



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1ο ΕΞΑΜΗΝΟ 2015



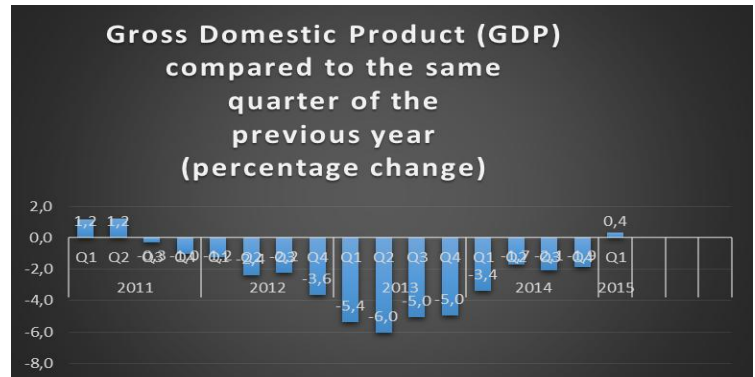
www.danos.com.cy

1. Οικονομία

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2015, η κυπριακή οικονομία έδειξε κάποια σημάδια σταθερότητας, με την απόδοση της οικονομίας να είναι καλύτερη από το αναμενόμενο επίπεδο και τον τουρισμό να ξεπερνά τις προβλέψεις.

ΑΕΠ

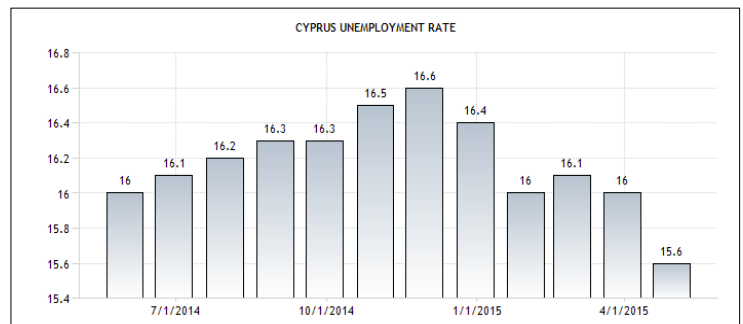
Τα σημάδια βελτίωσης για το πρώτο εξάμηνο του 2015 καθώς και οι οικονομικές εξελίξεις είναι ενθαρρυντικές. Η ύφεση το 2014 ήταν ηπιότερη από ότι αναμενόταν και η αύξηση του ΑΕΠ ήταν θετική κατά το πρώτο τρίμηνο του 2015, για πρώτη φορά μέσα σε σχεδόν τέσσερα χρόνια.



Ανεργία

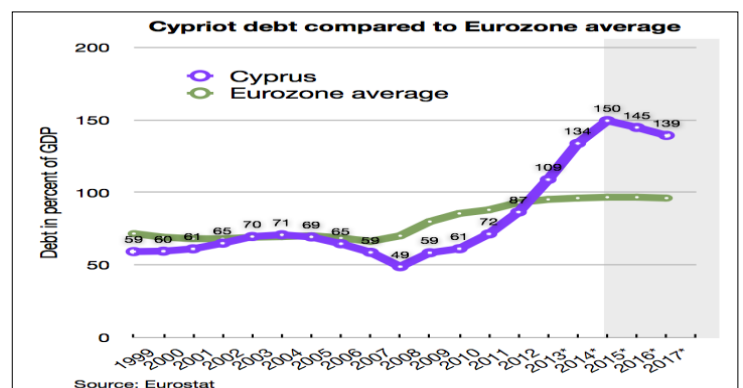
Παρά το γεγονός ότι το ποσοστό ανεργίας έχει μειωθεί σημαντικά, συγκρίνοντας το με τα σχετικά επίπεδα τα προηγούμενα χρόνια, εξακολουθεί να είναι πολύ υψηλό.

Τα επόμενα χρόνια αναμένονται σημάδια σταθεροποίησης σύμφωνα με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ).



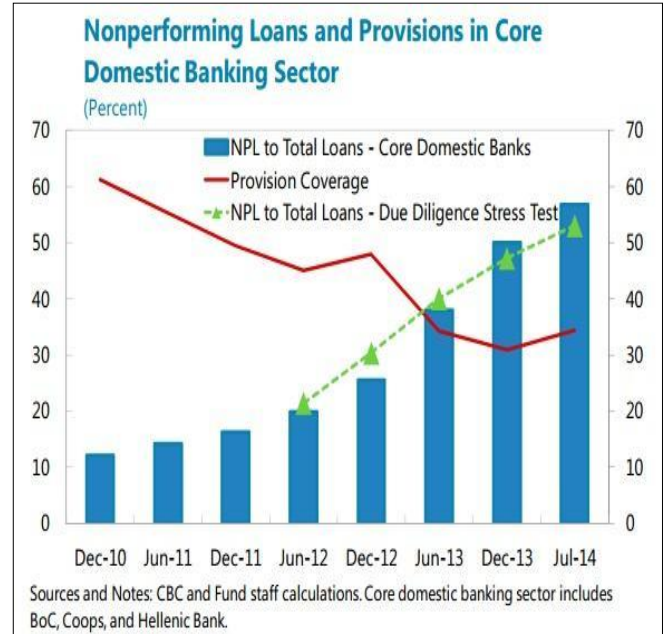
Τραπεζικός τομέας

Η ανακεφαλαιοποίηση των κυπριακών πιστωτικών ιδρυμάτων όσο και η ελαχιστοποίηση του λειτουργικού κόστους λειτουργίας τους και η αναδιάρθρωση των δανείων τους, θεωρείται ως ο βασικός παράγοντας που θα αποκαταστήσει τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού τομέα, θα ενισχύσει την εμπιστοσύνη των επενδυτών και τέλος θα ενδυναμώσει την οικονομική ανάκαμψη.



Μη εξυπηρετούμενα δάνεια

Ωστόσο, τα υψηλά ποσοστά των μη-εξυπηρετούμενων δανείων (NPLs) συνιστούν μια σημαντική πρόκληση για τα πιστωτικά ιδρύματα με τα νέα στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας, να αποκαλύπτουν ότι οι τράπεζες δάνεισαν εκατοντάδες εκατομμύρια χωρίς την κατάλληλη εξέταση των δεδομένων των πελατών ή έλλειψη των επαρκών παρεχόμενων εγγυήσεων. Σύμφωνα με τα στοιχεία που ανακοινώθηκαν από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ), παρά τη μείωση του συνολικού ποσού των δανείων σε σύγκριση με τον Ιούνιο, τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου στις 31 Ιουλίου 2014, έφθασαν στο 47,17 τοις εκατό (το οποίο αντιπροσωπεύει €28.880 δισεκατομμύρια) φτάνοντας στα €61.24 δις των συνολικών δανείων.

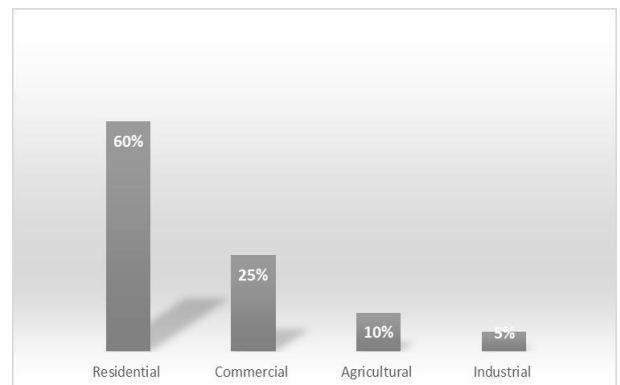


2. Επενδυτική Δραστηριότητα

Η Κύπρος αποτελούσε ανέκαθεν μια επιθυμητή τοποθεσία για τους επενδυτές, ομογενείς, συνταξιούχους και όσους αναζητούν ένα δεύτερο σπίτι. Λόγω της τρέχουσας οικονομικής συγκυρίας, οι αγοραστές μπορούν να βρουν εξαιρετικές οικιστικές και εμπορικές ευκαιρίες ακινήτων σε ελκυστικές τιμές. Οι τιμές πώλησης των διαμερισμάτων έχουν μειωθεί περισσότερο από 44 % από τα μέσα του 2008 που ήταν στο αποκορύφωμά τους, σύμφωνα με τις πρόσφατες οικονομικές εκτιμήσεις.

Επενδύσεις Ακινήτων στην Κύπρο ανά τομέα

Η κυπριακή αγορά ακινήτων, ιστορικά έχει διαιρεθεί στα μεγάλα αστικά κέντρα της Λευκωσίας, της Λεμεσού και της Λάρνακας κατά κύριο λόγο βάσει της τοπικής ζήτησης και τα παραθαλάσσια θέρετρα της Πάφου και της Αμμοχώστου στη βάση της ξένης ζήτησης. Παραδοσιακά η κυπριακή αγορά ακινήτων κυριαρχείται από οικιστικά ακίνητα, με τους γεωγραφικούς και ιστορικούς παράγοντες του νησιού να υπαγορεύουν εν μέρει τη δυναμική των διαφόρων επιμέρους αγορών.

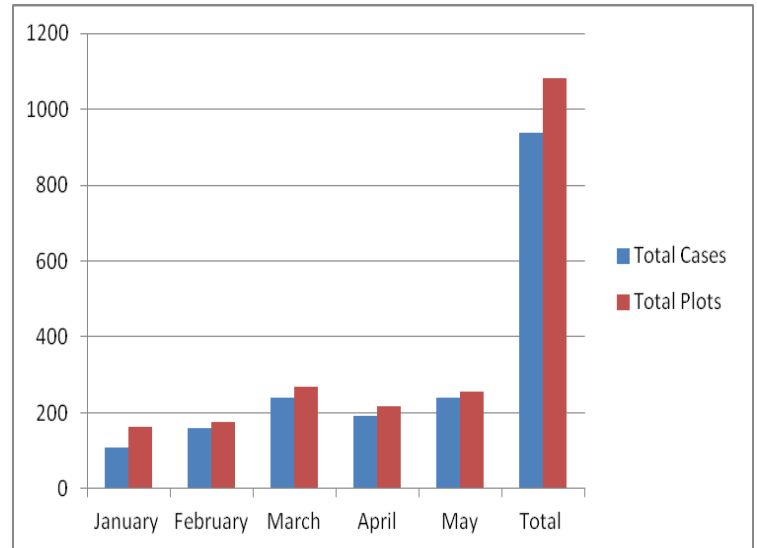
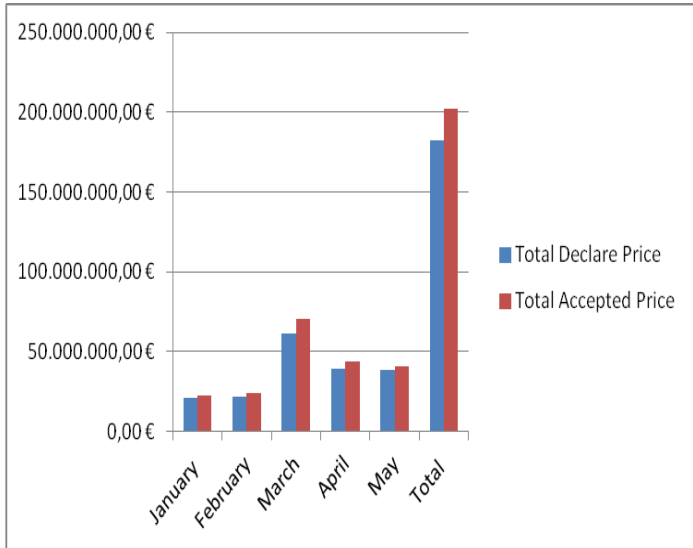


ΛΟΓΟΙ ΓΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ:

- Κράτος Μέλος της ΕΕ (2004) και μέλος της Ευρωπαϊκής Νομισματικής Ένωσης (2008).
- Η Κύπρος διαθέτει ένα εξαιρετικά καταρτισμένο και πολύγλωσσο εργατικό δυναμικό για την υποστήριξη της Αγοράς, με το 33,6 % των Κυπρίων ηλικίας μεταξύ 15-64 ετών, να έχει λάβει τριτοβάθμια εκπαίδευση, υψηλότερο σε σχέση με τον αντίστοιχο δείκτη των υπολοίπων κρατών μελών της ΕΕ (ΕΕ27 με ποσοστό 23,6 %).
- Συνεχής επέκταση του εκτεταμένου δικτύου των περίπου 50 Συνθηκών Αποφυγής Διπλής Φορολογίας (ΣΑΔΦ), συμπεριλαμβανομένων συμβάσεων με σημαντικές αναδυόμενες αγορές, όπως οι χώρες της Ανατολικής και Κεντρικής Ευρώπης, η Κίνα και η Ινδία.
- Πολιτική σταθερότητα και καλές σχέσεις τόσο με το Ισραήλ όσο και με άλλες χώρες της Μέσης Ανατολής, περαιτέρω ενίσχυση του ηγετικού ρόλου της στον τομέα της ενέργειας, με τη διευκόλυνση επιχειρήσεων μεταξύ της περιοχής και της Ευρωπαϊκής Ένωσης.
- Στρατηγική θέση ανάμεσα στην Ευρώπη, τη Μέση Ανατολή, την Αφρική και την Ασία.
- Μια απελευθερωμένη άμεση και φιλική επενδυτική πολιτική, για αμφότερου επενδυτές από την ΕΕ και τρίτες χώρες.
- Σταθερή εμπειρία στις σχέσεις με αναδυόμενες αγορές που παρέχουν προτιμησιακές συμβάσεις στην Ανατολική Ευρώπη, τη Ρωσία, την Κίνα και την Ινδία.
- Η Κύπρος διαθέτει ένα ανταγωνιστικό εταιρικό φόρο που ανέρχεται στο 12.5%.
- Διαφανές και σύγχρονο νομικό σύστημα, βασισμένο στο βρετανικό δίκαιο, με ένα άρτια καταρτισμένο εργατικό δυναμικό δικηγόρων, λογιστών και άλλων φορέων παροχής εταιρικών υπηρεσιών.
- Αποτελεί ελκυστική επιχειρηματική βάση, χάρη στις καλές τηλεπικοινωνίες, τις μεταφορές και τις εφοδιαστικές υποδομές.
- Υψηλή ποιότητα ζωής, χαμηλά ποσοστά εγκληματικότητας και 340 ημέρες ηλιοφάνειας το χρόνο.

Οι συναλλαγές κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου στην Κύπρο

(Ιαν.-Μάιος 2015)



Πηγή: Κτηματολόγιο

3.Οικιστικός τομέας

Μετά από κάποια σημάδια σταθερότητας στην κυπριακή οικονομία, οι τιμές στην αγορά ακινήτων, συνεχίζουν να μειώνονται, ωστόσο ήταν η μικρότερη αλλαγή μετά από τρία χρόνια επιταχυνόμενων μειώσεων.

Με βάση τους δείκτες τιμών ακινήτων του RICS, έχουν σημειωθεί σημαντικές πτώσεις στη Λευκωσία. Η Λευκωσία επηρεάζεται σαφώς από τον αντίκτυπο στον κυβερνητικό και τραπεζικό τομέα (οι δύο τομείς που κυριαρχούν στην τοπική αγορά εργασίας), ενώ οι υπόλοιπες πόλεις διατηρούν τις τιμές των ακινήτων τους. Οι κινήσεις στις τιμές των ακινήτων εμφανίζονται μικτές, εφόσον οι τιμές για τα διαμερίσματα μειώθηκαν κατά 0.4%. Η μεγαλύτερη πτώση σημειώθηκε στη Λεμεσό (1.0% για τα διαμερίσματα).

Διαμερίσματα

Τοποθεσία	2015 1 ^ο εξάμηνο Κεφαλαιακές Αξίες ανά m ² €
Λευκωσία	1,000-3,000
Λεμεσός	1,000-8,000
Πάφος	900-3,000
Λάρνακα	900-3,000
Αμμόχωστος	900-3,000

Μονοκατοικίες

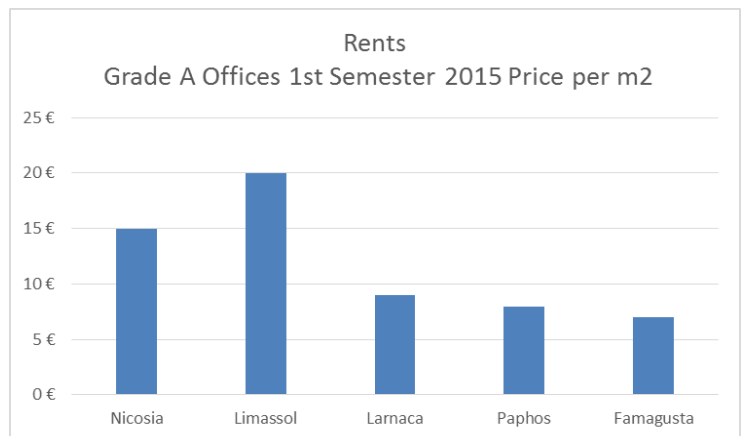
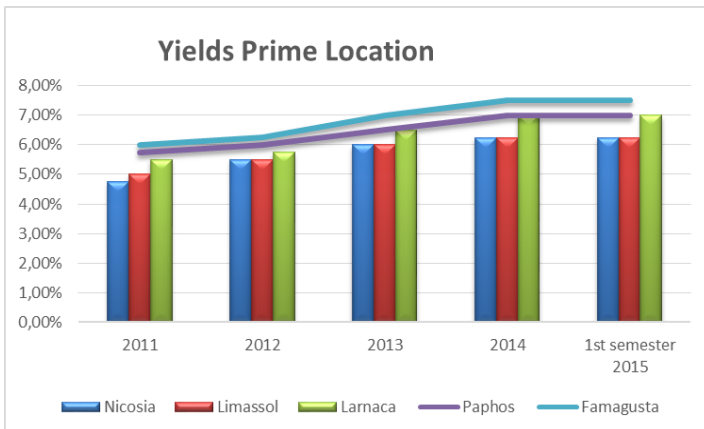
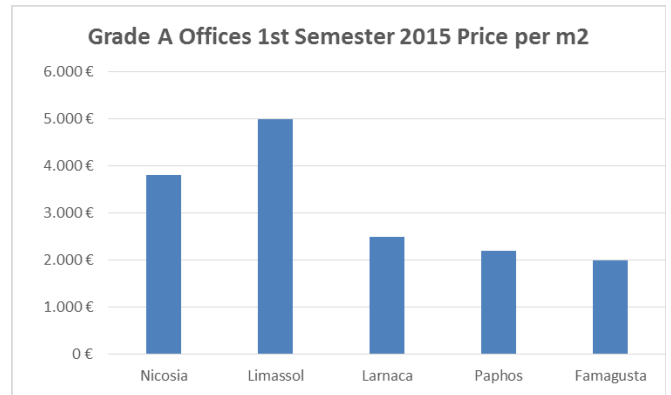
Τοποθεσία	2015 1 ^ο εξάμηνο Κεφαλαιακές Αξίες ανά m ² €
Λευκωσία	1,200-3,000
Λεμεσός	1,000-8,000
Πάφος	1,000-2,000
Λάρνακα	1,000-2,000
Αμμόχωστος	1,000-2,000

Πηγή: Δανός & Συνεργάτες

4.Αγορά γραφείων

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2015, η αγορά γραφείων στην Κύπρο, παρουσίασε ένα σημάδι σταθεροποίησης συγκριτικά με το προηγούμενο εξάμηνο. Η αγορά γραφείων απροσδόκητα αποδίδει σχετικά καλά εστιάζοντας στις πόλεις της Λευκωσίας και της Λεμεσού. Η ζήτηση είναι κυρίως για τύπου Α γραφεία, σε προνομακικές τοποθεσίες. Οι ξένοι επενδυτές έχουν δείξει ενδιαφέρον για ακίνητα που παράγουν εισόδημα με συντελεστή απόδοσης μεταξύ 5,5-7%.

Με βάση την έρευνα αγοράς που πραγματοποιήθηκε από την εταιρεία Δανός, τα παραθαλάσσια γραφεία στη Λεμεσό κυμαίνονται μεταξύ € 8.000 και € 10.000 ανά τ.μ. και οι τιμές ενοικίασης κυμαίνονται μεταξύ € 25 και € 30 ανά τ.μ.



Το εισόδημα από τα ενοίκια υπόκειται σε φόρο εισοδήματος και έκτακτης αμυντικής συνεισφοράς (SDC).

5. Βιομηχανικά Ακίνητα

Η αγορά εφοδιασμού έχει επηρεαστεί λόγω της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης, και κατά τη διάρκεια του 1^{ου} εξαμήνου του 2015 έχουν πραγματοποιηθεί περιορισμένες συναλλαγές.

Οι τιμές ενοικίασης κυμαίνονται από 2-4 € / τ.μ / μήνα για νέο χώρο αποθήκης, ενώ οι ζητούμενες τιμές για γη που προορίζεται για βιομηχανική χρήση ανέρχονται γύρω στα 80-150€ / τ.μ.

6. Νέα της κτηματαγοράς

- Έναρξη της διαδικασίας αδειοδότησης καζίνο.
- Αναπροσαρμογή του φορολογικού συντελεστή που αναμένεται μετά την προσαρμογή των τιμών των ακινήτων από τις τιμές του 1980 έως στο 2013, σύμφωνα με το Κτηματολόγιο.
- Ιδιωτικοποίηση των ημικρατικών οργανισμών, σύμφωνα με τους όρους του μνημονίου, ξεκινώντας με την ΑΤΗΚ, ΑΗΚ και Αρχή Λιμένων Κύπρου.
- Διαδικασία της οριστικοποίησης του πολεοδομικών σχεδιασμού και κανονισμών που θα καθορίσουν τις δυνατότητες ανάπτυξης εντός των Βρετανικών βάσεων.



INTERNATIONAL COVERAGE FOR LOCAL SOLUTIONS



ΕΛΛΑΔΑ
Αθήνα
 Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
 Τηλ.: +30 210 7 567 567
 Fax: +30 210 7 567 267
 office@danos.gr

Θεσσαλονίκη
 Ίωνος Δραγούμη 4, 546 24
 Τηλ.: +30 2310 244962
 Fax: +30 2310 224781
 info.thes@danos.gr

Κρήτη - Χανιά
 Ηρώων Πολυτεχνείου 3, 731 33
 Τηλ. : +30 – 28210 50900
 Fax: +30 – 28210 59700
 info.crete@danos-melakis.gr

Κρήτη – Ηράκλειο,
 Αρετούσας 38, 712 02
 Τηλ.: +30 2810 282822
 Fax: +30 2810 282822
 info.crete@danos-melakis.gr
 www.danos.gr

ΚΥΠΡΟΣ
Λευκωσία
Ι. Χατζηιωσήφ 35, 2027 Στρόβολος
Τηλ.: +357 22317031
Fax: +357 22317011
sales@danos.com.cy

Λεμεσός
Οδός Γλάδστωνος 69, 3040 Ακρόπολη
Κέντρο, Shop 10
Τηλ.: +357 25343934
Fax: +357 25343933
danosa@cytanet.com.cy
www.danos.com.cy

SERBIA
Belgrade
 3 Spanskih boraca Str.
 11070 New Belgrade
 Tel.: +381 11 2600 603
 Fax: +381 11 2601 571
 office@danos.rs
 www.danos.rs

ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ

Η έκθεση αυτή δημοσιεύεται μόνο για γενικές πληροφορίες. Παρά το γεγονός ότι έχουν χρησιμοποιηθεί υψηλά πρότυπα για την άντληση των πληροφοριών, την ανάλυση, την προβολή και τις προβλέψεις που παρουσιάζονται στην παρούσα έκθεση, καμία νομική ευθύνη δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή από τη ΔΑΝΟΣ ή BNP PARIBAS Real Estate, για οποιαδήποτε απώλεια ή ζημία που ενδέχεται να προκύψει από το περιεχόμενο του παρόντος εγγράφου. Τυχόν αναπαραγωγή ολόκληρου ή τμήματος του εγγράφου μπορεί να επιτραπεί μόνο με την σχετική αναφορά στην έρευνα της ΔΑΝΟΣ.