


AXIA

CHARTERED SURVEYORS



**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ
& ΤΟΠΙΚΗ ΑΓΟΡΑ**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΚΥΠΡΟΣ.....	2
2. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ	3-10
3. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	10-23

**T. DIMOPOULOS & ASSOCIATES PROPERTY VALUERS
L.L.C.**

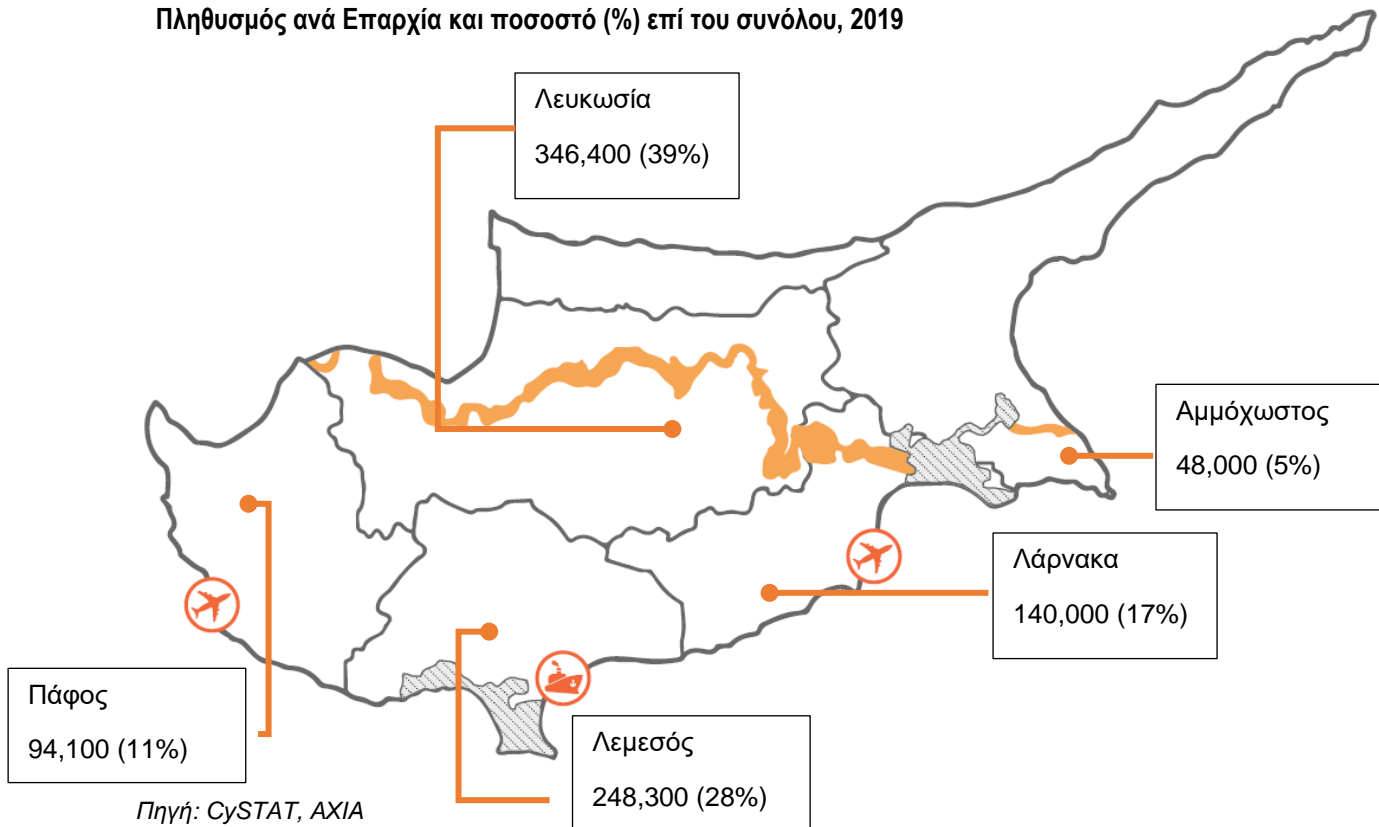
Nicosia (Head Office)
29 Gerasimou Markora Street, 1075, Nicosia
Tel: +357 22 377004
Fax: +357 22 377006

Larnaca (District Office)
9 Grigori Afxentiou Avenue, Larnaca
Tel: +357 24 636433
Fax: +357 24 627346

Email: info@axiavaluers.com

1. ΚΥΠΡΟΣ

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



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.

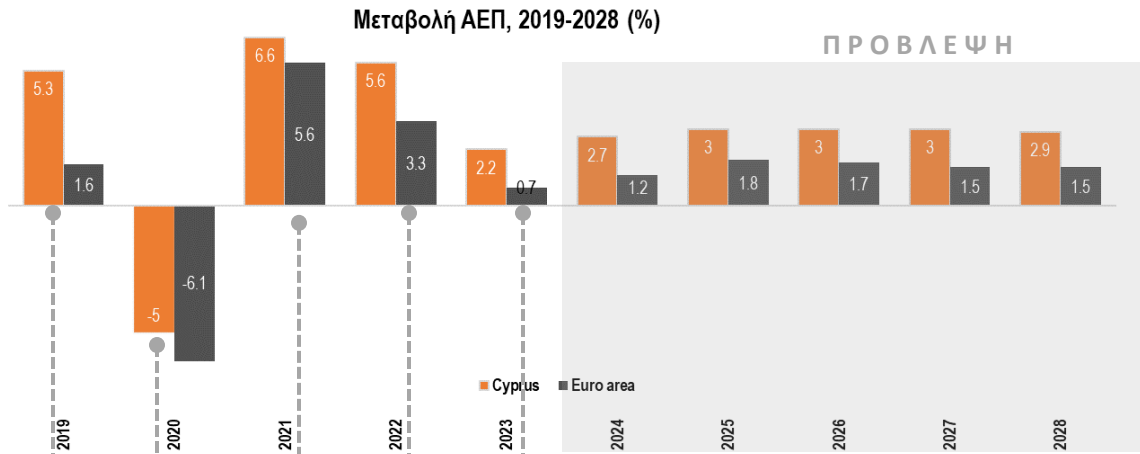
Υψηλό βιοτικό επίπεδο / ασφάλεια

> 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)



Δεκέμβριος 2019: Εμφάνιση κορονοϊού 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.

Εντατικοποίηση εμβολιασμού κατά του COVID-19.

Έντονος προβληματισμός στον κατασκευαστικό τομέα λόγω της κατακόρυφης αύξησης των κατασκευαστικών υλικών στην Κύπρο.

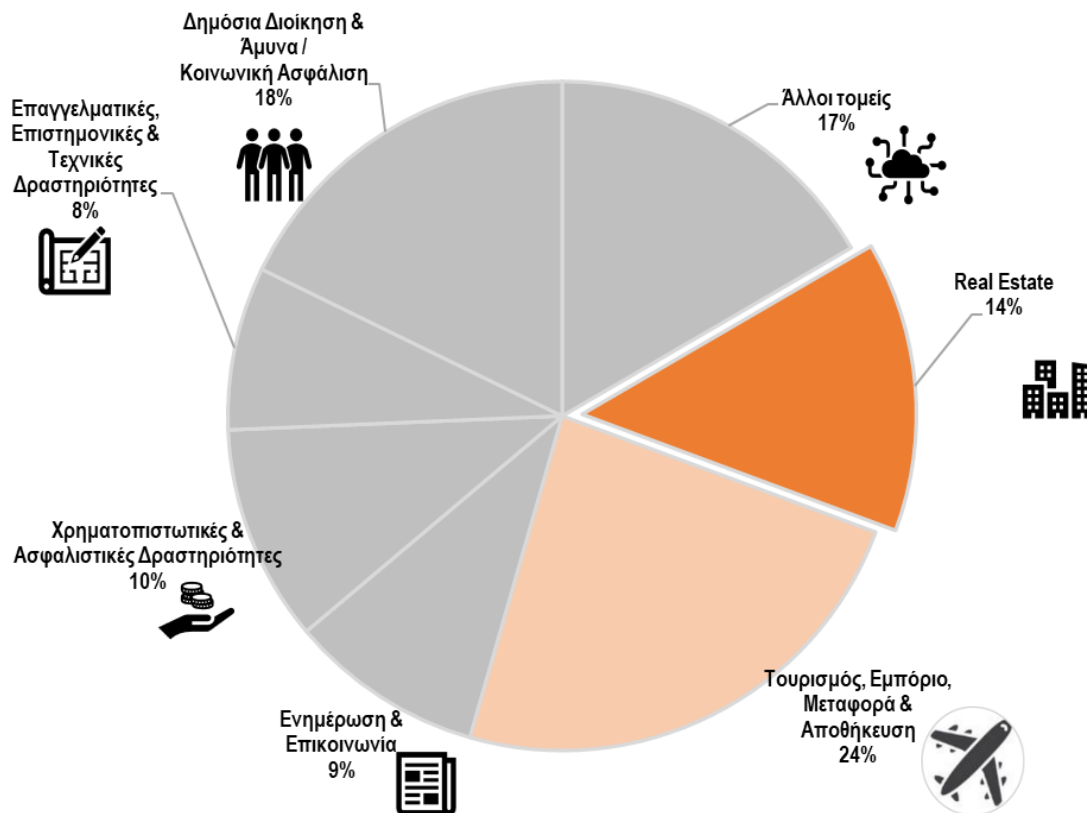
Οκτώβριος 2023: Έναρξη πολέμου μεταξύ παλαιστινιακών οργανώσεων υπό την ηγεσία της Χαμάς και του Ισραήλ.

Φεβρουάριος 2022: Διένεξη Ρωσίας με Ουκρανία. Προβληματισμός για την παρουσία πολλών Ρωσικών συμφερόντων στη Δημοκρατία.

Πηγή: IMF

2.2 ΒΑΣΙΚΟΙ ΠΥΛΩΝΕΣ ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Ποσοστό ΑΕΠ ανά οικονομική δραστηριότητα για το έτος 2023



Πηγή: CySTAT, AXIA

Σημαντικοί πυλώνες της κυπριακής οικονομίας

Τουρισμός



- Ο τουρισμός αποτελεί παραδοσιακά έναν από τους βασικότερους πυλώνες ανάπτυξης της Κύπρου.
- Η Κύπρος έχει καθιερωθεί ως τουριστικός προορισμός για όλες τις εποχές του χρόνου.
- Ως ελκυστικότερες τουριστικές πόλεις παρουσιάζονται η Πάφος και η Αμμόχωστος – ιδιαίτερα κατά τους καλοκαιρινούς μήνες (Cystat).

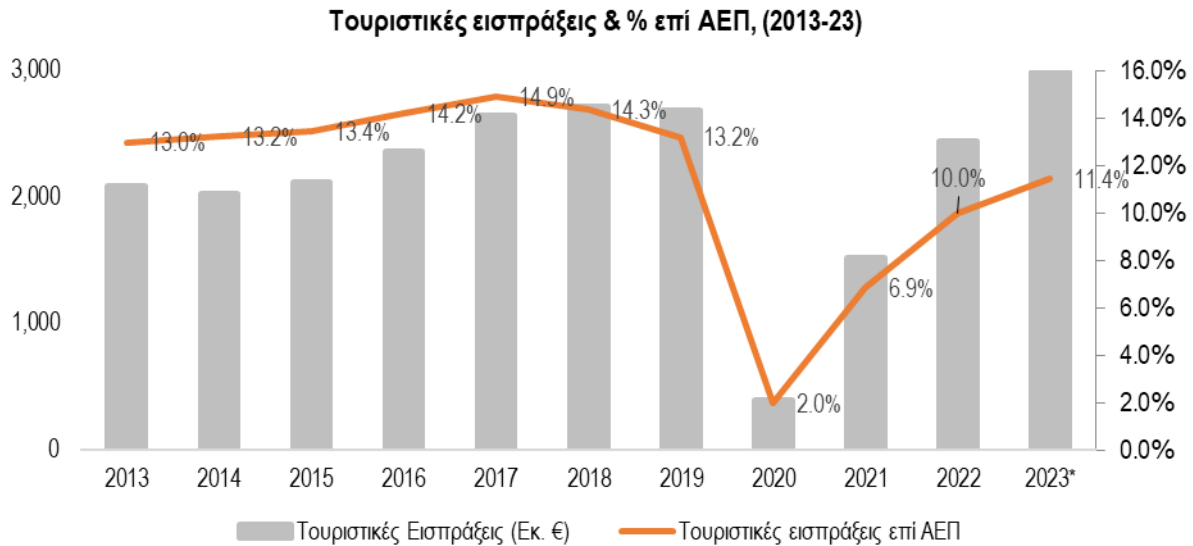
Real Estate



- Η διαχείριση ακίνητης περιουσίας και οι κατασκευές καταλαμβάνουν το 14% επί του ΑΕΠ.
- Η αύξηση στο κόστος των κατασκευαστικών υλικών επηρεάζει σημαντικά το ισοζύγιο προσφοράς και ζήτησης ακινήτων.
- Οι ξένοι αγοραστές συνεχίζουν να αντισταθμίζουν τα απολεσθέντα έσοδα μετά την κατάρρευση των «χρυσών διαβατηρίων».

Τουριστικός τομέας

Ο τομέας του τουρισμού αποτελεί παραδοσιακά έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες ανάπτυξης της οικονομίας της Κύπρου. Μέχρι το 2019 το ποσοστό αυτό κυμαινόταν από 13% με 15%. Η λήψη μέτρων για την αναχαίτιση της εξάπλωσης της πανδημίας του COVID-19, με την απαγόρευση της εισόδου στην Δημοκρατία είχαν ως αποτέλεσμα τη ραγδαία μείωση των τουριστών για τα έτη 2020 και 2021.



Πηγή: CySTAT, AXIA

Το στοιχεία του τουρισμού για το έτος 2023 υποδηλώνουν επιστροφή στην κανονικότητα μετά την πανδημία του COVID-19 με σαφή σημάδια σταθερής ανάκαμψης καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Σε σχέση με το 2019 (που αποτέλεσε χρονιά ρεκόρ) οι τουριστικές αφίξεις του 2023 είναι ελάχιστα μειωμένες (2019: 3,976,777 τουριστικές αφίξεις ενώ το 2023: 3,845,652 τουριστικές αφίξεις) αλλά οι τουριστικές εισπράξεις έχουν αυξηθεί κατά 11.46% (πιθανόν να συνεπάγεται και με τις αυξήσεις των πρώτων υλών κλπ).

Τουριστικές εισπράξεις μεταξύ προ-covid εποχής και 2023 (Εκ. €),

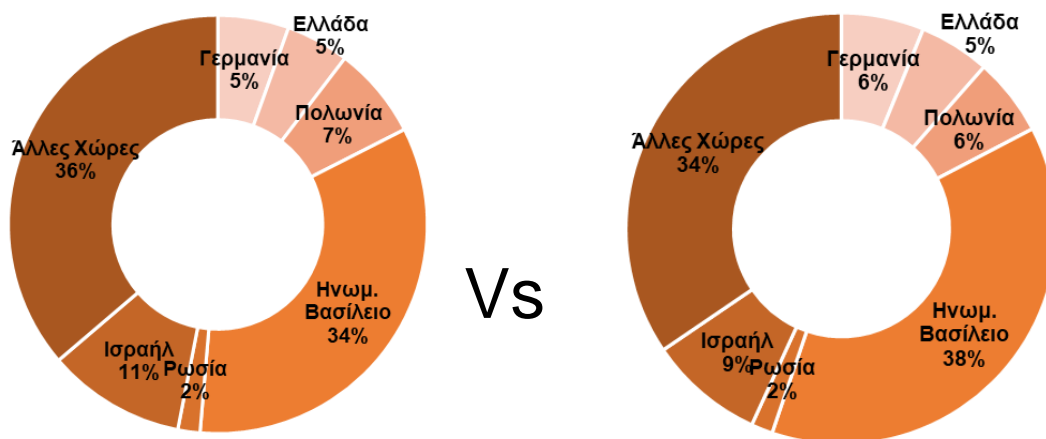
2019 Vs 2023

2019: 2,683.0
2023: 2,990.6 **↑ 11.46%**

Πηγή: CySTAT

Το 2023 η Κύπρος έφθασε κοντά στο ρεκόρ αφίξεων του 2019 παρά το γεγονός ότι οι τουρίστες από τη Ρωσία έχουν μειωθεί πολύ ειδικά σε σχέση με το 2021 όπου ήταν 27% του συνόλου, ενώ τώρα μόλις 2%. Το γειτονικό Ισραήλ είναι μέχρι τώρα η δεύτερη χώρα προέλευσης των τουριστών στο νησί, μετά το Ηνωμένο Βασίλειο.

Τουριστικές αφίξεις ανά χώρα διαμονής: 2023 Vs 2022

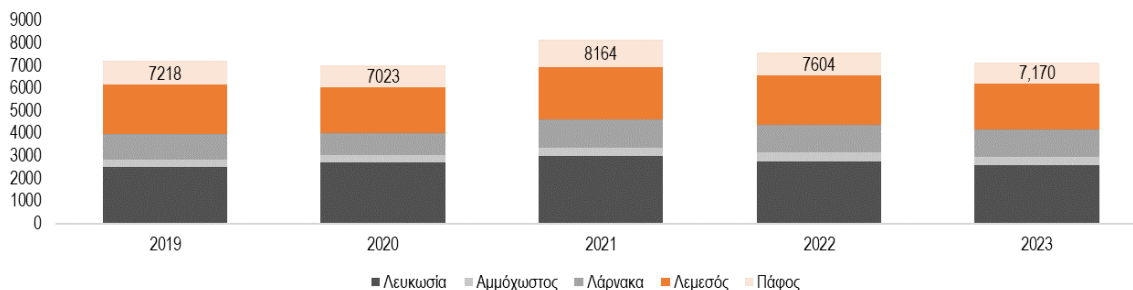


Πηγή: CySTAT, AXIA

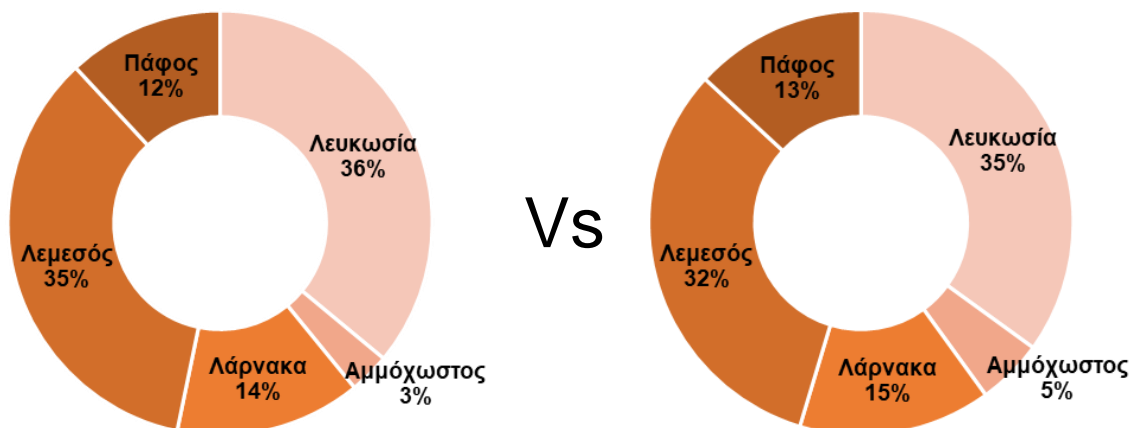
Real Estate

Ο τομέας των κατασκευών αποτελεί διαχρονικά έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της οικονομίας της Κύπρου, έχοντας συνεισφορά της τάξης του 14% στο ΑΕΠ της χώρας. Για το έτος 2023 η πορεία ήταν καθοδική σε σχέση με το 2022, εκτός από την επαρχία Λάρνακας στην οποία παρουσιάζεται αύξηση κατά 1%. Σημειώνεται ότι το 2021 το οποίο αποτελεί χρονιά ρεκόρ ήταν μια μεταβατική περίοδος αφού λόγω της πανδημίας COVID-19 και με το κλείσιμο των επιχειρήσεων και δημόσιων υπηρεσιών κατά τη διάρκεια του 2020, πολλά έργα πήραν επίσημα την αδειοδότησή τους το 2021.

Άδειες Οικοδομής που εκδόθηκαν ανά Επαρχία, 2019-2023

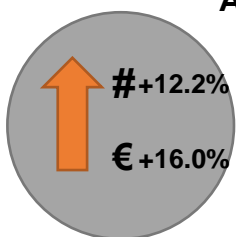


Άδειες που εκδόθηκαν βάσει αξίας: 2023 Vs 2022



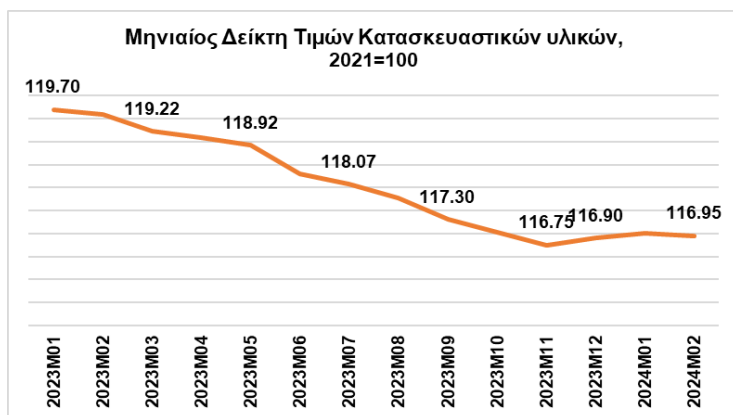
Πηγή: CySTAT, AXIA

Αριθμός νέων οικιστικών μονάδων: 2023 Vs 2022



Πηγή: CySTAT, AXIA

- Παρότι ο αριθμός αδειών οικοδομής μειώθηκε, εντούτοις ο αριθμός οικιστικών μονάδων αυξήθηκε – το οποίο ερμηνεύουμε πως κάθε άδεια περιλαμβάνει περισσότερες από μία κατοικίες ή διαμερίσματα. Αυτό εξηγείται ως τάση για μικρές κατοικίες ή αναπτύξεις διαμερισμάτων από Επιχειρηματίες Αναπτύξεως Γης σε σχέση με αναπτύξεις μεμονωμένων κατοικιών.
- Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση του όγκου αδειών όπου παρατηρείται αύξηση της αξίας.



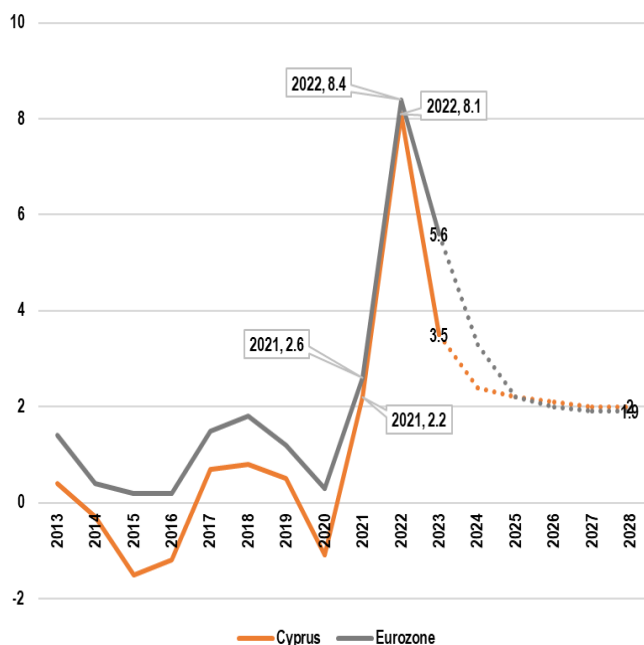
Πηγή: CySTAT



Πρόκειται για ετήσια αποτελέσματα, ωστόσο σε μηνιαία βάση από το Φεβρουάριο του 2023 μέχρι σήμερα φαίνεται να διορθώνονται οι τιμές των κατασκευαστικών υλικών.

2.3 ΚΥΡΙΟΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΔΕΙΚΤΕΣ

Μεταβολή Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Πληθωρισμός), 2013-28

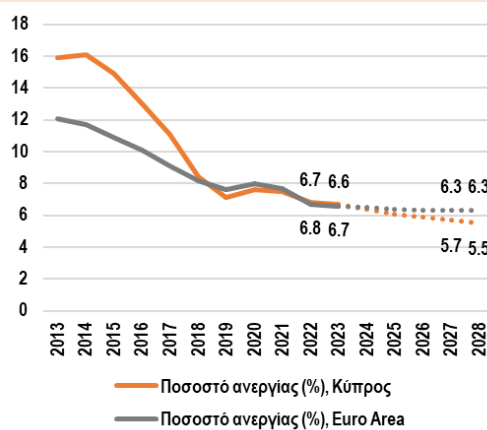


Πηγή: IMF, AXIA

- Από το 2013 ο δείκτης τιμών καταναλωτή της Κύπρου ακολουθεί την ίδια τάση με αυτό της Ευρωζώνης, ωστόσο σε χαμηλότερα επίπεδα.
- Μετά την εμφάνιση της πανδημίας COVID-19 μειώθηκε στο -1.1% ενώ το 2022 αυξήθηκε απότομα στο 8% (οφείλεται στις αυξήσεις των τιμών ενέργειας και τροφίμων ως αποτέλεσμα της διένεξης μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας. Το 2023 φαίνεται ότι η μεταβολή μειώθηκε στο 3.5% ενώ η ευρωζώνη παραμένει σε υψηλότερα επίπεδα.
- Σύμφωνα με τις προβλέψεις του IMF ο δείκτης θα κυμανθεί σε χαμηλότερα επίπεδα για τα επόμενα έτη.

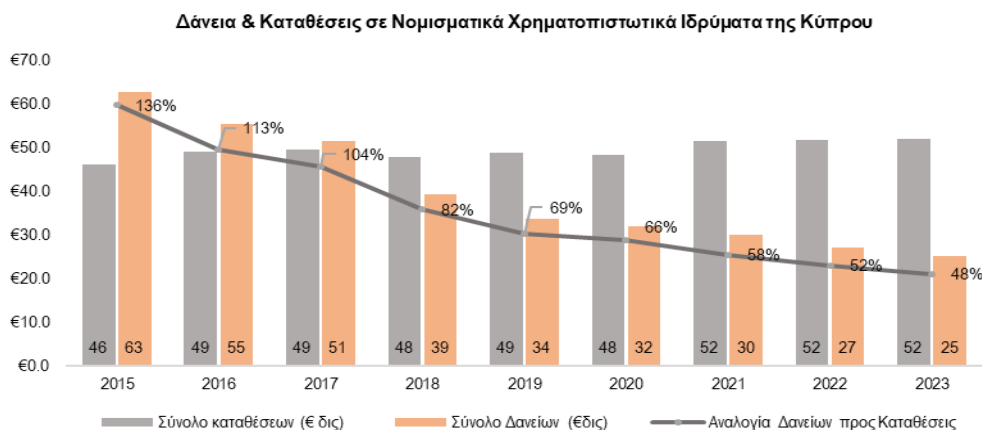
Ανεργία (%), 2013-28

- Από το 2018 το ποσοστό ανεργίας στην Κύπρο είναι χαμηλότερο σε σχέση με το μ.ο. της Ευρωζώνης.
- Ιδιαίτερα ενθαρρυντικό για την τοπική οικονομία, είναι το γεγονός πως από το 2020 και μετέπειτα το ποσοστό ανεργίας δείχνει να ακολουθεί καθοδική πορεία ενώ σύμφωνα με τις προβλέψεις του IMF το ποσοστό αυτό αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω τα επόμενα χρόνια, μεγαλώνοντας την ψαλίδα σε σχέση με την Ευρωζώνη.

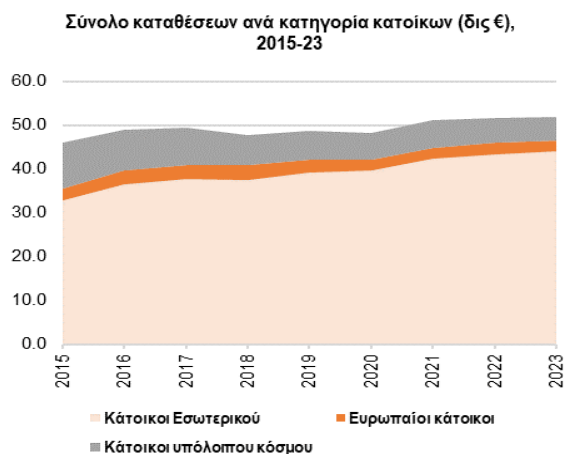


Πηγή: IMF, AXIA

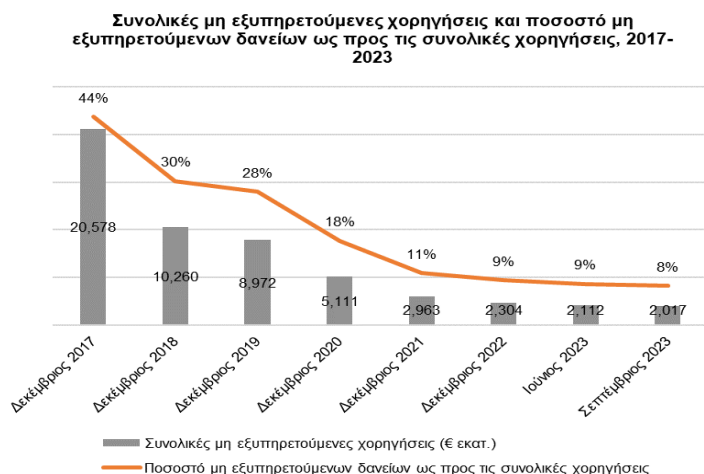
2.4 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΘΕΣΕΩΝ ΚΑΙ ΔΑΝΕΙΩΝ



Πηγή: Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, AXIA



- Από το 2015 μέχρι το 2023 το σύνολο καταθέσεων έχει αυξηθεί σημαντικά ενώ τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια μειώνονται σημαντικά ως απότοκο φυσικά και των αναδιαρθρώσεων, εκπονήσεων κτλ.
- Το 2023 είναι χρονιά ρεκόρ για τις καταθέσεις τα τελευταία 9 χρόνια.
- Ανά κατηγορία κατοίκων, φαίνεται ότι με τα χρόνια οι κάτοικοι του εσωτερικού αυξάνουν τον όγκο των καταθέσεων τους, παρά το ότι η κυπριακή οικονομία με την κρίση του 2013 έχασε την αξιοπιστία της στους ευρωπαίους και μη, κατοίκους της.



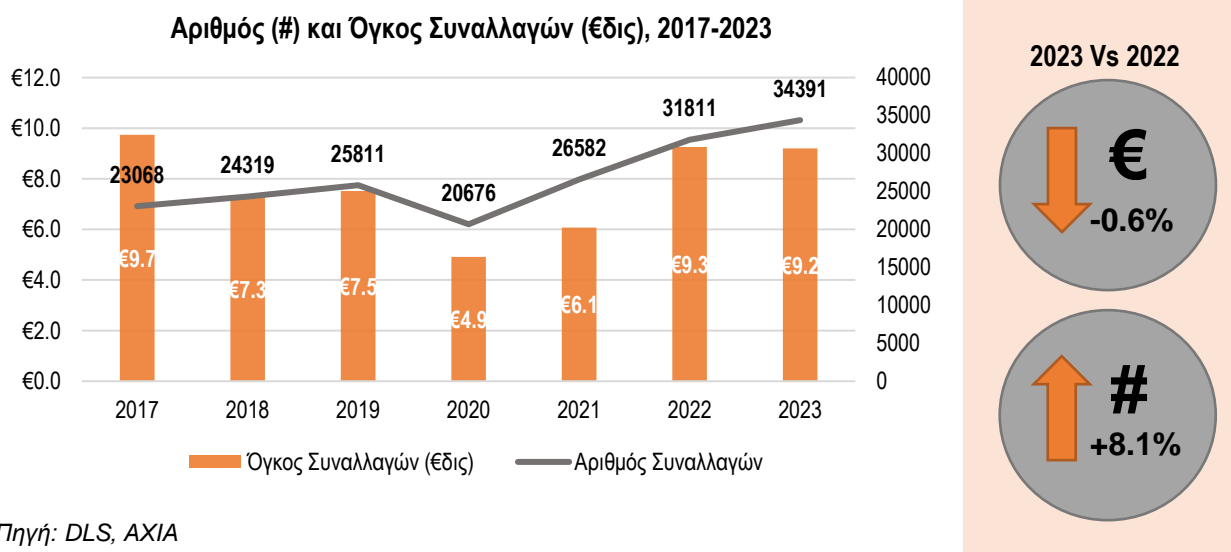
- Η μείωση των δανείων είναι πολύπλευρη: αποδίδεται στις προσπάθειες των τραπεζών να αποδυναμώσουν τους ισολογισμούς τους μέσω χρέους για ανταλλαγή περιουσιακών στοιχείων, διαγραφές και συλλογές μετρητών, ενώ μετά το 2018, έγκειται και στη μετατόπιση χαρτοφυλακίων μη εξυπηρετούμενων χορηγήσεων εκτός του τραπεζικού συστήματος.

Πηγή: Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, AXIA

3. ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

3.1 ΑΡΙΘΜΟΣ, ΟΓΚΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ & ΑΝΑΛΥΣΗ

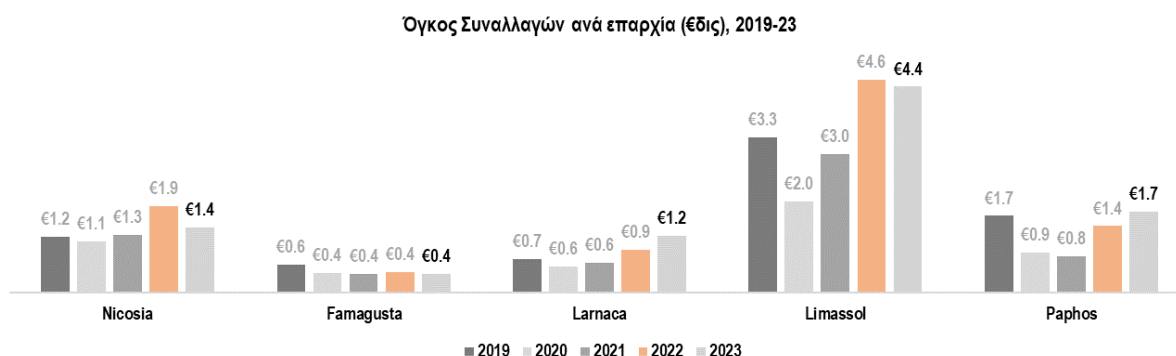
Για το έτος 2023 ο όγκος συναλλαγών παρέμεινε σχεδόν στα ίδια επίπεδα (μικρή μείωση) σε σχέση με το 2022 όπου παρατηρήθηκαν σημαντικές αυξήσεις σε σχέση με την προηγούμενα έτη. Ωστόσο ο αριθμός συναλλαγών για το 2023 αποτελεί χρονιά ρεκόρ φθάνοντας τις 34,391 συναλλαγές.



Πηγή: DLS, AXIA

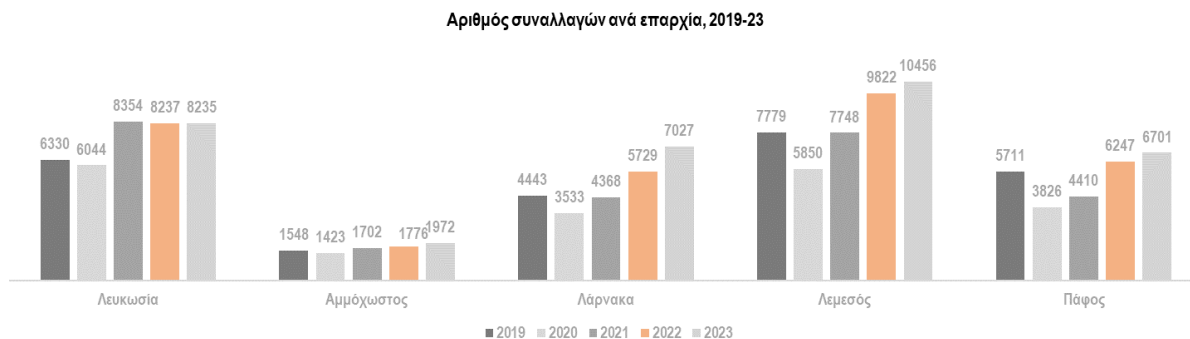
Διαχρονικά η Λεμεσός παρουσιάζει τον υψηλότερο όγκο συναλλαγών σε ευρώ ενώ η Επαρχία Αμμοχώστου τον χαμηλότερο.

Για το έτος 2023 οι Επαρχίες Λάρνακας και Πάφου παρουσιάζουν άνοδο του όγκου συναλλαγών ενώ οι Λευκωσίας και Λεμεσού παρουσιάζουν μείωση. Η Αμμόχωστος παραμένει στα ίδια επίπεδα.



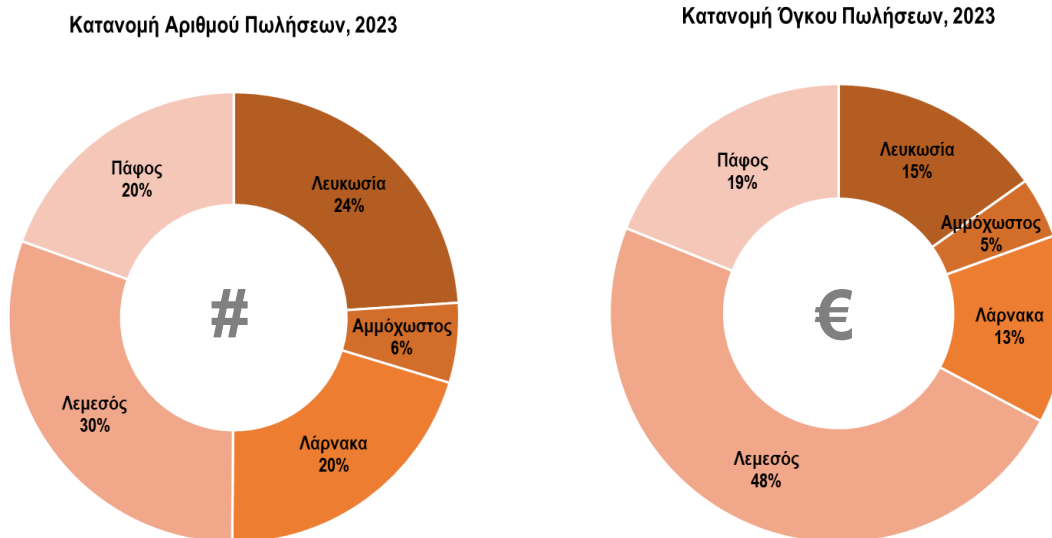
Ο μεγαλύτερος αριθμός συναλλαγών για το 2023 καταγράφηκε στη Λεμεσό και ακολουθεί η Λευκωσία.

Σε αριθμό συναλλαγών σημειώνεται επίσης, άνοδος σε σχέση με το προηγούμενο έτος εκτός από την περίπτωση της επαρχίας Λευκωσίας όπου παραμένει στα ίδια επίπεδα.



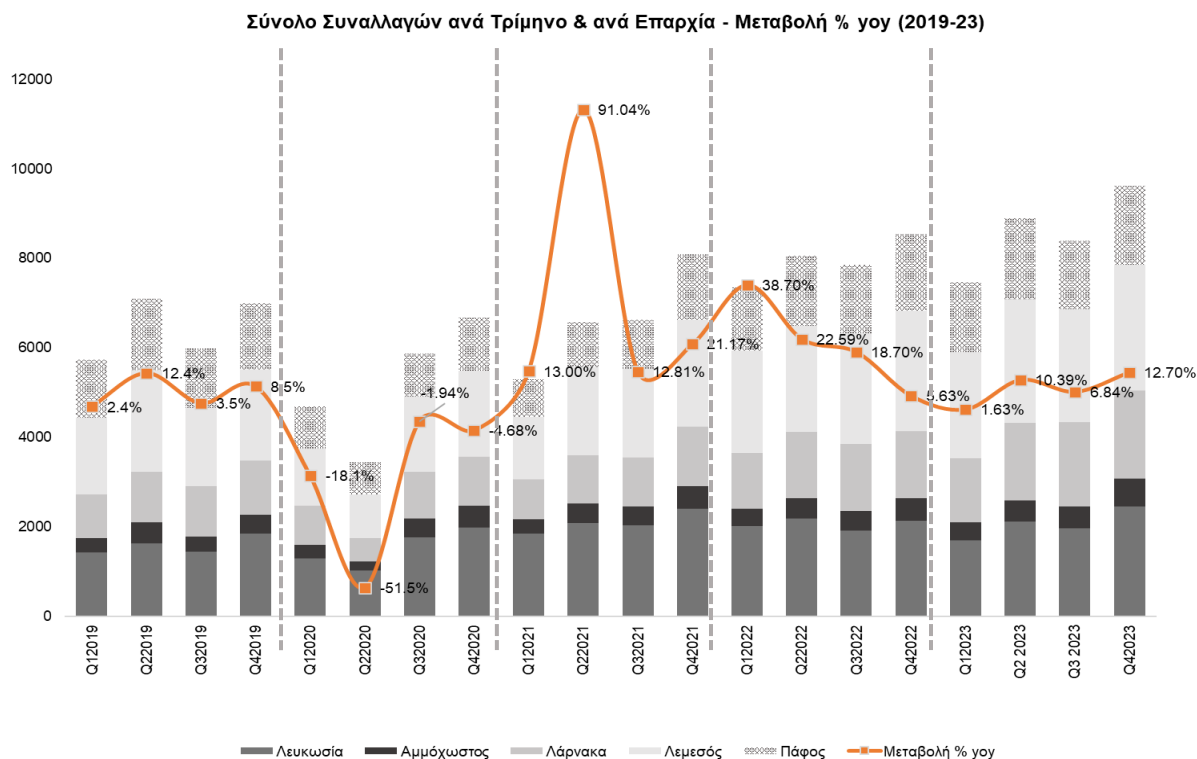
Πηγή: DLS, AXIA

Το 2023 το μεγαλύτερο ποσοστό σε όγκο πωλήσεων κατέγραψε η Λεμεσός και συγκεκριμένα σχεδόν το 50%. Αν και σε αριθμό συναλλαγών, η Λεμεσός καταλαμβάνει το 30% του συνόλου, σε όγκο συναλλαγών καταλαμβάνει το 48%, το οποίο την καθιερώνει ως την πόλη με τα ακριβότερα ακίνητα / υψηλότερες συναλλαγές.

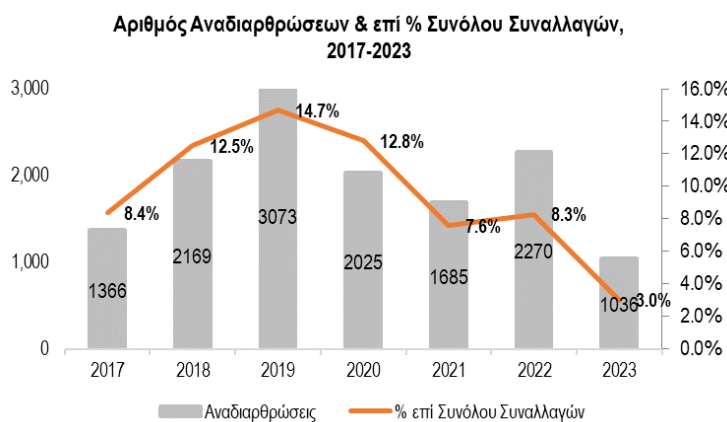


Πηγή: DLS, AXIA

- Καθόλη την περίοδο εξέτασης φαίνεται ότι στο τελευταίο τρίμηνο του 2023 καταγράφεται ο μεγαλύτερος αριθμός συναλλαγών.
- Κατά το 2^ο τρίμηνο 2020 και 1^ο τρίμηνο 2021 παρατηρείται ο μικρότερος αριθμός συναλλαγών ο οποίος συνδέεται άμεσα με τα lockdowns και την πρακτική αδυναμία ολοκλήρωσης συναλλαγών.



Πηγή: DLS, AXIA

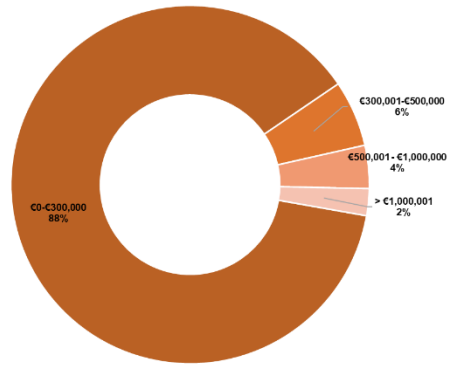


- Το 2023 καταγράφηκε ο μικρότερος αριθμός αναδιαρθρώσεων καθώς και το μικρότερο ποσοστό ως προς τις συναλλαγές από το 2017. Το παραπάνω είναι απότοκο της μεταβίβασης μεγάλων επενδυτικών χαρτοφυλακίων REOs σε εταιρείες διαχείρισης που με τη σειρά τους διοχετεύουν τα ακίνητα στην αγορά.

Πηγή: DLS, AXIA

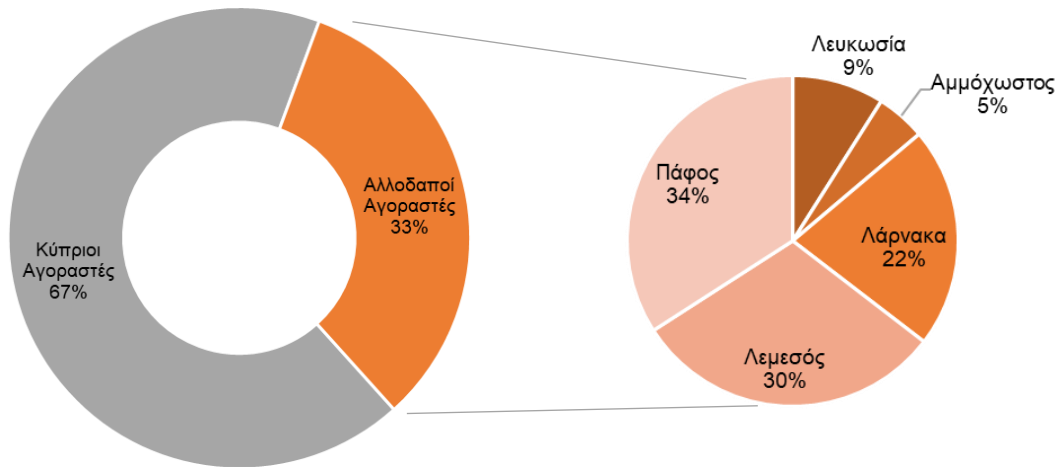
Η μεγαλύτερη μερίδα ακινήτων που αναδιαρθρώθηκε εμπίπτει στο εύρος τιμών ακινήτων μέχρι €300,000 που δείχνει και την αδυναμία των χαμηλότερων εισοδηματικά στρωμάτων να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.

Κατανομή εύρους τιμών αναδιαρθρώσεων για την περίοδο, 2017-2023



Πηγή: DLS, AXIA

Αναλογία Κύπριων & Αλλοδαπών Αγοραστών και Κατανομή Αλλοδαπών Αγοραστών ανά Επαρχία προτίμησης για το έτος 2023



Πηγή: DLS, AXIA

- Σημαντικό ρόλο στην αγορά ακινήτων διαδραματίζουν οι ξένοι αγοραστές και επενδυτές.
- Το ποσοστό των συναλλαγών από αλλοδαπούς αγοραστές ανέρχεται στο 33% σε εθνικό επίπεδο, ενώ παρατηρείται σημαντική διασπορά μεταξύ των Επαρχιών.



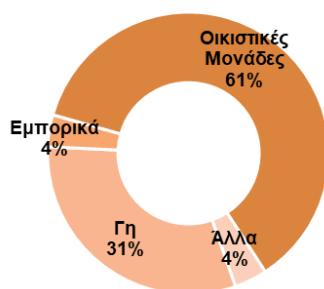
+12.0%

ετήσια αύξηση του αριθμού των συναλλαγών από ξένους αγοραστές.

3.2 ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΑ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΩΛΗΤΗΡΙΩΝ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΑΝΑ ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Στα πλαίσια της βελτίωσης της ανάλυσής μας, στην παραπάνω ενότητα έχουν χρησιμοποιηθεί «καθαρά δεδομένα» που μας παρείχε η REAL Geosolutions σε σχέση με αυτά που χρησιμοποιήσαμε στις αναλύσεις προηγούμενων ετών και ήταν η αναπροσαρμοσμένη βάση συναλλαγών που παρέχει το Κτηματολόγιο. Τα δεδομένα επεξεργάστηκαν και «καθαρίστηκαν» με σειρά φίλτρων και αναλύσεων με τη βοήθεια Τεχνητής Νοημοσύνης υπό την ανθρώπινη πάντα επίβλεψη.

Μερίδιο Συναλλαγών ανά είδος Ακινήτου, 2019-2023, (% Μ.Ο)

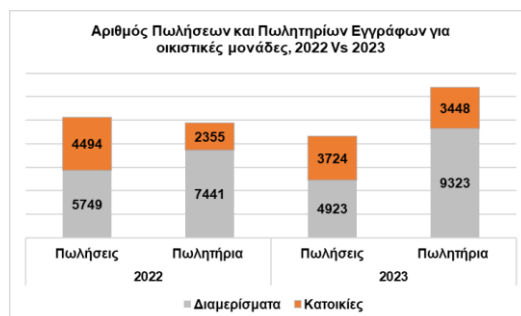


Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, AXIA Analysis

- Για την περίοδο 2019-23 φαίνεται πως οι οικιστικές μονάδες αποτελούν το 61% των πωλήσεων, ενώ οι συναλλαγές για τεμάχια γης ακολουθούν με 31%. Τα εμπορικά ακίνητα ακολουθούν με 4%.
- Το ίδιο ποσοστό (4%) αποτελούν οι υπόλοιπες κατηγορίες ακινήτων όπως ξενοδοχεία, εργοστάσια, γυμναστήρια, νηπιαγωγεία, φωτοβολταϊκά πάρκα, αίθουσες εκδηλώσεων, σωματεία και άλλα εξειδικευμένα ή κατάλληλα για συγκεκριμένες χρήσεις ακίνητα.
- Σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις όπου ακίνητα είναι νομικά εγγεγραμμένα ως οικόπεδα ή χωράφια αλλά υπάρχουν κτήρια η κατηγοριοποίηση έγινε βάσει του κτηρίου, δηλαδή αν υπάρχει κατοικία περιλαμβάνεται στις οικιστικές μονάδες.

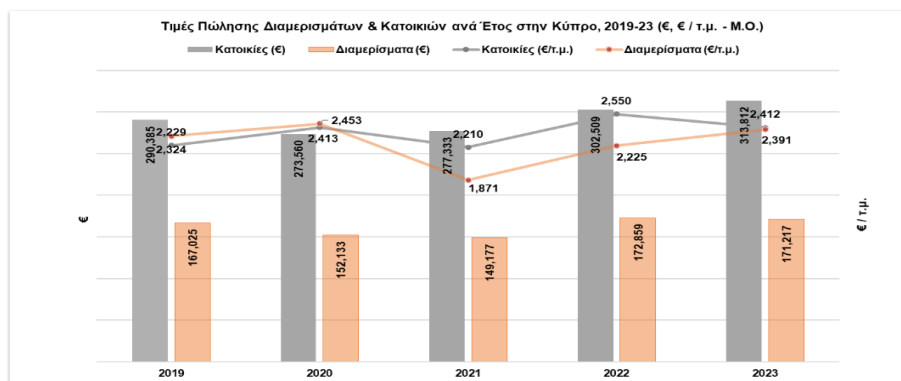
Τιμές Πώλησης Κατοικιών και Διαμερισμάτων στην Κύπρο

- Τόσο για το έτος 2022 όσο και τα 2023 φαίνεται πως οι νέες συνθήκες ζωής μάλλον ευνοούν την υποαγορά των διαμερισμάτων.
- Σημειώνεται ότι για το έτος 2023, ο αριθμός των πωλήσεων μειώθηκε κατά 16% αλλά αυξήθηκε κατά 30% ο αριθμός πωλητηρίων εγγράφων. Τα πωλητήρια έγγραφα συνήθως αφορούν υπό ανέγερση κατοικίες ή υπό ανέγερση πολυκατοικίες διαμερισμάτων. Απότοκο του παραπάνω, θα λέγαμε πως είναι η αύξηση της ζήτησης για καινούρια ακίνητα.



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, AXIA Analysis

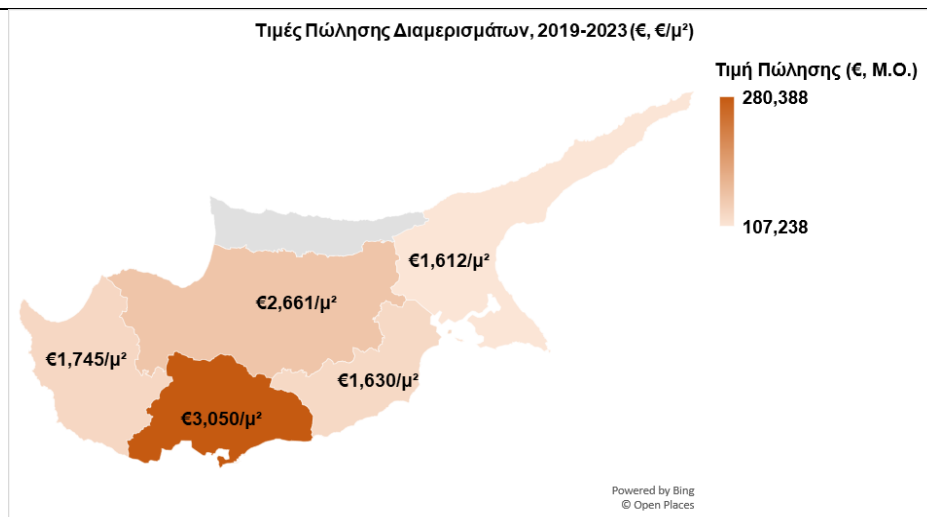
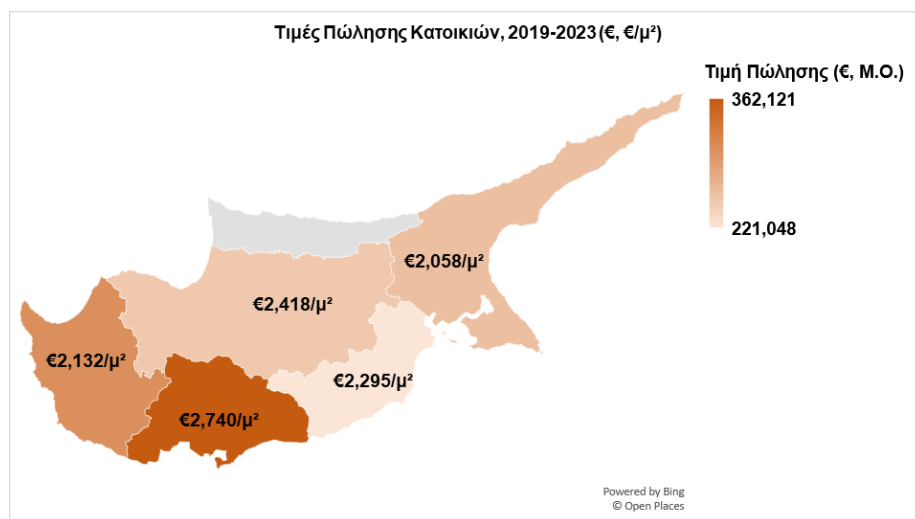
- Στο παρακάτω γράφημα φαίνονται οι μέσες τιμές πώλησης διαμερισμάτων και κατοικιών (σε όρους € αλλά και € / μ²) για την περίοδο 2019-23 σε εθνικό επίπεδο.
- Σε εθνικό επίπεδο και για την εν λόγω περίοδο, τα διαμερίσματα που πωλήθηκαν παρουσιάζουν μέση επιφάνεια 83μ², μέση τιμή πώλησης €162,500 και μέση τιμή ανά μ² €2,253. Αντίστοιχα, οι κατοικίες που πωλήθηκαν την ίδια περίοδο παρουσιάζουν μέση επιφάνεια 141μ², μέση τιμή πώλησης €291,500 περίπου και μέση τιμή ανά μ² €2,363.
- Οι κατοικίες φαίνεται να παραμένουν σε σχετικά σταθερά επίπεδα αξιών ενώ από την άλλη τα διαμερίσματα παρουσιάζουν διακυμάνσεις. Το 2023 η μέση τιμή για διαμερίσματα έχει αυξηθεί σε σχέση με το 2022 και το 2021 πιθανόν λόγω και του μεγαλύτερου αριθμού πωλητηρίων εγγράφων που συνεπάγεται με καινούριες πολυκατοικίες διαμερισμάτων.



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, AXIA

Τιμές Πώλησης Κατοικιών και Διαμερισμάτων ανά Επαρχία (Μέσος Όρος)

- Η Λεμεσός παρουσιάζει τις υψηλότερες τιμές και στις δύο κατηγορίες, όπου τα διαμερίσματα πωλούνται προς €280,388 (€3,050/μ²) και οι κατοικίες προς €362,121 (€2,740/μ²).
- Τόσο στην περίπτωση των διαμερισμάτων όσο και στην κατοικιών δεύτερη ακολουθεί η Λευκωσία, με τιμές €146,714 (€2,661/μ²) και €250,490 (€2,418/μ²) αντίστοιχα.
- Στην περίπτωση της ελεύθερης περιοχής Αμμοχώστου σημειώνεται ο μικρότερος αριθμός πωλήσεων και ο χαμηλότερος μέσος όρος τιμών πώλησης τόσο για διαμερίσματα όσο και για κατοικίες.

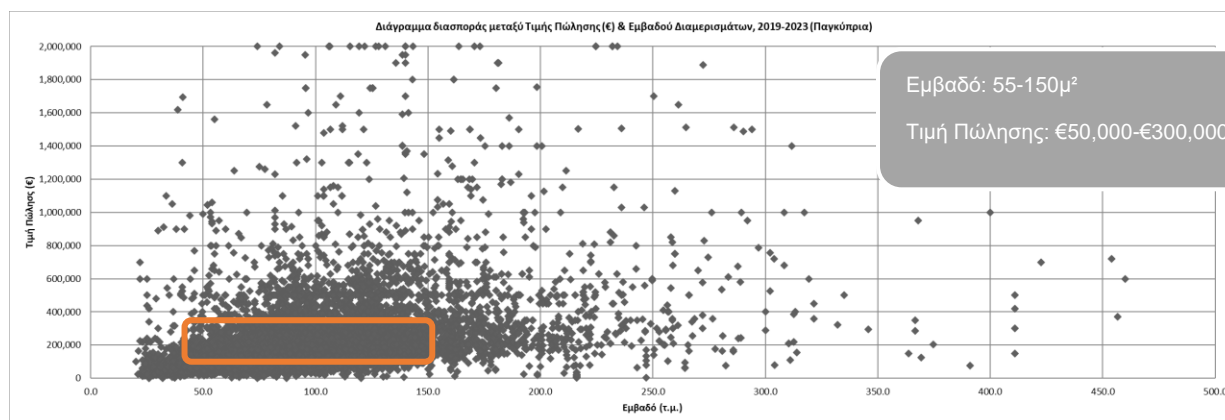


Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ΑΧΙΑ

*Οι πληροφορίες αφορούν πωλήσεις που πραγματοποιήθηκαν στις ελεύθερες περιοχές της Κύπρου.

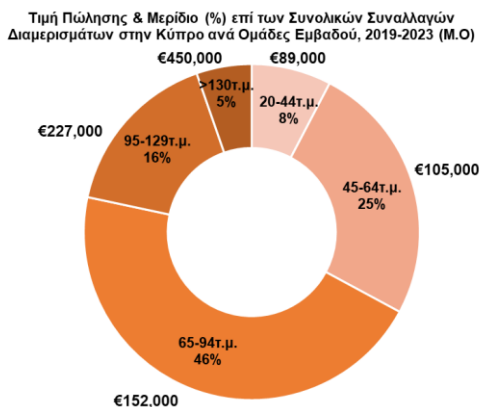
*Σημειώνεται ότι τα δεδομένα περιλαμβάνουν και τις κατοικίες/ διαμερίσματα οι οποίες μπορεί να είναι νομικά εγγεγραμμένες ως οικόπεδα ή χωράφια.

Εύρος τιμής πώλησης και εμβαδού διαμερισμάτων



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ΑΧΙΑ

- Η πλειοψηφία των συναλλαγών αφορά σε διαμερίσματα εμβαδού 55-150μ².
- Λιγότεροι είναι οι αγοραστές των διαμερισμάτων που είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν premiums λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των ακινήτων αυτών (π.χ. εξαιρετική ποιότητα κατασκευής, θέα / ρετιρέ, μοναδικότητα, ιδιαίτερη τοποθεσία κλπ.).
- Οι περισσότερες από τις πωλήσεις που υπερβαίνουν κατά πολύ από τον μέσο όρο φαίνεται να αφορούν οργανωμένα resorts ή σε πύργους της Λεμεσού που σχετίζονται με επενδυτικά προγράμματα για απόκτηση υπηκοότητας, από επενδυτές εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης. Συνήθως αυτές οι πωλήσεις εμπεριέχουν και ιδιαίτερο υψηλό ποσοστό στους διαμεσολαβητές (μεσίτες) το οποίο μπορεί να είναι και μέχρι 20% σε αντίθεση με το 3-5% που είναι η νόρμα της αγοράς.

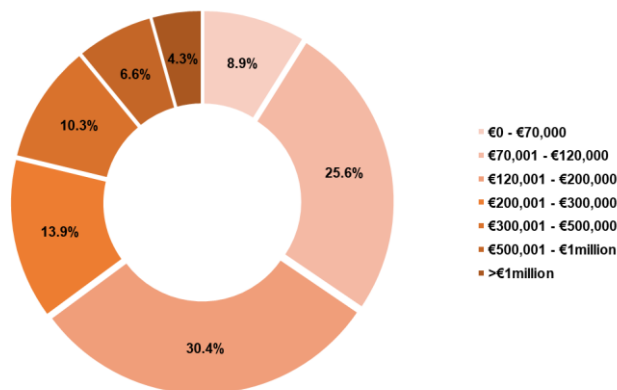


Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ΑΧΙΑ

- Η πλειοψηφία των πωλήσεων (46%) αφορά ακίνητα με εμβαδό 65-94μ²-εμβαδό το οποίο αντιστοιχεί σε διαμέρισμα δύο υπνοδωματίων, και μέση τιμή πώλησης περί τις €152,000.
- Στη δεύτερη θέση στις προτιμήσεις των αγοραστών βρίσκονται τα διαμερίσματα εμβαδού 45-64μ² (ενός υπνοδωματίου) με ποσοστό 25% και μέση τιμή πώλησης €105,000 που λόγω των χαμηλότερων τιμών πώλησης και αρκετά καλών αποδόσεων (ενοίκιο) προτιμώνται για επενδυτικούς σκοπούς.
- Το μικρότερο ποσοστό κατέχουν τα στούντιο διαμερίσματα αλλά και τα διαμερίσματα πέραν των 130μ².

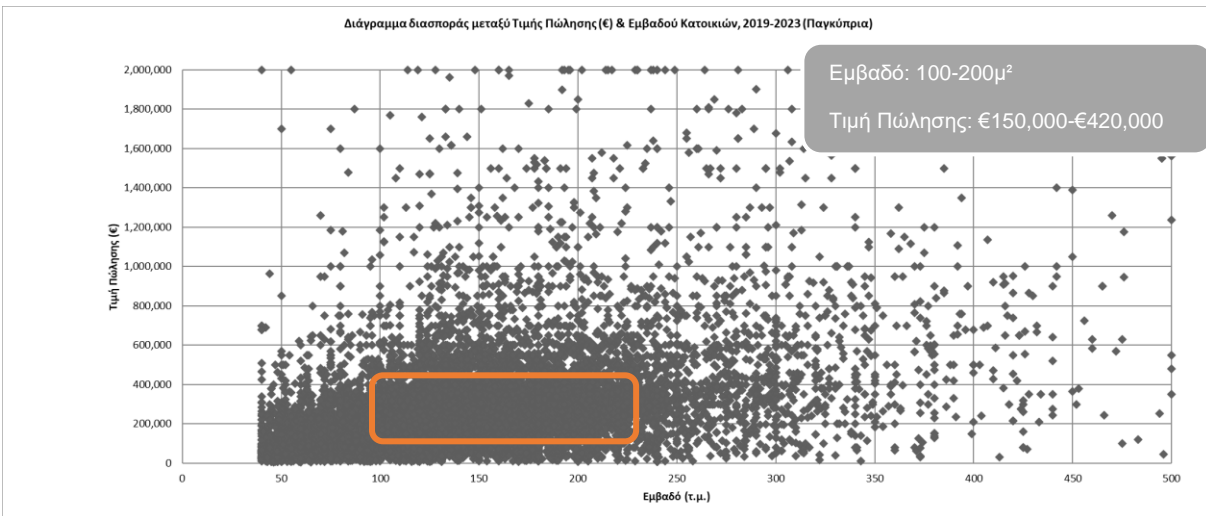
- Πρόκειται για το ίδιο δείγμα διαμερισμάτων, όπου πλειοψηφία των πωλήσεων αφορά διαμερίσματα από €120,000 - €200,000 ενώ με μικρή διαφορά ακολουθούν οι πωλήσεις διαμερισμάτων μεταξύ €70,000 - €120,000.
- Οι πωλήσεις μεταξύ €500,000 - €1εκ. αποτελούν το 6.6% των πωλήσεων ενώ πέραν του €1εκ. αποτελούν μόλις το 4.3% των πωλήσεων (χαμηλότερο ποσοστό).

Ποσοστά Πωλήσεων Διαμερισμάτων επί του συνόλου ανά Ομάδα Τιμής Πώλησης, 2019-2023



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ΑΧΙΑ

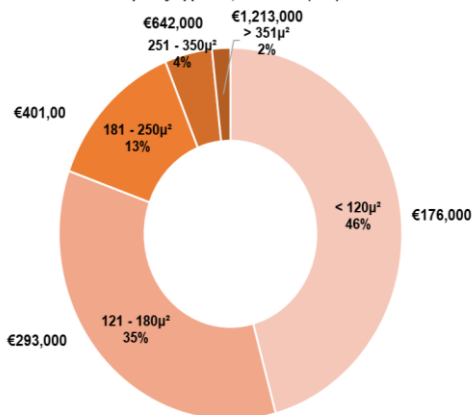
Εύρος τιμής πώλησης και εμβαδού κατοικιών



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ΑΧΙΑ

- Η σχέση τιμής πώλησης / εμβαδού δεν είναι γραμμική αλλά παρουσιάζει εκθετική μορφή καθώς από ένα μέγεθος ακινήτου και πάνω (περίπου 250μ²) η αξία αυξάνεται εκθετικά (κάτι που είναι ιδιαίτερα αισθητό στις Επαρχίες Λεμεσού και Πάφου). Αυτό πιθανό να οφείλεται στο γεγονός ότι οι αγοραστές των κατοικιών αυτών πληρώνουν premiums λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των ακινήτων αυτών (π.χ. εξαιρετική ποιότητα κατασκευής, θέα, μοναδικότητα, ιδιαίτερη τοποθεσία κλπ.) και φυσικά στο ποσοστό που λαμβάνουν οι διαμεσολαβητές (μεσίτες).
- Τα ιδιαίτερα αυτά χαρακτηριστικά αιτιολογούν υψηλότερες τιμές που είναι διατεθειμένη να πληρώσει μια μερίδα αγοραστών που κυρίως προέρχεται από χώρες της αλλοδαπής και μεταναστεύει στην Κύπρο για διάφορους λόγους αλλά κυρίως για φορολογικές διευκολύνσεις.

Τιμή Πώλησης & Μεριδίο (%) επί των Συνολικών Συναλλαγών Κατοικιών στην Κύπρο ανά Ομάδες Εμβαδού, 2019-2023 (Μ.Ο)

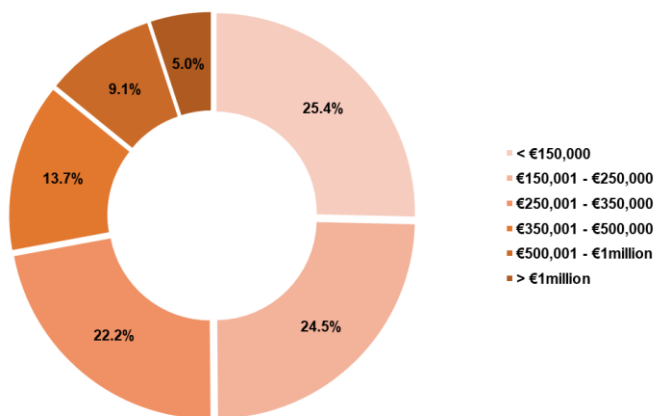


Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ΑΧΙΑ

- Η πλειοψηφία των πωλήσεων (46%) αφορά ακίνητα με εμβαδό μέχρι τα 120μ². Πρόκειται για κατοικίες σχετικά μικρού εμβαδού (οι πλείστες κατοικίες είναι συνήθως πέραν των 150μ²). Αρκετά μικρού εμβαδού είναι συνήθως οι παλιές κατοικίες σε πυρήνες Κοινοτήτων οι οποίες πιθανόν να επηρεάζουν τα αποτελέσματα.
- Ένα σημαντικό ποσοστό πωλήσεων (35%) αναφέρονται σε κατοικίες μεταξύ 121 – 180μ² που θεωρούμε ότι αντιστοιχεί στο μέσο όρο της ζήτησης για το τυπικό κυπριακό νοικοκυριό.
- Περίπου το 2% των συναλλαγών αφορά κατοικίες πέραν των 350μ² με μέση τιμή πώλησης πέραν του εκατομμυρίου.

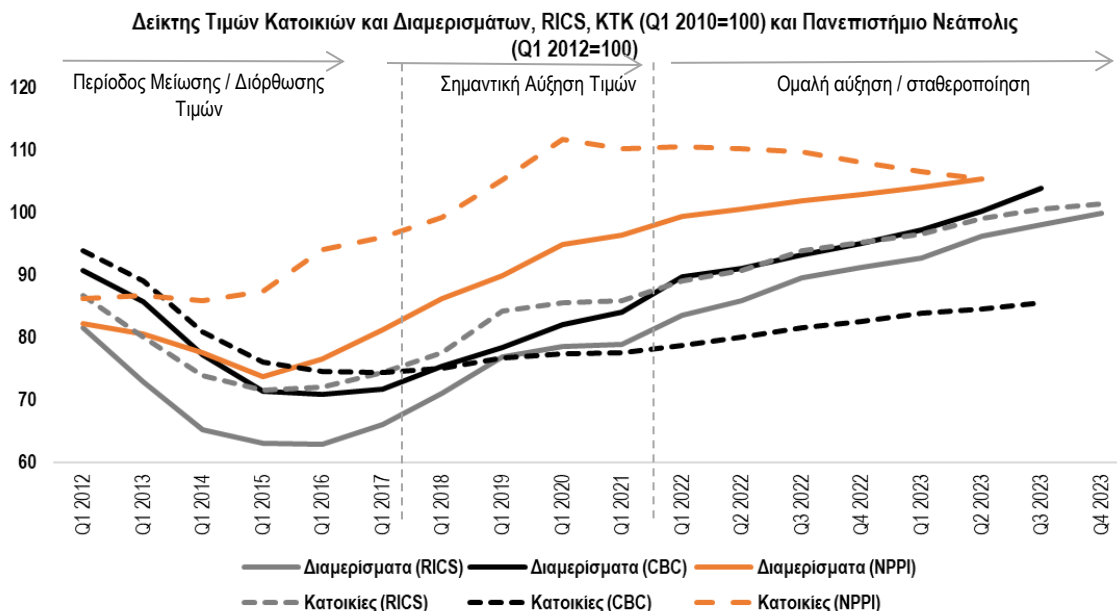
- Τα μεγαλύτερα ποσοστά αφορούν κατοικίες αξίας μέχρι €350,000.
- Μόνο το 5% των συνολικών συναλλαγών αφορά τιμές άνω των €1,000,000, εκ των οποίων μερικές από αυτές σχετίζονται και με την απόκτηση Κυπριακής Υπηκοότητας (Citizenship) που μέχρι τον Μάιο 2019 είχε ως ελάχιστη επένδυση τα €2,000,000. Μετά τον Μάιο του 2019 αυξήθηκε στα €2,150,000 μέχρι τον τερματισμό του προγράμματος.

Ποσοστά Πωλήσεων Κατοικιών επί του συνόλου ανά Ομάδα Τιμής Πώλησης, 2019-2023



Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ΑΧΙΑ

3.3 ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΙΜΩΝ RICS, ΚΤΚ και ΝΕΑΠΟΛΙΣ (NPPI)



Πηγή: RICS*, Κεντρική Τράπεζα Κύπρου**, Νεάπολις***, AXIA

*RICS

Βασίζεται σε τριμηνιαίες συστηματικές εκτιμήσεις που διεξάγονται από εκτιμητές και αφορούν υποθετικά ακίνητα με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά.

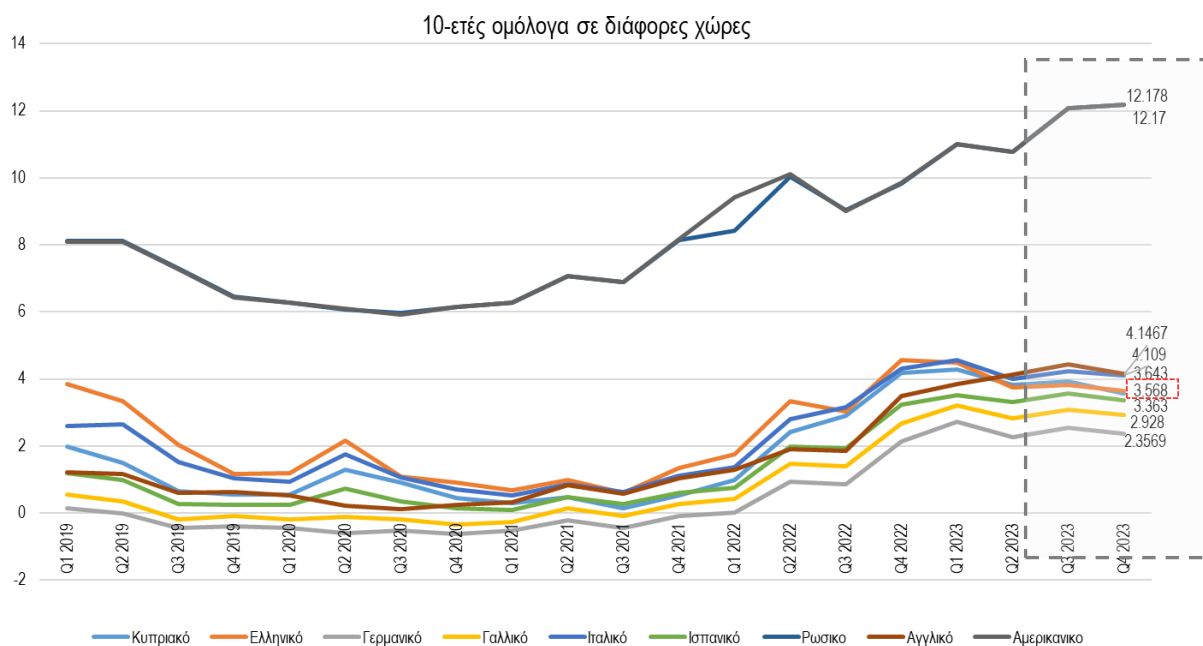
**Κεντρική Τράπεζα

Βασίζεται σε εκτιμήσεις ακινήτων που γίνονται για σκοπούς δανειοδότησης από όλες τις συμβεβλημένες με την Κεντρική, Τράπεζες.

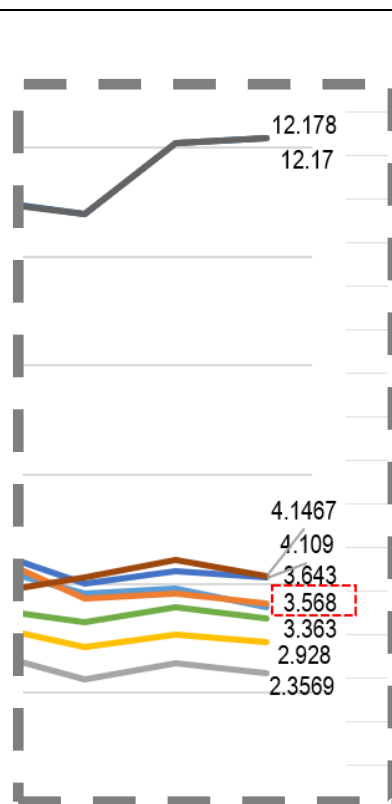
***Neapolis Property Price Index

Ο NPPI κατά το παρόν στάδιο καταγράφει τις τάσεις των τιμών, τόσο των νέων όσο και των μεταχειρισμένων οικιστικών μονάδων, συμπεριλαμβανομένων κατοικιών και διαμερισμάτων, σε όλες τις επαρχίες της Κύπρου από το 2012 και μετά. Οι δείκτες υπολογίζονται με στοιχεία βασισμένα σε πραγματικές συναλλαγές και τα οποία προέρχονται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου. Χρησιμοποιείται περίπου ολόκληρος ο πληθυσμός των δεδομένων, ο οποίος περνά από μια ενδεδειγμένη διαδικασία εμπλουτισμού και καθαρισμού για να αυξήσει την ακρίβεια και την αξιοπιστία του δείκτη. Λόγω της πολυπλοκότητας της βάσης δεδομένων, δίδεται μεγάλη προσοχή στο τρόπο δόμησης της βάσης δεδομένων για την εξαγωγή βέλτιστων αποτελεσμάτων. Η ανάλυση των δεδομένων βασίζεται στη μέθοδο της ηδονικής παλινδρόμησης (hedonic regression), θεωρώντας την ως την πιο κατάλληλη για την περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη διάφορα χαρακτηριστικά του ακινήτου, όπως η τοποθεσία, το εμβαδό, η κατάσταση, η ηλικία και άλλα. Η έκθεση του δείκτη χωρίζεται σε δύο κύριες ενότητες: η πρώτη συνοψίζει τις τάσεις του δείκτη, ενώ η δεύτερη παρέχει στατιστικά στοιχεία της βάσης δεδομένων για την υποστήριξη της αξιοπιστίας και της εγκυρότητας του δείκτη.

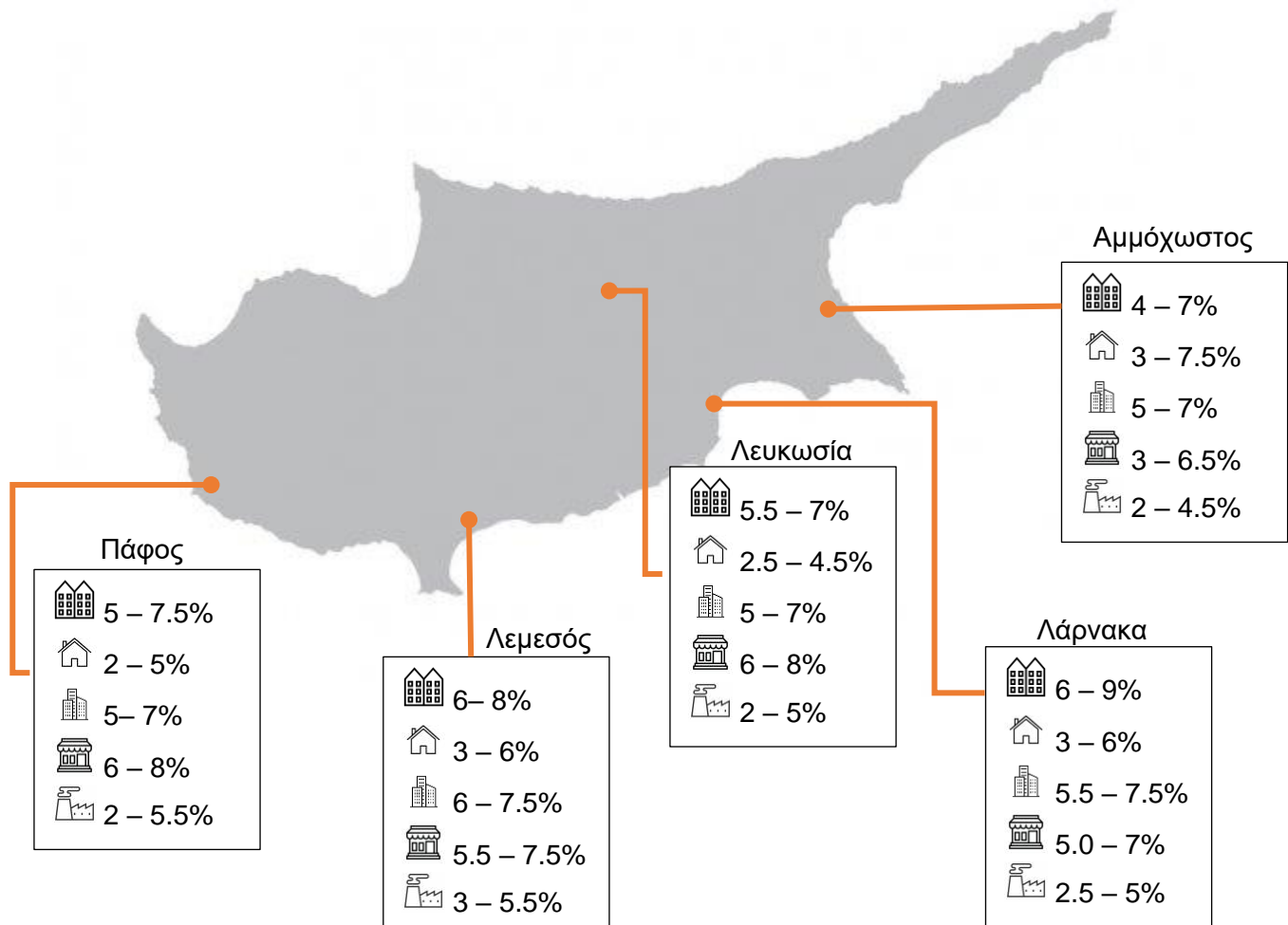
3.4 ΚΡΑΤΙΚΑ ΟΜΟΛΟΓΑ ΩΣ BENCHMARK ΠΡΟΕΞΟΦΛΗΤΙΚΟΥ ΕΠΙΤΟΚΙΟΥ



- Η συντριπτική πλειοψηφία των επενδυτών υπολογίζει το συντελεστή προεξόφλησης σε ένα επενδυτικό μοντέλο χρησιμοποιώντας ως βάση μηδενικού ρίσκου τα κρατικά ομόλογα.
- Η οικονομική αβεβαιότητα εν μέσω του πολέμου στην Ουκρανία και η ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) για τις αυξήσεις επιτοκίων ώθησαν τις αποδόσεις κυπριακών ομολόγων προς τα πάνω.
- Οι πιέσεις στην αγορά ομολόγων, επηρεάζουν και την **Κύπρο** με την απόδοση του 10ετούς ομολόγου να ξεπερνά το 3.5%.
- Στην Ελλάδα, η απόδοση του 10ετούς ομολόγου ξεπέρασε το όριο του 3.5%, φτάνοντας στο 3.643%.
- Την ίδια ημερομηνία, ο δεκαετής γερμανικό ομόλογο ωστόσο, δεν ξεπερνά το 2.369%.



3.5 ΑΝΑΜΕΝΟΜΕΝΕΣ ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ



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.*