



ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1ο ΕΞΑΜΗΝΟ 2017



Η εταιρία ΔΑΝΟΣ, εξέχον μέλος του διεθνούς οργανισμού BNP PARIBAS REAL ESTATE, ιδρύθηκε το 1968 και είναι κορυφαία εταιρεία κτηματομεσιτείας, διαχείρισης, σχεδιασμού και εκτιμήσεων ακινήτων στην Κύπρο. Παρέχουμε στους πελάτες μας, παντός τύπου συμβουλευτικές υπηρεσίες για τη βέλτιστη αξιοποίηση ακινήτων στις αγορές της Κύπρου, της Ελλάδας και των Βαλκανίων. Είμαστε υπερήφανοι για το γεγονός ότι, το επίκεντρο των επαγγελματικών υπηρεσιών που προσφέρουμε, είναι οι πελάτες μας.

www.danos.com.cy

An alliance member of
 **BNP PARIBAS**
REAL ESTATE

 **RICS**
Regulated by RICS

1. Οικονομία

Το διεθνές οικονομικό περιβάλλον αν και είναι σχετικά και αναλογικά θετικό υπόκειται σε αυξημένου βαθμού αβεβαιότητα και γεωπολιτικούς κινδύνους.

Η ανάκαμψη της Κυπριακής Οικονομίας συνεχίζεται και το πρώτο εξάμηνο του 2017, με την απόδοση της οικονομίας να είναι καλύτερη από το αναμενόμενο επίπεδο και τον τουρισμό να ξεπερνά τις προβλέψεις.

Η εικόνα του ιστορικού αρνητικού Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος -2.10% κατά το 2013 φαίνεται να σταθεροποιείται και να ανακάμπτει.

Προβλέψεις : Πληθωρισμός (ΕνΔΤΚ) & Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (Ετήσια Μεταβολή %)				
Χρονιά	2016	2017πρ	2018πρ	2019πρ
Εναρμονισμένος ΔΤΚ	-1,2	1,2	1,3	1,5
ΕνΔΤΚ εξαιρ. Ενέργειας	-0,5	0,5	1,3	1,6
ΑΕΠ	2,8	3,1	3,2	3,2

Πηγή : ΣΥΚ, ΚΤΚ

ΑΕΠ



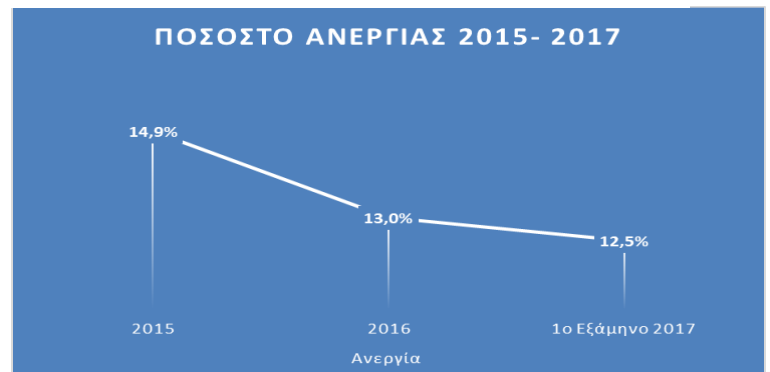
Πηγή : ΣΥΚ

Η ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ → ΔΕΙΚΤΕΣ

- Η Κυπριακή Οικονομία συνεχίζει την πορεία ανάκαμψης.
- Το ΑΕΠ αναμένεται να συνεχίσει να ανεβαίνει σε υψηλότερα ποσοστά (σύμφωνα με το ΔΝΤ).
- Ο πληθωρισμός σύμφωνα με τις προβλέψεις τι 2017 αναμένεται να έχει θετικό πρόσημο και να ανέλθει στο 0.5% και τα επόμενα χρόνια αναμένεται να σταθεροποιηθεί με θετικό πρόσημο κοντά και κάτω από το 2%, κάτι που αποτελεί στόχο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας.
- Η συνολική εικόνα που διαμορφώνεται στην οικονομία το πρώτο εξάμηνο του 2017 είναι θετικότερη των προσδοκιών.
- Οι προκλήσεις για την Κυπριακή Οικονομία συνεχίζουν να υφίσταται και δεν αφήνουν περιθώρια εφησυχασμού.

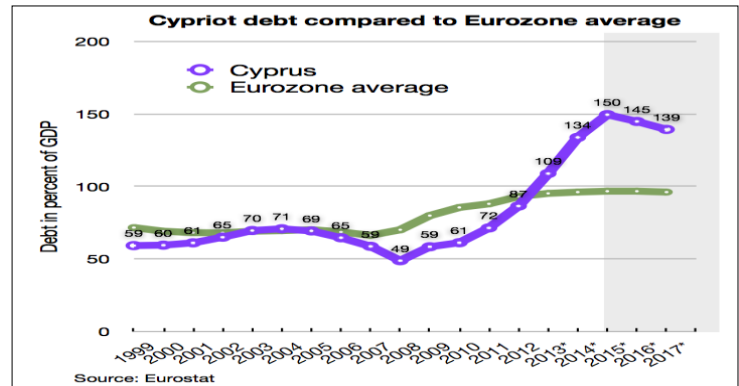
Ανεργία

Το ποσοστό ανεργίας αν και με αργούς ρυθμούς συνεχίζει να μειώνεται και παρά το γεγονός ότι έχει μειωθεί, 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).



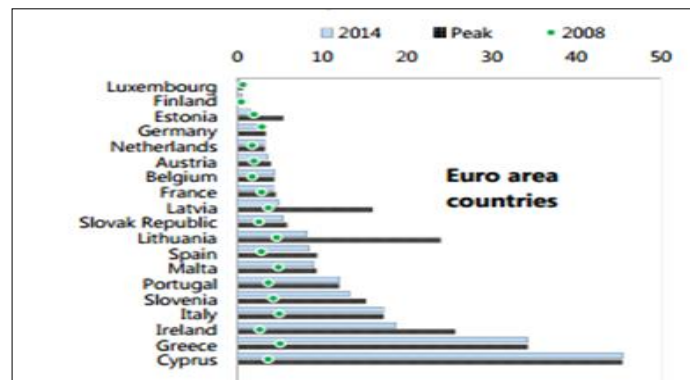
Τραπεζικός Τομέας

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.



ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΧΡΕΟΣ ΚΥΠΡΟΥ

Το μεγαλύτερο και κυριότερο πρόβλημα που έχουν να αντιμετωπίσουν οι Κυπριακές Τράπεζες είναι η αντιμετώπιση των μη εξυπηρετούμενων δανείων όπου το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων είναι το δεύτερο μεγαλύτερο στην ευρωζώνη.



Πηγή : IMF

Τουρισμός

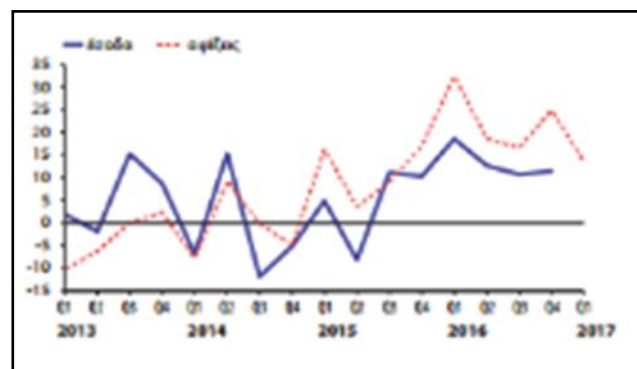
	Αφίξεις τουριστών (χιλ.)	Έσοδα από Τουρισμό (€ εκατ.)	Κατά Κεφαλή Δαπάνη (€)
2015	2.659,4	2.112,1	794,2
2016	3.186,5	2.363,2	741,6
ετήσια % μεταβολή	19,8	11,9	-6,6
2016 Ιαν.- Μαρ.	251,6	-	-
2017 Ιαν. Μαρ.	285,7	-	-
ετήσια % μεταβολή	13,5	-	-

Διαχρονικά ο τουρισμός αποτελεί έναν από τους κυριότερους πυλώνες ανάπτυξης και σταθερή πηγή εσόδων για την οικονομία της Κύπρου.

Από το 2015 άρχισαν σημάδια ανάκαμψης του τομέα και το 2016 αυξήθηκαν σημαντικά. Σε αυτό έχουν συμβάλει οι προσπάθειες για επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου αλλά και οι συνθήκες που επικράτησαν στο εξωτερικό περιβάλλον όπως προβλήματα της Τουρκίας και τα θέματα μετανάστευσης που επηρέασαν αρνητικά τις ανταγωνίστριες χώρες.

Η θετική πορεία του Τουρισμού φαίνεται να συνεχίζει και το 2017, αφού διαθέσιμα στοιχεία για τις αφίξεις του πρώτου τριμήνου του 2017 παρουσιάζουν αύξηση 13,5% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2016.

Επιπλέον, αύξηση κατά 22,9% καταγράφουν τα έσοδα για τους δύο πρώτους μήνες του 2017.



Πηγή : Οικονομικό Δελτίο ΚΤΚ

2. Κτηματαγορά Κύπρου

Αναπόφευκτα η επενδυτική δραστηριότητα για το 1^ο εξάμηνο του 2017 είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τα κίνητρα που έχουν δοθεί από την Κυπριακή Κυβέρνηση τα όποια φαίνεται ότι έχουν ελκύσει ξένους επενδυτές κυρίως στα παράλια.

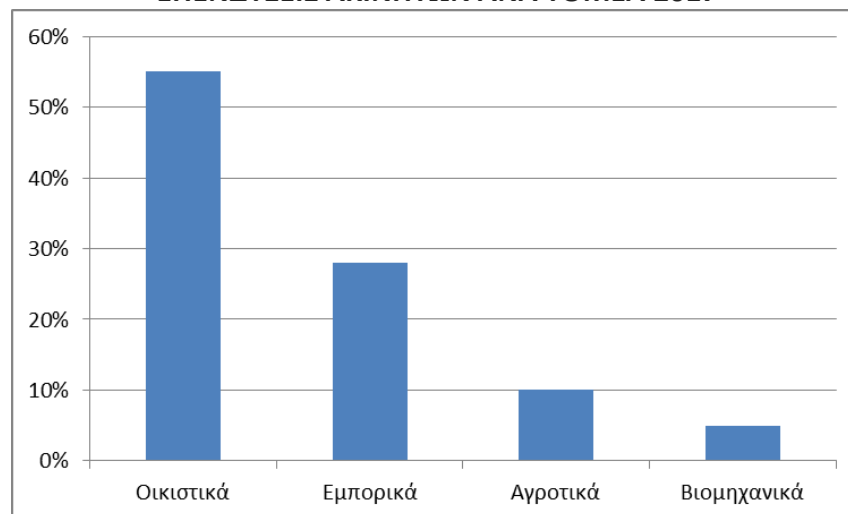
Ειδικότερα, το κίνητρο για απόκτηση διαβατηρίου έχει ελκύσει αρκετούς ξένους αγοραστές σε όλες τις επαρχίες με πιο δυναμική παρουσία στην Λεμεσό και στην Πάφο.

Σημειώνεται ότι, η αύξηση των πωλήσεων χρήζει εμπειριστατωμένης ανάλυσης αφού αρκετές συναλλαγές αφορούν τραπεζικές συναλλαγές μεταξύ τράπεζας και οφειλέτη για εξόφληση, αναδιάρθρωση ή/και διακανονισμό όπου οι τράπεζες γίνονται ιδιοκτήτες των τεμαχίων και αυτές οι συναλλαγές καταχωρούνται στα Επαρχιακά Κτηματολόγια και στις αναλύσεις πωλήσεων ως αγοραπωλησίες.

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. Παρόλα αυτά, ως αντισταθμιστική μονάδα παρουσιάζεται η τάση των αναπτυξιακών εταιριών τα τελευταία χρόνια στην ανέγερση γραφειακών εγκαταστάσεων που προορίζονται κυρίως στις μεγάλες πολυεθνικές εταιρίες που προσελκύει το νησί.

ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΑ ΤΟΜΕΑ 2017



3. Οικιστικός τομέας

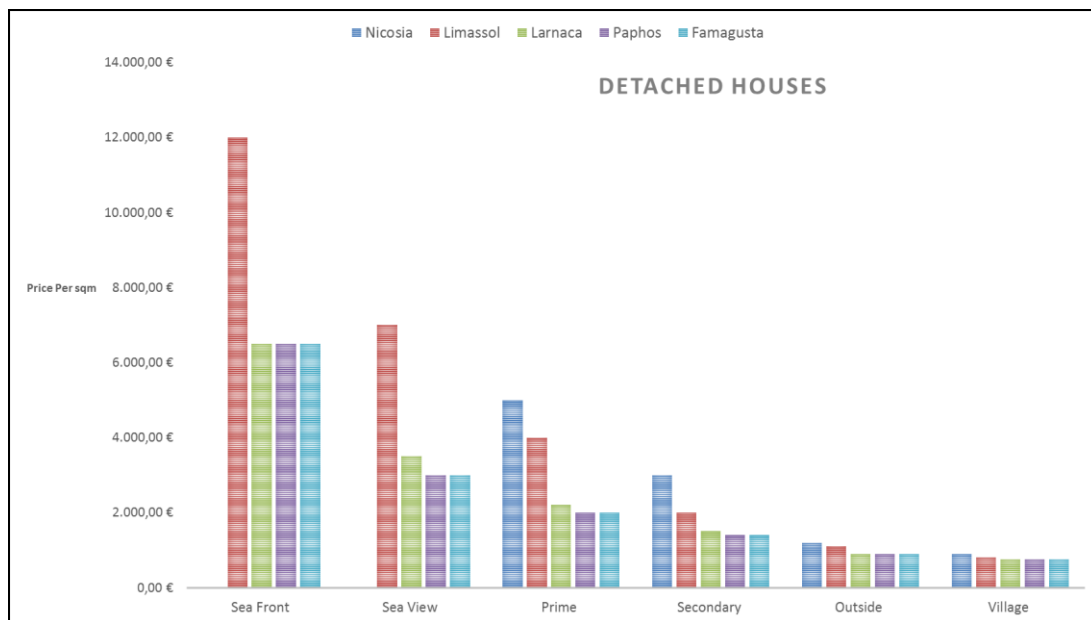
Κατά το 1ο εξάμηνο του 2017 υπάρχει αύξηση των πωλήσεων για οικιστικά ακίνητα σε όλες τις Επαρχίες της Κύπρου. Η ζήτηση κατευθύνεται κυρίως σε έτοιμα προϊόντα (end products) και λιγότερο σε χωράφια.

Η ζήτηση προέρχεται τόσο από ξένους οι οποίοι επιλέγουν την Κύπρο για αγορά δεύτερης ή/ και εξοχικής κατοικίας και σε μεγαλύτερο βαθμό επενδυτές οι οποίοι εκμεταλλεύονται τα κίνητρα που έχουν δοθεί για εξασφάλιση διαβατηρίου και μόνιμης διαμονής αγοράζουν κυρίως κατοικίες σε διαμερίσματα στις παραλιακές περιοχές της Κύπρου και στη Λευκωσία σε prime locations. Η ντόπια αγορά είναι άρρηκτα συνδεδεμένη και απόλυτα εξαρτώμενη από τις Τράπεζες, συνεπώς όσο αυξάνονται και βελτιώνεται οι όροι δανεισμού οι πωλήσεις αναμένονται να αυξηθούν. Στις περιοχές των Πανεπιστημίων παρατηρείται αυξημένη ζήτηση για ενοίκια ενώ αναμένονται να ανεγερθούν αρκετές φοιτητικές εστίες όπου κάποιες είναι στο στάδιο της αδειοδότησης και άλλες έχουν ήδη ξεκινήσει.

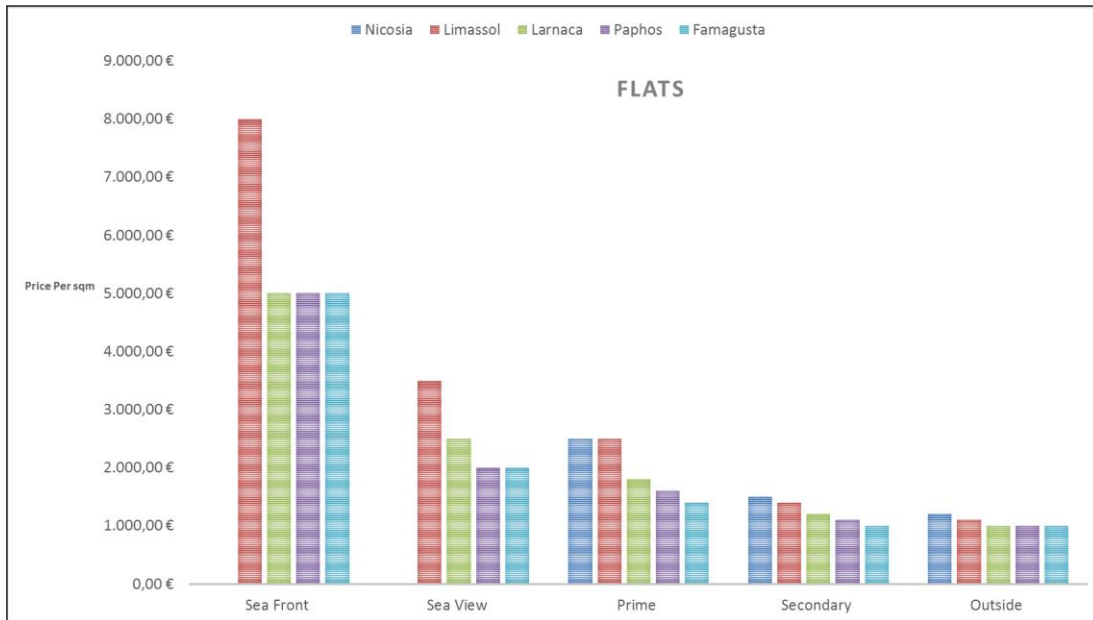
Οι τιμές των οικιστικών ακινήτων κατά τον 1ο εξάμηνο του 2017 έχουν παραμείνει σταθερές.

Τιμές Οικιστικού Τομέα 1^ο Εξάμηνο 2017

Χαρακτηριστικά: Ανεξάρτητη Οικία με υλικά υψηλής ποιότητας και μέχρι 5 ετών.



Πηγή: ΔΑΝΟΣ an Alliance Member of BNP Paribas Real Estate

Χαρακτηριστικά: Διαμερίσματα με υλικά υψηλής ποιότητας και μέχρι 5 ετών.


Πηγή: ΔΑΝΟΣ an Alliance Member of BNP Paribas Real Estate

4. Αγορά καταστημάτων

Η αγορά καταστημάτων συγκεντρώνεται στις 4 βασικές πόλεις (Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα, Πάφο).

Κατά το 1ο εξάμηνο του 2017 έχει αυξηθεί η πληρότητα στις κυρίες εμπορικές αρτηρίες των μεγάλων πόλεων.

Επιπλέον, συνεχίζεται η ελκυστικότητα και η τάση των καταναλωτών προς τα Εμπορικά Κέντρα και τα Πολυκαταστήματα, αφού πλέον οι καταναλωτές προτιμούν πιο άνετες συνθήκες για τα ψώνια τους και τα συνδυάζουν παράλληλα με ψυχαγωγία. Η εύκολη στάθμευση, η πρόσβαση σε κλιματιζόμενους χώρους, η επίσκεψη σε ένα μόνο χώρο όπου κανείς συνδυάζει ψώνια, διασκέδαση και φαγητό κάτω από τον ίδιο χώρο, κάνουν τα Εμπορικά Κέντρα ιδανικά και κατάλληλα για όλες τις ηλικίες.

Καταστήματα – Ενοικιάσεις 1^ο Εξάμηνο 2017

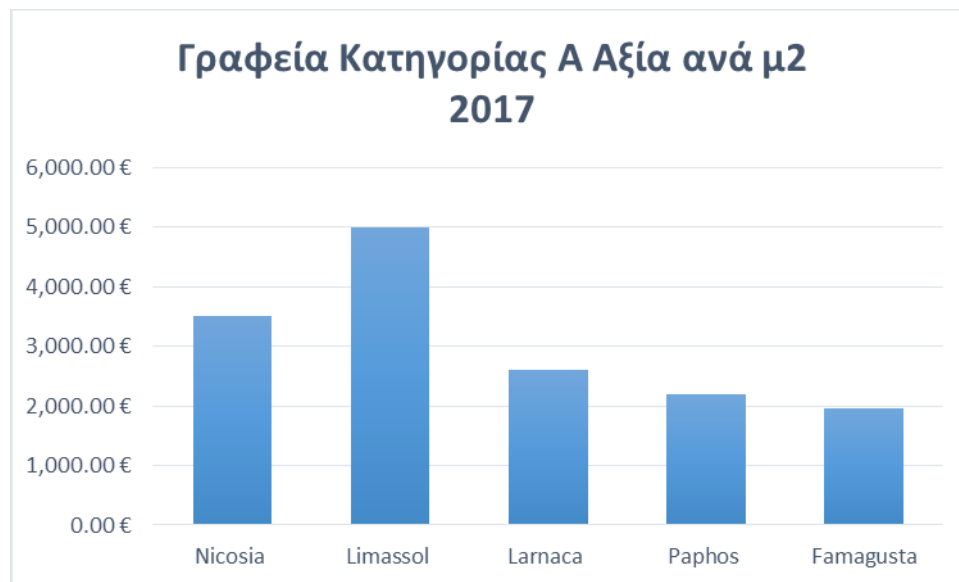
Οδός	Πόλη	Ποσό Ενοικίασης ανά μ ² /μήνα (€)
Αρχ. Μακαρίου Γ'	Λευκωσία	20-25
Στασικράτους		20-25
Λήδρας		30-35
Ανεξαρτησίας	Λεμεσός	20-40

5. Αγορά Γραφείων

Κατά το 1ο εξάμηνο του 2017 η αγορά γραφείων στην Κύπρο συνεχίζει να είναι σε στασιμότητα με περιορισμένα έργα προς ανάπτυξη.

Η ζήτηση για ενοικιάσεις γραφείων Grade A είναι αυξημένη σε σχέση με το 2^ο εξάμηνο του 2016 ενώ η ζήτηση για αγορά γραφείων πρώτης κλάσης σε προνομιακές περιοχές που αποφέρουν εισόδημα με ποσοστό απόδοσης μεταξύ 5, 5 – 7% συνεχίζει να υφίσταται και το 1^ο εξάμηνο του 2017.

ΤΙΜΕΣ ΓΡΑΦΕΙΩΝ



ΕΝΟΙΚΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ



6. Βιομηχανικά Ακίνητα

Θετική εξέλιξη του 1^{ου} εξαμήνου του 2017 είναι το γεγονός ότι η αγορά εφοδιασμού έχει ελαφρώς ανακάμψει, εντούτοις, η προσφορά υπερτερεί της ζήτησης. Η εν λόγω αγορά είναι υπό διερεύνηση από εταιρείες που σχετίζονται με τον τομέα της ενέργειας και των μεταφορών.

7. Νέα της κτηματαγοράς

- Το καζίνο στην περιοχή Ζακάκι (Περιοχή My Mall) το οποίο έχει κατακυρωθεί στην κοινοπραξία Melco αναμένεται να λειτουργήσει το 2020.
- Το κεφάλαιο της Δήλωσης Πολιτικής για την μεμονωμένη κατοικία έχει ανακαλεστεί και πλέον αναμένεται η έκδοση νέου διατάγματος.
- Από την 01/01/2017 δεν ισχύει το κίνητρο για εξαίρεση από τον κεφαλαιουχικό φόρο για τους αγοραστές που αγοράζουν ακίνητα, ενώ έχει οριστικοποιηθεί μείωση των μεταβιβαστικών φόρων κατά 50%.
- Hennes & Mauritz AB (H&M), η Σουηδική πολυεθνική εταιρεία ρουχισμού, άνοιξε το πρώτο της κατάστημα στην Κύπρο αυτή τη χρονιά, αντικαθιστώντας το Debenhams στον πύργο Σιακόλα στην οδό Λήδρας στη Λευκωσία.

- Η εταιρεία Cyfield άρχισε την ανέγερση του κτηρίου 360 το οποίο θα αποτελείται από 30 ορόφους και βρίσκεται επί της Λεωφ. Μακαρίου Γ' στη Λευκωσία. Το κτήριο θα στεγάζει καταστήματα στο ισόγειο και διαμερίσματα στους ορόφους.
- Ο όμιλος Λανίτης πρόκειται να ανεγείρει τρεις πύργους 37 ορόφων στον παραλιακό της Λεμεσού, οι οποίοι θα αποτελούνται από καταστήματα, γραφεία και διαμερίσματα. Το κύριο μέρος της ανάπτυξης θα είναι διαμερίσματα.
- Ανακοινώθηκε η επέκταση του The Mall of Cyprus, η οποία θα στοιχίσει πάνω από 25 εκ. ευρώ και αναμένεται να ολοκληρωθεί τέλος του 2018. Θα αφορά επέκταση του βορειοδυτικού τμήματος και πρόσθεση ορόφων για ψώνια και για χώρους στάθμευσης.
- Βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία οριστικοποίησης του πολεοδομικού σχεδιασμού και κανονισμών που θα καθορίσουν τις δυνατότητες ανάπτυξης εντός των Βρετανικών βάσεων.
- Η Μαρίνα της Μακρόνησου στην Αγία Νάπα βρίσκεται σε εξέλιξη. Επιπρόσθετα, μετά από διαπραγματεύσεις δύο ετών η Κυπριακή Αρχή και η εταιρία Zenon Consortium έχουν καταλήξει σε συμφωνία για την αναβάθμιση του λιμανιού της Λάρνακας και την δημιουργία της νέας Μαρίνας σε συνολικά έξοδα κατασκευής στα €700 εκατομμύρια ευρώ.

INTERNATIONAL COVERAGE FOR LOCAL SOLUTIONS



ΕΛΛΑΔΑ

Αθήνα

Λ. Βουλιαγμένης 15, 116 36
 Τηλ.: +30 210 7 567 567
 Fax: +30 210 7 567 267
 info@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,

Δουκός Μποφόρ 7, 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
 info@danos.com.cy

Λεμεσός

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

ΣΕΡΒΙΑ

Βελιγράδι

Milutina Milankovica Street 9ž/I,
 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.