



ΕΤΕΚ
ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

Δευτέρα, 15 Φεβρουαρίου 2016

Λευκωσία

«Το μέλλον της Κυπριακής Οικονομίας & οι Προοπτικές του Κατασκευαστικού Τομέα»

Δρ. Γεώργιος Μούντης

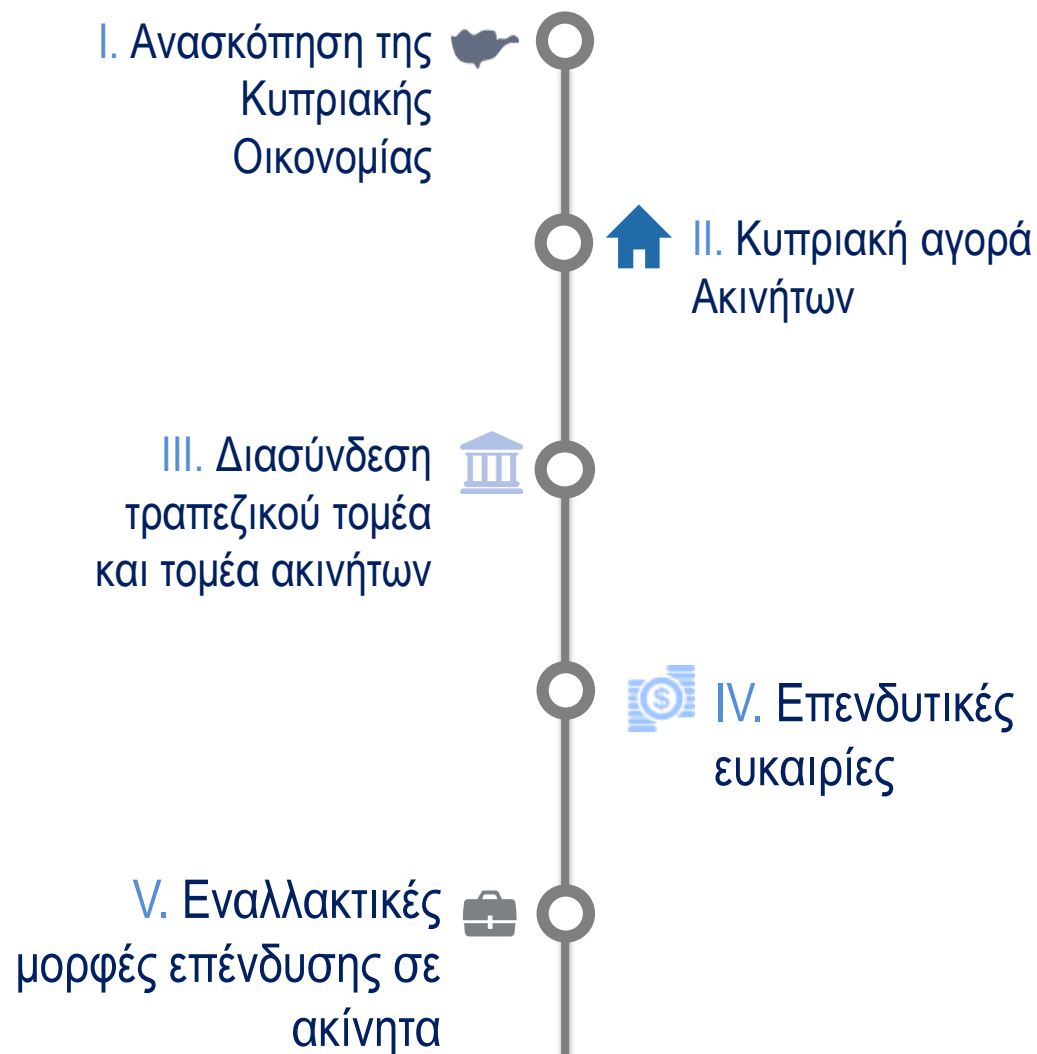
Managing Partner



DELFI PARTNERS & CO.



Περιεχόμενα



I. Ανασκόπηση της Κυπριακής Οικονομίας



- ✓ Η Κυπριακή Δημοκρατία μετά τις ταραχές των τελευταίων ετών παρουσιάζει σημαντική **βελτίωση**
- ✓ Ιδιαίτερα θετικό σημείο αποτελεί η **αναθεώρηση των προβλέψεων** της η Ευρωπαϊκής Επιτροπής και της ΚΤΚ για την προοπτική της κυπριακής οικονομίας για το 2016 και 2017
- ✓ Η Κύπρος εξέδωσε **δεκαετές ομόλογο** για πρώτη φορά ύστερα από πέντε χρόνια (τέλη Οκτώβρη 2015)
- ✗ Παράλληλα, υπάρχουν **ανοιχτές πληγές στην κυπριακή οικονομία**, με σημαντικότερες την κακή κατάσταση του τραπεζικού τομέα (έλλειψη ρευστότητας, μη-εξυπηρετούμενα δάνεια) και την αυξημένη ανεργία
- ✓ Στόχος μετά την έξοδο από το Μνημόνιο θα πρέπει να είναι η **σχεδίαση στρατηγικής για την περαιτέρω άνοδο της οικονομίας μέσω της προσέλκυσης επενδυτών, της αύξησης παραγωγικότητας και της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας**

I. Ανασκόπηση της Κυπριακής Οικονομίας

Βασικοί Τομείς



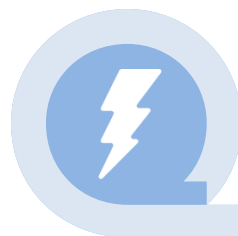
Τραπεζικός Τομέας

Η μεγαλύτερη πρόκληση για το κυπριακό χρηματοπιστωτικό σύστημα είναι η **διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων**



Τουρισμός

Θετικό σημείο αποτελεί το γεγονός ότι έγιναν ουσιαστικά έργα, (π.χ. Μαρίνα της Λεμεσού, σχεδιασμός του καζίνο, ανακαινίσεις πολλών ξενοδοχείων, κτλ.), τα οποία είναι ικανά να προσελκύσουν το ενδιαφέρον τουριστών, και επενδυτών. Παράλληλα, μέχρι το τέλος του έτους σχεδιάζεται και η **νέα στρατηγική του τουρισμού**



Ενέργεια

Πρωταρχική ανάγκη τώρα είναι η προώθηση της **συνεργασίας με τις γειτονικές χώρες** - Ελλάδα, Λίβανο, Ισραήλ, Αίγυπτο, Ιορδανία, Παλαιστίνη- η οποία θα θέσει γερά θεμέλια πολιτικής σταθερότητας μεταξύ των χωρών της Ανατολικής Μεσογείου



Ναυτιλία

Κατά το τρέχον έτος, σημειώθηκε ραγδαία αύξηση **μετεγκατάστασης ναυτιλιακών εταιρειών** που είχαν την έδρα τους στην Ελλάδα και έχουν πλέον εγγραφεί στα κυπριακά επιχειρηματικά μητρώα



Εκπαίδευση

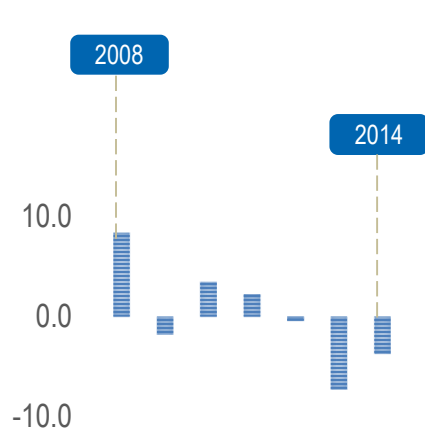
Η ίδρυση ιδιωτικών Πανεπιστημίων από το 2005 έχει φέρει σημαντικές απολαβές στη χώρα, καθώς η ετήσια αύξηση Κυπρίων και ξένων φοιτητών είναι ραγδαία



Παράλληλα, θετικό είναι το γεγονός ότι η Κύπρος παρέχει ικανό και πολύγλωσσο εργατικό δυναμικό, καθώς και υψηλής ποιότητας **χρηματοοικονομικές και νομικές, και άλλες επαγγελματικές υπηρεσίες** που υποστηρίζουν και ενισχύουν τις επενδυτικές κινήσεις

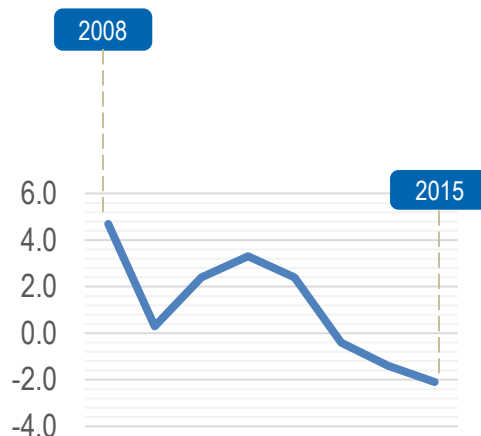
I. Ανασκόπηση της Κυπριακής Οικονομίας

Μακροοικονομικοί Παράγοντες



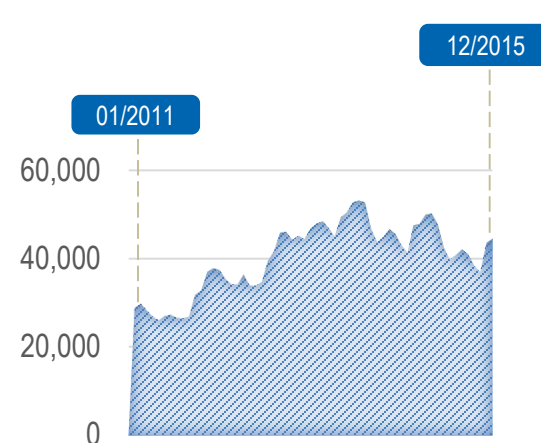
ΑΕΠ (% Ετήσια Διακύμανση)

Την τελευταία πενταετία η κυπριακή οικονομία ταλανίζεται από τις συνέπειες της «φούσκας» του τραπεζικού τομέα. Όμως, η ύφεση σταδιακά χάνει την ορμή της, και το **πραγματικό ΑΕΠ συρρικνώθηκε το 2014 κατά 3,7% σε σχέση με το 2013**. Η συρρίκνωση αυτή ήταν σημαντικά ηπιότερη από τη συρρίκνωση του 7,2% του 2013 σε σχέση με το 2012. Το 2016 προβλέπεται αύξηση του ΑΕΠ της τάξης του 2,5%.



Πληθωρισμός

Με ρυθμό 2,1% μειώθηκε ο πληθωρισμός στην Κύπρο τον Νοέμβριο του 2015 σε σύγκριση με -2,5% τον Οκτώβριο. Παράλληλα, ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή σημείωσε αύξηση 0,05 μονάδες ή 0,04% και έφτασε στις 115,16 μονάδες σε σύγκριση με 115,11 τον Οκτώβριο του 2015



Εγγεγραμμένοι Άνεργοι

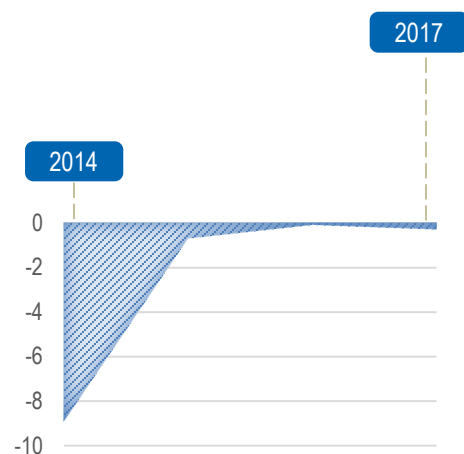
Το ποσοστό ανεργίας διαμορφώθηκε τον Οκτώβριο του 2015 στο 15,1% από 15% τον Σεπτέμβριο του 2015 και 16,4% τον Οκτώβριο του 2014

Πηγή:

Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου (Cystat), επεξεργάστηκε από DELFI PARTNERS & Co.

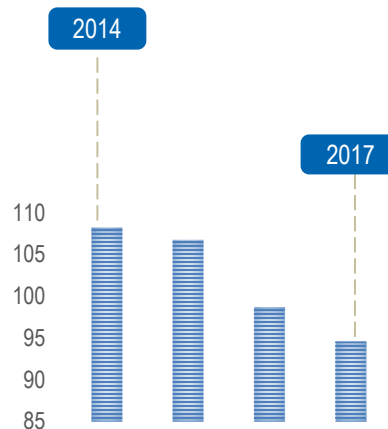
I. Ανασκόπηση της Κυπριακής Οικονομίας

Μακροοικονομικοί Παράγοντες



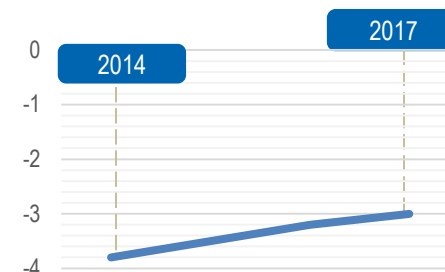
Δημόσιος Προϋπολογισμός (% ΑΕΠ)

Το 2014 ο Δημόσιος Προϋπολογισμός ανερχόταν στο **-8,9%** του ΑΕΠ, το 2015 παρουσιάστηκε μικρή βελτίωση (-0,7%), ενώ για το 2016 προβλέπεται να φτάσει το **-0,1%** και το 2017 το **0,3%**



Ακαθάριστο Δημόσιο Χρέος (% του ΑΕΠ)

Το ακαθάριστο Δημόσιο Χρέος το 2014 ανερχόταν στο **108,2 %**, το 2015 στο **106,7%** και για το 2016 και 2017 προβλέπεται να φτάσει στο **98,7%** και **94,6%** αντίστοιχα



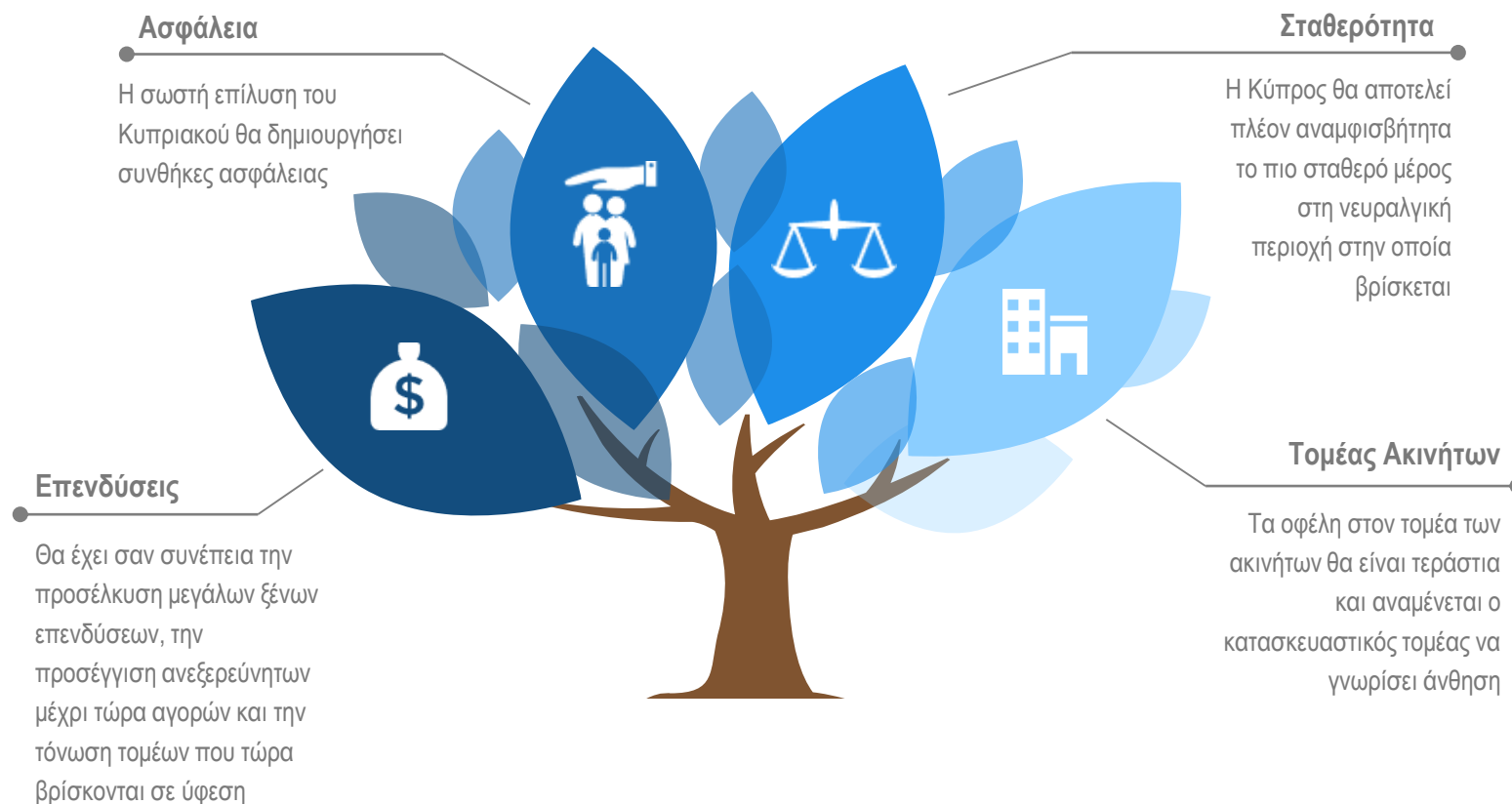
Τρέχουσες Συναλλαγές (% του ΑΕΠ)

Το ποσοστό των τρεχουσών συναλλαγών για το 2014 διαμορφώθηκε στο **-3,8%** του ΑΕΠ και το 2015 στο **-3,5%**, ενώ για το 2016 αναμένεται να διαμορφωθεί στο **-3,3%** και το 2017 στο **-3%**

Πηγή:
Ευρωπαϊκή Επιτροπή,
επεξεργάστηκε από DELFI PARTNERS & Co.

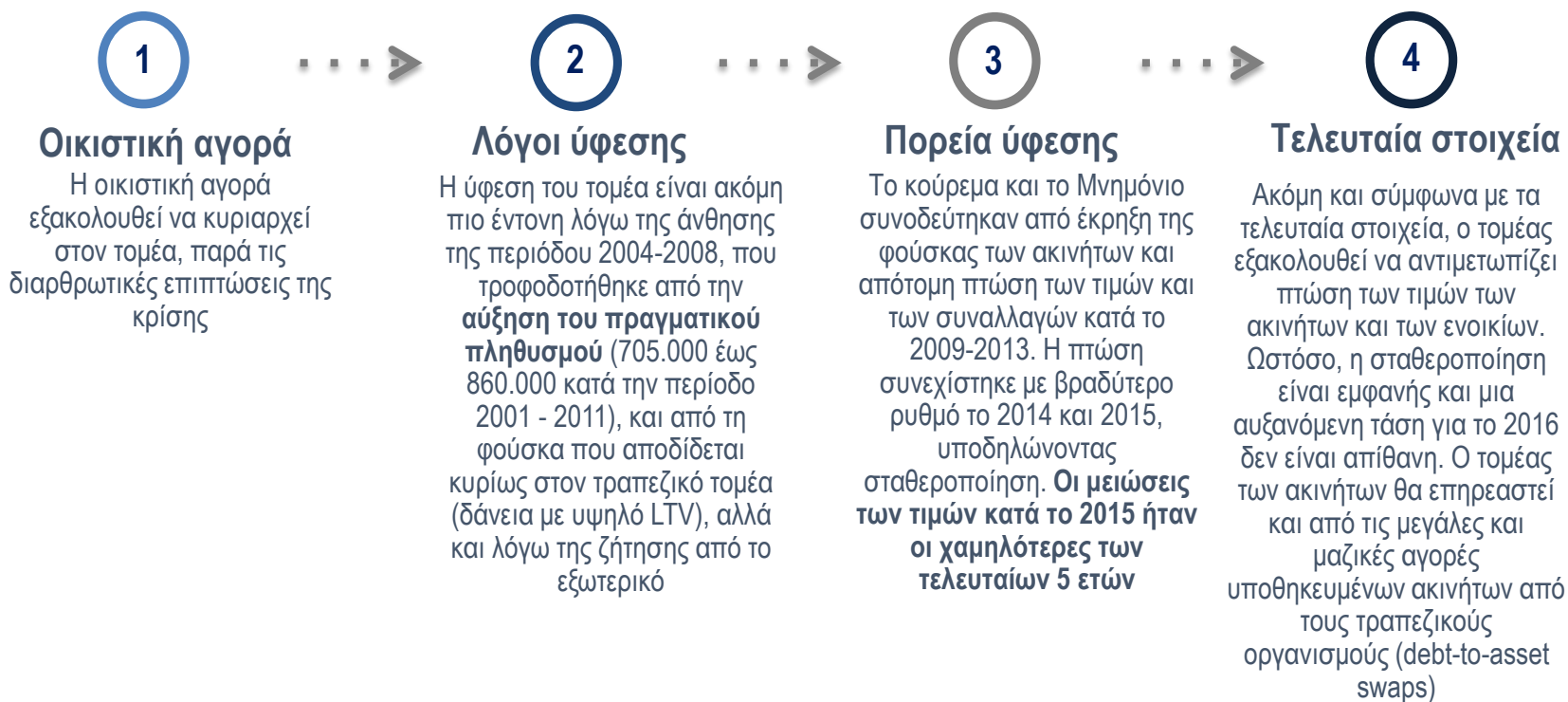
I. Ανασκόπηση της Κυπριακής Οικονομίας

Επίλυση του Κυπριακού



II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Ανασκόπηση



II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Τάσεις ζήτησης

Ο όγκος των συναλλαγών το 2014 αυξήθηκε κατά περίπου 20% σε ετήσια σύγκριση από το 2013

Κατά τη διάρκεια του 2014, 4.527 συμβάσεις πώλησης είχαν κατατεθεί σε όλη την Κύπρο, ενώ το προηγούμενο έτος, το σύνολο ανήλθε σε 3.767



Όγκος Συναλλαγών – Εξαμηνιαίος Κινητός Μέσος Όρος (2008-4M 2015)

Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, επεξεργάστηκε από την DELFI PARTNERS & Co.

Ο όγκος συναλλαγών το 2014 μειώθηκε κατά περίπου 75% σε σύγκριση με την κορύφωση του 2007. Τους πρώτους τέσσερις μήνες του 2015, καταγράφηκαν 1.479 συναλλαγές, αριθμός που αντιστοιχεί σε **αύξηση 17%** σε σύγκριση με την ίδια περίοδο το 2014.

Στοιχεία σχετικά με τον όγκο συναλλαγών ανά περιφέρεια παρουσιάζονται αναλυτικότερα στις ενότητες που ακολουθούν.

II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

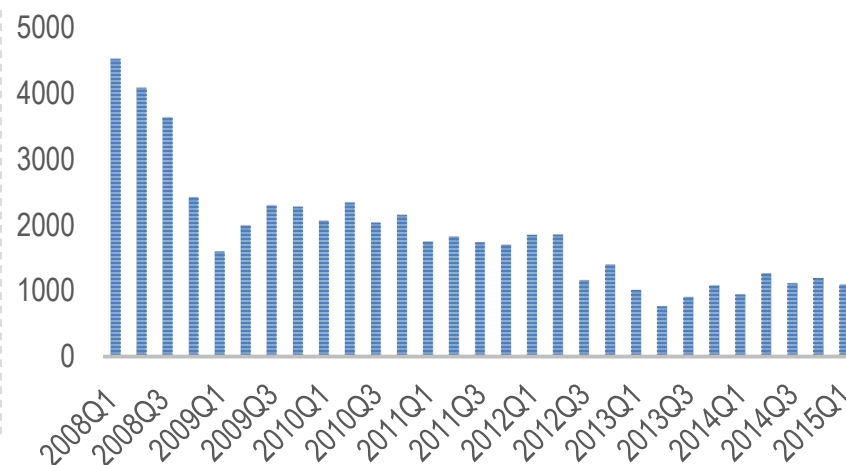
Τάσεις ζήτησης

Ζήτηση από αλλοδαπούς

Το 2014, οι πωλήσεις σε αλλοδαπούς αποτέλεσαν περίπου το **26%** του συνολικού όγκου συναλλαγών (1.193 από 3.334 ακίνητα). Κατά τη διάρκεια του 2013, η ζήτηση από το εξωτερικό παρουσίασε ετήσια αύξηση της τάξης του **17%**, καθώς αγοράστηκαν 1.017 ακίνητα από αλλοδαπούς. Οι συναλλαγές από τους ντόπιους αυξήθηκαν κατά **21%** (3.334 το 2014 έναντι 2.750 το 2013). Ωστόσο, σύμφωνα με τα μέχρι σήμερα διαθέσιμα δεδομένα από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, οι συναλλαγές που διενεργούνται από τους ντόπιους παρέμειναν αμετάβλητες, ενώ οι **συναλλαγές από αλλοδαπούς** αυξήθηκαν **25%** κατά τους πρώτους τέσσερις μήνες του 2015.

Λευκωσία

Η Λευκωσία είναι η μόνη περιοχή στην Κύπρο, όπου αυξήθηκαν οι αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές (Μάρτιος 2015 σε **71%**). Σε όλες τις άλλες περιοχές, ο αριθμός ακινήτων που αγοράστηκαν από ξένους αγοραστές κατέγραψε μείωση.



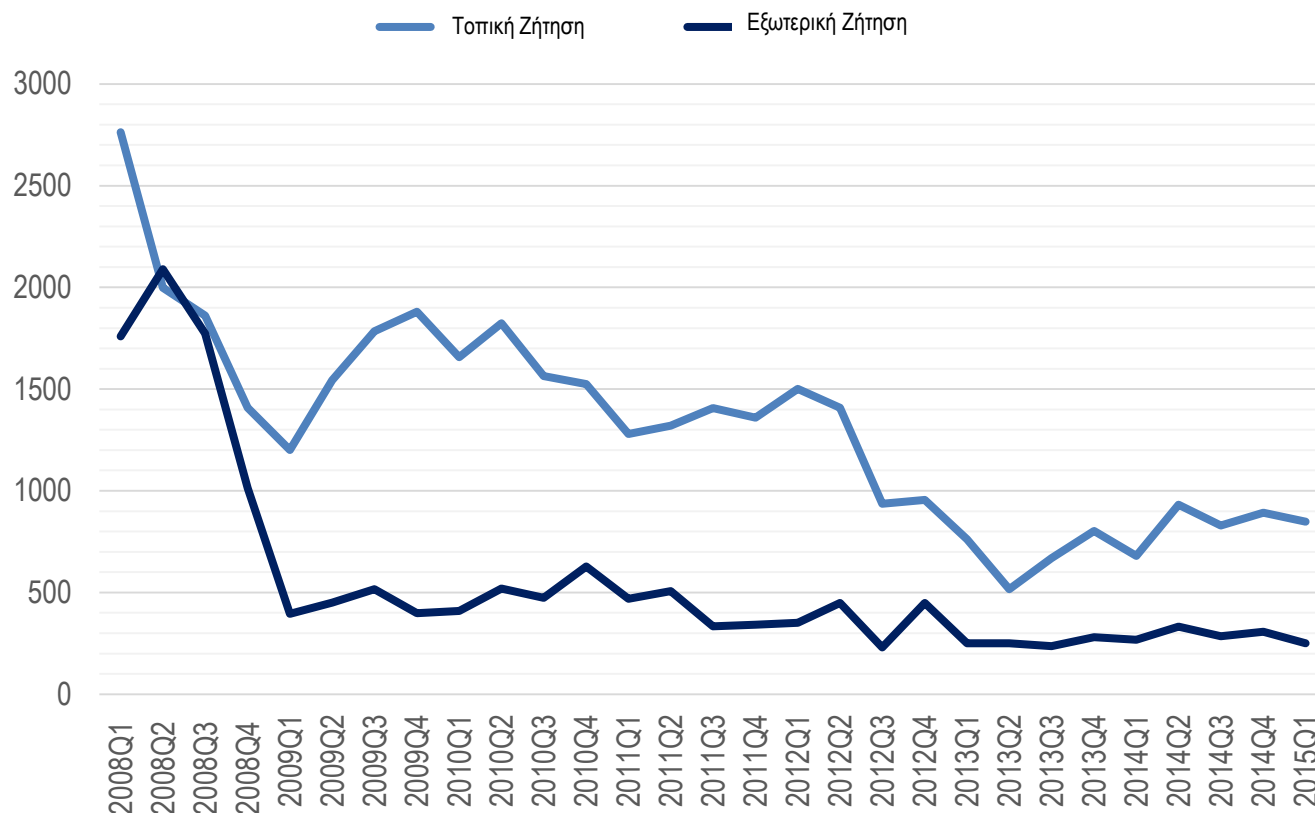
Συνολικός Όγκος Συναλλαγών σε όλη την Κύπρο (Q1 2008 – Q1 2015)

Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, επεξεργάστηκε από την Delfi PARTNERS Co.



II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Τάσεις ζήτησης



Τοπική & Εξωτερική Ζήτηση (2008-4M 2015)

Πηγή:

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,
επεξεργάστηκε από την DELFI PARTNERS Co.

II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Τάσεις προσφοράς

- Η απογραφή του 2011 **κατέγραψε αύξηση 47,4% όσον αφορά τις οικιστικές μονάδες** που διατίθενται σε όλο το νησί μέσα σε μια δεκαετία
- Οι κενές κατοικίες έχουν αυξηθεί κατά περίπου 178% από το 2001, ενώ οι μονάδες που χρησιμοποιούνται ως **δεύτερες κατοικίες** σημείωσαν **81% αύξηση**.

	Σύνολο	Κύριες Κατοικίες	Ακατοίκητα	Δεύτερες / Εξοχικές Κατοικίες	Τουριστικές Κατοικίες	Για Κατεδάφιση
Κύπρος >	433,212	299,275	54,651	71,942	6,146	1,198
Λευκωσία >	144,556	117,280	13,596	12,985	230	465
Αμμόχωστος >	34,150	15,710	5,829	11,067	1,453	91
Λάρνακα >	73,676	49,528	10,749	12,758	547	94
Λεμεσός >	114,662	84,068	11,942	17,497	680	475
Πάφος >	66,168	32,689	12,535	17,635	3,236	73

Κατοικίες καταχωρημένες σύμφωνα με την κατάσταση και την Επαρχία (Απογραφή, 2011)

Πηγή:

Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου (Cystat)
επεξεργάστηκε από DELFI PARTNERS & Co.

II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Τάσεις προσφοράς



Από τις 431.059 κατοικίες που καταγράφηκαν στο σύνολο, πάνω από το ένα πέμπτο του συνόλου, ολοκληρώθηκαν μετά το 2006, ενώ εκείνες που ολοκληρώθηκαν μεταξύ του 2001 και του 2005, αποτελούν το 12,7%. Οι μισές κατοικίες στην Κύπρο είναι λιγότερο από 23 χρόνων.

	Σύνολο	Λευκωσία	Αμμόχωστος	Λάρνακα	Λεμεσός	Πάφος
Σύνολο >	431,059	143,670	34,056	73,189	114,221	65,923
Πριν το 1919 >	3,968	1,041	72	942	1,719	194
1919-1945 >	9,129	3,101	271	1,527	3,087	1,143
1946-1960 >	20,343	8,221	724	2,185	6,727	2,486
1961-1970 >	24,255	9,509	993	2,482	8,951	2,320
1971-1980 >	61,247	25,231	3,824	10,004	17,503	4,685
1981-1990 >	85,503	27,020	6,894	15,602	26,242	9,745
1991-2000 >	70,094	22,398	5,492	12,730	17,563	11,911
2001-2005 >	54,897	15,127	4,638	9,278	11,120	14,734
2006 >	17,914	4,883	2,285	2,855	3,123	4,768
2007 >	16,438	4,681	2,075	3,035	3,146	3,501
2008 >	19,200	5,458	2,165	4,023	4,138	3,416
2009 >	16,343	5,304	1,855	2,787	3,755	2,642
2010 >	12,124	3,895	921	2,132	3,227	1,949
2011 >	10,098	3,694	455	1,975	2,744	1,230
Αδήλωτα >	9,506	4,107	1,392	1,632	1,176	1,199

Κατοικίες καταχωρημένες από το Καταστατικό της Περιοχής & του Έτους κατασκευής (Ολοκλήρωση)

Πηγή:
Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου (Cystat)
επεξεργάστηκε από DELFI PARTNERS & Co.

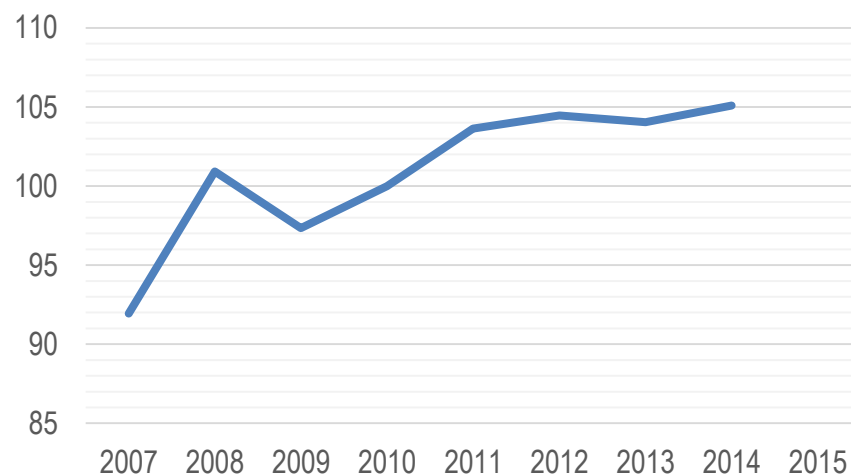
II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Τάσεις προσφοράς

Το 2014 εμφανίζεται μία μικρή **αύξηση** όσον αφορά τα **ορυκτά** και ορυκτά προϊόντα, ενώ άλλα βασικά υλικά παρουσίασαν είτε μία μικρή μείωση ή παρέμειναν στα ίδια επίπεδα. Μικρή αύξηση των τιμών παρουσίασαν προϊόντα που κατασκευάζονται από **ξύλο, μονωτικά υλικά, χημικά και πλαστικά**, έτσι ενδέχεται να παρουσιάσουν αυξανόμενη ζήτηση και στο μέλλον.

Η **μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας** τα τελευταία χρόνια έχει τροφοδοτηθεί από την **έλλειψη ρευστότητας, τα αυστηρά κριτήρια δανειοδότησης**, καθώς και τα **υψηλά επίπεδα ανεργίας**, τα οποία οδήγησαν σε χαμηλή εμπιστοσύνη των καταναλωτών. Επιπλέον, ορισμένες περιοχές έχουν πληγεί από την υπερπροσφορά λόγω των υπερβολικών κατασκευών κατά τη διάρκεια των προηγούμενων ετών, όταν η βιομηχανία οικοδομών βρισκόταν στα υψηλότερα επίπεδα.

Το κόστος των οικοδομικών υλικών αυξήθηκε από το 2006 και μετά. Ο παρακάτω πίνακας απεικονίζει την **αύξηση του Δείκτη Τιμών Υλικών Κατασκευής** από το 2007 μέχρι το 2014. Όπως παρουσιάζεται από το 2009 μέχρι το 2012, ο δείκτης αυξήθηκε από 97,34 έως 104,46 ενώ από το 2011-2014, παρέμεινε περίπου στα ίδια επίπεδα.



Σχεδιάγραμμα 25: Δείκτης Τιμών Υλικών Κατασκευής (Έτος βάσης 2010=100)

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου (Cystat)

II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Λευκωσία

2007: Mall



Το εμπόριο είχε πληγεί σοβαρά από τη λειτουργία του Εμπορικού Κέντρου (Mall of Cyprus) που χτίστηκε το 2007. Το **λιανικό εμπόριο έχει μετακινηθεί από το κέντρο της πόλης**, επηρεάζοντας τους κύριους δρόμους που ασχολούνταν με το εμπόριο



2013: Υπογραφή Μνημονίου

Δεδομένης της **έλλειψης χρηματοδοτήσεως από τις τράπεζες**, υπάρχει υπερπροσφορά των γραφειακών χώρων κατηγορίας B αλλά και έλλειψη νέων αναπτυξιακών γραφειακών χώρων



2011: Έκρηξη στο Μαρί

Υπήρξαν **αρνητικές συνέπειες** τόσο για την εμπορική, όσο και για την οικιστική αγορά ακινήτων

6 % ↑

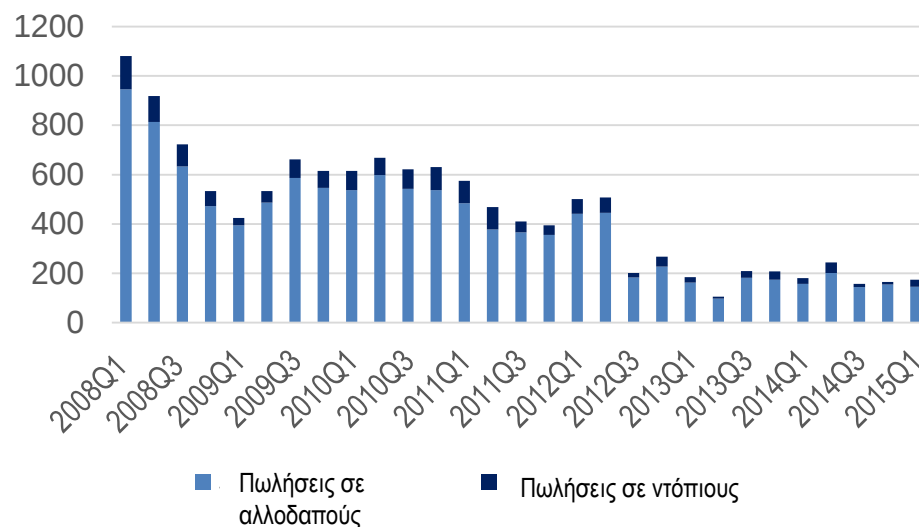


2014: Αύξηση συμβολαίων κατά 6%

Ο Όγκος συναλλαγών στη Λευκωσία **αυξήθηκε περίπου κατά 6%** σε σχέση με τον προηγούμενο χρόνο, ενώ σε εθνικό επίπεδο η αύξηση έφθασε περίπου το 20%

II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Λευκωσία



Όγκος Συναλλαγών στην Επαρχία Λευκωσίας (Q1 2008- Q1 2015)

Το 2014 πραγματοποιήθηκαν στην επαρχία Λευκωσίας, το **17%** του συνολικού αριθμού των συναλλαγών που πραγματοποιήθηκαν στην Κύπρο κατά την περίοδο αυτή. Από το 2013 και κατά την διάρκεια του προηγούμενου έτους, η **συμβολή της Λευκωσίας** στο συνολικό όγκο συναλλαγών **έχει μειωθεί**.

Γύρω στο **12%** των ακινήτων που πωλούνται στην επαρχία Λευκωσίας αποκτήθηκαν από **αλλοδαπούς**. Ετησίως, η ζήτηση από το εξωτερικό μειώθηκε ελαφρά κατά 2%

Η **ζήτηση από τους ντόπιους**, οι οποίοι αποτελούν την πλειοψηφία των αγοραστών στην περιοχή, **αυξήθηκε** κατά περίπου 7% (σε σύγκριση με το 2013)

Κατά τη διάρκεια των τεσσάρων μηνών του **2015**, καταγράφηκε **ετήσια οριακή αύξηση** καθώς πωλήθηκαν 262 ακίνητα (254 την αντίστοιχη περίοδο του περασμένου έτους (+ 3%))

Πηγή:

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,
επεξεργάστηκε από την DELFI PARTNERS Co.

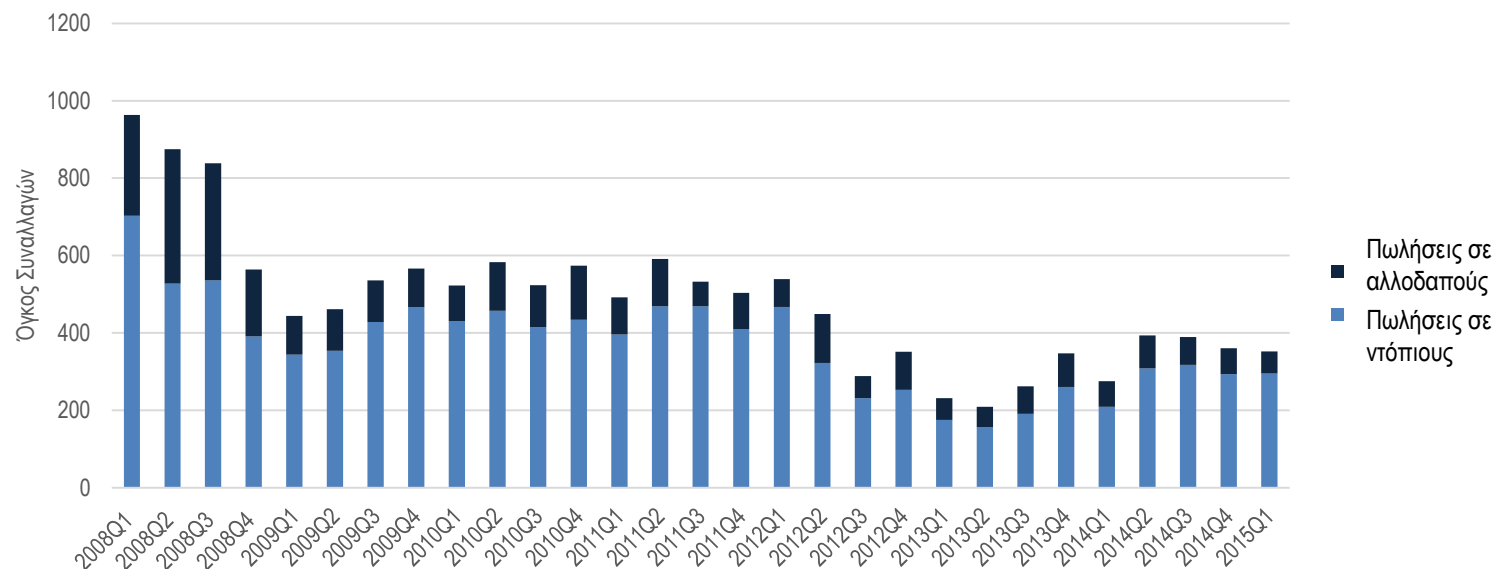
II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Λεμεσός

Το 20% των ακινήτων που πωλήθηκαν στην επαρχία Λεμεσού αποκτήθηκαν από αλλοδαπούς

Η ζήτηση από το εξωτερικό αυξήθηκε κατά περίπου 9% από το 2013 στο 2014

Η ζήτηση από τους ντόπιους, οι οποίοι αποτελούν την πλειοψηφία των αγοραστών στην περιοχή, αυξήθηκε κατά περίπου 44%

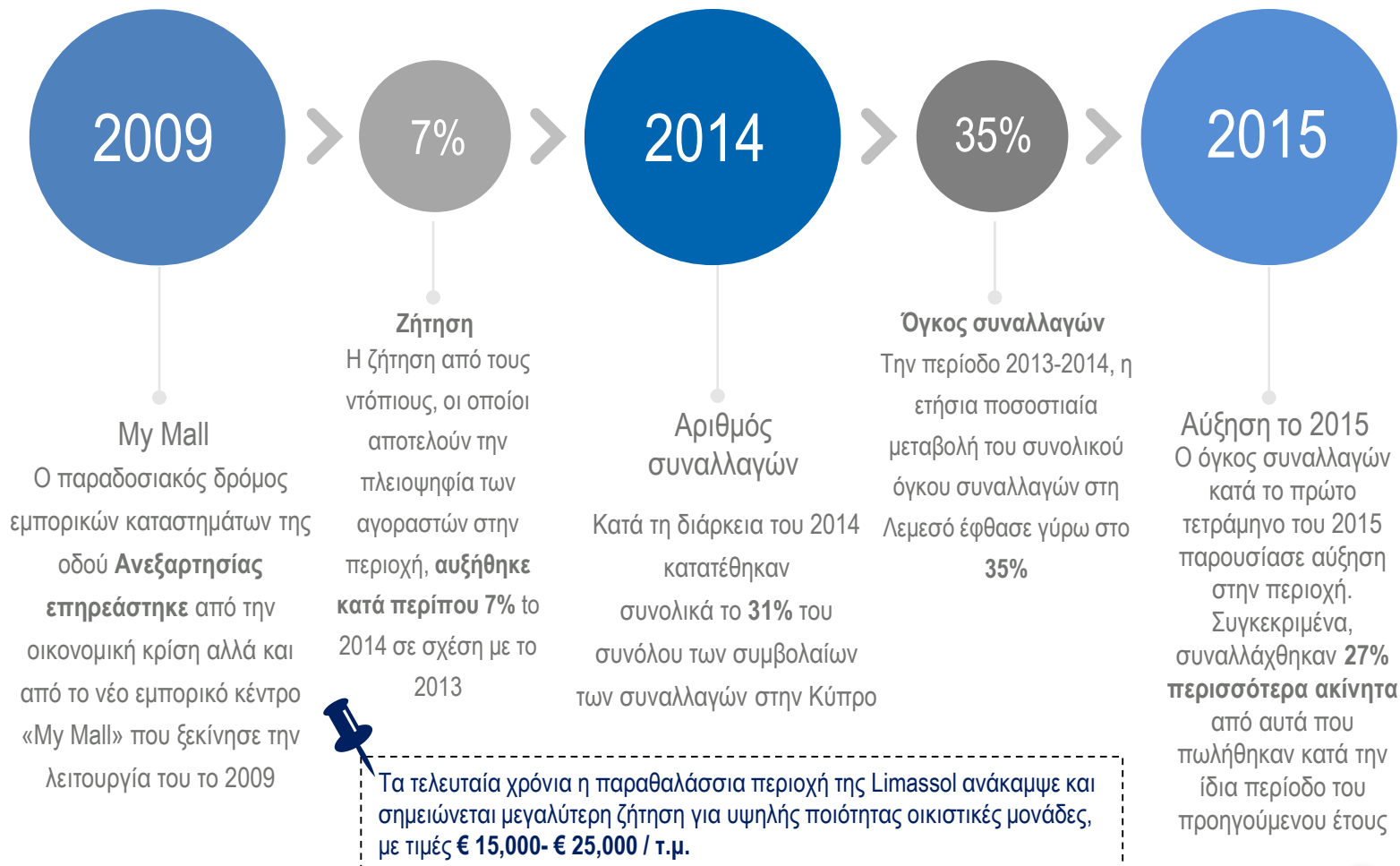


Πηγή:

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,
επεξεργάστηκε από την DELFI PARTNERS Co.

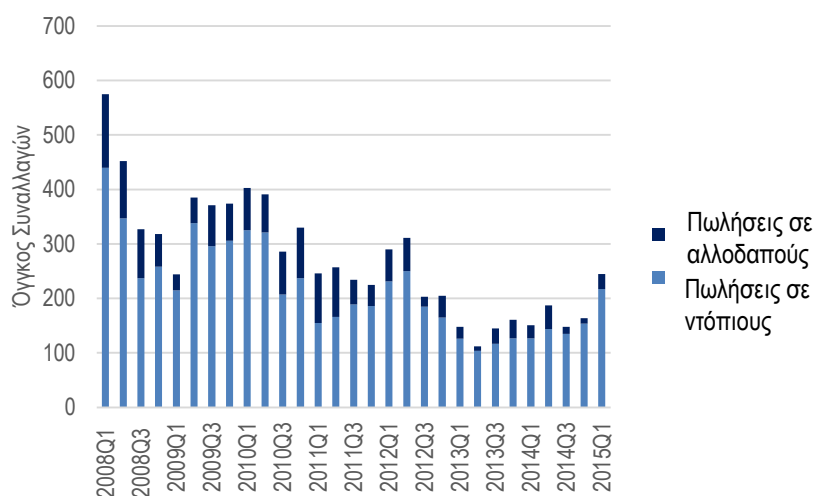
II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Λεμεσός



II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Λάρνακα



Σχεδιάγραμμα 22: Συναλλαγές Ακινήτων στην Επαρχία Λάρνακας (Q1 2008- Q1 2015)

Τα τελευταία χρόνια η παραθαλάσσια περιοχή της Λάρνακας ανάκαμψε και σημειώνεται μεγαλύτερη ζήτηση για υψηλής ποιότητας οικιστικές μονάδες, με τιμές € 7.000- € 8.000 / τ.μ.

Μόλις ολοκληρωθούν τα σχέδια για τη μετεγκατάσταση των εγκαταστάσεων του διυλιστηρίου της κυβέρνησης, **αναμένεται ότι η παράκτια γραμμή της Λάρνακας μπορεί να επεκταθεί** και να αναπτυχθεί σε υψηλότερα επίπεδα.

Οι 794 συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν στη Λάρνακα το 2014, αντιπροσωπεύουν περίπου το **18%** των συνολικών πωλήσεων ακινήτων στην Κύπρο.

Κατά τους πρώτους τέσσερις μήνες του 2015, οι πωλήσεις στην επαρχία Λάρνακας, ακολουθώντας τη γενικότερη τάση που παρατηρείται σε όλη την Κύπρο, αυξήθηκαν κατά **53%**, φτάνοντας τις 326. Από τις πωλήσεις αυτές **21%**, έγιναν από αλλοδαπούς.

Πηγή:

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,
επεξεργάστηκε από την DELFI PARTNERS Co.

II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Πάφος

Η Πάφος είναι η πιο εξαρτημένη περιοχή σε πωλήσεις ακινήτων σε αλλοδαπούς, ποσοστό που αντιπροσωπεύει πάνω από το **37%** του συνόλου.

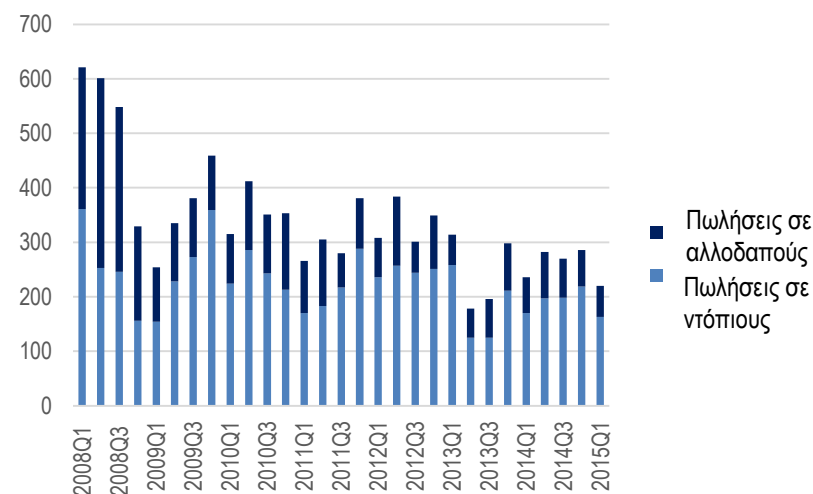
Αυξημένη στην Πάφο είναι η ζήτηση από **Κινέζους**, οι οποίοι επιδιώκουν την απόκτηση **άδεια διαμονής**. Παράλληλα, αυξημένη είναι και η προσφορά.

Ο συνολικός αριθμός των συναλλαγών που εκτελέστηκαν στην Πάφο κατά το 2014 συνεισφέρανε περίπου το **27%** των συνολικών πωλήσεων ακινήτων σε όλη την Κύπρο την περίοδο αυτή.

Η Πάφος είναι η περιοχή που σημείωσε τις **λιγότερες μειώσεις** όσον αφορά τη ζήτηση, αλλά παρουσίασε, όπως και η Αμμόχωστος, μία από τις μεγαλύτερες πτώσεις τιμών.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2015, η περιοχή παρουσίασε άνοδο στον όγκο συναλλαγών με αύξηση πωλήσεων **3%** σε ετήσια βάση.

Κατά τους πρώτους τέσσερις μήνες του έτους, η ζήτηση από αλλοδαπούς σημείωσε μείωση της τάξεως του **2%**, ενώ η ζήτηση από τους ντόπιους αυξήθηκε μόνο κατά **7%**.



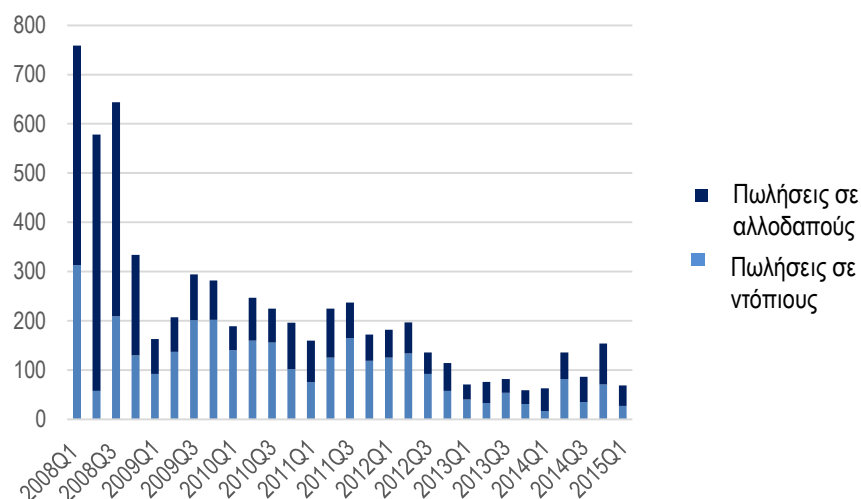
Σχεδιάγραμμα 23: Συναλλαγές στην Επαρχία Πάφου (Q1 2008- Q1 2015)

Πηγή:

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,
επεξεργάστηκε από την DELFI PARTNERS & Co.

II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Αμμόχωστος



Σχεδιάγραμμα 24: Συναλλαγές στην Επαρχία Αμμοχώστου (Q1 2008- Q1 2015)

Το 2014 κατατέθηκαν συνολικά για την περιοχή Αμμοχώστου το **7%** του συνολικού αριθμού συναλλαγών στην Κύπρο. Πρόκειται για μία ετήσια αύξηση της τάξεως του **27%**.

Περίπου **38%** των ακινήτων που πωλήθηκαν στην επαρχία Αμμοχώστου αποκτήθηκαν από αλλοδαπούς. Η ζήτηση από το εξωτερικό αυξήθηκε κατά **51%** σε σύγκριση με το 2013.

Η ζήτηση από τους ντόπιους (κατά κύριο λόγο Λευκωσιάτες που αγοράζουν παραθεριστικές κατοικίες), οι οποίοι αποτελούν την πλειοψηφία των αγοραστών στην περιοχή, αυξήθηκε κατά **30%**.

Η αγορά ακινήτων της Αμμοχώστου αντιμετώπισε τις περισσότερες **μειώσεις ζήτησης**.

Κατά τη διάρκεια των τεσσάρων μηνών του 2015, οι πωλήσεις ακινήτων στην επαρχία Αμμοχώστου κατέγραψαν ετήσια μείωση **13%**.

Πηγή:

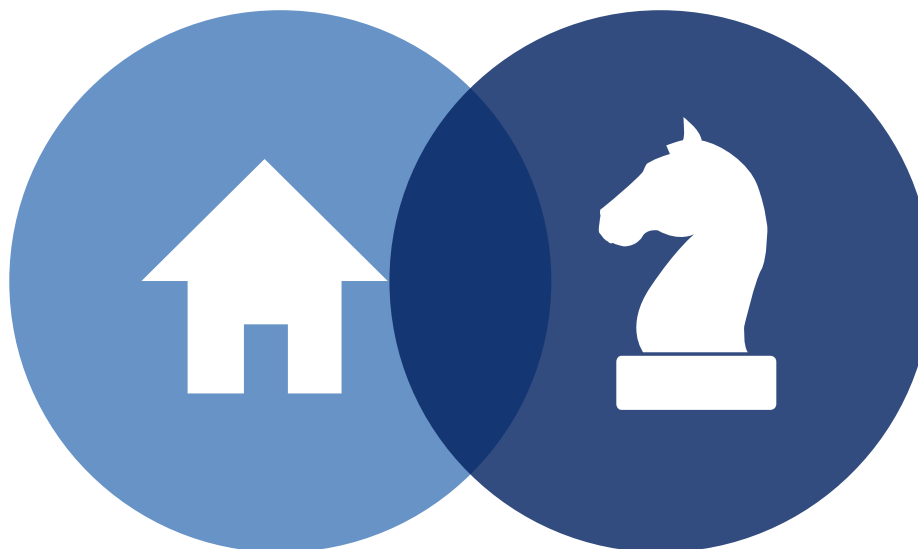
Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας,
επεξεργάστηκε από την DELFI PARTNERS & Co.

II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Ενδιαφέρον Θεσμικών Επενδυτών

Ο τομέας Ακινήτων

Ο τομέας ακινήτων παραδοσιακά θεωρείται ένας από τους πιο επιτυχημένους τομείς επενδύσεων



Οι θεσμικοί επενδυτές

Η Κύπρος έχει αρχίσει να ανακτά την ψήφο εμπιστοσύνης της διεθνούς επενδυτικής κοινότητας και σημειώνεται αύξηση του ενδιαφέροντος από θεσμικούς επενδυτές

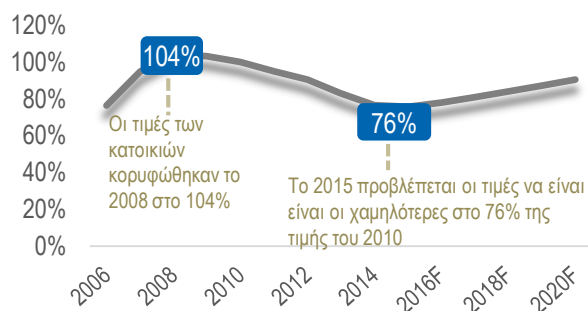
Οι ξένοι επενδυτές έχουν δει το σενάριο που εξελίσσεται στην Κύπρο να επαναλαμβάνεται, (αφού συνέβη ήδη σε Ισπανία, Ιρλανδία, Γερμανία) και γνωρίζουν ότι, σε δύο ή τρία χρόνια, η οικονομία θα αρχίσει να αναπτύσσεται και πάλι, με την προϋπόθεση ότι η χώρα εκσυγχρονίζει το δημόσιο τομέα της, ενισχύει την εποπτεία των φορέων, και αναδιαρθρώνει τον τραπεζικό κλάδο της. Σίγουρα πάντως, στην Κύπρο η διάρκεια μέχρι την ανάκαμψη της οικονομίας θα είναι μεγαλύτερη σε σχέση με τις υπόλοιπες ευρωπαϊκές χώρες, π.χ. την Ιρλανδία, λόγω της ρευστότητας, των συμβολαίων των ακινήτων και άλλων ενδογενών παραγόντων.

II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Προβλέψεις



Προβλέψεις οικιστικού τομέα



Σε μεμονωμένες περιπτώσεις αναμένονται **εκπτώσεις έως και 40% της αξίας** της αγοράς.

Νέες δανειοδοτήσεις θα πρέπει να τονώσουν τη ζήτηση πριν οι κατασχέσεις κορέσουν την αγορά ακόμη περισσότερο.

Οι άδειες των γραφείων θα **βυθιστούν** ακόμη περισσότερο το 2016.

Στα **ενοίκια των γραφείων** αναμένεται **ελαφρά ανοδική τάση** αναμένεται για το 2016 και μετά.



Προβλέψεις τομέα λιανικού εμπορίου

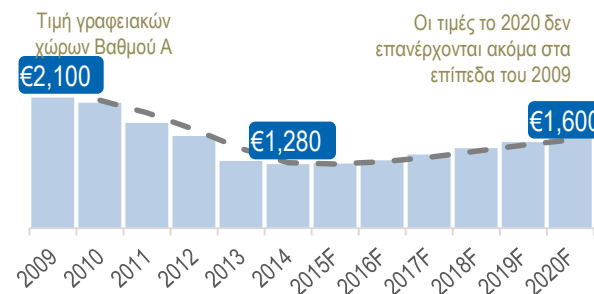


Η **ζήτηση** στο λιανικό εμπόριο **ανακάμπτει με αργό ρυθμό**, ενώ η προσφορά έχει σταματήσει.

Οι τιμές πρέπει να σταθεροποιηθούν και να αυξηθούν από το 2016.



Προβλέψεις για τον τομέα των γραφείων



Πηγή:

RICS, CBC, IMF και CYPSTAT

II. Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Προβλέψεις



III. Διασύνδεση τραπεζικού τομέα και τομέα ακινήτων



III. Διασύνδεση τραπεζικού τομέα και τομέα ακινήτων

Μέτρα πρόληψης



Αξιολόγηση επιπτώσεων

Η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ) αλλά και όλες οι τράπεζες θα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη και να αξιολογούν τις επιπτώσεις από τις εκάστοτε μειώσεις των τιμών των ακινήτων και την συνεπακόλουθη ανατιμολόγηση των χαρτοφυλακίων τους, προσαρμόζοντας ανάλογα τις πολιτικές τους



Συλλογή δεδομένων

Η συλλογή και η ανάλυση δεδομένων για όλα τα υποθηκευμένα ακίνητα αποτελεί τον αποτελεσματικότερο τρόπο για να το πετύχουν αυτό



Εκτίμηση κινδύνων

Οι τράπεζες θα πρέπει να προσδιορίζουν τη γεωγραφική συγκέντρωση και άλλα χαρακτηριστικά των προβληματικών ενυπόθηκων δανείων, επιτρέποντας έτσι μια σωστή εκτίμηση των κινδύνων που αφορούν στις εκποιήσεις για συγκεκριμένους τύπους ακινήτων



Μακροπρόθεσμες προβλέψεις

Τυχόν απόφαση για χορήγηση δανείου θα πρέπει να βασίζεται σε μακροπρόθεσμες προβλέψεις της μελλοντικής αξίας του χρηματοδοτούμενου ακινήτου έως την εξόφληση του δανείου



Ικανότητα αποπληρωμής

Θα πρέπει να εκτιμάται και να λαμβάνεται σοβαρά υπόψη η ικανότητα αποπληρωμής του δανειζόμενου. Η απουσία επαρκούς πληροφόρησης δεν επιτρέπει στην τράπεζα να εκτιμήσει τις επικρατούσες τάσεις στην αγορά, δυσχεραίνοντας έτσι την πραγματοποίηση σωστής ανάλυσης

“

Το ερώτημα είναι κατά πόσο οι αρχές όσο και οι τράπεζες θα προχωρήσουν σε εκσυγχρονισμό των συστημάτων αξιολόγησης και παρακολούθησης των υποθηκών/ ακινήτων

”



IV. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ



Εισοδηματικά Ακίνητα

- > Εμπορικά ακίνητα
- > Μικτής χρήσης ακίνητα
 - > Ξενοδοχεία
 - > Συνεδριακά κέντρα
- > Ιδιωτικές κλινικές και κέντρα αποκατάστασης
- > Πολυτελή θέρετρα αναψυχής
- > Τεχνολογικά και επιστημονικά πάρκα
 - > Καζίνο



Υψηλότητα μέσω επένδυσης



Αιτών άνω των 18 ετών



Επενδύσεις >€5εκ. για
ελάχιστο 3 χρόνια



Κατοικία στην Κύπρο διά βίου,
αξίας €0,5εκ.



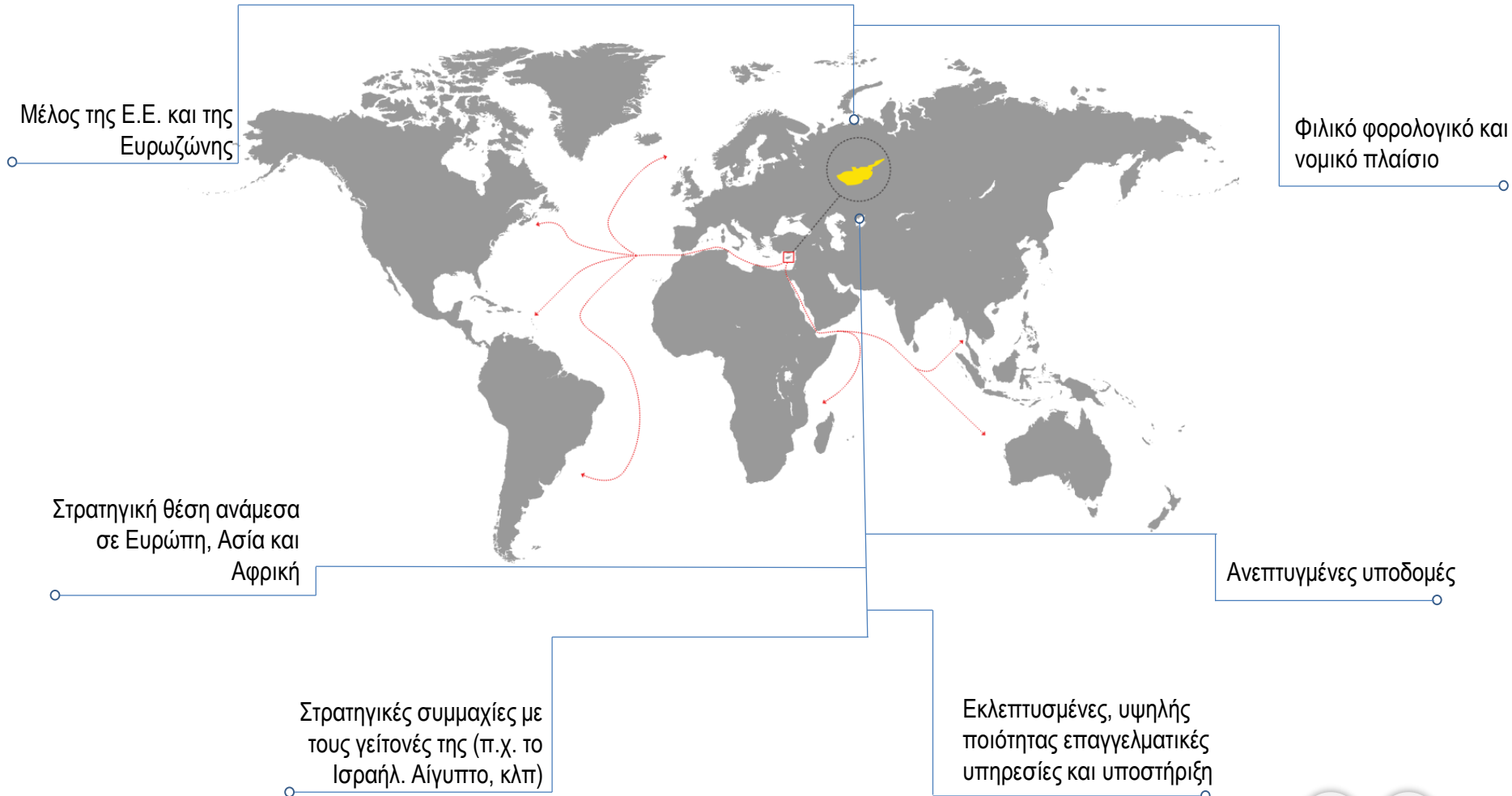
Κατ' ελάχιστον μία επίσκεψη
στην Κύπρο



Καθαρό Ποινικό Μητρώο

IV. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

Πλεονεκτήματα

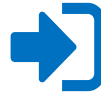


IV. ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

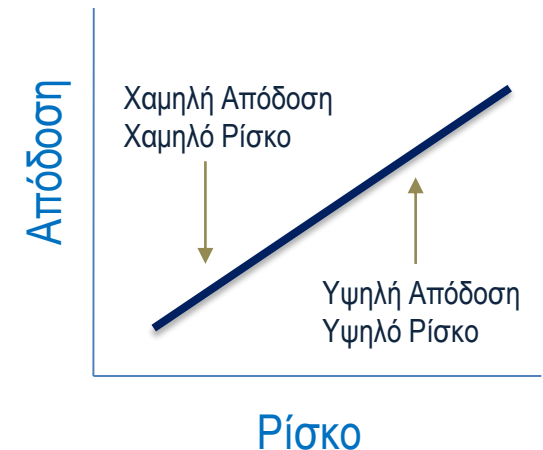
Απόδοση



Είναι ευρέως αποδεκτό ότι οι αποδόσεις αποτελούν χρήσιμο εργαλείο ανάλυσης που δείχνουν τη σχέση μεταξύ μισθωμάτων και τιμών των ακινήτων. Με τα σημερινά δεδομένα της αγοράς της Κύπρου, **η απόδοση μιας επένδυσης σε ακίνητα πρέπει να «ανταμείψει» τους θεσμικούς επενδυτές για το επιπλέον κίνδυνο της αγοράς της Κύπρου** (market and liquidity risk), για την αβεβαιότητα της αγοράς αλλά και για την έλλειψη ρευστότητας και περιορισμένων στρατηγικών εξόδου.



Οι επενδυτές θα συγκρίνουν πιθανές ευκαιρίες επένδυσης με άλλες αγορές και θα «απαιτήσουν» επιπλέον αποδόσεις για να αναλάβουν λιγότερο ελκυστικές επενδύσεις. Δεδομένου του κινδύνου της αγοράς αλλά και της έλλειψης ρευστότητας, οι επενδυτές ψάχνουν **αποδόσεις με εύρος 10%-18%** για υγιή ακίνητα, ανάλογα και με τον κατασκευαστικό και επενδυτικό κίνδυνο που χρειάζεται να αναλάβουν. Οι επενδυτές **σε εμπορικά ακίνητα** ζητούν αποδόσεις **πέραν του 6% και IRR πέραν του 10%** για να θεωρήσουν σήμερα ελκυστική μία επένδυση.



V. Εναλλακτικές μορφές επένδυσης σε ακίνητα

- ✓ Μία εναλλακτική μορφή επένδυσης σε ακίνητα είναι τα Real Estate Investment Trusts (Ανώνυμες Εταιρείες Επένδυσης σε Ακίνητη Περιουσία).



- ✓ Τα REITs (**R**eal **E**state **I**nvestment **T**rusts) είναι:

- 
- > Εταιρείες κλειστού τύπου
 - > Εισηγμένες στα χρηματιστήρια
 - > Εισάγουν περισσότερη ρευστότητα στον τομέα ακινήτων

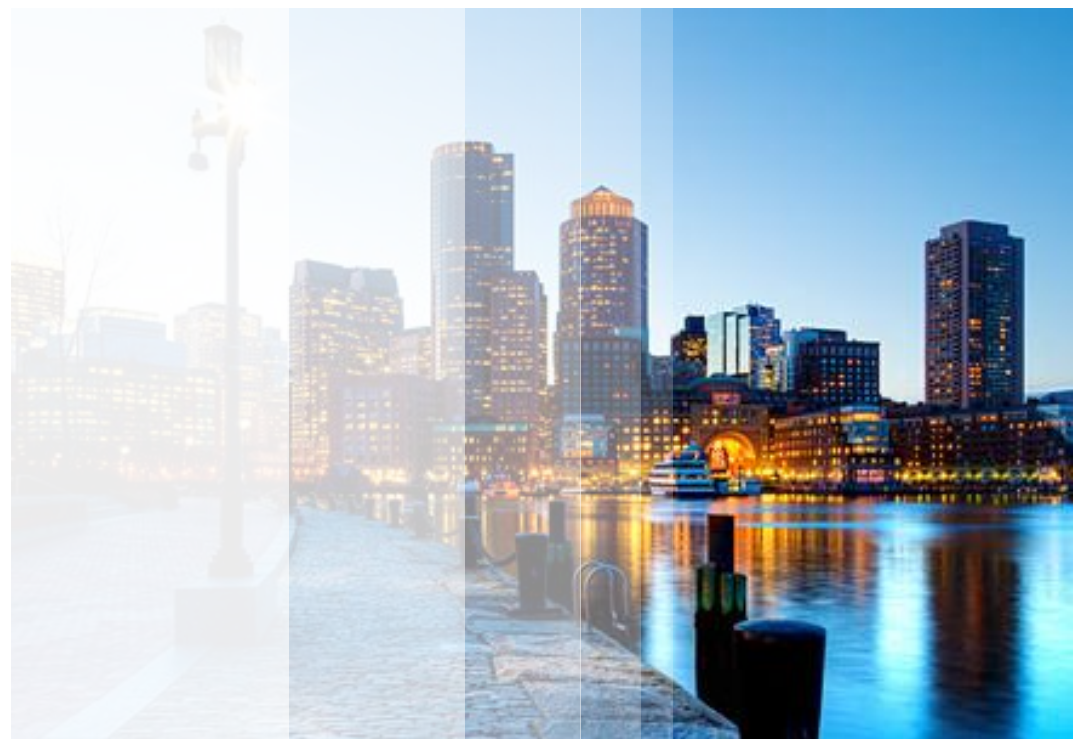
- 
- > Επενδύουν σε ακίνητα που παράγουν εισόδημα
 - > Διανέμουν το μεγαλύτερο ποσοστό των κερδών
 - > Έχουν ιδιαίτερα ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς

V. Εναλλακτικές μορφές επένδυσης σε ακίνητα

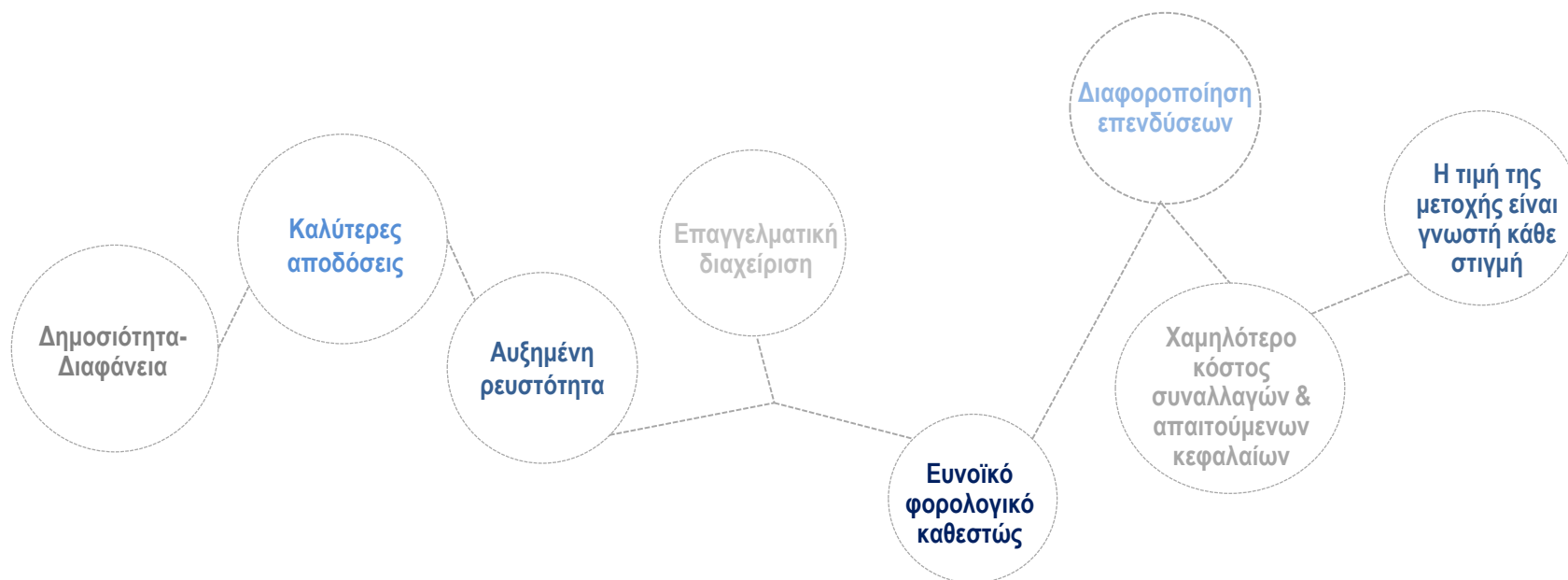
Τα REITS μπορεί να έχουν στην ιδιοκτησία τους διάφορα είδη ακινήτων, συνήθως εμπορικών, όπως για παράδειγμα, εμπορικά κέντρα, ξενοδοχεία ή ακόμα μπορεί και να χρηματοδοτούν την κατασκευή των κτιρίων αυτών.

Η τιμή της μετοχής μιας εταιρείας επενδύσεων

κλειστού τύπου καθορίζεται εξολοκλήρου από τη ζήτηση της αγοράς - οι μετοχές μπορούν να εμπορεύονται κάτω από την καθαρή αξία του ενεργητικού τους («με έκπτωση») ή πάνω από αυτό («υπέρ το άρτιο»), που ονομάζεται επίσης κλειστού τύπου αμοιβαίο κεφάλαιο.



V. Εναλλακτικές μορφές επένδυσης σε ακίνητα | Πλεονεκτήματα



Δρ. Γεώργιος Μούντης
Managing Partner



DELFI PARTNERS & CO.

“...οι δύσκολες
στιγμές, όπως
αυτές που
διανύουμε
δημιουργούν
αφθονία μεγάλων
επενδυτικών
ευκαιριών.”