

# ΜΕΛΕΤΗ ΑΓΟΡΑΣΤΙΚΗΣ ΔΥΝΑΜΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (1998-2008)

## Σύνοψη έρευνας

Η Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες έχει εξετάσει το ζήτημα της προσιτότητας αγοράς κατοικίας από Κύπριους κατά την περίοδο 1998-2008. Συνοπτικά βλέπουμε μια αύξηση στις τιμές κατά 125%, η οποία διαμοιράζεται σε κόστος αγοράς της γης και σε κόστος κατασκευής της κατοικίας. Η στατιστική ανάλυση δείχνει ότι η αύξηση στις τιμές οφείλεται σχεδόν αποκλειστικά στο αυξημένο κόστος της γης, με την γη να αναλογεί με το 14% του ολικού κόστους το 1998 και με το 42% το 2008. Η έρευνα δείχνει ότι κατά την τελευταία δεκαετία η προσιτότητα αγοράς κατοικίας έχει μειωθεί δραματικά παρόλη την αύξηση στο διάμεσο μισθό. Κατά την περίοδο 1998-2008 η αύξηση στο εισόδημα ήταν 52%, στο κατασκευαστικό κόστος 54% και στο κόστος αγοράς γης 576%.



Εκτιμητές και Σύμβουλοι Ακινήτων  
Διαχειριστές Έργων Ανάπτυξης



**ΑΝΤΩΝΗΣ ΛΟΙΖΟΥ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ**

CHARTERED SURVEYORS

REAL ESTATE VALUERS & CONSULTANTS

[www.aloizou.com.cy](http://www.aloizou.com.cy)

**No.1**  
ESTATE  
AGENTS

## ΜΕΛΕΤΗ ΑΓΟΡΑΣΤΙΚΗΣ ΔΥΝΑΜΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ (1998-2008)

Μέσα στα πολλά που έχουν πρόσφατα ειπωθεί για την αγορά των ακινήτων, πιστεύουμε ότι είναι προτεραιότητα να εστιάσουμε το θέμα στην οικιστική στέγαση. Η αγορά κατοικίας είναι πολλαπλάσια αυτής των εμπορικών ακινήτων και η ζήτηση είναι συνεχής, ακόμα και σε περιόδους ύφεσης. Η ιδιαίτερη σημασία της κατοικίας για ένα Κύπριο φαίνεται τόσο από το μέγεθος των σπιτιών μας, όσο και από το ποσοστό ιδιοκτήτης κατοικίας. Η πιο πρόσφατη απογραφή πληθυσμού (2001) κατέδειξε ότι τα νοικοκυριά στην Κύπρο προτιμούν την ιδιόκτητη στέγαση αφού το ποσοστό που κατοικεί σε ιδιόκτητη μονάδα βρίσκεται σε ψηλά επίπεδα και αυτό αυξάνεται συνεχώς (68,2% το 2001 από 63,8% το 1992). Αν σε αυτό το ποσοστό προσθέσουμε και αυτούς που διαμένουν σε προσφυγικούς συνοικισμούς, οικισμούς αυτοστέγασης, κτλ τότε το ποσοστό που νοικιάζουν ανερχόταν μόνο στο 13,9% το 2001 (σε σχέση με 12,9% το 1992).

Η έλλειψη ενός επίσημου δείκτη τιμών δημιουργεί στρεβλώσεις στην αγορά αφού επιτρέπει την έκφραση άποψης χωρίς να υπάρχει τεκμηρίωση. Παράλληλα, η εστίαση της προσοχής όλων πάνω στην τιμή των ακινήτων μειώνει την σημασία του πιο σημαντικού παράγοντα, δηλαδή της προσιτότητας των τιμών/ακινήτων για τους αγοραστές. Δεν έχει σχεδόν καμία σημασία η τιμή του ακινήτου, ή διακυμάνσεις σε αυτήν, εάν ο αγοραστής δεν έχει την δυνατότητα και ικανότητα να το αγοράσει.

### Προσέγγιση και μεθοδολογία για την δυνατότητα αγοράς κατοικίας

Χρησιμοποιώντας στοιχεία από πράξεις του κτηματολογίου και δεδομένα από την Στατιστική Υπηρεσία για την περίοδο 1998-2008, η Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες έχει επιχειρήσει να εξετάσει και να αναλύσει το ζήτημα της προσιτότητας των τιμών προς τους Κύπριους. Συγκεκριμένα η μελέτη μας εξετάζει το κόστος αγοράς ενός οικοπέδου (κατ' ακρίβεια μισού οικοπέδου) και το κόστος κατασκευής μιας μέσης ποιότητας και μεγέθους κατοικίας (συγκεκριμένα ημι-εφαπτόμενη). Αυτό το ολικό κόστος αντιπαραβάλλεται προς τον διάμεσο μισθό ενός μέσου ζευγαριού, την οποία αναλογία χρησιμοποιούμε σαν μέτρο σύγκρισης της προσιτότητας των τιμών διαμέσου των χρόνων.

Όστε να απομονώσουμε την επίδραση των ξένων αγοραστών στις τιμές της γης, έχουμε περιορίσει την έρευνα μας στη Λευκωσία, σε μια περιοχή που κατοικούν σχεδόν αποκλειστικά Κύπριοι. Η περιοχή που έχουμε επιλέξει είναι αυτή του Αρχάγγελου (Φύλλο/Σχέδιο 21/60E2 και 30/04E1), στο νοτιοδυτικό μέρος της πρωτεύουσας, στην οποία χωρίζονται οικοπέδα για πάνω από 10 χρόνια. Η πολεοδομική ζώνη της περιοχής έχει παραμείνει η ίδια κατά την τελευταία δεκαετία, με την πλειονότητα της να εμπίπτει εντός της ζώνης Κα6 με συντελεστή δόμησης 90%, συντελεστή κάλυψης 50% και μέγιστο ύψος 8.3 μέτρα σε δυο ορόφους. Αν και υπάρχουν κάποιες διακυμάνσεις στο υψόμετρο της ευρύτερης περιοχής και στη προσβασιμότητα των επιμέρους οικοπέδων, ως επί τω πλείστω η περιοχή είναι σχετικά επίπεδη και τα τεμάχια έχουν παρόμοια προσβασιμότητα.

Χρησιμοποιώντας πράξεις του κτηματολογίου από την περίοδο 1998-2008 έχουμε υπολογίσει την μέση τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο (τ.μ.) για οικοπέδα και κατ' επέκταση την μέση τιμή για μισό οικοπέδο κανονικού μεγέθους (δηλαδή το μισό ενός οικοπέδου 520τ.μ.). Συγκεκριμένα έχουμε χρησιμοποιήσει όλες τις πράξεις εντός του Αρχάγγελου που αφορούν οικιστικά οικοπέδα όπως αυτές καθορίζονται από το κτηματολόγιο (402 στο σύνολο, εξαιρουμένων των ακραίων τιμών (outlier) όπως αυτές ορίζονται στη στατιστική).

Έχουμε υιοθετήσει το κόστος κατασκευής μιας μέσης κατοικίας στον ιδιωτικό τομέα όπως αυτό καθορίζεται από την Στατιστική Υπηρεσία πλέον 15% για φόρους, χρηματοδότηση, τοπιοτέχνηση, κτλ. Παράλληλα έχουμε χρησιμοποιήσει σαν μέτρο της αγοραστικής δύναμης τον



διάμεσο μηνιαίο μισθό. Σε σχέση με το εισόδημα έχουμε πολλαπλασιάσει αυτόν τον μηνιαίο μισθό επί δυο ώστε να λάβουμε υπόψη την αγοραστική δύναμη του ζευγαριού παρά του ατόμου (δηλαδή μετρούμε το πόσο προσιτή είναι η ολική τιμή/κόστος σε ένα μέσο ζευγάρι και όχι σε ένα άτομο).

**Πίνακας 1 – Μέση τιμή οικιστικού οικοπέδου, κατασκευαστικού κόστους, μηνιαίου μισθού (1998-2008)**

	Μέση τιμή οικοπέδου (ανά τ.μ.)	Κατασκευαστικό κόστος κατοικίας (ανά τ.μ.)	Διάμεσος μισθός (ανά άτομο ανά μήνα)
1998	€ 99	€ 633	€ 1,049
1999	€ 88	€ 644	€ 1,092
2000	€ 148	€ 664	€ 1,182
2001	€ 175	€ 673	€ 1,246
2002	€ 178	€ 693	€ 1,271
2003	€ 242	€ 728	€ 1,322
2004	€ 293	€ 765	€ 1,374
2005	€ 316	€ 817	€ 1,437
2006	€ 412	€ 878	€ 1,464
2007	€ 513	€ 923	€ 1,519
2008	€ 671	€ 974	€ 1,590

Σημείωση 1 - Λόγο έλλειψης στοιχείων από την Στατιστική Υπηρεσία για τον διάμεσο μισθό για το 2008, έχουμε υιοθετήσει μια αύξηση κατά 4.7% επί της τιμής του 2007. Η αύξηση ισούται με τον πληθωρισμό για τη περίοδο 2007-2008 (σύμφωνα με το τμήμα Στατιστικής και Ερευνών).

Σημείωση 2 - Έχουμε επιλέξει να χρησιμοποιήσουμε τον διάμεσο (median) αντί τον μέσο (mean) μισθό λόγο του ότι υπάρχει μια σημαντική διάφορα μεταξύ των δυο (περί τα 20-25%). Συνήθως, εάν η μέση και διάμεσος είναι κοντά, αυτό σημαίνει ότι τα δεδομένα είναι συμμετρικά γύρω από το μέσο όρο της κανονικής κατανομής (normal distribution). Σε μια περίπτωση όπως ο μισθός όμως, όπου ο μέσος όρος είναι σαφώς από μια ασύμμετρη ακραία τιμή λόγο κάποιας μειονότητας η οποία μειύβεται πολύ ψηλότερα από τους υπόλοιπους, τότε η μέση τιμή (median) είναι η καλύτερη επιλογή. Για χάρη αναφοράς σημειώνεται ότι η διαφορά μεταξύ του διαμέσου από τον μέσο μισθό έχει αυξηθεί από το 20% το 1998 στο 30% το 2008, το οποίο υποδηλώνει ότι η κατανομή του πλούτου, ήδη του μισθού, έχει γίνει πιο άνιση.

Χρησιμοποιώντας τα παραπάνω στοιχεία εξετάζουμε το πόσο προσιτό είναι για ένα μέσο ζευγάρι να αγοράσει ένα μισό οικόπεδο (περί τα 260τ.μ.) και να κτίσει ένα μέσης ποιότητας σπίτι (περί τα 250τ.μ). Προσθέτουμε αυτό το κόστος και το αντιπαραβάλλουμε με τον ολικό ετήσιο μισθό του ζευγαριού σαν μέτρο σύγκρισης αυτής της προσιτότητας.

**Πίνακας 2 – Ολική τιμή οικοπέδου, κατασκευαστικό κόστος κατοικίας, ετήσιος μισθός ζευγαριού (1998-2008)**

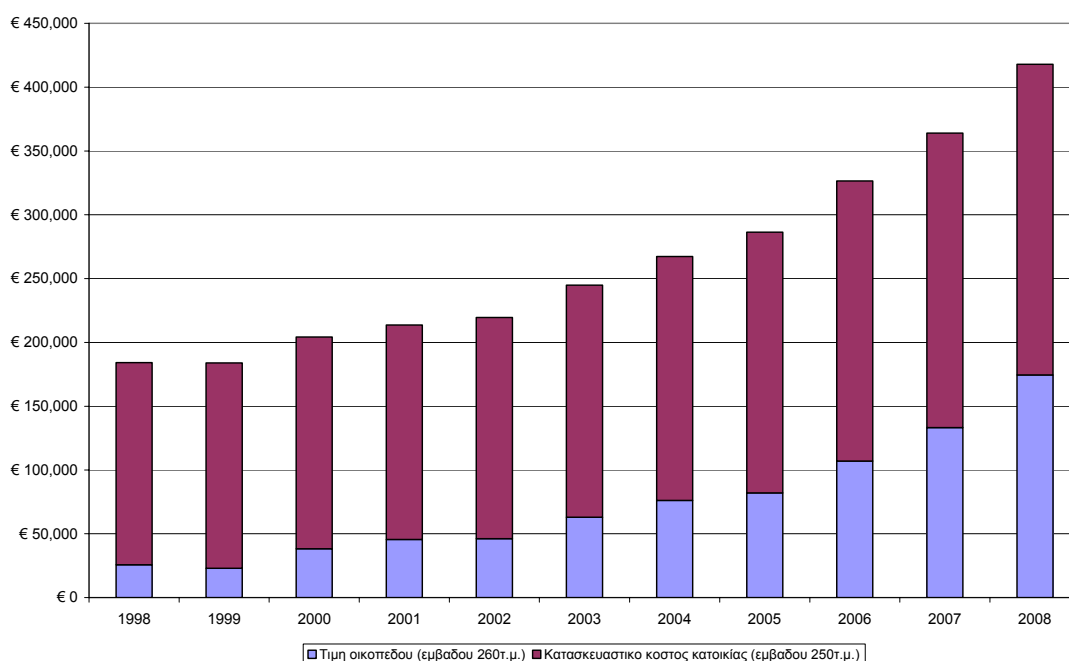
	Τιμή οικοπέδου (εμβαδού 260τ.μ.)	Κατασκευαστικό κόστος κατοικίας (εμβαδού 250τ.μ.)	Διάμεσος μισθός (ανά ζευγάρι ανά έτος)
1998	€ 25,789	€ 158,321	€ 25,178
1999	€ 22,882	€ 161,023	€ 26,203
2000	€ 38,365	€ 165,935	€ 28,376
2001	€ 45,593	€ 168,146	€ 29,894
2002	€ 46,226	€ 173,303	€ 30,509
2003	€ 62,966	€ 181,900	€ 31,739
2004	€ 76,105	€ 191,135	€ 32,969
2005	€ 82,120	€ 204,300	€ 34,486
2006	€ 107,031	€ 219,577	€ 35,143
2007	€ 133,278	€ 230,777	€ 36,455
2008	€ 174,459	€ 243,469	€ 38,168



## Αποτέλεσμα της μελέτης

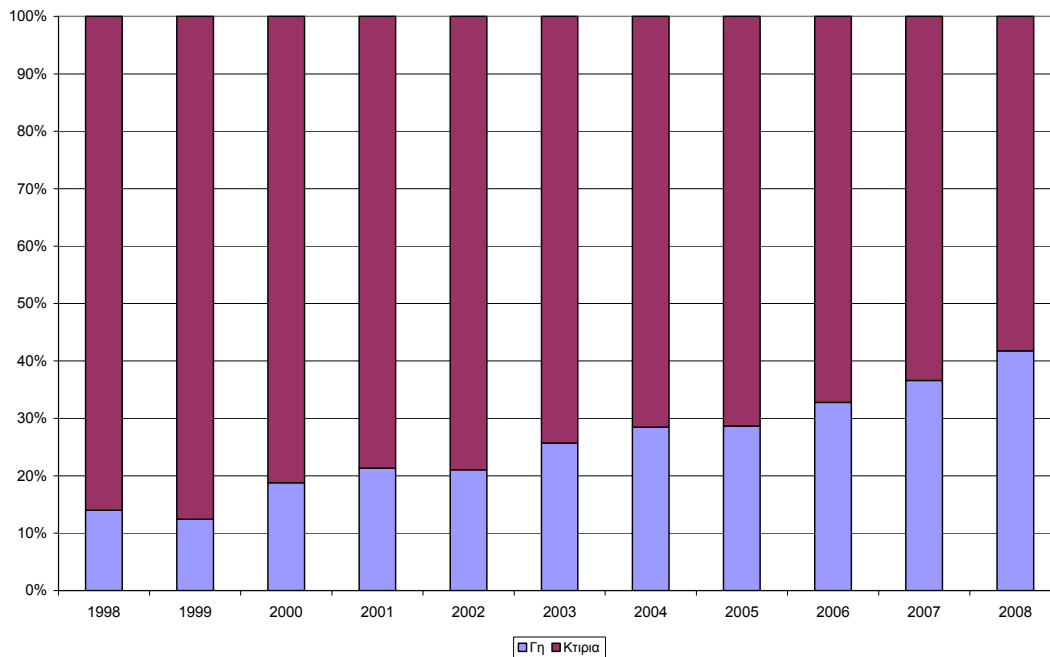
Ο πίνακας 2 και το γράφημα 1 δείχνουν ξεκάθαρα την αύξηση στο κόστος μιας ιδιόκτητης κατοικίας κατά την τελευταία δεκαετία, καθώς και τα τρία στάδια στα οποία χωρίζεται αυτή. Την περίοδο 1998-1999 οι τιμές παρέμειναν σχετικά σταθερές, περί τα €185,000, με μια αύξηση κατά 10%, δηλαδή στα €205,000, με την άνοδο του χρηματιστηρίου το 1999-2000. Μετά την πτώση των τιμών των μετοχών, την περίοδο 2000-2002 το κόστος μιας ιδιόκτητης κατοικίας έμεινε σχετικά σταθερό, ενώ την περίοδο 2003-2005 βλέπουμε ένα πρώτο 'άλμα' στις τιμές στα €265,000. Αυτή η αύξηση μπορεί να αποδοθεί στην ενταξιακή πορεία της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση, στο φορολογική αμνηστία, κτλ. Λόγο της φιλελευθεροποίησης στις χρηματοδοτήσεις από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς, τα χαμηλά επιτόκια, την έξαρση στις επενδύσεις σε γη, κτλ βλέπουμε μια σημαντική αύξηση στο ολικό κόστος από €285,000 το 2005 στο €415,000 το 2008, δηλαδή κατά 46%. Συνοπτικά, κατά τη διάρκεια της δεκαετίας βλέπουμε μια αύξηση στις τιμές κατά 125%, δηλαδή περί τα 8.5% ανά έτος, το οποίο συμβαδίζει με άλλες μελέτες και δείχνει την εγκυρότητα της ανάλυσης.

Γράφημα 1 - Ολικό κόστος ιδιόκτητης κατοικίας



Η σημασία των στοιχείων όμως φαίνεται στον διαμερισμό του κόστους για ιδιόκτητη κατοικία, σε κόστος αγοράς της γης και σε κόστος κατασκευής. Το γράφημα 2 παραθέτει αυτόν το διαμερισμό ο οποίος δείχνει ξεκάθαρα ότι η αύξηση στο κόστος οφείλεται σχεδόν αποκλειστικά στο κόστος της γης, αν και υπάρχει μια παράλληλη αυξητική τάση στο κατασκευαστικό κόστος της κατοικίας. Ουσιαστικά το γράφημα αντανακλά τη μεγαλύτερη αύξηση της τιμής της γης σε σχέση με την τιμή της οικοδομής, με την γη να αναλογεί με το 14% του ολικού κόστους το 1998 και 42% το 2008.

## Γράφημα 2 - Καταμερισμός κόστους μεταξύ αγοράς γης και οικοδόμησης κατοικίας σαν ποσοστό του όλου



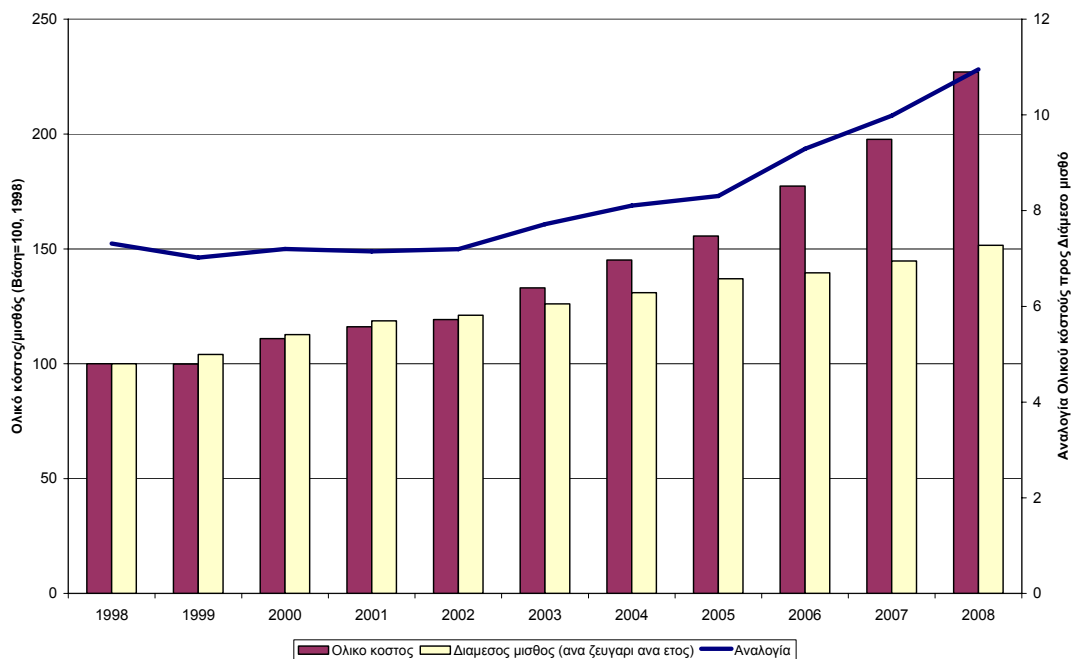
Η επίπτωση των παραπάνω φαίνεται ξεκάθαρα στο γράφημα 3 στο οποίο παρουσιάζουμε το ολικό κόστος ιδιόκτητης κατοικίας και τον διάμεσο μισθό ενός ζευγαριού (με κοινή βάση/rebased to 1998). Παρουσιάζουμε επίσης την αναλογία του ολικού κόστους προς τον μισθό του ζευγαριού.

Την περίοδο 1998-2002 η αύξηση στο ολικό κόστος αγοράς οικοπέδου και για την οικοδόμηση μιας κατοικίας ισούται με την αύξηση στην αγοραστική δύναμη, δηλαδή στο μισθό. Αυτό φαίνεται και στο ότι η αναλογία του μισθού του ζευγαριού προς το ολικό κόστος παραμένει σχετικά σταθερή μεταξύ 7.0 και 7.3 φορές (δηλαδή ένα ζευγάρι πρέπει να αποταμιεύσει περίπου 7 χρόνων μισθούς για να αγοράσει ένα οικόπεδο 260τ.μ. και να κτίσει ένα σπίτι 250τ.μ.). Την περίοδο 2003-2005 η αναλογία μισθού προς ολικό κόστος αυξάνεται στο 7.7-8.3 λόγω αύξησης του ολικού κόστους και συγκεκριμένα της τιμής του οικοπέδου. Η αύξηση στην αναλογία είναι λόγω του ότι το κόστος αυξάνεται σε γρηγορότερο ρυθμό παρά το εισόδημα/μισθό.

Η πιο δραματική αύξηση στην αναλογία και κατ' επέκταση στη μείωση στη προσιτότητα των τιμών είναι κατά την περίοδο 2006-2008. Κατά αυτή την τριετία το ολικό κόστος αυξάνεται κατά 46% ενώ ο διάμεσος μισθός κατά 11%, με αποτέλεσμα την αύξηση στην αναλογία από το 8.3 το 2005 στο 10.9 το 2008 (μειώνεται δηλαδή η προσιτότητα). Η αύξηση κατά την τριετία κατά 45% στο ολικό κόστος οφείλεται σε αύξηση στη τιμή της γης κατά 112% και στο κατασκευαστικό κόστος κατά 19%.

Δηλαδή η μείωση στην προσιτότητα των τιμών βρίσκεται σχεδόν εξολοκλήρου στην αύξηση στο κόστος της γης.

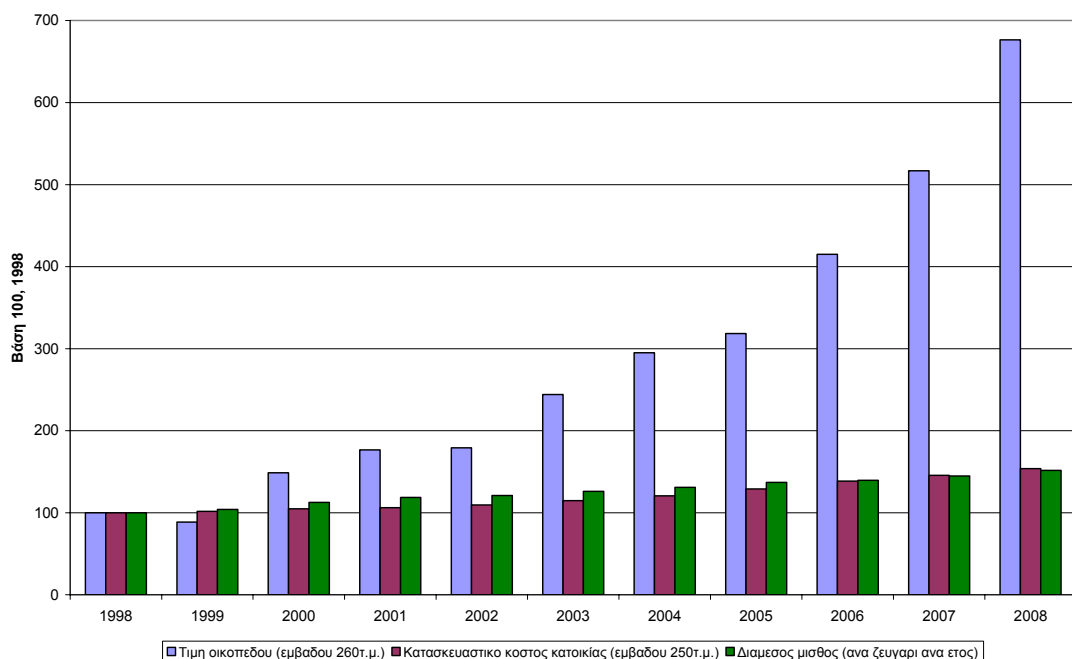
**Γράφημα 3 – Ολικό κόστος ιδιόκτητης κατοικίας, διάμεσος μισθός ζευγαριού, αναλογία κόστους προς μισθό (Βάση=100, 1998)**



**Σύνοψη και συμπεράσματα**

Η μελέτη της Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες έχει αναλύσει την προσιτότητα των τιμών των ακινήτων, ήδη της αγοράς οικόπεδου και την οικοδόμηση κατοικίας, για ένα μέσο ζευγάρι. Το αποτέλεσμα της έρευνας δείχνει ότι κατά την τελευταία δεκαετία η προσιτότητα των τιμών έχει μειωθεί δραματικά παρόλη την αύξηση στο διάμεσο μισθό. Επίσης η έρευνα έχει συγκεκριμενοποιήσει ότι η μείωση της προσιτότητας βρίσκεται στην αύξηση στη τιμή της γης, ειδικά κατά την περίοδο 2006-2008 (βλέπε γράφημα 4). Κατά την περίοδο 1998-2008 η αύξηση στο εισόδημα ήταν 52%, στο κατασκευαστικό κόστος 54% και στο κόστος αγοράς γης 576%.

**Γράφημα 4 – Καταμερισμός ολικού κόστους και εισόδημα**



Το αποτέλεσμα της έρευνας εξηγεί εν μέρει και την αύξηση στη ζήτηση τα τελευταία χρόνια για διαμερίσματα και για ημιεφαπτόμενες/εφαπτόμενες κατοικίες όπου ο καταμερισμός της τιμής της γης είναι ψηλότερος. Δηλαδή όπου το αυξημένο κόστος της γης καταμερίζεται σε περισσότερες μονάδες οι οποίες κατασκευάζονται στο ίδιο τεμάχιο γης σε σχέση με το παρελθόν.

Στη βάση των πιο πάνω η συνέχιση της ραγδαίας αύξησης των τιμών των κατοικιών στην Κύπρο είναι απίθανο να συνεχιστεί στο προβλεπτό μέλλον. Αυτό γιατί, όπως έχουμε καταλήξει, η αύξηση στις τιμές, με εξαίρεση την περίοδο 2006-2008, κινείται σχεδόν παράλληλα με την αύξηση στο διάμεσο μισθό (δηλαδή η τιμή της γης συσχετίζεται άμεσα με την προσιτότητα της προς ένα μέσο ζευγάρι). Εν μέσω της οικονομικής κρίσης είναι απίθανο ο διάμεσος μισθός να αυξηθεί με γοργούς ρυθμούς ώστε να γίνει η αγορά γης πιο προσιτή σε ένα μέσο ζευγάρι (δηλαδή να μειωθεί η αναλογία ολικού κόστους προς μισθό), ενώ το ήδη δυσβάστακτο κόστος αγοράς οικοπέδου και κατασκευής κατοικίας σε σχέση με το παρελθόν είναι πιο πιθανό να οδηγήσει σε μείωση των τιμών μεσοπρόθεσμα.

Λόγο του ιστορικά αυξημένου μεριδίου της τιμής της γης στο ολικό κόστος είναι πιθανό ότι η μείωση θα είναι στη τιμή της γης παρά στο κατασκευαστικό κόστος, το οποίο όμως δεν θα συνεχίσει να αυξάνεται λόγω της δραστηκής μείωσης του πληθωρισμού και του κόστους της ενέργειας. Αν προστεθεί στα δεδομένα αυτά και η πιο συντηρητική πολιτική στην παροχή στεγαστικών δανείων που αναμένεται ότι θα υιοθετήσουν τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, γίνεται εύκολα κατανοητό ότι οι τιμές των κατοικιών δεν αναμένεται να επαναλάβουν την ανοδική πορεία των τελευταίων χρόνων στο προβλεπτό μέλλον.

Η Μελέτη είναι διαθέσιμη και στο διαδίκτυο  
[www.aloizou.com.cy/newsletter/docs/studyMay2009.pdf](http://www.aloizou.com.cy/newsletter/docs/studyMay2009.pdf)

### Λευκωσία, Κεντρικά Γραφεία

Λεωφ. Κέννετη 68Α, 1076 Λευκωσία

Τηλ.: +357 22 477 600, Φαξ: +357 22 428 681

[nicosia@aloizou.com.cy](mailto:nicosia@aloizou.com.cy) [www.aloizou.com.cy](http://www.aloizou.com.cy)

### Λεμεσός

Αρχ. Μακαρίου Γ' 209, 4004 Λεμεσός

Phytides Court

Τηλ.: +357 25 378 504, Φαξ: +357 25 360 449

[limassol@aloizou.com.cy](mailto:limassol@aloizou.com.cy)

### Πάφος

Λεωφ. Ποσειδώνος 209, Κατ. 25, 8042 Πάφος

Τηλ: +357 26 945 612, Φαξ: +357 26 945 571

[paphos@aloizou.com.cy](mailto:paphos@aloizou.com.cy)

### Λάρνακα

Γρηγόρη Αυξεντίου 8, 6063 Λάρνακα, ELBA COURT

Τηλ.: +357 24 657 067, Φαξ: +357 24 625 712

[larnaca@aloizou.com.cy](mailto:larnaca@aloizou.com.cy)

### Πρωταράς

Λεωφ. Πρωταρά 446

Ταχ. Κιβ. 33396, 5313 Παραλίμνι

Τηλ.: + 357 23 831 721, Φαξ: +357 23 831 633

[paralimni@aloizou.com.cy](mailto:paralimni@aloizou.com.cy)

### Πλάτρες

Ολύμπου 2, Πάνω Πλάτρες

Τηλ.: +357 25 421 802

[limassol@aloizou.com.cy](mailto:limassol@aloizou.com.cy)

### Ρουμανία, Βουκουρέστι



178 - 180 Calea Bucurestilor Otopeni, Ilfov

Τηλ: +40 21 352 7772 Φαξ: +40 21 352 7773

[romania@aloizou.com.cy](mailto:romania@aloizou.com.cy) [www.aloizou.ro](http://www.aloizou.ro)

### Ρωσία, Μόσχα



11, 7th Rostovsky Lane, 119121, Moscow, Russia

Τηλ. / Φαξ: +7 495 745 8736

[info@aloizou.ru](mailto:info@aloizou.ru) [www.aloizou.ru](http://www.aloizou.ru)

### Αντώνης Λοΐζου & Συνεργάτες

Το γραφείο είναι ένας επαγγελματικός οίκος εγκεκριμένων εκτιμητών και εγγεγραμμένων κτηματομεσιτών που ιδρύθηκε το 1980. Έκτοτε, το Γραφείο έχει εξελιχθεί σταθερά, καταφέροντας να γίνει το μεγαλύτερο γραφείο παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών για ακίνητη περιουσία στην Κύπρο και την Ανατολική Μεσόγειο εδώ και πολλά χρόνια.

Με 75 άτομα προσωπικό και 10 γραφεία σε τρεις χώρες, προσφέρει πληθώρα υπηρεσιών στον τομέα των ακινήτων, οι οποίες μπορούν να παρασχεθούν χωριστά ή σε συνδυασμό, με απώτερο σκοπό την ικανοποίηση των αναγκών του πελάτη



Αντώνης Λοΐζου, FRICS  
 Διευθύνων Σύμβουλος