

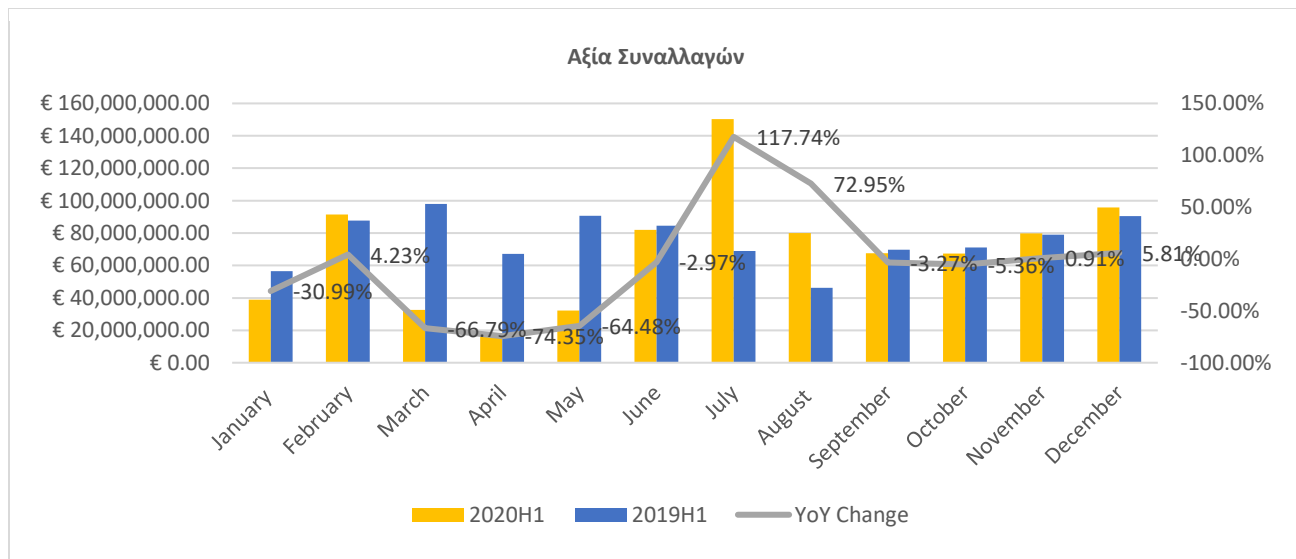
ΛΕΥΚΩΣΙΑ: ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ 2020



ΟΓΚΟΣ ΚΑΙ ΑΞΙΑ ΣΥΝΑΛΛΑΓΩΝ

Τα αποτελέσματα, τόσο για τον όγκο, όσο και για την αξία των πωλήσεων ακινήτων, έχουν επηρεαστεί σημαντικά από την εξάπλωση του νέου κορονοϊού SARS-CoV-2. Από την αρχή του έτους, η κίνηση στην αγορά ακινήτων παρουσίασε σημαντική κάμψη σε σχέση με την ίδια περίοδο πέρυσι, ιδιαίτερα κατά τους πρώτους εννέα μήνες. Η αγορά φαίνεται να ανάκαμψε κατά τους καλοκαιρινούς μήνες Ιουνίου και Ιουλίου και έφτασε σε επίπεδα παρόμοια με τους αντίστοιχους μήνες της περσινής χρονιάς, αντικατοπτρίζοντας εν μέρει (i) τη θετική αντιμετώπιση της πανδημίας, (ii) τον εποχιακό χαρακτήρα της αγοράς και (iii) την ανέκαθεν προτίμηση των Κυπρίων στην αγορά ακινήτων.

Τα στοιχεία καταδεικνύουν πως η Λευκωσία είναι η επαρχία που επηρεάστηκε το λιγότερο από αρνητικούς εξωγενείς παράγοντες. Κατά την πιο πάνω περίοδο καταγράφηκαν συνολικά 3.990 συναλλαγές ύψους €834,9εκ. περίπου. Σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, οι συναλλαγές φαίνεται να έτυχαν μείωσης -7,9% σε όγκο και -8,3% σε αξία. Η μεγαλύτερη μείωση καταγράφηκε κατά τον μήνα Απρίλιο, όπου έφτασε το -85,4% σε όγκο και -74,4% σε αξία συναλλαγών. Η μεγάλη ανάκαμψη φαίνεται να πραγματοποιήθηκε τον Ιούλιο, όπου σε αξία ανήλθε στα 117,7% περίπου σε σχέση με την προηγούμενη χρονιά. Είναι σημαντικό να αναφερθεί πως, κατά μέσο όρο, η τετραμηνία Αυγούστου – Νοεμβρίου είχε θετικό πρόσημο, με 13,8% αύξηση σε όγκο συναλλαγών και 71% σε αξία σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο.



Περισσότερο από κάθε άλλη επαρχία, η Λευκωσία κυριαρχείται από Κύπριους αγοραστές, οι οποίοι αποτέλεσαν το 92% του συνόλου των πωλήσεων. Ακολουθούν οι Ευρωπαίοι αγοραστές, που αποτελούν το 6% και οι μη Ευρωπαίοι με το μικρότερο μερίδιο της τάξης του 2%. Οι συναλλαγές από ξένους αγοραστές στην επαρχία παρουσίασε αύξηση ύψους 309.6% σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Οι Ευρωπαίοι αγοραστές κατέγραψαν τη μεγαλύτερη αύξηση με ποσοστό 391,7% και οι μη Ευρωπαίοι 152%.

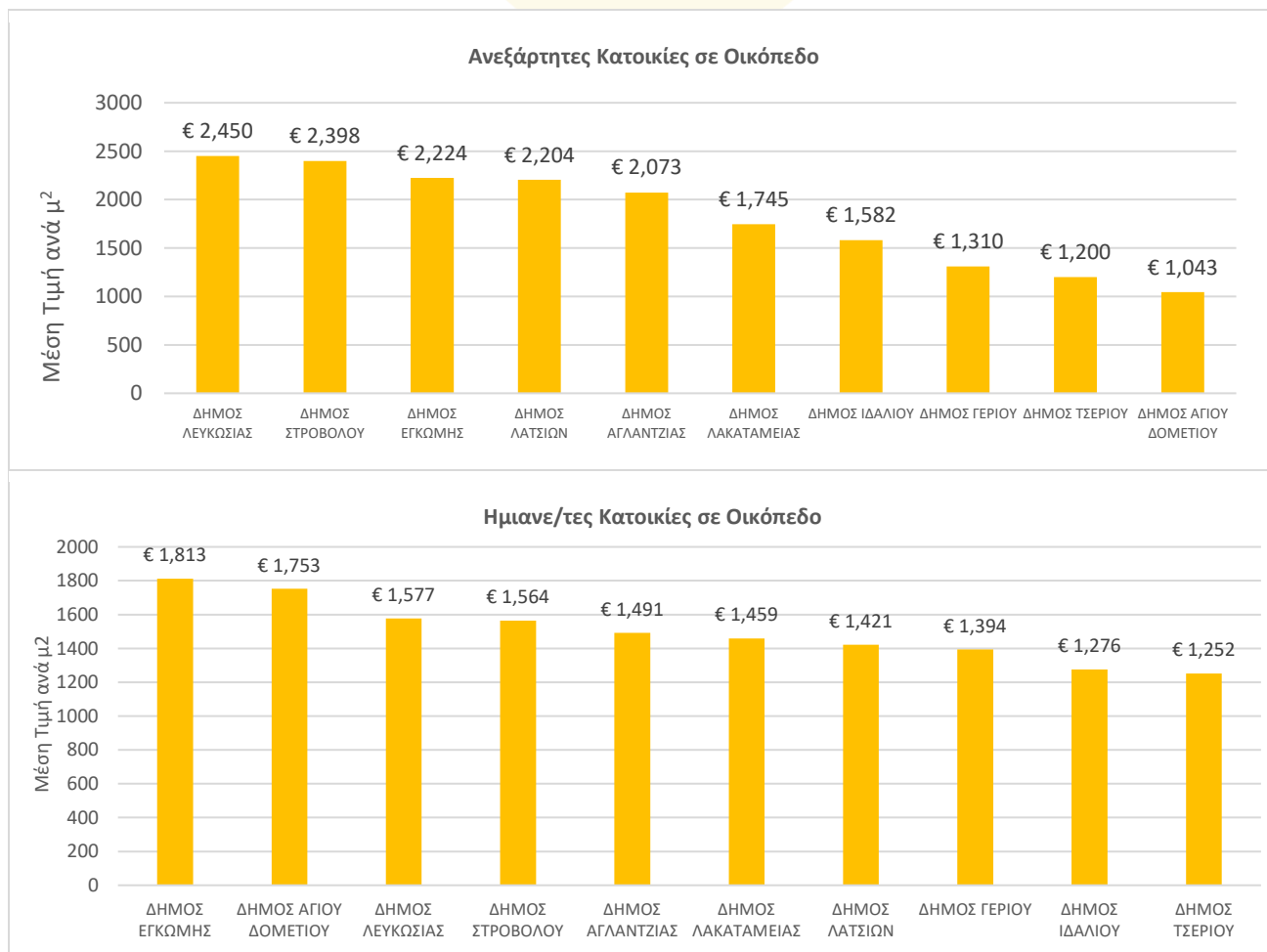
ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Κατά την περίοδο Ιανουαρίου – Δεκεμβρίου 2020, η τάση αναφορικά με τις πωλήσεις των ακινήτων στη Λευκωσία, όπως καταγράφονται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, φαίνεται να ακολουθεί αυτή των δύο προηγούμενων χρόνων και να αντιστέκεται στις αρνητικές πιέσεις που δέχεται η οικονομία. Αυτό συμβαίνει κυρίως γιατί (i) η αγορά της Λευκωσίας κυριαρχείται ως επί το πλείστο από ντόπιους, (ii) η επιθυμία για αγορά ακινήτου με σκοπό την ιδιοκατοίκηση παραμένει ισχυρή και (iii) υπάρχουν τα ελκυστικά χαμηλά δανειστικά επιτόκια σε συνδυασμό με τα πακέτα επιδότησης επαγγελματικών/στεγαστικών επιτοκίων της Κυβέρνησης.

ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Στους δέκα δήμους της πρωτεύουσας καταγράφηκαν συνολικά 116 πωλήσεις κατοικιών αξίας €27.5εκ. περίπου. Η υψηλότερη μέση τιμή ανά τ.μ. ανεξάρτητων κατοικιών καταγράφηκε στον Δήμο Λευκωσίας με €2,450/τ.μ. Ακολουθεί ο Δήμος Στροβόλου με €2,398/τ.μ., ο Δήμος Έγκωμης με €2,224/τ.μ. και ο Δήμος Λατσιών με €2,204/τ.μ. Η χαμηλότερη μέση τιμή καταγράφεται στον Δήμο Αγ. Δομετίου με €1,043/τ.μ.

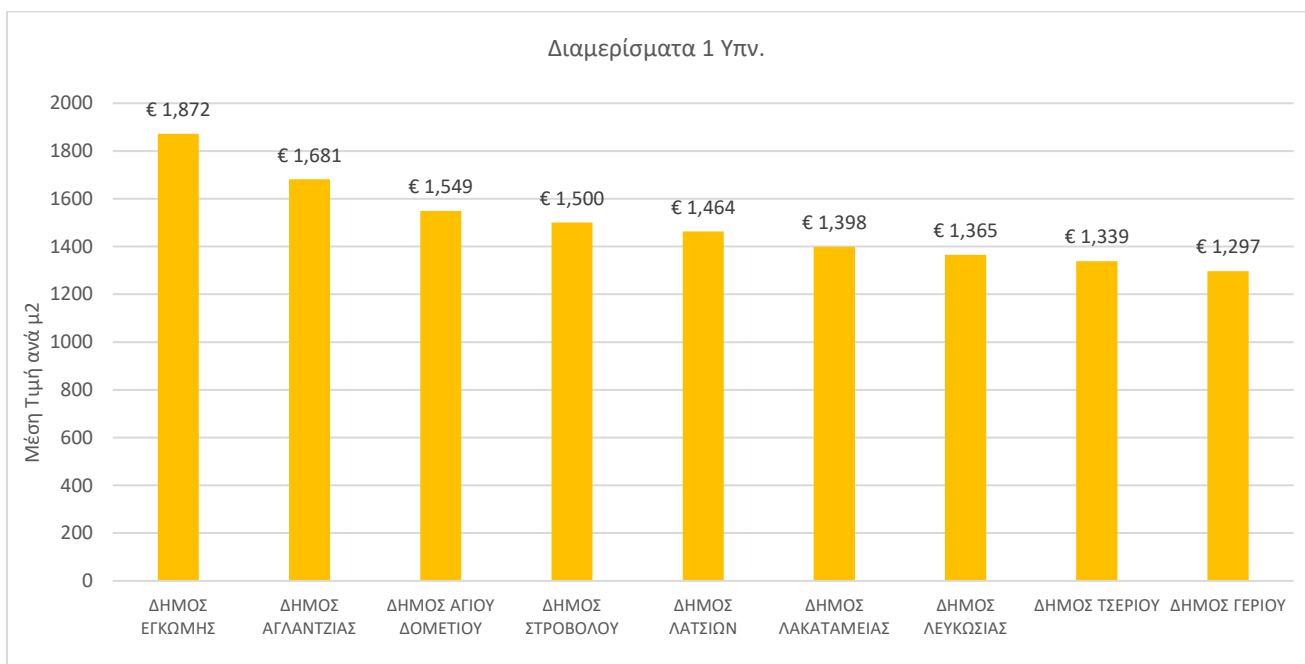
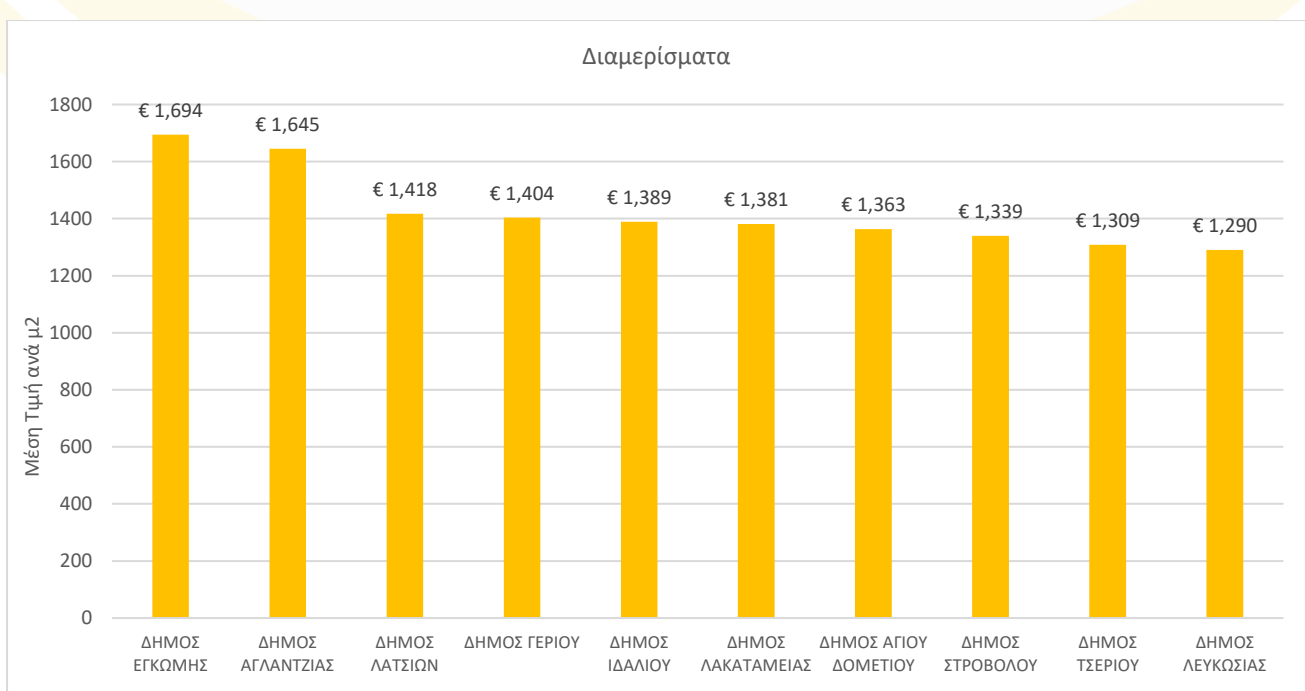
Ο Δήμος Έγκωμης κατέγραψε την υψηλότερη μέση τιμή στην περίπτωση των ημιανεξάρτητων κατοικιών με €1,813/τ.μ., ακολουθεί ο Δήμος Αγ. Δομετίου με €1,753/τ.μ. και ο Δήμος Λευκωσίας με €1,577/τ.μ. Στους Δήμους Ιδαλίου και Τσερίου καταγράφηκαν οι χαμηλότερες τιμές με €1,276/τ.μ. και €1,252/τ.μ. αντίστοιχα.



ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ

Η κατηγορία των διαμερισμάτων παρουσίασε τη μεγαλύτερη κινητικότητα στην αγορά της Λευκωσίας, με συνολικά 810 πωλήσεις αξίας €105,3 εκ. περίπου. Οι υψηλότερες μέσες τιμές ανά τ.μ. κατά την περίοδο αναφοράς καταγράφεται στον Δήμο Έγκωμης με €1,694/τ.μ. και στον Δήμο Αγλαντζιάς με €1,645/τ.μ. Οι υπόλοιποι Δήμοι ακολουθούν χωρίς μεγάλες διακυμάνσεις στις μεταξύ τους τιμές, με μέσω όρο τα €1,360/τ.μ. περίπου.

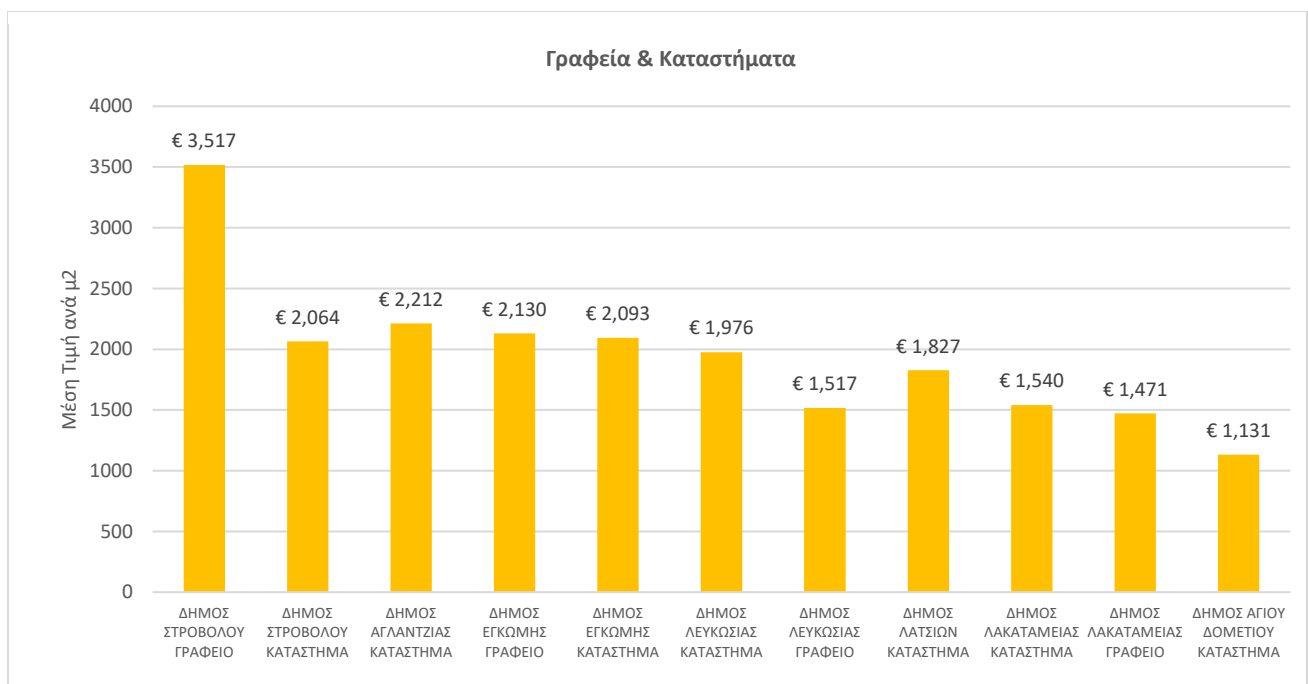
Στον Δήμο Έγκωμης καταγράφεται και η ψηλότερη τιμή, €1,872/τ.μ., στην περίπτωση των διαμερισμάτων ενός υπνοδωματίου. Ακολουθούν οι Δήμοι Αγλαντζιάς και Αγίου Δομετίου με €1,681/τ.μ. και €1,549/τ.μ. αντίστοιχα. Η χαμηλότερη τιμή διαμερισμάτων ενός υπνοδωματίου καταγράφηκε στον Δήμο Γερίου με €1,297/τ.μ.



ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Γραφεία: η αγορά γραφειακών χώρων κατέγραψε 23 συναλλαγές συνολικής αξίας €5,1 εκ. σε τέσσερις Δήμους. Η αγορά φαίνεται πως κυριαρχείται από τον Δήμο Στροβόλου, ο οποίος εξελίχθηκε τα τελευταία χρόνια σε ξεχωριστό επιχειρηματικό κέντρο. Αυτό αντικατοπτρίζεται και στο ύψος της μέσης τιμής ανά τ.μ. η οποία ανέρχεται στα €3,517/τ.μ. Στον Δήμο Έγκωμης η μέση τιμή ανέρχεται στα €2,130/τ.μ., στον Δήμο Λευκωσίας στα €1,517/τ.μ. και στον Δήμο Λακατάμειας στα €1,471/τ.μ.

Καταστήματα: η αγορά εμπορικών χώρων/καταστημάτων κατά το έτος 2020 περιορίστηκε σε επτά Δήμους και συνολικά 64 αγοραπωλησίες συνολικής αξίας €7,5εκ. περίπου. Ο Δήμος Αγλαντζιάς κατέγραψε την υψηλότερη μέση τιμή με €2,212/τ.μ. και ακολούθως οι Δήμοι Έγκωμης και Στροβόλου με €2,093/τ.μ. και €2,064/τ.μ. αντίστοιχα. Η χαμηλότερη μέση τιμή καταγράφεται στον Δήμο Αγίου Δομετίου με €1,131/τ.μ.

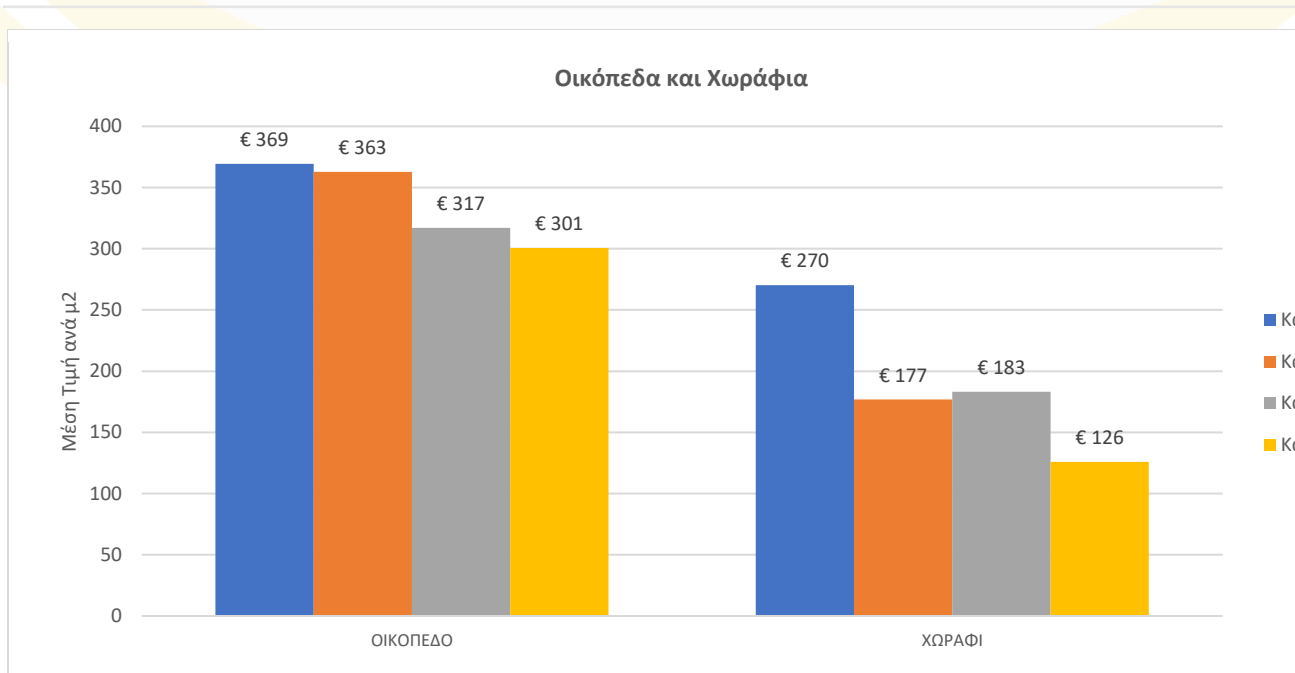


ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ

Το ενδιαφέρον των αγοραστών για **οικιστικά οικόπεδα** φαίνεται να διατηρείται σε ικανοποιητικά προς ψηλά επίπεδα. Κατά την περίοδο αναφοράς καταγράφηκαν 320 συναλλαγές συνολικής αξίας €51,188,211. Οι υψηλότερες μέσες τιμές καταγράφηκαν στις οικιστικές ζώνες Κα5 και Κα6 με €369/τ.μ. και €363/τ.μ. αντίστοιχα. Ακολουθούν οι ζώνες Κα7 με €317/τ.μ. και Κα8 με €301/τ.μ.

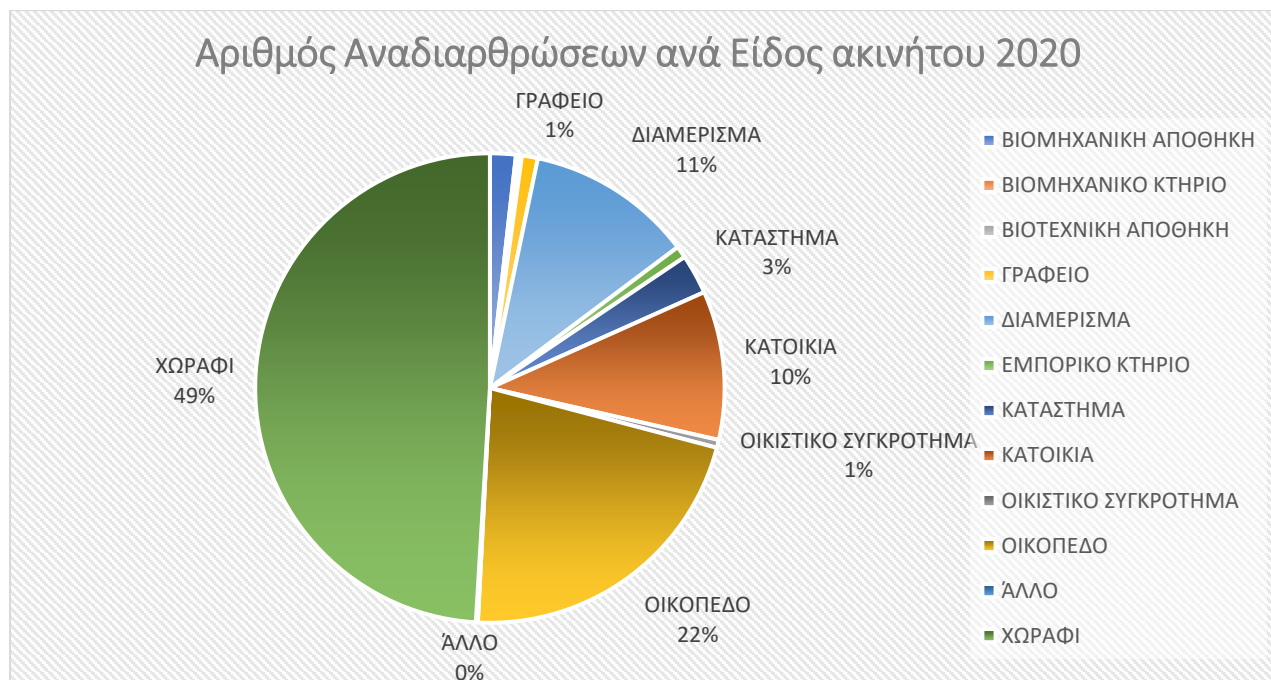
ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΧΩΡΑΦΙΑ

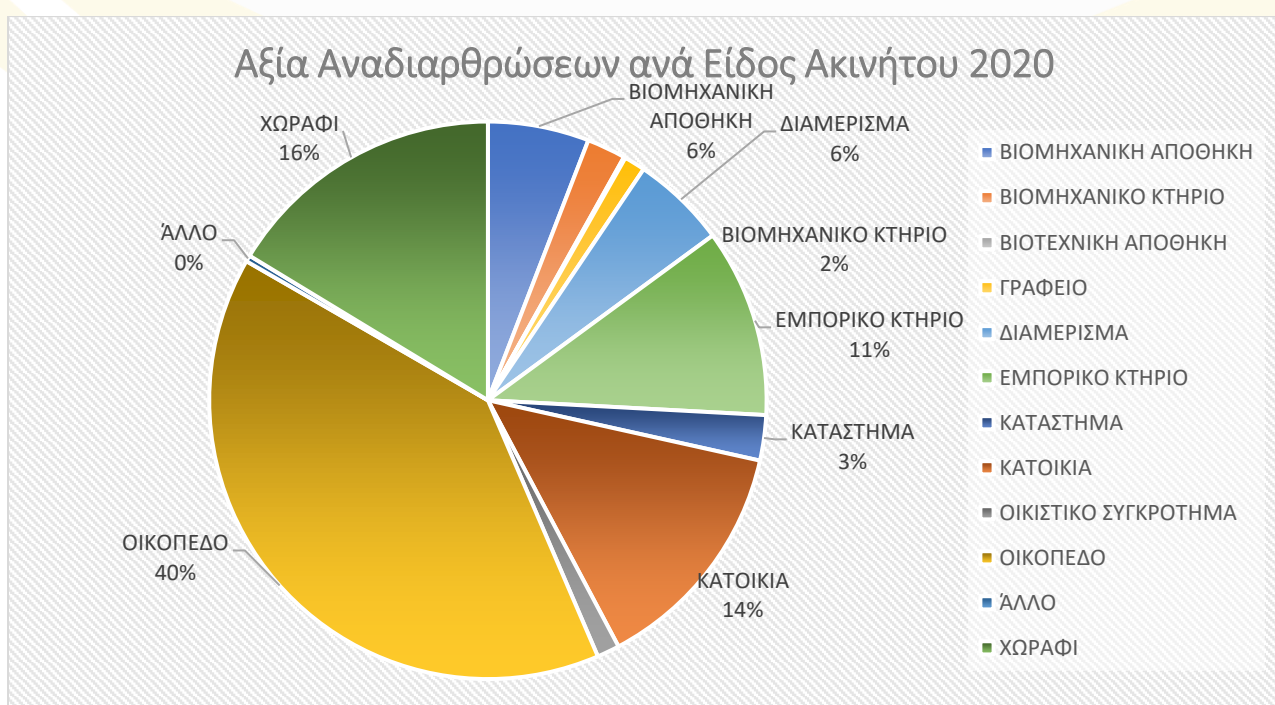
Οι συναλλαγές **οικιστικών χωραφιών** κατέγραψαν αξιόλογη κινητικότητα στην Επαρχία Λευκωσίας. Συνολικά καταγράφηκαν 108 συναλλαγές με την υψηλότερη μέση τιμή να καταγράφεται στη ζώνη Κα5 με €270/τ.μ. και ακολουθεί η Κα7 με €183/τ.μ. και Κα6 με €177/τ.μ. Η χαμηλότερη αξία καταγράφηκε στη ζώνη Κα8 με €126/τ.μ.



ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΘΗΚΕΣ

Κατά το 2020, στη Λευκωσία έλαβαν χώρα 732 αναδιαρθρώσεις συνολικής αξίας €179,1 εκ. περίπου. Οι περισσότερες αφορούσαν χωράφια, σε ποσοστό 49%. Ακολουθούν τα οικόπεδα με 22%, τα διαμερίσματα με 11% και οι κατοικίες με 10%. Η εικόνα αυτή διαφοροποιείται αναλύοντας τις αξίες των αναδιαρθρώσεων, αφού υπερτερούν αυτές που αφορούν οικόπεδα με συνολική αξία περίπου €71,2 εκ., ή 40%. Ακολουθούν οι αναδιαρθρώσεις χωραφιών με €29,2 εκ., ή 16%, και κατοικιών με €24,6 εκ., ή 14%.





Οι υποθήκες κατά την ίδια περίοδο στην επαρχία Λευκωσίας, έτυχαν μείωσης 7,6% σε αριθμό και 14,6% σε αξία σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Παρόλο που σε γενικές γραμμές παρατηρήθηκε αύξηση τους περισσότερους μήνες, η ετήσια μείωση της περιόδου Μαρτίου – Μαΐου ήταν τόσο ισχυρή (κατά μέσο όρο 190,5% σε αριθμό και 207,5% σε αξία) που κράτησε την τάση σε αρνητικό επίπεδο.

ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΑΞΙΕΣ ΑΓΟΡΑΣ, ΕΝΟΙΚΙΑ ΚΑΙ ΑΠΟΔΟΣΕΙΣ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Σύμφωνα με τον δείκτη τιμών ακινήτων του RICS Cyprus το τέταρτο τρίμηνο του έτους καταγράφηκαν πολύ μικρές διακυμάνσεις σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο. Τη μεγαλύτερη μείωση παρουσίασαν οι κατοικίες με περίπου 0,3%, και οι αποθήκες περίπου 0,2%. Αντίθετα, οι αξίες διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 0,1% ενώ για εμπορικά ακίνητα και γραφεία παρέμειναν σταθερές.

Σταθερά κρατήθηκαν και τα ενοίκια με μείωση 4,35% στα εμπορικά ακίνητα μόνο.

Οι αποδόσεις επίσης συγκρατούνται σε συγκριτικά υψηλά επίπεδα ιδιαίτερα λαμβάνοντας υπόψη τα σχεδόν μηδενικά καταθετικά επιτόκια. Οι αποδόσεις για διαμερίσματα, εμπορικά ακίνητα, αποθήκες και γραφεία κυμαίνονται μεταξύ 4,8%-5,8%. Τη χαμηλότερη απόδοση έχουν οι κατοικίες με 2,6%.

	Πωλήσεις	31/12/20	Ενοίκιο	Q4 2020			
	Μεταβολή	Μέση τιμή	Μεταβολή	Μέσο Μηνιαίο Ενοίκιο	Απόδοση	Τιμή/μ ²	Ενοίκιο/μ ² /μήνα
Λευκωσία							
Διαμερίσματα	0,09%	€ 134.799	0,00%	€ 543	4,8%	€ 1.595	€ 6,43
Κατοικίες	-0,29%	€ 432.384	0,00%	€ 955	2,6%	€ 1.730	€ 3,82
Εμπορικά	0,00%	€ 518.467	-4,35%	€ 2.400	5,6%	€ 4.444	€ 20,57
Αποθήκες	-0,18%	€ 1.289.259	0,00%	€ 6.140	5,7%	€ 645	€ 3,07
Γραφεία	0,00%	€ 763.764	0,00%	€ 3.712	5,8%	€ 3.819	€ 18,56

ΑΔΕΙΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Οι άδειες οικοδομής που έχουν εκδοθεί στη Λευκωσία κατά την περίοδο Ιανουαρίου –Δεκεμβρίου 2020 είναι ελαφρώς περισσότερες από την αντίστοιχη περσινή, ένας θετικός οiwνός για το μέλλον της αγοράς στην πρωτεύουσα. Συγκεκριμένα, κατά την περίοδο αναφοράς, ο αριθμός των αδειών οικοδομής είναι αυξημένος κατά 7,2% περίπου, η συνολική αξία κατά 21,39% και το συνολικό εμβαδόν κατά 19,05%.

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ - ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2020/2019				
Έτος	Αριθμός αδειών	Εμβαδόν (μ ²)	Αξία (€000'ς)	Αριθμός οικιστ. μονάδων
2019	2534	624,687	669,766	2875
2020	2717	743,698	813,056	3275
Δ%	7,2%	19,05%	21,39%	13,91%

ΕΜΕΙΣ

Η Landbank Property Consultants LTD ιδρύθηκε το 2009 με σκοπό να παρέχει στους πελάτες της υψηλής ποιότητας, εξατομικευμένες συμβουλευτικές υπηρεσίες στην κυπριακή αγορά ακινήτων. Οι αρχές μας βασίζονται σε δύο θεμελιώδεις πυλώνες: τις μοναδικές απαιτήσεις των πελατών μας κατά την αγορά κατοικίας, επιχείρησης ή επενδυτικού ακινήτου και την εκτεταμένη και απaráμιλλη γνώση της τοπικής αγοράς ακινήτων. Ως εκ τούτου, έχουμε διαμορφώσει μια δομημένη και καλά ενημερωμένη προσέγγιση που διασφαλίζει ότι οι ειδικοί μας μπορούν να παρέχουν τις καλύτερες δυνατές λύσεις για τις ανάγκες σας.

Μέσω του καινοτόμου εργαλείου μας [Real Estate Market Intelligence](#) αναλύεται και ταξινομείται με ακρίβεια ένα τεράστιο χαρτοφυλάκιο δεδομένων πέραν των 100,000 συναλλαγών Παγκύπρια.

ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΗΣΤΕ ΜΑΖΙ ΜΑΣ

Landbank Real Estate Analytics

43A Tseriou Av., Strovolos 2040, Nicosia, Cyprus

(+357) 22 276 099

info@landbankanalytics.com.cy

www.landbankanalytics.com.cy