AXIA

CHARTERED SURVEYORS

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

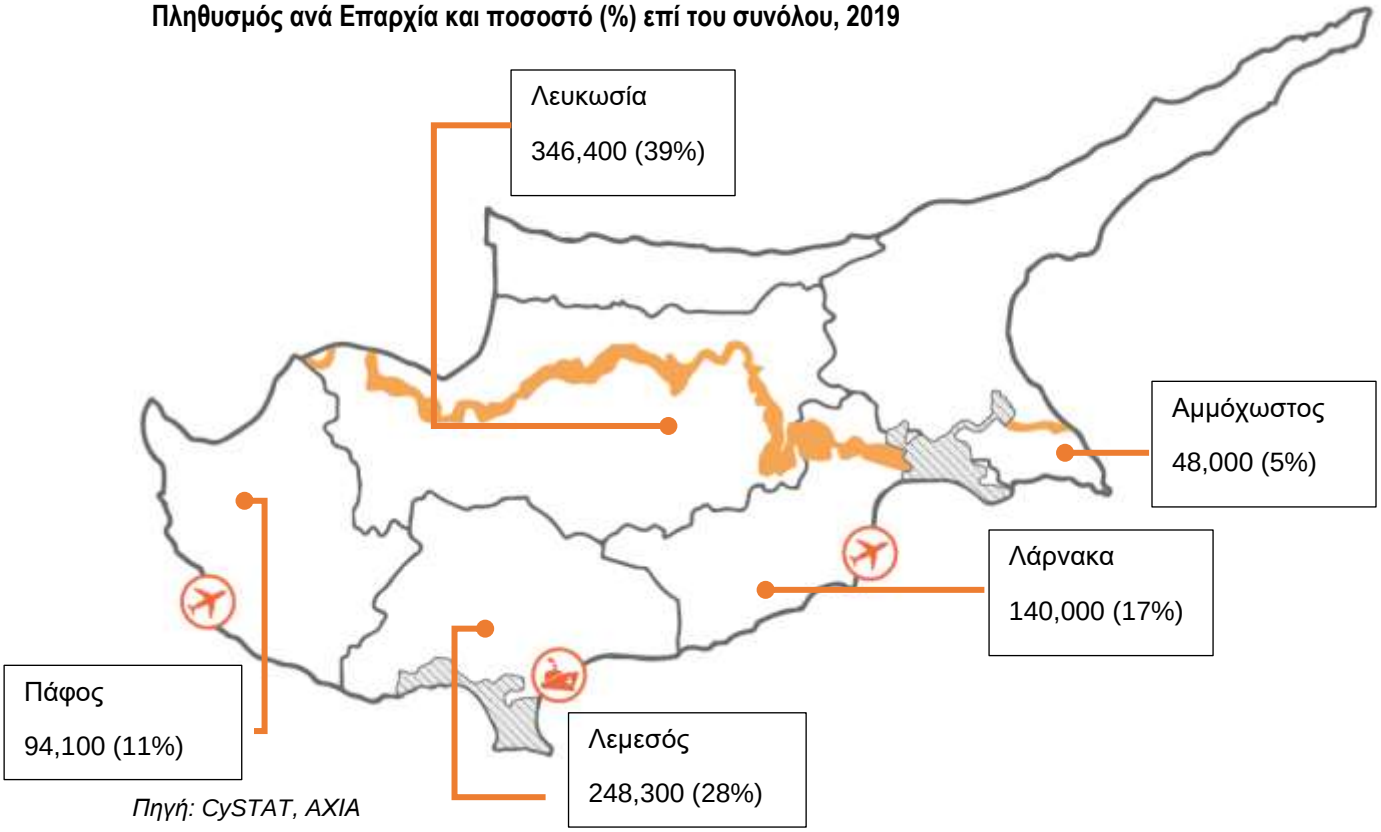
1. ΚΥΠΡΟΣ……..…2
2. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ……3-10
3. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ…….....10-26

Προετοιμασία έκθεσης: Τερέζα Κυπριανού

Επίβλεψη: Δρ. Θωμάς Δημόπουλος

1. ΚΥΠΡΟΣ

Πληθυσμός ανά Επαρχία και ποσοστό (%) επί του συνόλου, 2019



Πηγή: CySTAT, AXIA

Γεωγραφική θέση

> Βρίσκεται στο ακρότατο σημείο της Μεσογείου, ανάμεσα στην Ευρώπη, την Ασία και την Αφρική.

Φορολογικό Σύστημα

>Ελκυστικό Φορολογικό Καθεστώς: σύγχρονο, απλό και χαμηλά ποσοστά (εταιρικός φόρος 12.5%).

>Ένα τεράστιο δίκτυο της Συνθήκης για Διπλή Φορολόγηση (περίπου 60 χώρες).

>Δεν υπάρχουν φόροι ακίνητης ιδιοκτησίας.

Νομικό και Κανονιστικό Πλαίσιο

>Η ίδρυση μιας επιχείρησης είναι απλή και γρήγορη.

>Το νομικό σύστημα είναι στενά συνδεδεμένο με το αγγλικό κοινό δίκαιο.

Υψηλό επίπεδο ποιότητας ζωής

>Ένα από τα καλύτερα κλίματα παγκοσμίως.

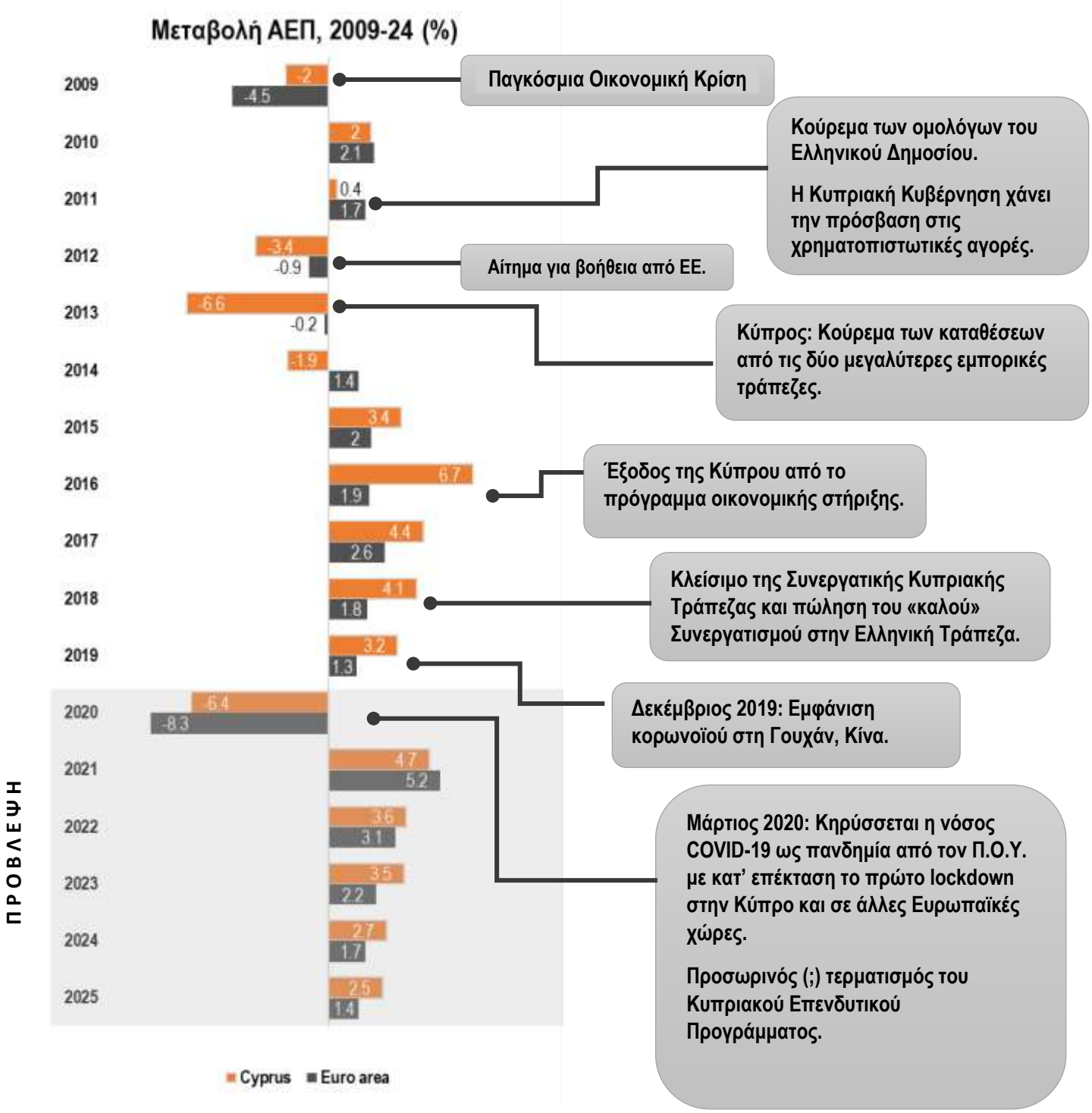
>Βρίσκεται ανάμεσα στις 5 πιο ασφαλείς χώρες στον κόσμο (Value Penguin 2015)

2. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

2.1 ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟ ΕΓΧΩΡΙΟ ΠΡΟΪΟΝ (ΑΕΠ)

Η οικονομία της Κύπρου κατά το 2020 αναμένεται να κυμανθεί στα ίδια επίπεδα με το έτος 2013 όπου η τοπική οικονομία δέχτηκε σημαντικό πλήγμα με το κούρεμα των καταθέσεων από τις δύο μεγαλύτερες εμπορικές τράπεζες. Η εμφάνιση της πανδημίας της νόσου COVID-19 το 2020 και τα μέτρα που πάρθηκαν από τις κυβερνήσεις παγκοσμίως για τον περιορισμό της εξάπλωσης της νόσου, κυρίως κατά το δεύτερο τρίμηνο του χρόνου, περιόρισαν σημαντικά την οικονομική δραστηριότητα, κυρίως σε υπηρεσίες όπως ο τουρισμός, οι μεταφορές, η ψυχαγωγία και η βιομηχανική παραγωγή, ενώ μειώθηκε κατακόρυφα η εγχώρια κατανάλωση και το εμπόριο, παρατηρήθηκε αναστάτωση στις χρηματοοικονομικές αγορές και πτώση στις τιμές βασικών εμπορευμάτων. Ως αποτέλεσμα, το 2020 σύμφωνα με το IMF, η κυπριακή οικονομία εκτιμάται ότι θα καταγράψει ύφεση της τάξης του -6.4% ενώ η οικονομία της ευρωπαϊκής περιοχής στο -8.3%.

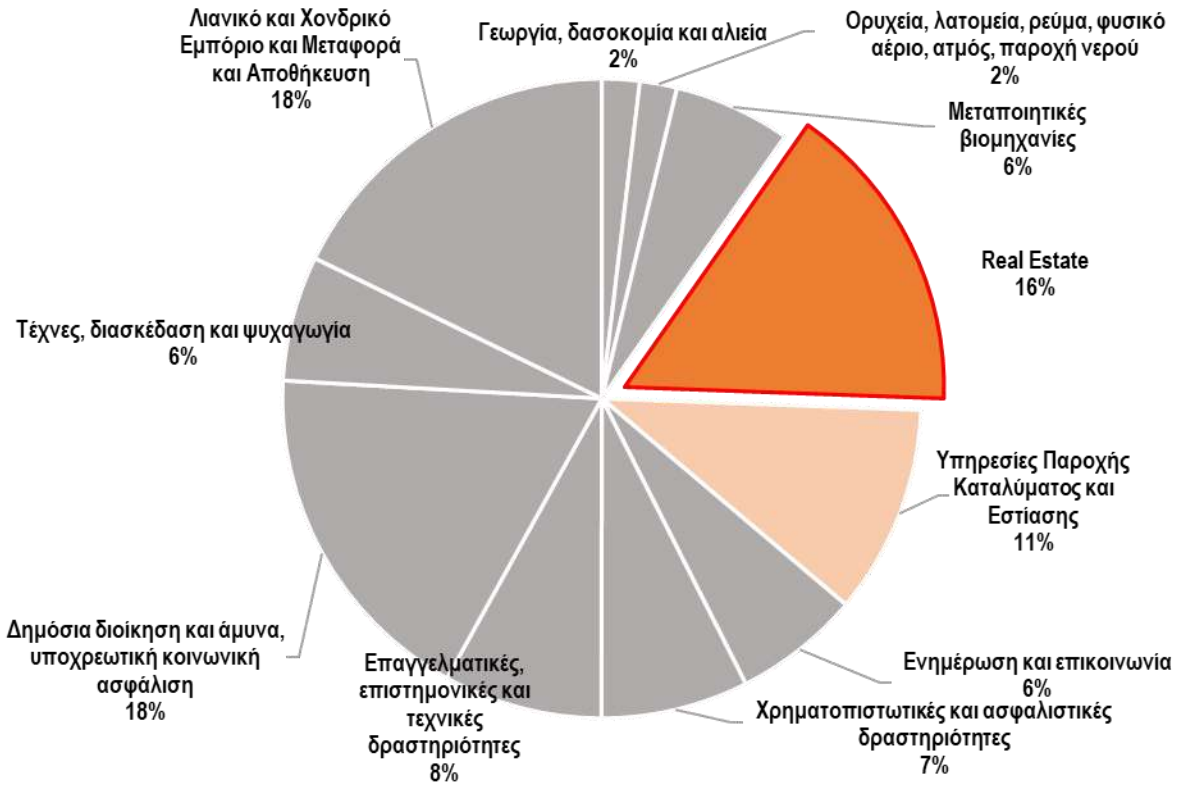
Το 2021, καθώς η κατάσταση με τη νόσο αναμένεται να αρχίσει να εξομαλύνεται, εκτιμάται ότι η κυπριακή οικονομία θα ανακάμψει με ρυθμό 4.7%. ενώ η ευρωπαϊκή με 5.2%. Αυτό σημαίνει ότι, μέχρι το τέλος του 2021, και στις δύο περιπτώσεις το ΑΕΠ σύμφωνα με το IMF, θα ανακάμψει πλήρως σε σύγκριση με το 2019, και συγκεκριμένα σε υψηλότερα επίπεδα από ότι αναμενόταν στις προ COVID-19 εποχής εκτιμήσεις.


Μεταβολή ΑΕΠ, 2009-24 (%)
2009
-2
-4.5
2010
2
2.1
2011
0.4
1.7
2012
-3.4
-0.9
2013
-6.6
-0.2
2014
-1.9
1.4
2015
3.4
2
2016
6.7
1.9
2017
4.4
2.6
2018
4.1
1.8
2019
3.2
1.3
2020
-6.4
-8.3
2021
4.7
5.2
2022
3.6
3.1
2023
3.5
2.2
2024
2.7
1.7
2025
2.5
1.4
Cyprus
Euro area
ΠΡΟΒΛΕΨΗ
Παγκόσμια Οικονομική Κρίση
Κούρεμα των ομολόγων του Ελληνικού Δημοσίου.
Η Κυπριακή Κυβέρνηση χάνει την πρόσβαση στις χρηματοπιστωτικές αγορές.
Αίτημα για βοήθεια από ΕΕ.
Κύπρος: Κούρεμα των καταθέσεων από τις δύο μεγαλύτερες εμπορικές τράπεζες.
Έξοδος της Κύπρου από το πρόγραμμα οικονομικής στήριξης.
Κλείσιμο της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας και πώληση του «καλού» Συνεργατισμού στην Ελληνική Τράπεζα.
Δεκέμβριος 2019: Εμφάνιση κορωνοϊού στη Γουχάν, Κίνα.
Μάρτιος 2020: Κηρύσσεται η νόσος COVID-19 ως πανδημία από τον Π.Ο.Υ. με κατ' επέκταση το πρώτο lockdown στην Κύπρο και σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες.
Προσωρινός (;) τερματισμός του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος.

Πηγή: IMF

2.2 ΒΑΣΙΚΟΙ ΠΥΛΩΝΕΣ ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Ποσοστό ΑΕΠ ανά οικονομική δραστηριότητα για το έτος 2019



Πηγή: CySTAT, AXIA

Μέχρι το 2019…

Τουρισμός

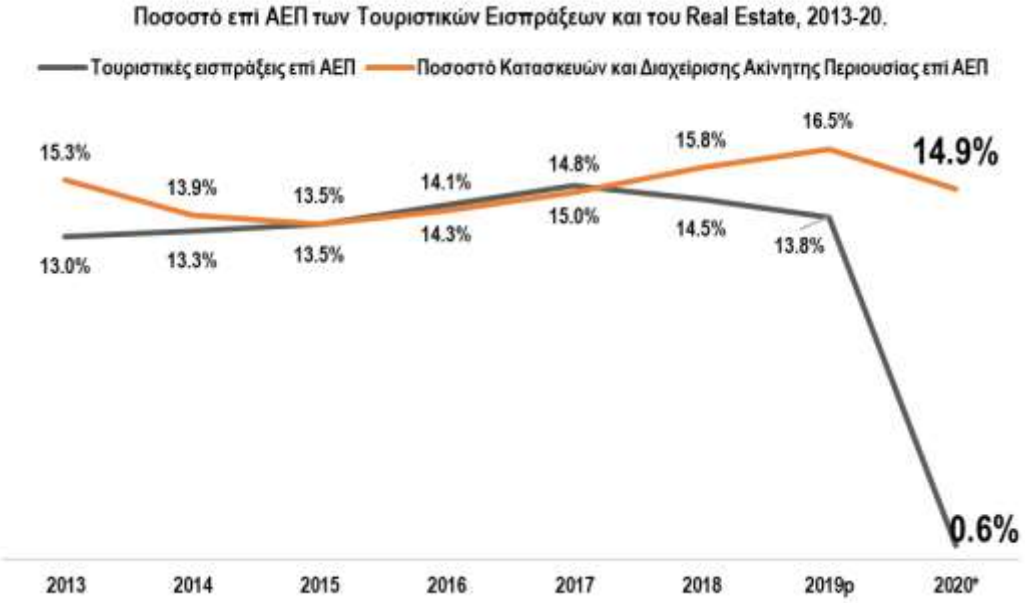
- Ο τουρισμός αποτελεί παραδοσιακά τον βασικό πυλώνα ανάπτυξης της Κύπρου, με ποσοστό 11%.
- Η Κύπρος παρουσιάζεται ως ο τουριστικός προορισμός για όλες τις εποχές του χρόνου.

Real Estate

- Η διαχείριση ακίνητης περιουσίας και οι κατασκευές καταλαμβάνουν το 16% επί του ΑΕΠ.
- Ο τομέας αυτός αναμένεται να παρουσιάσει ελάχιστη μείωση τα επόμενη έτη λόγω της απόφασης της Κυπριακής Κυβέρνησης για προσωρινό (;) τερματισμό του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος -μείωση των κατασκευών που αφορούν πολιτογραφήσεις.

Μετά την εμφάνιση της πανδημίας COVID-19.

Τα μέτρα για περιορισμό της εξάπλωσης της νόσου COVID-19 με αποκορύφωμα την περίοδο καραντίνας τους μήνες Μάρτιο-Μάιο του 2020, περιόρισαν δραστικά την οικονομική δραστηριότητα καθώς επιχειρήσεις παρέμειναν κλειστές (εκτός από φαρμακεία και καταστήματα πώλησης τροφίμων), δεν επιτρέπονταν συγκεντρώσεις ή εκδηλώσεις οποιουδήποτε είδους, οι μεταφορές ήταν πολύ περιορισμένες και τα αεροδρόμια και τα λιμάνια παρέμειναν κλειστά. Ως αποτέλεσμα, τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο του έτους, κατακόρυφη μείωση στην οικονομική δραστηριότητα παρουσίασαν τα ορυχεία και λατομεία, **οι κατασκευές,** το χονδρικό και λιανικό εμπόριο, οι μεταφορές, **τα ξενοδοχεία** και εστιατόρια, οι τέχνες, η διασκέδαση και η ψυχαγωγία, καθώς και άλλες επαγγελματικές υπηρεσίες.



**Για το έτος 2020 τα στοιχεία αφορούν μέχρι το 3ο τρίμηνο.*

Πηγή: CySTAT, AXIA

Ο τομέας του τουρισμού, μαζί με τους τομείς που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με την τουριστική κίνηση και αποτελούν μια πολύ σημαντική πηγή ανάπτυξης της κυπριακής οικονομίας, δέχθηκαν καίριο πλήγμα λόγω της συνεχιζόμενης σοβαρής κατάστασης με την πανδημία σε πολλές χώρες του κόσμου και ιδιαίτερα στις χώρες που προέρχεται το μεγαλύτερο μέρος των τουριστικών αφίξεων στην Κύπρο (Ηνωμένο Βασίλειο και Ρωσία). Η επίδραση στον τομέα του τουρισμού έχει εκδηλωθεί πιο έντονα μετά το άνοιγμα του πρώτου lockdown. Το πιο κάτω γράφημα παρουσιάζει το ποσοστό μείωσης των τουριστικών εισπράξεων κατά τους θερινούς μήνες και τον Σεπτέμβριο σε σχέση με τους αντίστοιχους μήνες του προηγούμενου έτους. Όπως φαίνεται, οι συνέπειες της

πανδημίας στον τομέα του τουρισμού ήταν ιδιαίτερα αρνητικές. Τα έσοδα από τον τουρισμό την περίοδο Ιουνίου – Σεπτεμβρίου 2020 περιορίστηκαν στα €183,6εκ, έναντι €1,581.2 εκ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο που αντιστοιχεί με μείωση ύψους 88.4%.

Μειώσεις Τουριστικών Εισπράξεων ανά μήνα: 2020 Vs 2019

Ιούνιος	**-98.1%**
Ιούλιος	**-89.9%**
Αύγουστος	**-83.5%**
Σεπτέμβριος	**-83.2%**

Πηγή: CySTAT.

Η έλευση της πανδημίας COVID-19 και το παγκόσμιο πάγωμα των περισσότερων οικονομικών δραστηριοτήτων, οδήγησαν σε μια άνευ προηγουμένου συρρίκνωση του κύκλου εργασιών τόσο στην Κύπρο όσο και διεθνώς. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα σχόλια που λαμβάνουμε τακτικά από παράγοντες της αγοράς, ιδιοκτήτες και επενδυτές, κατανοούμε ότι η επίδραση της πανδημίας στην αγορά ακινήτων δεν έχει ακόμη πλήρως διαφανεί σε ολόκληρη την έκτασή της. Μια εύκολη ερμηνεία είναι πως η αγορά ακινήτων παραδοσιακά δεν μπορεί να ενσωματώσει τόσο μεγάλα και ξαφνικά γεγονότα. Αυτό φαίνεται και από τον αριθμό νέων οικιστικών μονάδων μέχρι το 3ο τρίμηνο του 2020 όπου παρά το τοπικό lockdown παρατηρήθηκε ελάχιστη μείωση (συνέχισε σχεδόν αμείωτο το ενδιαφέρον για ανέγερση νέων μονάδων).

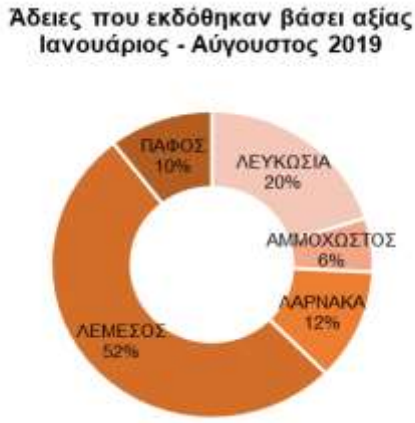
Αριθμός νέων οικιστικών μονάδων μέχρι το 3ο τρίμηνο: 2020 Vs 2019

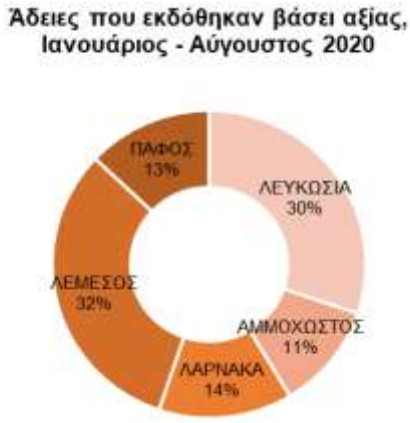
-0.9%

- Παρά το Κυπριακό lockdown, κατά τους εννέα πρώτους μήνες του 2020 με τους αντίστοιχους μήνες του 2019 παρατηρήθηκε ελάχιστη μείωση στην κατασκευή των νέων οικιστικών μονάδων, μόλις -0.9%.
- Ωστόσο, τους επόμενους μήνες, και κυρίως μετά την απόφαση της Κυπριακής Κυβέρνησης για προσωρινό τερματισμό του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος , αναμένεται μείωση στον αριθμό των νέων οικιστικών μονάδων, κυρίως αυτών που είχαν ως σκοπό τις πολιτογραφήσεις.

Πηγή: CySTAT, AXIA

Ο αριθμός των αδειών αποτελεί απλά μια ένδειξη της μελλοντικής προσφοράς, αφού κάποια από τα αδειοδοτημένα έργα αναμένεται να μην υλοποιηθούν. 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 το 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 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 – καθώς και η εκπόνηση του Σχεδίου περιοχής Δεκέλειας.



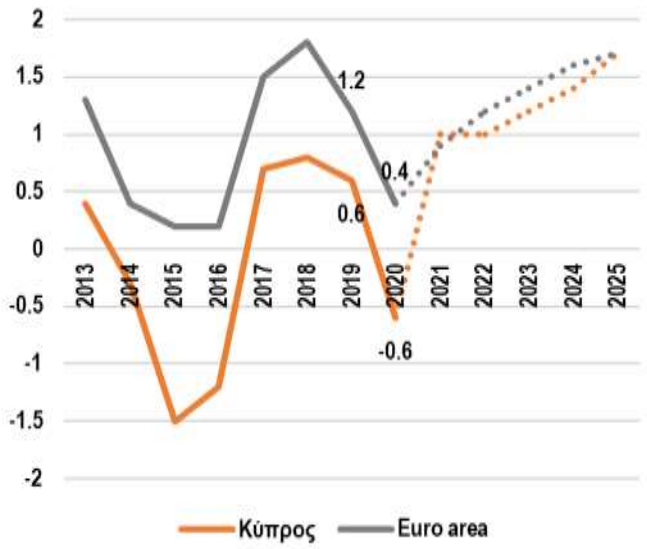


**Για το έτος 2020 τα δεδομένα αφορούν την περίοδο Ιανουάριο - Αύγουστο*

Πηγή: CySTAT, AXIA

2.3 ΚΥΡΙΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Μεταβολή Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Πληθωρισμός), 2013-25.

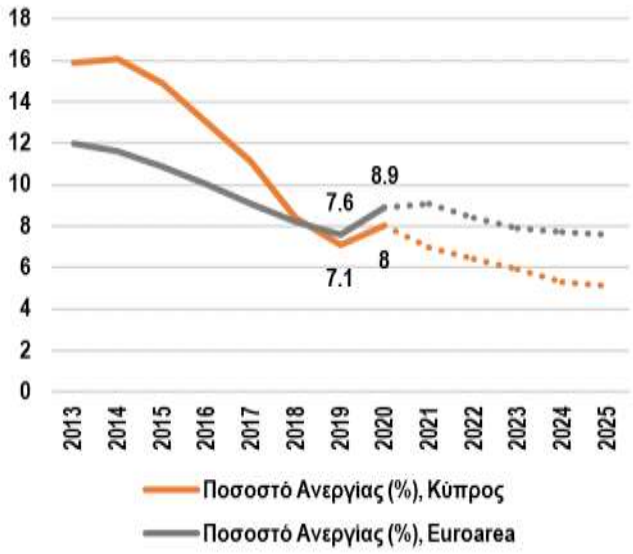


Πηγή: IMF

- 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 0.6% το 2019, ενώ κατά το 2020 με το ξέσπασμα της πανδημίας COVID-19 μειώθηκε στο -0.6% (αρκετά χαμηλότερο επίπεδο από ότι η Ευρωζώνη).
- Σύμφωνα με τις προβλέψεις αναμένεται να αυξηθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια, φθάνοντας το 1.7% το 2025, αντικατοπτρίζοντας τις αισιόδοξες προσδοκίες για την τοπική οικονομία. Η επίδραση του κορωνοϊού (στον πληθωρισμό) φαίνεται να είναι μικρότερη σε σχέση με το κούρεμα των καταθέσεων του 2003.

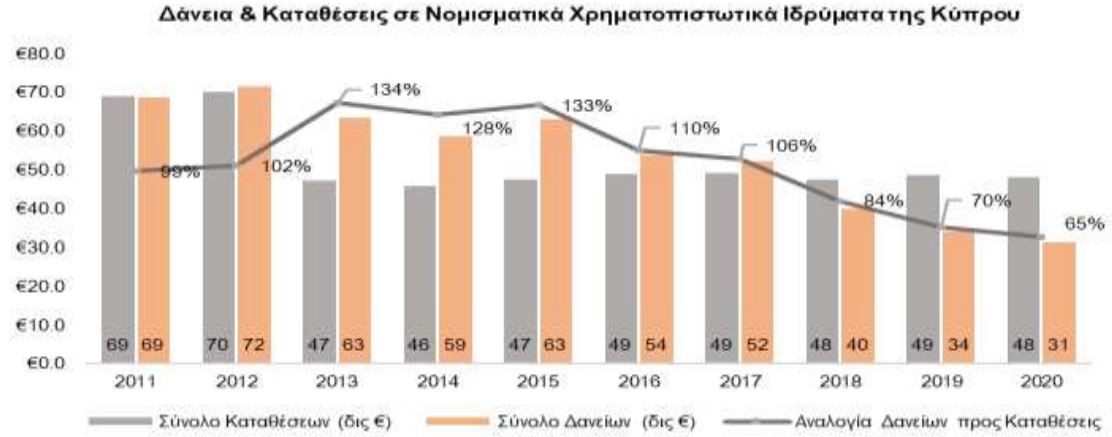
Ανεργία (%), 2013-25

- Από το 2018 και μετά το ποσοστό ανεργίας στην Κύπρο φαίνεται να είναι χαμηλότερο σε σχέση με τα επίπεδα της ευρωπαϊκής περιοχής.
- Κατά το 2020 παρατηρήθηκε αύξηση του ποσοστού ανεργίας σε σχέση με το 2019 γεγονός που δικαιολογείται από το κλείσιμο των επιχειρήσεων με τον πρώτο κυπριακό lockdown.
- Σύμφωνα με τις προβλέψεις του IMF, το ποσοστό αυτό αναμένεται να μειωθεί κατά πολύ τα επόμενα χρόνια.

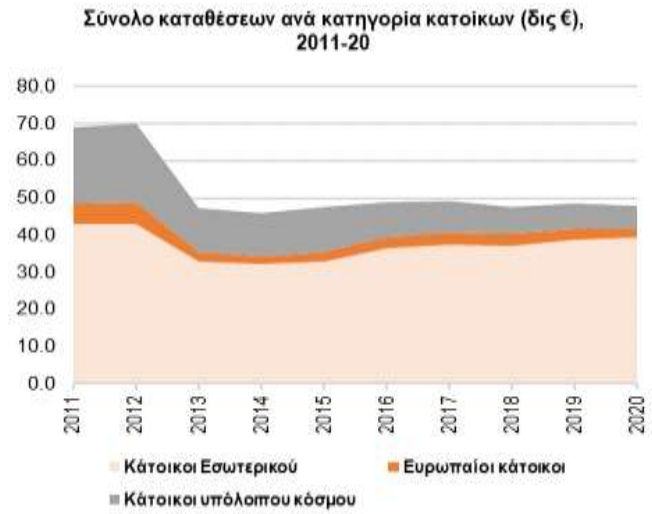


Πηγή: IMF

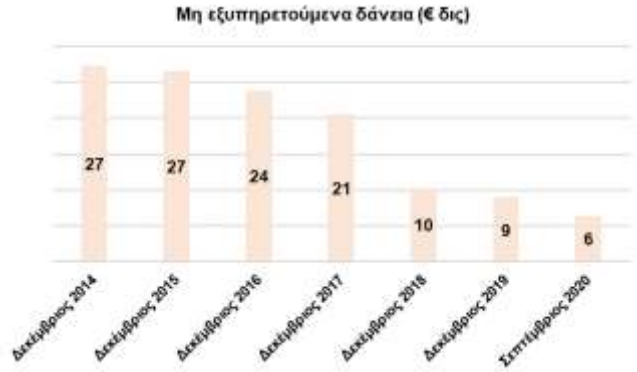
2.4 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΘΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΩΝ



Πηγή: Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, AXIA



Πηγή: Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

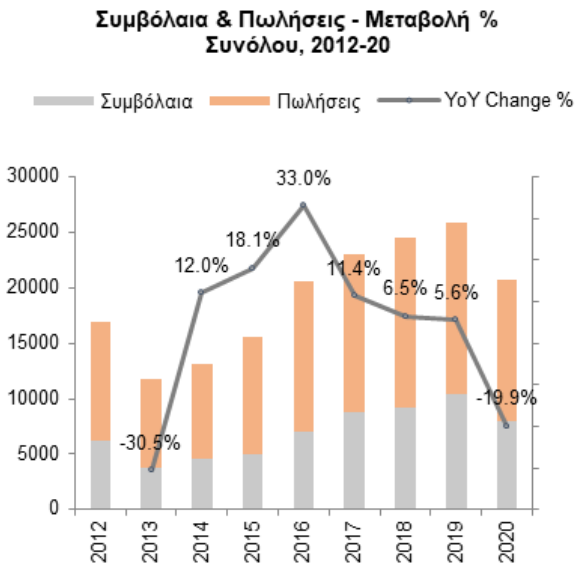


Πηγή: Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

- Το σύνολο καταθέσεων παρέμεινε σταθερό από το 2013 έως το 2020 ενώ το σύνολο δανείων μειώθηκε σταδιακά.
- Ανά κατηγορία κατοίκων φαίνεται ότι οι κάτοικοι του εσωτερικού αυξάνουν τον όγκο καταθέσεων ενώ οι ευρωπαίοι κάτοικοι και του υπόλοιπου κόσμου μείωσαν τον όγκο καταθέσεων τους, ειδικότερα μετά το 2013.
- Η μείωση των δανείων είναι πολύπλευρη: αποδίδεται στις προσπάθειες των τραπεζών να αποδυναμώσουν τους ισολογισμούς τους μέσω χρέους για ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων, διαγραφές και συλλογές μετρητών, αλλά το πιο σημαντικό, ιδιαίτερα το 2018 και το 2019, έγκειται στη μετατόπιση χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων εκτός του τραπεζικού συστήματος.
- Ο δείκτης δανείων προς καταθέσεις έχει μειωθεί σημαντικά τα τελευταία 5 χρόνια, δείχνοντας την πλεονασματική ρευστότητα του τραπεζικού συστήματος.

3. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

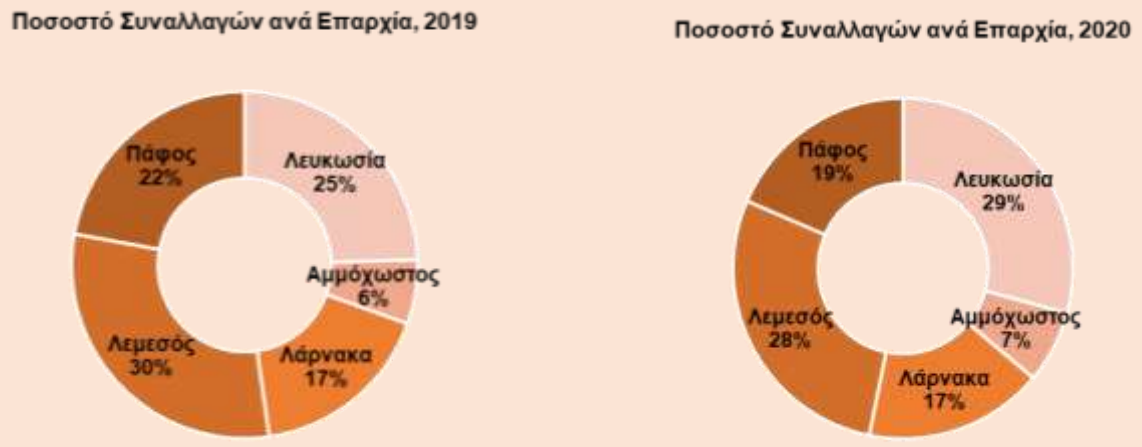
3.1 ΟΓΚΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ



Πηγή: DLS, Axia Analysis

- Από το 2014 έως το 2019 οι συνολικές συναλλαγές ακινήτων (πωλήσεις / μεταβιβάσεις και πωλητήρια έγγραφα / συμβόλαια) παρουσίαζαν σημαντική αύξηση. Αμέσως μετά το ξέσπασμα της πανδημίας, αλλά και τον προσωρινό τερματισμό του επενδυτικού προγράμματος για το έτος 2020 καταγράφηκε μείωση της τάξης του 19.9%. Ωστόσο η μείωση αυτή είναι αρκετά καλύτερα από τη μείωση που καταγράφηκε το 2013 με το κούρεμα των καταθέσεων.
- Σημειώνεται ότι σημαντικό ποσοστό των πωλήσεων αφορά αναδιαρθρώσεις και αποκτήσεις ακινήτων από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς.

- **Πιο συγκεκριμένα:** Τόσο στις πωλήσεις όσο και στον αριθμό πωλητηρίων εγγράφων παρατηρήθηκε μείωση 17.7% και 23.1% αντίστοιχα.
- Κατά την περίοδο Μάρτιου – Μαΐου 2020, υπήρχε τοπικό αυστηρό lockdown με πολύ περιορισμένη την μετακίνηση των ανθρώπων (τράπεζες, δημόσιες υπηεσίες, αεροδρόμια υπολειτουργούσαν) με αποτέλεσμα αρκετές από τις συναλλαγές να μην πραγματοποιηθούν εκείνη την περίοδο και ίσως μερικές να ακυρώθηκαν λόγω της αβεβαιότητας.

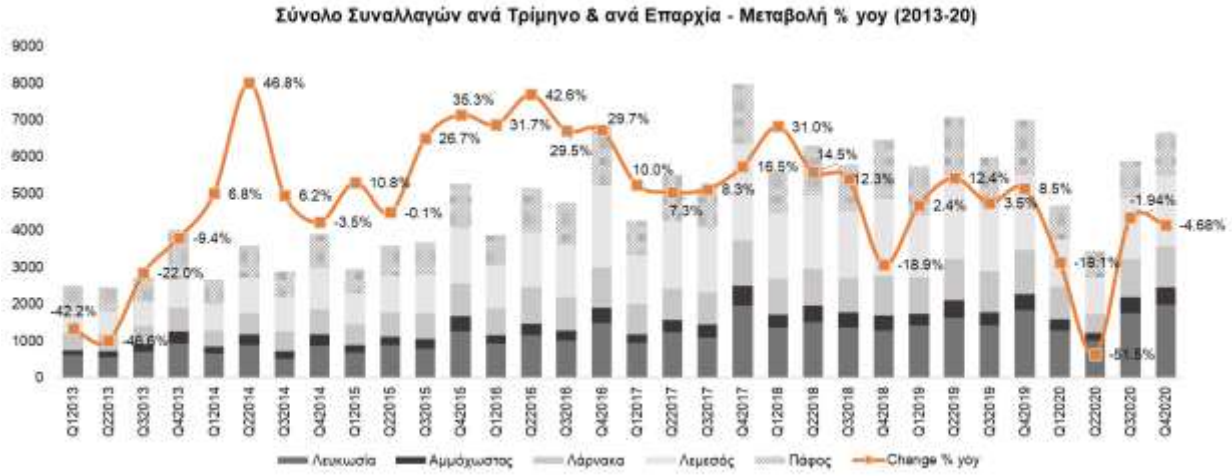


Πηγή: DLS, Axia Analysis

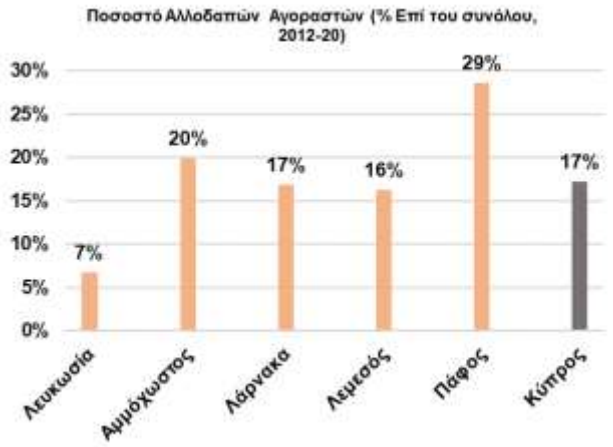
- Σε επίπεδο επαρχιών το έτος 2019 η Λεμεσός παρουσίασε το μεγαλύτερο ποσοστό συναλλαγών ενώ κατά το 2020 η Λευκωσία με 29% και ακολούθως η Λεμεσός με 28%. Η Πάφος από 22% μειώθηκε στο 19% ενώ η Λάρνακα και η Αμμόχωστος παρέμειναν στα ίδια επίπεδα.
- Στο παρακάτω γράφημα φαίνεται ότι σε όλες τις επαρχίες παρατηρήθηκε μείωση του αριθμού πωλήσεων σε σχέση με το 2019.

Πηγή: DLS

- Στο παρακάτω γράφημα, φαίνεται η διακύμανση των κτηματικών συναλλαγών σε απόλυτο αριθμό ανά επαρχία για την περίοδο 2013-20. 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.
- Για το 2020, οι συναλλαγές που καταγράφηκαν κυμαίνονται από 3,439 το 2ο τρίμηνο (κατά το πρώτο τοπικό lockdown) έως 6,675 το 4ο τρίμηνο (πριν από το δεύτερο lockdown, δηλαδή αρχές του 2021).
- 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.

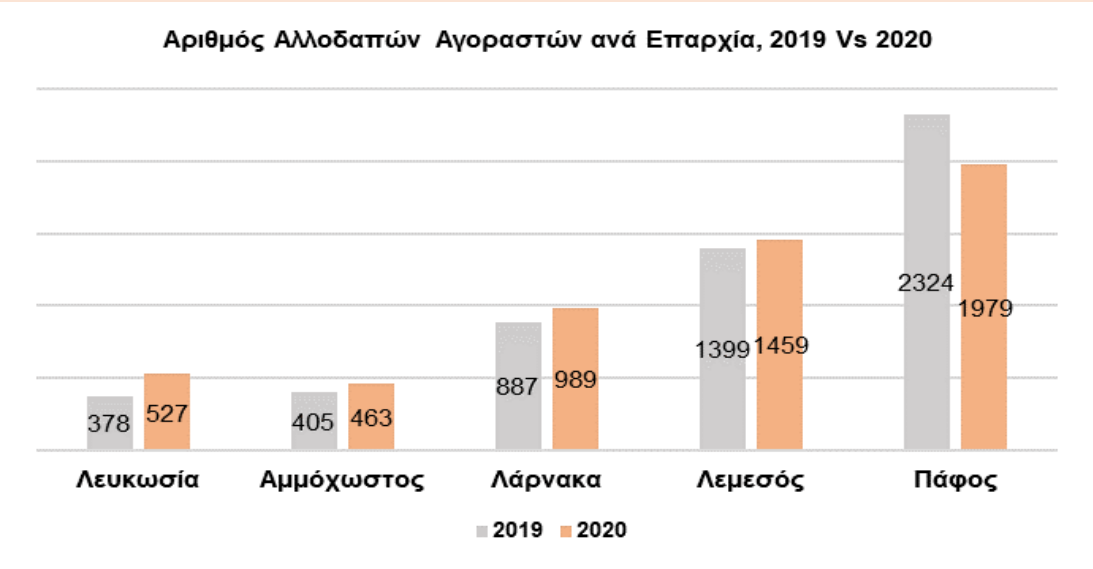


Πηγή: DLS, Axia Analysis



Πηγή: DLS, AXIA

- Το ποσοστό αλλοδαπών αγοραστών ανέρχεται στο 17% σε εθνικό επίπεδο, ενώ παρατηρείται σημαντικό εύρος μεταξύ των Επαρχιών.
- Η Λευκωσία συγκεντρώνει το χαμηλότερο ενδιαφέρον (6%), γεγονός που αποδευκνύει την εξάρτηση της εν λόγω Επαρχία από το εγχώριο αγοραστικό κοινό.
- Το μεγαλύτερο ποσοστό συγκεντρώνει η Πάφος και ακολουθεί η Αμμόχωστος.



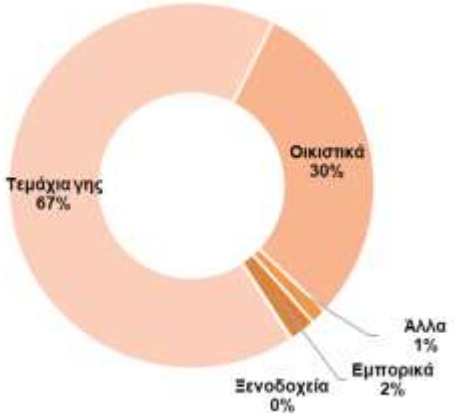
Πηγή: DLS, AXIA

- Η Επαρχία με το μεγαλύτερο ποσοστό αλλοδαπών, δηλαδή η Πάφος, κατά το έτος 2020 παρουσίασε σημαντική μείωση αριθμού αλλοδαπών αγοραστών, σε σχέση με το 2019. Το ποσοστό αυτό είναι της τάξης του 14.8%. Φαίνεται ότι το κλείσιμο των αεροδρομίων επηρέασε σημαντικά την Επαρχία της Πάφου.
- Από την άλλη πλευρά οι υπόλοιπες επαρχίες την Κύπρου παρουσίασαν αυξηση του αριθμού αλλοδαπών σε σχέση με το 2019. Η μεγαλύτερη αύξηση καταγράφηκε στην Επαρχία Λευκωσίας με ποσοστό 39.4%.

3.2 ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΩΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ

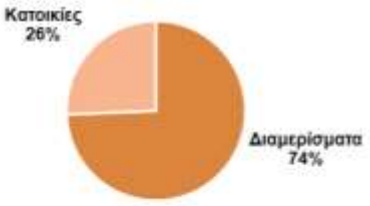
- Τα τεμάχια γης φαίνεται να αποτελούν περίπου το 67% των συναλλαγών, ενώ οι συναλλαγές οικιστικών ακινήτων (διαμερίσματα, κατοικίες) ακολουθούν με 30% (τα ποσοστά δίδονται με σχετική επιφύλαξη διότι κάποιες από τις πωλήσεις που καταγράφονται ως πωλήσεις γης – περιλαμβάνουν και κτήρια).
- Μέχρι το 2019 τα τεμάχια γης καταλάμβαναν το 50% ενώ μέχρι το 2020 το ποσοστό αυξάνεται. Πιθανόν να οφείλεται στο ότι Altamira, Gordian, REMU και APS έχουν διαθέσει μεγάλο όγκο τεμαχίων γης που είχαν στα χαρτοφυλάκια τους.
- Οι υπόλοιπες κατηγορίες ακινήτων (επαγγελματικά ακίνητα, ξενοδοχεία και άλλα) συγκεντρώνουν πολύ χαμηλά ποσοστά κάτω του 3%, απαρτίζοντας ένα πολύ μικρό κομμάτι της αγοράς ακινήτων.
- Σε ότι αφορά τις συναλλαγές οικιστικών ακινήτων, τα οποία διαχωρίζονται για σκοπούς ανάλυσης σε διαμερίσματα και κατοικίες, η πλειοψηφία (74%) αφορά σε διαμερίσματα ενώ το υπόλοιπο 26% αφορά σε κατοικίες. Τα ποσοστά αυτά αφορούν στο Μ.Ο. της περιόδου 2014-21020, ενώ δεν φαίνεται να παρουσιάζουν έντονες διακυμάνσεις ανά έτος, αν και οι νέες συνθήκες ζωής θα λέγαμε πως μάλλον ευνοούν την υποαγορά των διαμερισμάτων.

Μερίδιο Συναλλαγών ανά είδος Ακινήτου, 2014-20, (%, Μ.Ο.)



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

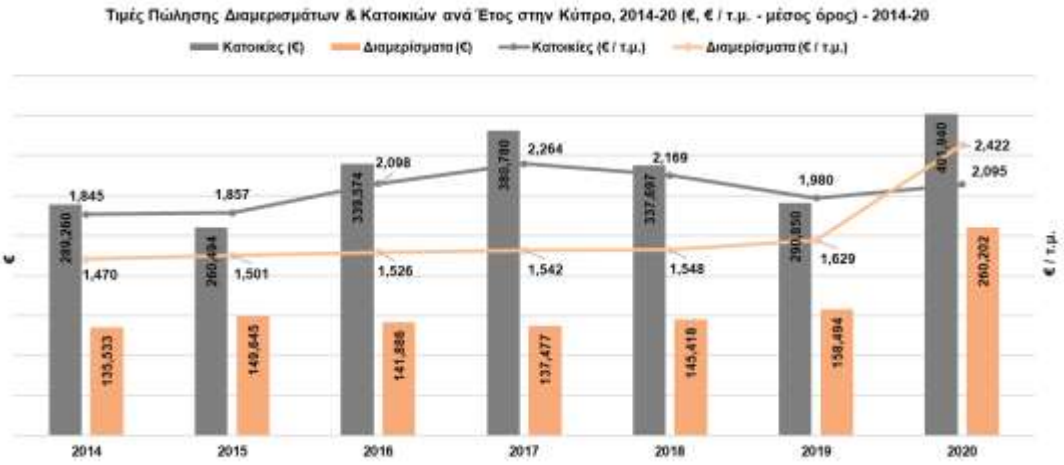
Αναλογία Διαμερισμάτων & Κατοικιών (% επί του Συνόλου Συναλλαγών Οικιστικών Ακινήτων, Μ.Ο. 2014-2020).



Μερίδια Διαμερισμάτων & Κατοικιών (% επί του Συνόλου Συναλλαγών Οικιστικών Ακινήτων, Μ. Ο. 2014-20).

Τιμές Πώλησης Κατοικιών και Διαμερισμάτων στην Κύπρο

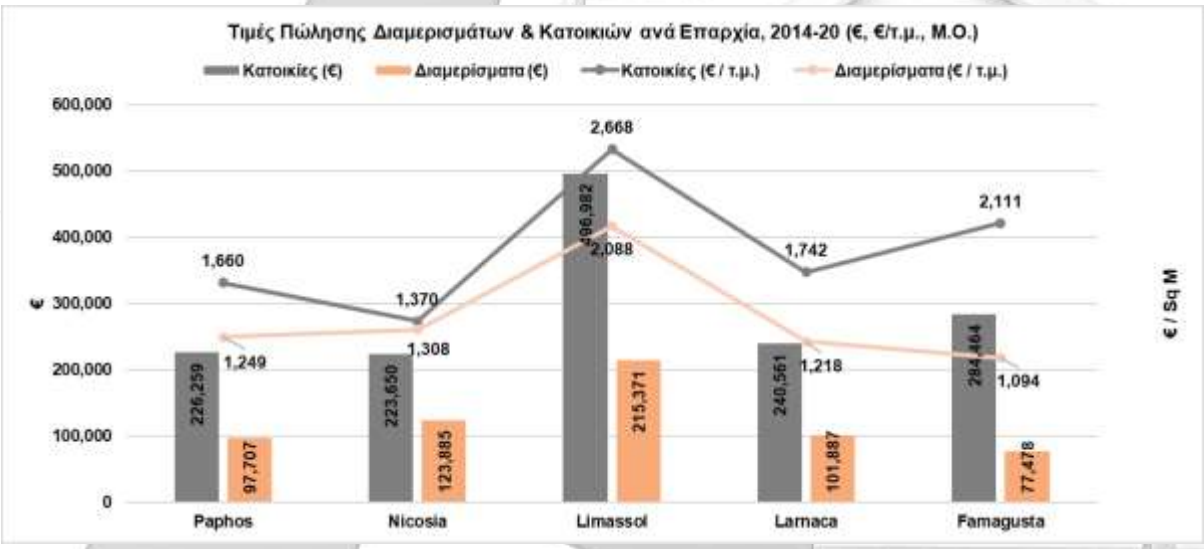
- Στο παρακάτω γράφημα φαίνονται οι μέσες τιμές πώλησης διαμερισμάτων και κατοικιών (σε όρους € αλλά και € / τ.μ.) για την περίοδο 2014-20 σε εθνικό επίπεδο. Τα στοιχεία αφορούν σε περίπου 20,527 συναλλαγές για τις οποίες διατίθενται σχετικά στοιχεία. Σε εθνικό επίπεδο και για όλη την εν λόγω περίοδο, τα διαμερίσματα που πωλήθηκαν παρουσιάζουν μέση επιφάνεια 89τ.μ., μέση τιμή πώλησης €146,835 περίπου και μέση τιμή ανά τ.μ. €1,559.
- Αντίστοιχα, οι κατοικίες που πωλήθηκαν την ίδια περίοδο παρουσιάζουν μέση επιφάνεια 138τ.μ., μέση τιμή πώλησης €323,000 περίπου και μέση τιμή ανά τ.μ. €2,067.
- Από το 2017, οι μέσες τιμές πώλησης κατοικιών καταγράφουν αυξομειώσεις ενώ για το 2020 καταγράφηκε η υψηλότερη μέση τιμή. Επίσης, τα διαμερίσματα αν και κυμαίνονταν σε σταθερά επίπεδα φαίνεται ότι το 2020 η μέση τιμή πώλησης εκτοξεύθηκε. Το ίδιο ισχύει και για τη μέση τιμή πώλησης ανά τ.μ. η οποία έχει ξεπεράσει ακόμη και τις κατοικίες.
- **Γενικότερα όμως το 2020 δεν μπορεί να συγκριθεί, με την ίδια βαρύτητα με τις υπόλοιπες χρονιές λόγω των μειωμένων πωλήσεων που καταγράφηκαν εξ' αιτίας του τοπικού lockdown.**



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

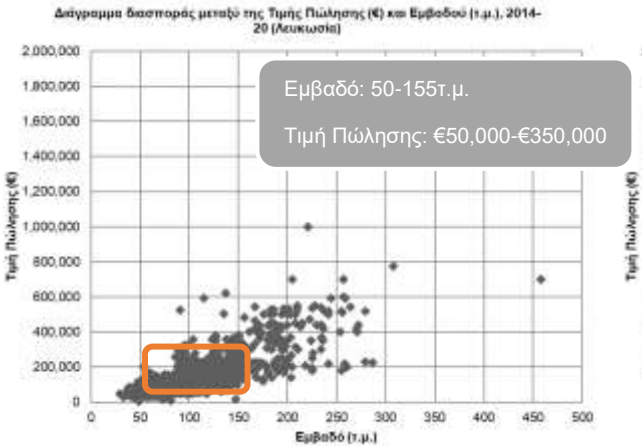
Τιμές Πώλησης Κατοικιών και Διαμερισμάτων ανά Επαρχία (Μέσος Όρος)

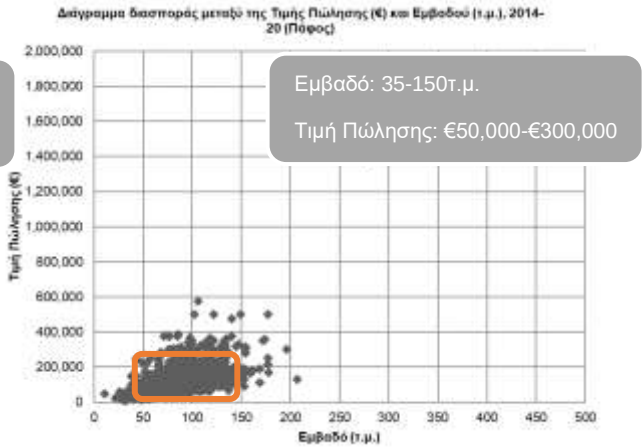
- Η Λεμεσός παρουσιάζει τις υψηλότερες τιμές και στις δύο κατηγορίες, όπου τα διαμερίσματα πωλούνται προς €215,000 (€2,088/τ.μ.) και οι κατοικίες προς €497,000 (€2,668/τ.μ.).
- Ακολουθεί η Αμμόχωστος με τιμές €77,500 (€1,094/τ.μ.) για τα διαμερίσματα και €285,000 (€2,100/τ.μ.) για τις κατοικίες.
- Η Πάφος σημειώνει τις πιο χαμηλές τιμές πώλησης διαμερισμάτων ενώ η Λευκωσίας τις πιο χαμηλές τιμές πώλησης κατοικιών. Γενικότερα η Λευκωσία, η Λάρνακα και η Πάφος κυμαίνονται στα ίδια επίπεδα για τιμές πώλησης κατοικιών.

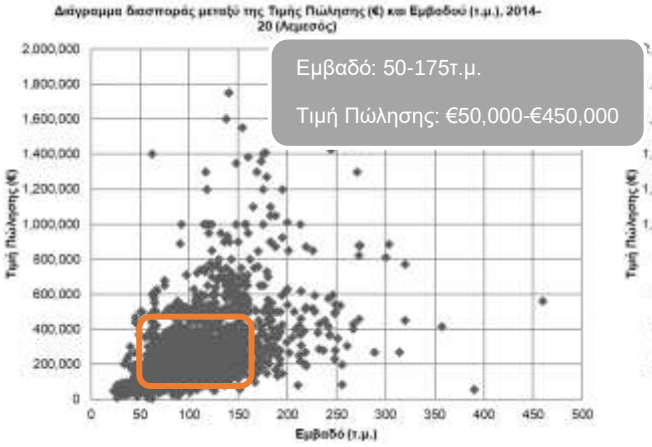


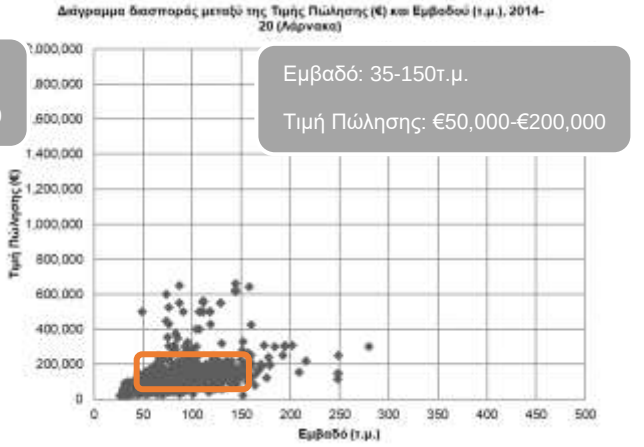
Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

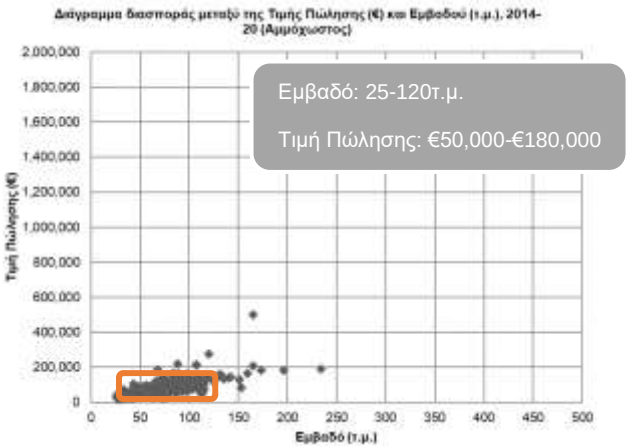
Εύρος τιμής πώλησης και εμβαδού διαμερισμάτων







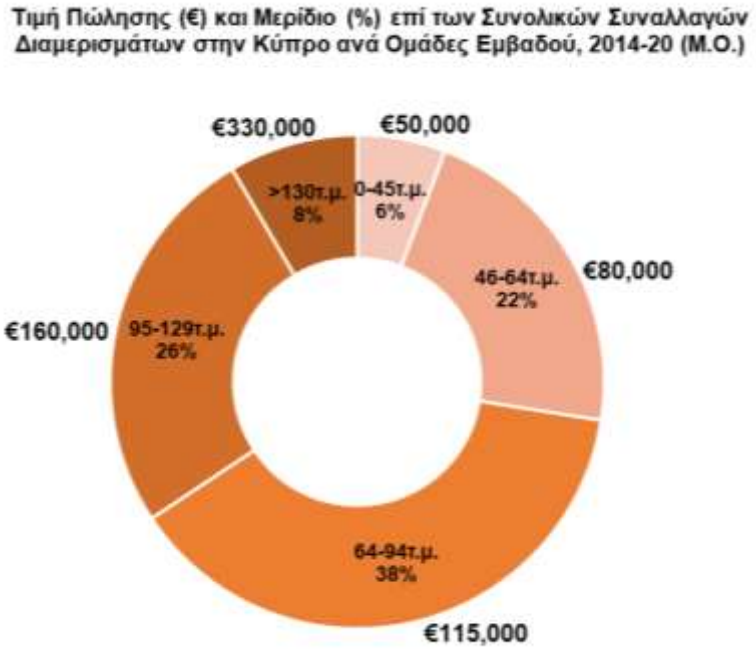




- Η πλειοψηφία των συναλλαγών (ακίνητα στα οποία διατίθενται πληροφορίες εμβαδού), δείχνουν πως η πλειοψηφία αφορά διαμερίσματα μεταξύ 50-150τ.μ. (εκτός από Αμμόχωστο – μικρότερο εύρος).
- Αυτό πιθανό να οφείλεται στο γεγονός ότι οι αγοραστές των διαμερισμάτων αυτών είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν premiums λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των ακινήτων αυτών (π.χ. εξαιρετική ποιότητα κατασκευής, θέα / ρετιρέ, μοναδικότητα, ιδιαίτερη τοποθεσία κλπ.).

Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

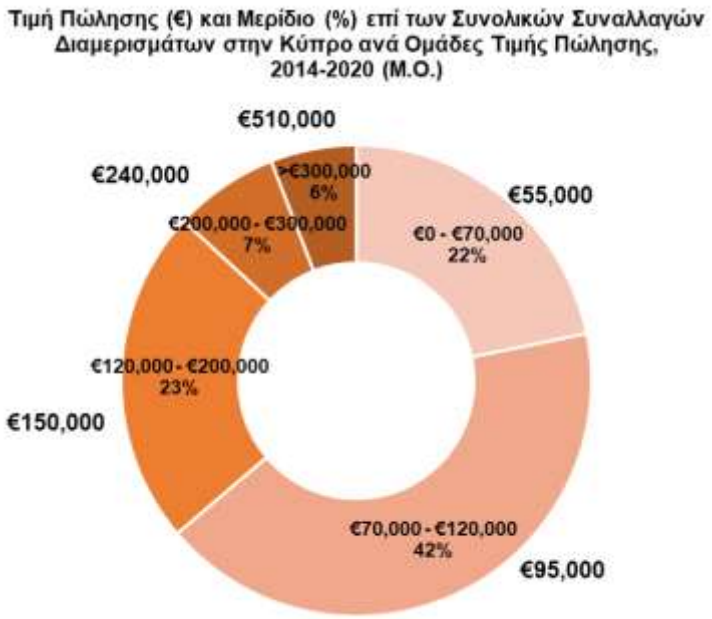
- Βεβαίως, ο αριθμός αυτών των αγοραπωλησιών είναι σχετικά μικρός όπως φαίνεται και στο γράφημα και θα λέγαμε ότι αφορά κυρίως στα οργανωμένα resorts (π.χ. Limassol Marina,) ή στους νεόδμητους ουρανοξύστες της Λεμεσού (The One, Del Mar, κλπ.) που σχετίζονται με επενδυτικά προγράμματα για απόκτηση υπηκοότητας, από επενδυτές εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης.



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

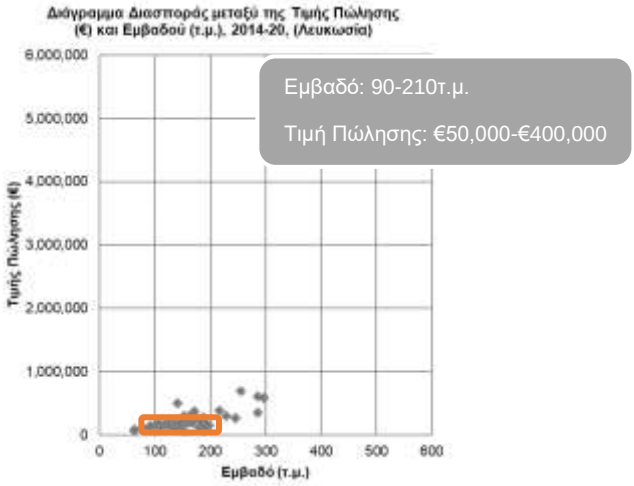
- Η πλειοψηφία των πωλήσεων (38%) αφορούν ακίνητα με εμβαδό 64-94τ.μ.- εμβαδό το οποίο αντιστοιχεί σε διαμέρισμα δύο υπνοδωματίων, και μέση τιμή πώλησης περί τις €115,000.
- Δεύτερη θέση στις προτιμήσεις έχουν τα διαμερίσματα εμβαδού 95-129τ.μ. (τριών υπνοδωματίων) με ποσοστό 26% και μέση τιμή πώλησης €160,000 και τρίτη θέση τα διαμερίσματα εμβαδού 46-64τ.μ. με ποσοστό 22% και μέση τιμή πώλησης €80,000.
- Το μικρότερο ποσοστό κατέχουν τα στούντιο διαμερίσματα αλλά και τα διαμερίσματα πέραν των 130τ.μ.

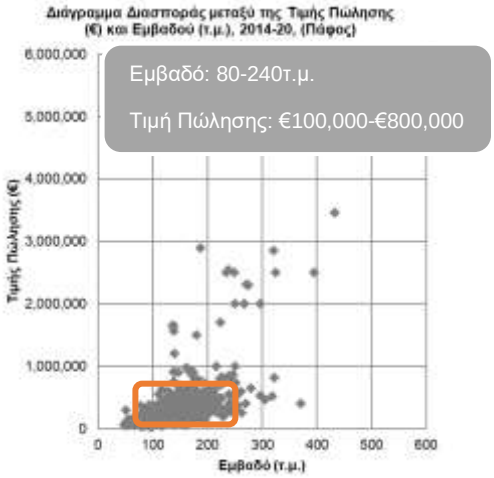
- Πρόκειται για το ίδιο δείγμα διαμερισμάτων, όπου το 42% των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν στην Κύπρο ήταν μεταξύ €70,000 και €120,000 με Μ.Ο. €95,000.
- Το μικρότερο ποσοστό συναλλαγών αφορά τις πωλήσεις μεταξύ €200,000-€300,000 και πέραν των €300,000

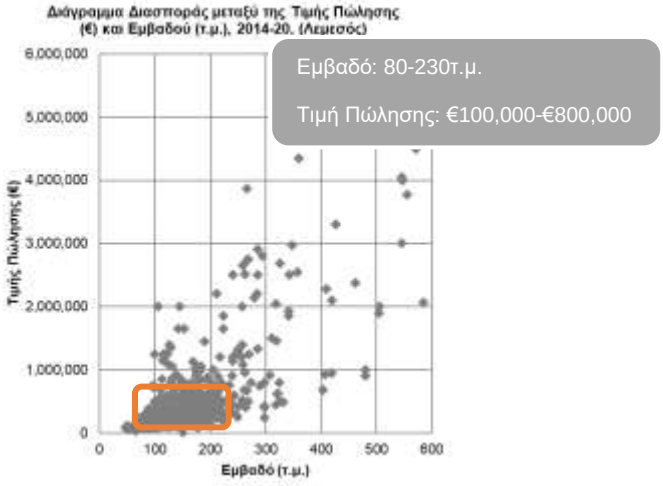


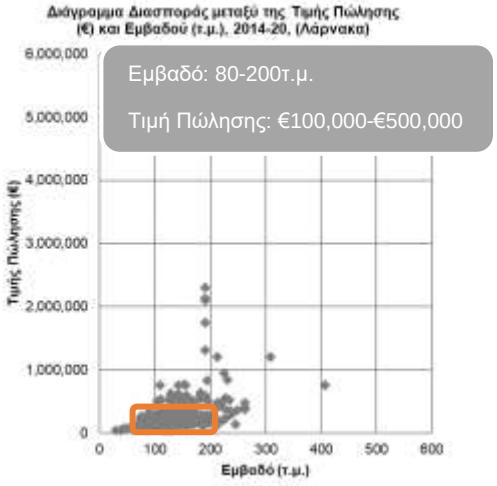
Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

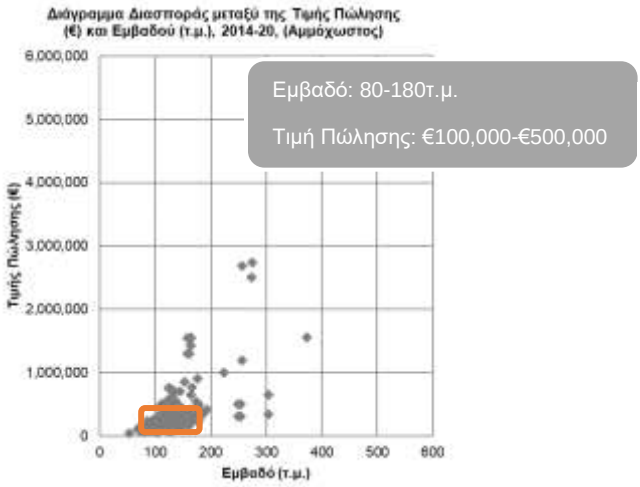
Εύρος τιμής πώλησης και εμβαδού κατοικιών







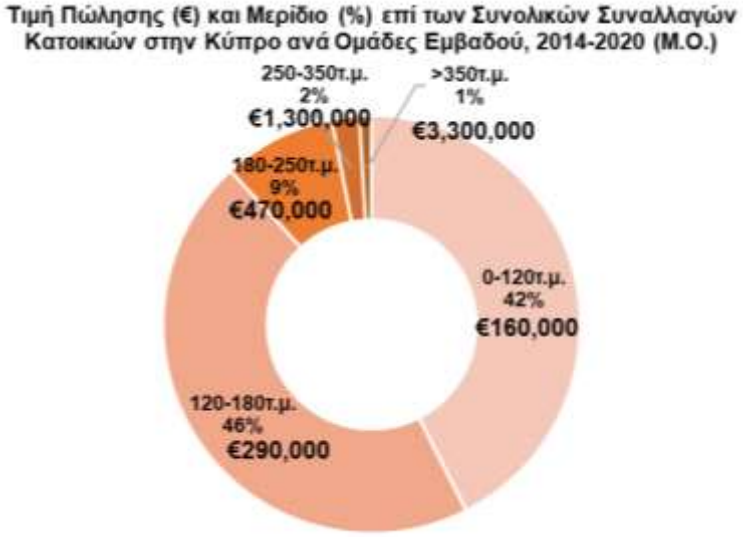




Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

- 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). 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.).

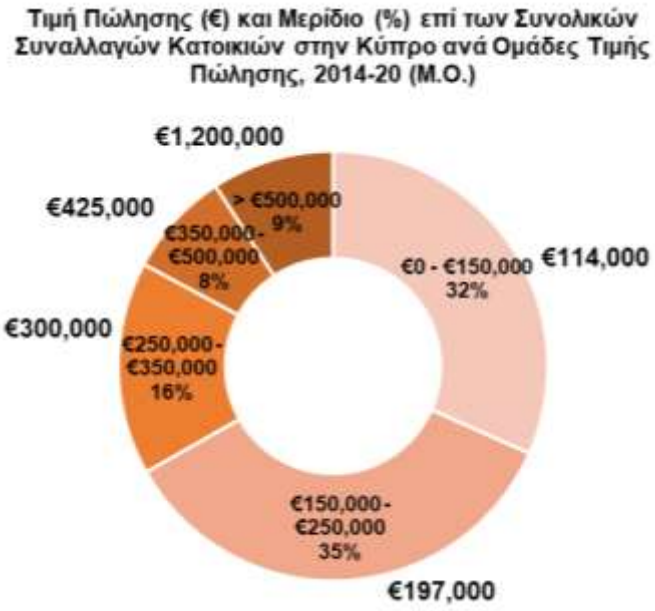
- Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ορισμένων ακινήτων αιτιολογούν υψηλότερες τιμές τις οποίες είναι διατεθειμένη να πληρώσει μια μερίδα αγοραστών (κυρίως αλλοδαποί επιχειρηματίες - επενδυτές) για απόκτηση κυπριακής υπηκοότητας.



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

- Η πλειοψηφία των πωλήσεων (48%) αφορούν ακίνητα με εμβαδό 120-180τ.μ.- εμβαδό το οποίο αντιστοιχεί σε κατοικίες τριών ή τεσσάρων υπνοδωματίων, και μέση τιμή πώλησης περί τις €290,000.
- Περίπου το 3% των συναλλαγών αφορά κατοικίες πέραν των 250τ.μ. με μέσες τιμές πώλησης πέραν του εκατομμυρίου.

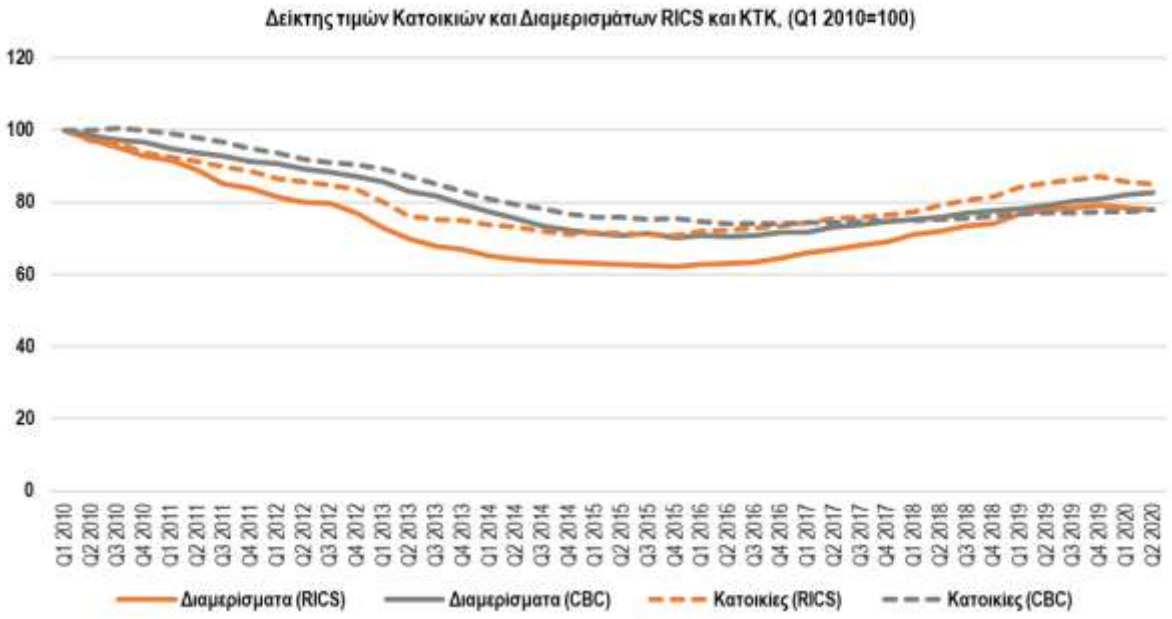
- Τα μεγαλύτερα ποσοστά εύρους τιμών αφορούν κατοικίες €0-€150,000 και €150,000 με €250,000.
- Περίπου το 9% των συνολικών συναλλαγών κυμαίνεται σε τιμές άνω των €500,000, εκ των οποίων μερικές από αυτές σχετίζονται με την απόκτηση Κυπριακής Υπηκοότητας (Citizenship) που μέχρι τον Μάιο 2019 είχε ως ελάχιστη επένδυση τα €2,000,000. Μετά τον Μάιο 2019 αυξήθηκε στα €2,150,000.



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

3.3 ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΙΜΩΝ

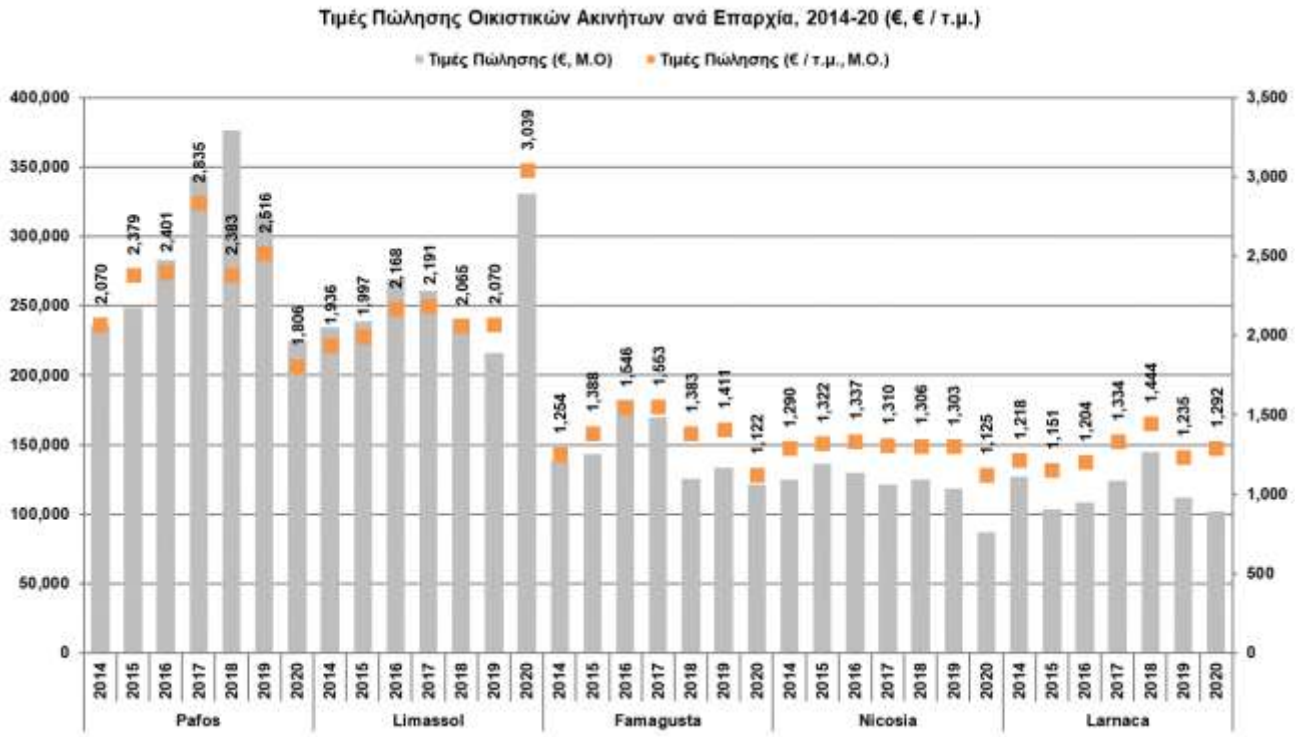
- Δείκτης Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου: βασίζεται σε εκτιμήσεις ακινήτων που γίνονται για σκοπούς δανειοδότησης από όλες τις συμβεβλημένες με την Κεντρική, Τράπεζες.
- Δείκτης RICS: βασίζεται σε συστηματικές εκτιμήσεις που διεξάγονται κάθε τρίμηνο από τους ίδιους εκτιμητές και αφορούν υποθετικά ακίνητα με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά.



Πηγή: RICS και Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

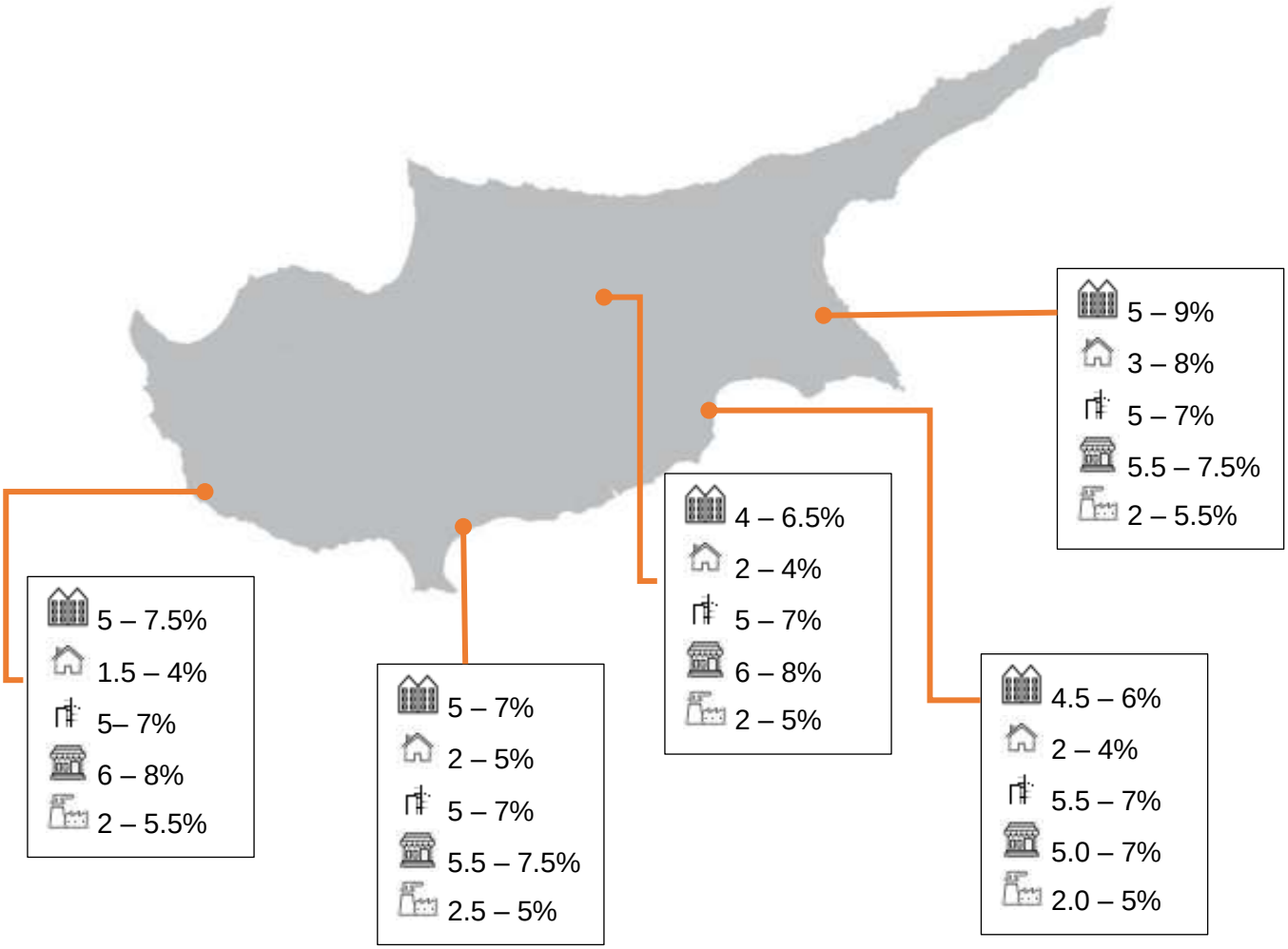
Διαμερίσματα	Κατοικίες
• Σύμφωνα με το δείκτη του RICS από το 2016 και μέχρι το 2020 οι τιμές των διαμερισμάτων φαίνεται να αυξάνονται. Ωστόσο το 2ο τρίμηνο του 2020 καταγράφεται μικρή μείωση των τιμών σε σχέση με το 1ο τρίμηνο του 2019. • Από την άλλη, οι τιμές σύμφωνα με την ΚΤΚ παρουσιάζουν αυξήσεις από το 2016 μέχρι και το 2ο τρίμηνο του 2020 (όπου υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία).	• Και στους δύο δείκτες παρατηρείται αύξηση των τιμών των κατοικιών από το 2016 μέχρι το 2ο τρίμηνο του 2020. • Η μοναδική διαφορά που προκύπτει είναι ότι οι τιμές των κατοικιών σύμφωνα με την ΚΤΚ αυξάνονται με βραδύτερο ρυθμό από ότι στο δείκτη τιμών του RICS.

- Το γράφημα που ακολουθεί εμβαθύνει στη μεταβολή των μέσων τιμών των ακινήτων (τόσο σε όρους κεφαλαιακών αξιών / capital values όσο και σε όρους τιμών ανά τ.μ.) ανά επαρχία για την περίοδο 2014-20. Τα στοιχεία αυτά προέρχονται από πραγματοποιημένες αγοραπωλησίες καταγραμμένες από το Κτηματολόγιο Κύπρου και αφορούν σε διαμερίσματα όσο και κατοικίες.
- Γίνεται εμφανές ότι, με εξαίρεση τη Λεμεσό και την Πάφο, οι υπόλοιπες επαρχίες παρουσιάζουν σχετική ομοιομορφία ως προς το εύρος των μέσων τιμών των ακινήτων (περίπου €87,000 - €140,000) κατά το πέρας των ετών. Κατά το 2020, όλες οι Επαρχίες παρουσιάζουν πτώση στη μέση τιμή πώλησης σε σύγκριση με το 2019, εκτός από την Επαρχία Λεμεσού. Αυτό ίσως να οφείλεται στην διόρθωση των τιμών και τον αυξημένο αριθμό νέων αναπτύξεων που ολοκληρώθηκαν και διατέθηκαν στην αγορά τα τελευταία χρόνια.
- Ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι επαρχίες Λεμεσού και Πάφου όπου καταγράφονται οι υψηλότερες αξίες. Αυτό οφείλεται περισσότερι στο διαφορετικό προφίλ αγοραστών, τουριστών και επιχειρηματιών που προσελκύουν οι δύο επαρχίες, την σχετικά υψηλή ποιότητα χωής της πόλης, τη σημαντικότητα των πόλεων ως τουριστικό προορισμό, καθώς επίσης και τις πολύ ιδιαίτερες αναπτύξεις που έχουν δημιουργήσει μια νέα αγορά προϊόντος όπως είναι τα υφιστάμενα υπερπολυτελή κτήρια αλλά και άλλα που βρίσκονται υπό εξέλιξη, ενώ θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και οι υποδομές (μαρίνες, γκολφ, κτλ.).



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

3.4 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΣ ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ 2021



Διαμερίσματα: Η απόδοση εξαρτάται από την ηλικία, την τοποθεσία του ακινήτου, την κατάσταση συντήρησης και τη διάρκεια συμβολαίου ενοικίασης.

Κατοικία: Ισχύει το ίδιο με τα διαμερίσματα και επιπρόσθετα εάν η κατοικία διαθέτει πισίνα.

Γραφεία: Εξαρτάται από την απόσταση από το εμπορικό κέντρο.

Καταστήματα: Το ρίσκο αντίστοιχων ακινήτων επηρεάστηκε από την εμφάνιση της πανδημίας COVID-19 – κυρίως με το κλείσιμο των επιχειρήσεων.

Αποθήκες: Εξαρτάται από το εμβαδό, τις προσβάσεις και την τοποθεσία.

**Σημειώνεται ότι για τις Επαρχίες Πάφο, Λεμεσό και Αμμόχωστο, τόσο για τις κατοικίες όσο και για τα διαμερίσματα υπάρχει η δυνατότητα βραχυπρόθεσμης ενοικίασης.*

3.5 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΣΜΟΙ / ΓΕΝΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ

Πρόσφατες εξελίξεις για το νησί είναι το δεύτερο τοπικό lockdown καθώς και ο τερματισμός του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος, γεγονότα που είναι άρρηκτα συνδεδεμένα με την αγορά ακινήτων.

Παρά το γεγονός ότι η πανδημία φαίνεται να έχει επηρεάσει αρκετές κατηγορίες ακινήτων, θεωρούμε ότι οι αλλαγές αυτές επί του πρακτέου, ήταν θέμα χρόνου, και απλά η πανδημία λειτούργησε ως καταλύτης επιτάχυνσης προς την κατεύθυνση αυτή.

- **Γραφεία:** Έχοντας κατά νου τις τεχνολογικές εξελίξεις και την ταχύτητα του διαδικτύου, την κίνηση στους δρόμους και την έλλειψη μέσων μαζικής μεταφοράς στις κυπριακές μεγαλουπόλεις, ήταν πραγματικά απάνθρωπο ο μέσος εργαζόμενος να ξοδεύει έως και δύο ώρες ημερησίως για τη μετακίνηση από και προς το χώρο εργασίας. Πολλοί εργαζόμενοι λοιπόν με μεγάλη ανακούφιση δέχτηκαν να δουλεύουν δυο και τρεις μέρες τη βδομάδα από το σπίτι. Το παραπάνω δοκιμάστηκε τους προηγούμενους μήνες, και φαίνεται να έχει πετύχει, οπότε δεν αποκλείεται να παραμείνει και να καθιερωθεί. Οι εταιρείες πετυχαίνουν έτσι να περικόψουν έξοδα, να χρειάζονται λιγότερα τετραγωνικά να καλύψουν ανάγκες και τα στελέχη να έχουν καλύτερο βιοτικό επίπεδο και περισσότερο χρόνο με την οικογένεια. Αν λοιπόν η παραπάνω πολιτική με την εξ' αποστάσεως εργασία συνεχιστεί, θα αναμέναμε αύξηση της προσφοράς των γραφειακών και αναπροσαρμογή προς τα κάτω των ενοικίων.
- **Εμπορικά ακίνητα:** Ανάλογη θεωρούμε πως θα είναι και η τάση των εμπορικών ακινήτων, αφού ακόμη μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού, έχει εξοικειωθεί με τις online αγορές. Από την άλλη και με δεδομένο ότι θα είμαστε περισσότερες ώρες σπίτι μας, αυξάνονται οι απαιτήσεις για ποιότητα και περισσότερο οικιστικό χώρο, ενώ ανάλογα θα πρέπει να αυξηθεί η ζήτηση για αποθήκες και logistics προκειμένου να ικανοποιηθούν οι ανάγκες των τηλεαγορών.
- **Ζήτηση για διαμερίσματα:** Είναι γεγονός ότι τα κυπριακά πανεπιστήμια έχουν επενδύσει σημαντικά στην προσέλκυση φοιτητών από το εξωτερικό, ο αριθμός των οποίων κατέγραψε αύξηση τα τελευταία χρόνια. Το ξένο φοιτητικό ρεύμα ήταν και η βάση πάνω στην οποία δημιουργήθηκε ένα νέο προϊόν στον τομέα των

ακινήτων, αυτό των φοιτητικών εστιών για την ανέγερση των οποίων τα ιδιωτικά πανεπιστήμια αλλά και επενδυτές έχουν διοχετεύσει σημαντικά ποσά. Ωστόσο, δεν ήταν αρκετές για να καλύψουν τις ανάγκες στέγασης των φοιτητών κυρίως σε Λευκωσία και Λεμεσό. Ως εκ τούτου, η ζήτηση σε διαμερίσματα και οικιστικές μονάδες σε κέντρα των πόλεων εκτοξεύθηκε και πέραν των εστιών, ανεβάζοντας σημαντικά και το κόστος των ενοικίων.

Το ζήτημα που προκύπτει είναι το κατά πόσο αυτή η ζήτηση θα εξακολουθήσει να ισχύει και κατά τη νέα ακαδημαϊκή χρονιά, λαμβανομένων υπόψη των νέων δεδομένων που δημιούργησε η πανδημία. Στην περίπτωση των πανεπιστημίων, παραμένει άγνωστο το πόσοι φοιτητές θα επιλέξουν να έρθουν στην Κύπρο ενώ η εικόνα για την πανδημία παραμένει ρευστή και τα εμβόλια για τη συγκεκριμένη ηλικιακή ομάδα φαίνεται να αργούν. Βαρόμετρο για τα επίπεδα εγγραφών και τη ροή φοιτητών θα αποτελέσει και το μοντέλο της εκπαίδευσης που θα εφαρμοστεί. Αν για παράδειγμα κριθεί αναγκαίο τα μαθήματα να γίνονται διαδικτυακά, μοντέλο που εφαρμόστηκε την περίοδο της καραντίνας, τότε ο αριθμός των φοιτητών που θα φτάσουν τον Σεπτέμβριο στην Κύπρο εκτιμάται ότι θα είναι σαφώς μειωμένος. «Η βελτίωση και η προσαρμογή των Πανεπιστημίων στα νέα δεδομένα για διαδικτυακή μάθηση, αναμένεται να αυξήσει τους αριθμούς των φοιτητών συνολικά, αλλά ταυτόχρονα αναμένεται μείωση του αριθμού των φοιτητών για διά ζώσης μάθηση. Το τελευταίο θα έχει επακόλουθο τη μείωση της ζήτησης για ακίνητα που απευθύνονται σε φοιτητές».

<u>Βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις</u>: Η μείωση στα ταξίδια και οι ακυρώσεις των καλοκαιρινών διακοπών, έχουν πλήξει αναπόφευκτα και τον τομέα των καταλυμάτων βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb. Μάλιστα, τους προηγούμενους μήνες είχε καταγραφεί μείωση πέραν του 80% στις νέες κρατήσεις και 90% σε ακυρώσεις κρατήσεων. Εκτιμάται ότι αν συνεχιστεί η ίδια κατάσταση, τότε αρκετοί ιδιοκτήτες των καταλυμάτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης θα προτιμήσουν να διαθέσουν τα ακίνητα αυτά σε μακροπρόθεσμο καθεστώς ενοικίασης. «Αυτό, κατά συνέπεια, θα αυξήσει την προσφορά στα οικιστικά καταλύματα, με τον ανάλογο φυσικά αντίκτυπο στις ενοικιάσεις αλλά και τις αποδόσεις».