

Δείκτης Αγοράς Ακινήτων

Τεύχος 1 • 1.1.2005 - 31.12.2006

Κεντρικά Γραφεία
Λεωφ. Κέννεντυ 68Α
1076 Λευκωσία
Τ.Θ. 26634, 1640 Λευκωσία
Τηλ: 22 424 853
Φαξ: 22 428 681
E-mail: ala-HQ@aloizou.com.cy
nicosia@aloizou.com.cy
www.aloizou.com.cy



PHYTIDES Court
Μακαρίου Γ', 209, **Λεμεσός**
Τηλ: 25 378 504
Φαξ: 25 360 449
E-mail: ala-lim@logos.cy.net

Γρ. Αυξεντίου 8, **6023 Λάρνακα**
Τηλ: 24 657 067
Φαξ: 24 625 712
E-mail: ala-lar@spidernet.com.cy

Raphinia Court
Κατάστημα 25, **8042 Πάφος**
Τηλ: 26 945 612
Φαξ: 26 945 571
E-mail: ala-paf@spidernet.com.cy

Λεωφ. Πρωταρά, Τ.Κ. 30396
5313 Παραλίμνι
Τηλ: 23 831 721
Φαξ: 23 831 633
E-mail: ala-par@spidernet.com.cy

Ολύμπου 2, Πάνω Πλάτρες
Πλάτρες, Τηλ: 25 421 802

Εκτιμητές και Σύμβουλοι Ακινήτων
Διαχειριστές Έργων Ανάπτυξης

 **ANTΩΝΗΣ ΛΟΪΖΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ**
CHARTERED SURVEYORS

PROPERTY CONSULTANTS • PROJECT MANAGERS



Χορηγός:



Εκτιμητές και Σύμβουλοι Ακινήτων
Διαχειριστές Έργων Ανάπτυξης



ANTΩΝΗΣ ΛΟΪΖΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ
CHARTERED SURVEYORS

PROPERTY CONSULTANTS • PROJECT MANAGERS



Στεγαστικά Δάνεια "όπως σας ταιριάζουν" από τον Όμιλο Λαϊκής.



Ξέρουμε πως θέλετε σπίτι στα μέτρα σας. Να ξέρετε ότι το έχετε.

Έχετε φανταστεί το ιδανικό σπίτι για σας; Τώρα, έχετε και τον ιδανικό τρόπο για να το αποκτήσετε: Στεγαστικά Δάνεια «όπως σας ταιριάζουν», από τον Όμιλο Λαϊκής! Τόσο ευέλικτα που προσαρμόζονται τέλεια στις ανάγκες και στις επιθυμίες σας.

Απλώς επιλέξτε:

- Χαμηλή αρχική δόση • Σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο • Πληρωμή μόνο 10 δόσεων ετησίως
 - Πληρωμή μόνο τόκων και εφάπαξ αποπληρωμή του κεφαλαίου
- Για στεγαστικά δάνεια σε ΑΚ μέχρι 2 χρόνια περίοδο χάριτος αποπληρωμής δόσης
- Για στεγαστικά δάνεια σε ξένο νόμισμα μέχρι 2 χρόνια περίοδο χάριτος κεφαλαίου

Για περισσότερες πληροφορίες: Λαϊκή Τηλετράπεζα, τηλ. 8000 2000 • Καταστήματα Λαϊκής • www.laiki.com

 **ΟΜΙΛΟΣ ΛΑΙΚΗΣ**
Ζει, με ό,τι ζείτε!

Προειδοποίηση: Διατρέχετε τον κίνδυνο να χάσετε την ακίνητη περιουσία σας, αν δεν πληρώνετε κανονικά τις δόσεις της υποθήκης ή οποιαδήποτε άλλου δανείου το οποίο είναι εξασφαλισμένο με υποθήκη πάνω στην ακίνητη ιδιοκτησία σας. Το επιτόκιο και η δόση αποπληρωμής του στεγαστικού δανείου δύναται να αλλάζουν από τον ενυπόθηκο πιστωτή από καιρού εις καιρόν.
Η Λαϊκή Κυπριακή Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Ατδ δύναται κατά την απόλυτη της κρίση να απορρίψει οποιαδήποτε αίτηση σύμφωνα με την εκάστοτε δανειοδοτική πολιτική της. Περαιτέρω η χορήγηση πιστωτικών διευκολύνσεων εξαρτάται από την πιστοληπτική ικανότητα των αιτούντων και την λήψη από την Λαϊκή Κυπριακή Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Ατδ ικανοποιητικών προς αυτήν εξασφαλίσεων.

Στεγαστικό Σχέδιο Ομίλου Λαϊκής Cypria Extraplan Σας προσφέρει το δικό σας σπίτι με ασφάλεια!



Εσείς ασχοληθείτε με τις λεπτομέρειες.

Η Laiki Cyprialife έχει δημιουργήσει το σχέδιο Cypria Extraplan ειδικά για τις ανάγκες του σύγχρονου καταναλωτή. Το σχέδιο είναι κατάλληλο για εξασφάλιση στεγαστικού δανείου. Παρέχει εγγυημένη αξία στη λήξη του συμβολαίου και διάρκεια μέχρι και 30 χρόνια. Έτσι, εσείς μπορείτε να ασχοληθείτε μόνο με τις λεπτομέρειες του σήμερα.

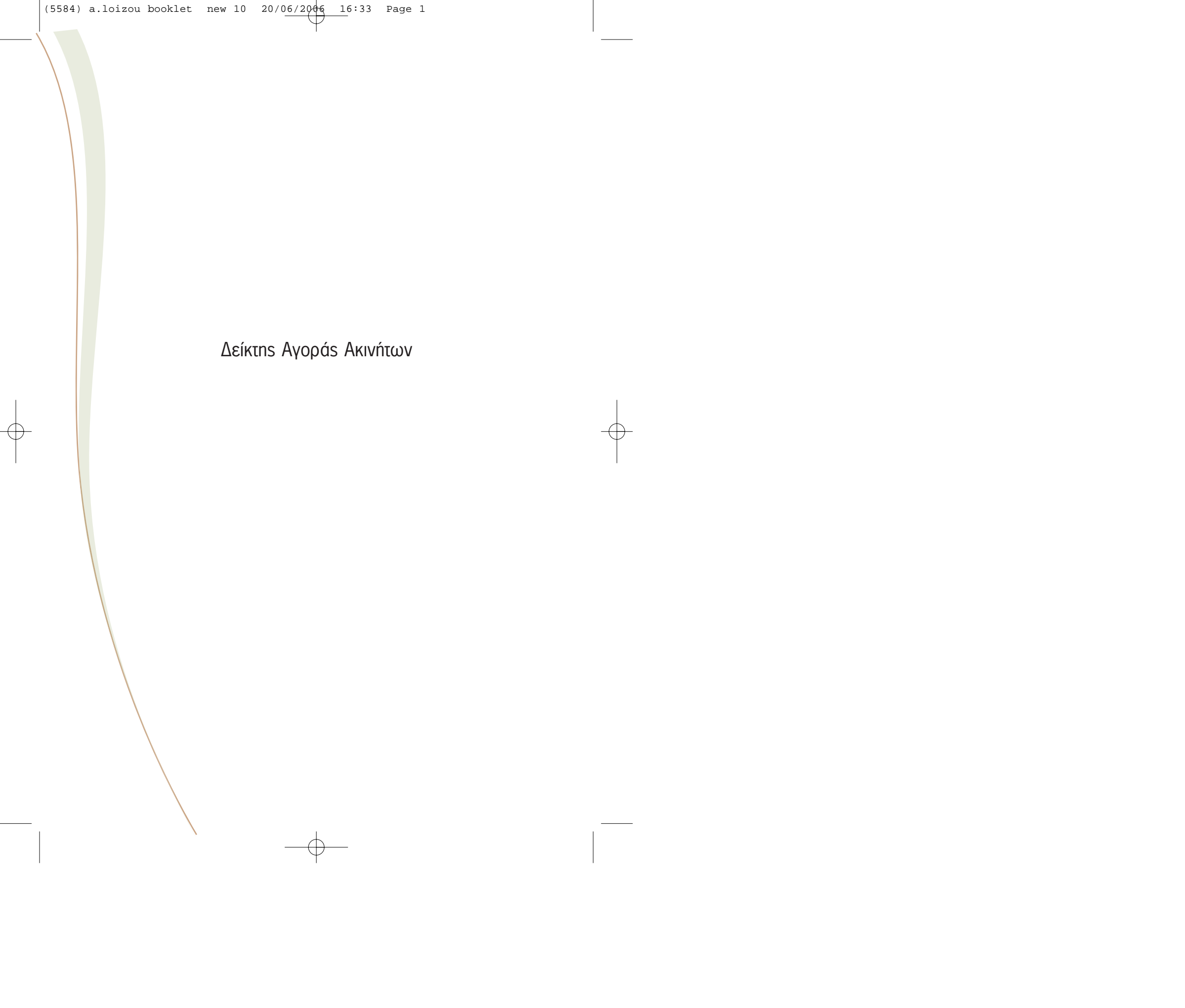
Πλήρεις λεπτομέρειες αναφορικά με το σχέδιο Cypria Extraplan μπορείτε να ζητήσετε από το Τμήμα Εξυπηρέτησης της Laiki Cyprialife στο τηλέφωνο 22887777 ή στους Ασφαλιστικούς Συμβούλους της Εταιρείας.

Laiki Cyprialife Ltd, Κεντρικά γραφεία Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου Γ' αρ.64 και Καρπενσιού 1, 1077 Λευκωσία.

Το προϊόν Cypria Extraplan εμπίπτει στον Κλάδο Ζωής ή/και στον Κλάδο Ζωής με Επενδύσεις.

 **LAIKI CYPRIALIFE**
Ζει, με ό,τι ζείτε!

Δείκτης Αγοράς Ακινήτων





Το Γραφείο μας έχει ετοιμάσει τον Δείκτη Αγοράς Ακινήτων, που σκοπό έχει την ενημέρωση του κοινού για τις επικρατούσες τιμές, τις τάσεις της αγοράς ακινήτων και τις δικές μας προβλέψεις για το άμεσο μέλλον. Ο Δείκτης θα τυγχάνει αναθεώρησης κάθε δώδεκα μήνες.

Πρόκειται για συνοπτικό Δείκτη και η πρώτη αυτή έκδοση θα αποτελέσει τη βάση η οποία θα μπορεί στο μέλλον να επεκταθεί, τόσο από πλευράς λεπτομέρειας, και ποιότητας, όσο και σε άλλα θέματα που επηρεάζουν την Αγορά Ακινήτων.

Ο Δείκτης προσφέρεται για όλους τους Επαγγελματικούς Συνδέσμους και άλλους επαγγελματίες, Κτηματομεσίτες, την Κεντρική Τράπεζα, το Πανεπιστήμιο Κύπρου και άλλους, που πιστεύουν ότι μπορούν να συνεισφέρουν στην αναβάθμιση και επέκτασή του, με απόψεις, που θα μπορούν να ενσωματωθούν στον Δείκτη στις εκδόσεις που θα ακολουθήσουν, για να υπάρχει μια πολύπλευρη ανάλυση της αγοράς. Εμείς σαν Γραφείο, θα συνεισφέρουμε τα μέγιστα των δυνατοτήτων μας.

Τελειώνοντας θέλω να ευχαριστήσω θερμά τον Όμιλο Λαϊκής, για την υποστήριξη που προσφέρει σ' αυτή την έκδοση χωρίς την οποία δεν θα ήταν δυνατή η πραγματοποίησή της.

Ελπίζω ότι η προσπάθεια αυτή θα πετύχει τους στόχους που η έκδοση έχει θέσει.

Αντώνης Λοίζου F R I C S

Fellow of the Royal Institute of Chartered Surveyors

ΟΜΙΛΟΣ ΛΑΪΚΗΣ

Ο Όμιλος Λαϊκής, σε συνεργασία με τη Laiki Cyprialife, προσφέρει τα πιο ευέλικτα στεγαστικά δάνεια στην αγορά. Με δόσεις που καθορίζετε εσείς ανάλογα με την οικονομική σας δυνατότητα.

Τα στεγαστικά δάνεια του Ομίλου Λαϊκής προσφέρονται χωρίς χρονοβόρες διαδικασίες και με πολύ ανταγωνιστικούς όρους, όπως σας ταιριάζουν:

- Με χαμηλή δόση που αυξάνεται διαχρονικά.
- Με 10 ή 11 μηνιαίες δόσεις το χρόνο.
- Με σταθερή δόση μέχρι τη λήξη του δανείου ανεξάρτητα από τις διακυμάνσεις του βασικού επιτοκίου.
- Με δυνατότητα επίσης εφάπαξ κατάθεσης έναντι του δανείου.
- Με σταθερό ή κυμαινόμενο επιτόκιο και με δυνατότητα μετατροπής του από σταθερό σε κυμαινόμενο και αντίστροφα, χωρίς οποιοδήποτε κόστος.
- Με απεριόριστο ποσό δανείου.

Τα στεγαστικά μας δάνεια καλύπτουν όλες σας τις ανάγκες:

- **Κατοικία/ Διαμέρισμα:** Αποκτήστε τη δική σας στέγη και απαλλαγείτε από τη μηνιαία δόση ενοικίου. Το δάνειο καλύπτει την αγορά έτοιμης στέγης ή την ανέγερση νέας.
- **Εξοχικό/ Έπαυλη:** Η απόκτηση εξοχικού δεν είναι πια ένα απραγματοποίητο όνειρο. Η Λαϊκή Τράπεζα σας προσφέρει τα πιο ευέλικτα στεγαστικά δάνεια για απόκτηση του δικού σας εξοχικού κοντά στη θάλασσα, στο βουνό ή στην κυπριακή ύπαιθρο.
- **Οικόπεδο/Γη:** Η αγορά γης θεωρείται ασφαλής επένδυση με πολύ καλές προοπτικές απόδοσης.
- **Μικρή Επένδυση:** Μέχρι μία οικιστική μονάδα.
- **Ανακαίνιση (κτλ)**

ΜΕ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΖΩΗΣ

Τα στεγαστικά μας δάνεια προσφέρονται με ασφάλεια ζωής από τη Laiki Cyprialife, για να προστατεύσουμε την οικογένειά σας σε περίπτωση απώλειας ζωής, ατυχήματος ή ασθένειας.

Μπορείτε να επιλέξετε την ασφάλεια ζωής που ταιριάζει καλύτερα στις δικές σας ανάγκες:

- Επενδυτική ασφάλεια ζωής Cypria Extraplan με εγγυημένη αξία στη λήξη της.
- Επενδυτική ασφάλεια ζωής Cypria Homeplan.
- Πρόσκαιρη διάρκειας (term), Cypria Coverplan, Cypria MoneyPlus, Cypria Global, Cypria Multicover, Cypria Fortune, Cypria Provident.

Τα συμβόλαια ζωής της Laiki Cyprialife έχουν ταυτόχρονα τη δυνατότητα εμπλουτισμού με ειδικά ασφαλιστικά ωφελήματα για κάλυψη ειδικών και ξεχωριστών αναγκών του κάθε πελάτη.

ΧΩΡΙΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΖΩΗΣ

Τα στεγαστικά μας δάνεια προσφέρονται χωρίς ασφάλεια ζωής αν δεν επιθυμείτε να συνδυάσετε το στεγαστικό σας δάνειο με ασφάλεια ζωής.

ΜΕ ΑΣΦΑΛΕΙΑ ΠΥΡΟΣ / ΣΕΙΣΜΟΥ

Η Λαϊκή Ασφαλιστική αναλαμβάνει να ασφαλίσει την περιουσία σας από πυρκαγιά και σεισμό. Η Λαϊκή Ασφαλιστική προσφέρει σε όλα τα νέα συμβόλαια ασφάλισης έκπτωση μέχρι 30% τον πρώτο χρόνο.



ΧΑΙΡΕΤΙΣΜΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΟΝΤΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΛΑΪΚΗΣ

Ο Όμιλος Λαϊκής, σε συνεργασία με τους Εκτιμητές Ακινήτων & Διαχειριστές Έργων Ανάπτυξης Α. Λοΐζου & Συνεργάτες Λτδ, σας προσφέρει τον πρώτο στο είδος του Δείκτη Αγοράς Ακινήτων.

Ο Δείκτης Αγοράς Ακινήτων αποτελεί ένα χρήσιμο βοήθημα, αφού πληροφορεί τον αναγνώστη για την Κυπριακή Αγορά Ακινήτων, προβαίνει σε σύντομη ανάλυση του έτους που πέρασε και επιχειρεί πρόβλεψη των εξελίξεων ανά έτος. Ο Δείκτης Αγοράς ακινήτων είναι ενδεικτικός. Θέτει τη βάση για προβληματισμό, ωστόσο δεν υποκαθιστά τους διάφορους τεχνικούς ή άλλους συμβούλους που εμπλέκονται στη διαδικασία εξασφάλισης ακινήτου.

Ευχαριστώ τον κ. Αντώνη Λοΐζου για τη σύνταξη του εντύπου αυτού και διαβεβαιώνω ότι ο Όμιλος Λαϊκής θα συνεχίσει να προσφέρει τέτοια έντυπα που στόχο έχουν τη σωστή, έγκαιρη και πλήρη ενημέρωση του κοινού.

Μιχάλης Ρ. Ερωτόκριτος

Διευθύνων Σύμβουλος Ομίλου Λαϊκής

ΤΟ ΓΡΑΦΕΙΟ "ΑΝΤΩΝΗΣ ΛΟΪΖΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ"

Το Γραφείο ιδρύθηκε το 1980 και παραμένει μέχρι σήμερα το πιο πολύπλευρο και μεγαλύτερο Γραφείο Επαγγελματικών Συμβούλων Ακινήτων στην Κύπρο. Με 62 άτομα προσωπικό και με 8 γραφεία σε όλες τις πόλεις, ασχολείται με όλο το φάσμα της αγοράς ακινήτων, κυρίως στους ακόλουθους τομείς:

- **Εκτιμήσεις Ακινήτων:** Για σκοπούς όπως χρηματοδότηση, απαλλοτριώσεις, πώληση/αγορά/αντιπαροχή/ενοικίαση, δικαστικές υποθέσεις, ενοικιοστάσιο, φορολογικά θέματα, έκδοση μετοχών/εταιρειών κλπ
- **Μελέτες/Ανάλυση Αγοράς:** Για σκοπούς ανάπτυξης, μελέτες σκοπιμότητας και βιωσιμότητας, αξιολόγηση εναλλακτικών ειδών ανάπτυξης/επένδυσης κ.α.
- **Ετοιμασία προδιαγραφών:** Αρχιτεκτονικού σχεδίου (design-briefs) και τεχνικών προδιαγραφών για διάφορες αναπτύξεις, ετοιμασία διαφημιστικής στρατηγικής και προβολής κλπ.
- **Διεύθυνση Έργων Ανάπτυξης:** Διαχείριση Έργων Ανάπτυξης εκ μέρους πελατών για εμπορικά/οικιστικά/βιομηχανικά/τουριστικά και άλλα έργα. Ανάλογα με τις απαιτήσεις του πελάτη, το Γραφείο αναλαμβάνει την Διεύθυνση του Έργου από απλό συμβουλευτικό ρόλο, μέχρι και την τοποθέτηση επί τόπου συντονιστή Πολιτικού Μηχανικού. Στόχος της Διεύθυνσης του Έργου είναι η εκτέλεση του εντός των προγραμματισθέντων στόχων, χρόνου/ποιότητας/οικονομικής απόδοσης, με τα λιγότερα προβλήματα.
- **Πωλήσεις/Ενοικιάσεις:** Είτε απευθείας με το δυναμικό του Γραφείου των 20 ατόμων - πωλητών, είτε και σε συνεργασία με ξένα και ντόπια Κτηματομεσιτικά Γραφεία και άλλους. Οι πωλήσεις επιτυγχάνονται μέσω ιδίων προσωπικών σχέσεων, διαφήμισης, internet, συμμετοχής σε διεθνείς εκθέσεις, προβολής μέσω ξένων εντύπων κλπ.
- **Επιμόρφωση:** Προσφέρει σε οργανωμένα σύνολα και εταιρείες, με περίπου 10 διαλέξεις το χρόνο, τη συγγραφή άρθρων (γύρω στα 150 τον χρόνο), εκτύπωση πληροφοριακών βιβλιαρίων κλπ.
- **Πολεοδομικά θέματα:** Σε συνεργασία με το συνδεδεμένο Πολεοδομικό Γραφείο A.L.A. Planning Partnership, αναλαμβάνει μελέτες για πολεοδομικά θέματα, (όπως ενστάσεις για πολεοδομικές ζώνες, παρεκκλίσεις κλπ), ετοιμασία τοπικών και ρυθμιστικών σχεδίων, περιβαλλοντικές και κυκλοφοριακές μελέτες, μελέτες κυκλοφοριακών και εμπορικών επιπτώσεων κλπ.
- **Συνεισφορά στα Κοινά:** Υπό μορφή ανάθεσης ή από ίδια πρωτοβουλία, το Γραφείο συμμετέχει σε διάφορες μελέτες που έχουν σχέση με την Αγορά Ακινήτων. Η συνεισφορά του Γραφείου μας για το Λιμάνι Λάρνακας, Μαρίνες, Γήπεδα Γκολφ, Φοιτητικές Εστίες, Απόσυρση Τουριστικών Κτιρίων, Οικοδομική Αμνηστία, πρόβλημα στις Καθυστερήσεις των Αδειών Οικοδομής, Φ.Π.Α. στις οικοδομές, συγκράτηση των αυξανόμενων τιμών ακινήτων, Φορολογία επί Αδρανούς Πλούτου για αναπτυξιακά κτήματα, Αστικό Αναδασμό και άλλα είναι ορισμένα από τα θέματα για τα οποία το Γραφείο έχει συνεισφέρει με γραπτές εισηγήσεις στην Πολιτεία.

Ο ΣΚΟΠΟΣ

Σκοπός του Δείκτη Αγοράς Ακινήτων είναι η πληροφόρηση των ενδιαφερομένων για την Κυπριακή Αγορά ακινήτων, η σύντομη ανάλυση της περιόδου που πέρασε και η προσπάθεια πρόβλεψης των εξελίξεων, ανά δωδεκάμηνο.

Ο Δείκτης δεν μπορεί να είναι απόλυτος, μπορεί να αποτελέσει εργαλείο προβληματισμού και συζήτησης αλλά και πρόκληση για πρόσθετη πληροφόρηση.

ΣΕ ΠΟΙΟΥΣ ΑΠΕΥΘΥΝΕΤΑΙ

Σε όλους όσοι ενδιαφέρονται να κρατούνται ενήμεροι της αγοράς ακινήτων στην Κύπρο. Είναι ιδιαίτερα ενδιαφέρον για επενδυτές και επενδυτικά ταμεία, τράπεζες και χρηματοδοτικούς οργανισμούς, δημόσιες και ημικρατικές υπηρεσίες, εταιρείες ανάπτυξης και γενικά το κοινό.

ΟΙ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η κυπριακή αγορά ακινήτων είναι μια παραδοσιακά επενδυτική αγορά, με τη συμμετοχή σχεδόν ολόκληρου του πληθυσμού. Ο στόχος κάθε Κύπριου πολίτη είναι η απόκτηση ιδίας στέγης (το ποσοστό ιδιοκτησίας γύρω στο 70%), η απόκτηση εξοχικού (ποσοστό ιδιοκτησίας γύρω στο 25%) και ιδίου γραφείου (ποσοστό ιδιοκτησίας 15%).

Ο Κύπριος επενδυτής (εκτός ιδίας χρήσης) εστιάζει το ενδιαφέρον του για επενδύσεις στους πιο κάτω κύριους τομείς:

- Αγορά κτήματος (χωράφι) για μελλοντική υπεραξία/ επαναπώληση (25%)
- Αγορά οικοπέδου για μελλοντική ανάπτυξη/επαναπώληση/πρόικα παιδιών (15%)
- Αγορά διαμερισμάτων προς ενοικίαση, αυξητική τάση τα τελευταία χρόνια (20%)
- Αγορά γραφείου για ενοικίαση (5%)
- Αγορά καταστήματος προς ενοικίαση (10%)
- Επένδυση σε κτήματα για ίδια χρήση π.χ. ως περιβόλι (5%)
- Αγορά για ανάπτυξη από επιχειρηματίες/εργολάβους (15%)
- Άλλου είδους επενδύσεις σε ακίνητα (5%)

Η ζήτηση/δραστηριότητα της Κυπριακής αγοράς ακινήτων κατά τα τελευταία χρόνια προέρχεται κατά 80% από ντόπιους και 20% από ξένους αγοραστές/επενδυτές. Το ποσοστό του 20% είναι ψηλό και μάλιστα όταν συγκεντρώνεται σε ορισμένες περιοχές, προκαλεί ιδιαίτερη ευαισθησία στην τοπική αγορά.

Το ποσοστό των ξένων αγοραστών συγκεντρώνεται σε:

45% Πάφο
20% Λεμεσό
20% Λάρνακα*
14% Αμμόχωστο
1% Λευκωσία

* Η αγορά της Λάρνακας αυξήθηκε από 5% του όλου στο 20% κατά τα τελευταία 4 χρόνια, κυρίως λόγω των πιο χαμηλών τιμών των κατοικιών και τούτο εις βάρος της Πάφου και Λεμεσού (από 30% μερίδιο που είχε η Λεμεσός το έτος 2000 μειώθηκε σε επίπεδο του 20% και η Πάφος από το 55% σε 45%). Παρόμοια αύξηση της ζήτησης παρατηρείται και στην περιοχή της ελεύθερης Αμμοχώστου.

Δείκτης Τιμών Αγοράς Ακινήτων

Από τα ποσοστά αυτά οι κατά εθνικότητα αγοραστές, που κατέχουν κάποιο αξιόλογο ποσοστό στην αγορά, κατανέμονται ως ακολούθως:

	ΠΑΦΟΣ	ΛΕΜΕΣΟΣ	ΛΑΡΝΑΚΑ	ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ
Βρετανοί	50%	20%	15%	15%
Γιουγκοσλάβοι	–	100%	–	–
Γερμανοί	10%	90%	–	–
<u>Άλλοι</u>				
Ευρωπαίοι	50%	20%	15%	15%
Ρώσοι	20%	60%	10%	10%
Άραβες	10%	80%	10%	–
<u>Κύπριοι</u>				
Εξοχικά	15%	10%	30%	45%

Η ζήτηση για εξοχικά από ντόπιους προέρχεται κατά κύριο λόγο από τους Λευκωσιάτες και αναλύεται ως ακολούθως:

Λευκωσία	65%
Λεμεσός	20%
Λάρνακα	10%
Πάφος	5%

ΠΕΡΙΟΔΟΣ 2001 - 2003

Η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται από ραγδαίες αυξήσεις των τιμών που έφθασαν το 15%-20%/ έτησιως, σε συνολικό ποσοστό αύξησης την τριετία αυτή 45%-60%. Η αύξηση όμως αυτή αναφέρεται κατά κύριο λόγο στη στέγη (οικόπεδα/κατοικίες/διαμερίσματα/εξοχικά) και όχι για τα άλλα είδη της αγοράς, όπως γραφεία/ καταστήματα/ εργοστάσια/ξενοδοχεία κλπ.

Οι λόγοι που ώθησαν την αύξηση της ζήτησης και κατ' επέκταση την ώθηση των τιμών προς τα πάνω ήταν:

- Η εισαγωγή στην αγορά για ακίνητα χρηματοδοτικών πλάνων με μακροχρόνια αποπληρωμή και με χαμηλή προκαταβολή, (όπου, μετά την προκαταβολή, η δόση σχεδόν ισούται με το ενοίκιο), αύξησε κατά 4 φορές περίπου την ντόπια ζήτηση. Ταυτόχρονα, το άνοιγμα της χρηματοδότησης από ντόπιες τράπεζες σε ξένους, βοήθησε στην αύξηση της ζήτησης (από ξένους), διότι για πρώτη φορά ξένοι αγοραστές χρηματοδοτούνται στην Κύπρο και μάλιστα σε μακροχρόνια μορφή.
- Οι χαμηλοί τόκοι καταθέσεων του 3%-4% έστρεψαν την προσοχή των επενδυτών και στις επενδύσεις ακινήτων που δείχνουν ελάχιστη απόδοση από πλευράς εισοδήματος/ενοικίου επί της αγοραίας αξίας 4%-6% και αύξηση της κεφαλαίουαξίας επιπλέον 5%-10% του χρόνου (μετά το 2003).

- Η απογοήτευση των επενδυτών του ΧΑΚ και το μη ορατό καλύτερο μέλλον κατ'ύλην ένα αριθμό ενδιαφερόμενων επενδυτών στην αγορά ακινήτων.
- Η αλλαγή της νοοτροπίας των νέων να αποκτήσουν δική τους ή με ενοίκιο δική τους στέγη, πρόσθεσε νέους αγοραστές και ενοικιαστές στην αγορά.
- Η αύξηση της ζήτησης από φοιτητές για ενοίκια που προσέληκε επενδυτές για ενοίκιαση.
- Η αύξηση της ζήτησης από ξένους (λόγω Ε.Ε.).
- Η πορεία προς την Ευρωπαϊκή Ένωση και η "επίλυση" του Κυπριακού (όσον αφορά τον κίνδυνο πολέμου), αύξησε την εμπιστοσύνη σε αυτού του είδους τις επενδύσεις που είναι σχετικά ψηλού κόστους κ.α.

ΠΕΡΙΟΔΟΣ 2004

Το έτος αυτό μπορεί να χαρακτηριστεί ως έτος επιβράδυνσης της αυξητικής τάσης. Οι αυξητικές τάσεις συνεχίστηκαν, αλλά σε πολύ χαμηλότερους ρυθμούς. Ο γενικός δείκτης τιμών έδειξε μια αύξηση στο 10% μόνο, κατά τους 12 μήνες του 2004, από τα επίπεδα του 15%-20% τον χρόνο των προηγούμενων ετών και τούτο οφείλετο:

- Στην αύξηση των τιμών κατακόρυφα, χωρίς την ανάλογη αύξηση του εισοδήματος των επενδυτών. Αυτό προκάλεσε μείωση της ζήτησης, τόσο από ντόπιους, όσο και από ξένους.
- Στην αύξηση του βασικού τόκου κατά 1% από την Κεντρική Τράπεζα, ως επίσης και στην απαίτηση της αυξημένης συνεισφοράς για αγορές από τους αγοραστές, κατόπιν οδηγιών της Κεντρικής Τράπεζας στο 20%-25% από το αρχικό 10%-15%.
- Στη συζήτηση που προκάλεσαν τόσο δηλώσεις αξιωματούχων της Κεντρικής Τράπεζας, όσο και άλλων τοπικών και διεθνών εντύπων περί φούσκας στα ακίνητα.
- Στη μείωση σε αξιοπρόσεκτο βαθμό της ζήτησης για ακίνητα, όσον αφορά ξένους, που οφείλετο τόσο στην αυξημένη διαφορά Στερλίνιας/Κυπριακής Λίρας, στην αύξηση των τιμών και στην εισαγωγή στη διεθνή αγορά επενδύσεων ακινήτων άλλων ανταγωνιστικών χωρών, όπως η Βουλγαρία, Τουρκία, Κροατία, με πολύ φθηνότερα ακίνητα που απευθύνονται προς τους ξένους αγοραστές. Ταυτόχρονα άρχισε να παρουσιάζεται σε έντονο πλέον βαθμό, η αύξηση της ζήτησης από ξένους για τα Τ/κρατούμενα.

■ Η μείωση του ρυθμού αύξησης θα ήτο μεγαλύτερη αν δεν υπήρχαν τα θετικά στοιχεία, όπως η ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η φορολογική αμνηστία, με μέρος από τα τεράστια αυτά "κρυφά" κεφάλαια να επενδύονται σε ακίνητα και στις συνεχείς αυξήσεις του κατασκευαστικού κόστους, ενώ βοήθησε τη ζήτηση και η αναμενόμενη επιβολή Φ.Π.Α. στις αγορές ακινήτων που θα επιβάλλετο σε νέα κτίρια, προκαλώντας κάποια μελλοντική ζήτηση να εκδηλωθεί ενωρίτερα.

Τονίζουμε εδώ ότι οι αυξήσεις του 2004 αναφέρονται σε ακίνητα που έχουν σχέση με τη στέγη/κατοικία, όπως οικόπεδα/διαμερίσματα/κατοικίες/κτίματα για ανάπτυξη κλπ. Δεν παρατηρήθηκε καμία αύξηση σε γεωργικά κτήματα, εκτός σε εκείνα που έχουν προοπτικές ανάπτυξης σε σύντομο χρονικό διάστημα π.χ. αναμενόμενη περίοδος 5 χρόνια γεωργικών κτημάτων για ένταξη τους σε περιοχές ανάπτυξης. Για τα τουριστικά καταλύματα δεν υπήρξε καμία αύξηση και μάλιστα μείωση, με ύπαρξη ενδιαφέροντος σε ελάχιστο βαθμό, λόγω της κατάστασης του τουρισμού και της μη άμεσα θετικής του προοπτικής. Η ζήτηση και οι τιμές για γραφεία παρέμειναν στάσιμες, ενώ τα εργοστάσια διατήρησαν τις ίδιες τιμές σε σχέση με το 2003.

ΕΤΟΣ 2005

Σε γενικές γραμμές το έτος αυτό μπορεί να χαρακτηριστεί ως έτος σταθεροποίησης, με τις τιμές να δείχνουν αυξητική μεν πορεία, η οποία δεν ξεπέρασε το 5%, ενώ σε ορισμένες περιοχές ακολούθησε πτώση (Πάφος) της τάξης του 10%-15%. Πιο αναλυτικά σας παραθέτουμε τα ακόλουθα, (υιοθετώντας ως μονάδα βάσης το 100 κατά την 1.1.2005) για να δείξουμε τις τάσεις της αγοράς.

Η μείωση των τιμών στην Πάφο έχει εκδηλωθεί είτε σε απευθείας μείωση των τιμών (κυρίως κατοικιών που απευθύνονται σε ξένους) είτε υπό μορφή αυξημένης μεσιτείας (8%-10% σε αντίθεση με άλλες επαρχίες του 3%-5%) την συμπερίληψη στην τιμή διάθεσης εξοπλισμού, εκπτώσεις από τις διαφημιζόμενες τιμές, αναβαλλόμενες πληρωμές κλπ. Η μείωση αυτή προκλήθηκε τόσο από τις πιο ψηλές τιμές μονάδων στην Πάφο, σε σχέση με άλλες επαρχίες, την κάθετη αύξηση της προσφοράς, ενώ η μέχρι τότε "κοιμώμενη" επαρχία Λάρνακας, έδειξε έντονη ελκυστικότητα με τιμές γύρω στο 15%-20% πιο χαμηλές από εκείνες της Πάφου και 10% πιο χαμηλές από εκείνες της Λεμεσού (σε εξοχικά για ξένους).

	ΠΑΦΟΣ	ΛΕΜΕΣΟΣ	ΛΑΡΝΑΚΑ	ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ	ΛΕΥΚΩΣΙΑ
Οικόπεδα	+3%	+5%	+5%	+7%	+5%
Διαμερίσματα	-10%	+7%	+7%	+10%	+7%
Κατοικίες	-12%	+3%	+3%	+10%	+5%
Γραφεία	0	0	0	0	+3%
Καταστήματα	0	0	0	0	0
Αναπτυξιακά Χωράφια	-5%	0	0	+15%	+5%
Γεωργικά Χωράφια	0	0	0	+3%	+5%
Βιομηχανίες	0	+5%	+5%	0	+5%
Ξενοδοχεία	0	0	0	0	0
Εξοχικά	-10%	+7%	+7%	+10%	0

ΠΑΡΕΠΕΡΓΕΙΕΣ ΣΤΗΝ ΜΕΤΑ ΤΟ ΧΑΚ ΕΠΟΧΗ

Η μετά το ΧΑΚ εποχή, εκτός από τη στροφή αριθμού επενδυτών σε ακίνητα, προκάλεσε και διάφορες άλλες επιπτώσεις στην αγορά των ακινήτων. Μειώθηκε κάθετα η ζήτηση για κατοικίες πολυτελείας (πέραν των €500.000) που αγοράζονταν κυρίως από νεαρούς χρηματιστές και άλλους των εύκολων κερδών και η αγορά τώρα για κατοικίες πέραν των €500.000 είναι σχεδόν ανύπαρκτη (εκτός από αγορές ξένων σε τουριστικές περιοχές και από ξένους μόνιμους κάτοικους Κύπρου λόγω εργασιών στην Κύπρο, με κύρια αγορά τη Λεμεσό). Ταυτόχρονα μειώθηκε η ζήτηση για γραφεία, διότι οι πλείστες όσες εταιρείες που προσπαθούσαν να ενταχθούν στο ΧΑΚ (η αναμενόμενη σειρά ένταξης περιελάμβανε 150 εταιρείες περίπου), αγόραζαν τα δικά τους γραφεία. Η μείωση της ζήτησης γραφείων είναι ιδιαίτερα αισθητή στη Λευκωσία. Επήλθε μια κάθετη μείωση της ζήτησης σε αγορές καταστημάτων λόγω πτώσης της αγοραστικής δυνατότητας, ιδιαίτερα σε καταστήματα πολυτελών εμπορευμάτων, ενώ εκτός από ορισμένες περιπτώσεις τα επίπεδα πληρωτέου "αέρα" από νεοεισερχόμενους ενοικιαστές έχουν μειωθεί (σε γενικές γραμμές) κατά 50% περίπου. Η τάση αυτή αναμένεται ότι θα παραμείνει, μια και η κατάσταση στο ΧΑΚ φαίνεται να μην μεταβάλλεται, τουλάχιστον για τα επόμενα 2-3 χρόνια. Ταυτόχρονα, η αρνητική κατάσταση του τουρισμού μείωσε και τη ζήτηση τουριστικών καταστημάτων κατά 15%-20% σε σχέση με την περίοδο 2002.

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑ, ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ, ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΕΣ

Η τεχνολογία και οι ολοένα αυξανόμενες απαιτήσεις σε χώρους στάθμευσης, η ευκολία προσπέλασης και το κυκλοφοριακό, κατ'ύψιστον πλέον τη ζήτηση για γραφεία σε εκείνα της υψηλής τεχνολογίας κτίρια (high tech buildings) και σε τοποθεσίες που μπορούν πλέον να έχουν περισσότερους χώρους στάθμευσης και ευκολία διακίνησης. Έτσι, παρατηρείται μετακίνηση γραφείων εκτός κέντρου, με μειωμένη ζήτηση για αγορά/ενοίκιαση γραφείων μέσης και χαμηλής ποιότητας και ακόμη μια πιο μεγάλη μειωμένη ζήτηση για γραφεία με περιορισμένους χώρους στάθμευσης. Το παράδοξο είναι ότι ανεξάρτητα των πιο χαμηλών τιμών των παλαιότερων γραφείων (κατά 50% περίπου) η ζήτηση για τέτοια δεν έχει αυξηθεί. Τα γραφεία δείχνουν πλέον μια τάση απεξάρτησης από την τοποθεσία εντός κέντρου (εκτός από ορισμένα επαγγέλματα που συνδέονται με κυβερνητικά κτίρια π.χ. δικηγόροι και δικαστήρια). Έχοντας ως κύριο στόχο την εύκολη διακίνηση και στάθμευση και την τεχνολογική ποιότητα των κτιρίων, το κέντρο δεν έχει πλέον ιδιαίτερη ζήτηση και προς τούτο, λαμπρό παράδειγμα είναι η εγκατάσταση της νέας αυτής ποιότητας γραφείων στα "Φώτα Λαϊκής" και επί της Ρεωφόρου Αθαλάσσης (Λευκωσίας). Ταυτόχρονα, κατοικίες/διαμερίσματα που δεν έχουν ιδιωτική (αλλά κοινή) θέρμανση/ κλιματισμό, έχουν μια μειωμένη ζήτηση σε σχέση με τις πιο ακριβές μεν, αλλά πιο τεχνολογικά εξοπλισμένες μονάδες.

Επίσης, οι πιο ψηλές τιμές μονάδων/οικοπέδων πλησιέστερα στο κέντρο, προκάλεσαν μετακίνηση της ζήτησης εκτός κέντρου των πόλεων, στην περιφέρεια και κυρίως σε εκείνες τις τοποθεσίες που έχουν άμεση πρόσβαση στους αυτοκινητόδρομους. Άνκαι η τάση αυτή αναμένεται ότι θα συνεχισθεί, το θέμα κόστους στα καύσιμα, δυνατόν να προκαλέσει καθυστέρηση στο ρυθμό μετακίνησης της ζήτησης. Ενδεικτικά σας αναφέρουμε ότι η ζήτηση στην Λευκωσία είχε αρχικά μετακινηθεί από το Κέντρο στο Στρόβολο-Λακατάμια-Δευτερά, ενώ τώρα παρατηρείται αυξημένη ζήτηση στο χωριό Εργάτες και Ψημολόφου (10 χλμ. μακριά από τη Λευκωσία) και στα Λατσιά, ενώ στη Λεμεσό, ο Ύψωνας και το Κολλόσι αποτελούν τους νέους προορισμούς, με αυξητικές τάσεις σε πιο γοργούς ρυθμούς από άλλες περιοχές. Παρόμοιες τάσεις της αγοράς παρατηρούνται και στις άλλες πόλεις.

ΦΟΥΣΚΑ ΚΑΙ ΜΗ

Η διεθνής ορολογία της "φούσκας" εννοεί τη μείωση της αξίας μιας επένδυσης κατά 30% περίπου. Οι διάφορες αναφορές στην Κύπρο περί "φούσκας" των ακινήτων, απέδειξαν τους αντιγράφοντες των ξένων εντύπων αναλυτές λανθασμένους, διότι όχι μόνο δεν διαπιστώθηκαν τέτοια επίπεδα μείωσης, αλλά και στη χειρότερη περίπτωση και μόνο σε ορισμένες περιοχές, η μείωση δεν ξεπέρασε το 15% (και αυτό σε ορισμένες περιοχές που εξαρτώνται κατά 90% από τη ξένη αγορά). Όχι μόνο δεν προβλέπεται γενική μείωση των τιμών στα ακίνητα, αλλά και μια μικρή σταθερή αυξητική πορεία, άνκαι σε πιο χαμηλούς ρυθμούς από το παρελθόν.

Δεν αναμένουμε την ύπαρξη "φούσκας" και καλούμε τον αναγνώστη να αποφασίσει από μόνος του περί τούτου, αφού μελετήσει τους λόγους της αύξησης των τιμών. Αν οι λόγοι αυτοί διαφοροποιηθούν προς τα άνω, τότε οι αυξήσεις θα συνεχίσουν. Αν διαφοροποιηθούν προς τα κάτω, τότε θα επέλθει μείωση της ζήτησης και κατ' επέκταση και στις τιμές/αξίες ακινήτων.

Σας παραθέτουμε ένα πίνακα με τις δικές μας απόψεις και ο αναγνώστης καλείται όπως προβληματιστεί μόνος του.

ΛΟΓΟΙ ΑΥΞΗΣΗΣ	ΣΧΟΛΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ
Συνέχιση της χρηματοδότησης μακροχρόνιας μορφής;	Μάλιστα και με καλύτερους όρους.
Ανάκαμψη στο ΧΑΚ στα επόμενα 2-3 χρόνια;	ΟΧΙ
Αλληλαγή νοοτροπίας νέων;	ΟΧΙ. Μάλλον συνέχιση με αυξητική τάση.
Κατάρρευση της Κυπριακής Οικονομίας;	ΟΧΙ
Κατάρρευση του Τουρισμού;	Μάλλον καλύτερευση λόγω νέων έργων υποδομής τώρα υπό εκτέλεση.
Ήπια πολιτική κατάσταση;	Συνέχιση.
Αύξηση κόστων ανάπτυξης;	Μάλιστα.
Επίλυση του Κυπριακού; (επόμενα 2 χρόνια)	Άγνωστο.
Αύξηση των τόκων;	Μάλλον μείωση λόγω Ε.Ε. - ΟΝΕ

ΤΟ ΕΤΟΣ 2006-2007

Από τον προηγούμενο κατάλογο δεν φαίνεται να υπάρχει σοβαρός κίνδυνος για ύπαρξη "φούσκας" υπό την έννοια της γενικής πτώσης των τιμών. Μάλλον οι παράγοντες που προκάλεσαν την αυξητική τάση των τιμών θα συνεχίσουν να υπάρχουν, άνκαι η συνεχής αύξηση του κόστους/τιμών διάθεσης, θα προκαλέσει συνέχιση της μείωσης της ζήτησης, λόγω αδυναμίας των αγοραστών και κατ' επέκταση την σταθεροποίηση των τιμών. Στην πορεία αυτή και εξετάζοντας τη διεθνή τουλάχιστον αγορά, δεν διαφαίνονται μαύρα σύννεφα στον ορίζοντα, ενώ έστω και αν αυτά εμφανισθούν, δεν αναμένεται να επηρεάσουν κάθετα την Κυπριακή αγορά, εκτός εκείνου τον τομέα όπου εξαρτάται η ζήτηση από ξένους (και αυτό σε κάποιο βαθμό και μόνο διότι η ζήτηση των ξένων εξαρτάται και από παράγοντες στις δικές τους χώρες).

Στο στάδιο αυτό υπάρχει επιβράδυνση / μείωση της ζήτησης από τη Βρετανική αγορά (η κατα πολύ μεγαλύτερη ζήτηση από ξένους στην Κύπρο) και αυτό θα πρέπει να προσεχθεί. Η πτώση της αγοράς ακινήτων στη Βρετανία και οι καθυστερήσεις που παρατηρούνται στην πώληση των κατοικιών των Βρετανών, δυσκολεύει τις αγορές εδώ. Ταυτόχρονα, ο "έλεγχος" σχεδόν της αγοράς αυτής από μεγάλους κτηματομεσίτες της Βρετανίας, έχει επηρεάσει τη ζήτηση σε πλείστους όσους επιχειρηματίες ανάπτυξης. Η πτωτική τάση αναμένεται να συνεχισθεί και χρειάζεται προσοχή.

Η τοπική αγορά ακινήτων (ζήτηση από Κυπρίους) έχει τις ιδιαιτερότητες της, διότι εύκολα ο Κύπριος αγοράζει ακίνητο και δύσκολα το διαθέτει. Ο Κύπριος επενδυτής αγοράζει κατά κύριο λόγο για δική του χρήση (το σπίτι Του, το εξοχικό Του, την επένδυση για τα γηρατειά Του, την προίκα των παιδιών Του κλπ) ενώ η χρήση της ακίνητης ιδιοκτησίας ως εκέγγυο για εξασφάλιση θεωρείται σε κάποιο βαθμό ένα είδος "ρευστοποίησης" του ακινήτου του. Σε αντίθεση με αυτό, στο εξωτερικό, το μεγαλύτερο ποσοστό των αγοραστών σε ακίνητα εξαρτάται κατά κύριο λόγο από την απόδοση τους. Σκαμπανεβάσματα στην οικονομία προκαλούν άμεση ρευστοποίηση των ακινήτων, σε αντίθεση με την υπάρχουσα στην Κύπρο νοοτροπία ως τελευταίο μέτρο, ενώ στο εξωτερικό δεν υπάρχει εκείνη η άμεση "συναισθηματική" σχέση επένδυσης/ιδιοκτητού του ακινήτου. Ως εκ τούτου η προσφορά ακινήτων στην Κύπρο σε σχέση με το εξωτερικό είναι ανελαστική.

Επιπρόσθετα, η ευχέρεια που υπάρχει τώρα για παραμονή και εργασία ξένων από χώρες-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ίδια αναμονή ακόμη 4 χωρών για ένταξη στο 2007/2008) και ακόμα ξένων εκτός αυτής (με 5 χρόνια παραμονή εδώ) σημαίνει ότι θα αυξηθεί και θα διευρυνθεί η ζήτηση του εξωτερικού. Ως ένδειξη και μόνο, το δικό μας Γραφείο στα τελευταία δύο χρόνια έχει αυξήσει τους ξένους εργαζόμενους και στο σύνολο των εργαζομένων, η συμμετοχή Ευρωπαίων υπαλλήλων έχει φθάσει στο επίπεδο του 27%!

Οι συνεχόμενες αυξήσεις τιμών και η επιβολή Φ.Π.Α. στις αγορές ακινήτων (μετά τον 4/04 και μετά το έτος 2007 για αγορές κτημάτων/οικοπέδων), θα επιφέρουν κάποιες διαφοροποιήσεις, όπου είναι μεν δύσκολο να προβλεφθούν με ακρίβεια, αλλά οι τάσεις είναι εκεί προς μελέτη. Σίγουρα η επιβολή του 15% Φ.Π.Α., θα αυξήσει τα κόστα αγοράς, άνκαι γύρω στο 8% μόνο, διότι τώρα ο κατασκευαστής θα μπορεί να το παίρνει πίσω, ενώ πριν αυτό δέν ίσχυε. Ταυτόχρονα, για αγορές ανέγερσης ιδίας χρήσης υποστατικών (γραφεία/επαγγελματική στέγη) δικαιούται ο αγοραστής ως έκπτωση το Φ.Π.Α., ενώ η εξαίρεση στην αγορά της πρώτης κατοικίας, θα προκαλέσει σε αυτή την κατηγορία των αγοραστών ακόμη και μείωση του κόστους αγοράς τουλάχιστον κατά 10% (ανάλογα με τις συνθήκες), σε σύγκριση με την προ Φ.Π.Α. εποχή.

ΑΠΟΔΟΣΗ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Σε γενικές γραμμές η απόδοση στα ακίνητα κυμαίνεται μεταξύ του 4%-6% επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου και όχι επί του ιστορικού του κόστους (η απόδοση αναφέρεται σε σχέση με το τρέχον ενοίκιο). Στο επίπεδο αυτό (του χρονιαίου ενοικίου) θα πρέπει να αφαιρείται ένα ποσοστό 10% τον χρόνο για κενές περιόδους (μη ενοικίασης), ενώ η αφαίρεση για φορολογία ιδιοκτησίας και διαχείρισης, ένα επιπλέον 5%-8%, δηλαδή ένα καθαρό επίπεδο απόδοσης (πριν από τον φόρο εισοδήματος) της τάξης του 3.5%-5% το χρόνο.

Έχοντας υπόψη και την αναμενόμενη γενική αύξηση της κεφαλαιουχικής αξίας, της τάξης του 5%-7% το χρόνο, η συνολική απόδοση της επένδυσης σε ακίνητα ενοικίου είναι της τάξης του 8.5%-12% το χρόνο. Το ποσοστό αυτό είναι πολύ ικανοποιητικό, έχοντας υπόψη το ρίσκο και τη σταθερότητα του εισοδήματος/βεβαιότητα της αύξησης των τιμών στην Κύπρο. Σας παραθέτουμε τον ακόλουθο γενικό πίνακα:

	ΑΠΟΔΟΣΗ (ΕΠΙΠΕΔΑ ΕΝΟΙΚΙΟΥ) ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΑΞΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΣΤΑΤΙΚΟΥ
Γραφεία (High Tech)	6%-7%
Διαμερίσματα	3.5%-4.5%
Κατοικίες	4.0%-5.0%
Εργοστάσια / Αποθήκες	5%-6%
Ξενοδοχεία	(+)-5%
Καταστήματα	7%-9%

Στο θέμα της αναμενόμενης αύξησης της κεφαλαιουχικής αξίας της επένδυσης, παρουσιάζονται τα ακόλουθα αναμενόμενα ποσοστά διαφοροποίησης για το έτος 2006, σε σχέση με το έτος 2005 (βάση 100 για την 1.1.05).

	ΒΑΣΗ	31/12/2005
Οικόπεδα	100	+7%
Διαμερίσματα	100	+10%
Κατοικίες	100	+5%
Γραφεία	100	+0%
Καταστήματα	100	+0%
Εργοστάσια/Αποθήκες	100	+5%
Ξενοδοχεία	100	-5%
Χωράφια αναπτυξιακά	100	+15%
Χωράφια γεωργικά	100	+0%
Εξοχικά	100	+5%

"ΚΥΠΡΙΑΚΕΣ" ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ/ ΕΚΤΟΣ ΚΥΠΡΟΥ:

Δεν αποτελεί αντικείμενο της παρούσης μελέτης το κεφάλαιο αυτό, αλλά είναι δεδομένο ότι υπάρχει μια τάση για επενδύσεις σε ακίνητα εκτός Κύπρου. Από το παραδοσιακό Λονδίνο, ο Κύπριος επενδυτής μετακινήθηκε σε κάποιο βαθμό σε διαμερίσματα στην Αθήνα (είναι και της μόδας) και τώρα στην Βουλγαρία και Ρουμανία (οικόπεδα/γη/παλαιά κτίρια προς ανακατασκευή). Σίγουρα οι τελευταίες δύο χώρες έδειξαν κάθετη αύξηση στις τιμές, ενώ η αναμενόμενη ένταξη τους στην Ευρωπαϊκή Ένωση και η κατ' επέκταση εξασφάλιση των επενδύσεων, προσθέτουν στην όλη ελκυστικότητα. Τα ποσοστά της απόδοσης στις χώρες αυτές του πρώην Ανατολικού Συνασπισμού, είναι τώρα της τάξης του 25% το χρόνο. Σίγουρα όμως χρειάζεται η απαιτούμενη αυξημένη εγρήγορση, η οποία θα πρέπει να θεωρείται δεδομένη, διότι "πληροφορούμεθα" εδώ στην Κύπρο τις διάφορες "ιστορίες επιτυχίας" χωρίς καν μια περίπτωση αποτυχίας. Υπάρχουν αγαπτοί αναγνώστες και πάμπολλες αποτυχίες, κομπίνες και λάθη σε τίτλους, ενώ η "ακατανόητη κατάσταση της ιδιοκτησίας" (ίδε ανταπόκριση - ρεπορτάζ για τέτοιες χώρες από την Sunday Times) δεν πρέπει να αγνοηθεί. Εν πάσει όμως περίπτωση, η τάση αυτή των ξένων επενδύσεων δεν επηρεάζει και ούτε αναμένεται να επηρεάσει τις Κυπριακές επενδύσεις, διότι αποτελούν πολύ μικρό ποσοστό των δραστηριοτήτων των Κυπρίων επενδυτών.

ΕΠΙΚΡΑΤΟΥΣΕΣ ΤΙΜΕΣ 2005

Σας παραθέτουμε τις πιο κάτω ενδεικτικές τιμές ανά περιοχή, που σίγουρα δίδονται ως τέτοιες. Υπάρχουν μεγάλες διαφοροποιήσεις μεταξύ καινούργιων και παλιών μονάδων, διαφοροποιήσεις ανάλογα της τοποθεσίας, της ηλεκτρομηχανολογικής ποιότητας, του μεγέθους και ποιότητας κατασκευής της οικοδομής, της ύπαρξης ή μη τίτλου, της ποιότητας του άμεσου περιβάλλοντος κλπ.

Να σημειωθεί εδώ ότι οι πιο κάτω τιμές αναφέρονται σε καινούργιες μονάδες (κατοικίες/διαμερίσματα). Για παλαιότερες μονάδες υπάρχει μείωση της τάξης του 15%-25%, εξαρτώμενη από την ηλικία και κατάσταση του ακινήτου. Είναι όμως δεδομένο (εκτός από ορισμένες εξαιρέσεις) ότι "μεταχειρισμένες" μονάδες έχουν μειωμένη αξία σε σχέση με τις καινούργιες. Η διαφορά αυτή στις τιμές βρίσκεται σε τάση μείωσης (και λόγω αλλαγής νομοθεσίας). Στο θέμα καινούργιων και παλαιών μονάδων, σε πολύ γενικές γραμμές σας παραθέτουμε τα πιο κάτω:

ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΟ ΑΚΙΝΗΤΟ	ΠΑΛΑΙΟ/ΜΕΤΑΧΕΙΡΙΣΜΕΝΟ
Διαμέρισμα	-25%-30%
Κατοικία	-15%-25%
Εξοχικό	-15%-20%
Γραφεία	-10%-15%
Καταστήματα	-5%
Ξενοδοχεία	-15%
Εργοστάσια	-5%-10%

ΛΕΥΚΩΣΙΑ

ΟΙΚΟΠΕΔΑ	ΤΙΜΗ £/Τ.Μ.
Κέντρο	650-1000
Ακρόπολη/Χίλτον	430-480
Δασούπολη	360-390
Στρόβολος	320-330
Αγλαντζιά	190-200
Λατσιά	135-160
ΡΙΚ	360-380
Γ.Σ.Π.	245-270
Αρχάγγελος	190-210
Έγκωμη	270-280
Μακεδονίτσα	160-200
Νήσου	85-90
Δάλη	85-90
Ηλιοπούλη	125-130
Τσέρι	85-90
Γέρι	90-95
Ψημολόφου	85-90
Λακατάμια	215-220
Δευτερά	100-100
Ανθούπολη	130-135

ΚΑΙΝΟΥΡΓΙΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	£/Τ.Μ. *	ΕΜΠΟΡΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ £/Τ.Μ.
Κέντρο	£1000	£1200
Ακρόπολη	£950	£1200-£7500
Στρόβολος	£900	£900-£1100
Λακατάμια	£850	£700-£900
Έγκωμη	£850	£700-£800
Αγλαντζιά	£900	£700-£800
Λατσιά	£850	£700-£800

* Τα Τ.Μ. περιλαμβάνουν καλυμμένες βεράντες και την αναλογία κοινοχρήστων στον όροφο.

ΓΡΑΦΕΙΑ (HIGH TECH)	£/Τ.Μ.
Κέντρο	£1200
Εκτός	£1200

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	£/Τ.Μ.
Κέντρο	£4500-£5000
Περιφέρεια Κέντρου	£2500-£3000
Περιφέρεια	£1500-£2000
Περίχωρα	£800

ΧΩΡΑΦΙΑ	£/Τ.Μ.
Περιφέρεια περιοχών ανάπτυξης Γεωργικά με κάποιες προοπτικές	£35-£40
Καθαρά γεωργικά	£12-£20
Βιομηχανικά κτήματα	£40-£115
Οικιστικά κτήματα	£75-£100
Εμπορικά κτήματα	£150-£200

ΑΠΟΘΗΚΕΣ/ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΑ	£/Τ.Μ.
Πλησίον Λευκωσίας	£500-£600
Μακρινές αποστάσεις (10 χλμ.)	£400-£500

ΛΕΜΕΣΟΣ

ΟΙΚΟΠΕΔΑ	ΤΙΜΗ £/Τ.Μ.
Κέντρο	£250-£300/τ.μ.
Νεάπολης	£180-£230/τ.μ.
Μέσα Γειτονιά	£160-£180/τ.μ.
Άγιος Αθανάσιος	£140-£160/τ.μ.
Ύψωνας	£100-£130/τ.μ.
Γερμασόγεια	£200-£250/τ.μ.
Κοιλόσι	£90-£110/τ.μ.
Αγία Φύλα	£130-£150/τ.μ.
Ποθμιδία	£130-£150/τ.μ.
Λευκοθέα	£140-£160/τ.μ.
Πανθέα	£170-£200/τ.μ.
Παραλιακό Μέτωπο (οδός Αραούζου)	± £1000/τ.μ.

ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	£/Τ.Μ.	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
Κέντρο	£750-£850	Κεντρικές
Νεάπολη	£800-£900	Περιοχές
Μέσα Γειτονιά	£750-£850	£900-£1000
Άγιος Αθανάσιος	£750-£850	£900-£1000
Πανθέα	£800-£850	£1000-£1200
Τσίρειο	£800-£850	£900-£1000
Αγία Φύλα	£750-£850	£800-£900
Γερμασόγεια	£800-£1000	£1000-£1200
Τουριστικά	£1000-£2000	£1200-£1500
Άγιος Τύχωνας	£1300-£1600	£1300-£1500
Άγιος Αθανάσιος	£1000-£1100	£1000-£1100
Μονή	£800-£900	£900-£1000
Μουπαγιάκα	£1200-£1400	£1200-£1500
Επί της παραλίας	£2000-£2700	£2500-£3500

ΓΡΑΦΕΙΑ (HIGH TECH)	£/Τ.Μ.
Παλιά πόλη	£600-£700
Δικαστήρια	£1000-£1100
Νεάπολη	£700-£800
Παραλιακός δρόμος	£1100-£1300

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	ΤΙΜΗ £/Τ.Μ.
Κέντρο	£2000-£3000
Περιφέρεια Κέντρου	£800-£1200
Περιφέρεια	£600-£850
Παραλιακός δρόμος	£2000-£2500
Τουριστικές περιοχές	£1500-£2300

ΧΩΡΑΦΙΑ	£/Τ.Μ.
Περιφέρεια περιοχών ανάπτυξης	£40-£60
Γεωργικά με κάποιες προοπτικές	£12-£20
Καθαρά γεωργικά	£6-£10
Βιομηχανικά κτήματα	£50-£120
Οικιστικά κτήματα	£50-£80
Εμπορικά κτήματα	£100-£160
Παραθαλάσσια κτήματα ανάπτυξης	£400-£450

ΑΠΟΘΗΚΕΣ/ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΑ	£/Τ.Μ.
Πλησίον Λεμεσού	£400-£500
Μακρινές αποστάσεις (10 χλμ.)	£350-£450

ΛΑΡΝΑΚΑ

ΟΙΚΟΠΕΔΑ £/τ.μ.	ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ £/τ.μ.	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΑ £/τ.μ.	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ £/τ.μ.	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ £/τ.μ.	ΓΡΑΦΕΙΑ £/τ.μ.
Κέντρο	£300-£500/τ.μ.	---	£700-£1000	£1200-£1500	£750-£850
Φοινκούδες	---	£2000	£2500-£3500	---	---
Φανερωμένη	£300	---	£750-£1000	£1000-£1200	£800-£1000
Δροσιά	£230	---	£650-£750	£850-£1000	£700-£800
Νοσοκομείο	£230	---	£750-£850	£1000-£1200	
Γ.Σ.Ζ./ Βεργίνα	£135	---	£650-£800	£750-£900	---
Καμάρες	£195	---	£750-£850	£800-£1000	---
Τσιακκιθερό	£135	---	£600-£650	£750-£850	---
Αραδίππου	£155	---	£750-£850	£850-£1000	£650-£850
Δρομολαξιά	£96	---	£500-£600	£750-£850	---
Αλεθρικό	£86	---	£500-£650	£700-£800	---
Μαζωτός	£86	£250	£650-£850	£750-£1200	---
Λειβάδια	£135-£250	---	£650-£800	£700-£1000	---
Κίτι	£115	---	£650-£750	£750-£900	---
Περβόλια	£135	£250	£750-£950	£750-£1000	---
Ορόκληνη	£135-£165	£300	£750-£1000	£800-£1200	---
Πύλα	£115	£300	£750-£1000	£850-£1200	---
ΧΩΡΑΦΙΑ		£/Τ.Μ.			
Γεωργικά με κάποιες προοπτικές		£20			
Καθαρά γεωργικά		£8-£10			
Βιομηχανικά κτήματα		£30-£45			
Οικιστικά κτήματα		£45-£110			
Εμπορικά κτήματα		£200+			
Τουριστικά κτήματα		£90-£110			
Παραθαλάσσια κτήματα ανάπτυξης		£115-£160			

ΑΠΟΘΗΚΕΣ/ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΑ	£/Τ.Μ.
Πλησίον Λάρνακας	£400-£500
Μακρινές αποστάσεις	£300-£400

ΠΑΦΟΣ

£/τ.μ.	ΟΙΚΟΠΕΔΑ £/τ.μ.	ΓΡΑΦΕΙΑ £/τ.μ.	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ £/τ.μ.	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ £/τ.μ.
Κέντρο	£300-£400/ τ.μ.	£1500	£1200	£850-£1000
Γύρω στο Κέντρο	£250	£1300	£1200	£900
Περιφέρεια	£200	£1100	£1100	£900
Κάτω Πάφος (περιοχή)	£200	£1100	£1100-£1300	£1000-£1200
Πέγεια	£160-£180	£1100	£1300-£1500	£1100-£1250
Χλώρακα	£150		£1100-£1300	£1150
Μεσόγη	£150		£950-£1150	£900
Κονιά	£160-£180		£1150-£1350	£1000-£1100
Πόλις	£140		£1200	£950-£1150
Λατσιό	£150		£1300	£1000-£1200
Τάλλα	£160		£1250-£1400	£1000-£1100
Έμπα	£150		£950-£1200	£900-£1000
Γεροσκήπου	£160		£900-£1200	£850-£1100

ΓΡΑΦΕΙΑ (HIGH TECH)	£/Τ.Μ.
Κέντρο	± £1000
Εκτός	± £900

ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	ΤΙΜΗ £/Τ.Μ.
Κέντρο	± £2500
Περιφέρεια Κέντρου	± £2200
Περιφέρεια	± £1800
Περίχωρα	± £1500

ΧΩΡΑΦΙΑ	£/Τ.Μ.
Περιφέρεια περιοχών ανάπτυξης Γεωργικά με κάποιες προοπτικές	£20-40
Καθαρά γεωργικά	± £5
Βιομηχανικά κτήματα	± £40
Οικιστικά κτήματα (εντός τοπικού σχεδίου) σε χωριά	± £100
Εμπορικά κτήματα	± £200
Παραθαλάσσια κτήματα ανάπτυξης	£115-£160

ΑΠΟΘΗΚΕΣ/ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΑ	£/Τ.Μ.
Πλησίον Πάφου	£400
Μακρινές αποστάσεις	£350

ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ

	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ	ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΟΙΚΟΠΕΔΑ	ΧΩΡΑΦΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
Παραθαλάσσια	£/τ.μ.	£/τ.μ.	£/τ.μ.	£/τ.μ.
Αγία Νάπα	£1000-£2000	£550-£1400		£60-£185
Πρωταράς	£1500-£2500	£850-£1150		£60-£185
Αγία Θέκλη	£1000-£2000	---		£35-£120
Δερύνεια	£900-£1050	£750-£1200	£55-£100	£35-£40
Περνέρα	£1500-£2000	£850-£1150		£40-£150
Αγία Τριάδα	£1500-£2000	---		£40-£185
Παραλίμνι*	£1000-£1250	£750-£1300	£80-£110	£90-£125
Κάπαρη*	£1000-£1500	£750-£1300		£50-£150
Φρέναρος	£600-£1000	---	£45-£50	£20-£30
Δερύνεια	£800-£1000	£900	£50-£60	£40-£50
Βρυσούλλες	£750-£900	£700-£800	£35-£40	£15-£25
Σωτήρα	£950-£1050	£550-£800	£45-£55	£30-£40
Αυγόρου	£600-£900	---	£30-£35	£15-£25

* Σε απόσταση από την παραλία

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΑ ΚΟΣΤΑ

Τα οικοδομικά κόστη στην Κύπρο αναλύονται συνήθως σε 52% υλικά και 48% εργατικό κόστος. Τα οικοδομικά κόστη κατά μέσο όρο έδειξαν τις πιο κάτω τάσεις (ανά τ.μ.):

	2002	2003	2004	2005	2006*
Κατοικίες	370	390	408	462	476
Διαμερίσματα	353	362	379	422	435
Γραφεία	370	405	400	447	460
Καταστήματα	370	405	400	447	460
Διαχωρισμοί οικοπέδων Κόστος / οικόπεδο	5000	5650	6750	7500	7650

Πηγή: Τμήμα Στατιστικής

* 2006 - Πρόβλεψη

Οι αξίες έχουν αυξηθεί κατά 5%/έτος λόγω του ότι το Τμήμα Στατιστικής υιοθετεί το ιστορικό κόστος που είναι τιμές 1 - 1 1/2 πριν από το έτος που αναφέρεται. Τα τ.μ. αναφέρονται σε όλους τους καλυμμένους χώρους, μαζί με υπόγεια, σοφίτα, καλυμμένες βεράντες κλπ.

	2005	2006*
Αποθήκες	£170	£200

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Υπηρεσίας, η μελλοντική κατασκευαστική δραστηριότητα αναμένεται να εντατικοποιηθεί μόνο στην πρωτεύουσα, ενώ στις άλλες πόλεις αναμένεται να παρατηρηθεί επιβράδυνση.

Αναλυτικότερα, το εμβαδόν των αδειοδοτηθέντων έργων στη Λευκωσία, αναμένεται να αυξηθεί κατά 36%, σε σχέση με αύξηση 9% τον Ιανουάριο του 2005. Από τις μελλοντικές κατασκευαστικές δραστηριότητες, αναμένεται να χάσουν σημαντικό έδαφος οι υπόλοιπες πόλεις. Σε Λάρνακα και Αμμόχωστο αναμένεται να παρατηρηθεί μείωση 16%, έναντι αύξησης 103% και 53% αντίστοιχα τον Ιανουάριο του 2005. Στη Λεμεσό αναμένεται να παρατηρηθεί μείωση 12% σε σχέση με μείωση 1% τον Ιανουάριο του 2005, ενώ στην Πάφο αναμένεται να παρατηρηθεί αύξηση 7%, συγκριτικά με αύξηση 55% τον αντίστοιχο περσινό μήνα.

Κατά τη δική μας άποψη:

(Παραθέτουμε ενδεικτικά κοστολόγηση μιας κατοικίας - 2005)

Υπόγειοι χώροι	£200/τ.μ.
Κατοικία με όλους τους	
Καλυμμένους χώρους	
Μέσης ποιότητας	£400-£500/τ.μ.
Ανώτερης ποιότητας	£600/τ.μ.
Υψηλής ποιότητας	£750/τ.μ.

Επιπλέον θα πρέπει να λάβετε υπόψη:

Εξωτερικές εργασίες (ανάλογα του μεγέθους του οικοπέδου)	± 3.000
Αρχές	± 2.000
Πισίνα (4μ. x 8μ.)	± 6.000
Σύμβουλοι % πάνω στο συνολικό κόστος	+6%
Απρόβλεπτα	+3%
Φ.Π.Α. *	+15%
* εκτός αν δικαιούσαι επιστροφή του 10%	

ΕΝΟΙΚΙΑ

Παραθέτουμε μέσα μηνιαία ενοίκια σε μέσες περιοχές στην Κύπρο

	ΛΕΥΚΩΣΙΑ	ΛΕΜΕΣΟΣ	ΛΑΡΝΑΚΑ	ΠΑΦΟΣ	ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ
Οικόπεδα % το χρόνο επί της αξίας	7%-10%	7%-10%	7%-10%	7%-10%	7%-10%
Διαμερίσματα					
1 υπνοδωμάτιο	£230	£180	£200	£200	£120-£150
2 υπνοδωμάτια	£300	£250	£250	£280	£150-£200
3 υπνοδωμάτια	£400	£350	£350	£350	£200-£300
Ενοίκιο ανά μήνα					
Κατοικίες Εμπορικές 3 υπνοδωμάτια	£500	£500	£400	£800 με πισίνα	£700 με πισίνα
Ιδιωτικές 4 υπνοδωμάτια Ενοίκιο ανά μήνα	£1000	£1200	£800	£1000	£700
Γραφεία High tech	£7.0/τ.μ.	£7- £10/τ.μ.	£7-£10/τ.μ.	£10/τ.μ	---
Συνήθη Ανά τ.μ./μήνα (με α/σ)	£5.0/τ.μ.	£5.0/τ.μ.	£5.0/τ.μ.	£7	£4.0
Χωράφια Γεωργικά	2%	2%	2%	2%	2%
Αναπτυξιακά Ποσοστό επί της αξίας/χρόνο	5%	5%	5%	5%	5%
Εργοστάσια/ Αποθήκες Ανά τ.μ.	£1.70-£2.50	£1.70-£2.5	£1.70-£2.50	£2.0	£1-£2
Καταστήματα Ανά τ.μ./μήνα Στις πιο κεντρικές περιοχές	£10-£15/τ.μ.	£10-£15	£8-£10	£15-£20	£5-£10
Τουριστικές περιοχές	---	£12-£17	£12-£15	£15-£20	£15-£25

ΑΝΗΣΥΧΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ

Οι εξελίξεις στην οικοδομική βιομηχανία των ακινήτων είναι ραγδαίες και μας προκαλούν κάποιους προβληματισμούς που αφορούν το μέλλον.

ΞΕΝΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΕΣ

Έχουν δραστηριοποιηθεί στην Κύπρο βρετανικοί οίκοι κτηματομεσιτών που διαθέτουν ακίνητα σε μεγάλους αριθμούς, χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους και με προμήθεια που κυμαίνεται από 8%-14%. Επιλέγουν 2-3 επιχειρηματίες ανάπτυξης που είναι πλήρως εξαρτημένοι από τους ίδιους. Ως εκ τούτου, τυχόν στροφή ενδιαφέροντος αυτών των κτηματομεσιτών σε άλλες αγορές ή η μείωση της ζήτησης για την Κύπρο, θα προκαλέσουν σοβαρά οικονομικά προβλήματα σε αυτούς, τους εξαρτημένους επιχειρηματίες ανάπτυξης και σε άλλους που θα τους παρασύρει αυτή η κατάσταση. Άνκαι δεν διαβλέπουμε άμεσο κίνδυνο, εντούτοις το παράδειγμα της Ισπανίας είναι άξιο προσοχής και επιβάλλει εγρήγορση (είναι κάτι παρόμοιο με την εξάρτηση αρκετών ξενοδόχων από ορισμένους tour operators).

ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΞΕΝΩΝ ΑΓΟΡΑΣΤΩΝ

Οι μαζικές αυτές αγορές έχουν μειώσει και την ποιότητα των αγοραστών και έτσι δυνατόν η κατάσταση αυτή να φέρει μείωση της ποιότητας, από μια μέσης/άνωτερης εισοδηματικής τάξης ενδιαφέροντος από πλευράς ξένων, σε χαμηλού κόστους αγορά, με τα ανάλογα αποτελέσματα.

Οι σημερινοί αγοραστές είναι κατά κύριο λόγο (περίπου το 60%) επενδυτές, ιδιαίτερα για σκοπούς ενοικίασης/επαναπώλησης. Αυτή η κατηγορία των αγοραστών, ανάλογα με τις συνθήκες στην χώρα τους ή στο διεθνές σκηνικό, πωλούν εύκολα την ιδιοκτησία τους, προκαλώντας ανάλογη αναστάτωση στην αγορά στην οποία και έχουν επενδύσει. Οι μέχρι πρόσφατα αγοραστές για ίδιες διακοπές/αφυπηρέτηση, αποτελούν τώρα την μειοψηφία.

ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΓΚΕΤΟ

Τόσο η έξαρση της ζήτησης στην οικοδομική βιομηχανία, όσο και οι πιο πάνω αγορές κλίμακας έχουν μειώσει την αρχιτεκτονική ποιότητα, όσο και την ποιότητα κατασκευής (παράδειγμα Πάφου και Ορόκλινης), ενώ δείγματα κακής συντήρησης και δημιουργίας γκέτο ξένων είναι πλέον εμφανή.

ΕΛΑΧΙΣΤΑ ΕΜΒΑΔΑ

Λόγω της συνεχούς αύξησης του κατασκευαστικού κόστους/τιμής διάθεσης των ακινήτων, ιδιαίτερα όσον αφορά διαμερίσματα, ο καθορισμός ελάχιστου μεγέθους των μονάδων από τους πολεοδομικούς κανονισμούς, έχει προκαλέσει σοβαρές αρνητικές επιπτώσεις στην αγορά και στη δυνατότητα των αγοραστών να εξασφαλίσουν στέγη. Έτσι, ενώ διαμερίσματα των δύο

υποδωματίων θα μπορούσαν να έχουν ένα εμβαδόν π.χ. 70 τ.μ., οι πολεοδομικοί κανονισμοί το καθορίζουν ως 100 τ.μ. το ελάχιστο. Αυτό προκαλεί μια διαφοροποίηση της τιμής διάθεσης (για τα 30 τ.μ. διαφορά) με τις σημερινές τιμές γύρω στις £25.000. Για το λόγο αυτό διάφοροι επιχειρηματίες ανάπτυξης υιοθετούν διάφορους τρόπους (μη ιδιαίτερα-αυστηρά νομότυπους) για μείωση των εμβαδών. Έτσι παρατηρούμε ότι συγκριτικά με την περίοδο του 2004, το μέσο εμβαδόν των διαμερισμάτων του 2005 μειώθηκε κατά 9% περίπου και η τάση αυτή αναμένεται ότι θα συνεχισθεί. Το πρόβλημα όμως των ελάχιστων εμβαδών παραμένει.

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΜΝΗΣΙΑ

Δυστυχώς αυτό το ορθό μέτρο δεν πέτυχε και η άποψη μας είναι ότι παρά τα πολλαπλά προβλήματα στην απόκτηση του πολυπόθητου πιστοποιητικού τελικής έγκρισης, η αμνηστία αυτή λύνει σε κάποιο βαθμό μόνο ορισμένες παρατυπίες και δεν προσφέρει λύσεις στην έκδοση του πιστοποιητικού τελικής έγκρισης προς κατάθεση στο Κτηματολόγιο για έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.

Η μη σύνδεση των δύο έφερε αρνητικό αποτέλεσμα. Το θέμα θα πρέπει, κατά την άποψη μας, να ξαναμελετηθεί με στόχο την ταυτόχρονη κάλυψη των παρατυπιών και της έκδοσης του πιστοποιητικού τελικής έγκρισης/άδειας διαιρέσεως από την Αρμόδια Αρχή, διότι εδώ είναι το πρόβλημα (ενώ η μη είσπραξη των αναμενόμενων £50 εκ. από τις μεταβιβάσεις θα πρέπει να προσεχθεί).

ΔΙΕΚΔΙΚΗΣΕΙΣ ΞΕΝΩΝ

Η συνάθροιση ξένων αγοραστών σε συγκεκριμένες περιοχές, έχει προκαλέσει και την απαίτηση τους για οργανωμένη εκπροσώπηση τους στις τοπικές αρχές. Το τελευταίο παράδειγμα προσπάθειας διεκδίκησης θέσεων τοπικών αρχών στην Πέγεια από ξένους, είναι η πρώτη ένδειξη αυτής της τάσης. Στο άμεσο μέλλον, 3-5 χρόνια, οι ξένοι θα μπορούν να διεκδικούν πλέον αξιώματα σε τοπικές αρχές και άλλα, που πιθανώς να οδηγούν τις αρχές αυτές σε άλλες κατευθύνσεις από τις επιθυμίες των ντόπιων. Ήδη ορισμένα χωριά όπως, η Πέγεια, η Ορόκλινη, η Σωτήρα, η Πόλις κλη, έχουν ξένους πιθανούς ψηφοφόρους που ξεπερνούν το 40% σε ποσοστό του συνόλου. Ίσως και ο Δήμος Πάφου/Γεροσκήπου να βρεθεί στο μέλλον σε αυτή την κατάσταση, όπως και άλλες περιοχές, με τα ανάλογα κοινωνικά και άλλα προβλήματα.

ΥΠΕΡ-ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΜΟΝΑΔΩΝ

Είναι ορατός και προβλέψιμος ο κίνδυνος υπερ-προσφοράς μονάδων, με τα νέα αναμενόμενα γήπεδα γκολφ, που στο σύνολο τους θα προσφέρουν πρόσθετα γύρω στις 10.000 κατοικίες και μαζί με τις κατοικίες που προβλέπονται για τις μαρίνες και το λιμάνι Λάρνακας να αυξήσει τον αριθμό αυτό με πρόσθετες 5.000

μονάδες. Τα δύο αυτά έργα θα εισάξουν στην αγορά τον αριθμό αυτό σχεδόν ταυτόχρονα, επηρεάζοντας όχι μόνο τα ίδια τά έργα και τους επιχειρηματίες ανάπτυξης, αλλά και τους υπόλοιπους, λόγω αυξημένων προσφορών-με αποτέλεσμα τόσο την μείωση των τιμών, όσο και την ποιότητα κατασκευών. Ταυτόχρονα, η πρόταση για απόσυρση τουριστικών κλινών θα προκαλέσει την περαιτέρω αύξηση οικιστικών μονάδων γύρω στις 2.000-3.000. Έχοντας υπόψη ότι ο αριθμός των μονάδων που διατίθεται ανά έτος στις ελεύθερες περιοχές σε ξένους είναι γύρω στις 5.000 το χρόνο, οι προαναφερθείσες "προσφορές" θα έχουν τον ανάλογο αντίκτυπο.

ΑΥΣΤΗΡΟΤΗΤΑ ΤΡΑΠΕΖΩΝ

Η εφαρμογή νέων αυστηρών μέτρων από την 1.1.2006, όσον αφορά την πληρωμή χρεών, τη υπέρβαση ορίων, τη χρέωση πρόσθετων τόκων εντός της περιόδου υπέρβασης, το ελεύθερο επιτόκιο, που σε περίπτωση "non-performing loans" φθάνει και το 11%, ως επίσης και η εφαρμογή της πρότασης για διάθεση υποθηκευμένων ακινήτων σε 3-4 μήνες, αντί των 5-8 χρόνων, είναι επιπλέον παράγοντες που θα επηρεάσουν την αγορά αρχικά αρνητικά, αλλά μεσο-μακροχρόνια θετικά.

ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΧΩΡΙΣ ΑΔΕΙΕΣ

Η έξαρση της ζήτησης σε συνδυασμό με τις καθυστερήσεις στην έκδοση άδειας οικοδομής, έχει δημιουργήσει αναπτύξεις που είτε βρίσκονται στα χαρτιά ή άλλως πως, χωρίς άδειες. Ήδη, πρόσφατες πωλήσεις κατοικιών σε ανύπαρκτα γήπεδα γκολφ, για τις οποίες ούτε καν οι αιτήσεις για κατάταξη τους ως τέτοια δεν έχουν υποβληθεί, είναι παράδειγμα σήμανσης κινδύνου.

ΤΟΥΡΚΟΚΡΑΤΟΥΜΕΝΑ

Οι πρόσφατες εξελίξεις και η μη ορατή επίτευξη λύσης του Κυπριακού, έχουν ενθαρρύνει τις πωλήσεις στα Τ/κρατούμενα, που θα καθιερωθούν πλέον ως ένας σοβαρός ανταγωνιστικός προορισμός των ελεύθερων περιοχών. Η απόφαση στα Βρετανικά Δικαστήρια για την υπόθεση Orams-Αποστολίδη, θα είναι καθοριστική, ως επίσης και η αποδοχή ή όχι από το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο του θέματος της νομιμότητας των αποζημιώσεων στα Τ/κρατούμενα (του πολιτικού προβλήματος εκτός). Ταυτόχρονα, η επιθυμία Ε/Κ ιδιοκτητών για διάθεση της περιουσίας τους στα Τ/κρατούμενα, είναι κάθετα αυξητική και έντονη.

ΠΑΡΑΝΟΜΟΙ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΕΣ

Ξένοι, παράνομοι κτηματομεσίτες και άλλοι με πολιτικές διασυνδέσεις (ίδια πρόσφατη προσπάθεια της Βουλής για έγκριση διαφοροποίησης του νόμου περί Κτηματομεσιτών, για να βολεύει ξένους κτηματομεσίτες), είναι παράδειγμα ανησυχίας. Έτσι η προστασία του κοινού περιορίζεται σε επικίνδυνα επίπεδα.

ΝΕΟΙ ΕΙΔΟΥΣ "ΤΙΤΛΟΙ"

Οι χρονοβόρες διαδικασίες στην εξασφάλιση άδειας/έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας και η μη επιτυχία της οικοδομικής αμνηστίας, έχει προκαλέσει το νέο φαινόμενο μεταβίβασης μονάδων υπό μορφή μεριδίων (ιδιαίτερα στην περιοχή Αμμοχώστου) που θα εξελιχθεί με μαθηματική ακρίβεια, σε 3-5 χρόνια, σε τεράστιο κοινωνικό πρόβλημα.

ΑΠΟΣΥΡΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΩΝ ΚΛΙΝΩΝ

Η πρόταση για απόσυρση ξενοδοχειακών κλινών και η χρήση τουριστικών έργων για οικιστικές και άλλες χρήσεις, θα προσελκύσει κυρίως τις καλύτερες μονάδες, ενώ οι μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις χαμηλής ποιότητας (που το μέτρο αυτό έχει ως στόχο) δεν θα το υιοθετήσουν, σε εκτεταμένο βαθμό, προκαλώντας και εδώ αύξηση της προσφοράς και μείωση της ποιότητας των τουριστικών έργων, με τα ανάλογα αποτελέσματα. Τα πρόσφατα παραδείγματα τέτοιων μετατροπών στη Λεμεσό, είναι παραδείγματα προς προβληματισμό. Το μέτρο, αν και έχει ευγενείς στόχους, εντούτοις η μεταφορά του συντελεστή δόμησης σε περιοχές με υφιστάμενο συντελεστή δόμησης πέραν του 35%, πιστεύουμε ότι θα αποτύχει διότι δεν απευθύνεται η αύξηση αυτή στις αντισυμβαλλόμενες περιοχές, με χαμηλό συντελεστή δόμησης. Τα τ.μ. προς απόσυρση έχουν υπολογιστεί γύρω στα 300.000, αριθμός πολύ μεγάλος για να απορροφηθεί από περιοχές με οικονομικά συμφέροντα συντελεστή δόμησης. Η αποτυχία του μέτρου δεν θα βοηθήσει την αναβάθμιση του ποιοτικού τουρισμού, με τα ανάλογα αποτελέσματα.

ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ / ΟΧΛΗΡΙΑ & ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ήν και η Κύπρος έχει πολύ χαμηλή εγκληματικότητα (η πιο χαμηλή σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση μαζί με τη Μάλτα) και έχει μόνο το 6% της εγκληματικότητας του Ηνωμένου Βασιλείου, εντούτοις περιοχές στην Κύπρο που έχουν αυξημένη εγκληματικότητα/οχληρία, δείχνουν κάθετη μείωση στις τιμές των ακινήτων. Περιοχή της Κάτω Πάφου (Ποντίων) σε σχέση με την ευρύτερη περιοχή, δείχνει μείωση σε αξίες της τάξης του 60% σε σχέση με άλλες παραπλησίες περιοχές. Η περιοχή Γερμασόγειας (Ποταμός) δείχνει μείωση για οικιστικές μονάδες κατά 50%, ενώ διαμερίσματα στο χωριό Αγίας Νάπας, σε σχέση με εκείνα του Παραλιμνίου, δείχνουν μείωση πέραν του 50%. Το μέσο αυτό ποσοστό της μείωσης είναι ψηλό και δείχνει την αυξημένη ευαισθησία του κοινού.

Ταυτόχρονα, υπάρχει αυξημένη ευαισθησία στην οχληρία/ταλαιπωρία, είτε αυτή αναφέρεται σε ηχορύπανση είτε άλλως πως. Έτσι διαμερίσματα επί κύριων δρόμων, δυσκολία σε πρόσβαση, μονοδρόμηση κλπ επηρεάζονται αρνητικά στις αξίες τους (σε αντίθεση με πριν από 10 χρόνια που η κατοικία επί του κύριου δρόμου εθεωρείτο προσόν). Από την άλλη, φαίνεται ότι κατοικίες ψηλού κόστους και οικόπεδα για τέτοιες, επί οχληρών δρόμων, δείχνουν πιο ψηλές τιμές σε σχέση με τα πιο πίσω (ίδια παράδειγμα Καλόγηροι Λεμεσού κατά μήκος του αυτοκινητόδρομου). Εδώ, ίσως ο παράγοντας "επίδειξης" και καλύτερης θέας να επηρεάζει στο αντίστροφο.

Φ.Π.Α

Η επιβολή Φ.Π.Α. στις νέες οικοδομές θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση του κόστους αγοράς κατά 7%-8% περίπου, σε σχέση με τις προ το Φ.Π.Α. τιμές. Αυτό θα δυσκολέψει ακόμα περισσότερο τους αγοραστές/επενδυτές, άγκαι σε περιπτώσεις αγοράς/ανέγερσης της πρώτης κατοικίας (και με τις προτάσεις που αναμένουν την έγκριση της Βουλής) το κόστος σε τέτοιες περιπτώσεις θα είναι πιο κάτω από την προ Φ.Π.Α. εποχή.

Δεν είναι ξεκάθαρη ακόμη η νομοθεσία για το Φ.Π.Α. για να τοποθετηθούμε, αλλά σίγουρα θα προκαλέσει επιβράδυνση στις νέες αγορές και θα ενθαρρύνει την αγορά των παλαιότερων/μεταχειρισμένων μονάδων, με τα τελευταία να δείχνουν μια πιο γρήγορα αυξητική τάση.

Το Φ.Π.Α. στα οικόπεδα/χωράφια μετά το 2007 όμως θα έχει σοβαρό αντίκτυπο με τα ανάλογα αρνητικά αποτελέσματα, με αναμενόμενη αύξηση της ζήτησης από αγραστές, ιδιαίτερα από επιχειρηματίες ανάπτυξης για οικόπεδα / κτήματα κατά την περίοδο του 2007.

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΕΙΣ

Αν και υπάρχουν τα δεδομένα για επιβράδυνση της ζήτησης, οι χρηματοδοτικοί οργανισμοί έχουν προσφέρει τώρα πιο ελκυστικούς όρους χρηματοδότησης για αγορά στέγης/επενδύσεις σε ακίνητα (με περίοδο χάριτος για σχεδόν ολόκληρη την περίοδο αποπληρωμής, με πληρωμή μόνο των τόκων, ενώ η ασφαλιστική κάλυψη δεν είναι πλέον 100% απαραίτητη). Αυτό θα ενθαρρύνει την αγορά των ακινήτων.

ΚΡΥΦΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Τα Κρυφά Κεφάλαια τα οποία τώρα έχουν εισέλθει στην αγορά μετά τη φορολογική αμνηστία, αύξησαν τη ζήτηση από επενδυτές, κυρίως όμως για χωράφια και ακίνητα με εισόδημα (με αναμενόμενη απόδοση γύρω στο 5%-6 1/2% επί της επένδυσης). Ιδιωτικά και άλλα κεφάλαια ταμείων προνοίας κλη, έχουν στρέψει την προσοχή τους στην αγορά ακινήτων και αυτό, μαζί με τους καλύτερους χρηματοδοτικούς όρους, θα αντισταθμίσουν σε κάποιο βαθμό την επιβράδυνση στη ζήτηση.

ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ Η ΚΥΠΡΟΣ

Η Κύπρος δεν είναι μόνη στον τομέα των ραγδαίων αυξήσεων των τιμών των ακινήτων. Τούτο είναι λογικό, διότι οι λόγοι της στροφής των επενδυτών σε πρώτο βαθμό στα ακίνητα, είναι οι ίδιοι, δηλαδή οι χαμηλοί τόκοι κατάθεσης και η όχι πολύ καλή απόδοση των χρηματιστηρίων. Οι αυξήσεις των τιμών κατά την περίοδο 2000-2005 στην Κύπρο, είναι παρόμοιες με τις πλείστες όσες Ευρωπαϊκές χώρες, ενώ στον τομέα της αύξησης των τιμών εξοχικών κατοικιών για τους ξένους αγοραστές, η Ισπανία και Πορτογαλία έχουν παρόμοια επίπεδα αύξησης με της Κύπρου.

ΧΩΡΕΣ	ΑΥΞΗΣΗ ΤΙΜΩΝ		ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΙΜΩΝ
	Α' ΤΡΙΜΗΝΟ 2005	Α' ΤΡΙΜΗΝΟ 2004	1997- 2005*
Νότια Αφρική	23.6%	28.1%	244%
Χονγκ Κονγκ	19%	17.4%	-43%
Ισπανία	15.5%	17.2%	145%
Γαλλία	15%	14.7%	87%
Ν.Ζηλανδία	12.5%	23.3%	66%
ΗΠΑ	12.5%	8.4%	73%
Δανία	11.3%	6%	58%
Σουηδία	10%	7.7%	84%
Ελλάδα	10%**	1.8%	115%-120%
Κίνα	9.8%	7.7%	-
Ιταλία	9.7%	10.8%	69%
Βέλγιο	9.4%	8.8%	71%
Ιρλανδία	6.5%	13.2%	192%
Μ.Βρετανία	5.5%	16.9%	154%
Καναδάς	5.2%	5.7%	47%
Σιγκαπούρη	2%	-1.5%	-
Ολλανδία	1.9%	5.5%	76%
Ελβετία	1%	3.4%	12%
Αυστραλία	0.4%	17.9%	114%
Γερμανία	-1.3%	-0.8%	-0.2%
Ιαπωνία	-5.4%	-6.4%	-28%
Κύπρος	****+1.2%	+2.5%	

* Σωρευτική αύξηση 1997-2005 αν συνυπολογιστούν και οι φετινές 100% (2005) αυξήσεις

** Εκτιμήσεις αγοράς

*** Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος για την περίοδο 1997-2004, η αύξηση ήταν 93% στο σύνολο των αστικών περιοχών Πηγή για όλες τις χώρες πηλη Ελλάδας: Economist

**** Δικοί μας υπολογισμοί

ΚΥΠΡΟΣ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ - ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Appendix I Office rents & Occupancy costs EU			
	Rent /sq.m./annum	Occupation Costs /sq.m.	Total costs per year/sq.m.
	-	-	-
Belgium	300	40.8	8440
Czech Republic	225	31.1	335
Denmark	221	29.13	314
Germany	258	32.26-52.67	347-567
Greece	68-360	23.20-36.62	250-394
Spain	192-312	25.90-43.83	279-472
France	175-383	23.98-52.25	258-562
France - Paris	645	74.22	799
Ireland	538	11.04	119
Italy	330-450	37.80-50.44	407-544
Cyprus	100-125		
Luxembourg	402	45.27	487
Hungary	240	35.3	380
Netherlands	300	4088	440
Austria	240	27.81	299
Poland	205	30.89	333
Portugal	240	28.63	308
Slovakia	204	28.78	310
Finland	272	28.08	302
Sweden	177	20.05	216
United Kingdom	315-473	42.61-61.3	459-660
United Kingdom- West End	780-1313	96-148	1062-1593
Norway	240	28.4	306

Eurostat

Appendix II Construction Cost Index - New Residential Buildings [2000=100]					
	2002	2003	2004	Sep-05	% chage 9-2005/2004
Euro-zone	104.96	107.00	111.99	114.22 (s)	1.99
Euro-zone (12 countries)	104.96	107.00	111.99	114.22 (s)	1.99
EU (25 countries)	109.52	115.26	121.35	123.83 (s)	2.04
EU (15 countries)	109.66	115.59	121.69	124.19 (s)	2.05
Belgium	106.00	107.00	:	:	na
Czech Republic	106.50	109.20	113.70	115.60	1.67
Denmark	106.20	108.30	111.00	113.00	1.80
Germany	99.80 (s)	99.90 (s)	101.70 (s)	102.10 (s)	0.39
Estonia	110.80	114.60	122.20	128.10	4.61
Greece	105.90	108.60	113.00	115.20	2.83
Spain	105.11	106.89	113.60	:	na
France	108.73	112.13	119.35	120.45	0.92
Ireland	126.24	139.94	157.21	164.56	4.68
Italy	106.83	109.77	115.73	:	na
Cyprus	109.07	114.05	122.41	126.03	2.96
Latvia	:	:	:	:	na
Lithuania	100.00	101.61	111.71	118.37	5.96
Luxembourg	107.87 (s)	109.87 (s)	113.77 (s)	:	na
Hungary	119.10 (e)	123.20 (e)	130.30 (e)	:	na
Malta	:	:	:	:	na
Netherlands	108.33	109.63	112.33	113.90 (p)	1.40
Austria	104.10	107.47	113.47	114.03	0.49
Poland	102.13	102.33	106.53	108.00	1.38
Portugal	104.97	106.17	111.20	113.02	1.64
Slovenia	114.03	121.33	135.63	139.73	3.02
Slovakia	113.00	118.10	126.90	130.80	3.07
Finland	103.67	105.33	109.17	112.33	2.89
Sweden	109.10	112.80	117.60	121.30	3.15
United Kingdom	127.84 (s)	149.13 (s)	159.99 (s)	163.36 (s)	2.06
Norway	109.50	112.24	116.27	119.03	2.37

p- provisional • s-Eurostat • c-confidential • na. Not available

Appendix III Part of the Consumer Prices Index - of the EU			
Housing Index Index 1996=100	Dec-04 %	Nov-05 %	Increase %
Euro-zone	121.6	127.7	5.02
Euro-zone (12 countries)	122.1	128.4	5.16
EU (25 countries)	129.5	136.1	5.10
EU (15 countries)	122.1	128.3	5.08
Belgium	122.6	129	5.22
Czech Republic	231.9	248	6.94
Denmark	130.3	135.6	4.07
Germany	118.3	123.9	4.73
Estonia	183.7	196.4	6.91
Greece	136.5	149.7	9.67
Spain	127.1	134.8	6.06
France	115.5	120.6	4.42
Ireland	137.5	150.7	9.60
Italy	127	134.3	5.75
Cyprus	161	179.1	11.24
Latvia	160.2	174.4	8.86
Lithuania	172.1	183.7	6.74
Luxembourg	125	133.4	6.72
Hungary	262.2	278.5	6.22
Malta	120.3	137.3	14.13
Netherlands	141.3	149.4	5.73
Austria	125.1	129.2	3.28
Poland	215.7	222.8	3.29
Portugal	130.8	135.8	3.82
Slovenia	220.4	236	7.08
Slovakia	358.7	404.4	12.74
Finland	125.3	129.6	3.43
Sweden	126.5	130.8	3.40
United Kingdom	121.4	128.5	5.85
Norway	139.6	144.8	3.72

2005 CURRENT MARKET RENTS

Average rent per month given in the local currency of each place

Country	City	Flats			Non-detached house	Detached house	Currency
		3-bedroom	2-bedroom	1-bedroom			
European Union							
Austria	Vienna	1350	970	750	1700	2600	EUR
Belgium	Brussels	1200	880	670	1250	1750	EUR
Cyprus	Nicosia	390	315	250	570	950	CYP
Czech Rep.	Prague	40500	30300	19800	42200	62300	CZK
Denmark	Copenhagen	12600	8800	6500	13500	19000	DKK
Estonia	Tallinn	14900	10800	7600	16400	21190	EEK
Finland	Helsinki	1250	1000	750	1600	2050	EUR
France	Paris	2100	1600	950	1900	3000	EUR
	Lyon	1050	790	520	1050	1600	EUR
Germany	Berlin	1070	800	610	1200	1700	EUR
	Bonn	1000	750	560	1050	1650	EUR
	Hamburg	1300	950	700	1350	1900	EUR
	Karlsruhe	850	650	520	1000	1450	EUR
	Munich	1350	990	770	1550	2100	EUR
Greece	Athens	1550	900	680	1750	2600	EUR
Hungary	Budapest	366000	227000	143000	471000	757000	HUF
Ireland	Dublin	1450	1250	950	1450	1850	EUR
Italy	Rome	2000	1600	1250	2000	2600	EUR
	Varese	950	750	580	1250	2000	EUR
Latvia	Riga	800	610	470	1150	1550	LVL
Lithuania	Vilnius	2700	2100	1350	3900	5400	LTV
Malta	Valetta	250	195	140	380	700	MTL
Netherlands	The Hague	2000	1500	1250	2000	-	EUR
Poland	Warsaw	5200	3400	1850	5700	8700	PLN
Portugal	Lisbon	1100	800	610	1450	2100	EUR
Slovakia	Bratislava	1150	875	620	1400	2200	EUR
Slovenia	Ljubljana	311000	223000	130000	290000	508000	SIT
Spain	Madrid	1450	1000	750	1850	2900	EUR
Sweden	Stockholm	16700	13000	9500	14000	18300	SEK
UK	London	1800	1350	1100	2300	3100	GBP
	Oxford	950	780	640	920	1250	GBP
	Reading	900	750	560	850	1200	GBP

Country	City	Flats			Non-detached house	Detached house	Currency
		3-bedroom	2-bedroom	1-bedroom			
Europe (other)							
Bulgaria	Sofia	960	710	440	-	1850	BGN
Iceland	Reykjavik	91300	80800	67800	111300	137500	ISK
Norway	Oslo	13700	11100	8900	14800	19900	NOK
Romania	Bucharest	990	690	440	-	1700	EUR
Switzerland	Bern	2500	1900	1450	3050	4000	CHF
	Geneva	3400	2700	1900	4700	6500	CHF
Turkey	Ankara	1110	670	730	1410	2450	TRY
America							
Canada	Ottawa	2300	1500	1150	2000	2700	CAD
	Montreal	2800	1800	1300	3200	5100	CAD
Mexico	Mexico	18400	13200	9900	20800	23200	MXN
USA	Washington	2800	2050	1500	2900	3500	USD
	New York	5400	3600	2500	3400	4200	USD
Asia							
Japan	Tokyo	760	550	400	750	1090	JPY _(/1000)
South Korea	Seoul	3600	2600	1650	4600	8300	KRW _(/1000)

NOTES: The above figures have been rounded.

Dwelling size per category varies slightly by country (see table on surface of dwellings).

The data for houses shown in italics are not used in rent comparisons.

TREND OF RENTS 2005/2004 Average development of rents for flats and houses

Country	City	Flats (annual trend)	Houses (annual trend)	
European Union	Austria	Vienna	▲ +5%	▲ +7%
	Belgium	Brussels	▲ +2%	▲ +4%
	Cyprus	Nicosia	▼ -1%	▲ +2%
	Czech Rep.	Prague	▲ +1%	▼ -5%
	Denmark	Copenhagen	▼ -2%	▼ -2%
	Estonia	Tallinn	▼ -2%	▼ -4%
	Finland	Helsinki	▼ -7%	▲ +2%
	France	Paris	▼ -1%	▼ -5%
		Lyon	▼ -1%	▼ -2%
	Germany	Berlin	▲ +1%	▲ +3%
		Bonn	▲ +1%	▼ -5%
		Hamburg	▼ -1%	▲ +2%
		Karlsruhe	▼ -5%	▼ -2%
		Munich	▼ -3%	0%
	Greece	Athens	▼ -2%	▲ +1%
	Hungary	Budapest	▲ +8%	▲ +8%
	Ireland	Dublin	▲ +3%	▼ -2%
	Italy	Rome	▲ +2%	▲ +1%
		Varese	▲ +6%	▲ +11%
	Latvia	Riga	▲ +10%	▲ +11%
	Lithuania	Vilnius	▼ -4%	▼ -5%
	Malta	Valetta	▼ -1%	▲ +5%
	Netherlands	The Hague	▲ +16%	▼ -2%
	Poland	Warsaw	▲ +5%	▲ +20%
Portugal	Lisbon	▼ -1%	▲ +3%	
Slovakia	Bratislava	▼ -5%	▼ -5%	
Slovenia	Ljubljana	▼ -4%	▼ -7%	
Spain	Madrid	▲ +5%	▲ +9%	
Sweden	Stockholm	▼ -2%	▼ -1%	
UK	London	▲ +15%	▲ +30%	
	Oxford	▲ +1%	▼ -1%	
	Reading	▼ -3%	▲ +1%	
Europe (other)	Bulgaria	Sofia	▲ +35%	▲ +16%
	Iceland	Reykjavik	▲ +5%	▼ -8%
	Norway	Oslo	▲ +4%	▲ +4%
	Romania	Bucharest	▲ +13%	▼ -4%
	Switzerland	Bern	▲ +4%	▲ +1%
		Geneva	▲ +4%	▼ -3%
Turkey	Ankara	▲ +8%	▼ -7%	
America	Canada	Ottawa	▲ +1%	▼ -2%
		Montreal	▼ -6%	▲ +3%
	Mexico	Mexico	▲ +4%	▼ -4%
	USA	Washington	▲ +1%	▼ -10%
New York		▲ +4%	▲ +1%	
Asia	Japan	Tokyo	▲ +4%	▲ +5%
	South Korea	Seoul	n.a.	n.a.

SURFACE OF DWELLINGS

Typical dwelling sizes by category in each surveyed city (in m²)

	Country	City	Flats			Non-detached house	Detached house	
			3-bedroom	2-bedroom	1-bedroom			
European Union	Austria	Vienna	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180	
	Belgium	Brussels	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180	
	Cyprus	Nicosia	110-130	80-100	60-80	140-160	190-200	
	Czech Rep.	Prague	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180	
	Denmark	Copenhagen	110-130	60-80	40-60	110-130	150-180	
	Estonia	Tallinn	80-100	60-80	40-60	110-130	150-180	
	Finland	Helsinki	80-100	60-80	40-60	110-130	150-180	
	France	Paris	110-130	80-100	40-60	110-130	150-180	
		Lyon	110-130	80-100	40-60	110-130	150-180	
		Germany	Berlin	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180
		Bonn	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180	
		Hamburg	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180	
		Karlsruhe	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180	
		Munich	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180	
		Greece	Athens	140-160	80-100	60-80	140-160	190-220
	Hungary	Budapest	110-130	60-80	40-60	140-160	190-220	
	Ireland	Dublin	110-130	60-80	40-60	80-100	110-140	
	Italy	Rome	110-130	80-100	60-80	110-130	190-220	
		Varese	110-130	80-100	60-80	110-130	190-220	
	Latvia	Riga	110-130	80-100	60-80	140-160	190-220	
	Lithuania	Vilnius	80-100	60-80	40-60	110-130	150-180	
	Malta	Valetta	110-130	80-100	40-60	110-130	190-220	
Netherlands	The Hague	110-130	80-100	60-80	110-130	-		
Poland	Warsaw	110-130	80-100	40-60	110-130	190-220		
Portugal	Lisbon	140-160	80-100	60-80	140-160	150-180		
Slovakia	Bratislava	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180		
Slovenia	Ljubljana	110-130	80-100	40-60	110-130	150-180		
Spain	Madrid	110-130	60-80	40-60	140-160	190-220		
Sweden	Stockholm	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180		
	UK	London	80-100	60-80	40-60	80-100	110-140	
	Oxford	80-100	60-80	40-60	80-100	110-140		
	Reading	80-100	60-80	40-60	80-100	110-140		
Europe (other)	Bulgaria	Sofia	110-130	80-100	60-80	-	190-220	
	Iceland	Reykjavik	80-100	60-80	40-60	140-160	190-220	
	Norway	Oslo	110-130	80-100	60-80	140-160	190-220	
	Romania	Bucharest	110-130	80-100	40-60	-	150-180	
	Switzerland	Bern	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180	
		Geneva	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180	
	Turkey	Ankara	140-160	80-100	60-80	140-160	190-220	
America	Canada	Ottawa	140-160	80-100	60-80	140-160	190-220	
		Montreal	140-160	80-100	60-80	140-160	190-220	
	Mexico	Mexico	140-160	80-100	60-80	140-160	190-220	
	USA	Washington	110-130	80-100	60-80	140-160	190-220	
	New York	140-160	80-100	60-80	140-160	190-220		
Asia	Japan	Tokyo	110-130	80-100	60-80	110-130	150-180	
	South Korea	Seoul	110-130	80-100	60-80	110-130	190-220	

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΕΣ ΕΚΔΟΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ ΜΑΣ

