

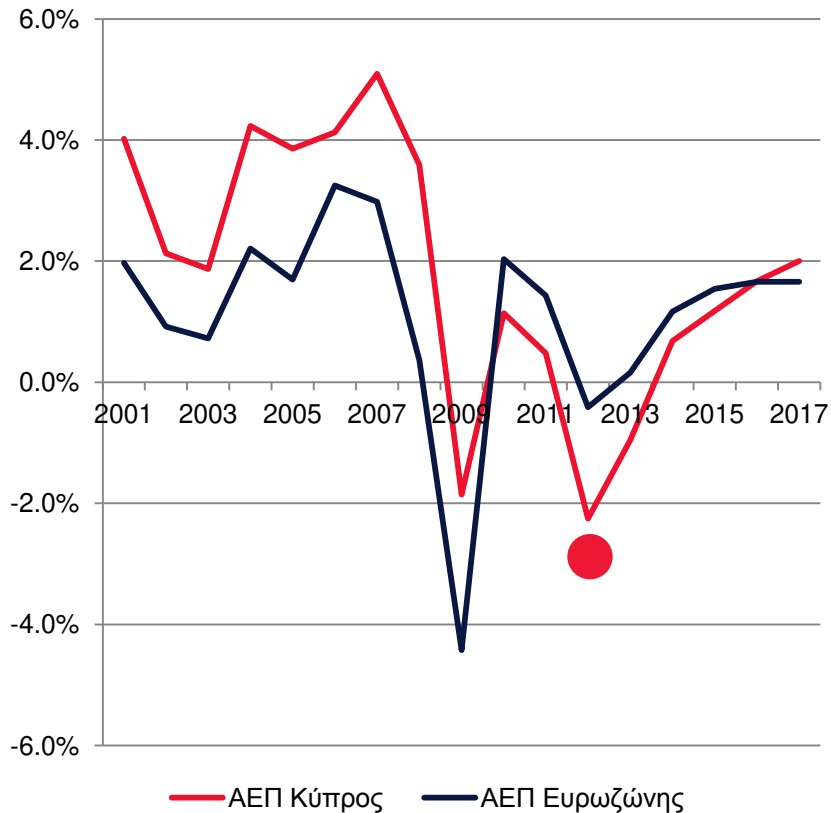
Κυπριακή Οικονομία & Κτηματαγορά (2013-2014)

Φεβρουάριος 2013



Οικονομία - ΑΕΠ & Ανεργία

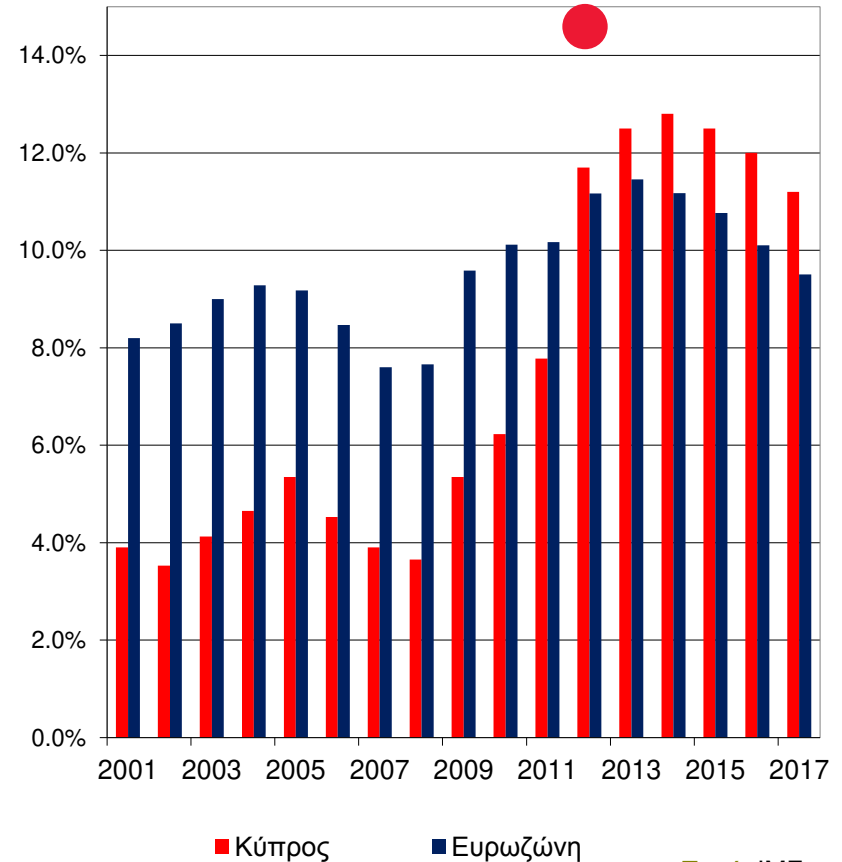
ΑΕΠ



● Αποτελέσματα 2012

Πηγή: IMF

Ανεργία



■ Κύπρος

■ Ευρωζώνη

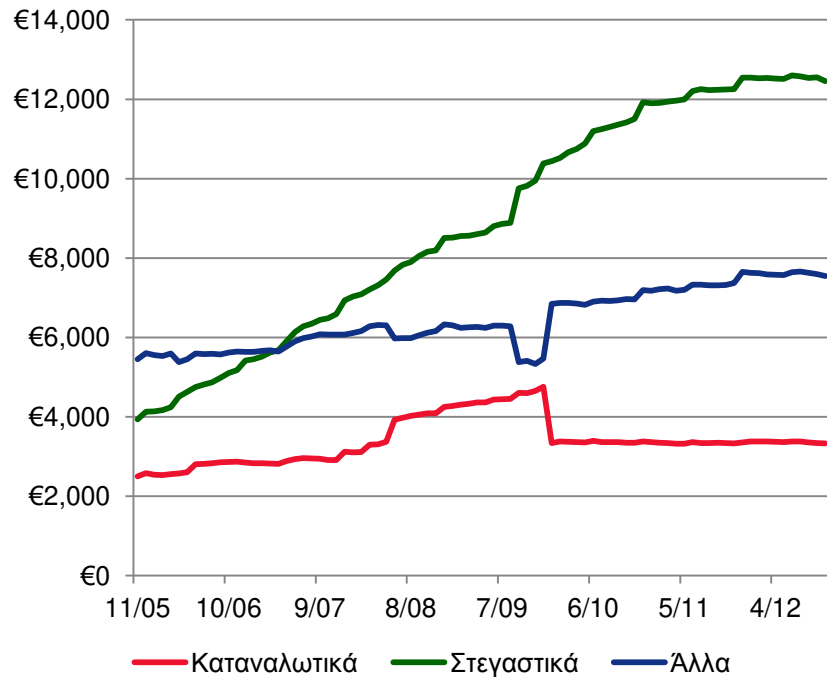
Πηγή: IMF

Η Κυπριακή οικονομία θα έχει χειρότερη απόδοση από αυτή της Ευρωζώνης. Οι προβλέψεις του IMF πρέπει να θεωρηθούν ως ιδιαίτερα θετικές, γιατί έγιναν πριν επιδεινωθεί η κατάσταση στην Κυπριακή οικονομία. Όπως διαφαίνεται, είμαστε ήδη σε πολύ χειρότερο σημείο από ότι αναμενόταν.



Οικονομία - Χρέος νοικοκυριών

Συνολικό χρέος νοικοκυριών



Πηγή: Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

Κατανομή χρέους

- Από το 2006, το χρέος των τοπικών νοικοκυριών αυξήθηκε κατά 91%. Τα καταναλωτικά δάνεια αυξήθηκαν κατά 31% και τα στεγαστικά κατά 201%.
- Το ψηλό ποσοστό του χρέους, σε συνδυασμό με την αύξηση των επιτοκίων, δημιουργούν ένα δυσβάστακτο βάρος στα νοικοκυριά.
- Επιπρόσθετα των τοπικών νοικοκυριών, υπάρχουν δάνεια €0,1δισ σε νοικοκυριά από χώρες της Ευρωζώνης και €2,1δισ σε νοικοκυριά από τρίτες χώρες.
- Ο δανεισμός σε αυτές τις δύο κατηγορίες αυξήθηκε κατά 1,023% σε νοικοκυριά από χώρες της Ευρωζώνης και κατά 1,560% σε νοικοκυριά από τρίτες χώρες σε σύγκρισή με το 2006, κάτι που δεικνύει το μέγεθος της έκθεσης των τραπεζών και της δυναμικής των ξένων κατά αυτή την περίοδο.



Οικονομία - Stress test τραπεζικού συστήματος

Παράμετροι που υιοθετήθηκαν στα stress test του τραπεζικού συστήματος

Βασικό σενάριο	2011	2012	2013	2014	2015
ΑΕΠ	0.5	-2.1	-3.0	-0.6	0.8
Ανεργία	7.9	12.0	13.2	13.5	13.0
3m Euribor	1.4	0.5	0.8	1.0	1.2
10-yr govt bond yld	7.00	6.62	6.60	6.58	6.57

Ακραίο σενάριο	2011	2012	2013	2014	2015
ΑΕΠ	0.5	-2.1	-5.2	-2.3	0.0
Ανεργία	7.9	12.0	13.8	14.6	14.5
3m Euribor	1.4	0.5	2.0	2.3	2.5
10-yr govt bond yld	7.00	6.62	8.0	7.9	7.9

Πηγή: Τοπικός τύπος

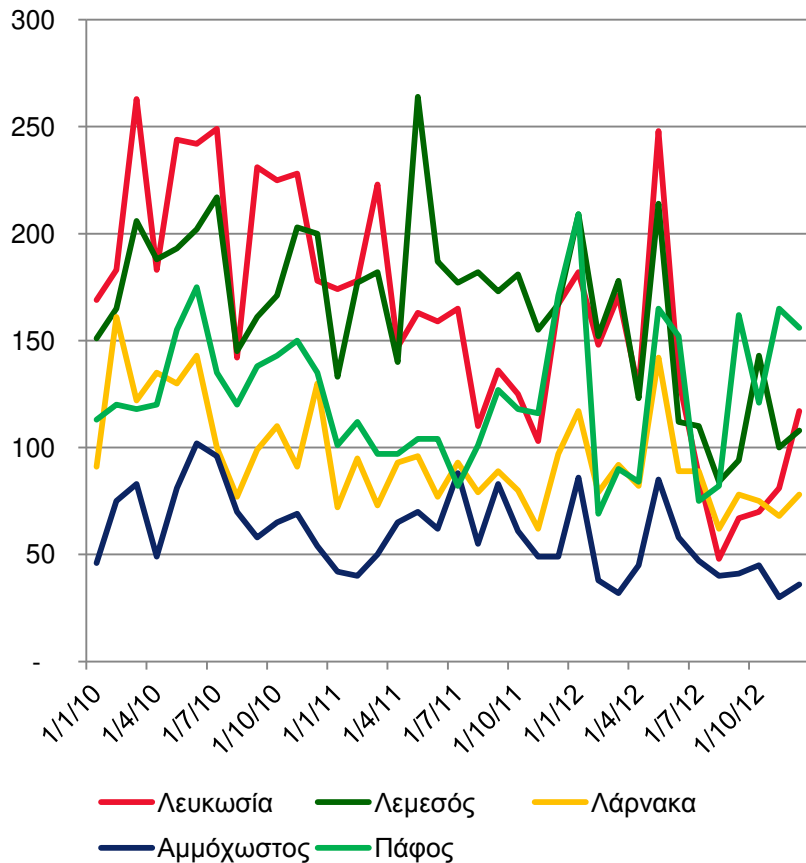
Η Κυπριακή οικονομία βρίσκεται ήδη σε χειρότερη θέση από τις μακροοικονομικές παραμέτρους που υιοθετήθηκαν στο stress test του τραπεζικού συστήματος.

Το 2012 το ΑΕΠ συρρικνώθηκε κατά **3.0%** ενώ η ανεργία έφτασε το **14.7%**.



Κτηματαγορά - Η κρίση είναι εμφανής

Αγοραπωλητήρια συμβόλαια (2010-2012)

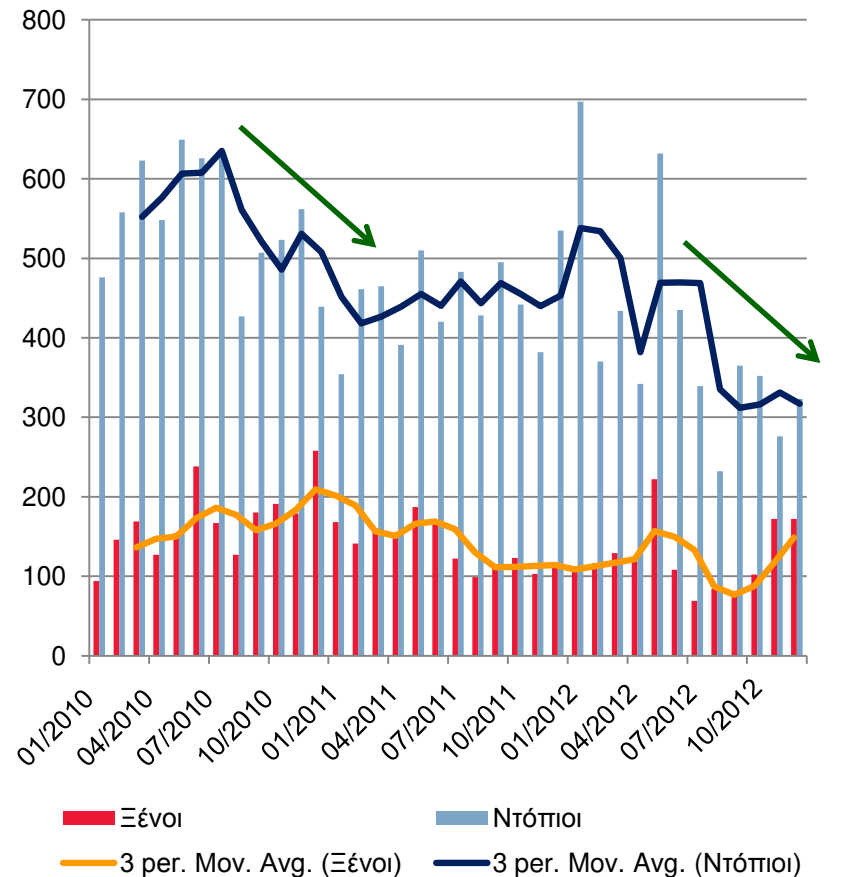


Πηγή: Κτηματολόγιο Κύπρου

Ο όγκος συναλλαγών σε όλες τις επαρχίες παραμένει στο ίδιο, χαμηλό, επίπεδο, με μειώσεις στη Λευκωσία και Λεμεσό κυρίως από ντόπιους αγοραστής.

Οι δύο αυτές αγορές βασίζονται σε σημαντικό βαθμό σε ντόπιους και άρα δεικνύει την αρχή σημαντικότερων μειώσεων στις αξίες.

Ντόπιοι Vs. Ξένοι (2010-2012)

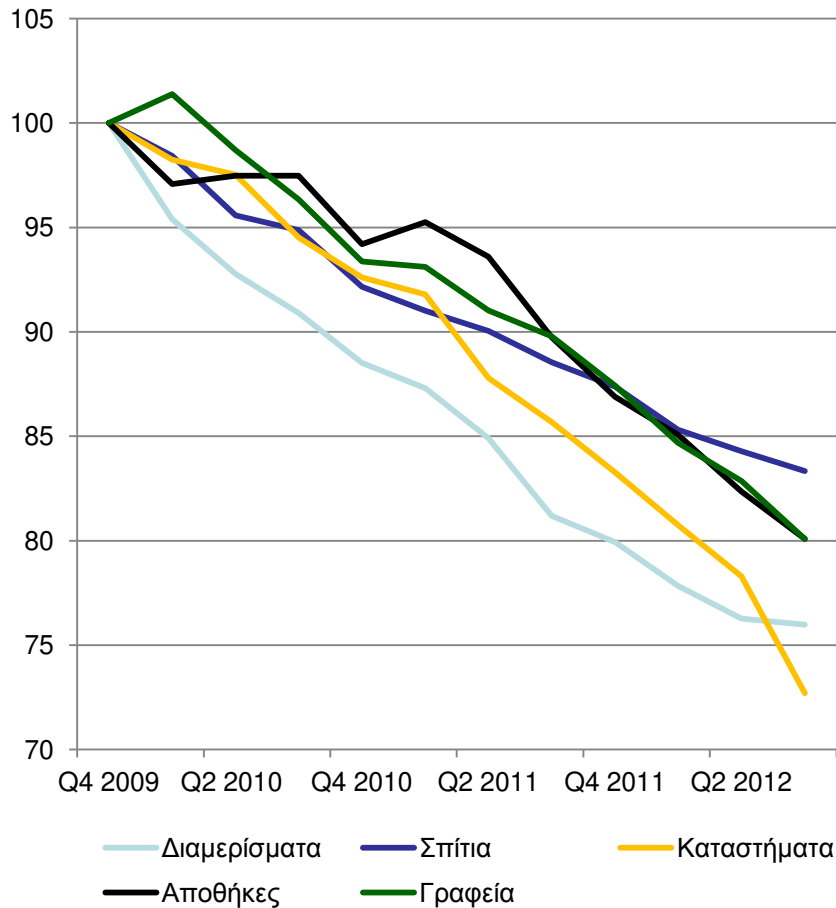


Πηγή: Κτηματολόγιο Κύπρου



Κτηματαγορά - Τιμές παγκύπρια

Τιμές σε κεντρικές περιοχές



Πηγή: RICS Cyprus

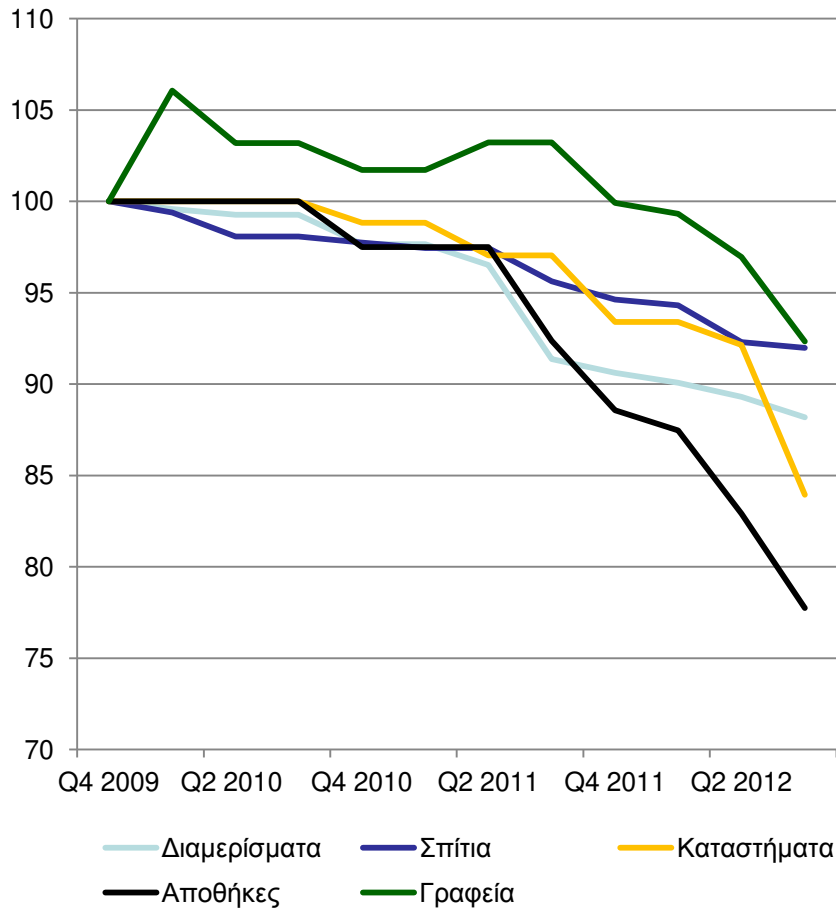
Δευτερεύοντες περιοχές και Γη

- Η ζήτηση έχει περιοριστεί σε κεντρικές περιοχές και σε ακίνητα για άμεση χρήση.
- Ως αποτέλεσμα, ενώ οι τιμές έχουν μειωθεί ήδη κατά 20% σε σχέση με το Q42009, η μείωση σε ακίνητα σε δευτερεύοντες περιοχές είναι σημαντικά μεγαλύτερη (30-50%).
- Η μείωση στις τιμές του τελικού προϊόντος, δηλαδή των διαμερισμάτων, γραφείων κτλ, οδηγεί σε μια μείωση στην αξία της γης, λόγω του ότι η αξία της γης αποτελεί αποτέλεσμα της τιμής πώλησης του «προϊόντος» (ακινήτων) που αναπτύσσονται ή μπορούν να αναπτυχθούν πάνω της. Αφού η τιμή των ακινήτων θα μειώνεται, τότε η αξία της γης θα μειωθεί περισσότερο για να αντικατοπτρίσει τόσο αυτή την μείωση αλλά και το αυξημένο ρίσκο του επενδυτή/ developer.



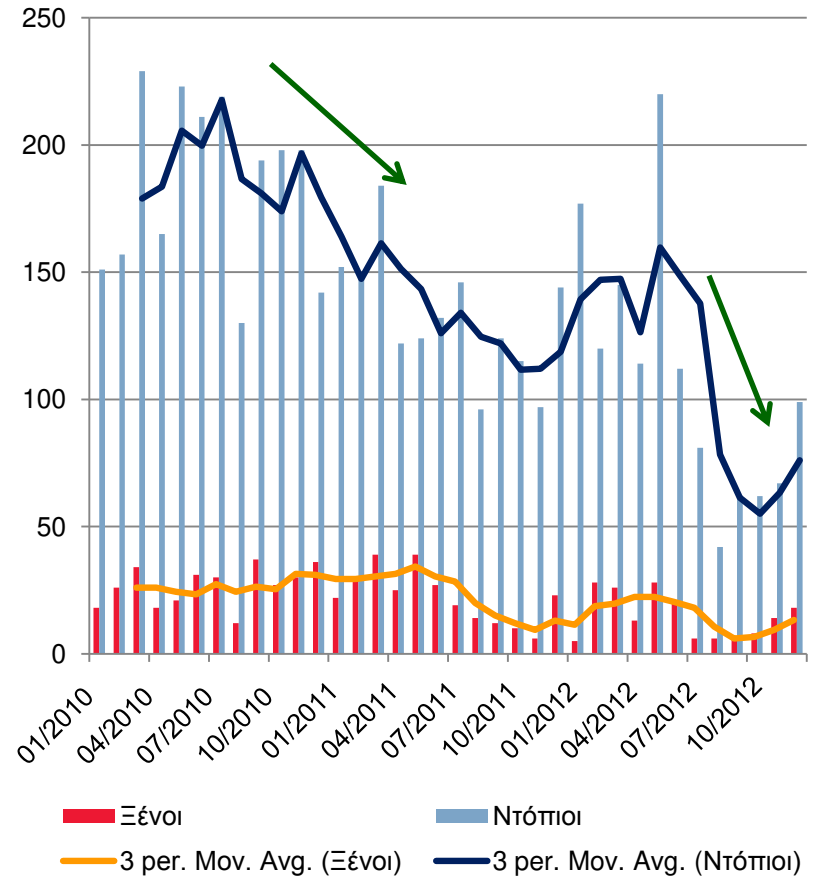
Κτηματαγορά - Λευκωσία

Τιμές σε κεντρικές περιοχές



Πηγή: RICS Cyprus

Ντόπιοι Vs. Ξένοι (2010-2012)



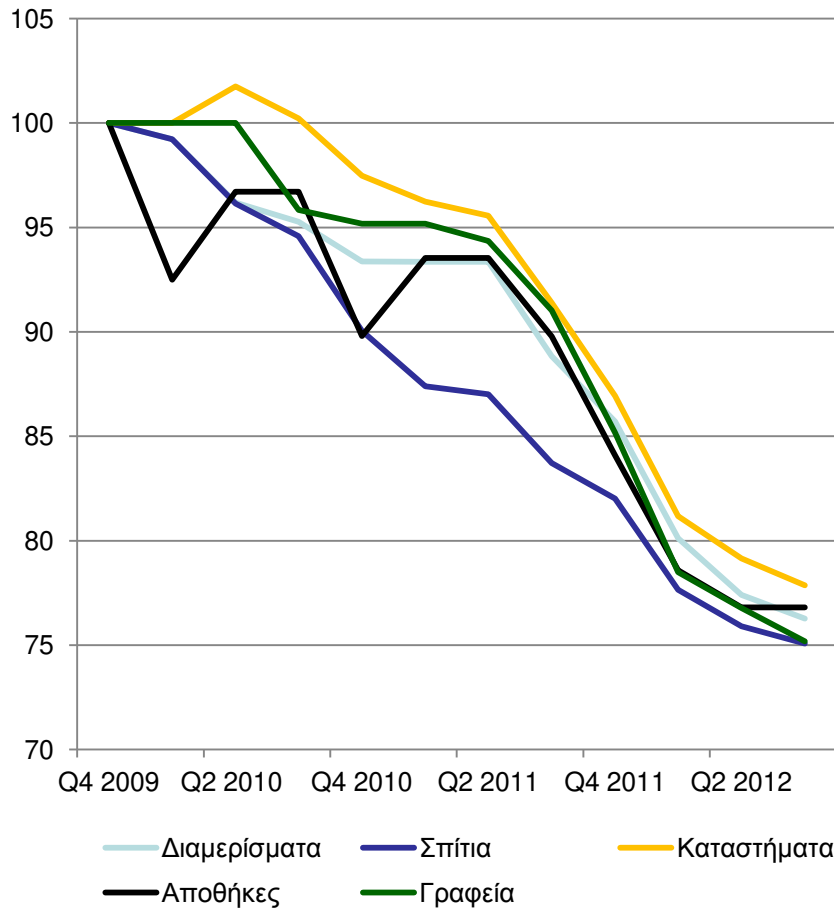
Πηγή: Κτηματολόγιο Κύπρου

Σημαντική μείωση στον όγκο συναλλαγών από ντόπιους και όμοια μείωση στις τιμές.



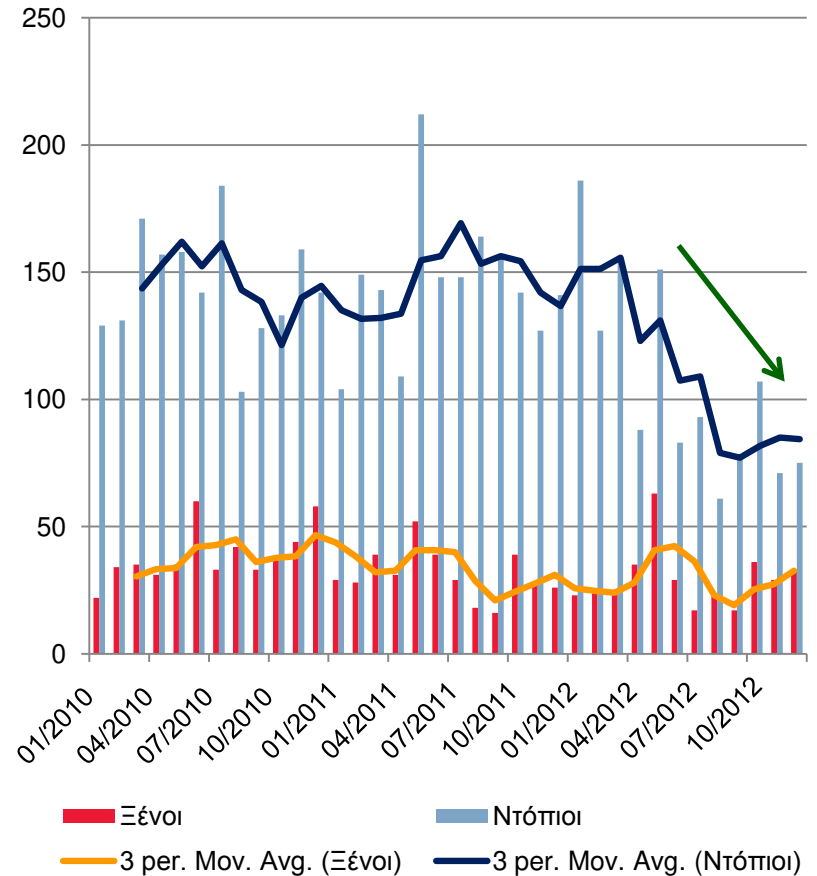
Κτηματαγορά - Λεμεσός

Τιμές σε κεντρικές περιοχές



Πηγή: RICS Cyprus

Ντόπιοι Vs. Ξένοι (2010-2012)



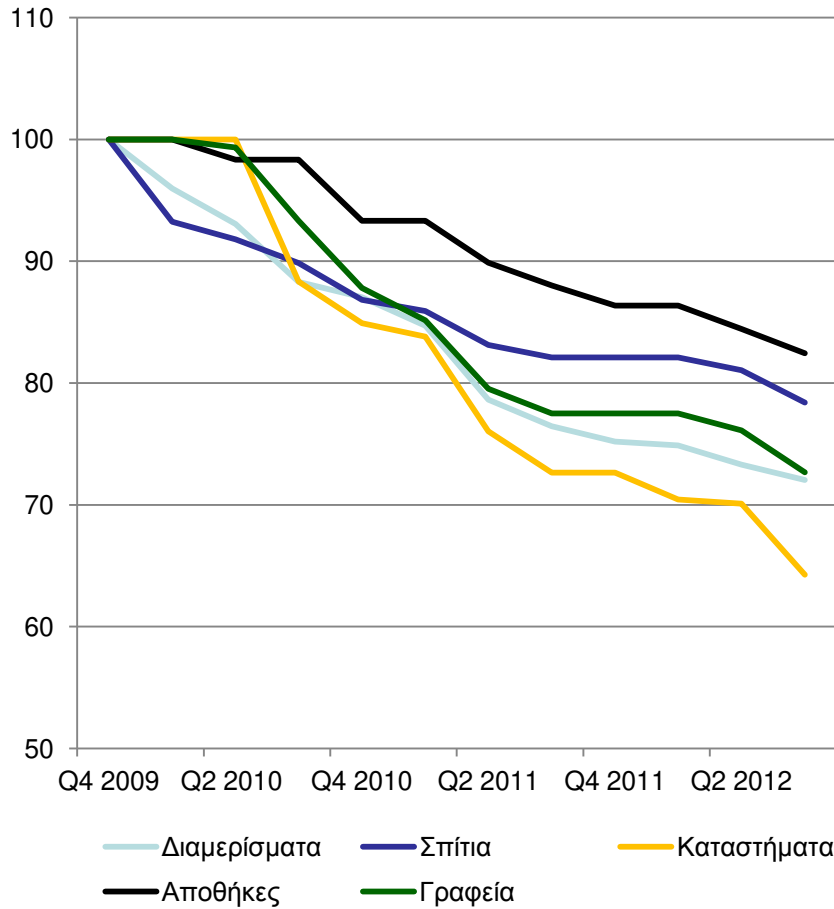
Πηγή: Κτηματολόγιο Κύπρου

Μείωση στον όγκο συναλλαγών από ντόπιους και όμοια μείωση στις τιμές.



Κτηματαγορά - Λάρνακα

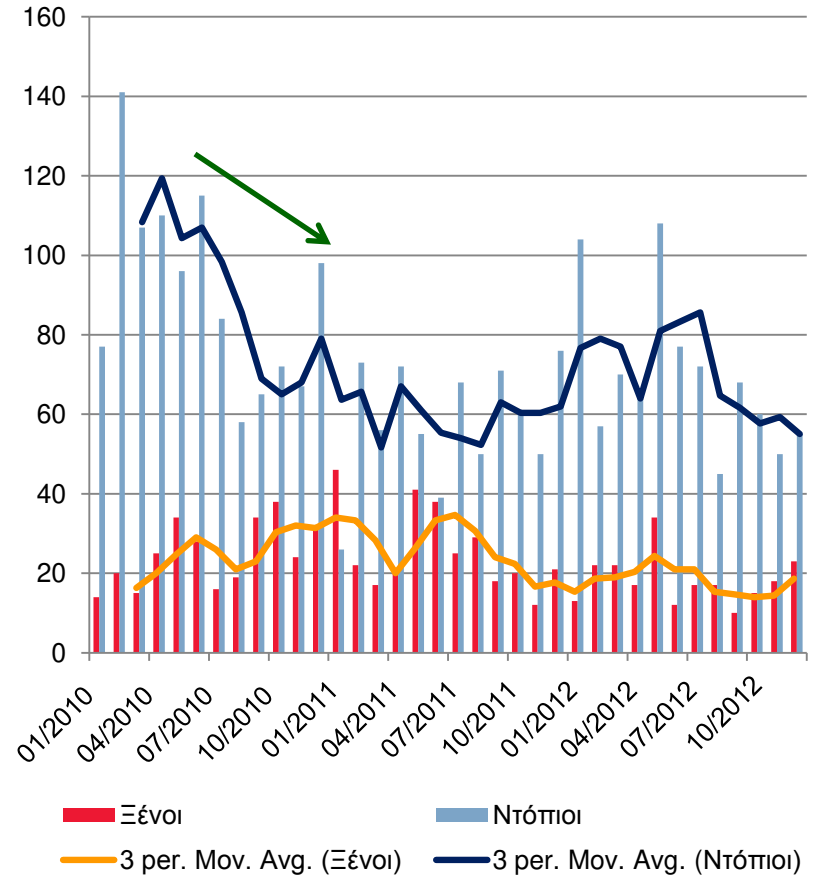
Τιμές σε κεντρικές περιοχές



Πηγή: RICS Cyprus

Σταθερή ζήτηση με τις τιμές να μειώνονται σταδιακά.

Ντόπιοι Vs. Ξένοι (2010-2012)

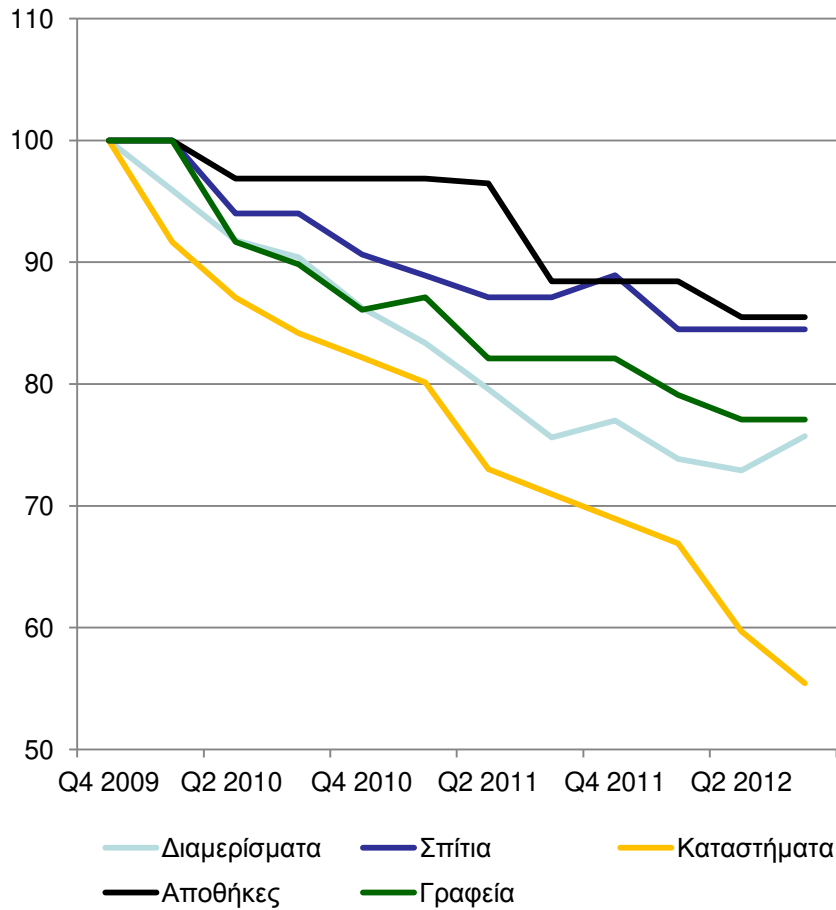


Πηγή: Κτηματολόγιο Κύπρου



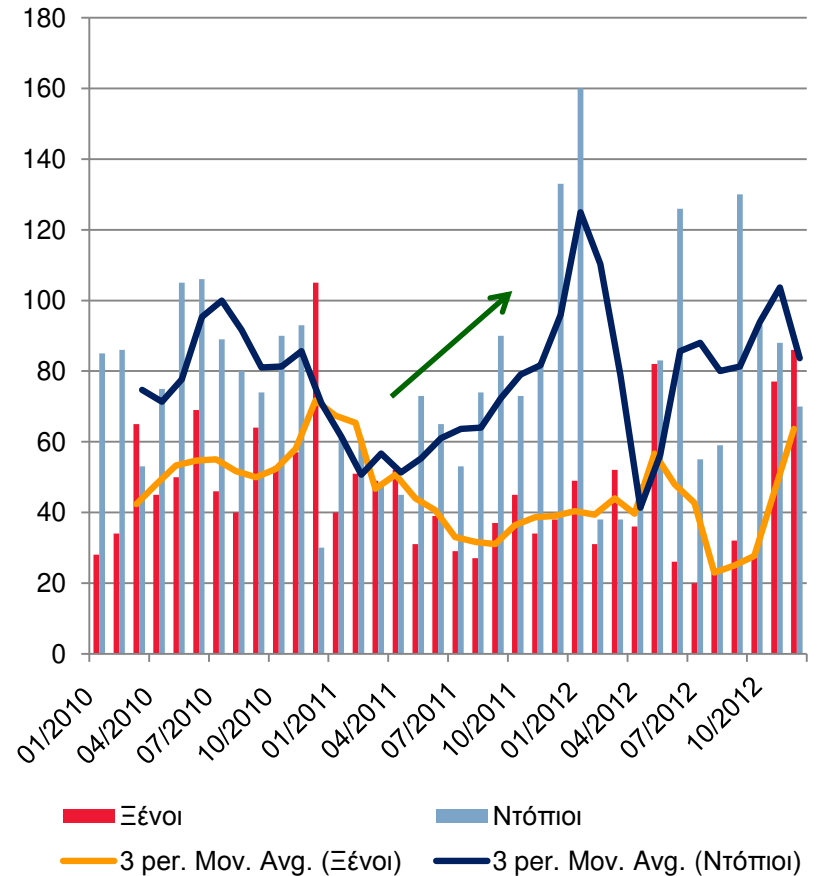
Κτηματαγορά - Πάφος

Τιμές σε κεντρικές περιοχές



Πηγή: RICS Cyprus

Ντόπιοι Vs. Ξένοι (2010-2012)



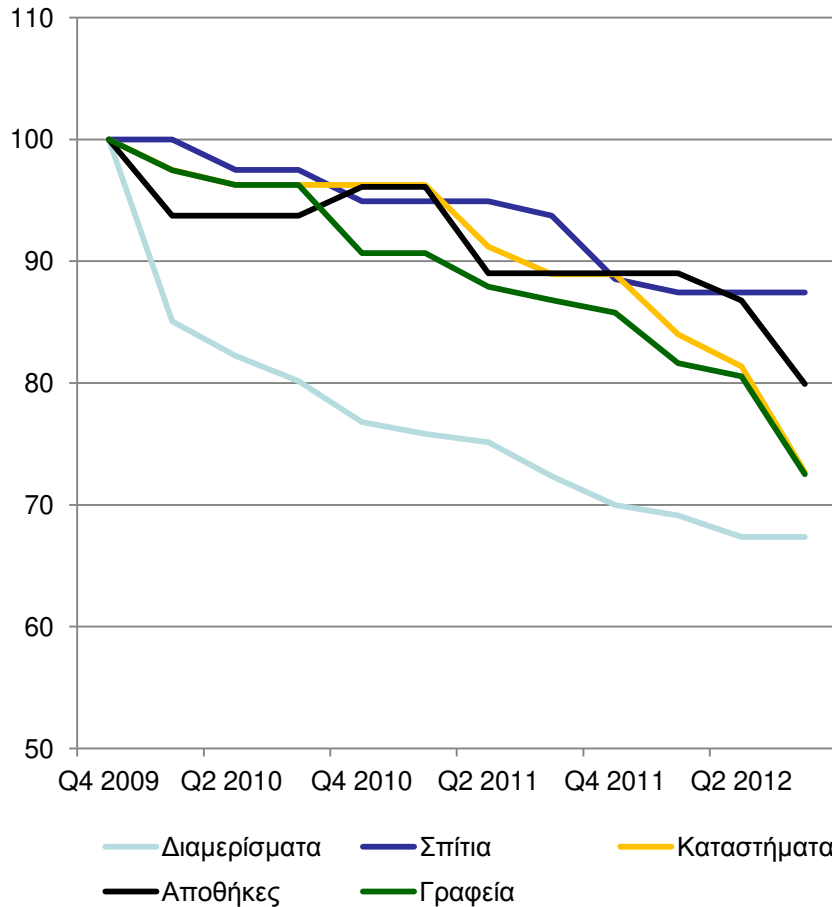
Πηγή: Κτηματολόγιο Κύπρου

Διακυμάνσεις στον όγκο συναλλαγών, χωρίς όμως η αγορά να έχει αποκτήσει κάποια κατεύθυνση. Οι τιμές έχουν σταθεροποιηθεί – προς το παρόν.



Κτηματαγορά - Αμμόχωστος

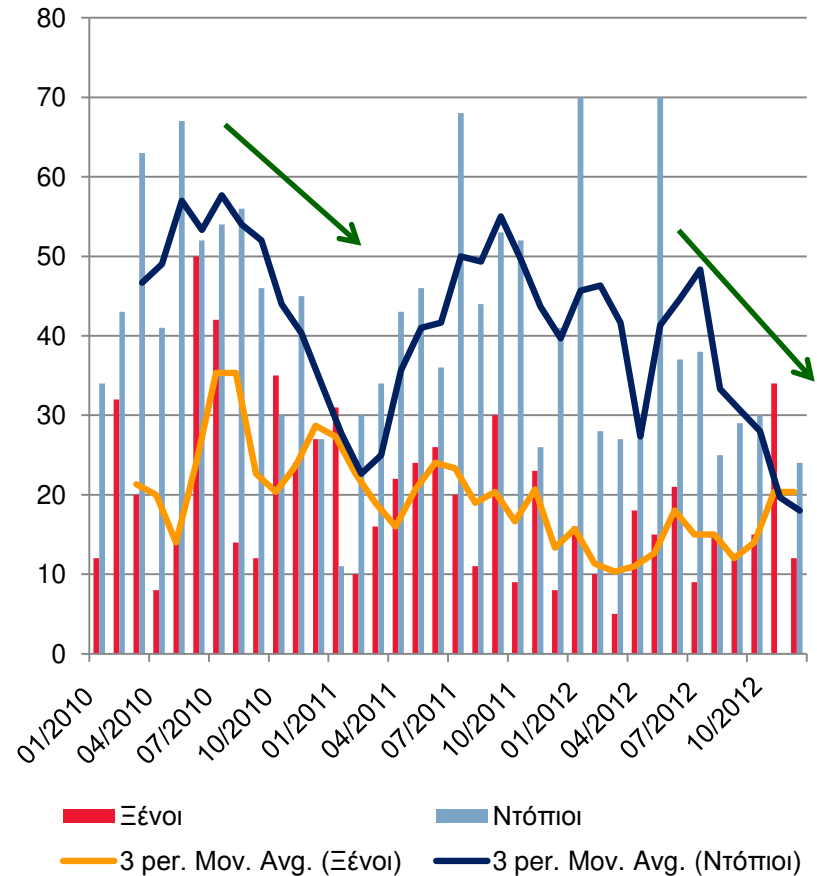
Τιμές σε κεντρικές περιοχές



Πηγή: RICS Cyprus

Διακυμάνσεις στον όγκο συναλλαγών, χωρίς όμως η αγορά να έχει αποκτήσει κάποια κατεύθυνση. Οι τιμές έχουν σταθεροποιηθεί – προς το παρόν – αλλά υπάρχει σημαντική μείωση από ντόπιους αγοραστές.

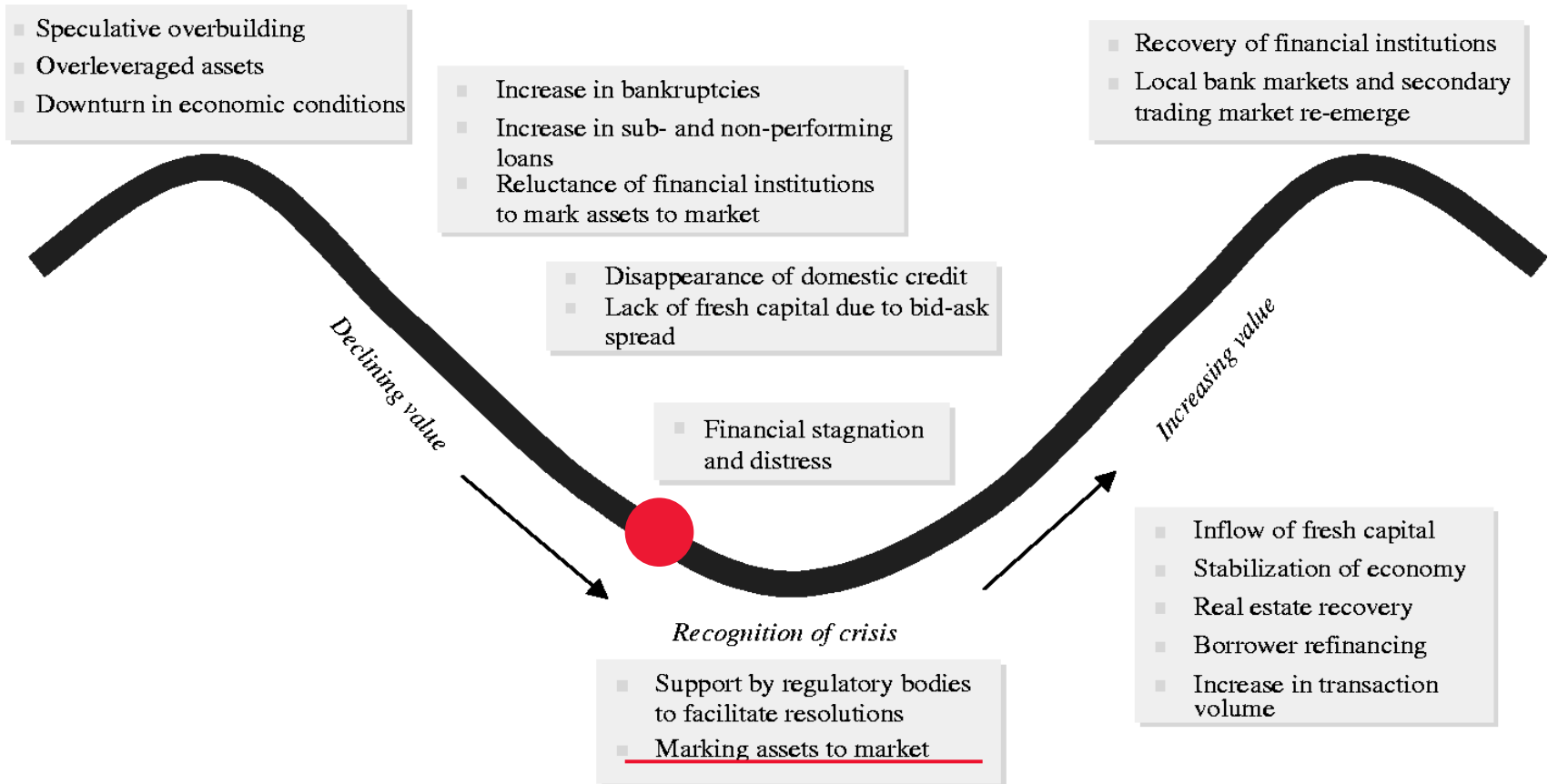
Ντόπιοι Vs. Ξένοι (2010-2012)



Πηγή: Κτηματολόγιο Κύπρου



Κύπρος - Τάσεις



Source: RREEF Research (2007)

Είμαστε πλησίον του χαμηλότερου σημείου όσο αφορά την οικονομική κρίση, αλλά το αποτέλεσμα της αναδιάρθρωσης του τραπεζικού συστήματος και της οικονομίας θα έχει επιπτώσεις σε θέμα ζήτησης και αξιών για τα επόμενα δύο χρόνια τουλάχιστο.

Τα ακίνητα παραμένουν υπερ-τιμολογημένα και οι τιμές τους είναι εκτός της αγοραστικής δύναμης της εγχώριας αγοράς (νοικοκυριών και επιχειρήσεων).



Κτηματαγορά - Σκέψεις και προβλέψεις

- Οι τιμές σε περιοχές δεύτερης επιλογής και η τιμή της γης θα μειωθούν περαιτέρω και θα αργήσουν να ανακάμψουν. Η ζήτηση για ακίνητα σε κεντρικές περιοχές θα μειωθεί, αλλά η μείωση στις τιμές θα είναι σε μικρότερο επίπεδο.
- Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα θα βρεθούν κάτω από επιπρόσθετη πίεση λόγω των μη-εξυπηρετούμενων δανείων, και θα αναγκαστούν να διαχειριστούν τα ακίνητα τα οποία έχουν ως εγγύηση ή να τα διοχετεύσουν στην αγορά (αυξάνοντας την πίεση στις τιμές).
- Η αγορά ακινήτων πολυτελείας θα συνεχίσει να κινείται στα ίδια ψηλά επίπεδα, όσο η ανάκαμψη της παγκόσμιας οικονομίας συνεχίζεται.
- Υπάρχει αυξημένη διαφορά μεταξύ των εκτιμήσεων, των ζητούμενων τιμών, και των τιμών συναλλαγής, η οποία προκύπτει από το ότι οι εκτιμητές βασίζονται σε ολοκληρωμένες συναλλαγές (που δεν υπάρχουν ή είναι από προηγούμενα χρόνια) ενώ η αγορά κινείται καθοδικά.

Προβλέψεις (2013 & 2014)

Οικιστικά οικόπεδα	(-) 30% - 35%
Εμπορικά οικόπεδα	(-) 18% - 22%
Γραφεία	(-) 13% - 18% (κατ. Α) (-) 20% - 25% (κατ. Β/Γ)
Διαμερίσματα	(-) 15% κέντρο (-) 15% δευτερεύοντες περιοχές (-) 10% τουριστικές περιοχές
Καταστήματα	(-) 26% κέντρο (-) 22% δευτερεύοντες περιοχές (-) 8% τουριστικές περιοχές
Χωράφια	(-) 30%-40%

Διακύμανση σε σχέση με το 2012

Πηγή: Leaf Research

Σε σχέση με το 2008, αναμένουμε ότι η συνολική μείωση στις αξίες των ακινήτων ως το χαμηλότερο τους σημείο θα είναι: 45-55% στα εμπορικά ακίνητα, 40-50% στα οικιστικά ακίνητα, και 60-70% στην αξία της γης.

Το χαμηλότερο σημείο στις τιμές στο σύνολο της κτηματαγοράς αναμένεται να είναι το 2015/2016.

Leaf Research - Εταιρικό προφίλ

- Η Leaf Research είναι εξειδικευμένοι σύμβουλοι ακίνητης περιουσίας, που παρέχουν έρευνες αγοράς ακινήτων, οικονομική μοντελοποίηση και στρατηγική ανάλυση, εκτιμήσεις και μελέτες βιωσιμότητας και σκοπιμότητας.
- Υλοποιούμε μελέτες στους τομείς του τουρισμού και αναψυχής, της υγείας και ευεξίας, στον τομέα της εκπαίδευσης, έργα ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, και παρέχουμε συμβουλευτικές υπηρεσίες σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και σε ιδιώτες σχετικά με τα ακίνητα ή την αναδιάρθρωση των δανείων τους.
- Η Leaf Research έχει ένα εκτενές δίκτυο συνεργατών οι οποίοι παρέχουν γνώσεις και εμπειρία μέσω των εξειδικευμένων υπηρεσιών τους.



Leaf Research - Πελατολόγιο



Στρατηγικές συμβουλές. Έρευνες αγοράς. Εκτιμήσεις ακινήτων.



Leaf Research - Επικοινωνία

Πάυλος Λοΐζου MRICS, VRS

Lead Consultant | Leaf Research

M +357 99 450329

pavlos.loizou@leafresearch.com

www.leafresearch.com



Κεντρικό γραφείο

Γρ. 302, Αντρέα Αραούζου 19

Λευκωσία 1076

