

REAL ESTATE

Του **Αντώνη Λοΐζου***



Ο ρυθμός πληθωρισμού στην Κύπρο μειώνεται, αλλά εξακολουθεί να είναι υψηλός (στο 6,7% τον Φεβρουάριο του 2023). Τα επιτόκια είναι πολύ χαμηλά για τις καταθέσεις των νοικοκυριών και για τις επιχειρηματικές καταθέσεις. Επιπλέον, δεν υπάρχουν άλλες επενδυτικές ευκαιρίες στην Κύπρο, καθώς το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου δείχνει χαμηλές αποδόσεις, περίπου 2% ετησίως. Το πληθωριστικό αποτέλεσμα είναι ότι αυξάνει το κόστος δανεισμού και ταυτόχρονα αυξάνει το κόστος παραγωγής, καθιστώντας δυσκολότερη την παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών, περιλαμβανομένης της παραγωγής στην αγορά ακινήτων, κατοικιών, διαμερισμάτων, κ.λπ.

Λόγω και του πολέμου στην Ουκρανία, έχει επηρεαστεί η παραγωγή νέων μονάδων και (μείωση έκδοσης άδειών οικοδομής), λόγω αυξημένου κόστους κατασκευής, παρόλο ότι η ζήτηση παραμένει σταθερή, ειδικά σε μη καινούργιες οικοδομές.

Σύμφωνα με τον γενικό δείκτη RICS, η μέση απόδοση των ακινήτων στην Κύπρο για το έτος 2022 έχει ως εξής:

Είδος ακινήτου	Απόδοση
Διαμερίσματα	5.30%
Κατοικίες	2.80%
Καταστήματα	5.70%
Αποθήκες	4.30%
Γραφεία	5.30%
Διαμερίσματα Διακοπών	5.40%
Εξοχικές Κατοικίες	2.70%

* Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες
Εκτιμητές Ακινήτων και Διαχειριστές Έργων Ανάπτυξης
Ala-HQ@ aloizou.com.cy - www.aloizou.com.cy



Επένδυση στην αγορά ακινήτων

Είναι προφανές από τα αποτελέσματα των πωλήσεων το 2022 ότι η αγορά ακινήτων είναι ισχυρή και έχει φτάσει το ποσό των σχεδόν 6 δισεκατομμυρίων ευρώ (5,85 δισεκατομμύρια ευρώ). Σύμφωνα με το Κτηματολόγιο, ο ηγέτης στις πωλήσεις

είναι τα διαμερίσματα και οι συνολικές πωλήσεις όχι μόνο έφτασαν στα επίπεδα του 2018, αλλά τα ξεπέρασαν (20.799 πωλήσεις το 2022 έναντι 18.336 πωλήσεων το 2018), με τους ντόπιους αγοραστές να είναι πάνω από το 80% των συνολικών

ΔΕΙΚΤΗΣ RICS, 4ο ΤΡΙΜΗΝΟ 2022

Τύπος κτήματος	Λευκωσία	Λεμεσός	Λάρνακα	Πάφος	Αμμόχωστος
Διαμερίσματα	5.00%	7.00%	4.50%	5.50%	4.20%
Κατοικίες	3.40%	3.20%	3.30%	2.20%	2.00%
Καταστήματα	5.80%	5.90%	6.30%	5.30%	4.30%
Αποθήκες	5.90%	3.20%	3.50%	4.50%	5.30%
Γραφεία	6.40%	5.70%	5.00%	3.90%	3.40%
Διαμερίσματα Διακοπών		6.70%	4.70%	4.80%	5.00%
Εξοχικές Κατοικίες		3.40%	3.00%	2.60%	1.90%

ΔΕΙΚΤΗΣ RICS, 4ο ΤΡΙΜΗΝΟ 2021

Τύπος κτήματος	Λευκωσία	Λεμεσός	Λάρνακα	Πάφος	Αμμόχωστος
Διαμερίσματα	4.90%	6.40%	3.80%	4.90%	4.50%
Κατοικίες	2.90%	3.00%	2.90%	2.10%	2.00%
Καταστήματα	5.80%	6.10%	6.30%	5.50%	4.20%
Αποθήκες	5.90%	3.30%	3.80%	4.60%	5.70%
Γραφεία	6.10%	5.60%	5.30%	3.80%	3.60%
Διαμερίσματα Διακοπών		5.80%	4.00%	4.70%	4.60%
Εξοχικές Κατοικίες		3.20%	2.90%	2.40%	1.90%

πωλήσεων, +13% ΕΕ και άλλοι +7%.

Σε πρόσφατη έκθεση του Κτηματολογίου, αναφέρεται ότι ο πόλεμος στην Ουκρανία δεν είχε ουσιαστική επίδραση στις αξίες ακινήτων το 2022, ενώ οι συμβάσεις καταθέσεων πωλήσεων αυξήθηκαν κατά +30% (10.347 το 2021 και 13.409 το 2022).

Σύμφωνα με τον δείκτη RICS (4ο τρίμηνο 2022), επιβεβαιώνεται το γεγονός ότι τα διαμερίσματα είναι ο ηγέτης στις πωλήσεις σε όλους τους τομείς, καθώς έχουν την υψηλότερη απόδοση. Αυτό είναι εμφανές ειδικά στη Λεμεσό, που έχει την υψηλότερη απόδοση (πίνακας για 4ο τρίμηνο 2022 πιο πάνω).

Συγκρίνοντας το 2021 με το 2022, είναι προφανές ότι η απόδοση διαμερισμάτων και κατοικιών αυξήθηκε το 2022. Ως εκ τούτου, η επένδυση σε ακίνητα το 2023 (όπως φαίνεται πιο πάνω) είναι μια καλή επένδυση και η ζήτηση παραμένει υψηλή, ειδικά στη Λεμεσό, με αποδόσεις 7% για διαμερίσματα και 4%-6% για την υπόλοιπη Κύπρο, ανάλογα με την τοποθεσία και το είδος του ακινήτου. ν αναμένεται ότι οι αξίες των ακινήτων θα «διορθωθούν» προς τα κάτω, καθώς η Κύπρος, με ισχυρή οικονομία και υψηλή ζήτηση ακινήτων, με την προσφορά να είναι σταθερή προς το παρόν και τις οικονομικές άδειες να μειώνονται σε ποσότητα για το 2023/2024, οι αξίες ακινήτων δεν θα είναι μόνο σταθερές αλλά και πιθανώς ανοδικές. Η αγορά ακινήτων είναι αυτή τη στιγμή η καλύτερη επένδυση, με το προβάδισμα στη Λεμεσό και την Πάφο, ωστόσο όλες οι πόλεις έχουν καλές αποδόσεις, ανάλογα με την προσωπική προτίμηση του καθενός και τον διαθέσιμο προϋπολογισμό. Αξιοσημείωτη είναι και η εμφανής αύξηση της ζήτησης από ξένους στην κυπριακή αγορά, μεταξύ 2020 και 2022 (πωλήσεις σε ξένους: 2020= 2432: 2021=3057: 2022= 4123]. Συμπερασματικά, πρέπει να αναφερθεί ότι η Κύπρος προσφέρει κάτι περισσότερο από καλές επενδύσεις στην αγορά ακινήτων και αυτό αφορά και τους ξένους αγοραστές. Με ελάχιστη επένδυση €300.000 μπορούν να παραμείνουν στην Κύπρο (άδεια διαμονής), να εργαστούν, να σπουδάσουν και να απολαύσουν περισσότερες από 350 ημέρες ηλιοφάνειας (επιπλέον των φορολογικών και άλλων κινήτρων), ενώ η ευρεία χρήση της αγγλικής γλώσσας είναι ένα μεγάλο πλεονέκτημα.