

Η αγορά ακινήτων, ο ΦΠΑ και η αύξηση των επιτοκίων



ΑΓΓΕΛΟΣ ΑΓΓΕΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΑΝΑΜΕΝΕΤΑΙ ΝΑ ΕΠΗΡΕΑΣΟΥΝ ΤΗΝ ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟ ΑΜΕΣΩΣ ΕΠΟΜΕΝΟ ΔΙΑΣΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΞΕΧΩΡΙΣΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΚΑΘΕ ΕΠΑΡΧΙΑΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗ ΖΗΤΗΣΗ ΑΛΛΑ ΚΑΙ ΤΙΣ ΤΙΜΕΣ



Ως μια συνέχεια του 2022 κινείται μέχρι σήμερα το 2023, όσον αφορά την αγορά ακινήτων. Οι πωλήσεις φαίνεται να καταγράφουν αύξηση στις περισσότερες επαρχίες, ενώ και οι τιμές συνεχίζουν να έχουν ανοδική πορεία. Ωστόσο αποτελεί ερωτηματικό κατά πόσον θα συνεχίσει και στο άμεσο μέλλον να υφίσταται η συγκεκριμένη κατάσταση στην αγορά, δεδομένου ότι σειρά παραγόντων αναμένεται να επιδράσουν σε αυτή.

Η αύξηση των επιτοκίων κυρίως όσον αφορά τα δανειακά επιτόκια δεν έχει επιδράσει μέχρι στιγμής στην αγορά ακινήτων, εντούτοις επαγγελματίες της αγοράς θεωρούν ότι στο άμεσο μέλλον αναμένεται να επηρεάσει σε κάποιο βαθμό, κυρίως όσον αφορά το επενδυτικό κομμάτι, δηλαδή στα ακίνητα που αγοράζονται για σκοπούς επένδυσης. Επίδραση ενδεχομένως να έχει και στις αναπτύξεις που προγραμματίζουν επιχειρηματίες ανάπτυξης γης (developers), δεδομένου ότι θα αυξηθεί το κόστος δανεισμού. Ένας άλλος παράγοντας που ενδεχομένως να διαδραματίσει κάποιο ρόλο στην αγορά, σε μακροπρόθεσμο πάντως ορίζοντα, αφορά στην περίπτωση που αυξηθούν και τα καταθετικά επιτόκια και καταστήσουν ελκυστικές τις καταθέσεις, οπότε αν όσοι προγραμματίζουν να επενδύσουν σε ακίνητα για να έχουν αποδόσεις, ίσως κάνουν δεύτερες σκέψεις.

Ο παράγοντας ΦΠΑ

Σημαντική παράμετρο στην παραπέρα πορεία των ακινήτων αποτελεί το θέμα



Η Λευκωσία κινείται ως επί το πλείστον με βάση την τοπική αγορά και, δεδομένου ότι υπάρχει μια μικρή κάμψη αυτήν την περίοδο στη ζήτηση, παρατηρείται μείωση στις πωλήσεις, τουλάχιστον όσον αφορά τα τελευταία στοιχεία του Φεβρουαρίου

και ορισμένοι άλλοι, εξωγενείς κυρίως παράγοντες, που επηρεάζουν άμεσα ή έμμεσα την αγορά ακινήτων, όπως είναι η αύξηση των τιμών των πρώτων υλών που οδηγεί σε άνοδο το κατασκευαστικό κόστος, καθώς επίσης και ο πληθωρισμός, ο οποίος πλήττει τα εισοδήματα και την αγοραστική δύναμη των καταναλωτών. Το τελευταίο διάστημα παρατηρείται μια ύφεση όσον αφορά τον πληθωρισμό, ωστόσο η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα παρουσιάζεται αποφασισμένη να ανεβάσει και άλλο τα επιτόκια με στόχο να τον μειώσει περαιτέρω.

Η κάθε επαρχία ξεχωριστά

Μιλώντας στη «Σημερινή» ο πρόεδρος του Συνδέσμου Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου, Πόλυς Κουρουσιδης, ανέφερε πως μέχρι αυτήν τη στιγμή βλέπουμε να υπάρχει μια συνέχεια από το 2022 στην αγορά ακινήτων με αύξηση στις πωλήσεις πλην της επαρχίας Λευκωσίας, αλλά

και με άνοδο στις τιμές. Ωστόσο, δεν μπορούμε να γενικεύουμε την εικόνα της αγοράς αφού κάθε επαρχία έχει τα δικά της χαρακτηριστικά. Συγκεκριμένα, η Λευκωσία κινείται ως επί το πλείστον με βάση την τοπική αγορά και δεδομένου ότι υπάρχει μια μικρή κάμψη αυτήν την περίοδο στη ζήτηση, παρατηρείται μείωση στις πωλήσεις, τουλάχιστον όσον αφορά τα τελευταία στοιχεία του Φεβρουαρίου. Η Λεμεσός, από την άλλη, είναι μια εντελώς διαφορετική αγορά που κινείται στους δικούς της ρυθμούς με αυξήσεις τόσο στις τιμές όσο και στις πωλήσεις με ώθηση κυρίως από ξένους αγοραστές. Η Λάρνακα τα τελευταία λίγα χρόνια έχει προσελκύσει το ενδιαφέρον ξένων επενδυτών λόγω και των αναπτύξεων με το λιμάνι και τη marina που επικάινεται, ωστόσο δεν συγκρίνεται ακόμα με την κατάσταση που επικρατεί στη Λεμεσό. Στην Πάφο η αγορά αφορά κυρίως κατοικίες από τοπικούς αγοραστές και σε μικρότερο

βαθμό από ξένους επενδυτές, ενώ η ελεύθερη Αμμόχωστος είναι μια μικρή αγορά με λίγες πράξεις, που αφορούν κυρίως εξοχικά.

Ενδεικτικά, όσον αφορά τα πολυπλήθια έγγραφα του Φεβρουαρίου, θα δούμε ότι υπήρξε μια αύξηση 18% στη Λάρνακα, 21% στην Πάφο, και 6% στη Λεμεσό. Στη Λευκωσία καταγράφηκε μείωση 18%, ενώ στην ελεύθερη Αμμόχωστο σημειώθηκε αύξηση 45%, ωστόσο αυτό το ποσοστό ενδεχομένως να μην είναι αντιπροσωπευτικό καθώς αφορούσε μόλις 74 πράξεις. Κληθείς να σχολιάσει τη μείωση στη Λευκωσία, ο κ. Κουρουσιδης σημείωσε ότι αυτή ενδεχομένως να οφείλεται στο γεγονός ότι η πρωτεύουσα κινείται κυρίως με τοπικούς αγοραστές, οι οποίοι ενδεχομένως να επηρεάστηκαν περισσότερο από την αύξηση των επιτοκίων. Ένας άλλος παράγοντας ίσως να είναι το γεγονός ότι υπήρξαν αρκετές πράξεις τα προηγούμενα 1-2 χρόνια και επομένως φέτος να παρουσιάζεται μια μείωση στη ζήτηση. Σημαντικός παράγοντας είναι ενδεχομένως και η επικείμενη αύξηση του ΦΠΑ και γι' αυτό αρκετοί έσπευσαν ίσως από πέρσι να αγοράσουν για να προλάβουν ενδεχόμενη αύξηση των τιμών.

Η Λεμεσός στους δικούς της ρυθμούς

Σε σχέση τώρα με τις τιμές, ο κ. Κουρουσιδης μάς ανέφερε ενδεικτικά ότι στη Λεμεσό ένα καινούργιο δωάρι διαμέρισμα μπορεί να φτάσει τις 350-400 χιλιάδες ευρώ, χαρακτηριστικό του ότι οι τιμές εκεί κινούνται σε ένα εντελώς διαφορετικό ρυθμό σε σχέση με τις άλλες πόλεις. Για τη Λευκωσία, επίσης για ένα καινούργιο δωάρι η τιμή μπορεί να φτάσει τις 200 έως και 280 χιλιάδες ευρώ, αναλόγως της περιοχής, καθώς υπάρχουν περιοχές που θεωρούνται προνομιακές και άλλες όχι και τόσο. Για τη Λάρνακα και την Πάφο για το ίδιο ακίνητο οι τιμές κυμαίνονται στις 180-200 χιλιάδες, αν και όπως παρατήρησε, στην Πάφο οι αγορές αφορούν κυρίως κατοικίες και όχι διαμερίσματα.

Σχολιάζοντας τέλος το θέμα του ΦΠΑ και της ενδεχόμενης αύξησης από μια τιμή ή αριθμό εβδομάδων και άνω, ο κ. Κουρουσιδης εκτίμησε ότι θα επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό την αγορά και ενδεχομένως να οδηγήσει τον κόσμο εκτός του κέντρου των πόλεων, αναζητώντας ακίνητο στα περίχωρα. Αυτά, όπως είπε, θα έχει άμεσες συνέπειες σε μια σειρά από παράγοντες, όπως είναι το κυκλοφοριακό, που θα επηρεάσουν την καθημερινότητά μας.