

Αναδιαρθρώσεις ακινήτων και νέες υποθήκες (Ιανουάριος – Σεπτέμβριος 2022)



ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η οικονομία, τόσο σε παγκόσμιο όσο και σε εγχώριο επίπεδο, βρίσκεται εδώ και μερικά χρόνια ενώπιον ιδιαίτερα μεγάλων δυσχερειών, από την αντιμετώπιση της πανδημίας μέχρι και τον αντίκτυπο του πολέμου στην Ουκρανία. Παρόλα αυτά, η κυπριακή οικονομία φαίνεται προς το παρόν να επιδεικνύει ανθεκτικότητα καταγράφοντας θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης.

Σε μακρο-επίπεδο οι δράσεις επικεντρώνονται στην αντιμετώπιση της μεγάλης αβεβαιότητας και του αυξανόμενου πληθωρισμού με στόχο τη διατήρηση της ανάπτυξης στην οικονομία ενώ στο μικρο-επίπεδο είναι σημαντικό, τόσο για τις επιχειρήσεις όσο και για τα νοικοκυριά, να καταφέρουν στο μεσοδιάστημα να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.

Στον εγχώριο τραπεζικό τομέα, η καθαρή ζήτηση για όλες τις κατηγορίες δανείων διατηρείται αμετάβλητη. Παράλληλα, οι αναδιρθρώσεις βρίσκονται σε ικανοποιητικό για τους τραπεζικούς οργανισμούς επίπεδο.

Στη Landbank Analytics, αναπτύξαμε ένα δυναμικό εργαλείο που μας παρέχει τη δυνατότητα να παρατηρούμε τις τάσεις που δημιουργούνται σε διάφορους τομείς της οικονομίας περιλαμβανομένου (i) την πρόοδο των αναδιρθρώσεων και (ii) των νέων υποθηκών. Στην παρούσα έκθεση μελετούμε την ανταπόκριση των δεικτών αυτών κατά τα τρία πρώτα τρίμηνα του έτους (Ιανουάριο – Σεπτέμβριο 2022).

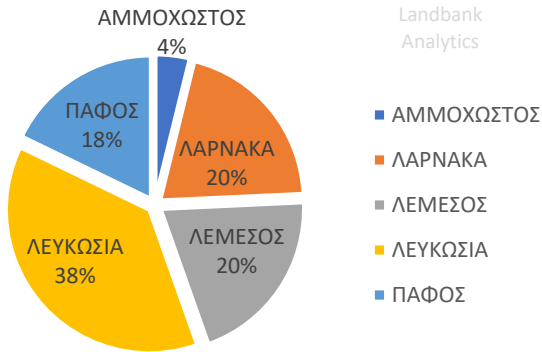
ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΕΙΣ

Κατά τα πρώτα τρία τρίμηνα του έτους (Ιανουάριος – Σεπτέμβριος 2022) ο αριθμός πωλήσεων ακινήτων Παγκύπρια ανήλθε στις 15.031, εκ των οποίων οι 886 αφορούσαν αναδιρθρώσεις δανείων, δηλαδή σε ποσοστό 5,9%. Σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο καταγράφεται μικρή αύξηση περί του 1,3%. Σε αριθμό, οι περισσότερες αναδιρθρώσεις καταγράφονται στην Επαρχία Λευκωσίας με ποσοστό 38% του συνόλου. Ακολουθεί η Λεμεσός και η Λάρνακα με 20% (για κάθε μία) και η Πάφος με 18%.

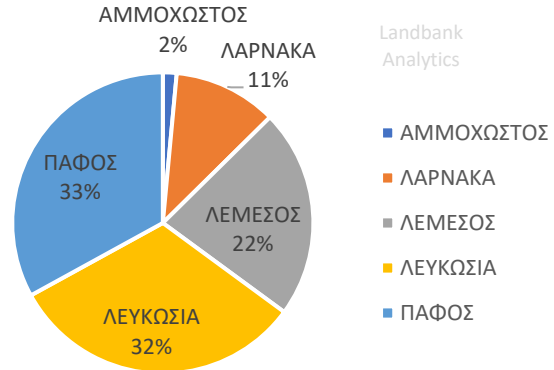
Σε αξία, οι αναδιρθρώσεις στη Λευκωσία και στην Πάφο ξεπερνούν κατά πολύ τις υπόλοιπες επαρχίες. Στην Πάφο καταγράφηκαν αναδιρθρώσεις αξίας €64.5 εκ. που αντιπροσωπεύει το 33% της αξίας των συνολικών αναδιρθρώσεων. Αντίστοιχα, στη Λευκωσία η συνολική αξία ανήλθε στα €62.4 εκ. ή 32%. Ακολουθεί η Λεμεσός με €43.9 εκ. ή 22,5% και η Λάρνακα με €21.7 εκ. ή 11%.

Συνεχίζοντας την τάση προηγούμενων χρόνων, το μεγαλύτερο ποσοστό αναδιρθρώσεων τόσο σε αριθμό όσο και σε αξία αφορά χωράφια.

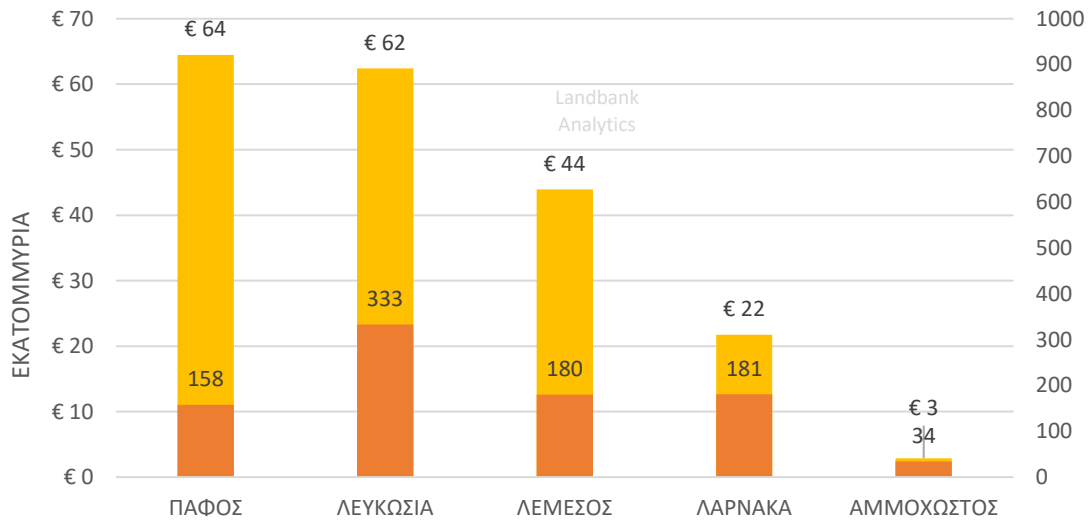
Αριθμός Αναδιαρθρώσεων ανά Επαρχία (2022Q1-Q3)



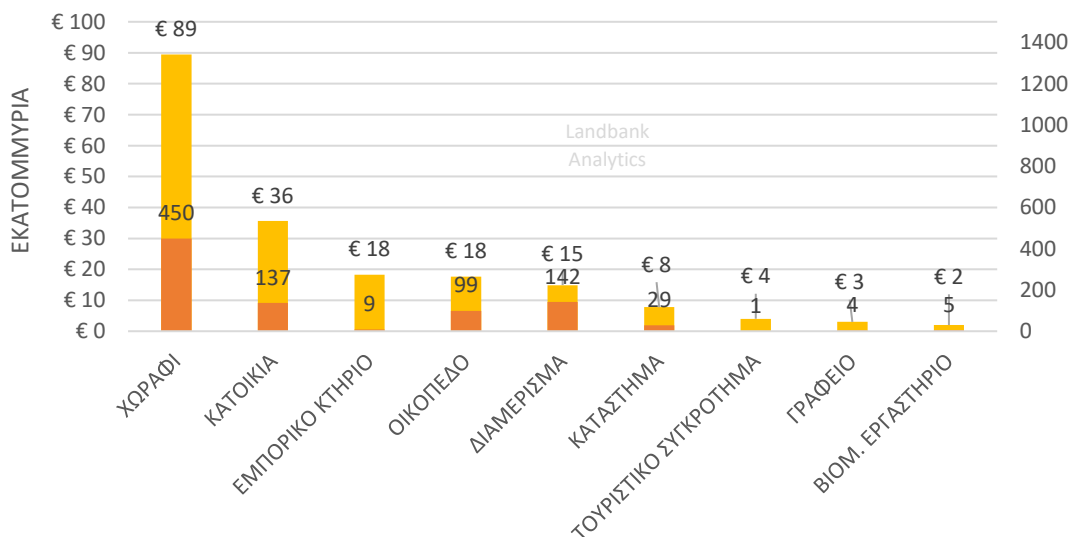
Αξία Αναδιαρθρώσεων ανά Επαρχία (2022Q1-Q3)



Σύνολο Αναδιαρθρώσεων ανά Επαρχία (Αριθμός και Αξία)



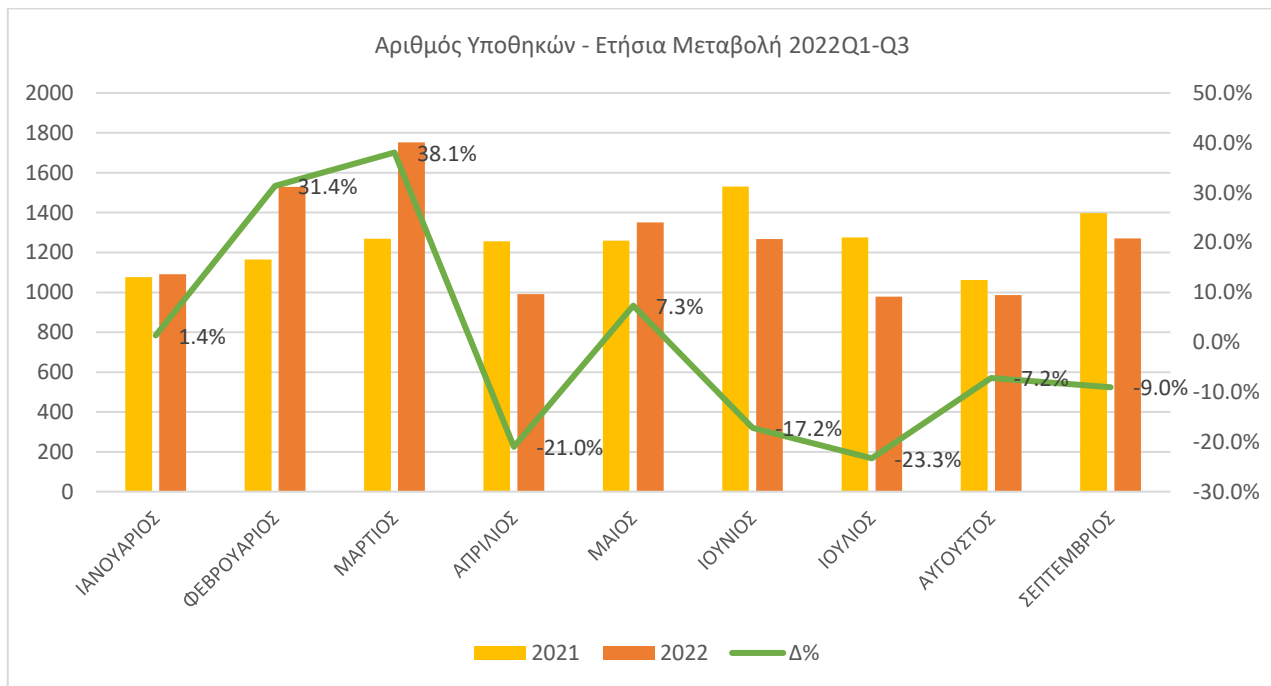
Σύνολο Αναδιαρθρώσεων ανά Είδος Ακινήτου (Αριθμός και Αξία)



ΥΠΟΘΗΚΕΣ

Βάσει των στοιχείων του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, κατά τους πρώτους εννέα μήνες του 2022 εκχωρήθηκαν Παγκύπρια 11.218 υποθήκες συνολικής αξίας €2.5 δις. Σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, οι υποθήκες καταγράφουν μείωση της τάξης του 0.6% σε αριθμό αλλά αύξηση 16,1% σε αξία. Η μεγαλύτερη αύξηση στον αριθμό υποθηκών (σε ετήσια βάση) καταγράφηκε το μήνα Μάρτιο όπου έφτασε το 38%. Σε αξία η μεγαλύτερη αύξηση καταγράφηκε τον Φεβρουάριο με 75,2%. Η αυξητική τάση στην αξία των υποθηκών σε σχέση με το προηγούμενο έτος φαίνεται να οδηγείται από τη δραστηριότητα στην Επαρχία Πάφου.

Επαρχία	Αριθμός Υποθηκών	Αξία Υποθηκών (€)	Ετήσια Μεταβολή - Αριθμός Υποθηκών	Ετήσια Μεταβολή - Αξία Υποθηκών
Λευκωσία	4339	€ 925.562.229	-5,16%	26,30%
Λεμεσός	3134	€ 726.193.632	4,92%	1,79%
Λάρνακα	1859	€ 298.748.424	4,67%	6,05%
Αμμόχωστος	657	€ 251.155.548	-4,23%	-0,89%
Πάφος	1229	€ 347.774.477	-2,85%	61,85%
Σύνολο Παγκύπρια	11218	€ 2.549.434.311	-0,63%	16,08%



ΛΕΥΚΩΣΙΑ

Κατά την περίοδο αναφοράς, στη Λευκωσία έλαβαν χώρα 333 αναδιαρθρώσεις, με διαφορά οι περισσότερες συγκριτικά με τις υπόλοιπες επαρχίες. Η συνολική τους αξία ανήλθε στα €62.4 εκ.. Σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο σημειώνεται ελαφρά αύξηση στον αριθμό (1,2%) αλλά μείωση στην αξία (2,4%). Οι περισσότερες αναδιαρθρώσεις αφορούσαν χωράφια, σε ποσοστό 60,8%, και ακολούθως οικόπεδα με 13,3%. Οι αναδιαρθρώσεις διαμερισμάτων καταλαμβάνουν το 12,7% και των κατοικιών το 9,5% του συνόλου. Αναλύοντας τις αξίες, οι αναδιαρθρώσεις χωραφιών αποτελούν το 30,0% με συνολική αξία €18.7 εκ. Ακολουθούν οι αναδιαρθρώσεις εμπορικών κτηρίων με €13.3 εκ., ή 21,4%, και κατοικιών με €9.3 εκ., ή 15,0%.

Οι υποθήκες στην επαρχία Λευκωσίας κατά τα πρώτα τρία τρίμηνα του έτους, έτυχαν μείωσης 5,2% σε αριθμό αλλά αύξησης 26.3% σε αξία σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Σημαντική (ετήσια) αύξηση παρατηρήθηκε τους μήνες το Φεβρουάριο και Μάρτιο που έφτασε το 179% σε αξία και 43.6% σε αριθμό αντίστοιχα.

ΛΕΜΕΣΟΣ

Τα πρώτα τρία τρίμηνα του 2022, καταγράφηκαν συνολικά 180 αναδιαρθρώσεις δανείων αξίας περί των €43.9 εκ. Σε ετήσια βάση καταγράφεται μείωση ύψους 20,7% σε αριθμό και 17,2% σε αξία. Οι περισσότερες αναδιαρθρώσεις αφορούν γη, με το 56,1% του συνόλου να αποτελείται από χωράφια και το 7,2% από οικόπεδα. Οι αναδιαρθρώσεις κατοικιών ακολουθούν με 22,8%. Σε αξία, υπερτερούν οι αναδιαρθρώσεις κατοικιών με €17.0 εκ., ή 38,8% της συνολικής αξίας. Ακολουθούν τα χωράφια με €14.9 εκ., ή 33,9%, και τα οικόπεδα με €4.0 εκ. ή 9,0%.

Στην Επαρχία Λεμεσού καταγράφεται ετήσια αύξηση ύψους 4,9% σε αριθμό και 1,8% σε αξία υποθηκών. Η θετική τάση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη διμηνία Φεβρουαρίου-Μαρτίου, όπου η αύξηση σε σχέση με την περσινή περίοδο ανήλθε, κατά μέσο όρο, στο 71,9% σε αριθμό και 58,6% σε αξία.

ΛΑΡΝΑΚΑ

Στην Επαρχία Λάρνακας καταγράφηκαν 181 αναδιαρθρώσεις συνολικής αξίας €21.8 εκ. Σε σύγκριση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο, σημειώνεται αύξηση 26,6% στον αριθμό και 34,1% στην αξία των υποθηκών. Ανά κατηγορία ακινήτου, οι περισσότερες αναδιαρθρώσεις αφορούσαν χωράφια (91 ή 50,3%) και οικόπεδα (24 ή 13,3%). Ακολουθούν τα διαμερίσματα (25 ή 13,8%) και οι κατοικίες (33 ή 18,2%). Παρατηρώντας τις αξίες, το μεγαλύτερο μέρος αφορά χωράφια με €6.1 εκ. ή 27,9% και οικόπεδα με €4.3 εκ. ή 20,1%

Η τάση στην εκχώρηση υποθηκών στην Επαρχία Λάρνακας καταγράφει θετικό πρόσημο σε ετήσια βάση τόσο σε αριθμό (4,7%) όσο και σε αξία (6,1%). Η μεγαλύτερη αύξηση σε ετήσια βάση καταγράφηκε τους μήνες Ιανουάριο (56,5% σε αριθμό) και Φεβρουάριο (103,6% σε αξία), περιορίζοντας τις όποιες αρνητικές επιδόσεις άλλων μηνών.

ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ

Στην Επαρχία Αμμοχώστου καταγράφηκαν οι λιγότερες αναδιαρθρώσεις, 34 σε αριθμό (μείωση 8,1% YOY), αξίας €2.9 εκ. περίπου (μείωση 43,7% YOY). Το 47.1% αφορά διαμερίσματα, το 32,4% χωράφια και το 8,8% κατοικίες και καταστήματα. Σε αξία, οι αναδιαρθρώσεις διαμερισμάτων έφτασαν τα €1.3 εκ. αποτελώντας το 45,4% του συνόλου. Ακολουθούν τα χωράφια με €0.64 εκ. ή 22,0%, και οι κατοικίες με €0.43 εκ., ή 15,0%.

Οι υποθήκες στην επαρχία Αμμοχώστου καταγράφουν γενικά καθοδική τάση, τόσο στον αριθμό (4,2%) όσο και στην αξία (0,9%). Αξιοσημείωτη είναι παρόλα αυτά η αύξηση που σημειώθηκε στην αξία των υποθηκών τον Σεπτέμβριο, η οποία ήταν της τάξεως του 360%.

ΠΑΦΟΣ

Τέλος, οι αναδιαρθρώσεις στην Επαρχία Πάφου κατέγραψαν αύξηση σε ετήσια βάση ύψους 13,7% σε αριθμό και 211,1% σε αξία. Συνολικά, καταγράφηκαν 158 αναδιαρθρώσεις αξίας €64.5 εκ. Σε αριθμό, το 60,8% των αναδιαρθρώσεων αφορά χωράφια και το 13,3% οικόπεδα. Σε αξία, το μεγαλύτερο ποσό αναδιαρθρωμένων ακινήτων, €49.0 εκ. ή 76,1%, αφορούσε χωράφια και €4.0 εκ. περίπου, ή 6,25%, αφορούσε τουριστικά συγκροτήματα.

Η Πάφος φαίνεται να ανακάμπτει από τις αρνητικές επιδόσεις του 2021 καταγράφοντας αύξηση σε ετήσια βάση ύψους 61.9% σε αξία αλλά μείωση 2.9% σε αριθμό. Η τάση ανάκαμψης ξεκίνησε από την αρχή του έτους ενώ οι υψηλότερες ετήσιες αυξήσεις κατά την περίοδο αναφοράς, να καταγράφονται τον Μάρτιο όσον αφορά τον αριθμό (51.8%) και τον Σεπτέμβριο όσον αφορά την αξία (900%).

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 अपαράμιλλη 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