανάπτυξη από το 2015 ως αποτέλεσμα σημαντικών μεταρρυθμίσεων που οδήγησαν στη βελτίωση της εμπιστοσύνης των επενδυτών. Σημαντική συρρίκνωση ωστόσο αναμένεται το τρέχον έτος καθώς λόγω της πανδημίας του COVID19 και των εξελίξεων σε παγκόσμια κλίμακα, αναμένεται σημαντική επιβράδυνση της ανάπτυξης. Ιδιαίτερο πλήγμα σε παγκόσμιο επίπεδο αναμένεται να δεχτεί και ο τουρισμός (ξενοδοχεία, αεροπορικές εταιρείες κτλ), γεγονός που αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά την τοπική οικονομία.

Ανάλογη είναι και η εικόνα που παρουσιάζει το ΑΕΠ της χώρας, όπου τη θετική εικόνα των ετών 2006 έως το 2008, διαδέχτηκε μια ασταθής περίοδος 6 ετών όπου η εθνική παραγωγή μειώθηκε σημαντικά με αποκορύφωμα το 2012 και 2013, όπου το ΑΕΠ συρρικνώθηκε κατά 2,9 και 5,8 ποσοστιαίες μονάδες αντίστοιχα. Το 2015 ήταν το έτος της ανάκαμψης και από τότε η τοπική οικονομία παρουσιάζει ισχυρή ετήσια ανάπτυξη, η οποία θεωρείται και μια από τις υψηλότερες στην Ευρώπη. Το 2015 η Κυπριακή οικονομία αυξήθηκε κατά 2%, ενώ ακολούθησε μια έντονη αύξηση της τάξης του 4,8% το 2016 και μια εξίσου ισχυρή ανάπτυξη το 2017 (4,5%). Προβλέπεται ότι θα συνεχίσει να αυξάνεται, με βραδύτερο ωστόσο ρυθμό, περί το 2.5% - 3.1% ετησίως κατά την περίοδο 2019-2024. Φυσικά οι προβλέψεις έγιναν πριν τα μέτρα για την πανδημία και οι πραγματικοί αριθμοί αναμένουμε να είναι αρκετά χαμηλότεροι, ενώ τα αποτελέσματα των οικονομικών επιπτώσεων είναι ακόμη άγνωστα.

Τα περισσότερα έτη, η μεταβολή του ΑΕΠ της Κύπρου είναι μεγαλύτερη σε σχέση με τη μεταβολή του ΑΕΠ σε ευρωπαϊκό επίπεδο, με εξαίρεση τα έτη 2009-11 και 2014. Φαίνεται ότι η παγκόσμια οικονομική κρίση η οποία παρουσιάστηκε τα έτη αυτά, είχε επηρεάσει λιγότερο την Κύπρο, ενώ αποκορύφωμα της μεταβολής του ΑΕΠ για τη χώρα αποτελεί το έτος 2013 με το κούρεμα των καταθέσεων αφού το ΑΕΠ της Κύπρου συρρικνώθηκε κατά 5.8% ενώ σε ευρωπαϊκό επίπεδο συρρικνώθηκε μόλις 0.3%. Θετική εικόνα παρουσιάζεται ξανά τα έτη 2016-18 όπου και το ΑΕΠ της Κύπρου αυξήθηκε σημειώνοντας σχεδόν διπλάσιες ποσοστιαίες μονάδες σε σχέση με την ευρωπαϊκή περιοχή, κάτι το οποίο σύμφωνα με το IMF αναμένεται να συνεχιστεί και κατά την περίοδο 2019-2024 (προβλέψεις πριν τα μέτρα για την καταστολή της πανδημίας).

Μεταβολή ΑΕΠ, 2009-24 (%)

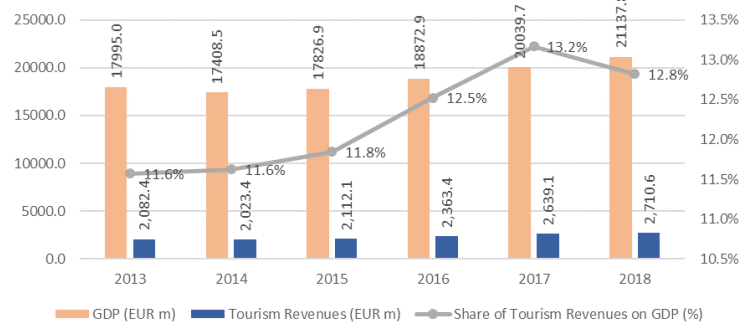


Πηγή: IMF

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ

Ο τριτογενής τομέας της χώρας (Υπηρεσίες) αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τομείς της Κυπριακής οικονομίας, με τον τουρισμό να καταλαμβάνει εξέχουσα θέση. Με 12.8% επί του ΑΕΠ για το 2018, ο τουρισμός αποτελεί ακρογωνιαίο λίθο της τοπικής οικονομίας. Όπως παρατηρείται στο ακόλουθο γράφημα, οι τουριστικές εισπράξεις παρουσιάζουν διαρκή αύξηση ως ποσοστό επί του ΑΕΠ για την περίοδο 2013-2017, όπου σημειώνεται σταθερή αύξηση από 11.6% το 2013 σε 13.2% το 2017, ενώ το 2018 παρατηρήθηκε ελάχιστη μείωση της τάξης του 0.4%, γεγονός που θα πρέπει να προβληματίσει.

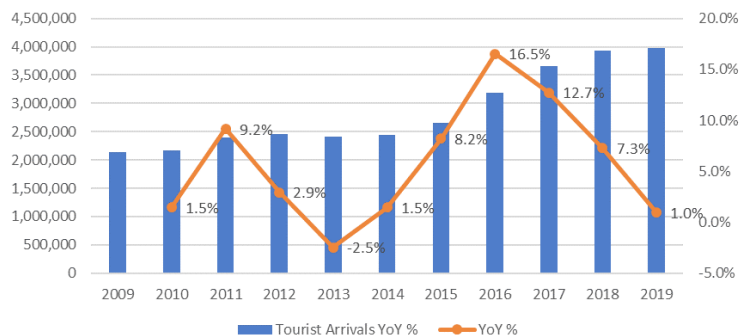
Τουριστικές εισπράξεις (€ δις) & % επί ΑΕΠ (2013-18)



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

Οι τουριστικές αφίξεις ανήλθαν σε 4εκ. περίπου το 2019, νέο ρεκόρ για την Κύπρο, το οποίο είναι κατά 1% υψηλότερο από το προηγούμενο ρεκόρ, το 2018 (3,9εκ αφίξεις). Από το 2014, παρατηρούμε έντονη ετήσια ανάπτυξη, η οποία οφείλεται στη συνολική ανάκαμψη και την εικόνα της κυπριακής οικονομίας, καθώς επίσης και στην γενικότερη αναταραχή των κοντινών χωρών της Μέσης Ανατολής. Οι αφίξεις τουριστών στην Κύπρο σχεδόν διπλασιάστηκαν τα τελευταία 10 χρόνια (2,2εκ το 2009 έναντι 4εκ το 2019). Το ακόλουθο γράφημα παρουσιάζει τις αφίξεις τουριστών στην Κύπρο και τις ετήσιες αλλαγές για την περίοδο 2009-2019. Θα πρέπει να σημειωθεί πως στο πρώτο τρίμηνο του 2020 σημειώθηκαν πολλές ακυρώσεις πτήσεων αλλά και κρατήσεων στα ξενοδοχεία και αναμένεται σημαντική συρρίκνωση στον κύκλο εργασιών όλων των τουριστικών επιχειρήσεων στην Κύπρο.

Τουριστικές Αφίξεις & Ετήσιες Μεταβολές % (2009-19)



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

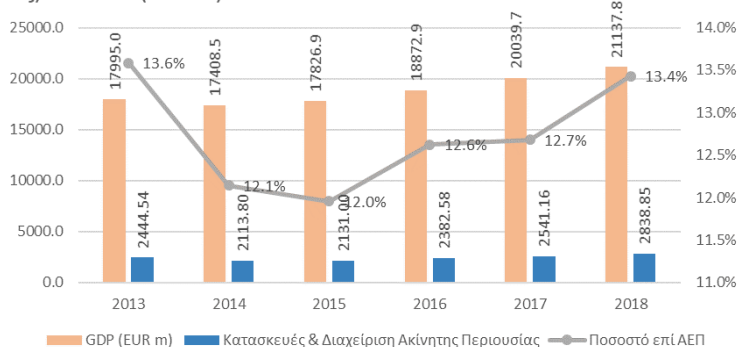
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ

Εξέχουσα θέση στον τομέα της Κυπριακής οικονομίας κατέχει και η ακίνητη ιδιοκτησία η οποία περιλαμβάνει τις κατασκευές και τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας. Για τα έτη 2013-2018 το ποσοστό επί του ΑΕΠ κυμαίνεται από 12.0% έως 13.6%. Το χαμηλότερο ποσοστό καταγράφηκε το 2015 και από τότε αυξάνεται. Σημειώνεται ότι για το έτος 2018 το ποσοστό ακίνητης ιδιοκτησίας επί ΑΕΠ ξεπερνά τις τουριστικές εισπράξεις που παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο γράφημα. Αυτό φαίνεται άλλωστε και από τον αριθμό άδειων οικοδομής ο οποίος αυξήθηκε σημαντικά σε σχέση με το προηγούμενο έτος – αύξηση αριθμού αδειών οικοδομής συνεπάγεται αύξηση στον κατασκευαστικό τομέα.

Σύμφωνα με το παρακάτω γράφημα, φαίνεται ότι από το 2014 ο αριθμός άδειων οικοδομής που εκδόθηκαν για το σύνολο των δύο κατηγοριών αυξάνεται με σχετικά σταθερό ρυθμό. Καθοριστικό ρόλο στις άδειες οικοδομής έχουν τα οικιστικά κτήρια. Αξίζει να αναφερθεί ότι ενώ για το έτος 2019 τα αποτελέσματα αφορούν τους μήνες Ιανουάριο – Νοέμβριο ο αριθμός των αδειών που εκδόθηκαν φαίνεται να ξεπερνά ήδη τον αντίστοιχο αριθμό ολόκληρου του προηγούμενου έτους.

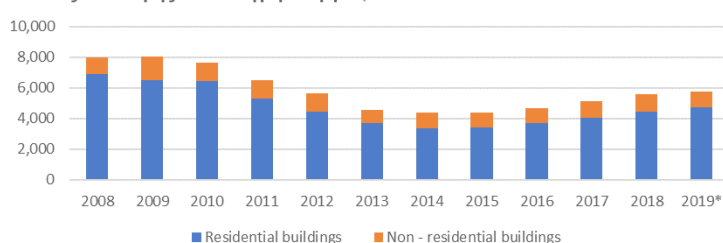
Στο τρίτο γράφημα αυτής της ενότητας απεικονίζεται ο αριθμός αδειών που εκδόθηκαν για όλα τα έργα σε κάθε επαρχία. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να αναφερθεί ότι ο αριθμός των αδειών αποτελεί απλά μια ένδειξη της μελλοντικής προσφοράς, αφού κάποια από τα αδειοδοτημένα έργα αναμένεται να μην ξεκινήσουν. Για κάθε έτος η Λευκωσία και η Λεμεσός κατέχουν την πρώτη και δεύτερη θέση αντίστοιχα, ενώ η Αμμόχωστος την τελευταία θέση. Σημαντική παρατήρηση είναι το ότι για τα έτη 2010 με 2015 η Πάφος κατείχε την τρίτη θέση και η Λάρνακα την τέταρτη, ενώ από 2016 και μετά την τρίτη θέση σε αριθμό άδειων οικοδομής κατέχει η επαρχία Λάρνακας άλλη σημαντική ένδειξη για την αναβάθμιση της περιοχής και την αύξηση της ζήτησης. Αν και η Λάρνακα για αρκετά χρόνια υστερούσε σε σχέση με τις υπόλοιπες επαρχίες, φαίνεται πως πλέον είναι αρκετά ανταγωνιστική. Μερικοί από τους παράγοντες που συνετέλεσαν σε αυτό, είναι η ίδρυση του Πανεπιστημίου UCLAN το οποίο βοήθησε στην αναβάθμιση της περιοχής Πύλας - Ορόκλινης με την ανέγερση συγκροτημάτων

Εισπράξεις από κατασκευές και διαχείριση ακίνητης περιουσίας (€ δις) & επί ΑΕΠ (2013-18)



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

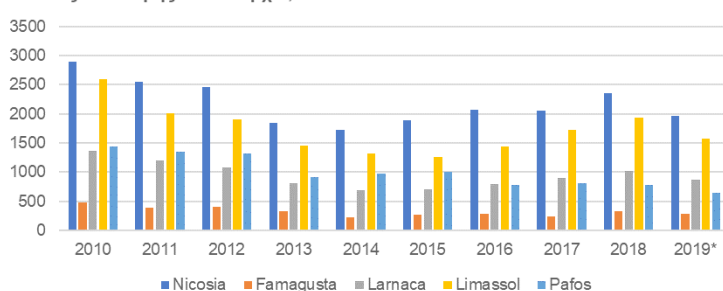
Άδειες οικοδομής ανά κατηγορία έργου, 2008-19*



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

διαμερισμάτων, οι προχωρημένες εργασίες για το πρώτο μεγάλο εμπορικό κέντρο (mall), η ανέγερση πεντάστερου ξενοδοχείου στην περιοχή του λιμανιού αλλά και άλλων, η απομάκρυνση διυλιστηρίων και η αλλαγή πολεοδομικών ζωνών – πιθανολογείται κατάργηση των ζωνών SEVESO – αλλά και η εκπόνηση του Σχεδίου περιοχής Δεκέλειας.

Άδειες οικοδομής ανά επαρχία, 2010-19



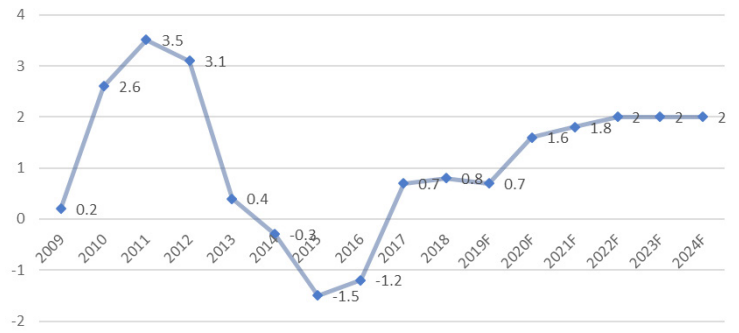
Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

*Για το έτος 2019 τα δεδομένα αφορούν τους μήνες Ιανουάριο – Νοέμβριο

ΠΛΗΘΩΡΙΣΜΟΣ, ΑΝΕΡΓΙΑ

Στα παρακάτω γραφήματα παρουσιάζονται η μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή (πληθωρισμός) και το ποσοστό ανεργίας, σύμφωνα με το IMF και την Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου αντίστοιχα. Και οι δύο αυτοί μακροοικονομικοί δείκτες αντανάκλουν την επίδοση της οικονομίας, ενώ επίσης επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα την αγορά ακινήτων (π.χ. μεταβολή τιμών κλπ.). Μετά από τρία χρόνια αρνητικού πληθωρισμού (2014-16), ο δείκτης τιμών καταναλωτή αυξήθηκε κατά 0.7% το 2017 με περαιτέρω αύξηση κατά 0.8% το 2018 και κατά 0.7% το 2019 (προσωρινά στοιχεία), ενώ σύμφωνα με τις προβλέψεις αναμένεται να αυξηθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια, φθάνοντας το 2% το 2024, κατοπτρίζοντας τις αισιόδοξες προσδοκίες της τοπικής οικονομίας (σημ. οι προβλέψεις έγιναν πριν από τα γεγονότα με τον κορωνοϊό).

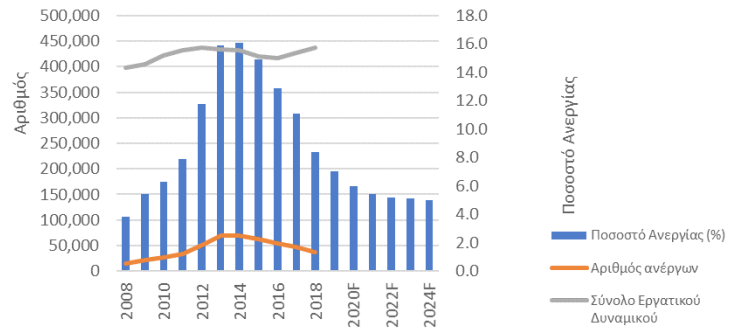
Μεταβολή Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Πληθωρισμός), 2009-24



Πηγή: IMF

Αντίστοιχα, το ποσοστό ανεργίας βρίσκεται στο 8.4% το 2018, ποσοστό εμφανώς χαμηλότερο σε σχέση με το υψηλότερο της τελευταίας δεκαετίας (16,1% το 2014). Σημειώνεται ωστόσο ότι παραμένει υψηλότερο από τα χαμηλά επίπεδα της περιόδου 2009-10 (5,4%-6,3%). Σύμφωνα με το IMF, το 2019 το ποσοστό ανεργίας ανέρχεται στο 7% (προσωρινά στοιχεία), ένδειξη σημαντικά χαμηλότερη σε σχέση με το προηγούμενο έτος και κοντά στο επίπεδο του 2011, γεγονός που αντανάκλα τη βελτίωση της τοπικής οικονομίας, της προσφοράς θέσεων εργασίας και της παρουσίας σημαντικών εταιρειών και ευκαιριών εργοδότησης. Επίσης σημαντικό είναι και το γεγονός ότι παρότι τα τελευταία τρία έτη το σύνολο του εργατικού δυναμικού της χώρας αυξάνεται, το ποσοστό της ανεργίας μειώνεται αισθητά. Το ποσοστό αυτό αναμένεται να μειωθεί και τα προσεχή έτη σύμφωνα με τις προβλέψεις του IMF, φθάνοντας στο 5% έως το 2024.

Ανεργία, 2008-24



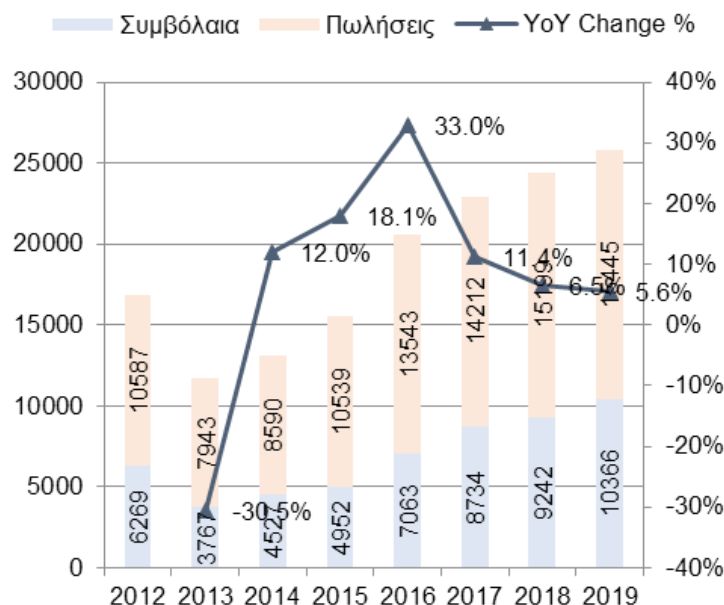
Πηγή: CySTAT, IMF



ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Σύμφωνα με το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κύπρου, οι συνολικές συναλλαγές ακινήτων (πωλήσεις / μεταβιβάσεις και πωλητήρια έγγραφα / συμβόλαια) έφτασαν σε υψηλό επίπεδο, περίπου 25,811 το 2019, παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση της τάξης του 5.6% σε σχέση με το 2018 και 120.4% σε σχέση με το χαμηλότερο σε αριθμό πωλήσεων έτος, 2013. Από το 2ο τρίμηνο του 2014, το θετικό κλίμα έχει επιστρέψει και οι αγοραστές έχουν αρχίσει να εμπιστεύονται τον τομέα των ακινήτων και τη σταθερότητα της χώρας, γεγονός που αποδεικνύεται από τις συνεχείς ετήσιες αυξήσεις των συναλλαγών. Σημαντικό ποσοστό των πωλήσεων ωστόσο αφορά αναδιαρθρώσεις και αποκτήσεις ακινήτων από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς.

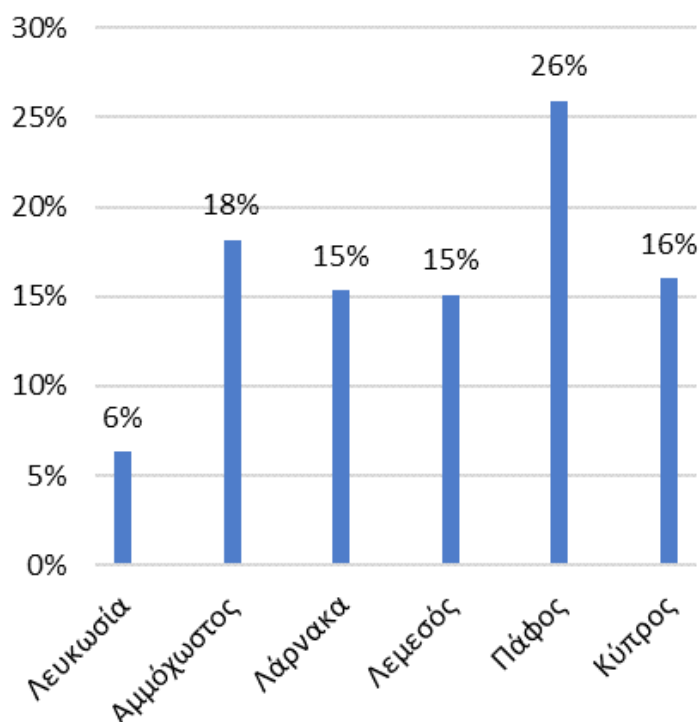
Συμβόλαια & Πωλήσεις - Μεταβολή % Συνόλου, 2012-19



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Το ποσοστό αλλοδαπών αγοραστών ανέρχεται σε 16% σε εθνικό επίπεδο, ενώ παρατηρείται σημαντικό εύρος μεταξύ των Επαρχιών. Πιο συγκεκριμένα, η Λευκωσία παρουσιάζει το χαμηλότερο ποσοστό με μόλις 6% αγορές από αλλοδαπούς αγοραστές, γεγονός που αποδεικνύει την ελκυστικότητα της εν λόγω Επαρχίας στο εγχώριο αγοραστικό κοινό (κυρίως αγοραστές πρώτης κατοικίας). Το μεγαλύτερο ποσοστό αλλοδαπών αγοραστών συγκεντρώνει η Πάφος, με 26%, επαληθεύοντας το ότι εν λόγω περιοχή αποτελεί κορυφαίο προορισμό εκτός από τους ξένους τουρίστες και στους αγοραστές ακινήτων. Οι υπόλοιπες τρεις Επαρχίες είναι ομοιογενείς συγκεντρώνοντας ποσοστά της τάξης του 15-18%.

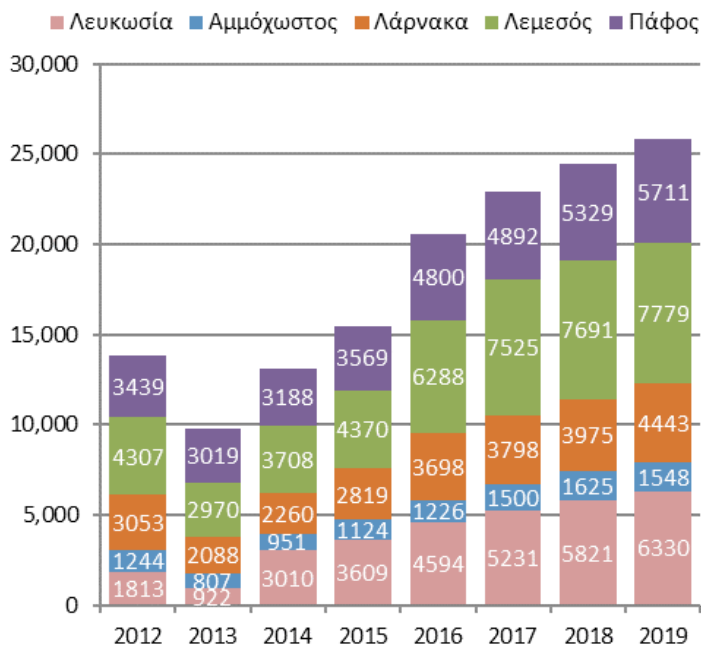
Ποσοστό Αλλοδαπών Αγοραστών (% Επί του συνόλου, 2012-19)



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

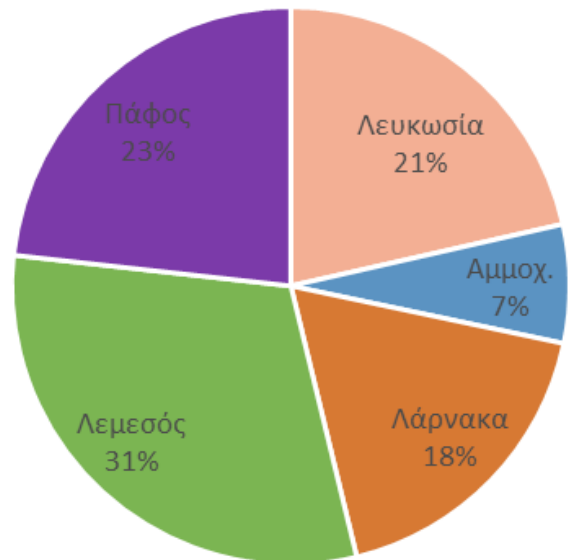
Σε επίπεδο Επαρχιών και κατά μέσο όρο για το διάστημα 2012-19, η Λεμεσός συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό συναλλαγών Παγκύπρια με 31%, ακολουθεί σε κοντινή απόσταση η Πάφος με 23% και η Λευκωσία με 21%, ενώ η Λάρνακα και η Αμμόχωστος συγκεντρώνουν 18% και 7% αντίστοιχα. Τα παρακάτω γραφήματα παρουσιάζουν τις συνολικές συναλλαγές αλλά και το μερίδιο ανά Επαρχία για την περίοδο 2012-19.

Σύνολο Συναλλαγών ανά επαρχία, 2012-19



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

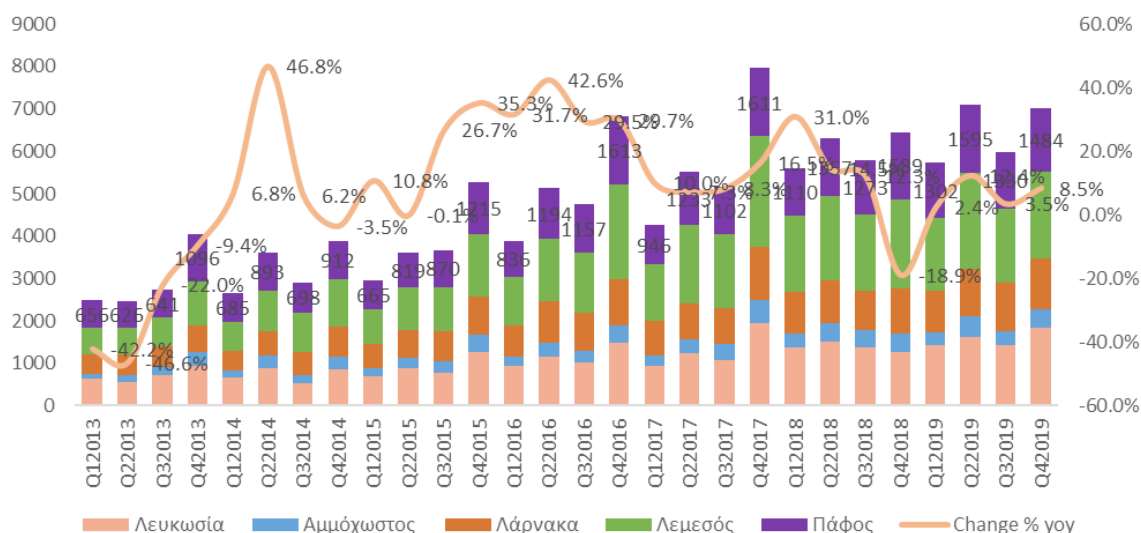
Μερίδιο Συνολικών Συναλλαγών ανά Επαρχία (2012-19)



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Στο παρακάτω γράφημα, φαίνεται η διακύμανση των κτηματικών συναλλαγών σε απόλυτο αριθμό ανά επαρχία για την περίοδο 2013-19. Και σε αυτή την περίπτωση φαίνεται πως οι συναλλαγές για τα έτη αυτά δεν έπεσαν κάτω από τις 2,000 ανά τρίμηνο, ενώ το 2019 καταγράφηκαν μεταξύ 5,731 – 7,091 ανά τρίμηνο. Το τέταρτο τρίμηνο του 2017 σημειώθηκε ο μεγαλύτερος αριθμός συναλλαγών (8,000) που καταγράφηκε από το 2013, που ήταν αποτέλεσμα του νεοεισαχθέντος ΦΠΑ (19%) σε οικόπεδα που επιβλήθηκαν στις συναλλαγές μετά την 1η Ιανουαρίου 2018. Αυτός ήταν ο λόγος της μείωσης της ετήσιας βάσης (year-on-year, yoy) κατά 18.9% από το 4ο τρίμηνο του 2017 στο 4ο τρίμηνο του 2018, ενώ βέβαια παρατηρούνται αυξήσεις μεταξύ των τριμήνων του 2019 σε σχέση με τα αντίστοιχα τρίμηνα του προηγούμενου έτους.

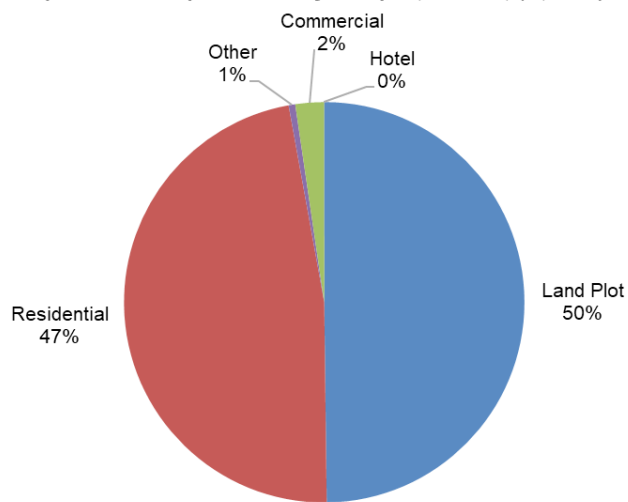
Σύνολο Συναλλαγών ανά Τρίμηνο & ανά Επαρχία - Μεταβολή % yoy (2013-19)



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Στο παρακάτω γράφημα παρουσιάζεται το μερίδιο συναλλαγών ανά τυπολογία ακινήτου (γη / γεωτεμάχιο, κατοικία, επαγγελματικό ακίνητο, ξενοδοχείο, άλλο) για την περίοδο 2014-19 (μέσος όρος). Τα οικιστικά ακίνητα (διαμερίσματα, κατοικίες) καταλαμβάνουν το 47% των συναλλαγών, ενώ οι συναλλαγές γεωτεμαχίων ακολουθούν με 50%. Οι υπόλοιπες κατηγορίες ακινήτων (επαγγελματικά ακίνητα, ξενοδοχεία και άλλα) συγκεντρώνουν πολύ χαμηλά ποσοστά κάτω του 3%, απαρτίζοντας ένα πολύ μικρό κομμάτι της αγοράς ακινήτων.

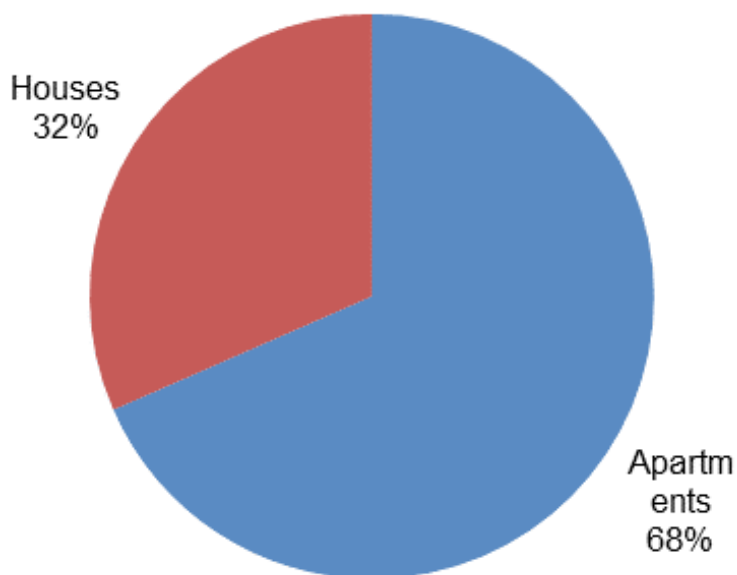
Μερίδιο Συναλλαγών ανά είδος Ακινήτου, 2014-19, (% Μ.Ο.)



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

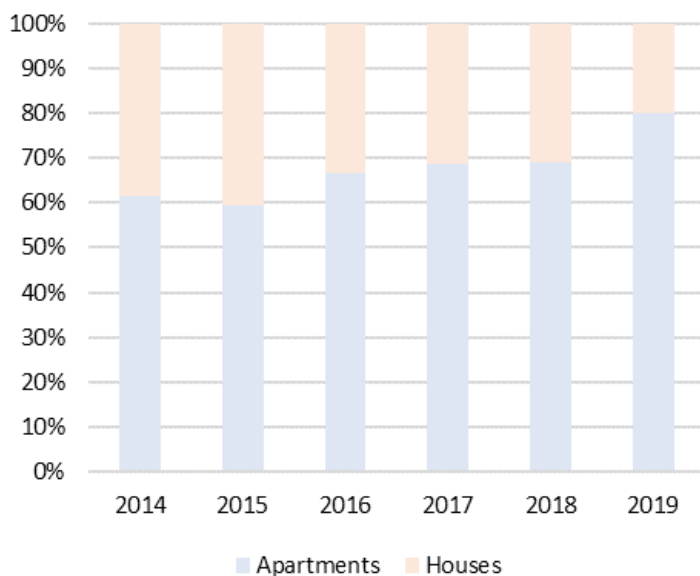
Σε ότι αφορά τις συναλλαγές οικιστικών ακινήτων, τα οποία διαχωρίζονται για σκοπούς ανάλυσης σε διαμερίσματα και κατοικίες, η πλειοψηφία (68%) αφορά σε διαμερίσματα ενώ το υπόλοιπο 32% αφορά σε κατοικίες. Τα ποσοστά αυτά αφορούν στο Μ.Ο. της περιόδου 2014-19, ενώ δεν παρουσιάζουν έντονες διακυμάνσεις ανά έτος (βλ. παρακάτω γραφήματα).

Μερίδια Διαμερισμάτων & Κατοικιών (% επί του Συνόλου Συναλλαγών Οικιστικών Ακινήτων, Μ.Ο. 2014-19)



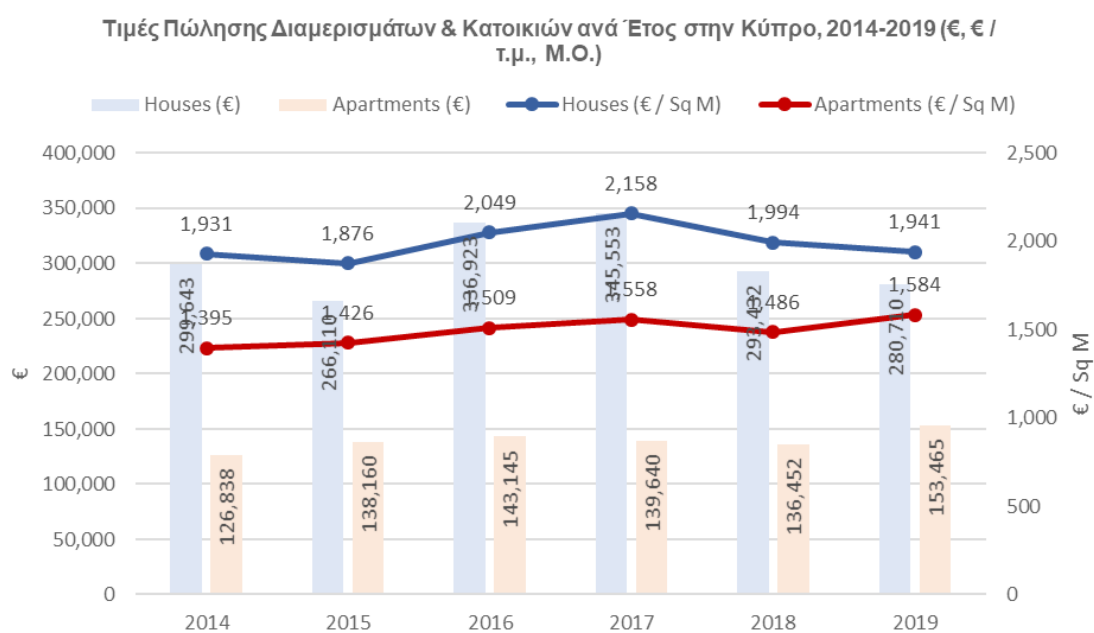
Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Μερίδια Διαμερισμάτων & Κατοικιών (% επί του Συνόλου Συναλλαγών Οικιστικών Ακινήτων, Μ.Ο. 2014-19)



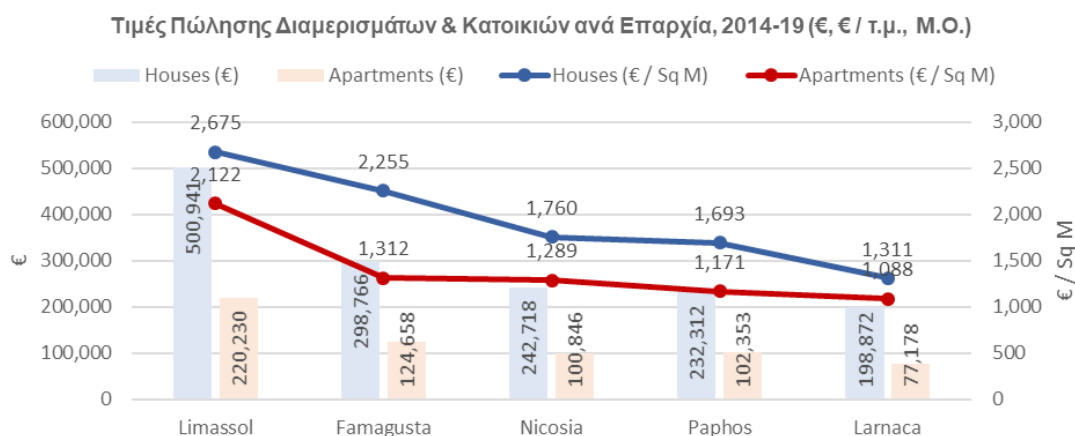
Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Στο παρακάτω γράφημα φαίνονται οι μέσες τιμές πώλησης διαμερισμάτων και κατοικιών (σε όρους € αλλά και € / τ.μ.) για την περίοδο 2014-19 σε εθνικό επίπεδο. Τα στοιχεία αφορούν σε περίπου 22,014 συναλλαγές για τις οποίες διατίθενται σχετικά στοιχεία. Σε εθνικό επίπεδο και για όλη την εν λόγω περίοδο, τα διαμερίσματα που πωλήθηκαν παρουσιάζουν μέση επιφάνεια 106τ.μ., μέση τιμή πώλησης €141,000 περίπου και μέση τιμή ανά τ.μ. €1,514. Αντίστοιχα, οι κατοικίες που πωλήθηκαν την ίδια περίοδο παρουσιάζουν μέση επιφάνεια 149τ.μ., μέση τιμή πώλησης €306,000 περίπου και μέση τιμή ανά τ.μ. €2,000. Η βελτίωση της Κυπριακή οικονομίας και, συνεπώς, της δραστηριότητας του τομέα ακινήτων από το 2015 και μετά αποτυπώνεται στη σταθερή αύξηση των τιμών πώλησης των κατοικιών, με εξαίρεση το 2018 και το 2019 όπου παρατηρούμε διόρθωση των τιμών. Συγκεκριμένα παρατηρούμε μείωση των τιμών της κατοικίας κατά 2.7% (σε € / τ.μ.), από €1,994/ τ.μ. το 2018 σε €1,941 / τ.μ. το 2019 και μείωση κατά 4.3% σε κεφάλαιο (από €293,432 το 2018 σε €280,710 το 2019). Από την άλλη, τα διαμερίσματα τα τελευταία έτη παρουσιάζουν αυξομειώσεις, με το έτος 2019 να κατέχει την υψηλότερη μέση τιμή πώλησης (€153,465). Πιο συγκεκριμένα το 2019, παρατηρούμε μια αύξηση (c.6.6%) της μέσης τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο για διαμερίσματα και διπλάσια αύξηση (c.12.5%) στις κεφαλαιακές αξίες, παρόλο που το μέσο μέγεθος μονάδων παρέμεινε το ίδιο (90τ.μ.).



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

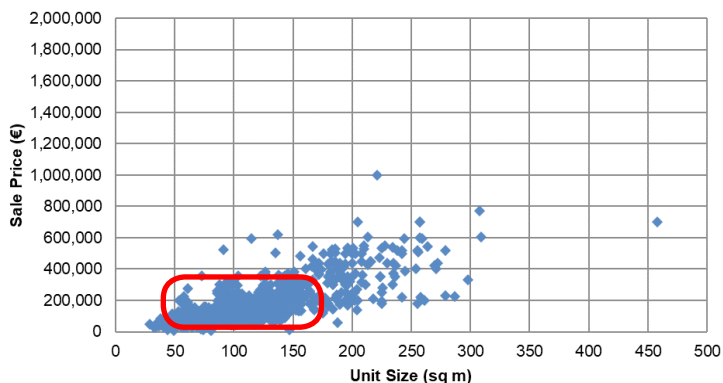
Στο παρακάτω γράφημα απεικονίζονται οι μέσες τιμές πώλησης διαμερισμάτων και κατοικιών (σε όρους € αλλά και € / τ.μ.) ανά Επαρχία για την περίοδο 2014-2019. Η Λεμεσός παρουσιάζει τις υψηλότερες τιμές και στις δύο κατηγορίες, όπου τα διαμερίσματα πωλούνται προς €220,000 (€2,120/τ.μ.) και οι κατοικίες προς €501,000 (€2,675/τ.μ.). Ακολουθεί η Αμμόχωστος με τιμές €125,000 (€1,312/τ.μ.) για τα διαμερίσματα και €299,000 (€2,255/τ.μ.) για τις κατοικίες. Η Λάρνακα παρουσιάζει τις χαμηλότερες τιμές, με τα διαμερίσματα να πωλούνται προς €77,000 (€1,088/τ.μ.) και οι κατοικίες προς €199,000 (€1,311/τ.μ.). Οι χαμηλότερες αξίες στη Λάρνακα πιθανολογούμε να είναι σημαντικός παράγοντας της αύξησης του ενδιαφέροντος για ακίνητα στην περιοχή από Κύπριους και ξένους αγοραστές λόγω και της μη προσιτότητας σε άλλες επαρχίες π.χ. στη Λεμεσό.



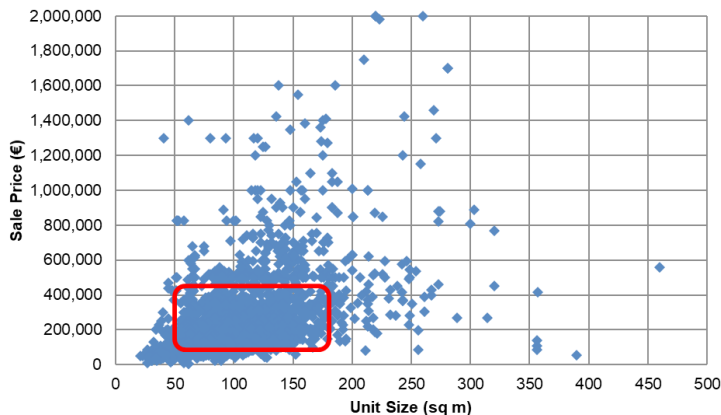
Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Τα παρακάτω διαγράμματα διασποράς (Scatter Graph) μεταξύ τιμών πώλησης (€) και εμβαδού **διαμερισμάτων** (τ.μ.) που πουλήθηκαν στις πέντε επαρχίες Κύπρου την περίοδο 2014-19 (περίπου 16,313 συνολικά, συναλλαγές για τις οποίες διατίθενται στοιχεία), δείχνουν πως η πλειοψηφία των συναλλαγών αφορά διαμερίσματα μεταξύ 50-150 τ.μ. (εκτός από την Αμμόχωστο όπου τα διαμερίσματα είναι μέχρι 120τ.μ.) με τιμές πώλησης έως €400,000 (εκτός από τη Λάρνακα και την Αμμόχωστο που φτάνουν τις €200,000. Παρατηρήθηκαν μερικές ακραίες τιμές πώλησης μεταξύ €1-2 εκ. - κυρίως στη Λεμεσό). Αυτό πιθανό να οφείλεται στο γεγονός ότι οι αγοραστές των διαμερισμάτων αυτών είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν premiums λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των ακινήτων αυτών (π.χ. εξαιρετική ποιότητα κατασκευής, θέα / ρετιρέ, μοναδικότητα, ιδιαίτερη τοποθεσία κλπ.). Για παράδειγμα, ένα διαμέρισμα 220 τ.μ. πωλήθηκε προς €2εκ. περίπου (€9,090/τ.μ.). Βεβαίως, ο αριθμός αυτών των αγοραπωλησιών είναι σχετικά μικρός όπως φαίνεται και στο γράφημα και θα λέγαμε ότι αφορά κυρίως στα οργανωμένα resorts (π.χ. Limassol Marina, Aphrodite Hills) ή στους νεόδμητους ουρανοξύστες της Λεμεσού (The One, Del Mar κλπ) που σχετίζονται με επενδυτικά προγράμματα για απόκτηση υπηκοότητας, από επενδυτές εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης.

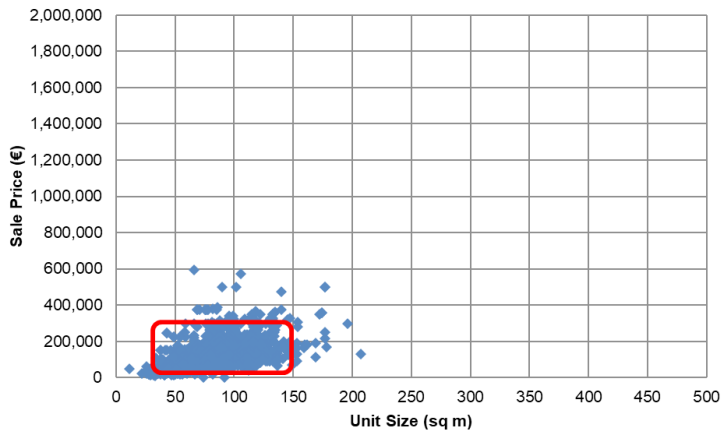
Διάγραμμα διασποράς μεταξύ Τιμής Πώλησης (€) και εμβαδού (τ.μ.) Διαμερισμάτων, 2014-19 (Λευκωσία)



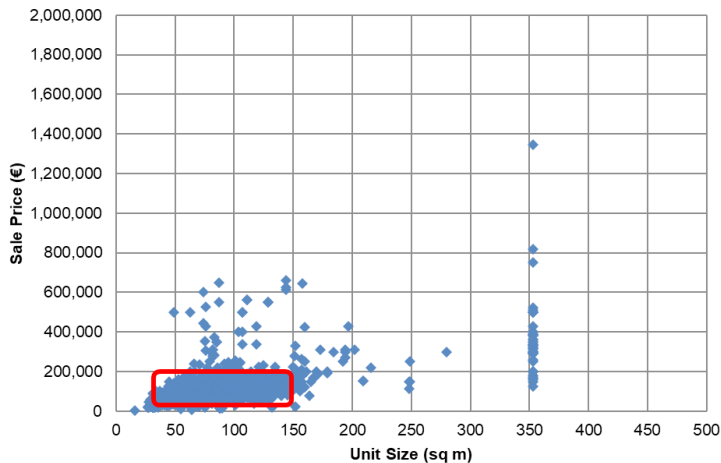
Διάγραμμα διασποράς μεταξύ Τιμής Πώλησης (€) και εμβαδού (τ.μ.) Διαμερισμάτων, 2014-19 (Λεμεσό)



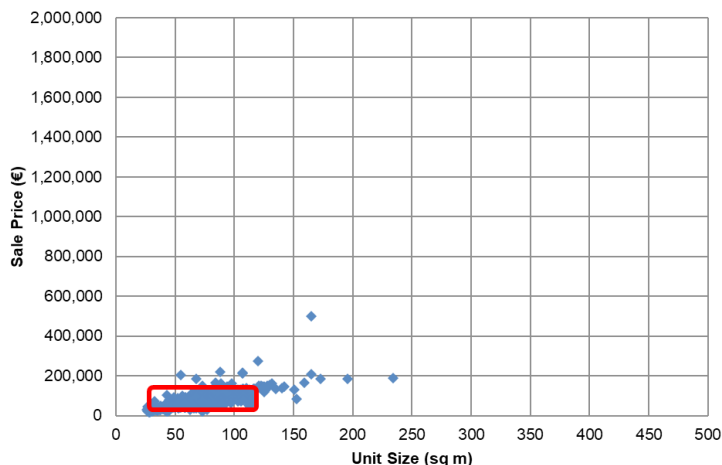
Διάγραμμα διασποράς μεταξύ Τιμής Πώλησης (€) και Εμβαδού Διαμερισμάτων (τ.μ.), 2014-19 (Παφός)



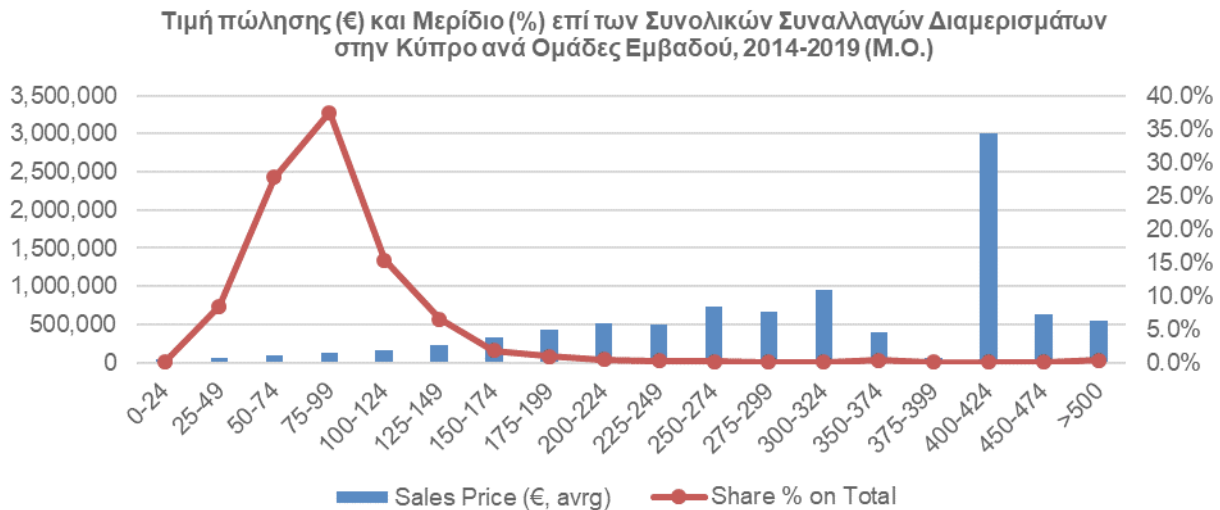
Διάγραμμα διασποράς μεταξύ Τιμής Πώλησης (€) και Εμβαδού (τ.μ.) Διαμερισμάτων, 2014-19 (Λάρνακα)



Διάγραμμα διασποράς μεταξύ Τιμής Πώλησης (€) και Εμβαδού (τ.μ.) Διαμερισμάτων, 2014-19 (Αμμόχωστος)

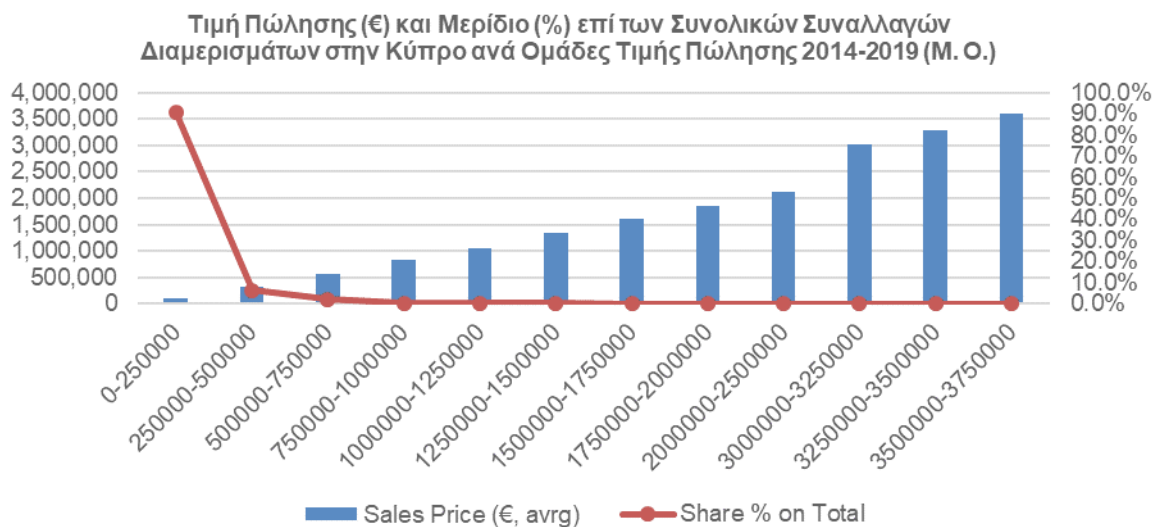


Εμβαθύνοντας λίγο περισσότερο στις συναλλαγές διαμερισμάτων στην Κύπρο και για το διάστημα 2014-19, παρατηρούμε ότι η πλειοψηφία των πωλήσεων (95.6%) αφορούν ακίνητα με εμβαδό 25-150 τ.μ., το μεγαλύτερο μέρος των οποίων (80.7% επί του συνόλου) αφορούν διαμερίσματα μεταξύ 50-100 τ.μ. (βλ. παρακάτω γράφημα). Οι μέσες τιμές πώλησης κυμαίνονται περί τις €58,000 για την κατηγορία 25-50 τ.μ., €90,500 για την κατηγορία 50-75 τ.μ., €124,000 για την κατηγορία 75-100 τ.μ., €166,000 για την κατηγορία 100-125 τ.μ. και €232,000 για την κατηγορία 125-150 τ.μ. Μόλις το 2.6% του συνόλου αφορά συναλλαγές διαμερισμάτων μεγαλύτερα από 150 τ.μ. με τις μέσες τιμές πώλησης να κυμαίνονται μεταξύ €327,000 - €3,000,000 (αναλόγως μεγέθους).



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

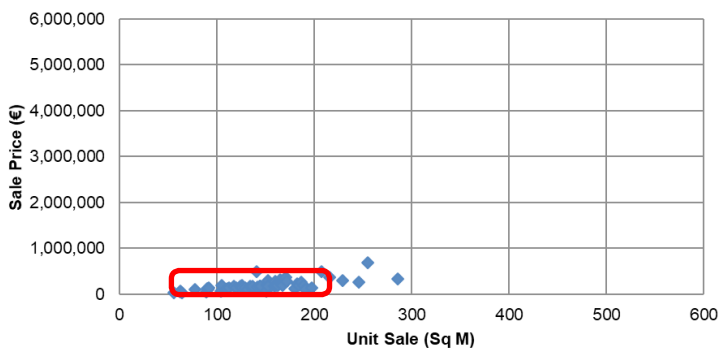
Όπως φαίνεται στο παρακάτω γράφημα, αναλύοντας το ίδιο δείγμα **διαμερισμάτων** και για την ίδια περίοδο, το 90.8% των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν στην Κύπρο ήταν μέχρι €250,000 (Μ.Ο. €105,000). Το 6.4% των συναλλαγών καταγράφεται μεταξύ €250,000 - €500,000 με μέση τιμή €327,000, ενώ μέρος αυτών καθώς και το περίπου 2% των συναλλαγών που κυμαίνονται μεταξύ €500,000 και €750,000, έχουν ως σημαντικότερο κίνητρο αγοράς την έκδοση Golden Visa (ή Permanent Residency) που έχει ως ελάχιστη επένδυση τις €300,000. Περίπου το 0.5% του συνόλου αφορά σε συναλλαγές άνω των €750,000, γεγονός που καταδεικνύει την πολύ περιορισμένη ζήτηση για διαμερίσματα αυτής της αξίας.



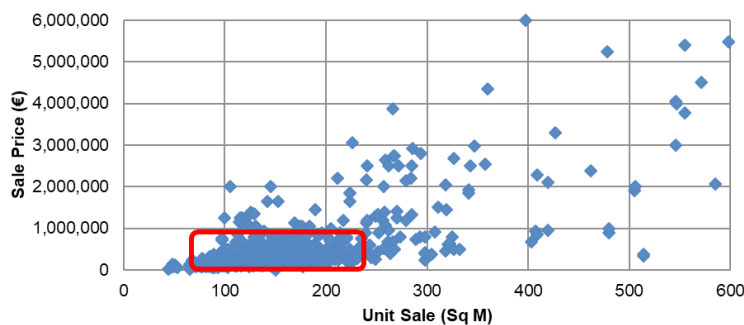
Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Τα παρακάτω διαγράμματα διασποράς (Scatter Graph) μεταξύ τιμών πώλησης (€) και εμβαδού **κατοικιών** (τ.μ.) που πουλήθηκαν στις πέντε επαρχίες της Κύπρου την περίοδο 2014-19 (περίπου 4,359 συναλλαγές για τις οποίες διατίθενται στοιχεία), δείχνει πως η πλειοψηφία των συναλλαγών αφορά κατοικίες μέχρι 200 τ.μ. με τιμές πώλησης από €500,000 έως €750,000. Παρατηρούμε ότι η σχέση μεταξύ τιμής πώλησης και εμβαδού δεν είναι γραμμική αλλά παρουσιάζει εκθετική μορφή καθώς από ένα μέγεθος ακινήτου και πάνω (περίπου 250 τ.μ.), η αξία αυξάνεται εκθετικά (κάτι το οποίο φαίνεται αισθητά στις Επαρχίες Λεμεσού και Πάφου). Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ορισμένων ακινήτων αιτιολογούν υψηλότερες τιμές τις οποίες είναι διατεθειμένη να πληρώσει μια μερίδα αγοραστών (κυρίως αλλοδαποί επιχειρηματίες - επενδυτές) για απόκτηση κυπριακής υπηκοότητας.

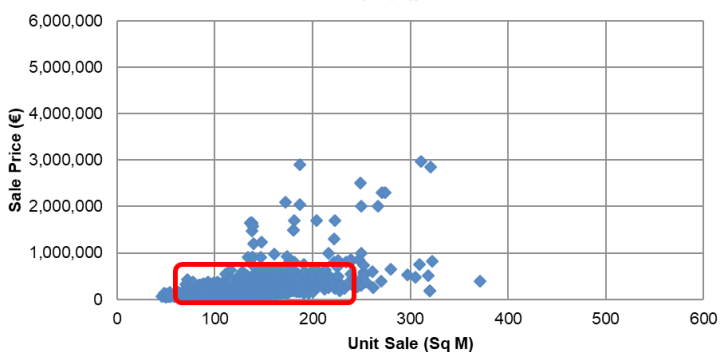
Διάγραμμα Διασποράς μεταξύ Τιμής Πώλησης (€) & Εμβαδού (τ.μ.) Κατοικιών, 2014-19 (Λευκωσία)



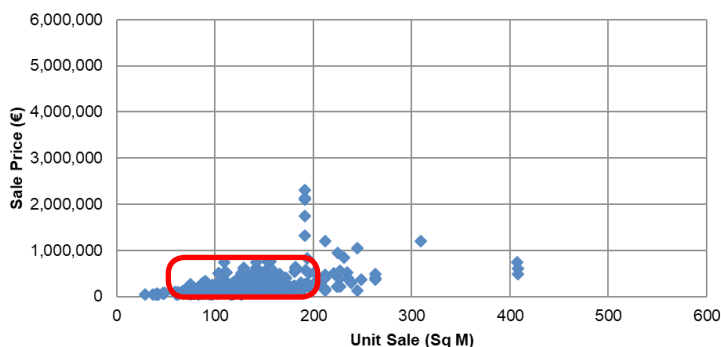
Διάγραμμα διασποράς μεταξύ Τιμής Πώλησης (€) & Εμβαδού (τ.μ.) Κατοικιών, 2014-19 (Λεμεσός)



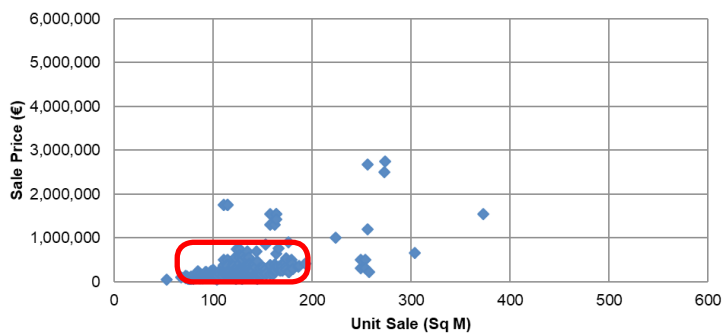
Διάγραμμα διασποράς μεταξύ Τιμής Πώλησης (€) & Εμβαδού (τ.μ.) Κατοικιών, 2014-19 (Πάφος)



Διάγραμμα διασποράς μεταξύ Τιμής Πώλησης (€) & Εμβαδού (τ.μ.) Κατοικιών, 2014-19 (Λάρνακα)

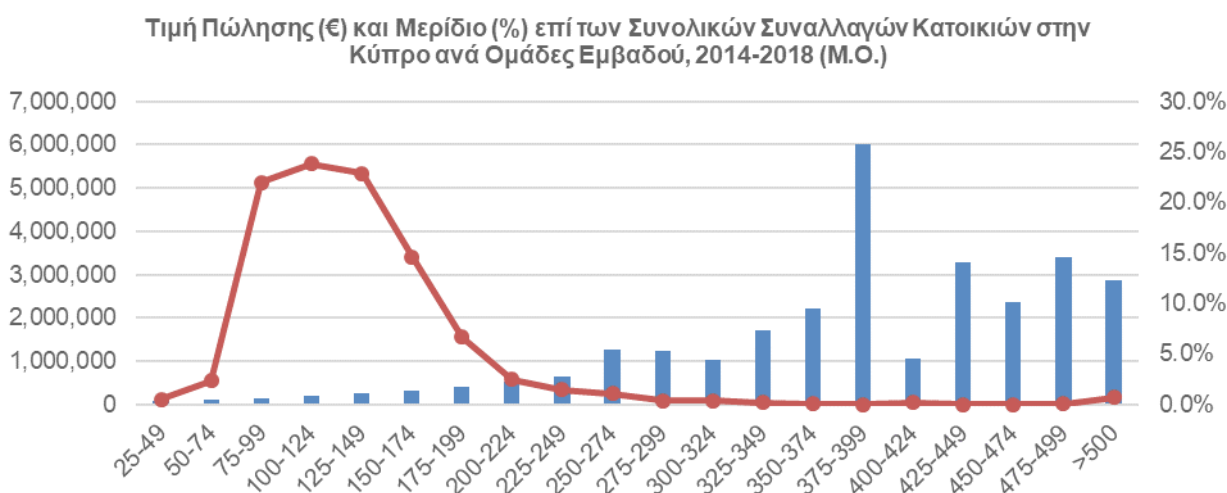


Διάγραμμα Διασποράς μεταξύ Τιμής Πώλησης (€) & Εμβαδού (τ.μ.) Κατοικιών, 2014-19 (Αμμόχωστος)



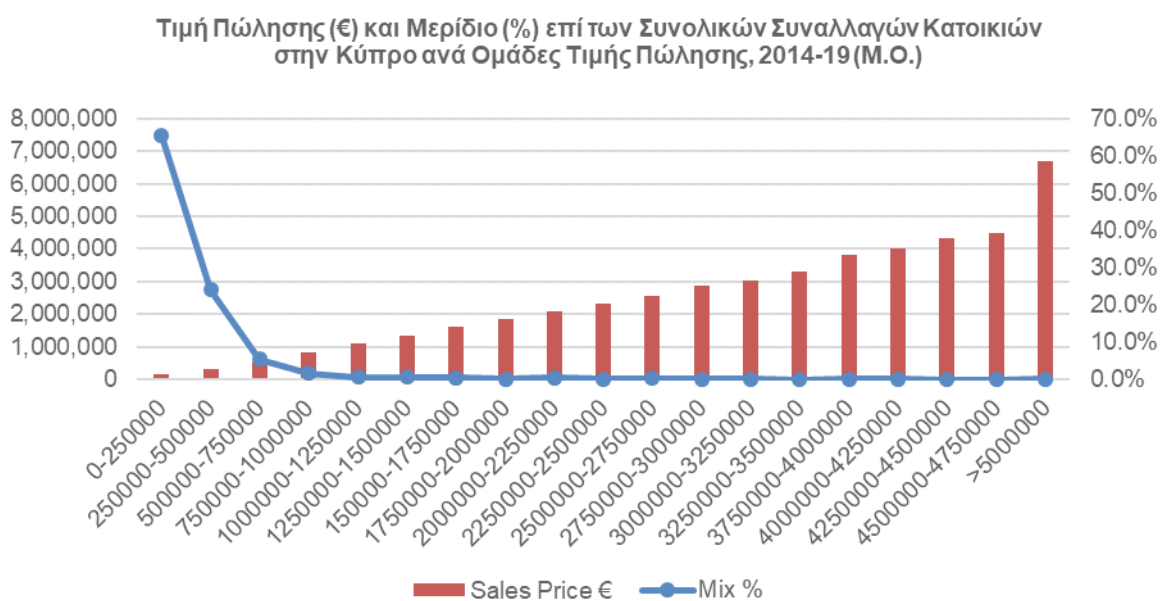
Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Αναλύοντας λίγο περισσότερο τις συναλλαγές κατοικιών στην Κύπρο και για το διάστημα 2014-19, παρατηρούμε ότι η πλειοψηφία των πωλήσεων (83.3%) αφορούν ακίνητα με εμβαδό 75-175 τ.μ. (βλ. παρακάτω γράφημα). Οι μέσες τιμές πώλησης κυμαίνονται περί τις €141,000 για την κατηγορία 75-100 τ.μ., €207,000 για την κατηγορία 100-125 τ.μ., €271,000 για την κατηγορία 125-150 τ.μ. και €319,000 για την κατηγορία 150-175 τ.μ. Περίπου το 11% των συναλλαγών αφορά κατοικίες εμβαδού 175-250 τ.μ. με τιμές πώλησης μεταξύ €410,000 - €635,000. Περίπου το 3.2% του συνόλου αφορά συναλλαγές κατοικιών άνω των 250 τ.μ. με τις μέσες τιμές πώλησης να κυμαίνονται μεταξύ €1-€6 εκατομμυρίων.



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Όπως φαίνεται στο παρακάτω γράφημα, αναλύοντας το ίδιο δείγμα κατοικιών και για την ίδια περίοδο, το 88% των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν στην Κύπρο ήταν μέχρι €540,000. Από αυτές, το 63% εμπίπτουν στο εύρος €0 - €250,000 (Μ.Ο. €152,000) και το υπόλοιπο 25% είναι από €250,000 έως €540,000 (Μ.Ο. €324,000). Ένα άλλο 6% των συναλλαγών καταγράφεται μεταξύ €540,000 - €750,000 με μέση τιμή €571,000 και έχουν ως βασικό κίνητρο την απόκτηση Golden Visa. Περίπου το 1.8% των συνολικών συναλλαγών κυμαίνεται σε τιμές άνω των €2,000,000, οι περισσότερες από τις οποίες σχετίζονται με την απόκτηση Κυπριακής Υπηκοότητας (Citizenship) που μέχρι τον Μάιο 2019 είχε ως ελάχιστη επένδυση τα €2,000,000. Μετά τον Μάιο 2019 αυξήθηκε στα €2,150,000.



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Η επάνοδος της Κυπριακής οικονομίας στην τροχιά ανάκαμψης αναμένεται να έχει θετική επίδραση στη ζήτηση για ακίνητα τόσο από τους ιδιώτες όσο και από τους επενδυτές. Η εγχώρια ζήτηση αναμένεται να αρχίσει να αυξάνεται σταδιακά με την σταδιακή μείωση της ανεργίας και την βελτίωση των προσδοκιών των νοικοκυριών για το εισόδημα τους, τις προοπτικές της οικονομίας αλλά και τις προοπτικές της αγοράς ακινήτων. Η ζήτηση από ξένους επενδυτές / αγοραστές, η οποία αποτελεί ένα πολύ σημαντικό μέρος της ζήτησης για ακίνητα στην Κύπρο, αναμένεται επίσης να αυξηθεί παράλληλα με τη βελτίωση της οικονομίας της Κύπρου που έχει αρχίσει να καταγράφεται τα τελευταία τρίμηνα. Αγορές που διαχρονικά τροφοδοτούν την Κύπρο με αγοραστές ακινήτων είναι η Κεντρική και Βόρεια Ευρώπη (Βρετανία, Γερμανία, Αυστρία, Βέλγιο, Γαλλία, Σκανδιναβία κ.ά.) και η Ανατολική Ευρώπη (Ρωσία και άλλες χώρες της Κοινοπολιτείας Ανεξάρτητων Κρατών - CIS). Αγοραστές από τη Μέση Ανατολή (Λίβανος, Ισραήλ, ΗΑΕ κ.ά.) και την Ασία (Κίνα, Ινδία, Καζακστάν, Ινδονησία, Ιαπωνία κ.ά.) δείχνουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον για αγορά ακινήτων στην Κύπρο λόγω τοποθεσίας / ευκολίας πρόσβασης, κλίματος, ποιότητας ζωής καθώς και διαφόρων φορολογικών κινήτρων που η Κυπριακή κυβέρνηση έχει θεσπίσει τα τελευταία χρόνια.

Από το 2013 και μετά, και σε μια προσπάθεια αναζωπύρωσης της δραστηριότητας στον τομέα των ακινήτων, η Κυπριακή κυβέρνηση θέσπισε μια σειρά από μέτρα και κίνητρα, και πιο συγκεκριμένα:

(α) απαλλαγή από τον φόρο κεφαλαιουχικών κερδών (Capital Gains Tax) για ακίνητα που αγοράστηκαν μέχρι τις 31/12/2016 (το κίνητρο αυτό ανανεώθηκε και εξακολουθεί να ισχύει),

(β) μείωση των μεταβιβαστικών τελών κατά 50% για ακίνητα που μεταβιβάστηκαν μέχρι τις 31/12/2016 (100% απαλλαγή εάν η μεταβίβαση υπόκειται στο καθεστώς ΦΠΑ) (το οποίο ανανεώθηκε και συνεχίζει να εφαρμόζεται),

(γ) μείωση του ΦΠΑ από 19% στο 5% εάν η μεταβίβαση υπόκειται σε καθεστώς ΦΠΑ και εφόσον πληρούνται ορισμένες προϋποθέσεις (σχετικά με τη χρήση του ακινήτου, τον αγοραστή, τα χαρακτηριστικά του ακινήτου κ.ά.),

(δ) απόκτηση Κυπριακής Υπηκοότητας (άρα και διαβατηρίου) από πολίτες εκτός ΕΕ για επένδυση σε ακίνητα ύψους άνω των €2,15 εκ (γνωστό και ως Citizenship program), το οποίο σημειωτέον από το Μάιο του 2019 φαίνεται να ατονεί σημαντικά με άγνωστες ακόμη επιπτώσεις και

(ε) απόκτηση άδειας παραμονής από πολίτες εκτός ΕΕ για επένδυση σε ακίνητα ύψους άνω των €300,000 (Residency ή Golden Visa program). Τα εν λόγω δύο προγράμματα επένδυσης έχουν αποδειχθεί ιδιαίτερα αποτελεσματικά ειδικά όσον αφορά στα οργανωμένα resorts (π.χ. Minthis Hills, Aphrodite Hills, Μαρίνα Λεμεσού, Αγία Νάπα Μαρίνα), καθώς επίσης και στις οικιστικές αναπτύξεις ειδικότερα της Λεμεσού, εφόσον το μεγαλύτερο ποσοστό των αγοραστών τους (που κυμαίνεται μεταξύ 20-50+%) αποσκοπεί στην εκμετάλλευση των συγκεκριμένων προγραμμάτων.

Η νέα τάση στον κλάδο της ανάπτυξης ακινήτων είναι η δημιουργία πολυώροφων κτηρίων, ιδιαίτερα στην παράκτια περιοχή της Λεμεσού. Μεγάλος αριθμός κτηρίων, με κύρια χρήση την κατοικία, ξεπερνούν τα 100 μέτρα ύψος καθώς αναπτύσσονται με βάση τα κίνητρα που προσφέρει η κυπριακή κυβέρνηση για το σκοπό αυτό. Κάποια από τα γνωστότερα έργα αποτελούν το 'The One', το 'Del Mar', το Trilogy, το Landmark κλπ. Οι τιμές των έργων αυτών ξεπερνούν τις μέγιστες τιμές της αγοράς, καθώς κυμαίνονται μεταξύ €8,000 / τ.μ. και €25,000+ / τ.μ. σε ιδιαίτερες περιπτώσεις (ρετιρέ). Το αγοραστικό κοινό αναφέρεται κυρίως σε ξένους επενδυτές, η πλειοψηφία των οποίων αποσκοπούν στην απόκτηση Κυπριακής υπηκοότητας. Ωστόσο, υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την βιωσιμότητα των τιμών στην αγορά σε περίπτωση που το «πρόγραμμα απόκτησης κυπριακής υπηκοότητας» σταματήσει να υφίσταται, (για οποιοδήποτε λόγο από την Ε.Ε.) καθώς πολλές αναπτύξεις απευθύνονται αποκλειστικά σε αυτό το συγκεκριμένο αγοραστικό κοινό.

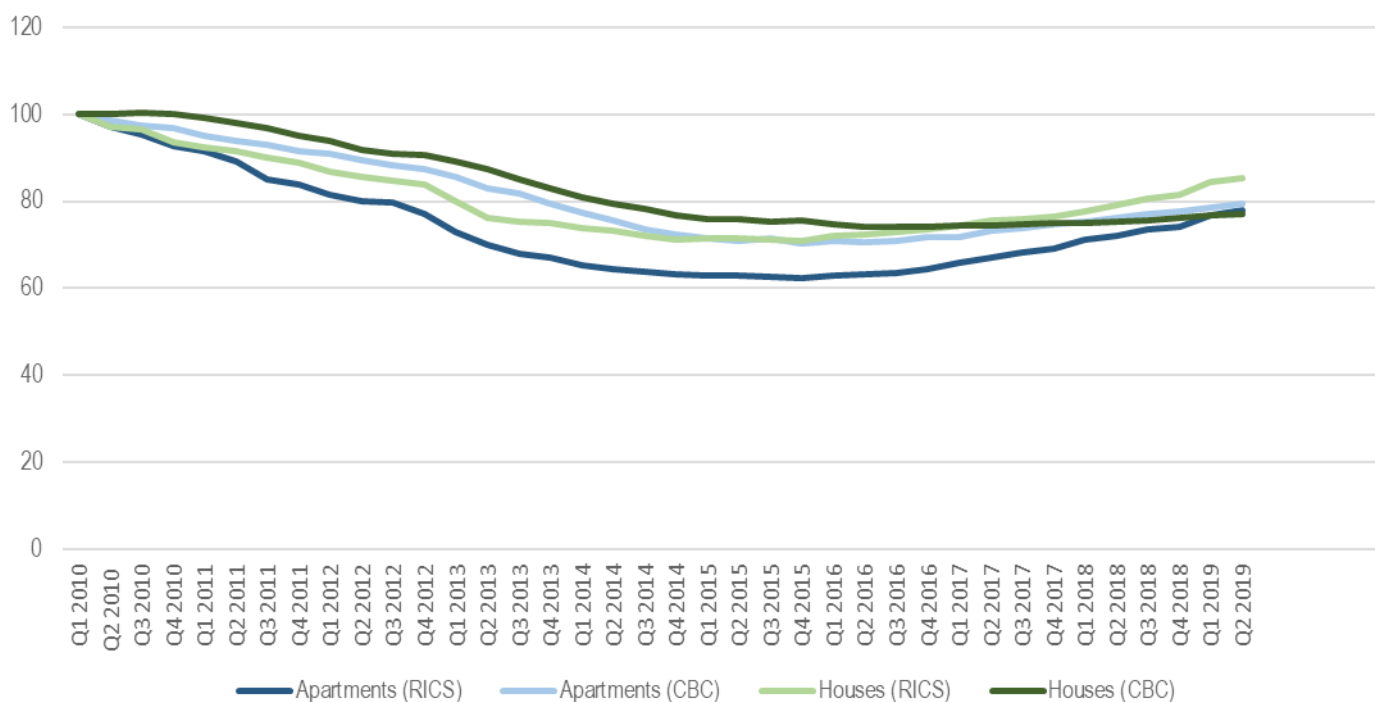
Η αναμενόμενη ανάκαμψη της οικονομίας σε συνδυασμό με τη συνέχιση των παραπάνω κινήτρων, φαίνεται ότι θα δώσουν περαιτέρω ώθηση στην ζήτηση για ακίνητα τόσο από την ξένη όσο και από την εγχώρια αγορά. Επίσης, η επικείμενη νομοθέτηση μέτρων για την απόκτηση Τίτλων Ιδιοκτησίας από αγοραστές που έχουν αποπληρώσει τον πωλητή αλλά δεν έχουν πάρει τίτλο ακόμη λόγω δανείων που επιβαρύνουν το τεμάχιο γης στο οποίο έγινε η ανάπτυξη, αναμένεται ότι θα έχει επίσης θετική επίδραση στην ζήτηση για ακίνητα, καθώς θα διορθώσει μια σημαντική δυσλειτουργία της αγοράς.

Παράλληλα μετά τα γεγονότα του 2013, ο χρηματοπιστωτικός κλάδος που είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με την οικονομία των ακινήτων αναδιοργανώθηκε. Η τοπική οικονομία σηματοδεύτηκε από την κατάρρευση σημαντικών ιδρυμάτων, έγιναν συγχωνεύσεις τραπεζών, ενώ μέσω αναδιαρθρώσεων και απόκτησης ακινήτων έναντι χρεών, οι εναπομείνουσες τράπεζες έγιναν ιδιοκτήτριες σημαντικού ποσοστού ακινήτων. Μέρος των ακινήτων αυτών, συνέχισε, περιήλθε σε επενδυτικά χαρτοφυλάκια (ο αριθμός αυξάνεται συνεχώς) και πλέον διατίθεται και πάλι στην αγορά - αν και με πιο αργούς ρυθμούς από το αναμενόμενο. Με ενδιαφέρον παρατηρούμε τις εξελίξεις σε σχέση με τη διάθεση των ακινήτων αυτών (ηλεκτρονικές δημοπρασίες, πλειστηριασμούς) καθώς πιστεύουμε ότι η επαναδιάθεση των ακινήτων στην αγορά θα επηρεάσει σημαντικά την τοπική κτηματαγορά. Από επενδυτικής πλευράς, το ενδιαφέρον για τα χρηματιστήρια ατονεί, ενώ βλέπουμε και την «Ιαπωνοποίηση» της Ευρώπης που διανύει μακρά περίοδο χαμηλού ή και αρνητικού πληθωρισμού. «Τα καταθετικά επιτόκια είναι πλέον μηδενικά ή και αρνητικά, ενώ τα κυβερνητικά ομόλογα 10ετούς ή 20ετούς διάρκειας (αντίστοιχης διάρκειας με τον επενδυτικό ορίζοντα σε ακίνητα) κυμαίνονται σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Απόρροια των παραπάνω είναι η στροφή των επενδυτών στα ακίνητα, που, εκτός της απόδοσης μέσω της ενοικίασης ανάλογα φυσικά με το σημείο του κύκλου όπου έγινε η επένδυση, προσφέρουν και προοπτική αύξησης της κεφαλαιουχικής αξίας.

ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΙΜΩΝ

Στο παρακάτω γράφημα παρουσιάζεται η εξέλιξη του δείκτη τιμών οικιστικών ακινήτων (δείκτης διαμερισμάτων, δείκτης κατοικιών) για την περίοδο Q1 2010 - Q2 2019 (με τρίμηνο βάση, Q1 2010: 100). Ο δείκτης αυτός παράγεται από την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου και βασίζεται σε εκτιμήσεις ακινήτων που γίνονται για σκοπούς δανειοδότησης από όλες τις συμβεβλημένες με την Κεντρική, Τράπεζες. Στο ίδιο γράφημα παρουσιάζεται ο δείκτης τιμών RICS. Ο δείκτης αυτός βασίζεται σε συστηματικές εκτιμήσεις που διεξάγονται κάθε τρίμηνο από τους ίδιους εκτιμητές και αφορούν υποθετικά ακίνητα με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά (βλ. αναλυτικότερα πιο κάτω).

Δείκτης τιμών Κατοικιών και Διαμερισμάτων RICS και ΚΤΚ, (Q1 2010=100)

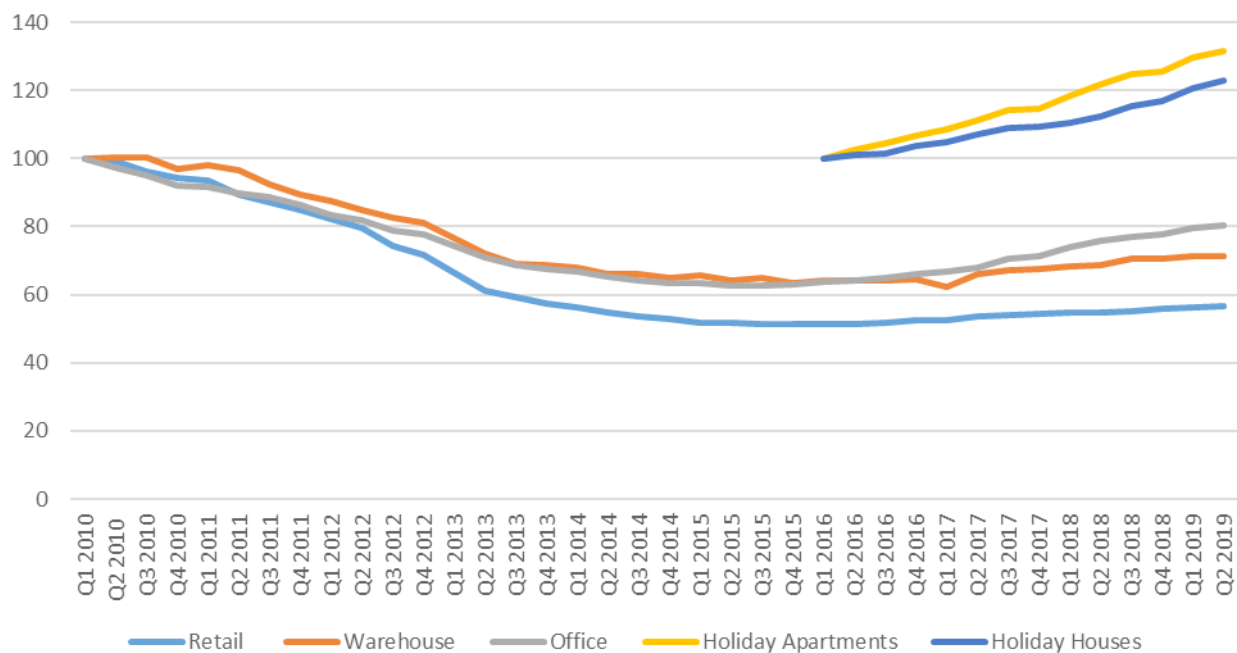


Πηγή: Κεντρική Τράπεζα Κύπρου & RICS

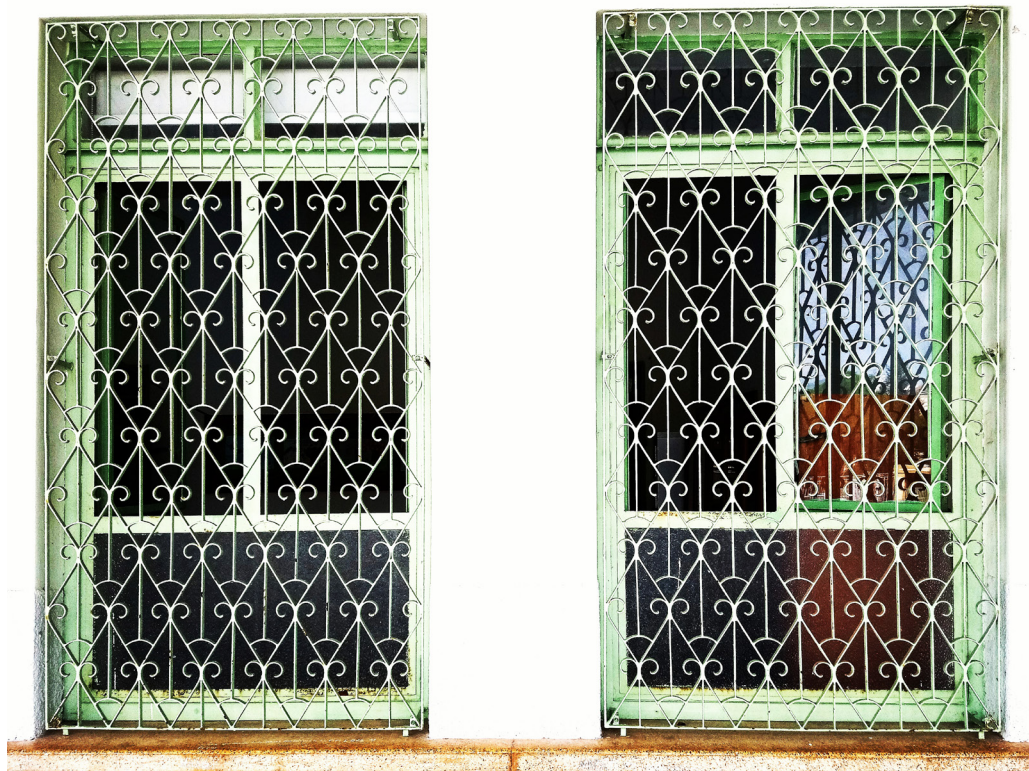
Όπως φαίνεται, από το 2010 και έπειτα, έτος ορόσημο για την Ελλάδα (λόγω της ένταξής της στο περίφημο 1ο μνημόνιο το Μάιο του ίδιου έτους) και κατ' επέκταση την Κύπρο λόγω της ισχυρής εξάρτησης του Κυπριακού τραπεζικού τομέα από τα Ελληνικά ομόλογα αλλά και τις συνεχιζόμενες επιπτώσεις της παγκόσμιας κρίσης (μειωμένη ζήτηση, επενδύσεις κλπ.), παρατηρείται έντονη πτώση των τιμών που διαρκεί μέχρι και το 2015. Κατά την περίοδο 2015-2016 παρατηρείται σταθεροποίηση των τιμών τόσο στο δείκτη της ΚΤΚ όσο και στο RICS, ενώ από τότε οι δείκτες τιμών κατοικιών και διαμερισμάτων αυξάνονται συνεχώς. Εμβαθύνοντας λίγο περισσότερο, φαίνεται ότι μέχρι το 1ο τρίμηνο του 2017 ο δείκτης τιμών κατοικιών του RICS παρουσίαζε χαμηλότερες τιμές από ότι ο δείκτης της ΚΤΚ. Από το 2017 αυτό έχει αλλάξει. Από την άλλη ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων του RICS σε όλη τη διάρκεια του γραφήματος παρουσιάζει χαμηλότερες τιμές από το δείκτη της ΚΤΚ.

Στη συνέχεια ακολουθεί ο δείκτης τιμών του RICS για ακίνητα πέρα των κατοικιών και των διαμερισμάτων. Για αυτού του είδους ακίνητα δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία από άλλους δείκτες.

Δείκτης τιμών RICS για καταστήματα, βιομηχανικά, γραφεία και εξοχικές κατοικίες και διαμερίσματα (Q1 2010=100)



Πηγή: RICS



ΤΙΜΕΣ, ΕΝΟΙΚΙΑ & ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κάθε τρίμηνο το RICS εκδίδει δεδομένα που αφορούν τις τιμές, τα ενοίκια και τις αποδόσεις για όλους τους τύπους ακινήτων. Τα στοιχεία αυτά βασίζονται σε συστηματικές εκτιμήσεις που διεξάγονται κάθε τρίμηνο από τους ίδιους εκτιμητές και αφορούν υποθετικά ακίνητα με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά (βλ. αναλυτικότερα πιο κάτω). Στη συνέχεια ακολουθούν οι τιμές/τ.μ., τα ενοίκια ανά μήνα / τ.μ. και οι αποδόσεις σε όλους τους τύπους ακινήτων ανά τετράμηνο, από το 2012 έως το δεύτερο τρίμηνο του 2019.

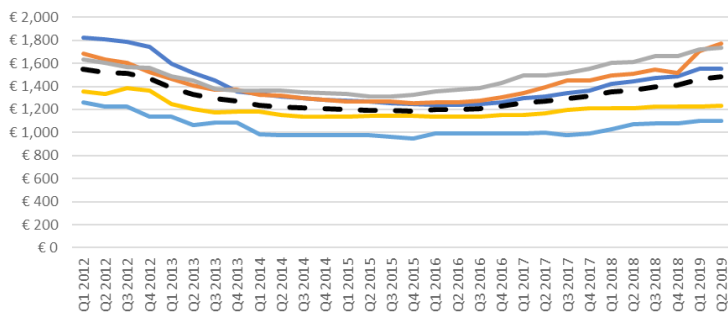
Χαρακτηριστικά ακινήτων μεθοδολογίας RICS

Διαμέρισμα	Κατοικία	Κατάστημα	Γραφείο	Βιομηχανικό Υποστατικό
<ul style="list-style-type: none"> • Δύο υπνοδωμάτια • 85τ.μ. • Μέτριας ποιότητας 	<ul style="list-style-type: none"> • Τρία υπνοδωμάτια με αυλή • 250τ.μ. • Ημιανεξάρτητη • Μέτριας ποιότητας 	<ul style="list-style-type: none"> • Σε κύριο δρόμο • 100τ.μ. ισόγειο • 50τ.μ. μεσοπάτωμα 	<ul style="list-style-type: none"> • Grade A • Κέντρο πόλης • 200τ.μ. 	<ul style="list-style-type: none"> • Σε ελαφριά βιομηχανική περιοχή • 2,000τ.μ. • 200τ.μ. γραφειακοί χώροι

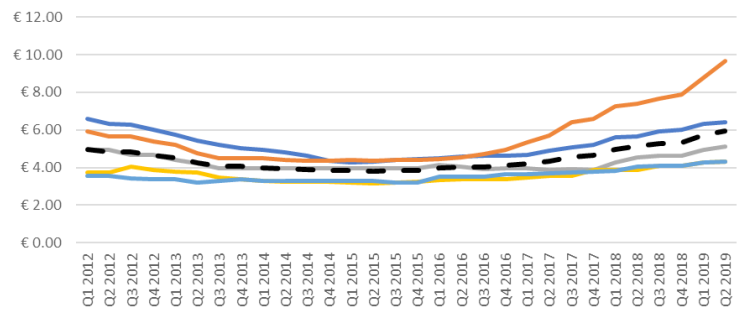
Πηγή: RICS

ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

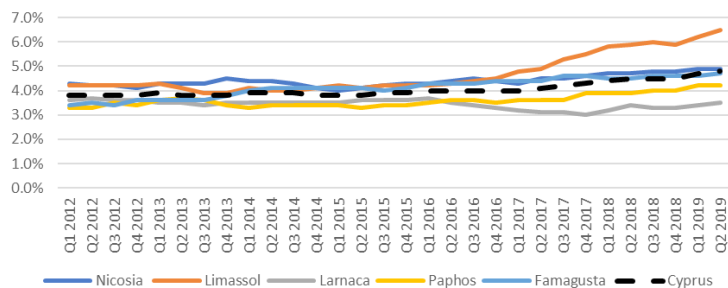
Τιμές Διαμερισμάτων /τ.μ.



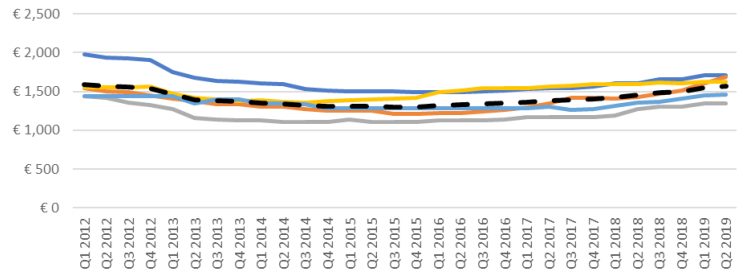
Ενοίκια διαμερισμάτων / τ.μ. / μήνα



Αποδόσεις διαμερισμάτων

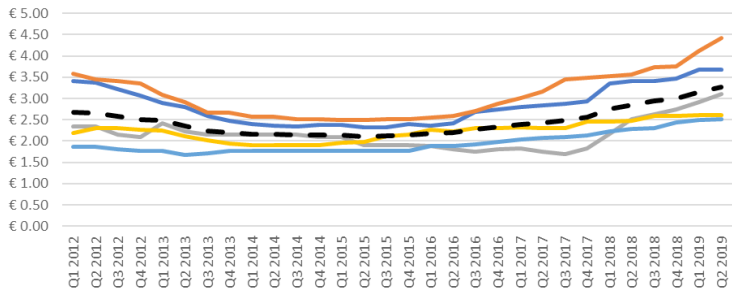


Τιμές Κατοικιών /τ.μ.

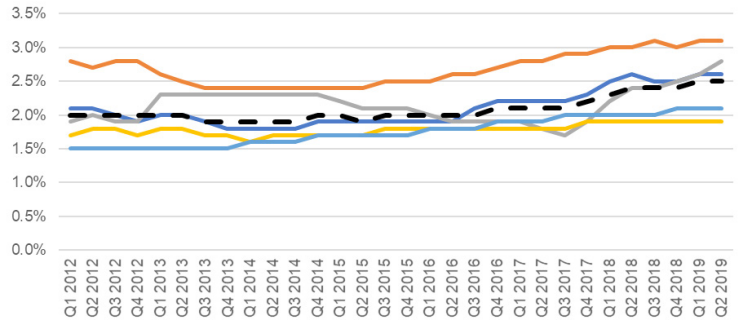


Πηγή: RICS

Ενοίκια κατοικιών / τ.μ. / μήνα



Αποδόσεις κατοικιών

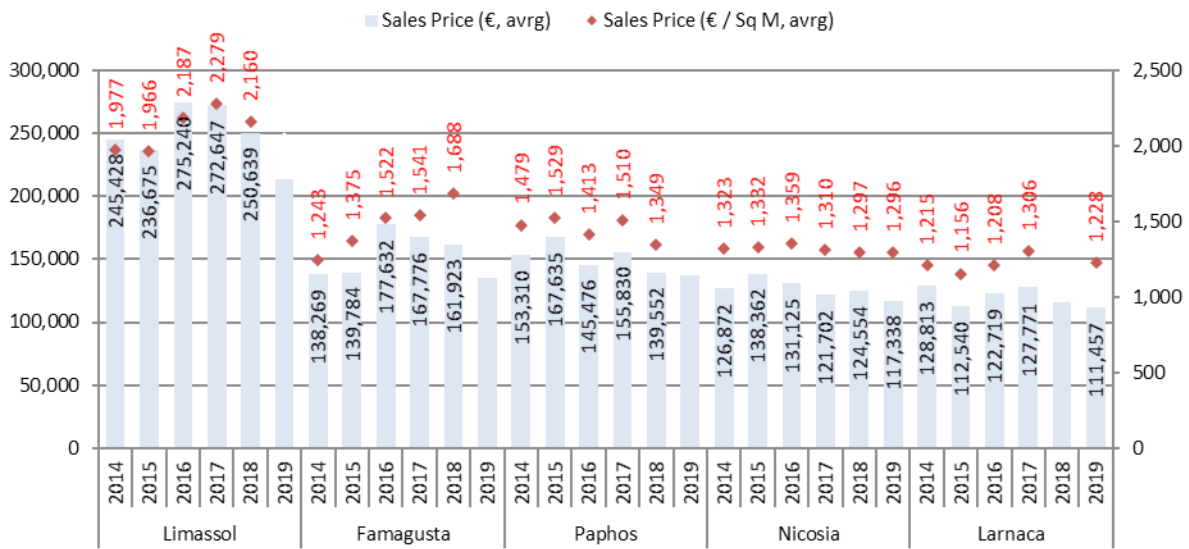


Πηγή: RICS

Τα παραπάνω γραφήματα επιβεβαιώνουν την εικόνα των δεικτών τιμών οικιστικών ακινήτων. Από το 2016 μέχρι σήμερα παρατηρείται αύξηση στις τιμές, τα ενοίκια και τις αποδόσεις τόσο στα διαμερίσματα όσο και στις κατοικίες. Την αύξηση των τιμών κατά το έτος 2019 έρχεται να αντικρούσει το παρακάτω γράφημα που βασίζεται σε πραγματοποιημένες πράξεις.

Το γράφημα που ακολουθεί εμβαθύνει λίγο περισσότερο στη μεταβολή των μέσων τιμών ακινήτων (τόσο σε όρους κεφαλαιακών αξιών / capital values όσο και σε όρους τιμών ανά τ.μ.) ανά Επαρχία για την περίοδο 2014-19. Τα στοιχεία αυτά προέρχονται από πραγματοποιημένες αγοραπωλησίες του Κτηματολογίου Κύπρου και αφορούν τόσο σε διαμερίσματα όσο και σε κατοικίες.

Τιμές Πώλησης Οικιστικών Ακινήτων ανά Επαρχία, 2014-19 (€, €/τ.μ.)



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

Γίνεται εμφανές ότι, με εξαίρεση τη Λεμεσό, οι Επαρχίες της Κύπρου παρουσιάζουν σχετική ομοιομορφία ως προς το εύρος των μέσων τιμών των ακινήτων (περίπου €113,000 - €177,000) κατά το πέρας των ετών. Το διάστημα 2017-19 και συγκεκριμένα το 2019, όλες οι Επαρχίες παρουσιάζουν πτώση στη μέση τιμή πώλησης σε σύγκριση με το 2016. Αυτό ίσως να οφείλεται στην διόρθωση των τιμών και τον αυξημένο αριθμό νέων αναπτύξεων που ολοκληρώθηκαν και διατέθηκαν στην αγορά τα τελευταία χρόνια.

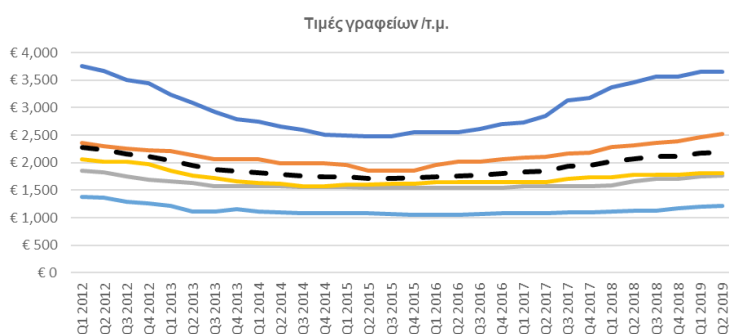
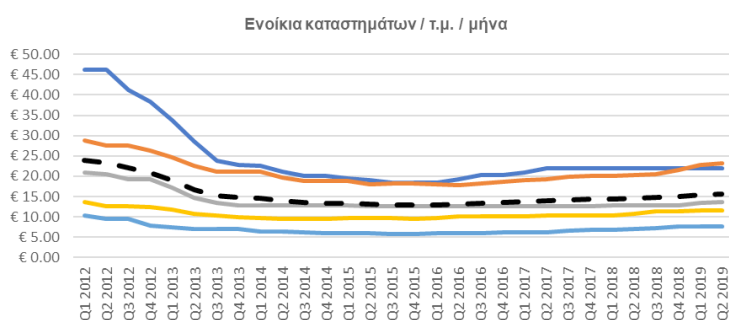
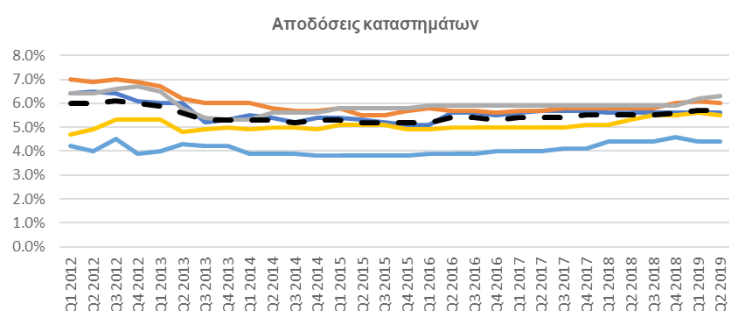
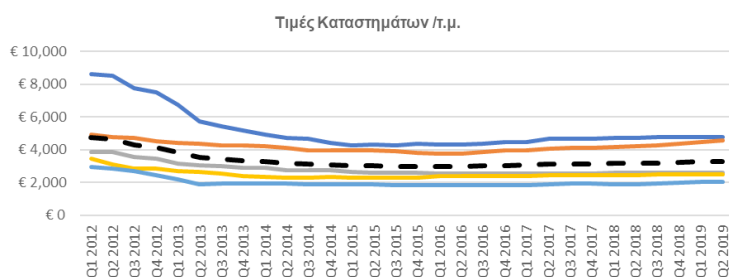
Ενδιαφέρον παρουσιάζει η διαφορά της Λεμεσού από τις υπόλοιπες Επαρχίες. Με μέση τιμή €213,000 το 2019 (€2,050/τ.μ.) είναι περίπου 1.5 και 1.6 φορές πιο ακριβή από τη 2η πιο ακριβή (Πάφος- €138,000) και 3η (Αμμόχωστος- €135,000). Αυτό οφείλεται περισσότερο στο διαφορετικό προφίλ αγοραστών, τουριστών και επιχειρηματιών που προσελκύει η Λεμεσός, την σχετικά υψηλή ποιότητα ζωής της πόλης, τη σημαντικότητά της ως τουριστικό προορισμό, καθώς επίσης και τις πολύ ιδιαίτερες αναπτύξεις που έχουν δημιουργήσει μια νέα αγορά προϊόντος όπως είναι τα ήδη υπάρχοντα υπερπολυτελή κτήρια αλλά και αυτά που βρίσκονται υπό εξέλιξη, αλλά και τις υποδομές.

Η Limassol Marina αποτελεί ένα από τα πιο πετυχημένα και αναγνωρισμένα resorts της Κύπρου καθώς αποτελείται από πολυτελή διαμερίσματα και βίλες που προσφέρουν στον ιδιοκτήτη τους εύκολη πρόσβαση στην πόλη της Λεμεσού, στην παραλία / θάλασσα και δυνατότητα στάθμευσης των πλωτών τους. Το έργο One Λεμεσού (Pafilia Developer) θεωρείται το υψηλότερο παραλιακό κτήριο στην Ευρώπη και τα διαμερίσματά του ξεκίνησαν να πωλούνται στις αρχές του 2016, με τιμές πάνω από €11,000 / τ.μ. και σήμερα έχουν πωληθεί σχεδόν όλα. Παρότι στην Κύπρο υπάρχουν και άλλα υπερπολυτελή ακίνητα (μικτής χρήσης ή χρήση αμιγούς κατοικίας) που συνδυάζονται με πολύ υψηλές τιμές πώλησης που ώθησαν τα σημερινά πρότυπα (π.χ., Trilogy, the Landmark κλπ), η αγορά ακινήτων της Λεμεσού δε θα έπρεπε να συγκρίνεται με την αγορά της υπόλοιπης χώρας σε τάσεις προσφοράς και ζήτησης.

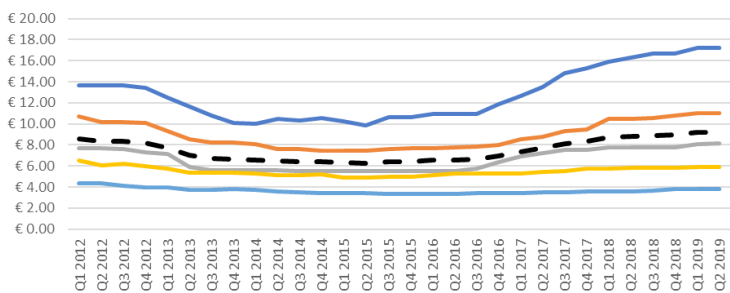
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

Σύμφωνα με το RICS, σε ολόκληρη την Κύπρο, οι μέσες τιμές πώλησης / τ.μ. και οι μέσες τιμές ενοικίων / τ.μ. μειώθηκαν κατά 37% και 46% αντίστοιχα από το 2012 (μέση τιμή /τ.μ. €4,764 και μέσο ενοίκιο / τ.μ. €23.91 μηνιαίως) έως το 2016 (μέση τιμή /τ.μ. €2,971 και μέσο ενοίκιο / τ.μ. €12.93 μηνιαίως). Έκτοτε, τόσο οι μέσες τιμές όσο και τα ενοίκια άρχισαν να ανακάμπτουν, αποτέλεσμα της γενικής οικονομικής ανάκαμψης μετά τη χρηματοπιστωτική κρίση. Από το 2016 έως το 2019 παρατηρήθηκε αύξηση 11% στις τιμές και 21% στη μέση τιμή ενοικίων σε όλο το νησί, ακολουθώντας μια περίοδο σταθεροποίησης και επιστροφής στην οικονομική ανάπτυξη.

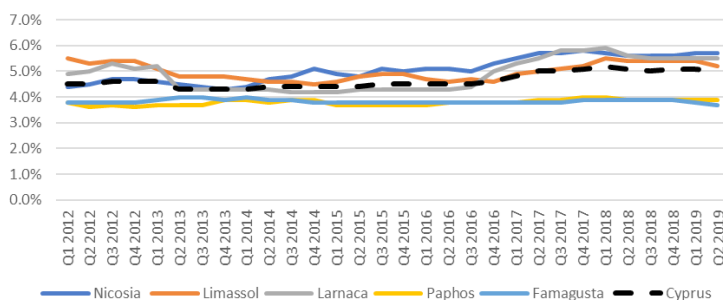
Πολλές εταιρείες κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, έκλεισαν ή εγκατέλειψαν την Κύπρο, με αποτέλεσμα να μειωθεί η ζήτηση για χώρους γραφείων και κατά συνέπεια οι τιμές και τα ενοίκια. Η μέση τιμή ανά τ.μ. για γραφεία στην Κύπρο μειώθηκε κατά 25% μεταξύ 2012 (2,285) και 2015 (1,723). Ομοίως, οι τιμές ενοικίων σημείωσαν μείωση της τάξης του 23% κατά την ίδια περίοδο, φυσική συνέπεια της οικονομικής κρίσης του 2013. Το 2015 ήταν ένα έτος σταθεροποίησης της μείωσης των τιμών και των ενοικίων, ενώ το 2016 σημείωσε το πρώτο έτος αύξησης των τιμών γραφείων με τις τιμές και τα ποσοστά ενοικίασης να εισέρχονται σε περίοδο ανάπτυξης (6% και 16%).



Ενοίκια γραφείων / τ.μ. / μήνα



Αποδόσεις γραφείων

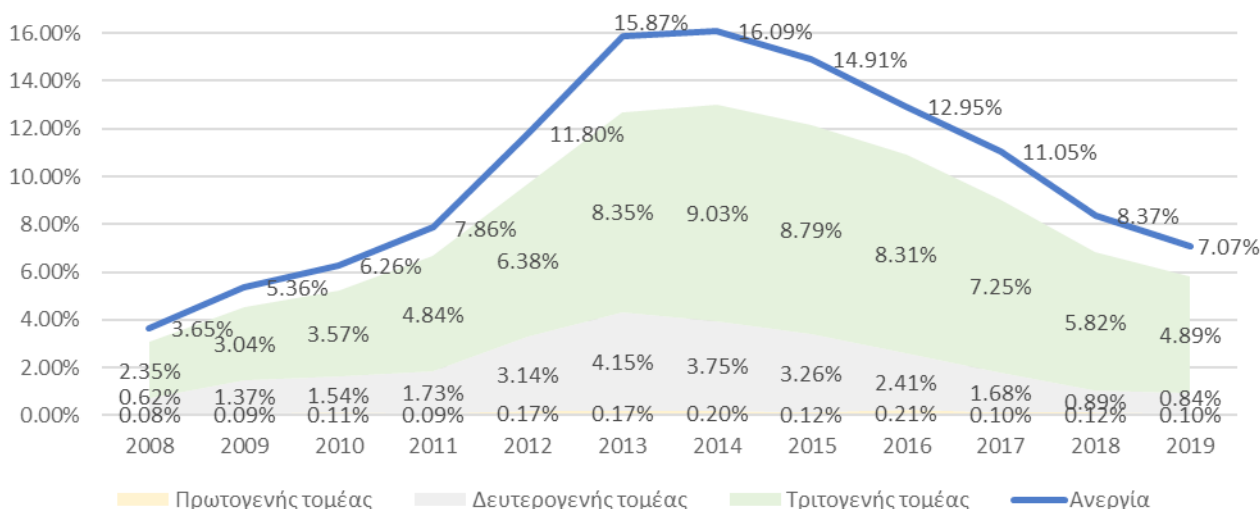


Πηγή: RICS

ΣΥΝΔΕΣΗ ΑΝΕΡΓΙΑΣ ΚΑΙ ΖΗΤΗΣΗΣ ΓΙΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ

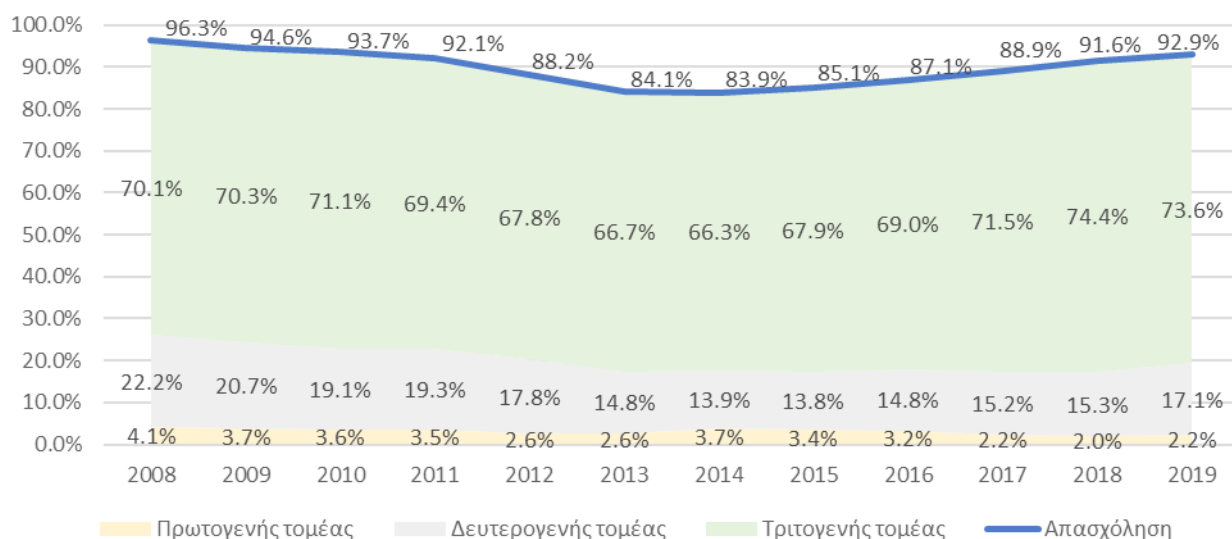
Στα δύο παρακάτω γραφήματα παρουσιάζονται τα ποσοστά ανεργίας και απασχόλησης σε εθνικό επίπεδο ανά παραγωγικό τομέα (πρωτογενή, δευτερογενή, τριτογενή) για την περίοδο 2008-19. Μέσα από την ανάλυση αυτή θα επιδιώξουμε να διαπιστώσουμε τη συσχέτιση μεταξύ των δεικτών αυτών και της επίδοσης των επαγγελματικών χώρων στο νησί. Είναι αυτονόητο ότι το ποσοστό ανεργίας είναι αντιστρόφως ανάλογο με τη ζήτηση για επαγγελματικούς χώρους. Όσο αυξάνεται η ανεργία τόσο η ζήτηση για γραφειακούς χώρους μειώνεται καθώς οι επιχειρήσεις μειώνονται και όσες επιβιώνουν φροντίζουν να συγκεντρώνονται σε μικρότερους χώρους, η οικονομική δραστηριότητα συρρικνώνεται καθώς επίσης και οι ξένες επενδύσεις κ.ο.κ. Παράλληλα, η ανεργία επηρεάζει άμεσα και τον τομέα των εμπορικών χώρων (καταστημάτων). Υψηλά ποσοστά ανεργίας συνεπάγονται χαμηλότερη διαθέσιμη καταναλωτική δύναμη, άρα μικρότερους τζίρους για τα καταστήματα, τα οποία έχουν ως αποτέλεσμα τη μείωση των μισθωτικών αξιών (καθώς το ενοίκιο των καταστημάτων είναι συνήθως ένα ποσοστό % του ετήσιου τζίρου μέσω του δείκτη effort rate).

Ποσοστό Ανεργίας Συνολικά & ανά τομέα παραγωγής, 2008-2019 (% επί του συνολικού εργατικού δυναμικού)



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, επεξεργασία στοιχείων

Ποσοστό Απασχόλησης Συνολικά & ανά τομέα παραγωγής, 2008-2019 (% επί του συνολικού εργατικού δυναμικού)



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, επεξεργασία στοιχείων

Θα λέγαμε ότι ο τριτογενής τομέας (κυρίως υπηρεσίες, όπως τραπεζικός και χρηματοοικονομικός κλάδος, real estate κλπ) είναι αυτός που έχει τον πρωτεύοντα ρόλο στη διαμόρφωση της αγοράς επαγγελματικών χώρων (κυρίως γραφειακών χώρων), δεδομένου ότι οι εταιρείες του τομέα αυτού έχουν κυρίως ανάγκες στέγασης. Με ενδιαφέρον παρατηρούμε τη σημαντική αύξηση της συνολικής ανεργίας από το 3.7% το 2008 στο 16.1% το 2014, έτος με τη μεγαλύτερη τιμή του δείκτη, ενώ σήμερα μειώνεται στο 7.1% η οποία είναι η χαμηλότερη από το 2011. Ο τριτογενής τομέας παρουσίαζε διαχρονικά τα υψηλότερα ποσοστά ανεργίας σε σχέση με τους άλλους δύο (πρωτογενής και δευτερογενής), ωστόσο είναι αυτός που έχει καταγράψει και τη μεγαλύτερη αύξηση στην απασχόληση για την περίοδο αυτή. Από το 2.35% το 2008, η ανεργία αυξήθηκε στο 4.89% το 2019, ενώ οι άλλοι δύο τομείς παρουσιάζουν μικρότερες διακυμάνσεις του δείκτη κατά τη διάρκεια των χρόνων.

Θα λέγαμε ότι η μεγάλη αυτή αύξηση του ποσοστού ανεργίας την περίοδο 2011-2015 (από 4.6% στο 8.2%) στον τριτογενή τομέα έχει παίξει καταλυτικό ρόλο στην πτώση της αγοράς επαγγελματικών χώρων. Παρόλα αυτά, όσο η ανεργία μειώνεται, πράγμα το οποίο παρατηρείται από το 2015 μέχρι και σήμερα, αναμένεται να παρατηρηθεί αύξηση της ζήτησης των επαγγελματικών χώρων.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει και το γεγονός ότι ένα ποσοστό μεγαλύτερο του 66% του ενεργού πληθυσμού απασχολείται διαχρονικά στον τριτογενή τομέα σε σχέση με τα πολύ χαμηλότερα ποσοστά του δευτερογενή (14-22%) και πρωτογενή τομέα (2-4%), γεγονός που υποδηλώνει τη σημαντικότητα του τομέα των υπηρεσιών στην οικονομία και κατ'επέκταση την αγορά ακινήτων του νησιού. Παρατηρήθηκε, ότι το 2019 η απασχόληση στον τριτογενή τομέα ήταν η υψηλότερη τα τελευταία χρόνια με 73.6% του συνολικά ενεργού πληθυσμού.



Συντάκτες: Θωμάς Δημόπουλος, Τερέζα Κυπριανού

Φωτογραφίες: [instagram.com/andreas_kalas/](https://www.instagram.com/andreas_kalas/)