

# Ανάλυση προσφοράς και ζήτησης ανά επαρχία

Ο τομέας των κατασκευών αποτελεί διαχρονικά έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της οικονομίας της Κύπρου, έχοντας μια συνεισφορά της τάξης του 16% στο ΑΕΠ της χώρας



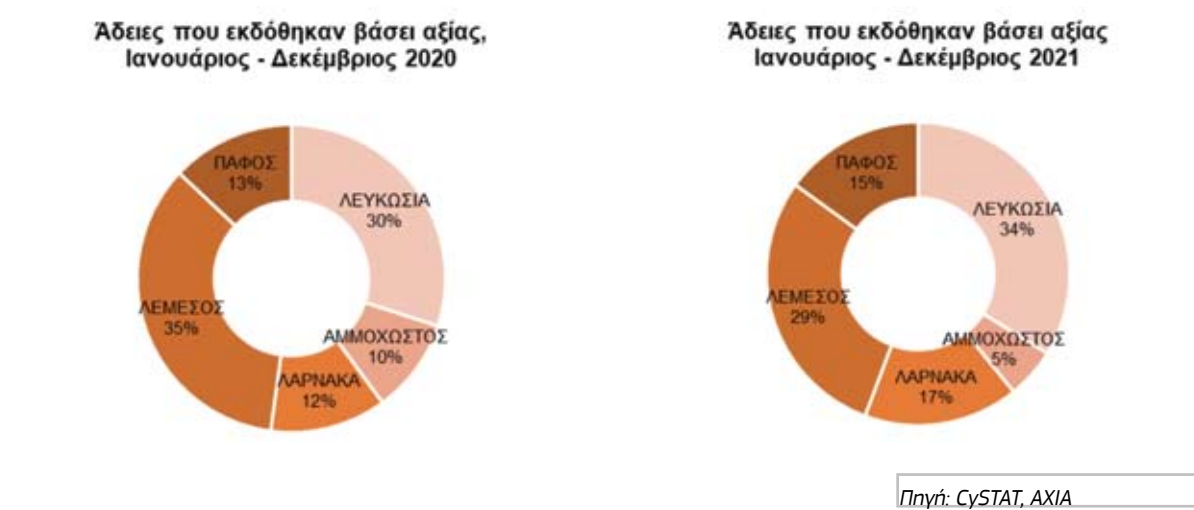
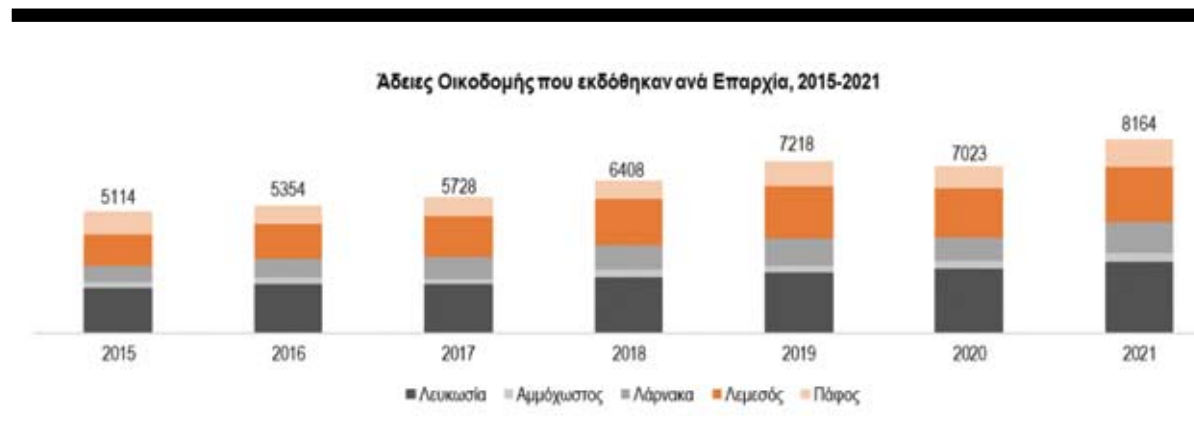
**ΔΡ ΘΩΜΑΣ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ**, ιδρυτής και διευθυντής της AXIA Chartered Surveyors, συνιδρυτής και διευθυντής της Real Geosolutions LTD, Επίκουρος Καθηγητής στις Εκτιμήσεις Ακινήτων στο Παν. Νεάπολης, και Επισκέπτης Καθηγητής στο τμήμα Πολ. Μηχ/κών και Μηχ/κών Γεωληροφορικής του ΤΕ.ΠΑ.Κ. Είναι μέλος του ΔΣ του Συνδέσμου Επιστημόνων Εκτιμητών Κύπρου και διατελεί μέλος του European Board of International Valuation Standards Council από το 2020

## ΚΥΚΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα ακίνητα ως μέρος της γενικότερης οικονομίας υπόκεινται σε κύκλους. Οι κύκλοι αυτοί είναι διαφορετικοί μεν, αλλά από την άλλη σχετίζονται με τα business cycles. Σύμφωνα με τη «θεωρία κυμάτων» του Κοντράτιεφ, ο καπιταλισμός περνά κρίσεις μέσα από τις οποίες ανανεώνεται και επιβιώνει. Το ζητούμενο από τη μάζα των επενδυτών των ακινήτων (και όχι μόνο) είναι να προσδιορίσουν τη φάση του κύκλου που βρισκόμαστε ανά πάσα στιγμή, και να προσδιορίσουν μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα την τάση. Το παραπάνω φυσικά και δεν είναι εύκολο, αφού εκτός από σπουδή, γνώση και εμπειρία (ικανότητα) χρειάζεται και τύχη. Για καλύτερη μελέτη του κύκλου παρουσιάζονται κάποια στοιχεία που αφορούν την προσφορά και τη ζήτηση ανά επαρχία.

## ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Ο τομέας των κατασκευών αποτελεί διαχρονικά έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της οικονομίας της Κύπρου, έχοντας μια συνεισφορά της τάξης του 16% στο ΑΕΠ της χώρας. Παράτι στις κατασκευές φαίνεται να υπήρχε ένα μικρό πλήγμα κατά το 2020 λόγω της έλευσης της πανδημίας COVID-19, το 2021 η πορεία ήταν ανοδική, με τις νέες άδειες οικοδομής να παρουσιάζονται ως οι υψηλότερες της τελευταίας θετίας.



Πηγή: CySTAT, AXIA

Ιδιαίτερα, το ενδιαφέρον για τις νέες οικιστικές μονάδες παρουσιάζεται μειωμένο, καθώς ο αριθμός των νέων μονάδων για τις οποίες εκδόθηκαν άδειες οικοδομής αυξήθηκε κατά 13% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Πιο συγκεκριμένα, η Λευκωσία και η Πάφος παρουσιάζει αύξηση των νέων οικιστικών μονάδων κατά 11% και 18% αντίστοιχα, ενώ οι νέες άδειες στη Λεμεσό είναι μόνο κατά 3% αυξημένες. Ταυτόχρονα, ενώ η Λάρνακα για αρκετά χρόνια στερούσε σε σχέση με τις υπόλοιπες επαρχίες, φαίνεται πως πλέον βρίσκεται στο επίκεντρο της προσοχής των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης, καθώς αναβαθμίζεται συνεχώς με νέα σημεία ενδιαφέροντος και νέες υποδομές, ενώ λόγω προσιτών τιμών ανταγωνίζεται άλλες παραθαλάσσιες πόλεις, όπως τη Λεμεσό, στις οποίες οι τιμές των ακινήτων παραμένουν σταθερά πολύ υψηλές. Στον αντίποδα, η Αμμόχωστος για το 2021 παρουσιάζει αρνητικό πρόσημο, γεγονός το οποίο συνδέεται τόσο με το Brexit, όσο και με τον προσωρινό τερματισμό του κυπριακού επενδυτικού προγράμματος, και είναι εμφανές και μέσα από το παραπάνω διάγραμμα.

## ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ: 2021 VS 2020

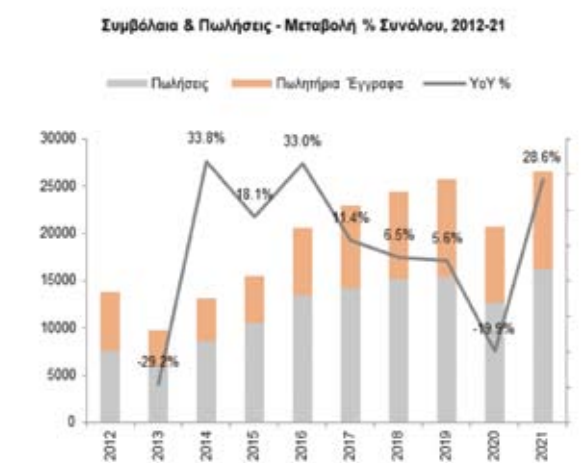
**+13%**

- Η Λάρνακα παρουσιάζει ρεκόρ αύξησης των εκδοθεισών αδειών οικοδομής για οικιστικές μονάδες, όταν στην Αμμόχωστο ο τομέας κινείται σε πιο συντηρητικά πλαίσια.
- Ο αριθμός των νέων οικιστικών μονάδων αναμένεται να επηρεαστεί αρνητικά από την αύξηση του κόστους κατασκευής.
- Στις αρχές του 2022 συζητήθηκε το κυβερνητικό νομοσχέδιο που αναφέρεται σε επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ 5% για κατοικίες με μέγιστο εμβαδόν 140τ.μ. (αντί 200 τ.μ. που υφίσταται σήμερα), το οποίο επέφερε αντιδράσεις από τους επαγγελματίες του τομέα.

Πηγή: CySTAT, AXIA

Ο αριθμός των αδειών αποτελεί απλώς μια ένδειξη της μελλοντικής προσφοράς, αφού κάποια από τα αδειοδοτημένα έργα αναμένεται να μην υλοποιηθούν. Ιδιαίτερο προβληματισμό φυσικά προκαλεί η αύξηση του κόστους κατασκευής (κυρίως των υλικών), η οποία ξεκίνησε από τον Δεκέμβριο του 2020 και συνεχίζεται μέχρι και σήμερα.

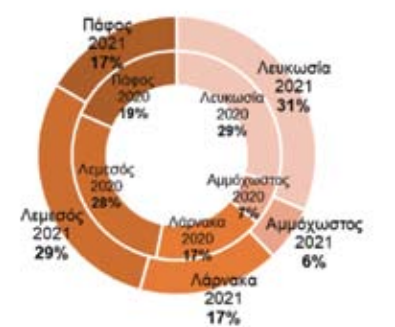
## ΖΗΤΗΣΗ



- Από το 2014 έως το 2019 οι συνολικές συναλλαγές ακινήτων (πωλήσεις / μεταβιβάσεις και πωλητήρια έγγραφα / συμβόλαια) παρουσίασαν σημαντική αύξηση. Με την εμφάνιση του COVID-19 και τον προσωρινό τερματισμό του επενδυτικού προγράμματος, οι συναλλαγές το 2020 παρουσίασαν μείωση της τάξης του 19,9%. Παρ' όλα αυτά η μείωση αυτή δεν φτάνει την αντίστοιχη του 2013 (κούρεμα καταθέσεων).
- Σημειώνεται ότι ποσοστό των πωλήσεων αφορά αναδιρθρώσεις και αποκτήσεις ακινήτων από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς.
- Το 2021 σημειώθηκε σημαντική αύξηση στον αριθμό των συναλλαγών, ξεπερνώντας τα επίπεδα προ-COVID εποχής.

Πηγή: CySTAT, AXIA

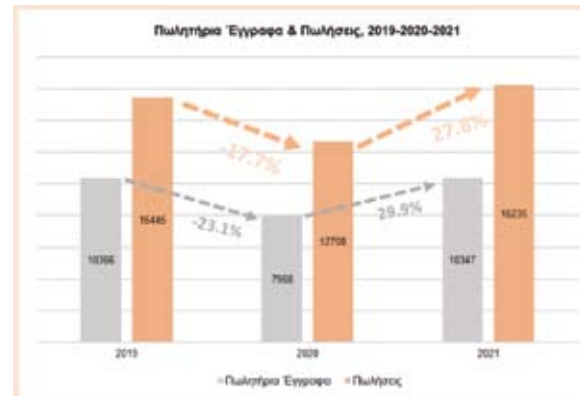
## Κατανομή συναλλαγών ανά επαρχία, 2020 Vs 2021



## Κατανομή συναλλαγών ανά επαρχία, 2012-2021



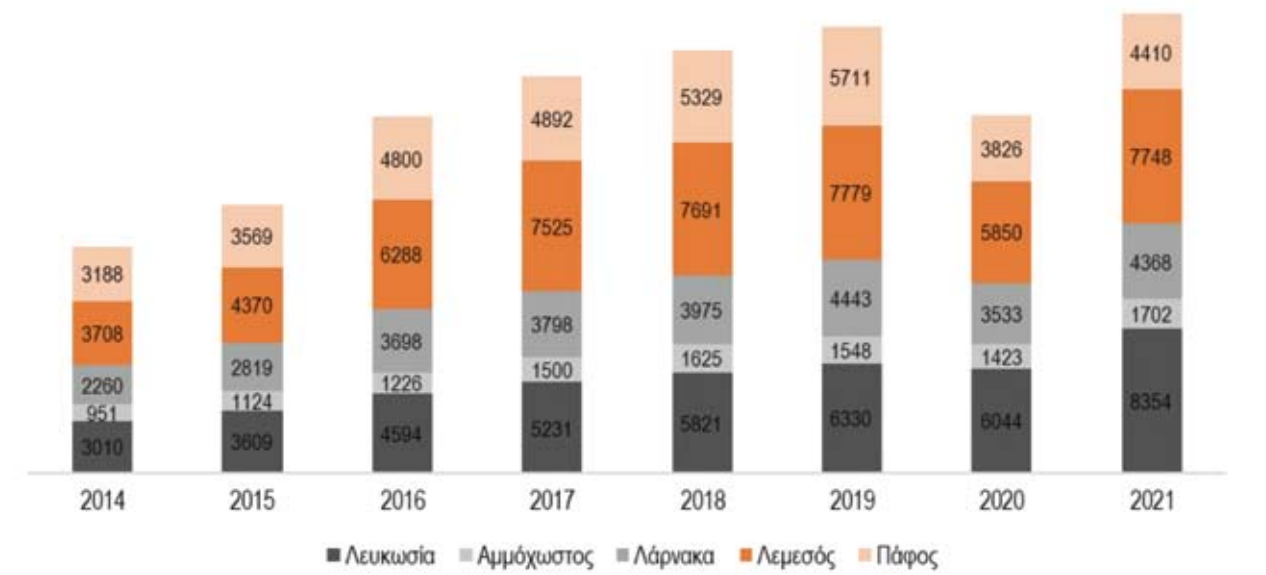
Πηγή: CySTAT, AXIA



Πηγή: CySTAT, AXIA

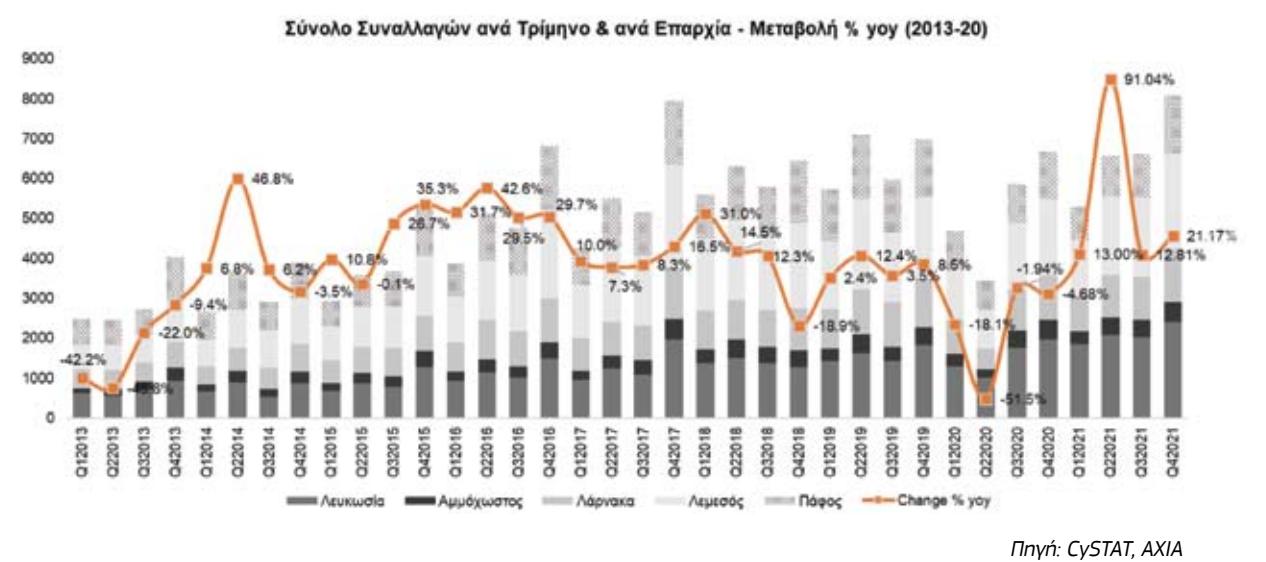
Διαχρονικά, η Λεμεσό παρουσιάζει το μεγαλύτερο ποσοστό συναλλαγών σε σχέση με τις υπόλοιπες επαρχίες. Τα τελευταία δύο έτη, ωστόσο, η Λευκωσία φαίνεται να ξεπερνά το ποσοστό της Λεμεσού. Το 2021 η Λευκωσία παρουσίασε ποσοστό της τάξης του 31,4% επί των συνολικών συναλλαγών της χώρας, ενώ η Λεμεσό ακολούθησε με ποσοστό 29,1%, η Πάφος με 16,6%, η Λάρνακα με 16,4% και η Αμμόχωστος με 6,4%. Στο παρακάτω γράφημα φαίνονται οι αντίστοιχες αναλογίες ανά επαρχία, καθώς επίσης και η πορεία του αριθμού των συναλλαγών από το 2014 και ύστερα.

## Σύνολο συναλλαγών ανά επαρχία, 2014-2021



Πηγή: CySTAT, AXIA

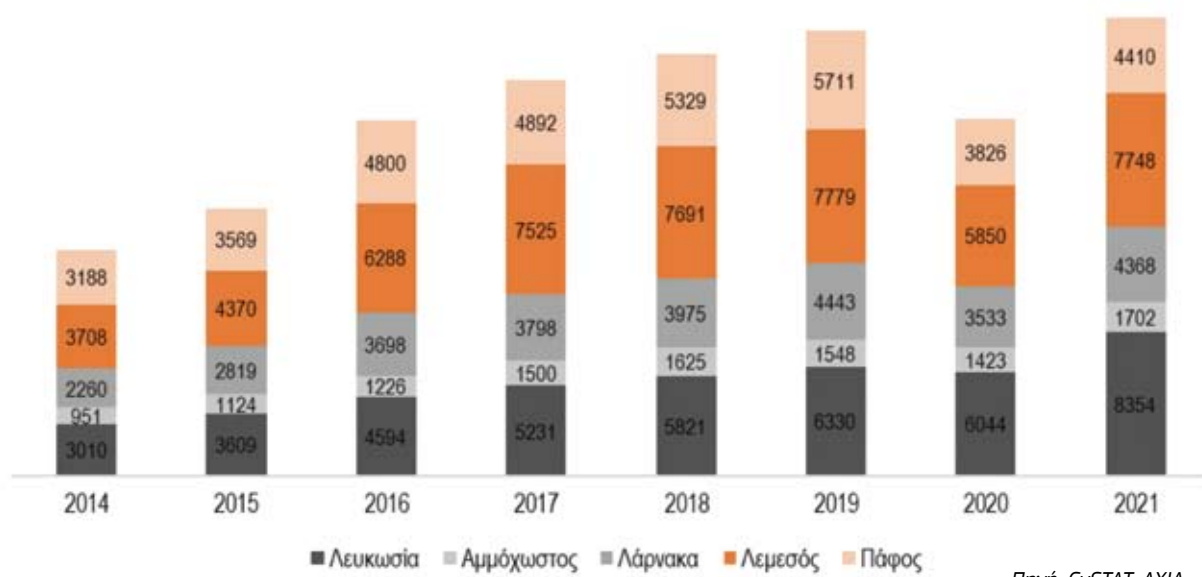
- Στο παρακάτω γράφημα φαίνεται η διακίνηση των κτηματικών συναλλαγών σε απόλυτο αριθμό ανά επαρχία για την περίοδο 2013-21. Και σε αυτήν την περίπτωση φαίνεται πως οι συναλλαγές για τα έτη αυτά δεν έπεσαν κάτω από τις 2.000 ανά τρίμηνο, ενώ το 2021 καταγράφηκαν μεταξύ 5.302 - 8.088 ανά τρίμηνο.
- Παρά την σταθερή κατάσταση που επικρατούσε το 2021 (lockdown κατά το 1ο τρίμηνο), το τέταρτο τρίμηνο του 2021 σημειώθηκε ο μεγαλύτερος αριθμός συναλλαγών (8.088) που καταγράφηκε από το 2013.



Πηγή: CySTAT, AXIA



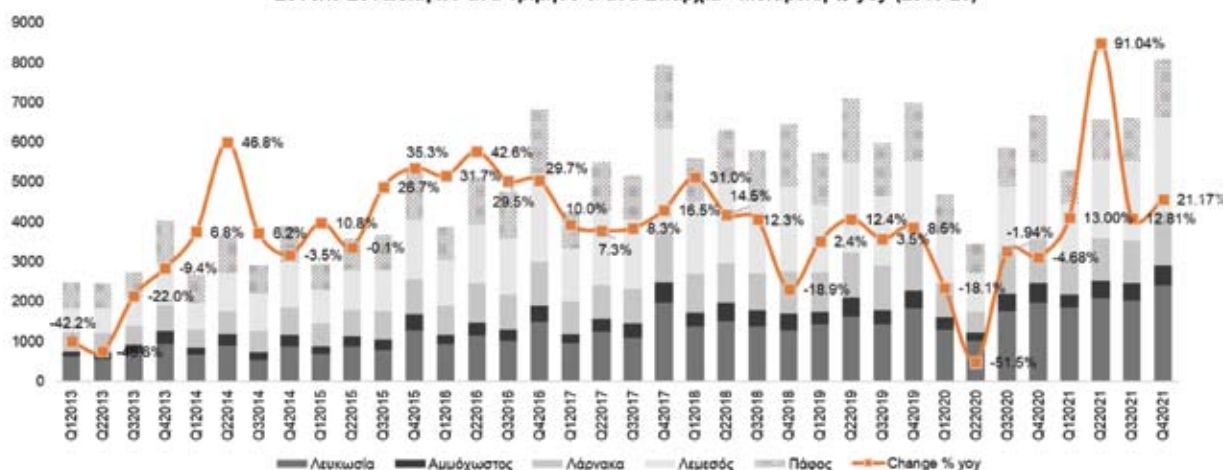
Σύνολο συναλλαγών ανά επαρχία, 2014-2021



Πηγή: CySTAT, AXIA

- Στο παρακάτω γράφημα φαίνεται η διακύμανση των κτηματικών συναλλαγών σε απόλυτο αριθμό ανά επαρχία για την περίοδο 2013-21. Και σε αυτήν την περίπτωση φαίνεται πως οι συναλλαγές για τα έτη αυτά δεν έπεσαν κάτω από τις 2.000 ανά τρίμηνο, ενώ το 2021 καταγράφηκαν μεταξύ 5.302 – 8.088 ανά τρίμηνο.
- Παρά την ασταθή κατάσταση που επικρατούσε το 2021 (lockdown κατά το 1ο τρίμηνο), το τέταρτο τρίμηνο του 2021 σημειώθηκε ο μεγαλύτερος αριθμός συναλλαγών (8.088) που καταγράφηκε από το 2013.

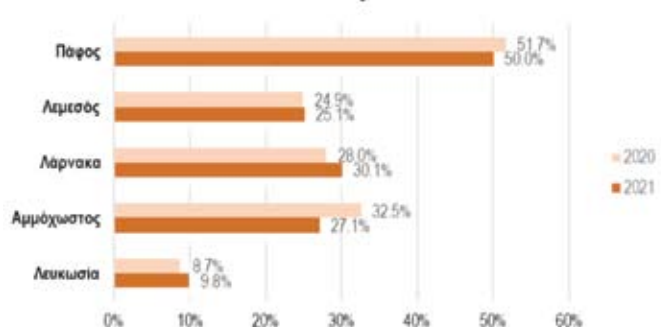
Σύνολο Συναλλαγών ανά Τρίμηνο & ανά Επαρχία - Μεταβολή % γογ (2013-20)



Πηγή: CySTAT, AXIA

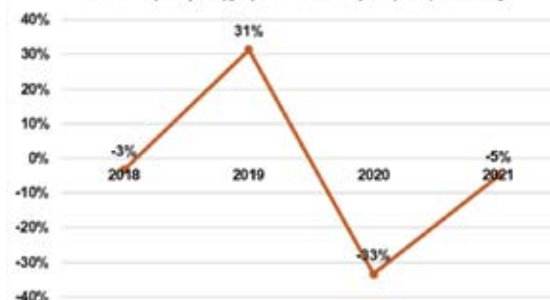
Αναλογικά με τον όγκο των συναλλαγών ανά Επαρχία, η Λευκωσία συγκεντρώνει το μικρότερο ενδιαφέρον, γεγονός που αποδεικνύει την εξάρτησή της από το εγχώριο αγοραστικό κοινό. Το μεγαλύτερο ποσοστό συγκεντρώνει η Πάφος και πλέον ακολουθεί η Λάρνακα, ενώ ιστορικά τα τελευταία χρόνια ακολουθούσε η Αμμόχωστος.

Ποσοστό επί των συναλλαγών ανά Επαρχία που έγιναν από αλλοδαπούς, 2021



Σημειώνεται ότι, παρότι παρατηρείται σημαντική αύξηση του αριθμού των συναλλαγών κατά το 2021 σε σχέση με το 2020, σε επίπεδο όγκου συναλλαγών (ποσά σε €) παρατηρείται μείωση, γεγονός που πιθανό να οφείλεται τόσο στην κατάργηση του Επενδυτικού Προγράμματος που αποφασίστηκε κατά τα τέλη του 2020, όσο και στην κρίση που επέφερε η πανδημία, η οποία θεωρούμε πως έστρεψε το ενδιαφέρον των αγοραστών σε ακίνητα με πιο προσιτές τιμές.

Ποσοστό μεταβολής όγκου συναλλαγών (σε €) ανά έτος



- Σημαντικό ρόλο στην αγορά ακινήτων διαδραματίζουν οι ξένοι αγοραστές και επενδυτές.
- Το ποσοστό των συναλλαγών από αλλοδαπούς αγοραστές ανέρχεται στο 25,4% σε εθνικό επίπεδο, ενώ παρατηρείται σημαντική διασπορά μεταξύ των Επαρχιών. Το ποσοστό αυτό παρουσιάζεται αυξημένο μετά το 2018, παρά την κατάργηση του Επενδυτικού Προγράμματος και το Βρεξίτ, γεγονότα που έπληξαν τον τομέα των ακινήτων αλλά και τον τουρισμό.
- Οι περισσότερες συναλλαγές που καταγράφονται σε απόλυτο αριθμό παγκύπρια, αφορούν την Πάφο και τη Λεμεσό.

**+24.6%**

ετήσια αύξηση του αριθμού των συναλλαγών από ξένους αγοραστές

Αναλογία Κύπριων & Αλλοδαπών Αγοραστών, 2021

