Neapolis University

HEPHAESTUS Repository **http://hephaestus.nup.ac.cy**

Department of Real Estate MSc in Real Estate

2020-12

þÿ Ÿ ¹ Á Î ¹ ¼ µ Â • À ¹ ´ Á ¬ Ã µ ¹ Â ¤ · Â

þÿ ± ½ ´ · ¼ ¯ ± Â C O V I D 1 9 £ Ä · ½ š Å À

þÿ Å Á ¯ » » · Â , ” · ¼ ® Ä Á · Â

þÿ Á Ì ³ Á ± ¼ ¼ ± Ã Ä · ½ ‘ Á Ç ¹ Ä µ º Ä ¿ ½ ¹ º ® , £ Ç ¿ » ® ‘ Á Ç ¹ Ä µ º Ä ¿ ½ ¹ º ® Â , œ · Ç ± ½ ¹ º ® Â º ±
þÿ “ µ É À µ Á ¹ ² ± » » ¿ ½ Ä ¹ º Î ½ • À ¹ Ã Ä · ¼ Î ½ , ± ½ µ À ¹ Ã Ä ® ¼ ¹ ¿ • µ ¬ À ¿ » ¹ Â ¬ Æ ¿ Å

http://hdl.handle.net/11728/11755

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository

Σχολή Αρχιτεκτονικής, Μηχανικής και Γεωπεριβαλλοντικών Επιστημών

Master of Science in Real Estate

Οι Πρώιμες Επιδράσεις Της Πανδημίας COVID19 Στην Κυπριακή Κτηματαγορά

Συγγραφέας: Δημήτρης Πυρίλλης

Επιβλέπων καθηγητής.: Δρ. Θωμάς Δημόπουλος

[Μεταπτυχιακή Εργασία, υποβληθείσα στη Σχολή Αρχιτεκτονικής, Μηχανικής και Γεωπεριβαλλοντικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Νεάπολις Πάφος, ως μέρος των απαιτήσεων για την απόκτηση Master of Science In Real Estate του Τμήματος Εκτίμησης και Ανάπτυξης Ακινήτων.]

Πάφος, Δεκέμβριος 2020

Πνευματικά δικαιώματα

Copyright © Δημήτρης Πυρίλλης, 2020
Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Δηλώνω υπευθύνως, ότι όλα τα στοιχεία σε αυτήν την εργασία τα απέκτησα, τα επεξεργάσθηκα και τα παρουσιάζω σύμφωνα με τους κανόνες και τις αρχές της ακαδημαϊκής δεοντολογίας, καθώς και τους νόμους που διέπουν την έρευνα και την πνευματική ιδιοκτησία. Δηλώνω επίσης υπευθύνως ότι, όπως απαιτείται από αυτούς τους κανόνες, αναφέρομαι και παραπέμπω στις πηγές όλων των στοιχείων που χρησιμοποιώ και τα οποία δεν συνιστούν πρωτότυπη δημιουργία μου.

Η έγκριση της παρούσας μεταπτυχιακής εργασίας από τη Σχολή Αρχιτεκτονικής, Μηχανικής και Γεωπεριβαλλοντικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Νεάπολις Πάφος δεν υποδηλώνει απαραιτήτως και αποδοχή των απόψεων του συγγραφέα, εκ μέρους της Σχολής και του Πανεπιστημίου.

Πρόλογος και ευχαριστίες

Εκφράζω τις βαθιές μου ευχαριστίες σε όλο το ακαδημαϊκό προσωπικό του Τμήματος Εκτίμησης και Ανάπτυξης Ακινήτων, υπό την αιγίδα του υπευθύνου Δρ. Πέτρου Σιβιτανίδη. Ευχαριστίες επίσης, στο γραμματειακό και υποστηρικτικό προσωπικό του πανεπιστημίου.

Μου δόθηκε η ευκαιρία μέσα από το πρόγραμμα, να εμπλουτίσω τις γνώσεις μου, να γνωρίσω αξιόλογους ανθρώπους και να κάνω νέους φίλους σε όλη την Κύπρο. Θεωρώ, ότι το πρόγραμμα είναι πολύπλευρο και θέτει τις βάσεις, για όσους επιθυμούν να ασχοληθούν επαγγελματικά με τον τομέα των ακινήτων επαγγελματικά.

Θέλω επίσης να ευχαριστήσω τους επαγγελματίες εκτιμητές που αφιέρωσαν, χρόνο να απαντήσουν το ερωτηματολόγιο μου. Ευχαριστώ επίσης όλους τους υπόλοιπους επαγγελματίες εκτιμητές, μεσίτες και άλλα άτομα που ασχολούνται στον ευρύτερο τομέα της κτηματαγοράς για τον χρόνο που αφιέρωσαν να συζητήσουμε τις επιπτώσεις της πανδημίας, στην κτηματαγορά της Κύπρου.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες στον επιβλέποντα καθηγητή μου Δρ. Θωμά Δημόπουλο για τις πολύτιμες συμβουλές, την καθοδήγηση και τις πάρα πολλές γνώσεις που αποκόμισα από αυτόν. Μέσα από την συζήτηση μαζί του, μου έδωσε το έναυσμα για την επιλογή του θέματος. Ένα πολύ επίκαιρο θέμα, που απασχολεί την ανθρωπότητα στους τομείς της υγείας, οικονομίας και κτηματαγοράς.

Τέλος, ευχαριστώ την σύζυγο μου, που με στήριξε πραγματικά, σε όλη την διάρκεια του προγράμματος.

Περίληψη

Η πανδημία που περνά η ανθρωπότητα είναι πρωτοφανής και έχει επιπτώσεις σε πολλούς τομείς της ανθρωπότητας. Η μελέτη αυτή προσπαθεί να τεκμηριώσει τις επιπτώσεις που επέφερε μέχρι στιγμής στην κτηματαγορά της Κύπρου. Να αναδείξει τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι εκτιμητές, κατά την διαδικασία εκτίμησης μέσα από ένα αβέβαιο περιβάλλον.

Κατά το 2020 παρατηρείται μείωση των πωλητηρίων εγγράφων, κατά 23% σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος. Οι μεταβάσεις κτηματολογίου μειώθηκαν κατά 819 εκατομμύρια ή 23%. Η μεγαλύτερη μείωση στις συναλλαγές έφθασε το 80%, εντοπίζεται τον Απρίλιο και τον Μάιο, μήνες που επιβλήθηκαν περιοριστικά μέτρα. Η πτώση στις συναλλαγές δεν είναι ομοιόμορφη σε όλες τις επαρχίες.

Εξάγεται το συμπέρασμα ότι η πανδημία έχει μειώσει την ζήτηση σε ακίνητα, καθώς δημιούργησε ένα ασταθές αρνητικό οικονομικό περιβάλλον. Τόσο στην Κύπρο, όσο και στο εξωτερικό τα κράτη έχουν εισάξει προγράμματα στήριξης των επιχειρήσεων και των εργαζομένων. Έγινε αναστολή δόσεων δανείων σε τραπεζικά δάνεια και επιδότηση της εργοδότησης.

Ο γενικός δείκτης κατοικιών της ΚΤΚ παρουσιάζει κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2020 έναντι του πρώτου τριμήνου αύξηση 0,9%, ο δείκτης κατοικιών της στατιστικής υπηρεσίας 0,3% και του Rics -0.46% για κατοικίες και -0,93% για διαμερίσματα.

Οι εκτιμητές πιστεύουν ότι οι τιμές των σπιτιών και διαμερισμάτων μειώθηκαν μέχρι 5%. Την μεγαλύτερη μείωση στις αξίες έχουν υποστεί τα ξενοδοχεία, τα γραφεία και τα εμπορικά ακίνητα, όπου αναμένεται να ανακάμψουν σε δύο χρόνια.

Πιθανόν να έχει επίδραση στην διαμόρφωση μειωμένης ανάγκης χρήσης γραφειακών χώρων και λιανικού εμπορίου. Η πανδημία υποχρέωσε τις επιχειρήσεις να υιοθετήσουν άμεσα την εφαρμογή της τεχνολογίας για εργασία από το σπίτι. Αύξησε τις αγορές μέσω διαδικτύου.

Οι εκτιμήσεις ακινήτων που γίνονται σήμερα με πολύ λίγα συγκριτικά ή συγκριτικά που αφορούν διαφορετικό οικονομικό περιβάλλον δυσκολεύουν κάθε εκτιμητή να κάνει ρεαλιστικές προβλέψεις και έτσι δηλώνουν ουσιαστική αβεβαιότητα.

Λέξεις Κλειδιά: Covid-19, πανδημία, εκτιμήσεις ακινήτων, κτηματαγορά

Summary

Humanity is going through an unprecedented pandemic which is affecting many areas of humanity. This study aims to examine the effects it has had so far on the real estate market of Cyprus. It will highlight the obstacles that appraisers are faced with, during the appraisal process, within this uncertain environment.

During 2020 we observe a decrease in contract sales transactions by 23% compared to the previous year. Transfer sales in land registry decreased by 819 million or 23%. The largest decrease in transactions occurred in April and May, reaching 80%, when restrictive measures were imposed. The decline in transactions varies in districts.

It can be concluded that the pandemic has reduced demand for real estate, due to an unstable negative economic environment. In Cyprus and abroad, governments have introduced support programs for business and employees. Loan instalments temporarily were suspended due to adverse economic condition.

The general housing index of CBC shows in the second quarter of 2020 compared to the first quarter, an increase of 0.9%, the housing index of the statistical services 0.3% and the Rics index -0.46% for houses and -0.93% for apartments.

Appraisers believe that house and apartment prices fell by up to 5%. Hotels, offices and commercial real estate have suffered the biggest declines in values, where they are expected to recover in two years.

The pandemic forced companies to use technology, having their employees to work from home. The online shopping has been increased. This is likely to reduce the need for office space and retail in the future.

Real estate appraisers need to declare substantial uncertainty, when comparables are limited.

Keywords: Covid-19, pandemic, real estate appraisals, real estate market

Περιεχόμενα

1 Εισαγωγή 9

1.1 Η πανδημία: Τα πρώτα σημάδια της νόσου Covid-19 9

1.2 Στόχοι και σκοποί της εργασίας 11

2 Βιβλιογραφική ανασκόπηση 13

2.1 Οικονομία - επίδραση από εξωτερικότητες στην κτηματαγορά 14

Επίδραση COVID-19 22

2.2 Οδηγίες διεθνών οργανισμών για εκτιμήσεις 23

3 Μεθοδολογία 26

3.1 Η θεωρία ερωτηματολογίου 26

3.2 Δευτερογενή δεδομένα 30

3.3 Καταρτισμός ερωτηματολογίου 31

4 Ερωτηματολόγιο – Ανάλυση – Συμπεράσματα 33

5 Ανάλυση δευτερογενών δεδομένων – Συμπεράσματα 56

5.1 Κυπριακή οικονομία και τουρισμός 56

5.2 Πωλητήρια - μεταβιβάσεις - όγκος συναλλαγών κτηματολογίου 58

5.3 Άδειες οικοδομής και κατασκευαστικός τομέας 63

5.4 Δείκτης τιμών κατοικιών (ΔΤΚ) Κεντρική Τράπεζα Κύπρου 64

5.5 Δείκτης τιμών Κατοικιών Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 66

5.6 Δείκτης Rics 68

6 Τελικά συμπεράσματα 70

7 Βιβλιογραφία 74

8 Παραρτήματα 77

8.1 Επιστολή προς εκτιμητές 77

8.2 Ερωτηματολόγιο 78

Κατάλογος διαγραμμάτων

Διάγραμμα: 2-1 Σχέδιο οικονομικής κρίσης 15
Διάγραμμα: 2-2 Κύκλος ακινήτων 17
Διάγραμμα: 2-3 Δείκτης κατοικιών ΚΤΚ 2010Q1-2020Q2 21
Διάγραμμα: 4-1 Εκτιμητές μέλη Ετεκ – Rics - σύνδεσμος 33
Διάγραμμα: 4-2 Εμπειρία εκτιμητή 34
Διάγραμμα: 4-3 Μεταβολή αξιών εντός 2020 στην πανδημία 35
Διάγραμμα: 4-4 Πρόσφατα συγκριτικά συναλλαγών 37
Διάγραμμα: 4-5 Χρήση συγκριτικών 37
Διάγραμμα: 4-6 Συνδυασμός συγκριτικών 38
Διάγραμμα: 4-7 Ουσιαστική αβεβαιότητα 38
Διάγραμμα: 4-8 Μακροοικονομικά στοιχεία για εκτίμηση 39
Διάγραμμα: 4-9 Ποσοστό μείωσης τιμών λόγω Covid-19 41
Διάγραμμα: 4-10 Επιθεώρηση ακινήτου 43
Διάγραμμα: 4-11 Συνδυασμός εκτιμητικών μεθόδων 43
Διάγραμμα: 4-12 Κατάσταση ενοικιαστή 44
Διάγραμμα: 4-13 Δυσκολία υπολογισμού discount factor and GDV 45
Διάγραμμα: 4-14 Χρονική αναμενόμενη ανάκαμψη 46
Διάγραμμα: 4-15 Εργασία από σπίτι 48
Διάγραμμα: 4-16 Χώροι αποθήκευσης 49
Διάγραμμα: 4-17 Ηλεκτρονικό εμπόριο 49
Διάγραμμα: 4-18 Αύξηση ARY 50
Διάγραμμα: 4-19 Εταιρείες διαχείρισης ακινήτων 51
Διάγραμμα: 4-20 Εκτίμηση με μέθοδο κερδών 52
Διάγραμμα: 4-21 ΚΕΠ και Covid-19 53
Διάγραμμα: 4-22 Δήλωση αβεβαιότητας στην εκτίμηση 54
Διάγραμμα: 5-1 ΑΕΠ Κύπρου 2020 - 2019 56
Διάγραμμα: 5-2 Τουρισμός 2020 - 2019 57
Διάγραμμα: 5-3 Παγκύπρια πωλητήρια ανά μήνα 2019-2020 59
Διάγραμμα: 5-4 Ποσοστό αλλαγής στα πωλητήρια, μήνα % επαρχία 60
Διάγραμμα: 5-5 Μεταβιβάσεις κτηματολογίου 2020 - 2019 61
Διάγραμμα: 5-6 Ποσό μεταβιβάσεις κτηματολογίου 2020 - 2019 61
Διάγραμμα: 5-7 Ποσοστό διαφοράς μεταβιβάσεων 2020-2019 62
Διάγραμμα: 5-8 Ποσοστό διαφοράς ποσού μεταβιβάσεων 63
Διάγραμμα: 5-9 ΚΤΚ γενικός δείκτης κατοικιών 65
Διάγραμμα: 5-10 ΚΤΚ δείκτες ανά επαρχία διαμερίσματα οικίες % αλλαγής 66
Διάγραμμα: 5-11 Στατιστική υπηρεσία δείκτης κατοικιών 67
Διάγραμμα: 5-12 Rics δείκτες τρίμηνη μεταβολή 68
Διάγραμμα: 5-13 Rics δείκτης ενοικίων 1&2 τρίμηνα 2020 69

Κατάλογος πινάκων

Πίνακας 4-1 Μεταβολή αξιών σε % εντός 2020 σύμφωνα με εκτιμητές 36
Πίνακας 5-1 Πωλητήρια % αλλαγής 2020 - 2019 58
Πίνακας 5-2 Ποσοστό διαφορά υποθέσεων μεταβιβάσεων 2020-2019..... 62
Πίνακας 5-3 Ποσοστό διαφοράς ποσού μεταβιβάσεων 2020-2019 63
Πίνακας 5-4 Δείκτης κατοικιών στατιστική υπηρεσία..... 67

Πίνακας βραχυγραφιών

ARY – All Risks Yield

CyStat - Στατιστική Υπηρεσία της Κυπριακής Δημοκρατίας

EBA - European Banking Authority

ECB - European Central Bank

EU – European Union

GDP – Gross domestic product

GDV – Gross Development Value

IFRS - International Financial Reporting Standards

IMF - International Monetary Fund

IVSC – International Valuation Standards Council

REITs - Real Estate Investment Trusts

Rics – Royal Institute of Chartered Surveyors

TEGOVA - The European Group of Valuers' Associations

WHO - World Health Organization

ΑΕΠ – Ακαθάριστο εθνικό προϊόν

ΕΤΕΚ - Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου

ΚΤΚ - Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου

1 Εισαγωγή

1.1 Η πανδημία: Τα πρώτα σημάδια της νόσου Covid-19

Πρόκειται ιστορικά για την 5η κατά σειρά πανδημία που προσβάλλει άτομα σε παγκόσμιο επίπεδο, ενώ πρόκειται για μια καινούργια νόσο, η οποία δεν έχει πλήξει προηγουμένως τον ανθρώπινο οργανισμό (Liu, Kuo and Shih, 2020). Τα πρώτα σημάδια του ιού σημειώθηκαν ως κατά συρροή κρούσματα πνευμονίας (Liu, Kuo and Shih, 2020), στην πόλη της Κίνας, Γουχάν στα τέλη του 2019 και έπειτα εξαπλώθηκαν και σε άλλες ηπείρους. Ακολούθως, τον Ιανουάριο του 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας (ΠΟΥ) κήρυξε την κατάσταση, ως έκτακτη ανάγκη διεθνούς ανησυχίας για τη δημόσια υγεία. Η νόσος κηρύχτηκε επίσημα ως πανδημία τον Μάρτιο του 2020, με πολλές Ευρωπαϊκές κυρίως χώρες, να προβαίνουν σε ολικά 'lockdown'.

Ο SARS-CoV-2 σημαίνει 'Σοβαρό Οξύ Αναπνευστικό Σύνδρομο από Κορονοϊό 2' ο οποίος, με βάση την επιτροπή ταξινόμησης ιών, ανήκει στην οικογένεια των βήτα-κορονοϊών. Ο ιός φαίνεται να έχει μεγάλη ομοιότητα με τον παλαιότερο ιό SARS-CoV (επιδημία 2002) και MERS-CoV (επιδημία 2012) (Shereen et al., 2020).

Ο ιός φαίνεται να πλήττει το αναπνευστικό σύστημα και να μεταδίδεται δια μέσου των σταγονιδίων. Το μεγαλύτερο ποσοστό ανθρώπων, που έχουν προσβληθεί από τον ιό, αναπτύσσουν ήπια ή και καθόλου συμπτώματα, χωρίς να χρειάζονται εντατική νοσηλεία. Τα κυριότερα συμπτώματα που έχουν καταγραφεί είναι πυρετός, βήχας, κούραση λιγότερο συχνά πονόλαιμος, πονοκέφαλος, ανοσμία ή αγευσία (WHO, 2020).

Σοβαρά συμπτώματα που αφορούν δύσπνοια, πόνο στο στήθος, πνευμονία πλήττουν κυρίως πιο μεγάλες ηλικιακά ομάδες οι οποίες βρίσκονται σε αυξημένο κίνδυνο (CDC 2020).

Με βάση το αρχείο του Παγκόσμιου Οργανισμού Υγείας, οι αριθμοί των κρουσμάτων έχουν σημειώσει μια ανοδική πορεία από τον Μάρτιο του 2020 και συνεχίζουν να ανεβαίνουν μέχρι και σήμερα, με πολλές χώρες να επιβάλλουν τόσο ολικά, όσο και τοπικά 'lockdowns'.

Συνολικά, ανά το παγκόσμιο τα επιβεβαιωμένα κρούσματα έχουν ξεπεράσει τα 59 εκατομμύρια με 1,4 εκατομμύρια θανάτους. Με την Αμερική να βρίσκεται στην κορυφή με 25 εκατομμύρια, ακολουθεί η Ευρώπη με 17 και η νοτια-ανατολική Ασία με 10.5

εκατομμύρια και η ανατολική Μεσόγειος με 4 εκατομμύρια. Τελευταίες με τα λιγότερα κρούσματα έχει τόσο η Αφρική (1.5 εκ.), όσο και χώρες του δυτικού Ειρηνικού (<1εκ) (WHO, 2020).

Η κατάσταση αλλά και η πλευρά της Κύπρου εν μέσω της πανδημίας

Η Κύπρος εντάχθηκε και αυτή στην μάχη με τον κορονοϊό στις αρχές Μαρτίου με τα πρώτα 2 κρούσματα, τα οποία έκρουσαν τον κώδωνα κινδύνου στο κράτος, όπως και τα ευρωπαϊκά πρότυπα. Με βάση την Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας το Υπουργικό Συμβούλιο αρχικά προέβη στην εφαρμογή ήπιων σχετικά μέτρων, όσον αφορά τις μαζικές συνάξεις και εκδηλώσεις. Όμως με την ραγδαία εξάπλωση της νόσου με επίκεντρο την Ευρώπη, αλλά και με σκοπό τον πρόωρο αποκλεισμό του ιού από την χώρα τέθηκαν τα παρακάτω μέτρα:

- Κλείσιμο αεροδρομίων (μεταφορές προς και από Κύπρο) και οδοφραγμάτων
- Αναστολή εμπορικών κέντρων, κέντρων διασκέδασης, μουσείων, καφετεριών μπαρ, εστιατορίων, κομμωτηρίων κλπ.
- Απαγόρευση μαζικών συνάξεων σε οικίες
- Εφαρμογή εργασίας από το σπίτι στο δημόσιο και ιδιωτικό τομέα

Τα μέτρα εφαρμόσθηκαν από τις 15 Μαρτίου μέχρι που σταδιακά αναγκάστηκε η χώρα να προβεί σε ολικό εγκλεισμό, με την απαγόρευση άσκοπης διακίνησης εξαιρουμένων των πολύ αναγκαίων μετακινήσεων, μέχρι και τις 30 Απριλίου.

Δυστυχώς, με το τέλος της καλοκαιρινής εποχής αλλά και την διάνοιξη σχολείων και διαφόρων άλλων χαλαρώσεων, το δεύτερο κύμα ήταν αναπόφευκτο, όχι μόνο στην Κύπρο, αλλά και σε άλλες γειτονικές χώρες, όπως η Ελλάδα. Σαν αποτέλεσμα τα κρούσματα και έκτοτε έως και την δεδομένη στιγμή, (Δεκέμβριος 2020) να φτάνουν τους τριψήφιους αριθμούς, οι νοσηλείες και οι θάνατοι να αυξάνονται αναλογικά.

Πολλές πολυεθνικές και πολυδύναμες φαρμακευτικές εταιρίες έσπευσαν, χωρίς χάσιμο χρόνου στην μάχη για την καταπολέμηση της πανδημίας, με σκοπό την ανεύρεση κατάλληλου εμβολίου. Στην πρώτη γραμμή της ανεύρεσης βρίσκεται η Αμερικάνικη Pfizer μαζί με την BioNtech αλλά και η Moderna Inc, των οποίων τα εμβόλια έχουν βάση την τεχνολογία του αγγελιοφόρου RNA (mRNA). Η αποτελεσματικότητα τους φτάνει μέχρι και το 95%.

Με βάση τα στοιχεία αυτά, στις αρχές Δεκεμβρίου οι αμερικάνικες ρυθμιστικές αρχές (FDA) ενέκριναν το αίτημα εξουσιοδότησης έκτακτης ανάγκης για χρήση του εμβολίου των Pfizer και BioNTech. Παρόλη την μερική αισιοδοξία, η κατάσταση συνεχίζει να ανησυχεί τις ρυθμιστικές αρχές, ενώ ο ΠΟΥ υποστηρίζει ότι είναι ακόμα πολύ νωρίς, να γνωρίζουμε, εάν το εμβόλιο θα παρέχει μόνιμη και μακροχρόνια λύση στην πανδημία. Οι εμβολιασμοί έχουν ξεκινήσει τέλος Δεκεμβρίου στην Κύπρο και στις άλλες χώρες. Όμως, πολύ πιθανόν να συνεχίσει να υπάρχει ανάμεσα μας στο μέλλον (Liu, Kuo and Shih, 2020).

1.2 **Στόχοι και σκοποί της εργασίας**

Η πανδημία έχει επηρεάσει την καθημερινότητα όλου του πλανήτη. Φθάσαμε στο τραγικό σημείο να πρέπει να επιλέξουν οι γιατροί ποιος θα νοσηλευτεί και ποιος θα αφεθεί να αποβιώσει. Είναι η πρώτη φορά στην σύγχρονη ιστορία, που μια πανδημία εξαπλώνεται σέ όλες τις χώρες. Άγνωστο εάν τελικά τα εμβόλια θα δώσουν την μόνιμη λύση, εάν θα υπάρχει συνεχώς μετάλλαξη του ιού και εάν θα χρειάζεται να εμβολιάζεται όλη η ανθρωπότητα κάθε χρόνο.

Αυτή η εργασία θα ασχοληθεί με τις πρώιμες επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 στην Κυπριακή Κτηματαγορά. Η πανδημία προκάλεσε οικονομική ύφεση. Η ύφεση μειώνει την οικονομική δραστηριότητα σε πολλούς τομείς της οικονομίας. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση της ανεργίας και την μείωση των εισοδημάτων των νοικοκυριών. Αναπόφευκτα, ο τομέας των ακινήτων θα επηρεαστεί. Δημοσιεύματα στον τύπο από τις αρχές της πανδημίας έκαναν αναφορά στην κτηματαγορά ότι μπήκε στο ‘ψυγείο’, πάτωσαν τα πωλητήρια έγραφα, οι ενοικιαστές αδυνατούν να πληρώσουν τα ενοίκια τους, οι επιχειρήσεις δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν τα δάνεια τους, οι δανειολήπτες αδυνατούν να καταβάλουν την δόση των οικιστικών δανείων τους, με αποτέλεσμα τα κόκκινα δάνεια να αυξηθούν. Σε συνεντεύξεις στον τύπο, ειδικοί του κλάδου, είχαν αντικρουόμενες απόψεις. Κάποιοι θεωρούν τις επιπτώσεις προσωρινές και άλλοι με αντίθετη άποψη να υποστηρίζουν ότι θα υπάρξουν μόνιμες αλλαγές, κυρίως στον τομέα των γραφείων και εμπορικών ακινήτων.

Αφορμή για επιλογή του θέματος ήταν η συζήτηση του τομέα των ακινήτων εν καιρώ πανδημίας με τον επιβλέποντα καθηγητή μου. Τέθηκαν ερωτήματα εάν έχουν μειωθεί οι τιμές των ακινήτων και σε ποιο βαθμό. Πώς γίνονται εκτιμήσεις της αγοραίας αξίας

ακινήτου, όταν δεν υπάρχουν συναλλαγές για σύγκριση; Πως υπολογίζεται η αξία με την επενδυτική μέθοδο που βασίζεται στα εισοδήματα; Εάν έχουν επηρεαστεί όλες οι κατηγορίες ακινήτων το ίδιο πχ. οικιστικά, εμπορικά, γραφεία, τουριστικά, οικόπεδα κτλ.; Πότε αναμένεται η ανάκαμψη σε κάθε κατηγορία ακινήτων;

Η έρευνα θα βασιστεί σε πρωτογενή και δευτερογενή δεδομένα. Γίνεται συλλογή πρωτογενών δεδομένων μέσω ερωτηματολογίου, καταγράφοντας τις απόψεις των επαγγελματιών εκτιμητών. Οι εκτιμητές γνωρίζουν καλύτερα από οποιονδήποτε τι γίνεται στην αγορά ακινήτων, καθώς έχουν καθημερινή τριβή και καλούνται να δώσουν αξίες. Θα μελετηθούν δευτερογενή δεδομένα από τις δημοσιεύσεις του κτηματολογίου για τα πωλητήρια έγγραφα και τις μεταβιβάσεις και την στατιστική υπηρεσία για τις άδειες οικοδομής.

2 Βιβλιογραφική ανασκόπηση

Στην βιβλιογραφία δεν υπάρχουν πολλές μελέτες για τις επιπτώσεις μιας πανδημίας, στην κτηματαγορά. Επομένως θα γίνει προσέγγιση του θέματος από βιβλιογραφικής άποψης μέσα από οικονομικές κρίσεις και άλλες καταστάσεις που μπορούν να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην κτηματαγορά. Θα φανούν οι εξωτερικοί παράγοντες, κυρίως οικονομικοί, που επηρεάζουν σημαντικά την πορεία της κτηματαγοράς. Θα γίνει αναφορά σε παγκόσμιο επίπεδο, όπως την οικονομική κρίση το 2008 στην Αμερική, αλλά και πιο συγκεκριμένα στην Κύπρο το 2013, με την οικονομική κατάρρευση που οδήγησε την χώρα σε μνημόνιο. Θα γίνει επίσης αναφορά πώς συμπεριφέρθηκε η κτηματαγορά το 2013 και πώς στην σημερινή πανδημία.

Θα γίνει αναφορά στις κατευθυντήριες γραμμές που έδωσαν οι διεθνείς σύνδεσμοι εκτιμητών και πιο συγκεκριμένα, πώς να διατυπώνουν την αβεβαιότητα, σε μια εκτίμηση λόγω πανδημίας.

Το διεθνές νομισματικό ταμείο (IMF., April 2020) εκφράζει την άποψη ότι πολύ πιθανόν, η παγκόσμια οικονομία να βιώσει την χειρότερη ύφεση, μεγαλύτερη από την προηγουμένη παγκόσμια κρίση του 2008. Αναφέρει ότι τα μέτρα εγκλεισμού, θα συρρικνώσουν την οικονομία σε μεγάλο βαθμό. Αυτή η κρίση είναι διαφορετική, καθώς σε άλλες οικονομικές κρίσεις, οι κυβερνήσεις μέσα από την οικονομική πολιτική τους, προσπαθούν να ενθαρρύνουν την κατανάλωση, ενώ τώρα τα επιβαλλόμενα μέτρα περιορισμού έχουν το αντίθετο αποτέλεσμα. Προέβλεψε τον Απρίλιο του 2020 ότι φέτος η παγκόσμια οικονομική ύφεση θα ξεπεράσει το -3%, όμως αναμένει ανάπτυξη 5,8% για το 2021, υπό προϋποθέσεις. Τονίζει ότι μέσα σε αυτήν την αβεβαιότητα είναι πολύ δύσκολο να γίνουν προβλέψεις και βασίζονται στην υπόθεση ότι θα υπάρξει εμβόλιο αρχές του 2021. Τονίζει επίσης την ανάγκη όπως δοθούν οι κατάλληλοι πόροι στο σύστημα υγείας, για να αντέξει κατά την διάρκεια της πανδημίας. Συνάμα, να υιοθετηθούν στοχευμένες οικονομικές πολιτικές για στήριξη των επιχειρήσεων και των εργαζομένων, ώστε να αντέξουν αυτήν την δύσκολη περίοδο. Έτσι θα διασφαλιστεί η επάνοδος στην κανονικότητα με την λήξη της πανδημίας. Οι τράπεζες να προχωρήσουν σε αναδιαρθρώσεις δανείων, δίνοντας διευκολύνσεις στους δανειζόμενους για την περίοδο της πανδημίας, με τρόπο όμως που να μην αυξάνεται ο πιστωτικός κίνδυνος.

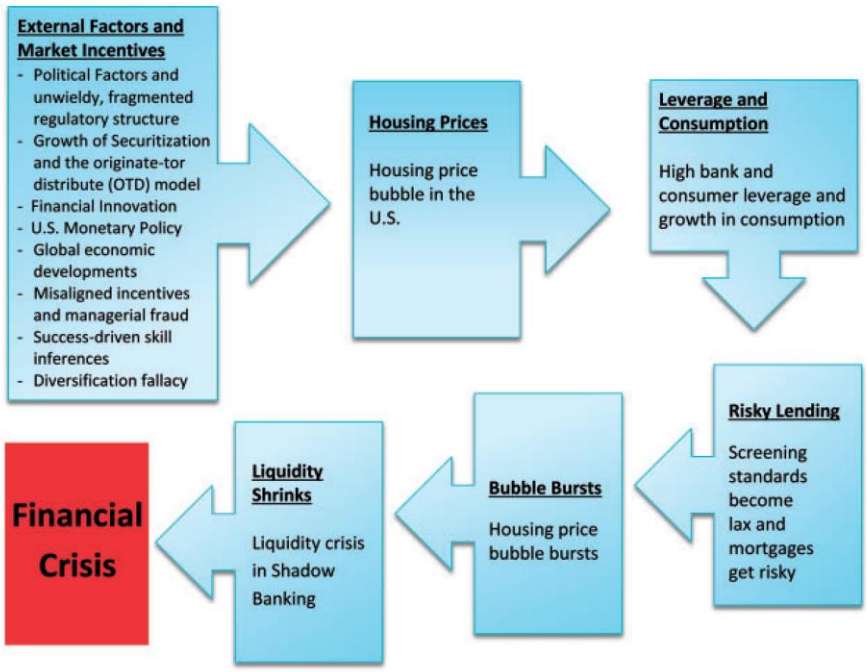
Πολλοί ερευνητές έχουν μελετήσει την σχέση μεταξύ της αγοράς ακινήτων και μιας χρηματοοικονομικής κρίσης. Με την αύξηση του ΑΕΠ αυξάνεται το διαθέσιμο εισόδημα. Κατά συνέπεια θα επηρεάσει θετικά τις τιμές των ακινήτων (McCarthy & Peach, 2004). Την θετική σχέση του οικογενειακού εισοδήματος τονίζει επίσης στην μελέτη του ο Sutton (2002).

2.1 **Οικονομία - επίδραση από εξωτερικότητες στην κτηματαγορά**

<u>Οικονομική κρίση 2008</u>

Η οικονομική κρίση το 2008 που ξεκίνησε από την Αμερική εξελίχθηκε σε παγκόσμια οικονομική κρίση, επηρεάζοντας πολλές χώρες, άλλες σε μεγάλο και άλλες σε μικρό βαθμό. Στην Ευρωπαϊκή Ένωση η Ελλάδα, Ισπανία και Πορτογαλία επηρεάστηκαν πιο πολύ σε σχέση με τις πιο οικονομικά δυνατές, όπως την Γερμανία και Γαλλία που επηρεάστηκαν λιγότερο. Ο τομέας των ακινήτων επηρεάστηκε σε επίπεδο προσφοράς και ζήτησης και είχε ως συνεπακόλουθο την μείωση τιμών. Αυτό αποτυπώνεται στους δείκτες ακινήτων, στις άδειες οικοδομής και στην συνεισφορά του κατασκευαστικού τομέα στο ΑΕΠ. Η Mach (2019) μελέτησε τις επιπτώσεις της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης του 2008, στην ευρωπαϊκή ένωση για το 2009 και βρήκε ότι οι άδειες οικοδομής είχαν μειωθεί κατά 41,5%, ο δείκτης κατασκευών κατά 11,2%, η απασχόληση στην βιομηχανία κατά 4,6% και οι τιμές κατοικιών κατά 4,5%.

Η κρίση στην Αμερική το 2007-2009, παρέσυρε το παγκόσμιο χρηματοοικονομικό σύστημα με τον ορατό κίνδυνο να καταρρεύσει. Οι τιμές των μετοχών μειώθηκαν απότομα αισθητά. Η πρόσβαση σε δανεισμό έγινε πολύ δύσκολη, με μεγαλύτερο κόστος δανεισμού. Αυτό επηρέασε την κατανάλωση και τις επενδύσεις σε ακίνητα. Τα τιτλοποιημένα δάνεια (subprime loans) που πωλούνταν στην αγορά συνέδεσαν τις τράπεζες μεταξύ τους, δημιουργώντας ένα ντόμινο ρίσκου, όταν πτωχεύει μια τράπεζα να συμπαρασύρει και άλλες μαζί της. Η οικονομία υπολογίζεται ότι έχασε πλούτο 15-30 τρισεκατομμύρια σύμφωνα με τον Thakor (2015). Η αλυσίδα των γεγονότων που οδήγησαν στην οικονομική κρίση, αποτυπώνεται στο σχεδιάγραμμα πιο κάτω.



Διάγραμμα: 2-1 Σχέδιο οικονομικής κρίσης

Πηγή: Thakor A. p162

Το εύκολο χρήμα που παρείχαν οι τράπεζες, τα νέα προϊόντα τιτλοποίησης πακέτων δανείων που σχεδιάστηκαν και η ελλειπής εποπτεία του χρηματοοικονομικού συστήματος οδήγησαν στην φούσκα των ακινήτων. Τα οικιστικά ενυπόθηκα δάνεια έφθασαν τα 11,3 τρισεκατομμύρια το 2008, έναντι 2,6 τρισεκατομμύρια, που ήταν το 1990. Η άποψη που έχει ο Taylor (2009) ότι το εύκολο χρήμα, τα χαμηλά επιτόκια και η χαλαρή νομισματική πολιτική της Κεντρικής Τράπεζας της Αμερικής, επιτάχυναν την φούσκα των ακινήτων δημιουργώντας την οικονομική κρίση. Η οικονομική κρίση δημιουργεί παρενέργειες σε πολλούς τομείς της οικονομίας αλλά και της αγοράς ακινήτων. Οι πιο σημαντικές επιπτώσεις είναι:

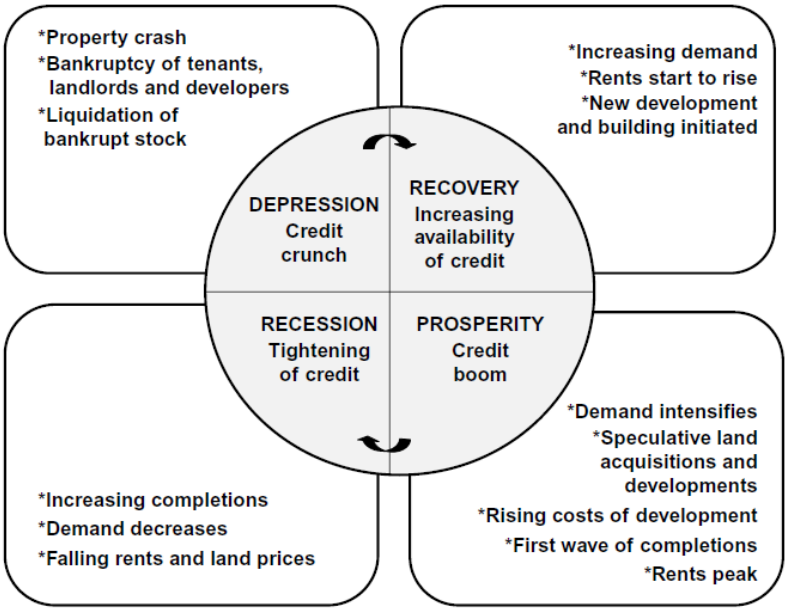
- Ανεργία
- Μείωση εισοδημάτων νοικοκυριών
- Λιγότερη κατανάλωση
- Λιγότερη ζήτηση για αγορά ακινήτου ιδιοκατοίκησης
- Λιγότερες επενδύσεις στα ακίνητα, άρα μείωση στην προσφορά
- Λιγότερη ζήτηση για οικιστικά δάνεια
- Πιο αυστηρά κριτήρια δανεισμού από τράπεζες
- Μείωση ενοικίων
- Μείωση τιμών ακινήτων

Πριν από την οικονομική κρίση υπήρχε ισχυρή οικονομική ανάπτυξη με μειωμένο πληθωρισμό και χαμηλή ανεργία. Οι τιμές των κατοικιών αυξάνονταν και καθώς οι προσδοκίες για περαιτέρω αύξηση τιμών εντείνονταν, ωθούσε σε περαιτέρω αγορές και δανεισμό. Οι τράπεζες χορηγούσαν δάνεια χωρίς να εξετάζουν ενδελεχώς την ικανότητα των δανειζόμενων να τα αποπληρώσουν (RBA, 2009).

Οι μεγάλες οικονομικές κρίσεις, συνήθως είναι αποτέλεσμα υπερβολικού χρέους του κράτους, κάποιες φορές των επιχειρήσεων και ιδιωτών, ή του τραπεζικού συστήματος. Έτσι δημιουργείται κρίση εμπιστοσύνης και αβεβαιότητας και εξαπλώνεται σε αρκετούς τομείς. Η παροχή υπερβολικής ρευστότητας με εύκολη και φθηνή χρηματοδότηση, μπορεί να δίνει ώθηση στην οικονομία για ανάπτυξη, όμως εάν δεν προσεχθεί, δημιουργεί φούσκα σε αρκετούς τομείς, όπως μετοχές και κτηματαγορά (Edelstein & Edelstein, 2020). Η παγκοσμιοποίηση έχει συνδέσει τις μεγάλες οικονομίες με αποτέλεσμα μια κρίση να εξαπλώνεται σε άλλες χώρες ανάλογα με τον βαθμό σύνδεσης.

Κύκλος ακινήτων

Ο κύκλος ακινήτων υπολογίζεται στα 7 με 10 χρόνια διάρκειας και προκαλείται από ενδογενείς παράγοντες. Παρατηρείται μια διασύνδεση της οικονομίας με τους κύκλους των ακινήτων. Οι Grover & Grover, (2013) παραθέτουν ένα σχεδιάγραμμα πολύ κατατοπιστικό.



Διάγραμμα: 2-2 Κύκλος ακινήτων

Πηγή: Grover & Grover, (2013) page 3

Στο πιο πάνω διάγραμμα δεν συμπεριλαμβάνονται εξωγενείς παράγοντες που μπορούν να προκαλέσουν αναστάτωση στην αγορά και να επιταχύνουν τον κύκλο ανάλογα με την σοβαρότητα της κρίσης. Η παγκοσμιοποίηση συνέδεσε τις οικονομίες και ένας σοβαρός εξωγενής παράγοντας σε μια χώρα, θα μπορούσε να επηρεάσει την οικονομία και επομένως τον κύκλο ακινήτων σε άλλη χώρα, όπως παράδειγμα το 2008 στην Αμερική με τα τιτλοποιημένα δάνεια.

Υπήρχε στην Αμερική σημαντική αύξηση τιμών των κατοικιών από τις αρχές του 2000, με φθηνότερο δανεισμό και ωθούσε τους υποψήφιους αγοραστές ή και επενδυτές να επισπεύσουν την αγορά οικίας, ώστε να προλάβουν την αύξηση της τιμής. Οι τράπεζες αύξησαν τις πιστώσεις στο τομέα αυτό, καθώς ήταν κερδοφόρο για αυτές. Μελέτες έχουν δείξει ότι ο τραπεζικός τομέας επηρεάζει τις τιμές των ακινήτων, άρα τον κύκλο των ακινήτων. Τα πιστωτικά ιδρύματα κάνουν μεγάλα κέρδη, όταν η αγορά ανεβαίνει, αλλά μεγαλύτερες ζημιές όταν η αγορά πέφτει. Οι τράπεζες πρέπει να βασίζουν τις προβλέπεις τους σε χρονοσειρές μεγάλης διάρκειας και όχι βραχυπρόθεσμα, ώστε να διαμορφώνουν καλύτερη εικόνα της αγοράς. Τελικά, οι τράπεζες δεν είναι μόνο θύματα των περιόδων κρίσεων της βιομηχανίας των ακινήτων, αλλά συνεισφέρουν και αυτές σε μεγάλο βαθμό στο να δημιουργηθούν οι κρίσεις (Hott, 2009).

Η Αμερική είχε αντιμετωπίσει το 1929 οικονομική κρίση που σχετιζόταν με την αλόγιστη χρηματοδότηση του τομέα των οικιστικών ακινήτων, οδηγώντας τις τιμές σε αυξήσεις 40% μέσα σε 5 χρόνια. Παρόλο που 12 τράπεζες βρέθηκαν στα πρόθυρα πτώχευσης, ο χειρισμός τότε της κυβέρνησης ήταν να αφήσει τις τράπεζες να βρουν λύσεις μόνες τους. Ο χειρισμός το 2008 ήταν πολύ διαφορετικός από την Κεντρική Τράπεζα της Αμερικής που επέμβηκε έγκαιρα με χρήση πολλών δισεκατομμυρίων, για να σώσει το τραπεζικό σύστημα, αλλά στο βάθος, την οικονομία γενικότερα (Ene & Uzlău, 2019).

Η κτηματαγορά είναι γεμάτη από εξωτερικότητες. Αυτές μπορεί να είναι προς θετική ή αρνητική κατεύθυνση. Οι εξωτερικότητες μπορεί να προέρχονται από ενδογενείς ή εξωγενείς παράγοντες. Για παράδειγμα μια ουσιαστική επιβολή φορολογίας στα ακίνητα μπορεί να ωθήσει επενδυτές να στραφούν σε περιοχές, με χαμηλότερη φορολογία. Αλλαγή σε πολεοδομική ζώνη ή πολεοδομικά χαρακτηριστικά μπορεί να αποτελέσει κίνητρο για επένδυση. Έργα υποδομής μπορούν να συμβάλουν θετικά σε μια περιοχή, αλλά και αρνητικά σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Εάν για παράδειγμα, κατασκευαστεί εργοστάσιο λυμάτων, τότε θα υπάρχουν αρνητικές επιπτώσεις στις αξίες των ακινήτων στην άμεση περιοχή.

Η κτηματαγορά και η οικονομία είναι συγκοινωνούντα δοχεία. Ανάπτυξη της οικονομίας συνεπάγεται βελτίωση του βιοτικού επιπέδου, δημιουργία θέσεων εργασίας και μείωση της ανεργίας. Παρατηρούμε τότε μια αυξημένη ζήτηση σε ακίνητα, καθώς ο κόσμος μπορεί να αγοράσει ακίνητο για ιδιοκατοίκηση και να είναι σε θέση να εξασφαλίσει χρηματοδότηση. Οι νεότεροι, με την οικονομική δυνατότητα, εάν δεν αγοράσουν, έχουν την επιλογή να ενοικιάσουν, ενώ προηγουμένως, θα διέμεναν στο πατρικό τους.

Σε πρόσφατη μελέτη οι Agrawal et al., (2020) για τους κινδύνους της πανδημίας και οι παρεμβάσεις των κρατών, αναφέρουν ότι οι κοινωνικές αποστασιοποιήσεις, η απαγόρευση μετακινήσεων και ταξιδιών, που επέβαλαν τα κράτη, έχουν επηρεάσει τα εμπορικά ακίνητα ποικιλοτρόπως. Τα εμπορικά ακίνητα, βασίζονται στην φυσική παρουσία πελατών, και οι περιορισμοί βάση τετραγωνικών μέτρων, σημαίνει λιγότερες εισπράξεις. Είναι πιθανότερο ο ενοικιαστής να δυσκολεύεται να πληρώσει το ενοίκιο. Εργασία από το σπίτι θα οδηγήσει σε ανάγκη μικρότερου χώρου γραφείων. Ξενοδοχεία παρέμειναν κλειστά ή υπολειτούργησαν, λόγω ταξιδιωτικών περιορισμών και τον φόβο διασποράς της πανδημίας.

Οικονομική κρίση στην Κύπρο 2013 και ακίνητα

Η Κύπρος έχασε την πρόσβαση σε χρηματοδότηση από τις διεθνείς αγορές τον Μάιο του 2011, καθώς η οικονομία της, κατατάχτηκε σε μη επενδυτική βαθμίδα. Αναγκάστηκε να αποταθεί στην ευρωπαϊκή ένωση για χρηματοδότηση του κράτους. Δημιουργήθηκε ένας συνδυασμός τριών φορέων ονομαζόμενη 'τρόικα' από την ευρωπαϊκή επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το διεθνές νομισματικό ταμείο. Υπήρχε μια επίρριψη ευθυνών από το κράτος και τον τραπεζικό τομέα, για το ποιος ευθύνεται για την δεινή οικονομική κατάσταση. Η αλήθεια ίσως να κρύβεται στην μέση. Από την μια ένα κράτος με συνεχές έλλειμα στον προϋπολογισμό κατά ένα δισεκατομμύριο τον χρόνο και από την άλλη ένα τραπεζικό σύστημα τρεις φορές μεγαλύτερο από τον κρατικό προϋπολογισμό και πολύ ψηλά καταθετικά και δανειστικά επιτόκια. Τα επιτόκια καταθέσεων έφθασαν κάποια στιγμή το 7% και έγιναν πόλος έλξης κυρίως των Ρώσσων καταθετών. Αυτές οι καταθέσεις όμως, έπρεπε να δοθούν σε δάνεια, για να κερδίζουν οι τράπεζες. Έτσι υπήρχε ένας αλόγιστος και ψηλού κινδύνου δανεισμός σε πολλούς τομείς της οικονομίας, αλλά κυρίως στον κατασκευαστικό τομέα.

Για να χρηματοδοτήσουν την Κύπρο που έφθασε στα πρόθυρα χρεωκοπίας χρειάστηκε να μπει σε μνημόνιο, δηλαδή κάτω από έλεγχο. Ένας όρος, ήταν η συνεισφορά των καταθετών, κλείσιμο της Λαϊκής Τράπεζας με μεταφορά του ενεργητικού στην Τράπεζα Κύπρου. Συνεισφορά των καταθετών της Τράπεζας Κύπρου για καταθέσεις άνω των 100 χιλιάδων ευρώ με 42%, που μετατράπηκε σε κεφάλαιο.

Ο Zenios (2013) αποδίδει την οικονομική κρίση στην Κύπρο σε ένα συνδυασμό του δημόσιου χρέους με το ιδιωτικό χρέος και την τραπεζική κρίση την οποία χαρακτήρισε ως «τέλεια κρίση».

Τα ακίνητα είναι σημαντικό μέρος της οικονομίας και κυρίως τα οικιστικά ακίνητα. Ο Sivitanides (2015) μελέτησε τις τρίμηνες αλλαγές του δείκτη τιμών κατοικιών της Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου 2006Τ1 μέχρι 2014Τ2, κάνοντας διάφορους συνδυασμούς ανεξάρτητων μεταβλητών και ερμήνευσε το 70% των τρίμηνων μεταβολών. Η μελέτη έδειξε ότι την μεγαλύτερη επίδραση στις τιμές την έχει το ονομαστικό κατά κεφαλή ΑΕΠ. Άλλοι παράγοντες μετέπειτα, είναι το κόστος κατασκευής και ο αριθμός νοικοκυριών.

Ο τομέας των ακινήτων και κατασκευών είναι πολύ σημαντικός για την οικονομία και την απασχόληση με την δημιουργία πολλαπλών θέσεων εργασίας. Στην μελέτη Giannakis & Mamuneas, n.d. (2018) υπολόγισαν ότι το 2010 ο τομέας των ακινήτων στην Κύπρο είχε τον μεγαλύτερο πολλαπλασιαστή 5,89 σε σύγκριση με τους άλλους τομείς της οικονομίας. Δηλαδή για κάθε μια θέση εργασίας που προστίθετο στον τομέα των ακινήτων δημιουργούσε 5,89 θέσεις εργασίας σε άλλους οικονομικούς τομείς. Παρόλο που το 2016 μειώθηκε ο δείκτης σε 3,25 εξακολουθούσε να είναι ο μεγαλύτερος, ανάμεσα στους οικονομικούς τομείς.

Το μέλλον των γραφειακών χώρων

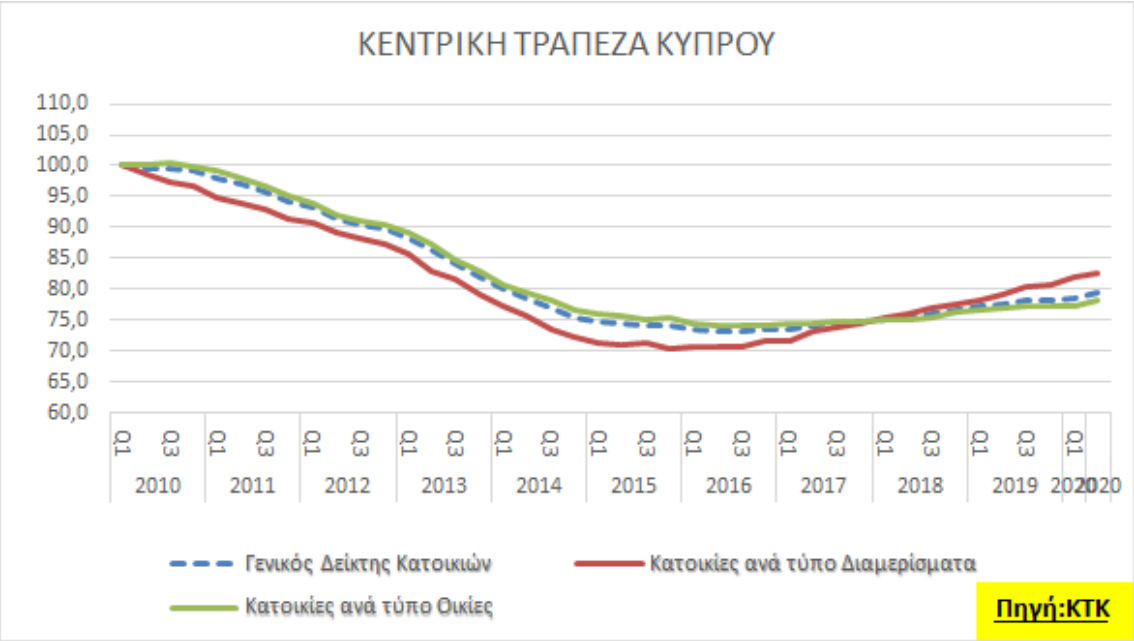
Πρόσφατη μελέτη της JLL (2020) σε 2000 υπαλλήλους γραφείων σε 10 χώρες, έδειξε ότι η εργασία από το σπίτι ήλθε και θα παραμείνει. Η πλειοψηφία των ερωτηθέντων απάντησε ότι προτιμά τουλάχιστο δύο μέρες την εβδομάδα να εργάζεται από το σπίτι, ποσοστό διπλάσιο από πριν την πανδημία. Οι εργαζόμενοι απάντησαν επίσης, ότι θέλουν να συνεχίσουν την εργασία από το σπίτι, σε ποσοστό 75%.

Η τάση για εργασία, από το σπίτι, είναι κάτι που έχει δοκιμαστικά ξεκινήσει από προηγουμένως σε πολλές εταιρείες, οι οποίες προχώρησαν σε μελέτες αναφορικά με την παραγωγικότητα, σε σύγκριση με την εργασία από το γραφείο. Άλλος παράγοντας που λαμβάνεται υπόψιν, είναι η βελτίωση της ποιότητας ζωής των υπαλλήλων, που δημιουργεί η νέα διευθέτηση. Η μελέτη συμπεραίνει ότι παρόλο που αλλάζει ο τρόπος εργασίας, η ανάγκη για ύπαρξη γραφείων παραμένει. Το 70% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι το γραφείο είναι ο καλύτερος χώρος για κοινωνικοποίηση. Επομένως, οι εταιρείες θα πρέπει να επανασχεδιάσουν τους χώρους εργασίας τους, στα νέα δεδομένα που διαμορφώνονται.

Σε άλλη έρευνα, προς το τέλος του πρώτου κύματος της πανδημίας, τον Απρίλιο 2000 η JLL μέσα από την έρευνα της επιβεβαιώνει την αβεβαιότητα που υπάρχει και θεωρεί ότι είναι λιγότερο πιθανόν να υπάρξει άμεση ανάκαμψη της παγκόσμιας οικονομίας, αυτό που ονομάζουμε V σχήμα. Αναμένει βραχυπρόθεσμα μείωση επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα και αυτό οφείλεται στην αβεβαιότητα για την αξία και ικανότητα των επενδυτών να διενεργήσουν την δέουσα επιμέλεια (JLL, April 2020).

Δείκτες τιμών ακινήτων

Οι δείκτες τιμών ακινήτων μας δείχνουν στο πέρασμα του χρόνου τις μεταβολές των τιμών των ακινήτων. Είναι πολύ χρήσιμα εργαλεία, τα οποία δίνουν την ένδειξη που κατευθύνονται οι τιμές των ακινήτων. Οι αναλυτές και οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος που έχει τη γνώση, μπορεί να τους χρησιμοποιήσει για μελλοντικές προβλέψεις τάσεων της αγοράς ή και υποαγορών. Με αυτό τον τρόπο ενισχύεται η διαφάνεια. Οι επενδυτές, ιδιώτες ή θεσμικοί, βοηθούνται να αξιολογήσουν μια ενδεχόμενη επένδυση και τις προοπτικές της. Οι κυβερνήσεις μπορούν να λάβουν υπόψη τους δείκτες, όταν διαμορφώνουν κοινωνική πολιτική. Κάποιοι το χαρακτηρίζουν ως μέτρο πλούτου της οικονομίας ή και μέτρηση κινδύνων. Στην οικονομική κρίση του 2013 στην Κύπρο, είδαμε τους δείκτες ακινήτων να μειώνονται σταδιακά μέχρι 30% και να σταθεροποιούνται το 2015.



Διάγραμμα: 2-3 Δείκτης κατοικιών ΚΤΚ 2010Q1-2020Q2

Πηγή: ΚΤΚ

Το 2008 με την κρίση του τραπεζικού συστήματος στην Αμερική είδαμε να επηρεάζονται και άλλες χώρες.

Θέλει προσοχή όταν διαβάζουμε τους δείκτες. Οι δείκτες δεν προβλέπουν εξωγενείς παράγοντες, απρόβλεπτες καταστάσεις, άλλα ενσωματώνουν τις επιπτώσεις τους. Οι δείκτες είναι μια ιστορική εικόνα της κτηματαγοράς. Το κάθε ακίνητο είναι ξεχωριστό

με τα δικά του χαρακτηριστικά και χρειάζεται προσοχή στην ερμηνεία τους. Κάθε δείκτης βασίζεται σε μεθοδολογία και οι δείκτες διαφέρουν μεταξύ τους.

Επίδραση COVID-19

Ο Thorne (2020) τονίζει την ανάγκη ότι μια εκτίμηση πρέπει να είναι αξιόπιστη. Για να υπάρχει αξιοπιστία πρέπει να παρέχει αρκετή διαφάνεια, ώστε ο χρήστης να αντιλαμβάνεται το σκεπτικό και τους αναλυτικούς υπολογισμούς, πώς κατέληξε σε αυτό το αποτέλεσμα. Προσπαθώντας να αναπροσαρμόσουμε τις συναλλαγές στην νέα κατάσταση πραγμάτων με την χρήση δεδομένων συναλλαγών, δεν μειώνεται η αβεβαιότητα. Αντιθέτως περιπλέκονται τα πράγματα και δεν συνάδουν με τα εκτιμητικά πρότυπα.

Τις πιθανές επιπτώσεις του covid-19 στην αγορά κατοικίας της Ιρλανδίας μελέτησαν οι Allen & McQuinn (2020). Στα δύο σενάρια που αναλύθηκαν συμπεραίνεται ότι οι τιμές των κατοικιών θα μειωθούν τους επόμενους 18 μήνες καθώς ο covid-19 προκαλεί οικονομική ύφεση και κατά συνέπεια μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος, το οποίο μειώνει την ζήτηση οικιστικών δανείων. Η μείωση τιμών θα ήταν πολύ μεγαλύτερη εάν η Ιρλανδική κυβέρνηση δεν παρείχε οικονομική στήριξη στους άνεργους λόγω πανδημίας.

Οι εταιρείες επενδύσεων ακινήτων (REITs) κατά την διάρκεια της πανδημίας ήταν αναμενόμενο να χάσουν από την αξία τους, ανάλογα με τον τομέα ακινήτων που έχουν στο χαρτοφυλάκιο τους. Οι εταιρείες ακινήτων είναι ελκυστικές, δίνουν πολύ καλές μερισματικές αποδόσεις καθώς επενδύουν σε ακίνητα που αποφέρουν εισόδημα. Ο Akinsomi, (2020) μελέτησε την επίδραση στην τρίμηνη απόδοση μέσω διαφόρων δεικτών τον Μάϊο 2020. Ο δείκτης στην Αμερική FTSE EPRA NAREIT έχασε -31,83%, της Ασίας-Ειρηνικού -23,20%.

Ο Baker και άλλοι (2020) μελέτησαν για λογαριασμό του Αυστραλιανού Ινστιτούτου Στέγασης και Αστικής Έρευνας τις επιπτώσεις του covid-19 στους ενοικιαστές, σε ένα μεγάλο δείγμα 15 χιλιάδων ενοικιαστών. Τα ευρήματα της έρευνας δείχνουν ότι στο 63% έχουν χειροτερεύσει τα οικονομικά τους και έχουν τροποποιηθεί οι όροι εργασίας τους. Κάποιοι ζουν από τις αποταμιεύσεις τους, την σύνταξη τους ή και την προσωρινή οικονομική βοήθεια της κυβέρνησης. Το 42% δήλωσε ότι έλαβε μείωση ενοικίου, το 16% συμφώνησε αναβολή πληρωμής και το 36% ότι ο ιδιοκτήτης δεν διαπραγματεύεται. Το 5% απάντησε ότι έλαβε ειδοποίηση έξωσης κατά την διάρκεια της πανδημίας. Το 40%

δήλωσε ότι δυσκολεύεται να ανταπεξέλθει με το ενοίκιο και τους λογαριασμούς του νοικοκυριού. Ένας στους έξι δηλώνει αδυναμία να πληρώσει το ενοίκιο. Το 50% εργάζεται η σπουδάζει από σπίτι και 12% από αυτούς θεωρούν ακατάλληλο το χώρο διαμονής τους για εργασία. Η μελέτη φέρνει στην επιφάνεια προβλήματα που πρέπει να αντιμετωπίσει η πολιτεία άμεσα και μεσοπρόθεσμα για τις ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού που πλήγηκαν περισσότερο στη πανδημία.

2.2 **Οδηγίες διεθνών οργανισμών για εκτιμήσεις**

Αντιλαμβανόμενο το RICS τις δυσκολίες που θα αντιμετωπίζουν οι εκτιμητές σε αυτό το πρωτοφανές περιβάλλον αβεβαιότητας λόγω Covid-19 προχώρησε τον Μάρτιο του 2020 σε οδηγία με κατευθυντήριες γραμμές και τροποποιήθηκε στις 6 Νοεμβρίου, ώστε να βοηθήσει τα μέλη του. Καθώς τώρα έχουμε μια αγορά που λειτουργεί πολύ διαφορετικά, έχοντας επιβληθεί κυκλοφοριακός περιορισμός, κατά συνέπεια αυξάνεται περαιτέρω η αβεβαιότητα. Σε μια περίοδο, όπου μειώνεται η οικονομική δραστηριότητα και πιθανόν να μην υπάρχουν στοιχεία συναλλαγών ή εάν υπάρχουν να είναι περιορισμένα και πολύ διαφορετικά από προηγούμενα έτη, δυσκολεύεται το έργο των εκτιμητών.

Το RICS συνέστησε στα μέλη του από τον Μάρτιο του 2020, όπως χρησιμοποιούν συγκεκριμένο λεκτικό, όταν συμπεραίνουν ότι υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα (material uncertainly). Η εξάπλωση του κορονοϊού (covid-19) αναγνωρίστηκε στις 11 Μαρτίου από τον Παγκόσμιο Οργανισμό Υγείας ως «παγκόσμια πανδημία, Global pandemic» και έχει επιδράσει στην παγκόσμια οικονομία και τις αγορές. Περιορισμούς ταξιδιών έχουν επιβάλει πολλές χώρες. Η δραστηριότητα της αγοράς έχει επηρεαστεί σε πάρα πολλούς τομείς. Κατά την ημερομηνία εκτίμησης, υπάρχει δυνατότητα να δοθεί λιγότερη βαρύτητα σε προηγούμενα στοιχεία της αγοράς για σκοπούς σύγκρισης, ώστε να διατυπωθεί άποψη της αγοραίας αξίας. Πράγματι, η παρούσα απάντηση στον κορονοϊό σημαίνει ότι αντιμετωπίζεται μια πρωτοφανής κατάσταση για να βασιστεί κάποιος στην εκτιμητική μας κρίση.

Επομένως, οι εκτιμήσεις μας, αναφέρονται στη βάση της ¨εκτιμητικής αβεβαιότητας¨ σύμφωνα με VPS 3 και VPGA 10 του RICS Red Book Global. Κατά συνέπεια, λιγότερη βεβαιότητα και μεγαλύτερος βαθμός προσοχής να επισυναφθεί στην εκτίμηση μας, από ότι θα συνέβαινε κάτω από κανονικές συνθήκες. Καθώς οι μελλοντικές επιπτώσεις του

κορονοϊού που πιθανόν να έχουν στην κτηματαγορά είναι άγνωστες, εισήγηση είναι όπως τεθεί το ακίνητο σε συχνή αναθεώρηση.

Το RICS (Ιούνιος 2020) δημοσίευσε ένα οδηγό για τις εκτιμητικές μεθόδους και αποδεικτικά στοιχεία κατά την διάρκεια του Covid-19 σε ενίσχυση της οδηγίας (1η έκδοση) Οκτωβρίου 2019 για τα συγκρίσιμα αποδεικτικά στοιχεία. Αναγνωρίζει ότι οι περιορισμοί στις μετακινήσεις έχουν αυξήσει την αβεβαιότητα. Σε αυτήν την περίοδο με περιορισμένη ή λίγη δραστηριότητα στην αγορά, τα μέλη χρειάζονται περισσότερη υποστήριξη, καθώς η παρούσα και μελλοντική οικονομική δραστηριότητα των επιχειρήσεων παραμένει αβέβαιη.

Τα κύρια σημεία συνοψίζονται πιο κάτω:

Τα συγκρίσιμα στοιχεία αποτελούν την ραχοκοκαλιά των εκτιμητικών μεθόδων για καθορισμό της αγοραίας αξίας. Το επάγγελμα του εκτιμητή μπαίνει συνεχώς κάτω από κανονιστικό έλεγχο σε παγκόσμιο επίπεδο, όπου τους ζητείται να κρατούν αρχεία για ελέγχους. Καθώς η κτηματαγορά σε πολλές χώρες μπορεί να χαρακτηρίζεται από έλλειψη ουσιωδών πληροφοριών, η γνώση του εκτιμητή για την τοπική αγορά και η εμπειρία του, είναι εξαιρετικά σημαντική και αναντικατάστατη. Τα συγκριτικά στοιχεία πρέπει να είναι πολύ πρόσφατα, αρκετά σε αριθμό, παρόμοια με το υπό εκτίμηση ακίνητο και από αξιόπιστη πηγή. Ο κορονοϊός δημιούργησε ιδιαίτερες συνθήκες, με άγνωστη την επανάκαμψη της αγοράς και πόσο σύντομα και τι μορφή θα λάβει η ανάκαμψη. Η ιεράρχηση των αποδεικτικών στοιχείων στις κατηγορίες α, β, και γ παραμένουν και είναι σημαντικό ο εκτιμητής να χρησιμοποιήσει την επαγγελματική του κρίση, ανάλογα με την περίπτωση. Η Α΄ κατηγορία αφορά πρόσφατες συναλλαγές σε παρόμοια ακίνητα. Η Β΄ κατηγορία αφορά γενικά δεδομένα της αγοράς, όπως δείκτες, ιστορικά δεδομένα, προσφορά και ζήτηση, επίπεδο ενοικίων, ακίνητα για ιδιοκατοίκηση, σε σχέση με ακίνητα για επένδυση. Η Γ΄ κατηγορία αφορά άλλες πηγές όπως το ύψος των επιτοκίων, η πορεία των χρηματιστηρίων, ζητούμενες τιμές αγοράς για παρόμοια ακίνητα κτλ. Εάν ο εκτιμητής συμπεραίνει ότι υπάρχει αβεβαιότητα το δηλώνει και το υποστηρίζει μέσα στην εργασία του. Σημαντικό επίσης είναι η κατανόηση των εννοιών της αγοραίας αξίας και της επενδυτικής αξίας. Συναλλαγές που γίνονται κάτω από ιδιάζουσες συνθήκες, όπως λόγους δημοπρασιών μη εξυπηρετούμενου δανείου, ή αγοράς από συγκεκριμένο αγοραστή για ειδικούς λόγους, τότε δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική κατάσταση που βρίσκεται η αγορά και πρέπει να απομονώνονται.

Οι εκτιμητές πρέπει να γνωρίζουν κατά τους μικροοικονομικούς και μακροοικονομικούς δείκτες της τοπικής οικονομίας. Η τοπική οικονομία επηρεάζει σημαντικά την κτηματαγορά. Για παράδειγμα, η νομοθετική ρύθμιση για μη έξωση των θέσμιων ενοικιαστών είναι κάτι που επηρεάζει την αξία του ακινήτου. Τα σχέδια οικονομικής στήριξης των εργαζομένων, η αναστολή δόσεων δανείων κτλ. Θα υπάρξει αναφορά αναλυτικά για την Κύπρο, στην ανάλυση της κυπριακής οικονομίας και κτηματαγοράς.

Προσοχή να δοθεί, στην εκτίμηση ακίνητου με βάση την μέθοδο κερδών, καθώς στην περίοδο του κορονοϊού τα εισοδήματα είναι πολύ πιθανόν να ήταν μειωμένα πχ. ξενοδοχειακή μονάδα. Στην επενδυτική μέθοδο η κεφαλαιοποίηση εισοδημάτων (ενοίκια / all risk yield) πρέπει να γίνεται μετά από πολλή ανάλυση καθώς ο ενοικιαστής μπορεί να μην πληρώνει το ενοίκιο βάση συμβολαίου, να τροποποιείται το συμβόλαιο με σημαντική έκπτωση κτλ. Η τεκμηρίωση οποιωνδήποτε μελλοντικών προβλέψεων σε ταμειακή ροή θα είναι δύσκολη μέσα στο περιβάλλον αβεβαιότητας.

Τα δεδομένα του κορονοϊού αλλάζουν συνεχώς και πολύ γρήγορα. Οι κυβερνήσεις βάζουν μέτρα ανάλογα με την επιδημιολογική εικόνα της κάθε χώρας. Στην Κύπρο τον Δεκέμβριο που γράφτηκε αυτή η μελέτη, επιβλήθηκαν νέα μέτρα σε παγκύπρια βάση καθώς η κατάσταση έχει ξεφύγει με καταγραφή 200-300 κρουσμάτων καθημερινά. Το RICS (November 2020) δημοσίευσε περαιτέρω οδηγίες σε σχέση με τον αντίκτυπο του κορονοϊού ως βοηθητικό εργαλείο για τα μέλη του και τις εποπτευόμενες εταιρείες. Να σημειωθεί ότι οποιεσδήποτε οδηγίες των κυβερνήσεων στο θέμα της υγείας με τον κορονοιό υπερισχύουν των οδηγιών του Rics. Θα υπάρχουν περιπτώσεις που λόγω δημόσιας υγείας η επιθεώρηση του ακινήτου εσωτερικά να μην είναι εφικτή, ή ακόμη περιορισμένη και αυτό πρέπει να συμφωνηθεί με τον πελάτη και να αναγραφεί στην εκτιμητική έκθεση. Ο εκτιμητής θα αξιολογήσει σχέδια, φωτογραφίες και ότι υλικό είναι διαθέσιμο με πολλή προσοχή και δέουσα επιμέλεια. Το ότι μπορεί να μην έγινε επιθεώρηση του ακινήτου δεν εξυπακούει, ότι θα δηλωθεί ότι υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα στην εκτίμηση, καθώς αυτό θα το κρίνει ο εκτιμητής. Σε τελική ανάλυση ο εκτιμητής θα κρίνει εάν βάση των δεδομένων μπορεί να καταλήξει σε συμπέρασμα ή να μην εκτελέσει την εκτίμηση, ενημερώνοντας τον εντολέα του σχετικά. Σε αυτήν την οδηγία προστέθηκε επεξηγηματική σημείωση, την οποία θα χρησιμοποιούν τα μέλη, όταν δεν δηλώνουν σημαντική αβεβαιότητα. Το λεκτικό είναι πανομοιότυπο με την σημαντική αβεβαιότητα, με την διαφορά ότι η κτηματαγορά έχει επανέλθει σε επίπεδα με ικανοποιητικούς όγκους συναλλαγών, όπου υπάρχουν επαρκή στοιχεία για να βασιστεί

η εκτίμηση. Το κείμενο για την σημαντική αβεβαιότητα είναι παρόμοιο με την οδηγία τον Μάρτιο του 2020, όπως επεξηγήθηκε λεπτομερώς προηγουμένως.

3 Μεθοδολογία

Σε αυτή την μελέτη έγινε συλλογή στοιχείων από πρωτογενείς και δευτερογενείς πηγές. Για την συλλογή στοιχείων έγινε χρήση ερωτηματολογίου. Το ερωτηματολόγιο απευθυνόταν στους επαγγελματίες εκτιμητές. Οι εκτιμητές είναι οι πρώτοι που αντιλήφθηκαν ότι πιθανόν η κτηματαγορά να έχει επηρεαστεί από την πανδημία και αντιμετωπίζουν διάφορα θέματα να διεκπεραιώσουν αποτελεσματικά την εργασία τους. Είναι ο κλάδος που μελετά προσεκτικά την κτηματαγορά σε καθημερινή βάση. Πρόβλημα, παρουσιάστηκε στην εξασφάλιση των στοιχείων των αδειούχων εγγεγραμμένων εκτιμητών, καθώς το ΕΤΕΚ δεν μπορούσε να δώσει τον κατάλογο λόγω προσωπικών δεδομένων. Στοιχεία εξασφαλίστηκαν από έρευνα μέσω διαδικτύου.

Για δευτερογενή στοιχεία χρησιμοποιήθηκαν οι επίσημες στατιστικές που ανακοινώνει το κράτος μέσω της στατιστικής υπηρεσίας Κύπρου, του Υπουργείου Οικονομικών, του Κτηματολογίου και της Κεντρικής Τράπεζας. Αυτά τα στοιχεία θεωρούνται αξιόπιστα. Επιπρόσθετα μελετήθηκαν δημοσιεύσεις από ελεγκτικούς οίκους που δραστηριοποιούνται στην Κύπρο και σε παγκόσμιο επίπεδο, όπως Pwc, Kpmg, Deloitte. Μελετήθηκαν δημοσιεύσεις γνωστών κτηματομεσιτικών και εκτιμητικών γραφείων.

3.1 **Η θεωρία ερωτηματολογίου**

Τα ερωτηματολόγια είναι ένας τρόπος έρευνας πολύ διαδεδομένος και χρησιμοποιούνται στην καθημερινή ζωή, για συλλογή πληροφοριών από διάφορες εταιρείες όπως μάρκετινγκ, δημοσκοπήσεις κτλ. ως επίσης και στην ακαδημαϊκή έρευνα και εκπαίδευση. Μπορεί να γίνει σε ένα μεγάλο δείγμα πληθυσμού ή στην ομάδα που στοχεύεται με φθηνό, αξιόπιστο, έγκυρο και γρήγορο τρόπο. Οι συλλεχθείς πληροφορίες μπορούν εύκολα να αναλυθούν. Οι συμμετέχοντες μπορούν να ενθαρρυνθούν στην συμπλήρωση του ερωτηματολογίου, αλλά να νιώθουν ότι η συμμετοχή τους είναι οικειοθελής και εάν το επιθυμούν, μπορούν να αποσυρθούν από την έρευνα (*ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ Συνήθεις Ερωτήσεις: Δείκτες Τιμών Κατοικιών,* 2011).

Είναι σημαντικό να τονιστεί στους συμμετέχοντες ότι η έρευνα είναι προς όφελος τους, τα ερωτηματολόγια είναι ανώνυμα, διασφαλίζεται η εμπιστευτικότητα και δεν μπορεί να εντοπιστεί η απάντηση τους μέσα στο δείγμα. Ίσως η προσφορά να λάβουν τα αποτελέσματα, εάν το επιθυμούν, να αυξήσει την συμμετοχή.

Τα στάδια προετοιμασίας του ερωτηματολογίου είναι σημαντικά και θα βοηθήσουν στην επιτυχία της όλης διαδικασίας. Αρχικά η βιβλιογραφική ανασκόπηση μας βοηθά να δούμε άλλες μελέτες, τα συμπεράσματα παρόμοιων μελετών και τα θετικά ή αρνητικά τους. Είναι σημαντικό να συζητηθεί το θέμα που θα διερευνηθεί με ειδικούς στο επάγγελμα. Θα ληφθούν ουσιαστικές πληροφορίες οι οποίες θα βοηθήσουν στα μέγιστα να ετοιμαστούν οι ερωτήσεις. Επιπρόσθετα, όταν το θέμα είναι εξειδικευμένο χρειάζεται να χρησιμοποιηθούν ορθά κάποιες ορολογίες, ώστε να γίνει κατανοητό στους επαγγελματίες. Η επιλογή και διατύπωση των ερωτήσεων πρέπει να εξυπηρετεί τον σκοπό της έρευνας, να είναι κατανοητές, χωρίς να κατευθύνουν αυτόν που απαντά σε συγκεκριμένη κατεύθυνση. Οι ερωτήσεις μπορεί να είναι ανοικτού, κλειστού τύπου ή συνδυασμός. Οι ερωτήσεις κλειστού τύπου μπορεί να έχουν κλίμακα, ιεράρχηση κτλ. Η Rowley (2014) ισχυρίζεται ότι οι κλειστές ερωτήσεις είναι πιο δύσκολο να σχεδιαστούν καθώς ο ερευνητής πρέπει να γνωρίζει το δείγμα που επιδιώκει να συμμετέχει, ως επίσης πολύ καλά το θέμα που ερευνά για να κάνει κατάλληλες ερωτήσεις. Σε αντίθεση με τις ανοικτές ερωτήσεις που οι συμμετέχοντες μπορούν να απαντήσουν ελεύθερα την άποψη τους.

Σχεδιάζεται το ερωτηματολόγιο έχοντας κατά νου πώς θα αναλυθούν τα στοιχεία των απαντήσεων. Τα ερωτήματα των απαντήσεων θα πρέπει να συνάδουν με τον σκοπό της έρευνας. Οι ερωτήσεις πρέπει να είναι απλές, κατανοητές και ξεκάθαρες. Αποφασίζεται η ομάδα που στοχεύεται να απαντήσει.

Ο Cohen και άλλοι (2018) αναφέρονται στα πλεονεκτήματα μιας έρευνας με το διαδίκτυο σε σχέση με το χαρτί τα οποία συνοψίζονται:

Μειώνει πάρα πολύ το κόστος πχ. εκτύπωσης, έξοδα ταχυδρομείου, τηλεφωνητές, επεξεργαστές δεδομένων κτλ.

Η χρόνος που απαιτείται για την διανομή, την συλλογή και καταχώρηση των δεδομένων σε σύστημα, μειώνεται στο ελάχιστο, καθώς συλλέγονται αυτόματα στο ηλεκτρονικό σύστημα. Γνωρίζουμε ανά πάσα στιγμή πόσοι απάντησαν, τα δημογραφικά τους στοιχεία

και γενικά μπορούμε να τα επεξεργαστούμε. Μερικά προγράμματα αναλύουν και κάνουν γραφικές παραστάσεις σε πραγματικό χρόνο.

Μέσω του διαδικτύου μπορούμε να έχουμε πρόσβαση σε μεγαλύτερο πληθυσμό, χωρίς σύνορα, διαφορά ώρας κτλ.

Οι ερωτηθέντες μπορούν να λάβουν μέρος οποτεδήποτε είναι βολικό.

Πολλοί ερευνητές έχουν ασχοληθεί σε ακαδημαϊκό επίπεδο και υπάρχει πλειάδα μελετών, πολλές φορές με αντικρουόμενα συμπεράσματα. Θα επικεντρωθεί περισσότερο στην έρευνα μέσω διαδικτύου που χρησιμοποιήθηκε για το σκοπό αυτής της μελέτης. Λιγότερη αναφορά θα γίνει για έρευνα μέσω τηλεφώνου ή διανομή ερωτηματολογίου μέσω ταχυδρομείου, όμως θα θιχτούν τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της κάθε μεθόδου.

Στην τηλεφωνική έρευνα δεν είναι σίγουρος κάποιος για την ανωνυμία, καθώς καλείται στο σταθερό ή στο κινητό τηλέφωνο του. Κυρίως για πολιτικού περιεχομένου δημοσκοπήσεις υπάρχει επιφύλαξη, να εκφραστεί κάποιος ελεύθερα και ειδικά στην Κύπρο που είμαστε μικρός τόπος και γνωριζόμαστε μεταξύ μας. Μπορεί να κληθεί κάποιος μια στιγμή που δεν έχει χρόνο, είναι απασχολημένος με κάτι πιο σημαντικό, άρα δεν θα δίδει την πρέπουσα σημασία, απλώς απαντά τυχαία για να τελειώνει.

Σε αντίθεση με το ηλεκτρονικό διαδικτυακό ερωτηματολόγιο όπου κάποιος το απαντά όταν τον βολεύει, μπορεί να σκεφτεί τις απαντήσεις του ή να τις αλλάξει πριν το υποβάλει. Ακόμη και εάν το συμπληρώσει πριν το υποβάλει, μπορεί να αποφασίσει ότι δεν θα συμμετάσχει στην έρευνα.

Είναι ουσιαστική και σημαντική η κατανόηση του σχεδιασμού του ερωτηματολογίου για να μπορούν να ερμηνευτούν τα αποτελέσματα και να εξαχθούν χρήσιμα μηνύματα.

Επομένως ακολουθείται μια επιστημονική προσέγγιση όπως:

Καθορίζονται οι στόχοι του ερωτηματολογίου.

Σχεδιάζονται οι ερωτήσεις. Ελέγχεται εάν υπάρχουν προηγούμενες παρόμοιες μελέτες που να εξυπηρετούν τον σκοπό αυτό. Η συμβολή των ειδικών επιβάλλεται, κυρίως όταν δεν υπάρχει γνώση του θέματος. Άρα πραγματοποιούνται συναντήσεις, διεξοδικές συζητήσεις, για την κατανόηση καλύτερα του θέματος.

Καθορίζεται η σειρά των ερωτήσεων και ο τύπος των ερωτήσεων. Υπάρχουν ερωτήσεις κλειστού και ανοικτού τύπου. Οι ερωτήσεις ανοικτού τύπου συμπληρώνονται από τους συμμετέχοντες, εκφράζοντας την άποψη τους, που πιθανόν δεν συμπεριλήφθηκαν σε κλειστές ερωτήσεις. Ναι μεν είναι χρήσιμες και δίνουν ιδέες, όμως πιο δύσκολα μπορούν να μετρηθούν και να αναλυθούν. Στις ερωτήσεις κλειστού τύπου γίνεται χρήση κλίμακας πχ. 1 μέχρι 5 με το ένα να είναι το καθόλου και το 5 το συμφωνώ απόλυτα. Η επιλογή μπορεί να είναι ναι ή όχι. Επίσης γίνεται επιλογή από ένα κατάλογο απαντήσεων. Οι απαντήσεις σε κλειστές ερωτήσεις μπορεί να είναι αναγκαστικές ή προαιρετικές.

Πιλοτικός έλεγχος με μικρό δείγμα. Σε αυτό το στάδιο θα διαφανούν τα προβλήματα της όλης διαδικασίας. Εάν δηλαδή είναι κατανοητές οι ερωτήσεις μας. Εάν καλύπτουν σε μεγάλο βαθμό το θέμα, σε ποιότητα και ποσότητα, ώστε να εξυπηρετούν το σκοπό της έρευνας, πόσος χρόνος χρειάζεται να συμπληρωθεί. Θα ληφθεί πολύτιμη ανατροφοδότηση από την πιλοτική διαδικασία, για να επιτραπεί η βελτίωση της.

Μια έρευνα πρέπει να έχει αξιοπιστία και εγκυρότητα. Αυτό σημαίνει ότι παίρνονται όσο το δυνατό παρόμοια αποτελέσματα, εάν συμπληρωθεί ξανά την ίδια περίοδο από κάθε συμμετέχοντα, δηλαδή δίνει τις ίδιες απαντήσεις για δεύτερη φορά. Αυτό διασφαλίζει ότι δεν απάντησε τυχαία, αλλά αποτυπώνει τις πραγματικές του απόψεις.

Ανωνυμία και εμπιστευτικότητα, ωθούν τους συμμετέχοντες να είναι ειλικρινείς, να εκφραστούν ελεύθερα, χωρίς φόβο. Είναι από τα πιο σημαντικά στοιχεία του ερωτηματολογίου και της όλης διαδικασίας, δηλαδή η μετάδοση του αισθήματος της εμπιστευτικότητας στους συμμετέχοντες, διαφορετικά θα δοθούν απαντήσεις που ίσως να μην ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα ή την αλήθεια. Γίνονται κάποιες φορές έρευνες με επίσκεψη στο σπίτι. Από δική μου εμπειρία και τα όσα έχω μελετήσει υπάρχει συνήθως καταρχήν καχυποψία από τους συμμετέχοντες, καθώς δεν διασφαλίζεται η εμπιστευτικότητα. Το ίδιο ισχύει και με τηλεφωνικές έρευνες, καθώς γνωρίζουν ποιος απαντά.

Η σημαντικότητα των ερευνών τονίζεται από την ΚΤΚ *(2Q2020)* καθώς αφορούν την καθημερινότητα μας, την ανάπτυξη προϊόντων και παροχής υπηρεσιών, καθώς επίσης επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό τις πολιτικές αποφάσεις και την διαμόρφωση κοινωνικής πολιτικής. Επομένως η ποιότητα των ερευνών είναι σημαντική για τον κάθε ένα από εμάς.

Συμπεραίνεται ότι το ερωτηματολόγιο είναι ένα από τα σημαντικότερα εργαλεία του τρόπου συλλογής δεδομένων για την έρευνα.

3.2 **Δευτερογενή δεδομένα**

Δευτερογενή δεδομένα είναι τα δεδομένα που συνέλεξε κάποιος άλλος για διαφορετικό σκοπό. Για την χρήση από κάποιο άλλο, αποτελούν δευτερογενή δεδομένα. Υπάρχει πληθώρα διαθέσιμων δευτερογενών δεδομένων στην εποχή μας με το διαδίκτυο, δωρεάν ή επί πληρωμή, χωρίς αυτά να σημαίνει ότι είναι έγκυρα, αξιόπιστα και μπορεί κάποιος να βασιστεί για εξαγωγή συμπερασμάτων. Πολύ εύκολα κάποιος μπορεί σήμερα με το διαδίκτυο να ανεβάσει ψεύτικα ή παραπλανητικά στοιχεία. Επομένως, θέλει προσοχή και θα πρέπει να αξιολογηθεί ποιος είναι ο παροχέας και ποιος ήταν ο σκοπός συλλογής των δεδομένων. Με ποιο τρόπο συλλέχθηκαν τα δεδομένα. Πόσο συχνά συλλέγονται τα δεδομένα και εάν παρέχουν ιστορικότητα.

Τα δευτερογενή δεδομένα είναι σημαντικά για τους αναλυτές, ερευνητές μάρκετινγκ, ακαδημαϊκούς, ερευνητές, φοιτητές αλλά και τους πολιτικούς που παίρνουν αποφάσεις για την καθημερινότητα και τον μέλλον μας. Στοιχεία μπορεί να δημοσιεύονται για παράδειγμα από στατιστικές υπηρεσίες η άλλες υπηρεσίες κυβερνήσεων, διεθνείς οργανισμούς, πανεπιστήμια, μη κυβερνητικές οργανώσεις, ιδιωτικές εταιρείες και πολλούς άλλους. Τα στοιχεία μπορεί να αφορούν ποσοτικά ή και ποιοτικά δεδομένα.

Λόγω του μεγάλου δείγματος θεωρούνται αντιπροσωπευτικά, έγκυρα σε αντίθεση με ατομική έρευνα που δεν είναι εύκολο να καλύψει πολύ μεγάλο δείγμα. Πέραν του κόστους, χρόνου και τα μέσα πρόσβασης που πρέπει να διαθέτει ένα άτομο. Επομένως ένας ερευνητής μπορεί πολύ εύκολα, γρήγορα και χωρίς κόστος να έχει πρόσβαση στα δεδομένα. Όταν ο ερευνητής χρησιμοποιεί δευτερογενή δεδομένα πρέπει να αντιλαμβάνεται τον σκοπό που συλλέχθηκαν και δημοσιεύτηκαν, τους ορισμούς που χρησιμοποιούνται και τι σημαίνουν, εάν είναι ποσοτικά ή ποιοτικά δεδομένα. Τα στοιχεία που δημοσιεύονται από την Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου γίνονται από εξειδικευμένο προσωπικό με πολύχρονη εμπειρία και ορθή μεθοδολογία, κάτι που ένας ατομικός ερευνητής δεν μπορεί να κάνει.

Σε αυτήν την έρευνα κάνουμε χρήση δευτερογενών δεδομένων από την Κυπριακή Κυβέρνηση, Ευρωπαϊκή Ένωση και παγκόσμιους οργανισμούς, όπου τα στοιχεία τους είναι πολύ αξιόπιστα.

3.3 **Καταρτισμός ερωτηματολογίου**

Ο καταρτισμός του ερωτηματολογίου ξεκίνησε με την μελέτη μέσα από την βιβλιογραφία εάν υπάρχουν παρόμοιες έρευνες που θα ήταν βοηθητικές. Δεν εντοπίστηκαν άλλες έρευνες παρόμοιου τύπου. Μελετήθηκε μέσα από την βιβλιογραφία ο επιστημονικός τρόπος καταρτισμού ερωτηματολογίου, που παρείχε γνώσεις για την δομή και τον τρόπο ανάλυσης των αποτελεσμάτων. Μελετήθηκαν οι οδηγίες από επαγγελματικές ομάδες εκτιμητών όπως Rics, Tegova, Ivsc για να γίνουν αντιληπτά τα προβλήματα που προκύπτουν με την πανδημία.

Έγιναν συναντήσεις με τρεις αδειούχους εκτιμητές στο γραφείο που εργάζομαι και συζητήθηκαν διεξοδικά οι δυσκολίες που προκύπτουν από την πανδημία, για την διενέργεια ορθών εκτιμήσεων. Επιπλέον, οι γνώσεις που αποκτήθηκαν από τα μαθήματα εκτίμησης στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα, βοήθησαν αρκετά να γίνουν αντιληπτά τεχνητά θέματα. Η πολύχρονη εμπειρία στον τραπεζικό τομέα, ως διευθυντής χορηγήσεων και ανώτερος διευθυντής συνέβαλε επίσης στην κατανόηση του θέματος.

Σχεδιάστηκε το ερωτηματολόγιο σε έντυπη μορφή και δόθηκε στους εκτιμητές του γραφείου, όπου έκαναν τα σχόλια τους. Στάλθηκε στον επιβλέποντα καθηγητή Δρ. Δημόπουλο που είναι έμπειρος, αδειούχος εκτιμητής και λήφθηκε σημαντική ανατροφοδότηση για βελτίωση του ερωτηματολογίου. Έγινε χρήση του google forms όπου επιτρέπει δωρεάν την δημιουργία διαδικτυακού ερωτηματολογίου. Προσφέρει πολλά πλεονεκτήματα, καθώς με την αποστολή του συνδέσμου στους συμμετέχοντες, οι απαντήσεις καταχωρούνται αυτόματα σε φύλλο εργασίας και μπορούν να τύχουν επεξεργασίας. Αποφεύγεται η λανθασμένη καταχώρηση των δεδομένων με χειροκίνητο τρόπο και υπάρχει έλεγχος, ανά πάσα στιγμή πόσοι έχουν λάβει μέρος. Στάλθηκε ο σύνδεσμος στους τρείς εκτιμητές του γραφείου όπου το συμπλήρωσαν ηλεκτρονικά. Έτσι διασφαλίστηκε ότι το σύστημα δουλεύει χωρίς προβλήματα.

Καθώς υπάρχει νομοθεσία των προσωπικών δεδομένων, το ΕΤΕΚ και ο σύνδεσμος εκτιμητών, αδυνατούσε να δώσει το μητρώο εκτιμητών. Ερευνήθηκε στο διαδίκτυο και

εντοπίστηκαν τα διάφορα γνωστά εκτιμητικά γραφεία, καθώς και μια δημοσίευση με τα μέλη του συνδέσμου εκτιμητών του 2013 όπου ήταν 43 μέλη (γραφεία) . Συνοδευτική επιστολή μαζί με τον σύνδεσμο στάλθηκε ηλεκτρονικά σε 40 εκτιμητικά γραφεία και λήφθηκαν 30 απαντήσεις, ποσοστό 75%, τους οποίους ευχαριστούμε πολύ. Η έρευνα διεξάχθηκε μεταξύ 9-15 Δεκεμβρίου 2020.

Μετά την ηλεκτρονική αποστολή, ακολούθησε τηλεφωνική επικοινωνία με τα γραφεία για βεβαίωση ότι έλαβαν το ηλεκτρονικό μήνυμα. Έγινε παράκληση στον υπεύθυνο των εκτιμητών ή σε κάποιο έμπειρο εκτιμητή να συμπληρώσει το ερωτηματολόγιο. Το δείγμα που λήφθηκε θεωρείται πολύ αντιπροσωπευτικό, καθώς περιλαμβάνει όλα τα μεγάλα γραφεία, με δραστηριότητα σε όλες τις επαρχίες.

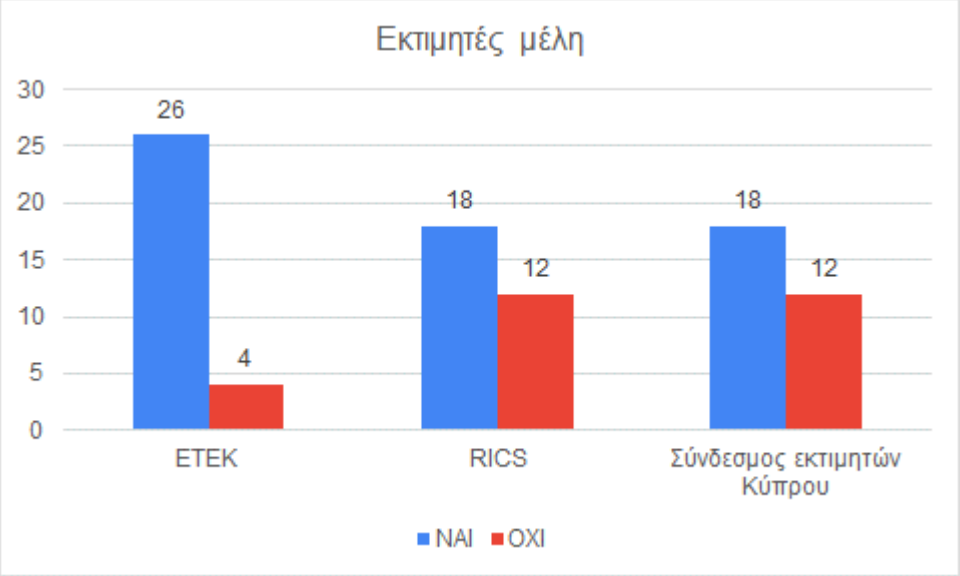
Ο σκοπός της συνοδευτικής επιστολής ήταν να επεξηγεί τον σκοπό της έρευνας, να διαβεβαιώνει τους εκτιμητές για την ανωνυμία του ερωτηματολογίου και ότι δεν συλλέγονται προσωπικά δεδομένα. Ως κίνητρο για την αύξηση της συμμετοχής, προσφέρθηκε η αποστολή των αποτελεσμάτων του ερωτηματολογίου σε όποιον επιθυμεί, μετά την ολοκλήρωση της έρευνας. Παρατίθεται στο παράρτημα 9.1 η επιστολή.

Δόθηκε σε τρείς εκτιμητές έντυπη μορφή ερωτηματολογίου, το οποίο συμπλήρωσαν. Την επόμενη μέρα τους δόθηκε ξανά το ίδιο ερωτηματολόγιο και το συμπλήρωσαν ξανά. Συγκρίθηκαν οι απαντήσεις και έδειξε ότι σε ποσοστό 90% ήταν οι ίδιες, με ελάχιστες ασήμαντες διαφορές. Αυτό διασφαλίζει την εγκυρότητα αλλά και την αξιοπιστία της έρευνας.

4 Ερωτηματολόγιο – Ανάλυση – Συμπεράσματα

Οι απόψεις των επαγγελματιών εκτιμητών είναι πολύ σημαντικές καθώς, βρίσκονται καθημερινά στην πρώτη γραμμή και γνωρίζουν τι συμβαίνει στην κτηματαγορά και πού οδηγείται. Τριάντα εκτιμητές είχαν την καλοσύνη να συμπληρώσουν το ερωτηματολόγιο. Είναι μεγάλο δείγμα, το οποίο κάλυψε όλες τις επαρχίες και ανταποκρίθηκαν όλα τα μεγάλα εκτιμητικά γραφεία που κυριαρχούν στην αγορά της Κύπρου. Επομένως, το δείγμα αντανακλά τις απόψεις των επαγγελματιών.

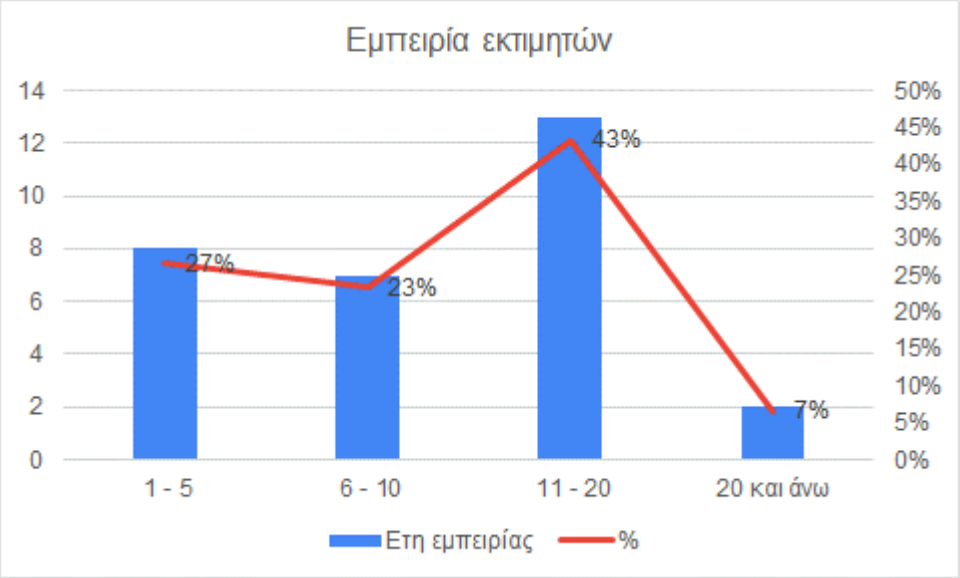
1. Παρακαλώ δηλώστε εάν είστε Μέλος του ΕΤΕΚ, RICS, Σύνδεσμος εκτιμητών Κύπρου;



Διάγραμμα: 4-1 Εκτιμητές μέλη Ετεκ – Rics - σύνδεσμος

Βάση των απαντήσεων που φαίνεται στο διάγραμμα, 26 συμμετέχοντες δήλωσαν μέλη του ΕΤΕΚ ή το 87%, 18 ή 60% μέλη του RICS και 18 ή 60% μέλη του συνδέσμου εκτιμητών Κύπρου.

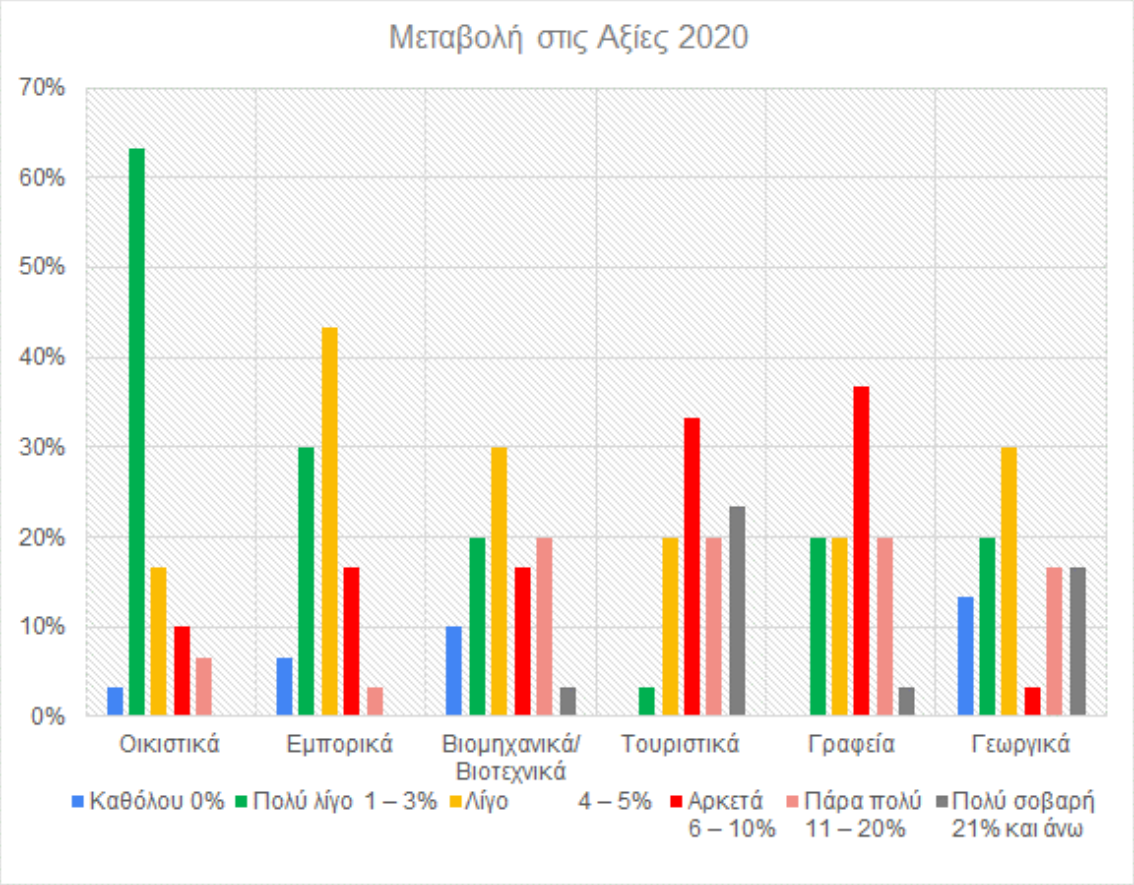
2 . Πόσα χρόνια εμπειρίας έχετε στο επάγγελμα του εκτιμητή;



Διάγραμμα: 4-2 **Εμπειρία εκτιμητή**

Σχεδόν τρία τέταρτα των εκτιμητών έχουν εμπειρία πέραν των 6 ετών και οι μισοί πέραν των 11 ετών. Αυτό διασφαλίζει ότι οι συμμετέχοντες στην έρευνα είναι πολύ καλοί γνώστες της κτηματαγοράς.

3. Ποια είναι η αρχική σας άποψη για την μεταβολή στις αξίες εντός 2020 λόγω Πανδημίας ή και άλλου λόγου στην κυπριακή κτηματαγορά αναφορικά με το <u>επίπεδο των αξιών (τιμών)</u>; *Αρνητικός Βαθμός επηρεασμού:*



Διάγραμμα: 4-3 Μεταβολή αξιών εντός 2020 στην πανδημία

Είναι μια πολύ σημαντική ερώτηση για να εκφράσουν οι εκτιμητές πώς αντιλαμβάνονται την σημερινή κατάσταση μέσα από την εμπειρία τους, τις γνώσεις τους, την καθημερινή τριβή τους. Η κτηματαγορά χωρίστηκε σε βασικές κατηγορίες, καθώς η επίδραση της πανδημίας λογικά θα είναι σε διαφορετική ένταση σε κάθε κατηγορία ακινήτων. Για τα οικιστικά ακίνητα επικρατεί η άποψη ότι ο αρνητικός βαθμός επηρεασμού ήταν καθόλου 3%, πολύ λίγο 63% και λίγο 17%. Άρα το 83% θεωρεί ότι οι αξίες των οικιστικών ακινήτων επηρεάστηκαν μέχρι 5%. Παρατηρείται από το γράφημα ότι τα οικιστικά ακίνητα επηρεάστηκαν λιγότερο από τις άλλες κατηγορίες των ακινήτων, όπως τα τουριστικά ή τα γραφεία.

Στα εμπορικά ακίνητα τέσσερις στους δέκα θεωρούν λίγο τον επηρεασμό και τρεις στους δέκα πολύ λίγο. Το 50% απάντησε ότι επηρεάστηκε λίγο ή αρκετά σε αντίθεση με τα οικιστικά ακίνητα που ήταν 27%. Είναι πολύ χαμηλό το ποσοστό 3% που είπαν πάρα πολύ και 0% για πολύ σοβαρό.

Αναφορικά με τα βιομηχανικά ακίνητα οι απόψεις είναι σχεδόν προς όλες τις κατευθύνσεις. Επικρατούσα άποψη είναι ότι το 30% επηρεάστηκαν λίγο, ως επίσης το 20% ότι επηρεάστηκαν πολύ λίγο. Όμως υπάρχει και το 20% που έχει την άποψη ότι επηρεάστηκαν πάρα πολύ.

Τα τουριστικά καταλύματα παρουσιάζουν από όλες τις κατηγορίες τον μεγαλύτερο επηρεασμό, βάση των απόψεων των εκτιμητών. Το 33% θεωρεί αρκετό τον επηρεασμό, το 20% πάρα πολύ και το 23% πολύ σοβαρό. Σημειώνουμε ότι κανένας δεν απάντησε για καθόλου περιορισμό. Η κακή τουριστική περίοδος και η αβεβαιότητα για τις επόμενες τουριστικές περιόδους μπορούμε να πούμε ότι αποτυπώνεται στις απαντήσεις των εκτιμητών.

Η επικρατούσα άποψη είναι για τα γραφεία με σχεδόν τέσσερις στους δέκα να θεωρούν αρκετό τον επηρεασμό. Συνάμα ένας στους πέντε απάντησαν για πολύ λίγο, για λίγο και πάρα πολύ. Δεν λήφθηκε απάντηση με καθόλου επηρεασμό. Η εργασία από το σπίτι είναι κάτι που θα εξετάσουν σοβαρά οι εταιρείες στο άμεσο μέλλον και αυτό επηρεάζει σε κάποιο βαθμό τη ζήτηση για μικρότερο γραφειακό χώρο.

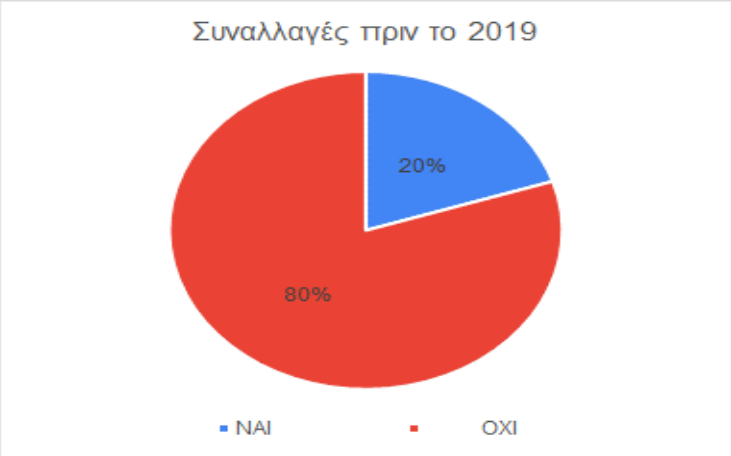
Στα γεωργικά κτήματα το 30% απάντησε για λίγο επηρεασμό, 20% με πολύ λίγο και 17% με πάρα πολύ ή πολύ σοβαρό. Ένας στους δέκα είπε ότι δεν επηρεάστηκαν καθόλου. Τα γεωργικά κτήματα είναι συνήθως χαμηλής αξίας ανά δεκάριο.

Παρατίθεται ο πίνακα με τα ποσοστά απαντήσεων.

Πίνακας 4-1 Μεταβολή αξιών σε % εντός 2020 σύμφωνα με εκτιμητές

	Καθόλου 0%	Πολύ λίγο 1 – 3%	Λίγο 4 – 5%	Αρκετά 6 – 10%	Πάρα πολύ 11 – 20%	Πολύ σοβαρή 21% και άνω
Οικιστικά	3%	63%	17%	10%	7%	
Εμπορικά	7%	30%	43%	17%	3%	
Βιομηχανικά/ Βιοτεχνικά	10%	20%	30%	17%	20%	3%
Τουριστικά		3%	20%	33%	20%	23%
Γραφεία		20%	20%	37%	20%	3%
Γεωργικά	13%	20%	30%	3%	17%	17%

4. Καθώς τα πρόσφατα συγκριτικά αποτελούν την κύρια βάση για διενέργεια εκτιμήσεων, πώς χειρίζεστε το θέμα στην ύπαρξη ελάχιστων η καθόλου συναλλαγών; Θεωρείτε τις συναλλαγές από το 2019 και προηγουμένως ότι αντιπροσωπεύουν την περίοδο Covid-19;



Διάγραμμα: 4-4 Πρόσφατα συγκριτικά συναλλαγών

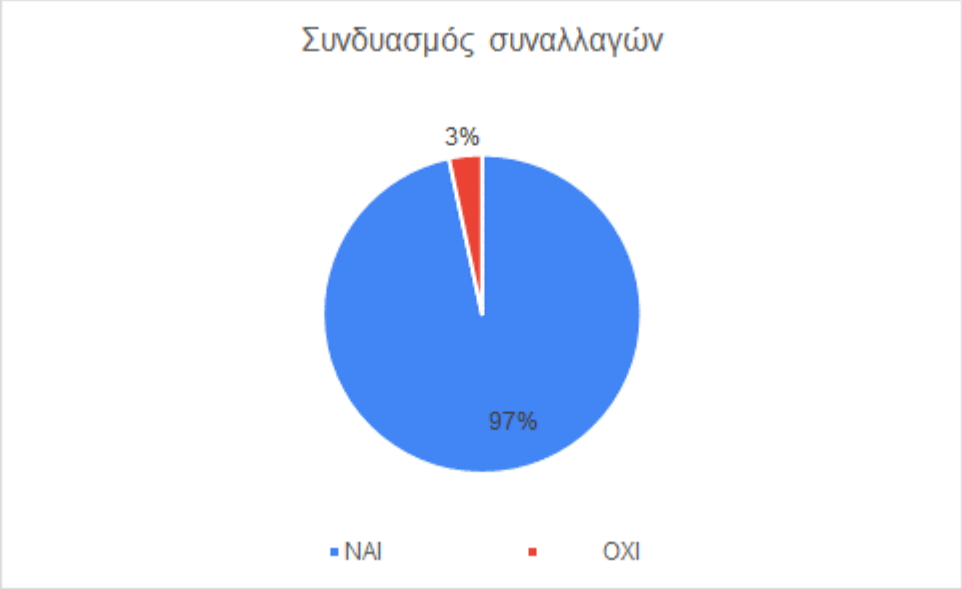
Το 80% θεωρεί ότι οι συναλλαγές το 2019 και προηγουμένως, δεν αντιπροσωπεύουν την περίοδο της πανδημίας Covid-19.

4Α. Αν όχι τι αναπροσαρμογές ΚΑΝΕΤΕ; *Χρησιμοποιείτε στοιχεία συναλλαγών* ***<u>ΜΟΝΟ</u>*** *του 2020;*

Διάγραμμα: 4-5 Χρήση συγκριτικών

Το 83% απάντησε ότι δεν κάνουν χρήση <u>μόνο</u> στοιχεία συναλλαγών του 2020.

4Β. Χρησιμοποιείτε τα πιο πρόσφατα του 2020 σε συνδυασμό με προηγούμενα χρόνια 2019 , 2018 και τα αναπροσαρμόζετε ανάλογα;



Διάγραμμα: 4-6 Συνδυασμός συγκριτικών

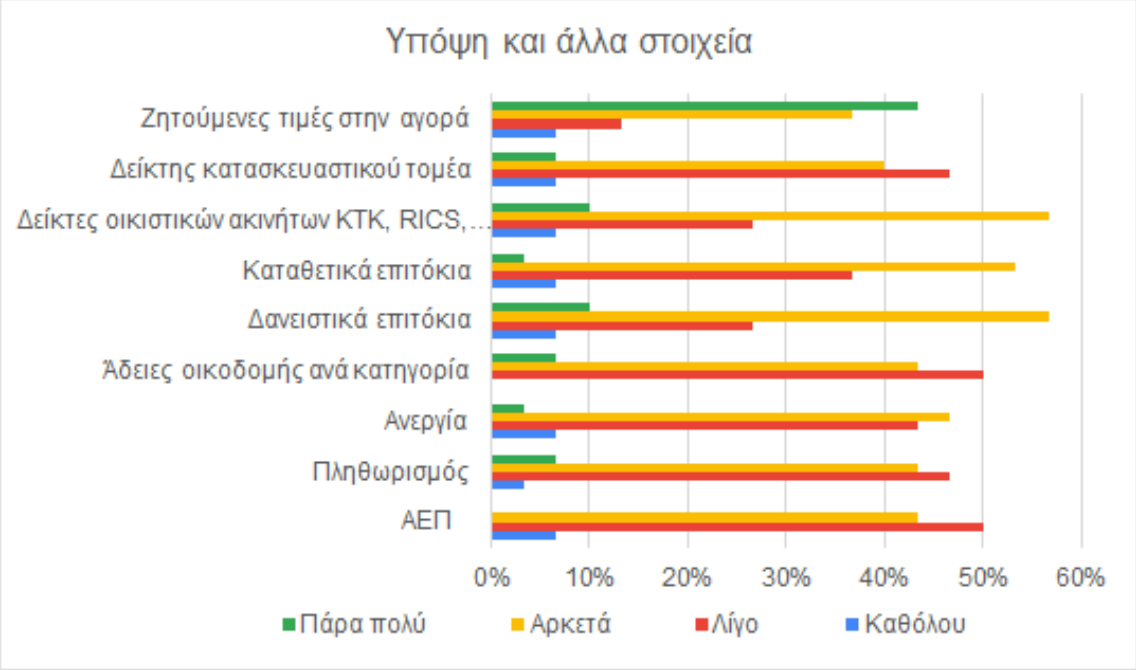
Σχεδόν όλοι κάνουν συνδυασμό των πιο πρόσφατων συναλλαγών με προηγούμενα έτη.

5. Πόσο σας δυσκολεύει η ΜΗ ύπαρξη ικανοποιητικού αριθμού συναλλαγών για να συμπεραίνετε ότι υπάρχει ουσιαστική αβεβαιότητα με βάση τα εκτιμητικά πρότυπα και τις πρόσφατες οδηγίες (materiality uncertainty) ;

Διάγραμμα: 4-7 Ουσιαστική αβεβαιότητα

Το 53% απαντά ότι τους δυσκολεύει αρκετά η μη ύπαρξη πρόσφατων ικανοποιητικών συναλλαγών. Και ίσως αυτό να τους ωθεί να δηλώνουν την σημαντική αβεβαιότητα στην εκτίμηση.

6. Πέραν των συγκριτικών στοιχείων, λαμβάνετε υπόψη τα <u>σημερινά</u> μακροοικονομικά μεγέθη της Κύπρου ή άλλα και σε πιο βαθμό;



Διάγραμμα: 4-8 Μακροοικονομικά στοιχεία για εκτίμηση

Η ερώτηση αποσκοπούσε στο να αναδείξει την σημαντικότητα άλλων παραγόντων και πόσο τα λαμβάνουν υπόψιν οι εκτιμητές.

Ζητούμενες τιμές στην αγορά είναι σημαντική παράμετρος με το 80% να δηλώνει ότι τις λαμβάνει αρκετά ή πάρα πολύ υπόψιν.

Ο δείκτης κατασκευαστικού τομέα είναι σημαντικός για το 50%.

Οι δείκτες ακινήτων δείχνουν τάσεις της αγοράς ακινήτων, έτσι θεωρούνται από τους επτά στους δέκα εκτιμητές, αρκετά και πολύ σημαντικοί.

Πέραν των μισών απαντήσεων λαμβάνουν αρκετά υπόψιν τα καταθετικά επιτόκια, καθώς είναι μια εναλλακτική επενδυτική μέθοδος που συγκρίνεται με τις αποδόσεις ακινήτων.

Τα δανειστικά επιτόκια επηρεάζουν την ζήτηση των ακινήτων. Καθώς η αγορά οικιστικής μονάδας για ιδιοκατοίκηση ή επένδυση, αφορά σεβαστό ποσό, συνήθως ένα μεγάλο μέρος χρηματοδοτείται με δανειοδότηση. Το 67% λαμβάνει αρκετά ή πάρα πολύ υπόψιν το ύψος των δανειστικών επιτοκίων.

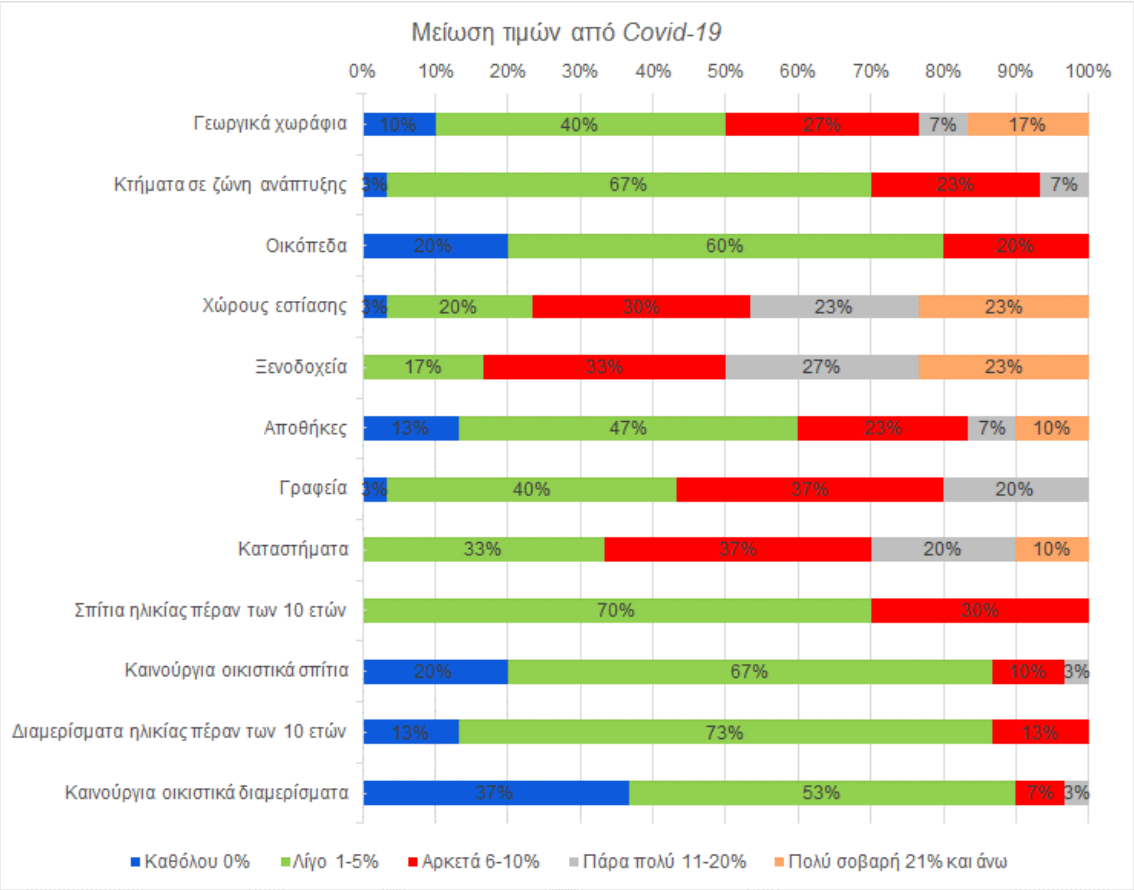
Οι άδειες οικοδομής δείχνουν τι έπεται να εισέλθει στην αγορά ακινήτων, σε ένα με δυο χρόνια, ανάλογα με το χρόνο που απαιτείται να αποπερατωθεί η οικοδομή. Όλοι απάντησαν ότι τις υπολογίζουν από λίγο μέχρι πάρα πολύ, με το μεγαλύτερο ποσοστό 57% να είναι η απάντηση αρκετά.

Λίγο ή αρκετά απάντησαν ότι λαμβάνουν υπόψιν την ανεργία. Χαμηλή ανεργία σημαίνει ότι η οικονομία πάει καλά, τα οικονομικά των εργαζομένων βελτιώνονται και τους βοηθά να αγοράσουν ή να ενοικιάσουν ακίνητο.

Οι απαντήσεις για τον πληθωρισμό είναι λίγο 47% και αρκετά 43%. Ψηλός πληθωρισμός σημαίνει ραγδαία αύξηση τιμών. Οι επενδυτές θα ζητούν ψηλότερες αποδόσεις, για να καλύψουν τον πληθωρισμό και να έχουν μια ικανοποιητική καθαρή θετική απόδοση της επένδυσης τους.

Το ακαθάριστο εγχώριο προϊόν είναι ο σημαντικότερος δείκτης μέτρησης της οικονομίας. Σχεδόν όλοι οι ερωτηθέντες λαμβάνουν αρκετά η λίγο υπόψιν το ΑΕΠ.

7 . Σε τι ποσοστό <u>μείωσης των τιμών</u> πιστεύετε ή / και εντοπίζετε μέσα από τις εκτιμήσεις το 2020 έχει επηρεάσει η πανδημία Covid-19 τις πιο κάτω κατηγορίες;



Διάγραμμα: 4-9 Ποσοστό μείωσης τιμών λόγω Covid-19

Διαχωρίστηκαν τα διαμερίσματα από τα σπίτια, σε καινούργια ή ηλικίας πέραν των 10 ετών. Καθώς τα διαμερίσματα ή σπίτια που πωλούνται είναι κατά κύριο λόγο καινούργια, σκοπός ήταν να διαφανεί η επίδραση τους. Να συγκριθούν επίσης τα διαμερίσματα με σπίτια. Για καινούργια διαμερίσματα το 53% απάντησε ότι η επίδραση είναι λίγη (1-5%) και το 37% είχε καθόλου επίδραση (0%). Σε αντίθεση με διαμερίσματα ηλικίας πέραν των 10 ετών το 73% απάντησε ότι η επίδραση είναι λίγη (1-5%) και το 13% ότι είχε καθόλου επίδραση (0%). Παρατηρείται ότι τα καινούργια διαμερίσματα συγκρατούν περισσότερο την τιμή τους σε σχέση με παλαιά διαμερίσματα. Παρόμοια εικόνα εντοπίζεται και στα σπίτια όπου το 67% θεωρεί λίγη την επίδραση σε καινούργια και το

20% καθόλου επίδραση. Σπίτια ηλικίας πέραν των 10 ετών εντοπίζεται το 70% να θεωρούν λίγη την επίδραση και το 30% αρκετή.

Τα καταστήματα επηρεάστηκαν αρκετά λόγω περιοριστικών μέτρων κατά την πανδημία και την νέα τάση με αγορές μέσω διαδικτύου. Σχεδόν τέσσερις στους δέκα απάντησαν αρκετά, τρεις στους δέκα λίγο και δυο στους δέκα πάρα πολύ.

Παρόμοια αποτελέσματα λήφθηκαν και για τα γραφεία με το 40% να απαντά λίγο, το 37% αρκετά και το 20% πάρα πολύ. Η εργασία από το σπίτι που επιβλήθηκε λόγω πανδημίας, ίσως να θεωρηθεί ότι η τάση αυτή θα παραμείνει σε κάποιο βαθμό, έστω και με λίγες μέρες της εβδομάδας.

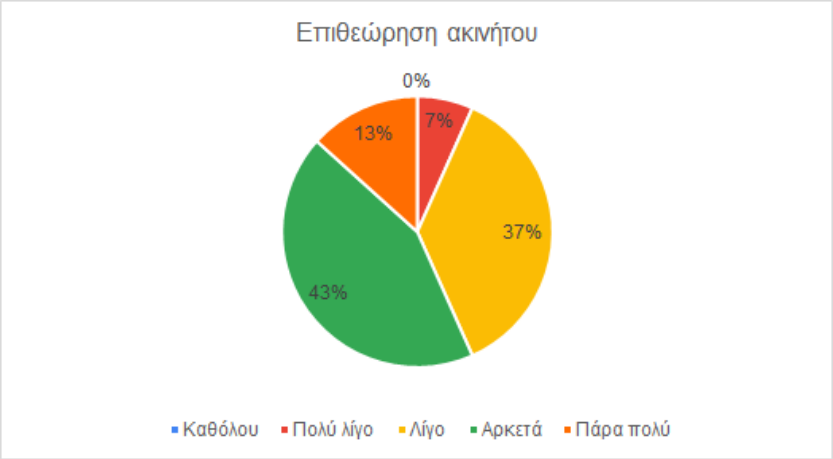
Για τις αποθήκες το 70% απάντησαν λίγο ή αρκετά.

Τα ξενοδοχεία παρουσιάζουν την μεγαλύτερη μεταβολή με το 33% να απαντούν αρκετά, το 27% πάρα πολύ και το 23% πολύ σοβαρή. Η πανδημία είχε τις πιο σοβαρές επιπτώσεις στην ξενοδοχειακή βιομηχανία και αποτυπώνεται στις απαντήσεις των εκτιμητών. Τα πλείστα ξενοδοχεία παρέμειναν κλειστά η υπολειτούργησαν με πολύ μειωμένες τιμές. Ο εσωτερικός τουρισμός δεν ήταν αρκετός, για να δώσει ικανοποιητικές πληρότητες, επιπρόσθετα επικεντρώνεται τον Ιούλιο και Αύγουστο. Παρόμοια εικόνα για τους χώρους εστίασης εντοπίζεται στις απαντήσεις όπως τα ξενοδοχεία. Τρεις στους δέκα απάντησαν αρκετά, δυο στους δέκα πάρα πολύ και δυο στους δέκα πολύ σοβαρή.

Τα οικόπεδα είχαν την λιγότερη αρνητική επίδραση, με 60% να απαντούν λίγο, 20% καθόλου και 20% αρκετά. Επομένως η επικρατούσα άποψη είναι ότι τα οικόπεδα επηρεάστηκαν μέχρι 5% στην τιμή τους. Σχετικά παρόμοιες απαντήσεις πάρθηκαν για κτήματα σε ζώνη ανάπτυξης με την διαφορά μόνο το 3% να απάντησε καθόλου, σε αντίθεση με τα οικόπεδα που ήταν 20% για καθόλου. Αυτό μπορεί να εξηγηθεί στο ότι τα οικόπεδα είναι άμεσα αξιοποιήσιμα με όλες τις υπηρεσίες έτοιμες και μπορούν βάση της νέας αδειοδοτικής πολιτικής να πάρουν πολεοδομική άδεια σε 20 μέρες. Σε αντίθεση, τα κτήματα σε ζώνη ανάπτυξης μπορεί να μην διαθέτουν πρόσβαση σε δημόσιο δρόμο, άρα δεν μπορούν να αναπτυχθούν.

Τα γεωργικά κτήματα έχουν λίγη επίδραση 40% και αρκετή 27% βάση των απαντήσεων.

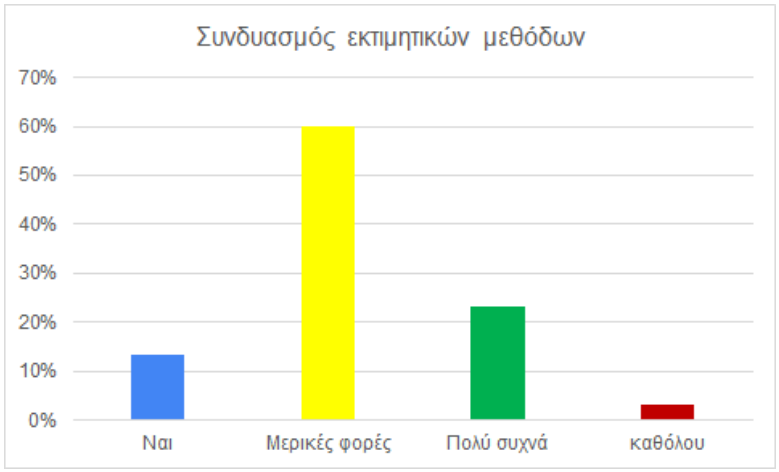
8 . Σας επηρεάζει στην εκτίμηση όταν δεν μπορείτε να επιθεωρήσετε το ακίνητο λόγω Covid-19;



Διάγραμμα: 4-10 Επιθεώρηση ακινήτου

Η επιθεώρηση του ακινήτου είναι βασική παράμετρος στην διαδικασία εκτίμησης και ιδίως όταν πρόκειται για οικοδομή. Ο εκτιμητής μπορεί να σχηματίσει ιδίαν άποψη για την κατάσταση της οικοδομής, τυχόν παράνομες επεκτάσεις κτλ. Επομένως, η άποψη των εκτιμητών με 43%, θεωρούν ότι τους επηρεάζει αρκετά και το 37% λίγο στην διαδικασία εκτίμησης.

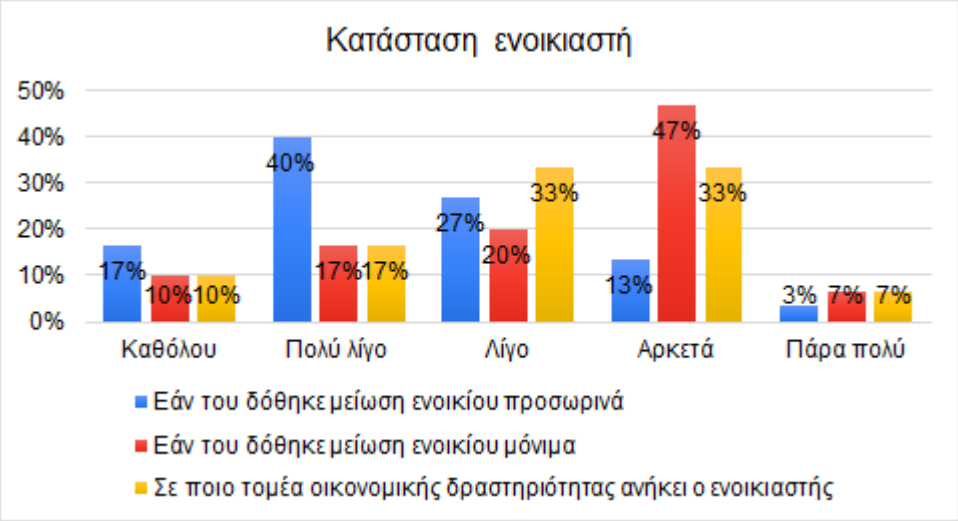
9. Η απουσία πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων σας ωθεί να κάνετε συνδυασμό εκτιμητικών μεθόδων σε σύγκριση με προ πανδημίας χειρισμό για επιβεβαίωση του αποτελέσματος;



Διάγραμμα: 4-11 Συνδυασμός εκτιμητικών μεθόδων

Διαπιστώνεται η ανάγκη μερικές φορές η διενέργεια πέραν της συγκριτικής μεθόδου και άλλης μεθόδου για επιβεβαίωση του αποτελέσματος. Στην περίοδο της πανδημίας, όταν υπάρχουν ελάχιστα ή καθόλου συγκριτικά συναλλαγών, η εφαρμογή και δεύτερης μεθόδου αποκτά ιδιαίτερη σημασία για κατάληξη σε ορθότερο αποτέλεσμα.

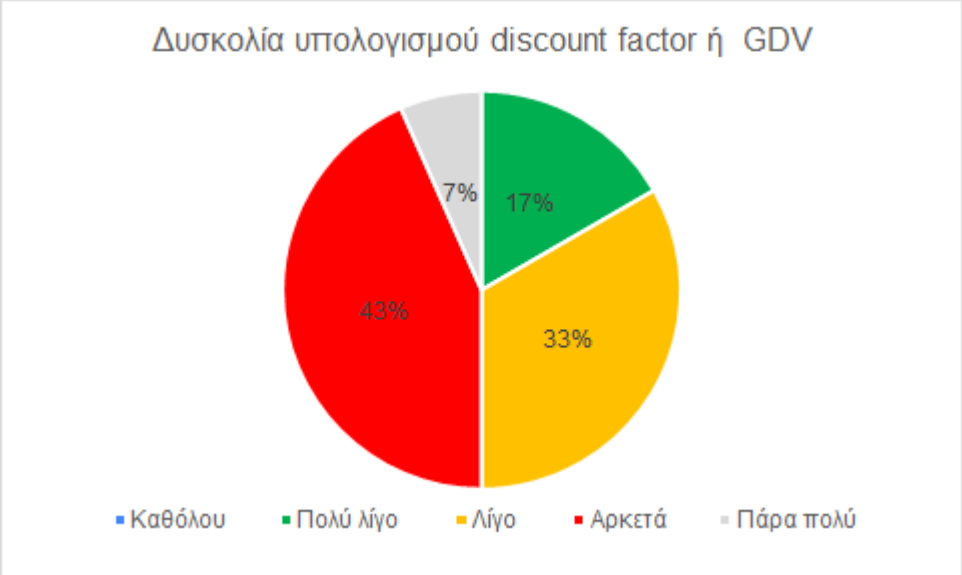
10 . Πόσο επηρεάζει την εκτίμηση η συμπεριφορά του ενοικιαστή ή ενοικιαστών στην κατάσταση της πανδημίας;



Διάγραμμα: 4-12 Κατάσταση ενοικιαστή

Ο υπολογισμός της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου με την επενδυτική μέθοδο καθορίζεται κεφαλαιοποιώντας τα ενοίκια (ARY= Market Rent / Market Value). Επομένως, το να είναι αξιόπιστος ο ενοικιαστής, συνεπής στις υποχρεώσεις του, σημαίνει λιγότερο ρίσκο για τον ιδιοκτήτη, ή και τον επενδυτή με χαμηλότερο ARY. Η επικρατούσα άποψη των εκτιμητών είναι ότι λαμβάνουν αρκετά υπόψην, με 47% εάν δόθηκε μόνιμη μείωση ενοικίου λόγω πανδημίας. Η προσωρινή μείωση ενοικίου λαμβάνεται πολύ λίγο υπόψιν με 40%. Η βουλή είχε τροποποιήσει των περί ενοικιοστασίου νόμο το 2019 όπου πλέον όταν οι ενοικιαστές δεν είναι συνεπείς με τις οικονομικές τους υποχρεώσεις, μπορεί εύκολα και γρήγορα ο ιδιοκτήτης να τους κάνει έξωση. Δεν πέρασαν μερικοί μήνες και η βουλή ανέστειλε την εφαρμογή της νομοθεσίας τον Μάρτιο 2020 για μια τριμηνία λόγω πανδημίας. Αποτέλεσμα, ήταν να επιδιωχθεί οικειοθελής συμβιβασμός ιδιοκτητών με ενοικιαστές, για μείωση του ενοικίου την περίοδο που ήταν κλειστά τα υποστατικά ή και για όσο συνεχίζεται η οικονομική κρίση λόγω πανδημίας.

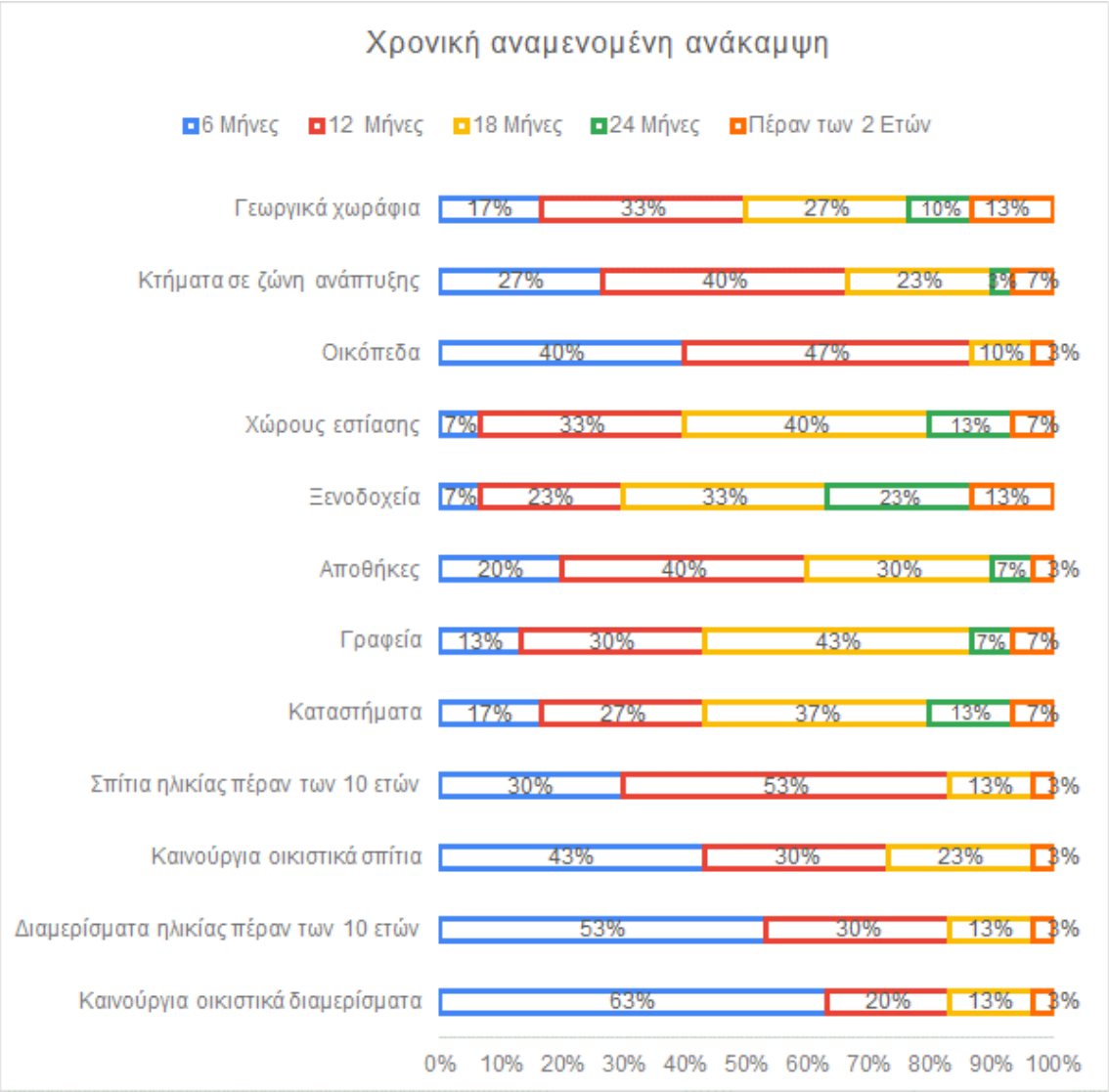
11. Στην εφαρμογή επενδυτικής ή υπολειμματικής μεθόδου πόσο δύσκολα μπορείτε να υπολογίσετε το discount factor ή το GDV (και το χρόνο απορρόφησης της ανάπτυξης) μέσα στην αβεβαιότητα της πανδημίας και να γίνουν προβλέψεις;



Διάγραμμα: 4-13 Δυσκολία υπολογισμού discount factor and GDV

Το 43% απάντησε ότι δυσκολεύεται αρκετά και το 33% λίγο για τον υπολογισμό του Discount Factor ή και το GDV. Με τις απαντήσεις των εκτιμητών επιβεβαιώνεται η δυσκολία λόγω αβεβαιότητας. Πάνω σε πια βάση θα υπολογίσουν τις πωλήσεις ανά τετραγωνικό μέτρο οι εκτιμητές. Πόσο σύντομα μπορούν να πωληθούν οι μονάδες που ανεγείρονται, πώς μπορεί να προβλεφθεί ο ρυθμός απορρόφησης. Τι ετήσιες αυξήσεις στην τιμή μπορούν να υπολογιστούν.

12. Επίκειται σύντομα εμβολιασμός του πληθυσμού έναντι της πανδημίας και θεωρούμε ότι θα λύσει το πρόβλημα μέχρι τον Μάρτιο του 2021. Εάν αυτό επιβεβαιωθεί πόσο σύντομα πιστεύετε κατά την άποψη σας θα υπάρξει ανάκαμψη ανά είδος ακινήτου <u>σε αξίες πριν την πανδημία Covid-19</u>;



Διάγραμμα: 4-14 Χρονική αναμενόμενη ανάκαμψη

Σκοπός του ερωτήματος ήταν να δείξει πόσο σύντομα θα ανακάμψει η κάθε κατηγορία ακινήτου με το τέλος της πανδημίας. Οι απαντήσεις παρουσιάζουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον και δείχνουν ότι κατηγορίες που είχαν την λιγότερη πτώση, όπως τα καινούργια διαμερίσματα, αναμένεται εντός έξι μηνών να υπάρξει ανάκαμψη, σε αντίθεση με τα ξενοδοχεία που τοποθετείται σε 18 μήνες. Το 63% απάντησαν για καινούργια

διαμερίσματα εντός 6 μηνών και το 20% εντός 12 μηνών. Πολύ μικρό ποσοστό 13% απάντησε σε διάστημα 18 μηνών. Παρόμοιες απαντήσεις δόθηκαν και για διαμερίσματα ηλικίας πέραν των 10 ετών απλώς με λίγο μικρότερο ποσοστό.

Τα καινούργια σπίτια αναμένονται στους 6 με 12 μήνες ενώ τα σπίτια πέραν των 10 ετών στους 12 μήνες.

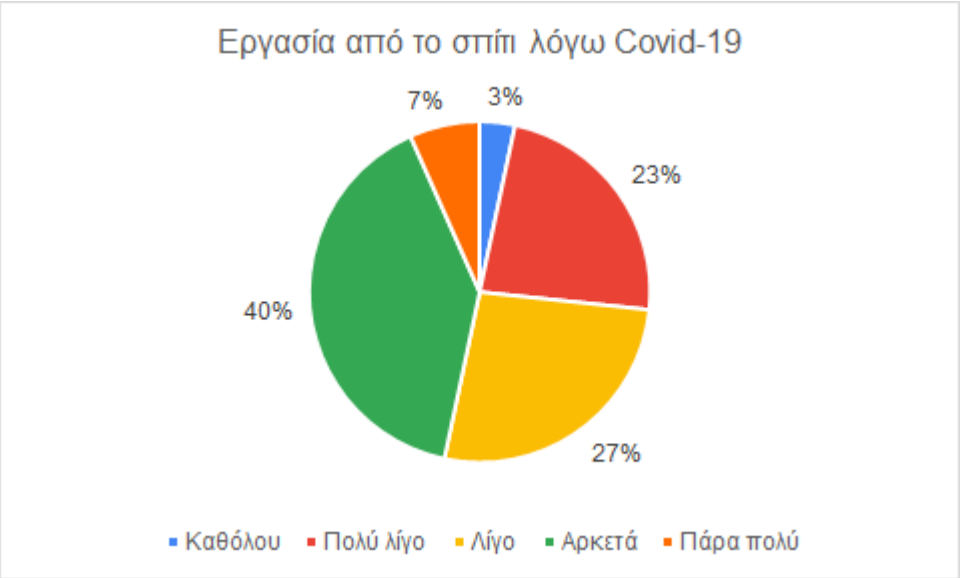
Για τα καταστήματα οι περισσότεροι εκτιμητές δηλώνουν περίοδο 18 μηνών και αυτό εξηγείται από την αύξηση των αγορών μέσω διαδικτύου. Αναμένεται ο χρόνος να δείξει πώς θα προσαρμοστούν τα καταστήματα στην νέα τάξη πραγμάτων και ίσως να χρειάζονται λιγότερο φυσικό χώρο. Για τα γραφεία, οι απαντήσεις είναι παρόμοιες με τα καταστήματα, με το 43% να δηλώνει ότι αναμένει ανάκαμψη σε 18 μήνες. Η εργασία από το σπίτι θα καθορίσει σε μεγάλο βαθμό, εάν θα υπάρχει μειωμένη ζήτηση σε γραφειακούς χώρους.

Οι τιμές των αποθηκών αναμένονται εντός έτους, δήλωσε το 40% και το 30% σε 18 μήνες. Καθώς οι αποθήκες είναι αναπόσπαστο μέρος του εμπορίου και της βιομηχανίας θεωρείται ότι αυτές που είναι σε καλή τοποθεσία, σε σχέση με την πρόσβαση σε αυτοκινητόδρομους, θα ανακάμψουν εντός 6 μηνών.

Τα ξενοδοχεία και οι χώροι εστίασης αναμένονται σε 18 μήνες να επανέλθουν σε τιμές προ πανδημίας. Όλα θα εξαρτηθούν από την αποτελεσματικότητα των εμβολίων και την μετάλλαξη του ιού. Οι ταξιδιωτικές οδηγίες πιθανόν να τροποποιηθούν και να απαιτείται πιστοποιητικό εμβολιασμού. Ο κόσμος θα αρχίσει να ταξιδεύει, όταν νιώθει ότι είναι πλέον ασφαλής. Επομένως, δεν μπορούν θα γίνουν προβλέψεις για την ερχόμενη τουριστική περίοδο. Είναι σίγουρο ότι ο κόσμος κουράστηκε με το θέμα της πανδημίας και όταν μπορεί να ταξιδέψει με ασφάλεια και νοουμένου ότι έχει χρήματα, θα κάνει αρχικά πιο συχνές διακοπές.

Τα οικόπεδα επηρεάστηκαν λιγότερο ως φαίνεται από τις απαντήσεις 40% εντός 6 μηνών και 47% εντός έτους. Τα κτήματα σε ανάπτυξη αναμένονται εντός έτους με 40% και τα γεωργικά κτήματα επίσης εντός έτους.

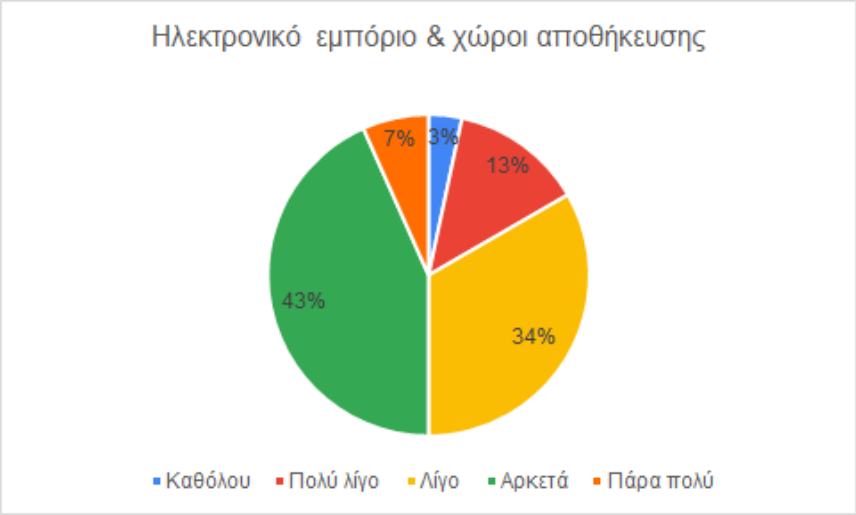
13. Η εργασία από το σπίτι λόγω Covid-19 έχει ή θα έχει <u>αρνητικό</u> αντίκτυπο στην αξία των γραφειακών χώρων καθώς όλο και περισσότερες εταιρίες αναγκάστηκαν να υιοθετήσουν το μέτρο και πιθανόν να συνεχίσουν μελλοντικά ώστε να χρειάζονται λιγότερο χώρο;



Διάγραμμα: 4-15 Εργασία από σπίτι

Φαίνεται από τις απαντήσεις ότι είχε και θα έχει αρνητικές επιπτώσεις στην αξία των γραφειακών χώρων. Καθώς το 67% δηλώνει ότι ο επηρεασμός θα είναι λίγος ή αρκετός, υποδηλώνει ότι οι εταιρείες θα επαναξιολογήσουν τις ανάγκες τους με βάση την νέα κατάσταση. Αυτό αναφέρεται και σε μελέτη της JLL το Δεκέμβριο 2020, όπου δύο χιλιάδες εργαζόμενοι από δέκα διαφορετικές χώρες, απάντησαν ότι θέλουν να εργάζονται από σπίτι, δυο φορές την εβδομάδα. Το συμπέρασμα της έρευνας είναι ότι η εξ αποστάσεως εργασία ήλθε για να μείνει.

14. Το ηλεκτρονικό εμπόριο αναμένετε να έχει <u>θετική</u> επίδραση στην αξία των αποθηκευτικών χώρων;



Διάγραμμα: 4-16 Χώροι αποθήκευσης

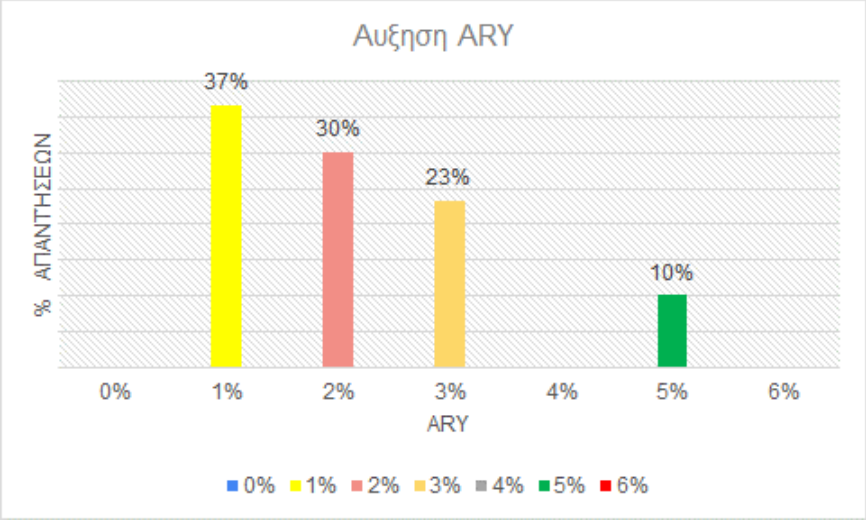
Η αύξηση του ηλεκτρονικού εμπορίου δημιουργεί νέες ανάγκες σε αποθηκευτικούς χώρους και το 77% πιστεύουν ότι θα έχει λίγη ή αρκετά θετική επίδραση στην αξία των κατάλληλων αποθηκευτικών χώρων.

15. Το ηλεκτρονικό εμπόριο αυξήθηκε κατά την διάρκεια της πανδημίας και ίσως τα καταστήματα να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα και να χρειάζονται μικρότερο φυσικό χώρο. Αναμένετε να έχει <u>αρνητική επίδραση</u> στην ζήτηση και αξία των καταστημάτων;

Διάγραμμα: 4-17 Ηλεκτρονικό εμπόριο

Οι καταναλωτές εφόσον δεν μπορούσαν να έχουν φυσική παρουσία στα καταστήματα λόγω περιορισμών και φόβου για την μετάδοση της πανδημίας, βρήκαν διέξοδο στις διαδικτυακές αγορές. Σε πρόσφατη συνέντευξη που έδωσε ανώτερο στέλεχος της JCC αναφέρει ότι υπήρχε αύξηση 150% στις διαδικτυακές συναλλαγές, λόγω των περιοριστικών μέτρων σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Οι διαδικτυακές πληρωμές παραμένουν σε ψηλά επίπεδα από την εφαρμογή των περιοριστικών μέτρων, σημείωσε, άρα αποτελεί νέα πραγματικότητα στις καταναλωτικές συνήθειες των Κυπρίων. https://www.brief.com.cy/analyseis/online-agores-ti-agorazoyn-oi-kyprioi-apo-diadiktyo

16. Πως αποτυπώνετε όλους τους κινδύνους (All Risks Yield) στην επενδυτική μέθοδο εάν θεωρείτε την παρούσα και μελλοντική κατάσταση αβέβαιη; <u>Αυξάνετε</u> την αιτουμένη απόδοση κατά % και κατά συνέπεια μειώνεται η τιμή;



Διάγραμμα: 4-18 Αύξηση ARY

Το ARY *(All Risks Yield)* πρέπει να αντανακλά όλα τα ρίσκα και προοπτικές που συνδέονται με συγκεκριμένη επένδυση σε ακίνητο. Αυξημένη αβεβαιότητα συνεπάγεται να έχει αυξημένο κίνδυνο, άρα αύξηση του ARY. Ποικίλουν οι απαντήσεις των εκτιμητών με το 37% να δηλώνει αύξηση 1%, το 30% αύξηση 2% και το 23% αύξηση 3%. Μόνο το 10% απάντησε σε αύξηση 5%. Άρα μπορούμε να πούμε ότι κατά μέσο όρο αυξάνουν το ARY σε 2,5%.

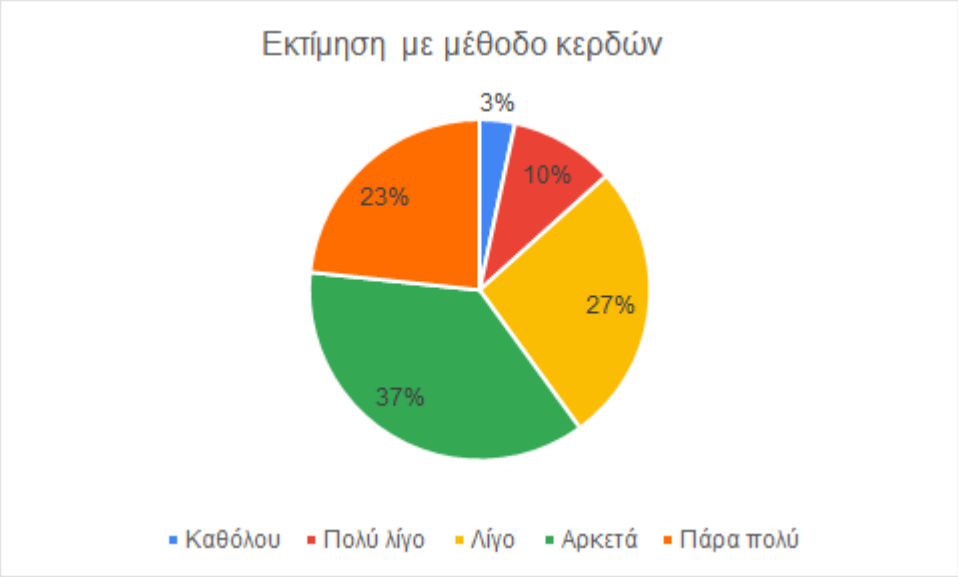
17. Η πώληση ακινήτων από εταιρείες διαχείρισης (ακίνητα που ανταλλάχθηκαν με χρέος που συνήθως πωλούνται σε χαμηλότερη τιμή), έχουν επηρεάσει τις αξίες σε σύγκριση με προ πανδημίας περίοδο;

Διάγραμμα: 4-19 Εταιρείες διαχείρισης ακινήτων

Οι απόψεις των εκτιμητών είναι ότι έχουν επηρεαστεί οι αξίες των ακινήτων από τις πωλήσεις που γίνονται από εταιρείες διαχείρισης ακινήτων.

Καθώς οι συναλλαγές που γίνονται στην πανδημία έχουν μειωθεί κάποιους μήνες μέχρι και 40%, σημαίνει ότι υπάρχει ανταγωνισμός από αυτά τα ακίνητα, με τα άλλα που πωλούνται στην ελεύθερη αγορά. Συνήθως οι εταιρείες τα βγάζουν αρχικά στο 80% της αξίας και εάν δεν πωληθούν, μειώνουν περαιτέρω την τιμή τους. Άρα έντονος ανταγωνισμός, με ώθηση τιμών προς τα κάτω.

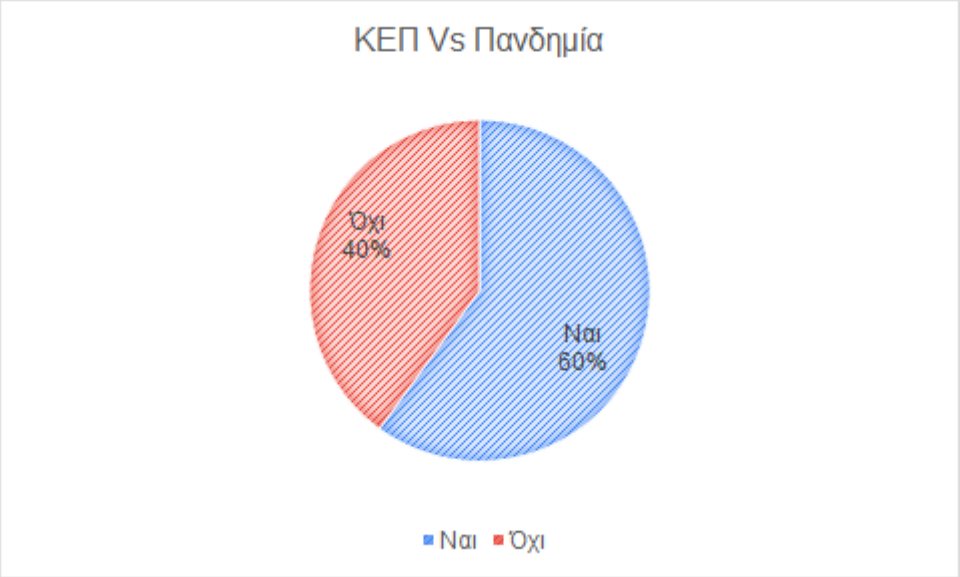
18. Πόσο <u>δύσκολα</u> μπορείτε να εκτιμήσετε μονάδες όπως ξενοδοχεία, εστιατόρια, μπαρ κτλ. με την μέθοδο κερδών που παρέμειναν κλειστά η υπολειτουργούν λόγω Covid-19;



Διάγραμμα: 4-20 Εκτίμηση με μέθοδο κερδών

Η μέθοδος κερδών βασίζεται στον υπολογισμό του καθαρού κέρδους μέσα από αναπροσαρμογές, πολλαπλασιάζοντας με τον ετήσιο δείκτη απόδοσης, όπου δίνει την αγοραία αξία. Οι μονάδες παρέμειναν κλειστές ή υπολειτούργησαν, με την αβεβαιότητα για τις επόμενες τουριστικές περιόδους να υπάρχει, οπότε ο υπολογισμός της αξίας γίνεται πιο δύσκολος. Το 60% απάντησαν ότι δυσκολεύονται πάρα πολύ ή αρκετά στην εφαρμογή της μεθόδου.

19. Ο τερματισμός του επενδυτικού προγράμματος συνέπεσε με την πανδημία. Οι συνέπειες του ΚΕΠ στην κτηματαγορά θα ήταν λιγότερες εάν δεν υπήρχε η πανδημία;

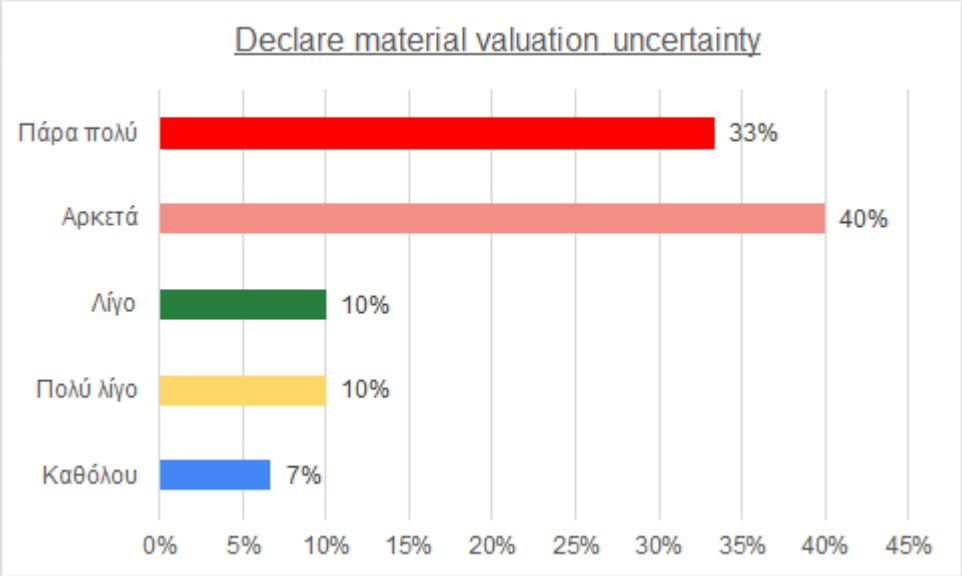


Διάγραμμα: 4-21 ΚΕΠ και Covid-19

Πέραν από την πανδημία η Κυπριακή Κτηματαγορά έχει να αντιμετωπίσει και τον άμεσο τερματισμό του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος μέσα από τον διασυρμό του καλού ονόματος της και το ρεζίλεμα με όσα είδαν το φως της δημοσιότητας (video Al Jazeera).

Μπορεί τα δύο θέματα, πανδημία και ΚΕΠ να είναι άσχετα μεταξύ τους, όμως η χρονική συγκυρία που έγινε ο τερματισμός του ΚΕΠ δεν αφήνει ανεπηρέαστη την κτηματαγορά και τον τομέα ανάπτυξης ακινήτων. Η πλειοψηφία των ερωτηθέντων, απαντούν με ΝΑΙ, δηλαδή οι συνέπειες στην κτηματαγορά θα ήταν λιγότερες, εάν δεν υπήρχε η πανδημία.

20. Η οδηγία του Rics global standards αναφέρει ότι πέραν από την επεξηγηματική σημείωση όταν διαπιστώνετε ότι υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα στην εκτίμηση (material valuation uncertainty) λόγω Covid-19 να δηλώνεται. Πόσο συχνά χρειάστηκε να δηλώσετε την αβεβαιότητα;



Διάγραμμα: 4-22 Δήλωση αβεβαιότητας στην εκτίμηση

Από τις απαντήσεις φαίνεται ξεκάθαρα ότι οι εκτιμητές χρειάζεται να δηλώσουν σημαντική αβεβαιότητα στην εκτίμηση τους κατά την περίοδο της πανδημίας. Το 33% δήλωσε πάρα πολύ και το 40% αρκετά, άρα τρεις στις τέσσερις εκτιμήσεις δηλώνεται σημαντική αβεβαιότητα στην εκτίμηση (material valuation uncertainty) λόγω Covid-19.

Αυτό από μόνο του, αποτυπώνει ξεκάθαρα την αβεβαιότητα που υπάρχει στην κτηματαγορά.

21. Ανοικτή ερώτηση – παρακαλώ διατυπώστε οποιεσδήποτε απόψεις που τυχόν δεν καλύφθηκαν από τις ερωτήσεις για τις επιπτώσεις της πανδημίας στην κυπριακή κτηματαγορά.

Παρατίθενται αυτούσια τα σχόλια των εκτιμητών:

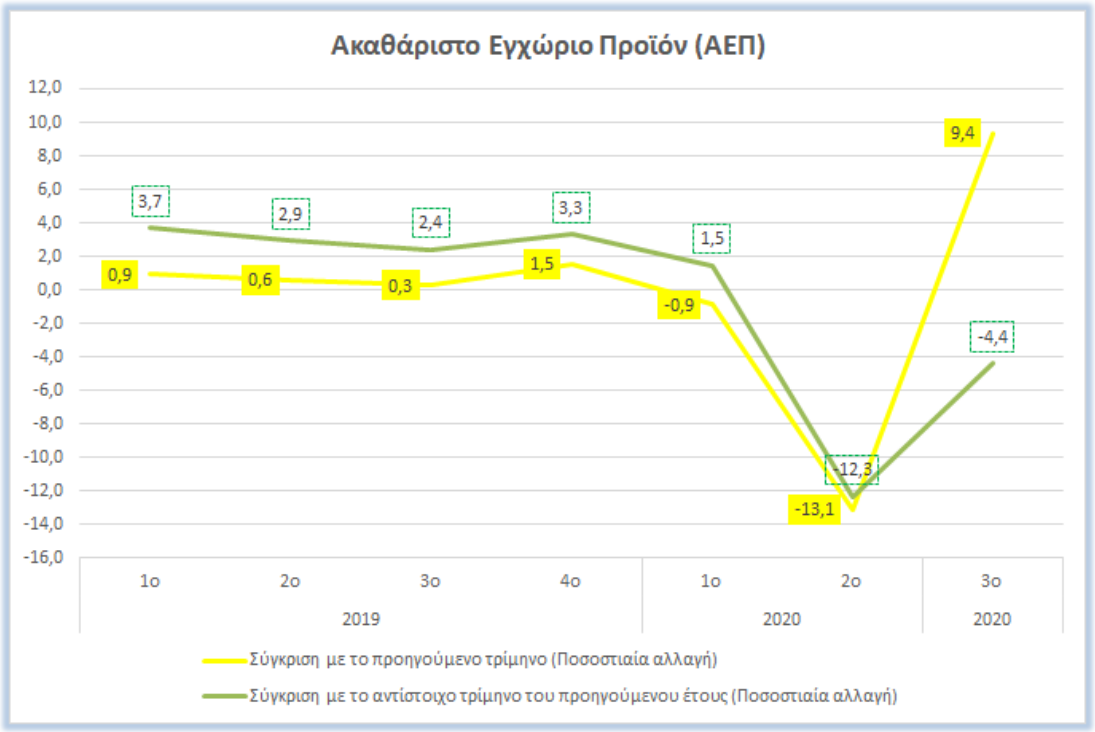
- Η κτηματαγορά αναμένεται να επανέλθει σε κανονικούς ρυθμούς μέσα του 2021.

- θα ήθελα να σας ενημερώσω ότι οι πιο πάνω απαντήσεις απευθύνονται για την επαρχία της Λεμεσού. Επίσης θεωρώ πως σε κάποιες ερωτήσεις θα έπρεπε να αφήνατε επιπλέον χώρο για σχόλια/επεξήγηση των απαντήσεων για ορθότερη εικόνα προς το ερωτηματολόγιο σας και επεξήγηση των επιλογών. Καλή δουλειά και καλή επιτυχία.

- I ptosi sta akinita diaferi ana eparxia. Sigoura isos i lefkosia na min exi ptosi se a3ies diamerismatwn alla mpori sti lemeso na exoun ptosi. eprepe na epilegAme ke gia pia eprxia itan i apopsi mas i na ixame na apantisoume gia oles tis eparxies xexorista.
- The non-performing loans and the subsequent auctions, influence the market, more than the pandemic...

5 Ανάλυση δευτερογενών δεδομένων – Συμπεράσματα

5.1 Κυπριακή οικονομία και τουρισμός



Διάγραμμα: 5-1 ΑΕΠ Κύπρου 2020 - 2019

Πηγή: στατιστική υπηρεσία

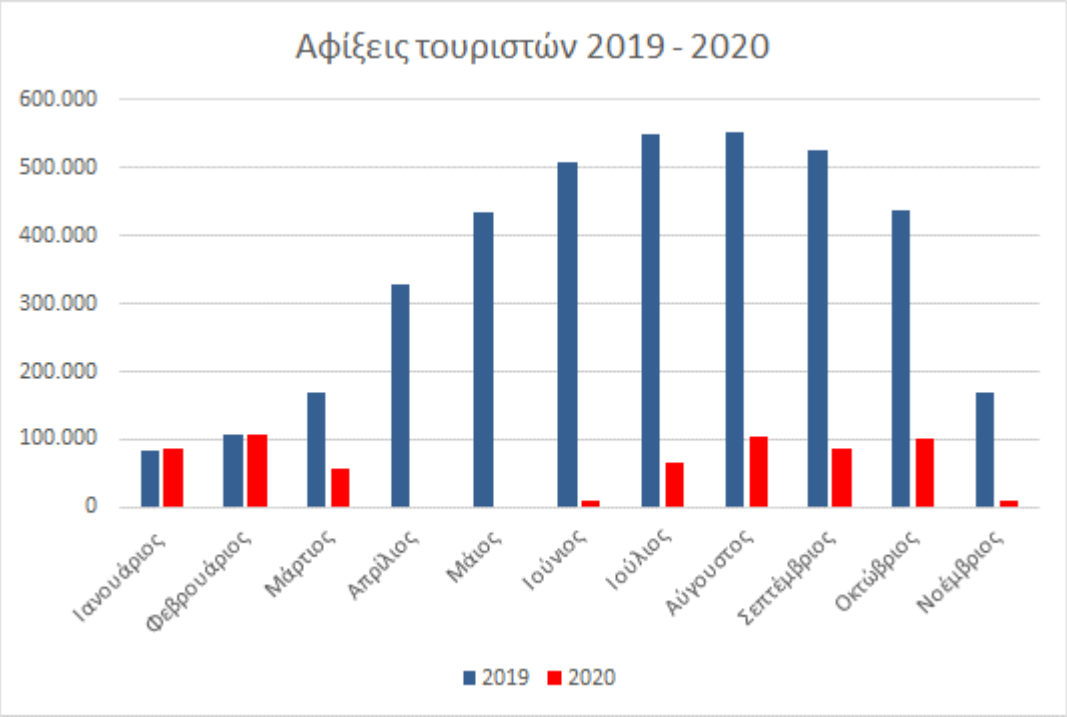
Το διάγραμμα δείχνει ότι με την έναρξη της πανδημίας το πρώτο τρίμηνο του 2020 το ΑΕΠ μειώθηκε κατά 13,1% σε σύγκριση με το δεύτερο τρίμηνο του 2020. Όμως, με την άρση των περιοριστικών μέτρων και τα σχέδια στήριξης της κυβέρνησης για την οικονομία, το τρίτο τρίμηνο παρουσίασε αύξηση 9,4% σε σύγκριση με το δεύτερο τρίμηνο του ίδιου έτους. Το τρίτο τρίμηνο σε σύγκριση με το αντίστοιχο του προηγουμένου έτους παρουσιάζει μείωση -4,4%. Η πρόβλεψη του Υπουργείου Οικονομικών για το 2020 κατά την συζήτηση του προϋπολογισμού, αναφέρει ότι η τελική μείωση του ΑΕΠ θα κυμανθεί γύρω στο -5,5% σε αντίθεση με την πρόβλεψη στην αρχή της πανδημίας για -7%.

Ανεργία

Οι εγγεγραμμένοι άνεργοι τον Δεκέμβριο του 2020 βάση της στατιστικής υπηρεσίας ανήλθαν σε 33.382 άτομα, με τα εποχιακά διορθωμένα στοιχεία σε 30.746 άτομα. Σημειώθηκε αύξηση 8.069 ατόμων ή 38,8%. Στις κατασκευές αυξήθηκε η ανεργία κατά 905 ή 78%. Η ανεργία στην Κύπρο έφτασε το 10,5% τον Οκτώβριο βάση της Eurostat.

Τουρισμός

Το 2019 ήταν από τις καλύτερες χρονιές στον τουρισμό με αφίξεις σχεδόν 4 εκ. και το 2020 προδιαγραφόταν να αποτελέσει ακόμη μια πολύ καλή τουριστική περίοδο. Η εξάπλωση της πανδημίας τον Μάρτιο ανέτρεψε την όλη προοπτική, με αποτέλεσμα τους πρώτους 11 μήνες του 2020 να σημειωθεί μείωση 83,91% στις αφίξεις τουριστών.



Διάγραμμα: 5-2 Τουρισμός 2020 - 2019

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

Ο τουρισμός είναι από τους σημαντικότερους τομείς της Κυπριακής Οικονομίας με συνεισφορά στο ΑΕΠ 12%. Ο Ιανουάριος παρουσίασε αύξηση 4,5%, ο Φεβρουάριος κινήθηκε στα περσινά επίπεδα. Τα αεροδρόμια και λιμάνια έκλεισαν από τις 15 Μάρτιου μέχρι 8 Ιουνίου, περίοδο με μηδενικές αφίξεις. Τους επομένους μήνες Ιούλιο-Νοέμβριο

η πτώση κυμαίνεται από 76,9% μέχρι 94,7% καθώς ήταν αυστηρά τα μετρά με σκοπό την ανάσχεση της πανδημίας.

5.2 **Πωλητήρια - μεταβιβάσεις - όγκος συναλλαγών κτηματολογίου**

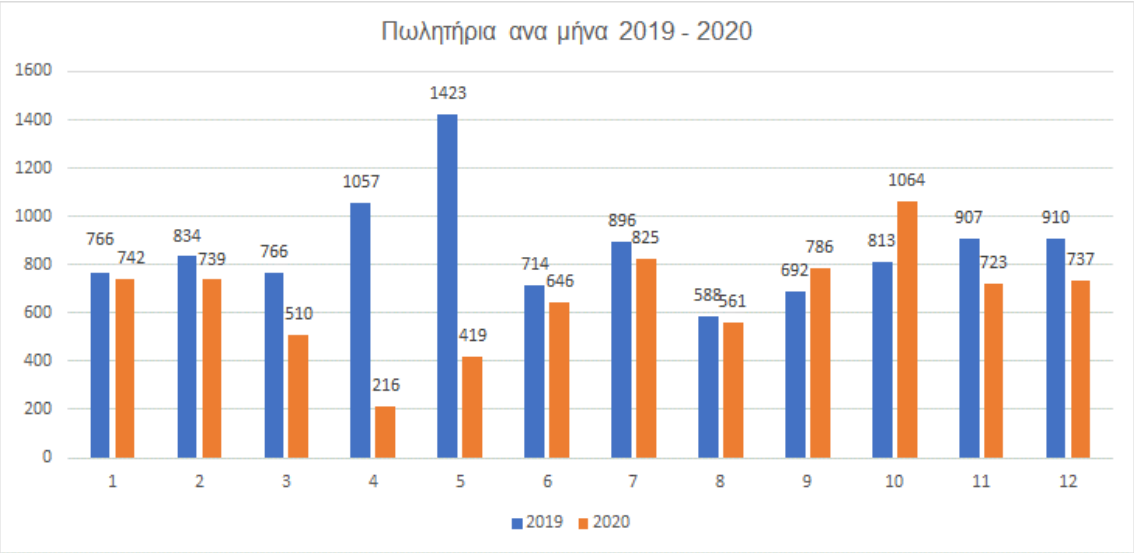
Η προσεκτική εξέταση των στοιχείων του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας Κύπρου κατά την πανδημία 2020 σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος, αποκαλύπτει μείωση των πωλητηρίων εγγράφων κατά το 2020 συνολικού ποσοστού 23%.

Πίνακας 5-1 Πωλητήρια % αλλαγής 2020 - 2019

% αλλαγής πωλήτηρια 2020 Vs 2019 ανά μήνα						
ΜΗΝΑΣ	ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ	ΛΕΥΚΩΣΙΑ	ΛΕΜΕΣΟΣ	ΛΑΡΝΑΚΑ	ΑΜΜ/ΣΤΟΣ	ΠΑΦΟΣ
1	-3%	22%	-28%	29%	-6%	-10%
2	-11%	-8%	-12%	-6%	-2%	-19%
3	-33%	6%	-50%	-10%	-9%	-56%
4	-80%	-78%	-83%	-83%	-90%	-68%
5	-71%	-53%	-79%	-66%	-68%	-70%
6	-10%	23%	-8%	7%	30%	-51%
7	-8%	44%	-11%	-17%	22%	-44%
8	-5%	52%	-2%	-6%	30%	-49%
9	14%	42%	5%	15%	48%	-6%
10	31%	24%	76%	-4%	60%	5%
11	-20%	4%	-23%	-7%	6%	-51%
12	-19%	-2%	-24%	-19%	-2%	-33%
ΣΥΝΟΛΟ	-23%	3%	-30%	-17%	-12%	-42%

ΠΗΓΗ: ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

Η μεγαλύτερη πτώση έφθασε το 80% και εντοπίζεται κατά την διάρκεια του εγκλεισμού στα σπίτια, καθώς οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές αδυνατούσαν να επιθεωρήσουν ακίνητα που τους ενδιέφεραν. Η μείωση συνέχισε και τον Μάιο, καθώς επικρατούσε αβεβαιότητα. Χρειάζεται χρόνο μια πράξη να μετουσιωθεί σε συμφωνία και να κατατεθεί στο κτηματολόγιο. Μπορεί να χρειάζεται χρηματοδότηση ο αγοραστής. Μπορεί να πιέζει για καλύτερους όρους συμφωνίας, μέσα στο νέο αρνητικό οικονομικό περιβάλλον που δημιουργήθηκε.



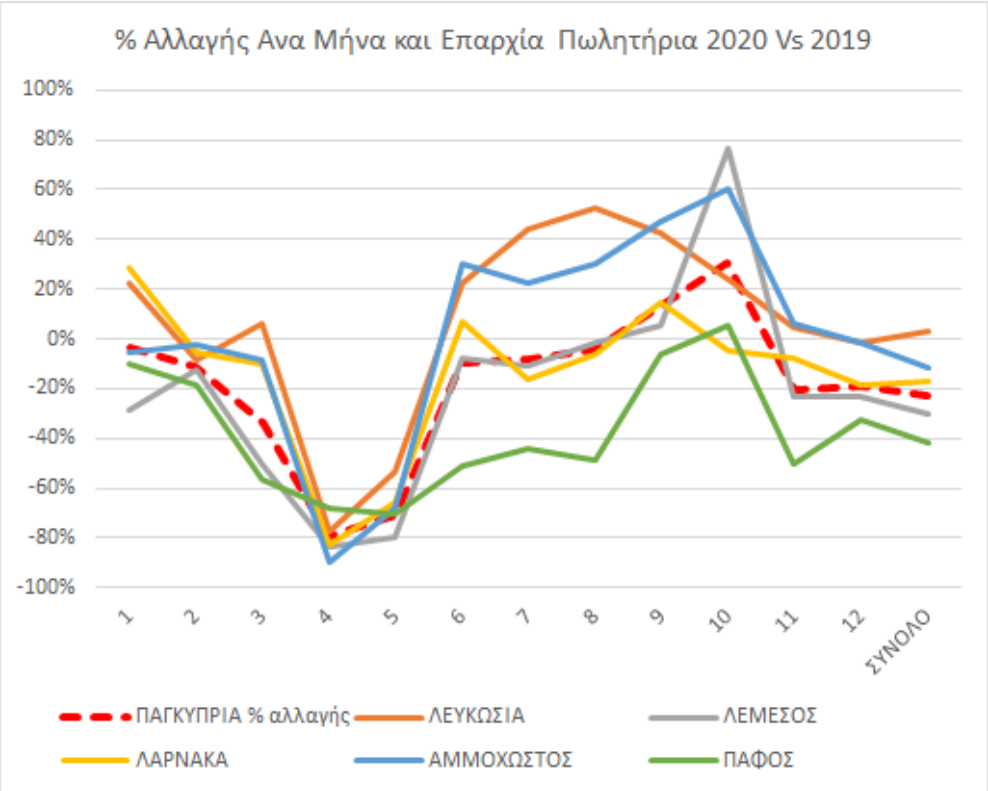
Διάγραμμα: 5-3 Παγκύπρια πωλητήρια ανά μήνα 2019-2020

ΠΗΓΗ: ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

Συμπεραίνεται ότι η κατάθεση πωλητηρίων και η πανδημία σχετίζονται σε μεγάλο βαθμό. Όταν το πρώτο κύμα τελείωσε τον Ιούνιο φέτος, η κατάσταση ομαλοποιήθηκε σχετικά με μείωση μόνο 10%. Ακολούθησαν οι καλοκαιρινοί μήνες όπου η εμπιστοσύνη στην κτηματαγορά επέστρεψε. Είχαν την ευκαιρία οι αγοραστές να κυκλοφορήσουν ελεύθερα, να κάνουν διακοπές με τα σχέδια επιχορήγησης του κράτους. Επικράτησε η εντύπωση ότι η πανδημία τελείωσε και η ζωή επανερχόταν σταδιακά σε φυσιολογικούς ρυθμούς και μέχρι το Χειμώνα που πιθανόν να επέστρεφε νέο κύμα, θα είχε εξευρεθεί το εμβόλιο. Εντυπωσιακοί είναι οι μήνες Σεπτέμβριος και Οκτώβριος όπου κατέγραψαν αυξήσεις 14% και 31% αντίστοιχα.

Η τελική αξιολόγηση για το 2020 κλείνει με μείωση -23%.

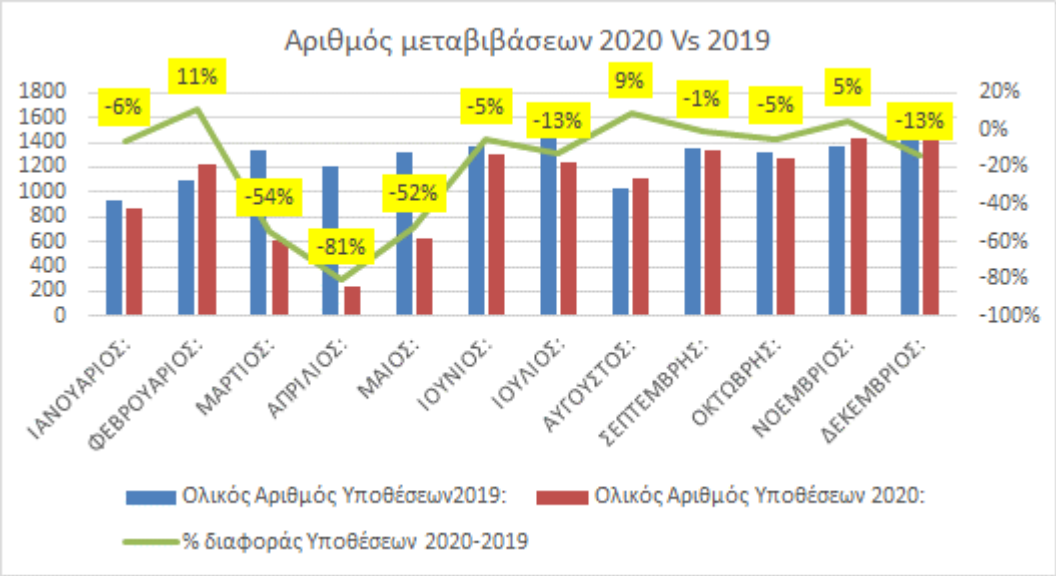
Εμβαθύνοντας στην ανάλυση τα πωλητήρια έγγραφα, ανά επαρχία, προκύπτουν πολύ ενδιαφέροντα συμπεράσματα.



Διάγραμμα: 5-4 Ποσοστό αλλαγής στα πωλητήρια, μήνα % επαρχία

ΠΗΓΗ: ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

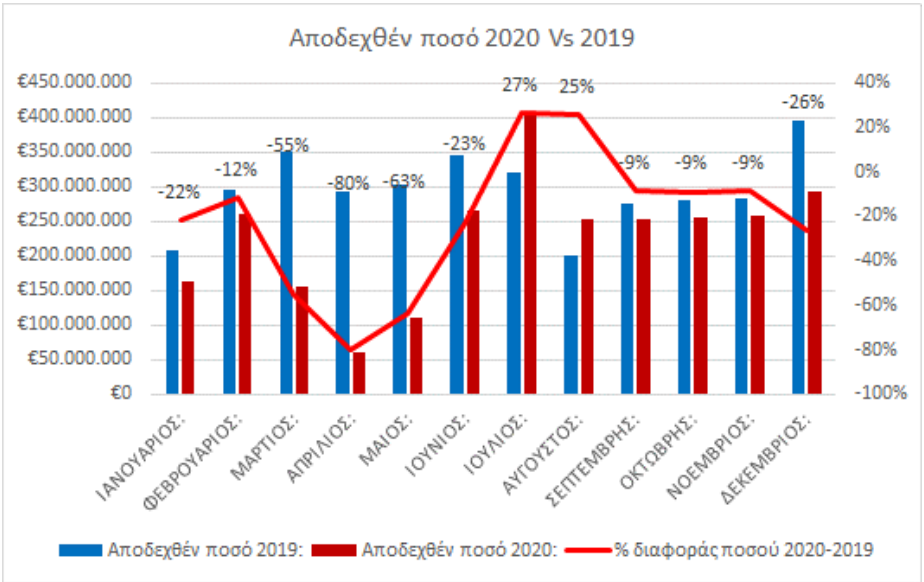
Παρατηρείται στο πιο πάνω διάγραμμα, ότι σε όλες τις επαρχίες η πτώση κατά τους μήνες Μάρτιο – Μάιο 2020 που ήταν ο εγκλεισμός, ουσιαστική μείωση μέχρι και 90%. Η μεγάλη μείωση 50% τον Μάρτιο στην Λεμεσό οφείλεται σε αδυναμία ξένων αγοραστών να πραγματοποιήσουν συναλλαγή, σε αντίθεση με την Λευκωσία που στοχεύει στην ντόπια αγορά και είχε αύξηση 3%. Οι μεγαλύτερες μειώσεις παρατηρούνται τον Απρίλιο καθώς τα αεροδρόμια ήταν κλειστά και υπήρχαν μέτρα περιορισμού. Με το τέλος του πρώτου κύματος της πανδημίας τον Ιούνιο και μετά, βλέπουμε την εικόνα να βελτιώνεται κυρίως στην Λευκωσία, καταγράφοντας εντυπωσιακές αυξήσεις, Ιούνιος 23%, Ιούλιος 44%, Αύγουστος 52% και Σεπτέμβριος 42%. Σημαντικές αυξήσεις στα πωλητήρια καταγράφηκαν και στην Αμμόχωστο που κυμάνθηκαν σε 22 μέχρι 60%. Αυτό οφείλεται στο ότι η Αμμόχωστος και κατεξοχήν ο Πρωταράς, αποτελεί το αγαπημένο παραθαλάσσιο θέρετρο των Λευκωσιατών για αγορά εξοχικής κατοικίας. Σε αντίθεση με την Πάφο που είχε σημαντικές απώλειες και οφείλεται στην μειωμένη ζήτηση από ξένους. Η Λεμεσός κατάφερε και μειώσει τις απώλειες, παραμένοντας σε αρνητικά ποσοστά. Τα στοιχεία αποδεικνύουν ότι η πανδημία είχε αρνητική επίδραση στην Κτηματαγορά της Κύπρου.



Διάγραμμα: 5-5 Μεταβιβάσεις κτηματολογίου 2020 - 2019

ΠΗΓΗ: ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

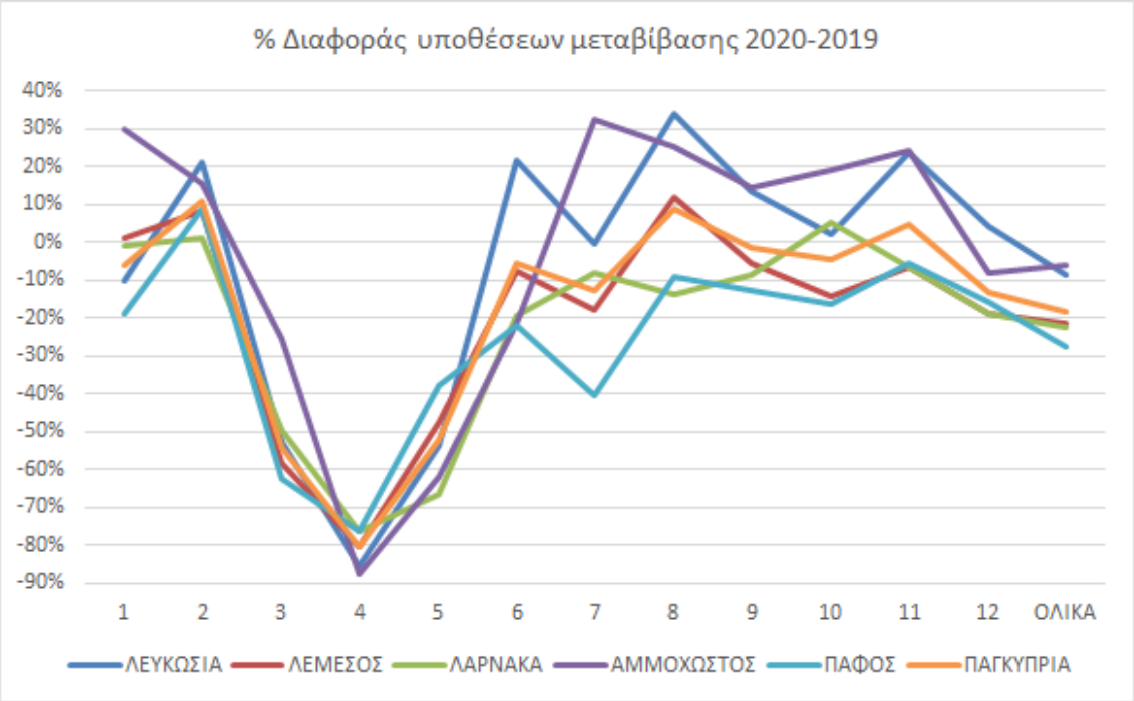
Παρόμοια εικόνα με τα πωλητήρια έγγραφα παρουσιάζουν οι μεταβιβάσεις – πωλήσεις στο κτηματολόγιο. Η μείωση φθάνει το 80% τον Απρίλιο, όπως και στα πωλητήρια έγγραφα. Κατά το 2020 οι μεταβιβάσεις μειώθηκαν κατά 2737 πράξεις η ποσοστό 18%.



Διάγραμμα: 5-6 Ποσό μεταβιβάσεις κτηματολογίου 2020 - 2019

ΠΗΓΗ: ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

Το 2020 το συνολικό ποσό των μεταβιβάσεων ανήλθε σε 2.73 εκατομμύρια σε αντίθεση με την αντίστοιχη περίοδο, το 2019 σε 3.53 εκατομμύρια. Σημειώθηκε μείωση ποσού συναλλαγών 819 εκατομμύρια ευρώ ή ποσοστό 23%. Οι μεγαλύτερες μειώσεις σημειώθηκαν τους μήνες Μάρτιο με Μάιο και κυμάνθηκαν σε 192 εκ με 234 εκ.



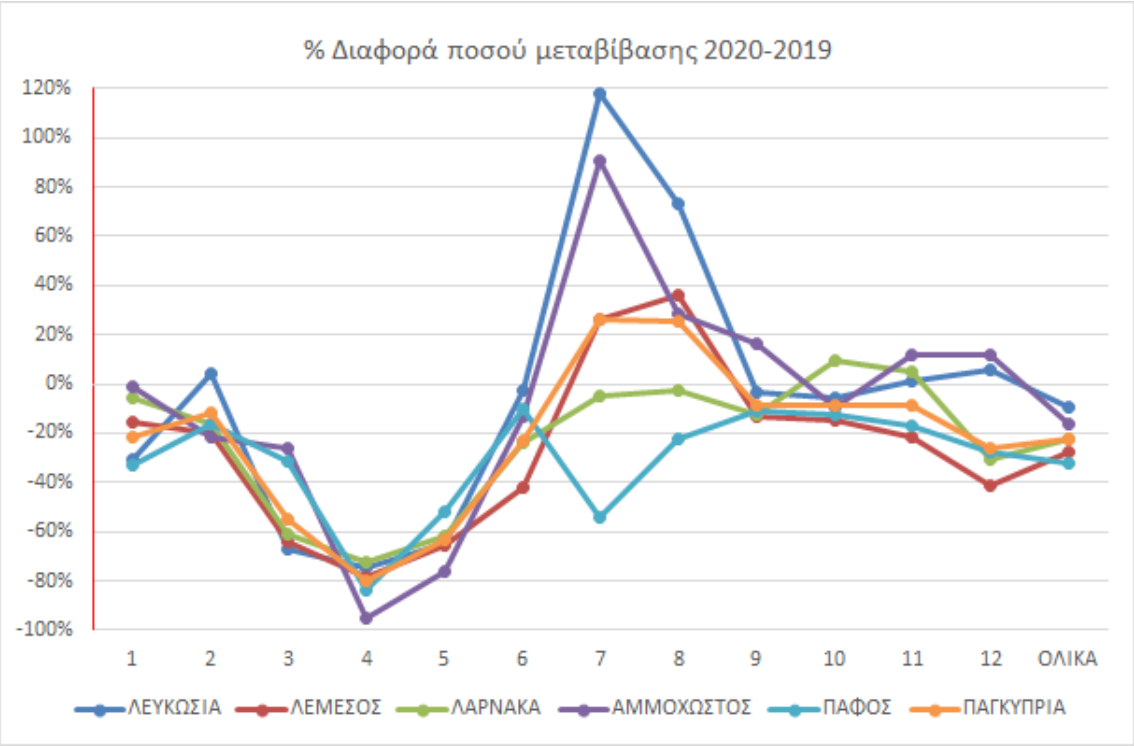
Διάγραμμα: 5-7 Ποσοστό διαφοράς μεταβιβάσεων 2020-2019

ΠΗΓΗ: ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

Πίνακας 5-2 Ποσοστό διαφορά υποθέσεων μεταβιβάσεων 2020-2019

% Διαφοράς υποθέσεων μεταβίβασης 2020-2019 κατά μήνα													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	ΟΛΙΚΑ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ	-10%	21%	-53%	-85%	-54%	22%	0%	34%	13%	2%	24%	4%	-8%
ΛΕΜΕΣΟΣ	1%	8%	-59%	-80%	-48%	-8%	-18%	12%	-5%	-14%	-7%	-19%	-21%
ΛΑΡΝΑΚΑ	-1%	1%	-50%	-76%	-67%	-19%	-8%	-14%	-9%	5%	-6%	-19%	-23%
ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ	30%	16%	-26%	-87%	-62%	-22%	33%	25%	15%	19%	24%	-8%	-6%
ΠΑΦΟΣ	-19%	9%	-62%	-76%	-38%	-22%	-40%	-9%	-13%	-17%	-6%	-16%	-27%
ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ	-6%	11%	-54%	-81%	-52%	-5%	-13%	9%	-1%	-5%	5%	-13%	-18%

Η Αμμόχωστος και Λευκωσία έχουν την μικρότερη μείωση το 2020 σε σύγκριση με το 2019 σε αριθμό υποθέσεων. Λεμεσός, Λάρνακα και Πάφος έχουν την μεγαλύτερη μείωση. Η Λεμεσός και η Πάφος είχαν ως σημαντικό ποσοστό πωλήσεων σε αλλοδαπούς κάτι που μειώθηκε το 2020.



Διάγραμμα: 5-8 Ποσοστό διαφοράς ποσού μεταβιβάσεων

ΠΗΓΗ: ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

Πίνακας 5-3 Ποσοστό διαφοράς ποσού μεταβιβάσεων 2020-2019

% Διαφοράς ποσού μεταβίβασης 2020-2019													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	ΟΛΙΚΑ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ	-31%	4%	-67%	-74%	-64%	-3%	118%	73%	-3%	-5%	1%	6%	-10%
ΛΕΜΕΣΟΣ	-16%	-20%	-64%	-79%	-66%	-42%	26%	36%	-13%	-15%	-21%	-41%	-28%
ΛΑΡΝΑΚΑ	-6%	-16%	-61%	-72%	-62%	-24%	-5%	-3%	-12%	9%	5%	-31%	-22%
ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ	-1%	-21%	-26%	-95%	-76%	-14%	91%	29%	17%	-10%	12%	12%	-16%
ΠΑΦΟΣ	-33%	-16%	-32%	-84%	-52%	-10%	-54%	-22%	-11%	-13%	-17%	-28%	-32%
ΠΑΓΚΥΠΡΙΑ	-22%	-12%	-55%	-80%	-63%	-23%	27%	25%	-9%	-9%	-9%	-26%	-23%

Η Λευκωσία παρουσιάζει το μικρότερο ποσοστό μείωσης σε ποσό μεταβιβάσεων το 2020 συγκρίνοντας με το 2019. Τα μεγαλύτερα ποσοστά μείωσης σε ποσό παρουσιάζουν η Λεμεσός και Πάφος, καθώς είναι λιγότερες οι πράξεις με μεγάλα ποσά που πωλούσαν για διαβατήρια.

5.3 Άδειες οικοδομής και κατασκευαστικός τομέας

Με βάση τα τελευταία δημοσιευμένα στοιχεία από την Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου για τους μήνες Ιανουάριο - Αύγουστο του 2020 εκδόθηκαν 3228 άδειες για 6102 οικιστικές

μονάδες, έναντι της αντίστοιχης περσινής περιόδου με 3316 άδειες για 5753 οικιστικές μονάδες, καταγράφοντας αύξηση 6%. Εστιάζοντας στις οικιστικές πολυκατοικίες που γίνονται από εταιρείες ανάπτυξης γης, παρατηρείται αύξηση 14,5% (3307 έναντι 2887) και αυτό αντικατοπτρίζει το θετικό κλίμα και ευφορία που υπήρχε πέρσι. Το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα ήταν σε ισχύ και συγκέντρωνε ενδιαφέρον από εταιρείες ανάπτυξης για ανέγερση πολυώροφων κτηρίων. Για μη οικιστικά κτήρια οι άδειες μειώθηκαν κατά 15%. Αφορά ξενοδοχεία, εστιατόρια, γραφεία, βιομηχανικά κτήρια και αποθήκες. Η μεγαλύτερη μείωση 26% αφορά εστιατόρια και η μεγαλύτερη αύξηση 12% αποθήκες.

Η έκδοση αδειών δεν συνεπάγεται και υλοποίηση του έργου. Σε περιόδους οικονομικής ύφεσης, το ποσοστό υλοποίησης μπορεί να πέσει και κάτω από 50%. Επομένως, η μεσοπρόθεσμη πορεία της αγοράς (προσφορά και ζήτηση) μετά την πανδημία θα καθορίσει τον βαθμό υλοποίησης ως και το χρονοδιάγραμμα των έργων.

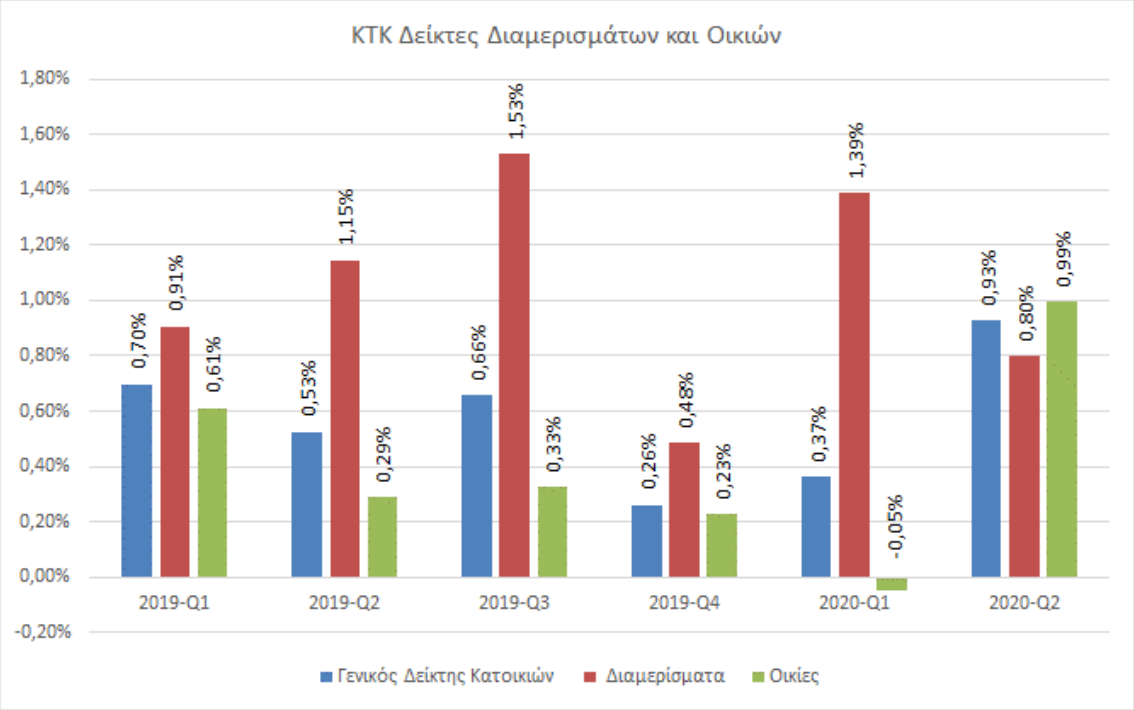
Συμπεραίνεται ότι η πανδημία δεν επηρέασε την έκδοση άδειών, καθώς είναι χρονοβόρα διαδικασία και αφορά αιτήσεις πριν την πανδημία. Θα διαφανεί ο βαθμός επιρροής της πανδημίας σε στοιχεία που θα δημοσιευτούν τον επόμενο χρόνο.

5.4 **Δείκτης τιμών κατοικιών (ΔΤΚ) Κεντρική Τράπεζα Κύπρου**

Ο ΔΤΚ σκοπό έχει να βοηθήσει τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα να παρακολουθούν την αγορά ακινήτων. Βοηθά στην αποτελεσματικότερη προληπτική εποπτεία των πιστωτικών ιδρυμάτων και επιχειρήσεων βάση του άρθρου 208 του κανονισμού (ΕΕ) αριθμός 575/2013. Επιπρόσθετα, παρέχεται πληροφόρηση, ώστε να ενισχύεται η διαφάνεια στην κτηματαγορά. Ντόπιοι ή και ξένοι επενδυτές μπορούν να αξιοποιήσουν τον δείκτη, για να λάβουν επενδυτικές αποφάσεις. Θέλει προσοχή πώς διαβάζεται ο δείκτης. Εάν σημειώνεται αύξηση 5% δεν σημαίνει ότι όλα τα ακίνητα αυξήθηκαν σε αυτό το ποσοστό. Αντικατοπτρίζει τον μέσο όρο στο δείγμα που χρησιμοποιήθηκε. Τα πιστωτικά ιδρύματα από το 2010 στέλνουν στην ΚΤΚ την πληροφόρηση μέσω του συστήματος (PVS – Price Valuation System) την οποία έλαβαν από αδειούχους εκτιμητές. Αφορά οικιστικά ακίνητα που θα χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις σε πιστωτικές διευκολύνσεις (*ΚΤΚ, δείκτης τιμών κατοικιών Q1-2020*).

Η ΚΤΚ αναφέρει στην μεθοδολογία ότι "ο δείκτης είναι πολύ πιθανόν να παρουσιάζει μικρή χρονική υστέρηση στον πλήρη αντικατοπτρισμό των εξελίξεων σε σημεία καμπής του δείκτη, αλλά και στην ένταση ανάκαμψης της αγοράς" (ΚΤΚ, 2011)

Το διάγραμμα δείχνει τις μεταβολές του 2020 σε σχέση με το 2019.



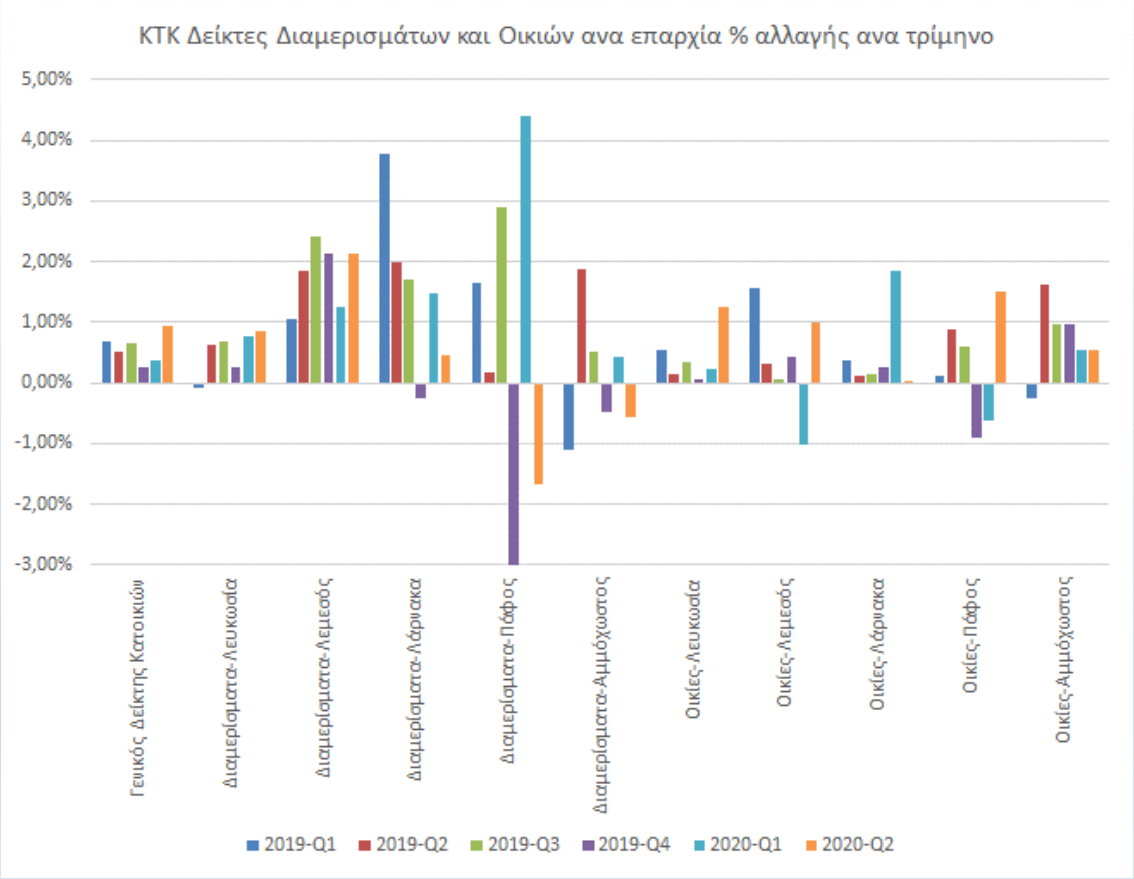
Διάγραμμα: 5-9 ΚΤΚ γενικός δείκτης κατοικιών

Πηγή: ΚΤΚ

Κατά το δεύτερο τρίμηνο 2020 ο γενικός δείκτης σημείωσε 0,9% αύξηση σε σύγκριση με 0,4% το πρώτο τρίμηνο του 2020. Αντίστοιχα, το δεύτερο τρίμηνο έναντι του προηγούμενου, ο δείκτης οικιών 1% με -0,05% και ο δείκτης διαμερισμάτων 0,8% με 1,39%. Σε ετήσια μεταβολή, ο γενικός δείκτης κατοικιών αυξήθηκε κατά 2,2%, των οικιών 1,5% και των διαμερισμάτων 4,3%.

Σημειώνεται στο σχόλιο της έκθεσης, ότι οι αυξήσεις που καταγράφηκαν είναι μικρές λόγω της αυξανόμενης αβεβαιότητας που υπάρχει στην αγορά (*ΚΤΚ, δείκτης τιμών κατοικιών Q2-2020*). Σε σχέση με την αντίστοιχη έκθεση του 1 ου τριμήνου σημειώνεται η μειωμένη ζήτηση σε ακίνητα, από ξένους επενδυτές και Κυπρίους. Οι λόγοι που αναφέρει, είναι τα αυστηρότερα κριτήρια του επενδυτικού προγράμματος, αλλά και οι

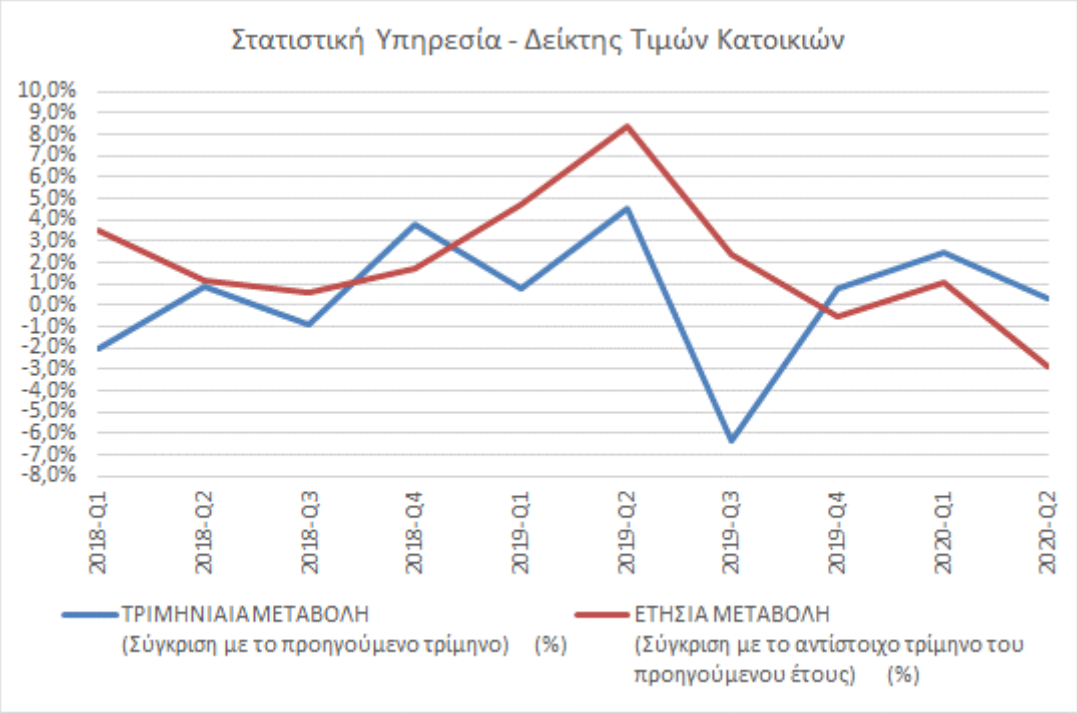
επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19. Ως αποτέλεσμα αυτά δημιουργούν πιο έντονο το κλίμα αβεβαιότητας (*ΚΤΚ, δείκτης τιμών κατοικιών Q1-2020*).



Διάγραμμα: 5-10 ΚΤΚ δείκτες ανά επαρχία διαμερίσματα οικίες % αλλαγής

5.5 Δείκτης τιμών Κατοικιών Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

Ο δείκτης καταρτίζεται με βάση τις πωλήσεις και τα πωλητήρια έγγραφα του κτηματολογίου. Καλύπτει καινούργιες και υφιστάμενες μονάδες οικιών και διαμερισμάτων.



Διάγραμμα: 5-11 Στατιστική υπηρεσία δείκτης κατοικιών

Πηγή: Στατιστική υπηρεσία

Παρατηρείται μια επιβράδυνση του δείκτη το δεύτερο τρίμηνο του 2020, με αύξηση 0,3% σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του 2020. Σε ετήσια βάση το δεύτερο τρίμηνο μειώθηκε σε -2,9% σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2019.

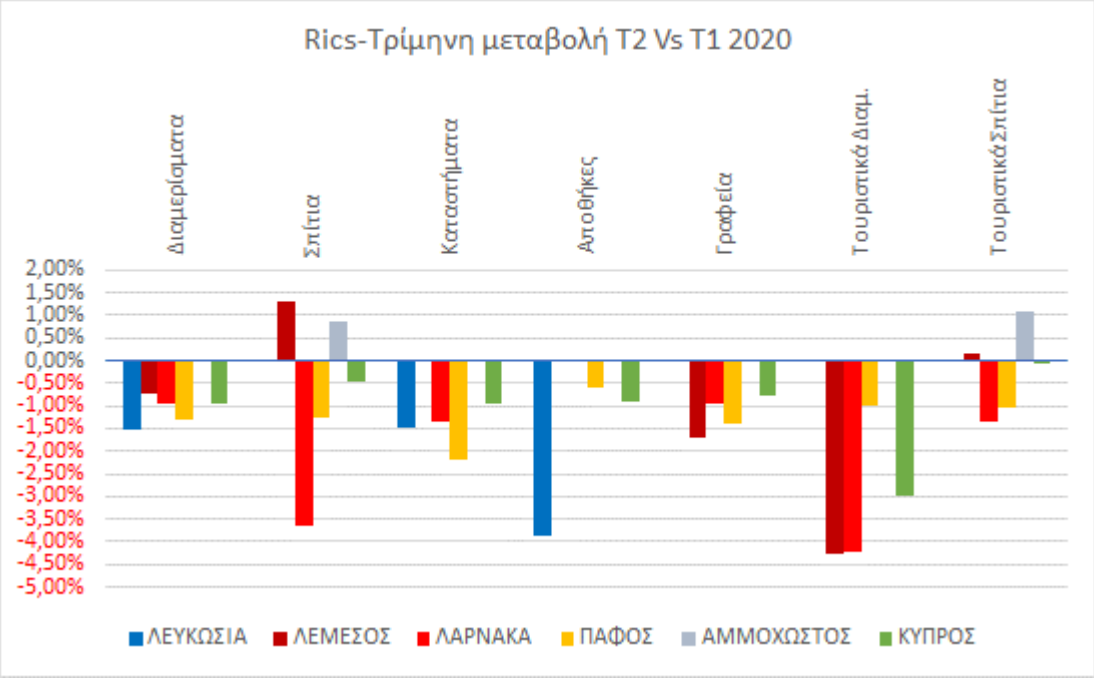
Πίνακας 5-4 Δείκτης κατοικιών στατιστική υπηρεσία

ΤΡΙΜΗΝΟ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (2015=100)	ΤΡΙΜΗΝΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ (Σύγκριση με το προηγούμενο τρίμηνο) (%)	ΕΤΗΣΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ (Σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του προηγούμενου έτους) (%)
2018-Q1	103,10	-2,0%	3,5%
2018-Q2	104,01	0,9%	1,2%
2018-Q3	103,12	-0,9%	0,6%
2018-Q4	107,04	3,8%	1,7%
2019-Q1	107,93	0,8%	4,7%
2019-Q2	112,73	4,5%	8,4%
2019-Q3	105,64	-6,3%	2,4%
2019-Q4	106,51	0,8%	-0,5%
2020-Q1	109,13	2,5%	1,1%
2020-Q2	109,48	0,3%	-2,9%

Πηγή: Στατιστική υπηρεσία

5.6 **Δείκτης Rics**

Είναι πολύ σημαντικός δείκτης, καθώς καλύπτει όλες τις κατηγορίες ακινήτων σε αντίθεση με τους άλλους δείκτες που αφορούν μόνο οικιστικά ακίνητα. Καλύπτει εμπορικά ακίνητα, γραφεία, αποθήκες και εξοχικές κατοικίες σε επίπεδο αλλαγής τιμών, ενοικίων και απόδοσης. Αναπτύχθηκε από το πανεπιστήμιο Reading UK και αφορά προκαθορισμένα υποθετικά δεδομένα σε όλες τις επαρχίες. Οι επαγγελματίες εκτιμητές που ανάλαβαν το έργο, αναφέρουν ανά τριμηνία την άποψη τους σε αλλαγές τιμών και ενοικίων για τα ίδια ακίνητα. Στην τρίμηνη αναφορά, δημοσιεύονται δωρεάν μόνο ποσοστά αλλαγών και όχι ολόκληρη η έκθεση, η οποία είναι διαθέσιμη επί πληρωμή.



Διάγραμμα: 5-12 Rics δείκτες τρίμηνη μεταβολή

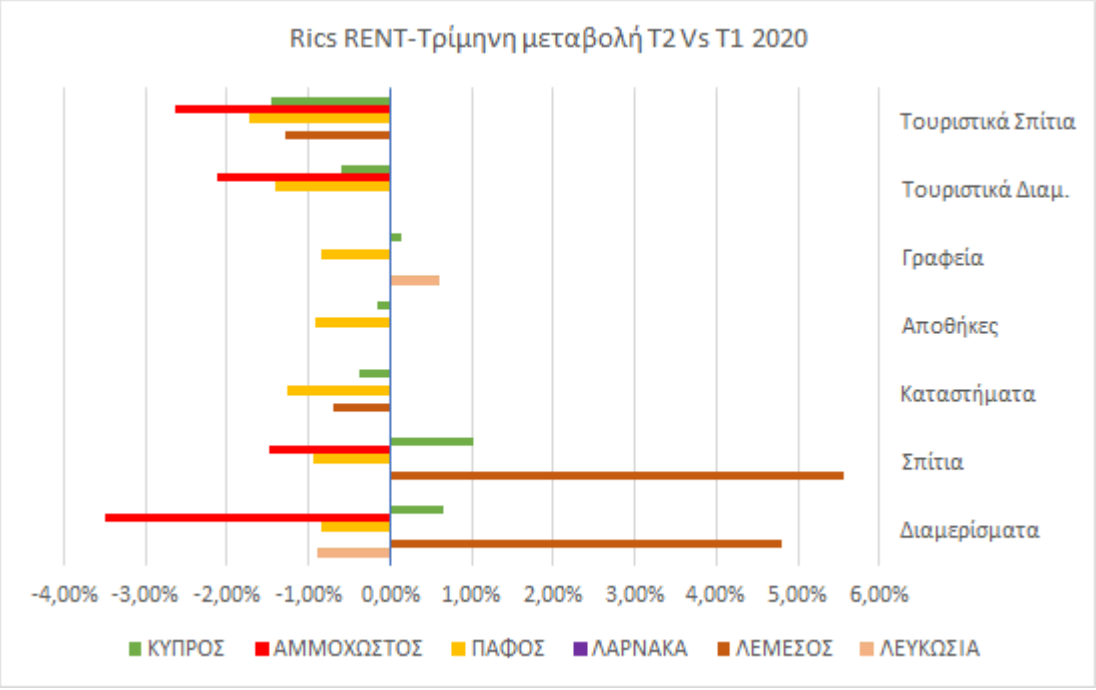
Πηγή: Rics Cyprus

Κατά το δεύτερο τρίμηνο 2020 τα σπίτια σημείωσαν μείωση -0,46% στις τιμές και τα διαμερίσματα -0,93% σε σύγκριση με το πρώτο τρίμηνο του 2020. Τα αντίστοιχα στοιχεία, το πρώτο τρίμηνο του 2020 ήταν σπίτια -1,8% και διαμερίσματα -0,81%. Μείωση των τιμών των διαμερισμάτων παρατηρείται στο πιο πάνω γράφημα για όλες τις επαρχίες. Για τα σπίτια, την μεγαλύτερη αύξηση είχε η Λεμεσός 1,31% και την μεγαλύτερη πτώση η Λάρνακα 3,67%. Τα καταστήματα παρουσιάζουν μείωση σχεδόν σε όλες οι επαρχίες, όπου η Πάφος έχει 2,21%. Οι αποθήκες στην Λευκωσία σημειώνουν

μείωση 3,89%, στην Πάφο 0,61% και στις άλλες επαρχίες χωρίς μεταβολή. Τα γραφεία σημειώνουν μείωση εκτός της Λευκωσίας που παραμένουν αμετάβλητα. Τα τουριστικά διαμερίσματα σημειώνουν την μεγαλύτερη αρνητική μεταβολή στην Λεμεσό 4,29%, στην Λάρνακα 4,21% και λιγότερο στην Πάφο 0,97%. Οι τουριστικές κατοικίες παρουσιάζουν αύξηση στην Αμμόχωστο 1,08% και πολύ μικρή στην Λεμεσό 0,14%.

Ενοίκια

Το Rics είναι το μόνο που δημοσιεύει στοιχεία για ενοίκια σχετικά με τις διάφορες κατηγορίες ακινήτων και τις μικτές τους αποδόσεις. Το διάγραμμα πιο κάτω μας δείχνει τις πλείστες κατηγορίες ακινήτων, να σημειώνουν αρνητική μεταβολή. Εξαίρεση αποτελεί η Λεμεσός, στα σπίτια και διαμερίσματα, που σημειώνει σημαντική αύξηση.



Διάγραμμα: 5-13 Rics δείκτης ενοικίων 1&2 τρίμηνα 2020

6 Τελικά συμπεράσματα

Μέσα από τις απαντήσεις των εκτιμητών διαπιστώνεται ότι τα οικιστικά ακίνητα είχαν την λιγότερη επίπτωση, καθώς κατά κύριο λόγο διατήρησαν τις τιμές τους με μικρές μειώσεις. Το μεγαλύτερο πλήγμα στις τιμές, εντοπίζεται στα τουριστικά υποστατικά ως επίσης στα γραφεία και εμπορικά καταστήματα. Τα πλείστα ξενοδοχεία παρέμειναν κλειστά ή υπολειτούργησαν με χαμηλές πληρότητες. Η τουριστική βιομηχανία είναι ακόμη σε αβεβαιότητα για την επόμενη τουριστική περίοδο και αυτό επηρεάζει την αξία τους. Η εφαρμογή της μερικής εργασίας από το σπίτι που επιβλήθηκε λόγω πανδημίας, πιθανόν να συνεχίσει και στο μέλλον, εάν διαπιστώσουν οι εταιρείες ότι έχουν τα επιθυμητά αποτελέσματα της παραγωγικότητας. Αυτό αλλάζει σε κάποιο βαθμό την ζήτηση για γραφειακούς χώρους και ίσως οι εταιρείες να χρειάζονται λιγότερα τετραγωνικά μέτρα. Πολλά εμπορικά καταστήματα, υποχρεώθηκαν να διαθέσουν διαδικτυακά τα προϊόντα τους κατά την διάρκεια της πανδημίας. Η τάση αυτή φαίνεται ότι θα συνεχίσει και με την λήξη της πανδημίας, με αποτέλεσμα να μειώσει τον φυσικό χώρο που χρειάζονται οι επιχειρήσεις, αλλά δημιουργεί ανάγκες για αποθηκευτικούς χώρους.

Πιο συγκεκριμένα οι εκτιμητές πιστεύουν ότι τα οικιστικά ακίνητα έχουν επηρεαστεί πολύ λίγο, καθώς το 63% δήλωσε μείωση 1-3%. Στα εμπορικά ακίνητα το 43% θεωρεί την πτώση λίγη, δηλαδή 4-5% και το 17% αρκετή δηλαδή 6-10%. Στα τουριστικά ακίνητα το 23% θεωρεί πολύ σοβαρό τον επηρεασμό, δηλαδή άνω του 21%, με το 20% πάρα πολύ, και το 33% αρκετό. Σε αντίθεση με τα γραφεία, όπου το 37% θεωρεί αρκετό τον επηρεασμό. Τα γεωργικά κτήματα έχουν από πολύ λίγο μέχρι λίγο επηρεαστεί.

Μέσα από την έρευνα φαίνεται ότι τα καινούργια διαμερίσματα διατηρούν καλύτερα την τιμή τους, σε σχέση με διαμερίσματα άνω των 10 ετών. Τα παλαιότερα σπίτια μειονεκτούν έναντι των καινούργιων. Τα οικόπεδα επηρεάστηκαν λίγο και λιγότερο σε σχέση με κτήματα σε ζώνη ανάπτυξης.

Οι συναλλαγές κατά την διάρκεια της πανδημίας είναι λιγότερες, γεγονός που δυσκολεύει την εργασία των εκτιμητών. Όλοι οι εκτιμητές χρησιμοποιούν τα πιο πρόσφατα στοιχεία, όμως σε συνδυασμό με τα προηγούμενα χρόνια, κάνοντας τις κατάλληλες αναπροσαρμογές. Οι ελάχιστες συναλλαγές που υπάρχουν ενθαρρύνουν τους εκτιμητές να προσδιορίσουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας σε μια εκτίμηση. Συνάμα, τους

ωθεί μερικές φορές ή πολύ συχνά να χρησιμοποιήσουν και άλλες εκτιμητικές μεθόδους για επιβεβαίωση του αποτελέσματος, κάτι που έκαναν λιγότερο πριν την πανδημία.

Όμως πέραν των συναλλαγών, οι εκτιμητές ταυτόχρονα λαμβάνουν υπόψιν και άλλους σημαντικούς παράγοντες της οικονομίας όπως το ΑΕΠ, τον πληθωρισμό, την ανεργία, τις άδειες οικοδομής που εκδίδονται ανά κατηγορία, τα δανειστικά και καταθετικά επιτόκια, τους δείκτες ακινήτων, τον δείκτη κατασκευαστικού τομέα, ως επίσης και τις ζητούμενες τιμές στην αγορά.

Η επιθεώρηση του ακινήτου είναι βασική παράμετρος της διαδικασίας εκτίμησης και το 80% εκφράστηκαν ότι τους επηρεάζει λίγο η αρκετά το εμπόδιο της πανδημίας.

Μέσα από αυτήν την αβεβαιότητα με πολύ λίγες συναλλαγές, οι οποιεσδήποτε μεσοπρόθεσμες και μακροπρόθεσμες προβλέψεις για το επίπεδο τιμών πώλησης ανά τετραγωνικό μέτρο ή ενοικίων, γίνεται αρκετά δύσκολη βάση απαντήσεων των εκτιμητών. Στο παρόν στάδιο, δυσκολεύονται σε αρκετό βαθμό να εφαρμόσουν την επενδυτική μέθοδο ή υπολειμματική μέθοδο για να κάνουν ασφαλείς προβλέψεις για τον χρόνο απορρόφησης του έργου, ετήσιες αυξήσεις σε τιμές πώλησης, το discount factor με όλους τους κινδύνους.

Για υφιστάμενα ακίνητα ο ενοικιαστής μπορεί να μην πληρώνει το ενοίκιο λόγω απότομης μείωσης του κύκλου εργασιών του, μπορεί να υπάρχει αναδιαπραγμάτευση του ενοικιαστηρίου με μόνιμη μείωση του ενοικίου. Αυτό δυσκολεύει αρκετά τους εκτιμητές στον υπολογισμό, καθώς η αγοραία αξία του ακινήτου προκύπτει από το εισπραχθέν καθαρό ενοίκιο πολλαπλασιασμένο με το συντελεστή κεφαλαιοποίησης.

Με τον επερχόμενο εμβολιασμό και την ελπίδα τερματισμού της πανδημίας, η ανάκαμψη των αξιών των ακινήτων σε τιμές πριν την πανδημία, διαφέρει ανά κατηγορία ακινήτου. Οι τιμές των διαμερισμάτων θα ανακάμψουν εντός 6 μηνών, των σπιτιών εντός 12 μηνών, των οικοπέδων εντός 6 μηνών, των αποθηκών εντός 12 μηνών, των καταστημάτων και γραφείων σε 18 μήνες. Τα κτήματα σε ζώνη ανάπτυξης αναμένονται να ανακάμψουν σε 12 με 18 μήνες και καθοριστικός παράγοντας είναι η ζήτηση για νέες οικιστικές μονάδες. Τα ξενοδοχεία είναι η τελευταία κατηγορία ακινήτων που υπολογίζουν οι εκτιμητές να ανακάμψει σε περίοδο πέραν των 18 μηνών. Η πορεία της νέας τουριστικής περιόδου του 2021 είναι ακόμη σε αμφιβολία χωρίς να γνωρίζει κανένας, πώς θα μπορεί να ταξιδέψει, μειώνοντας την εμπιστοσύνη για επενδύσεις σε αυτόν τον τομέα. Όταν ρωτήθηκαν πόσο εύκολα μπορούν να εκτιμήσουν με την μέθοδο

κερδών, μονάδες όπως ξενοδοχεία που παρέμειναν κλειστά, το 60% θεωρεί αρκετά ή πάρα πολύ δύσκολη την εκτίμηση να γίνει.

Η εργασία από το σπίτι αλλάζει τα δεδομένα στη ζήτηση γραφειακών χώρων και φαίνεται μέσα από τις απαντήσεις με το 43% να αναμένει σε 18 μήνες ανάκαμψη. Το ηλεκτρονικό εμπόριο έχει αυξηθεί κατά την περίοδο της πανδημίας, κάτι που αναμένεται να συνεχίσει έστω και σε λιγότερο βαθμό και θα έχει αρνητική επίδραση στην ζήτηση καταστημάτων. Όμως θα έχει θετική επίδραση σε αποθηκευτικούς χώρους που χρειάζονται για εξυπηρέτηση του διαδικτυακού εμπορίου.

Η πανδημία δημιούργησε αβεβαιότητα και αύξησε τους κινδύνους για επενδύσεις σε ακίνητα. Το 37% απάντησε ότι αυξάνει κατά 1% τους συνολικούς κινδύνους (ARY) και σε αντίθεση με το 30% που αυξάνει κατά 2% και το 23% κατά 3%.

Σε αυτή την περίοδο της πανδημίας με μειωμένο αριθμό συναλλαγών, οι πωλήσεις από εταιρείες διαχείρισης ακινήτων των τραπεζών, πιέζουν τις τιμές προς τα κάτω, σύμφωνα με το 84% των εκτιμητών. Αυτά τα ακίνητα βγαίνουν σε δημοπρασία αρχικά με την επιφυλαχθείσα τιμή και εάν δεν πωληθούν μειώνεται περαιτέρω η τιμή στην επόμενη δημοπρασία.

Το επενδυτικό πρόγραμμα τερματίστηκε σε μια περίοδο που συνέπεσε με την πανδημία και το 60% θεωρεί ότι οι συνέπειες του τερματισμού θα ήταν λιγότερες εάν δεν υπήρχε η πανδημία.

Στην πλειοψηφία των εκτιμήσεων δηλώνεται σημαντική αβεβαιότητα βάση των εκτιμητών, 40% αρκετά και 33% πάρα πολύ. Αυτό επιβεβαιώνει την δύσκολη κατάσταση που δημιούργησε το covid-19 στην κτηματαγορά.

Τα πωλητήρια έγγραφα κατά το 2020 παρουσιάζουν μια συνολική μείωση 23%. Τον Απρίλιο η μείωση ήταν 80% και τον Μάιο 71% που ήταν οι μήνες γενικού εγκλεισμού. Οι μεταβιβάσεις κτηματολογίου παρουσίασαν 81% πτώση τον Απρίλιο, 52% τον Μάιο με αύξηση 9% τον Αύγουστο. Η συνολική μείωση στις πράξεις το 2020 φθάνει το -18%. Οι συναλλαγές είναι μειωμένες κατά 819 εκατομμύρια ευρώ ή 23%.

Οι άδειες οικοδομής για οικιστικές μονάδες τους πρώτους 8 μήνες του 2020 παρουσίασαν αύξηση 6%.

Ο γενικός δείκτης κατοικιών της ΚΤΚ παρουσίασε αύξηση 0,9% το δεύτερο τρίμηνο του 2020 έναντι του πρώτου τριμήνου του 2020. Ο δείκτης οικιών 1% και δείκτης

διαμερισμάτων 0,8% έναντι του πρώτου τριμήνου 2020. Σε ετήσια μεταβολή ο γενικός δείκτης κατοικιών αυξήθηκε κατά 2,2%, των οικιών 1,5% και των διαμερισμάτων 4,3%.

Ο δείκτης κατοικιών της στατιστικής υπηρεσίας δείχνει μικρή αύξηση 0,3% το δεύτερο τρίμηνο 2020, έναντι του πρώτου τριμήνου. Όμως σε ετήσια μεταβολή το δεύτερο τρίμηνο παρουσιάζει μείωση 2,9%.

Ο δείκτης της Κεντρικής Τράπεζας παρουσιάζει σημαντική διαφορά 5,1 μονάδες περισσότερες, σε ετήσια βάση, από τον δείκτη της στατιστικής υπηρεσίας. Οι απόψεις των εκτιμητών για μείωση τιμών μέχρι 5% στις οικιστικές μονάδες είναι πολύ κοντά στον δείκτη της στατιστικής υπηρεσίας.

Μελλοντικές μελέτες μπορούν να διεξαχθούν με την λήξη της πανδημίας και την πάροδο δύο ετών, για να διαφανεί η τελική επίπτωση της πανδημίας στην Κυπριακή Κτηματαγορά, όταν θα υπάρχουν διαθέσιμα δεδομένα.

7 Βιβλιογραφία

1) Agrawal, S., Ambrose, B. W., Lopez, L. A., & Xiao, X. (2020). *Pandemic Risk Factors and the Role of Government Intervention:Evidence from COVID-19 and CMBS Mortgage Performance* https://ssrn.com/abstract=3674960

2) Akinsomi, O. (2020). How resilient are REITs to a pandemic? The COVID-19 effect. *Journal of Property Investment & Finance*.

3) Allen-Coghlan, M., & McQuinn, K. M. (2020). The potential impact of Covid-19 on the Irish housing sector. *International Journal of Housing Markets and Analysis*.

4) Baker, E., Bentley, R., Beer, A., & Daniel, L. (2020). Renting in the time of COVID-19: understanding the impacts. AHURI, Australian Housing and Urban Research Institute Limited Melbourne, Australia

5) Cohen, L., Manion, L., & Morrison, K. (2018). *Research methods in education*. Eighth edition. New York: Routledge

6) Edelstein, R. H., & Edelstein, M. D. (2020). Crashes, Contagion, Cygnus, and Complexities: Global Economic Crises and Real Estate. *international real estate review Vol. 23 No. 3: pp. 937 – 962*

7) Ene, C. M., & Uzlău, M. C. (2019). The premises of a new economic crisis--similarities with the previous major crisis. *Hyperion International Journal of Econophysics & New Economy*, *12*(2).

8) Giannakis, E., & Mamuneas, T. P. (2018). Sectoral linkages and economic crisis: An input-output analysis of the Cypriot economy. *Cyprus Economic Policy Review*, *12*(1), 28-40.

9) Grover, R., & Grover, C. (2013). Property cycles. In *Journal of Property Investment and Finance* (Vol. 31, Issue 5, pp. 502–516). https://doi.org/10.1108/JPIF-05-2013-0030

10) Hott, C. (2009). *Banks and real estate prices* (No. 2009-08). Swiss National Bank.

11) https://www.brief.com.cy/analyseis/online-agores-ti-agorazoyn-oi-kyprioi-apo-diadiktyo

12) https://www.centralbank.cy/el/publications/residential-property-price-indices

13) https://www.jll.co.uk/en/trends-and-insights/workplace/its-official-remote-working-is-here-to-stay

14) https://www.pwc.com.au/important-problems/business-economic-recovery-coronavirus-covid-19/guidance-on-tax-obligations-and-relief-for-businesses-affected-b1.html

15) International Monetary Fund. (2020). *World economic outlook, april 2020*. intl monetary fund.

16) JLL April 2020. (2020). *COVID-19: Global Real Estate Implications*.

17) Liu, Y. C., Kuo, R. L., & Shih, S. R. (2020). COVID-19: The first documented coronavirus pandemic in history. *Biomedical journal*. , 43(4), pp.328-333

18) Mach, Ł. (2019). Measuring and assessing the impact of the global economic crisis on European real property market. *Journal of Business Economics and Management*, *20*(6), 1189-1209.

19) McCarthy, J., & Peach, R. W. (2004). Are home prices the next bubble?. *Economic Policy Review*, *10*(3).

20) Pashardes, P., & Savva, C. S. (2009). Factors affecting house prices in Cyprus: 1988-2008. *Cyprus Economic Policy Review*, *3*(1), 3-25.

21) Reserve bank of Australia, 2009, The Global Financial Crisis, https://www.rba.gov.au/education/resources/explainers/the-global-financial-crisis.html#:~:text=The%20global%20financial%20crisis%20(GFC,mid%202007%20and%20early%202009

22) Rics - comparable-evidence-in-real-estate-valuation.pdf (rics.org)

23) RICS (November 2020). (2020). *Impact of COVID-19 on valuation Supplement to the RICS Practice Alert Global information for RICS-regulated members*.

24) Rowley, J. (2014). Designing and using research questionnaires. *Management Research Review*. Vol. 37 No. 3, pp. 308-330

25) Savva, C. S. (2015). House price dynamics and the reaction to macroeconomic changes: The case of Cyprus. *Cyprus Economic Policy Review*, *9*(2), 79-90.

26) Shereen, M. A., Khan, S., Kazmi, A., Bashir, N., & Siddique, R. (2020). COVID-19 infection: Origin, transmission, and characteristics of human coronaviruses. *Journal of Advanced Research*.

27) Sivitanides, P. (2015). Macroeconomic influences on Cyprus house prices. *Cyprus Economic Policy Review*, *9*(1), 3-21

28) Sutton, G. D. (2002). Explaining changes in house prices. *BIS quarterly review*, *32*(1), 47.

29) Taylor, J. B. (2009). Economic policy and the financial crisis: an empirical analysis of what went wrong. *Critical Review*, *21*(2-3), 341-364.

30) Thakor, A. V. (2015). The financial crisis of 2007–2009: why did it happen and what did we learn?. *The Review of Corporate Finance Studies*, *4*(2), 155-205.

31) Thorne, C. (2020). Valuation uncertainty – when and why this is important. In *Journal of Property Investment and Finance*. JAI Press. https://doi.org/10.1108/JPIF-07-2020-0077

32) Zenios, S. A. (2013). The Cyprus debt: perfect crisis and a way forward. *Cyprus Economic Policy Review*, *7*(1), 3-45.

33) *ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ 2Q2020*. (n.d.). https://www.tegova.org/en/p5e78ef30d01d7

34) *ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ Q1-2020*. (https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/Methodology_E

35) *ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ,* Παρακολούθησης, Μ., Τμήμα, Α., & Ερευνών, Ο. (2011). *Μεθοδολογία Δημιουργίας Δεικτών Τιμών Κατοικιών*.

36) *ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ Συνήθεις Ερωτήσεις: Δείκτες Τιμών Κατοικιών*. (2011).

37) Χαρδούβελης, Γ. Α. (2009). Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία. *Τράπεζα της Ελλάδος, Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και Προοπτικές, σελ: 13, 58.*

8 Παραρτήματα

8.1 Επιστολή προς εκτιμητές

Demetris Pirillis

Subject: Ερωτηματολόγιο - πρώιμες επιδράσεις της Πανδημίας COVID-19 στην Κυπριακή Κτηματαγορά

Αγαπητοί εκτιμητές / εκτιμήτριες

Ονομάζομαι Δημήτρης Πυρίλλης και είμαι φοιτητής στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα Real Estate του πανεπιστήμιου Νεάπολις στην Πάφο.

Η παρούσα έρευνα διερευνά **τις πρώιμες επιδράσεις της Πανδημίας COVID-19 στην Κυπριακή Κτηματαγορά**.

Οι απόψεις των επαγγελματιών εκτιμητών είναι πολύ σημαντικές καθώς, βρίσκονται καθημερινά στην πρώτη γραμμή και γνωρίζουν τι συμβαίνει στην κτηματαγορά και πού οδηγείται.

Θα ήμουν ευγνώμων εάν αφιερώσετε μερικά λεπτά για να απαντήσετε το ερωτηματολόγιο κάνοντας κλικ στον ακόλουθο σύνδεσμο https://forms.gle/RWu7TBVYjAcHZZBSA

Το ερωτηματολόγιο είναι ανώνυμο και δεν συλλέγονται οποιαδήποτε προσωπικά δεδομένα.

Σας ευχαριστώ εκ των προτέρων για τον χρόνο σας και τις πολύτιμες απόψεις σας.

Με εκτίμηση

Δημήτρης Πυρίλλης

Παραλίμνι

Κινητό 99628477

Εάν επιθυμείτε να λάβετε αντίγραφο των αποτελεσμάτων της έρευνας παρακαλώ όπως στείλετε ηλεκτρονικό μήνυμα στο d.pirillis@cytanet.com.cy

8.2 Ερωτηματολόγιο

Πρώιμες επιδράσεις της πανδημίας COVID-19 στην Κυπριακή Κτηματαγορά

Ονομάζομαι Δημήτρης Πυρίλλης και είμαι φοιτητής στο μεταπτυχιακό πρόγραμμα Real Estate του πανεπιστήμιου Νεάπολις στην Πάφο. Η παρούσα έρευνα διερευνά τις πρώιμες επιδράσεις της Πανδημίας COVID-19 στην Κυπριακή Κτηματαγορά.
Οι απόψεις των επαγγελματιών εκτιμητών είναι πολύ σημαντικές, καθώς βρίσκονται καθημερινά στην πρώτη γραμμή και γνωρίζουν τι συμβαίνει στην κτηματαγορά και πού οδηγείται.
Ο χρόνος συμπλήρωσης υπολογίζεται σε μερικά λεπτά.
Σας ευχαριστώ εκ των προτέρων για τον χρόνο σας και τις πολύτιμες απόψεις σας.
Εάν επιθυμείτε να λάβετε αντίγραφο των αποτελεσμάτων της έρευνας παρακαλώ όπως στείλετε ηλεκτρονικό μήνυμα στο d.pirillis@cytanet.com.cy

* Required

1. Παρακαλώ δηλώστε εάν είστε Μέλος του *

	ΝΑΙ	ΟΧΙ
ETEK	○	○
RICS	○	○
Σύνδεσμος εκτιμητών Κύπρου	○	○

2. Πόσα χρόνια εμπειρίας έχετε στο επάγγελμα του εκτιμητή; *

	1 – 5	6-10	11-19	20 και άνω
.	○	○	○	○

3. Ποια είναι η αρχική σας άποψη για την μεταβολή στις αξίες εντός 2020 λόγω Πανδημίας ή και άλλου λόγου στην κυπριακή κτηματαγορά αναφορικά με το επίπεδο των αξιών (τιμών); Αρνητικός Βαθμός επηρεασμού: *

	Καθόλου (0%)	Πολύ λίγο (1-3%)	Λίγο (4-5%)	Αρκετά (6-10%)	Πάρα πολύ (11 -20%)	Πολύ σοβαρή (21 και άνω)
Οικιστικά	○	○	○	○	○	○
Εμπορικά	○	○	○	○	○	○
Βιομηχανικά/ Βιοτεχνικά	○	○	○	○	○	○
Τουριστικά	○	○	○	○	○	○
Γραφεία	○	○	○	○	○	○
Γεωργικά	○	○	○	○	○	○

4. Καθώς τα πρόσφατα συγκριτικά αποτελούν την κύρια βάση για διενέργεια εκτιμήσεων, πως χειρίζεστε το θέμα στην ύπαρξη ελάχιστων η καθόλου συναλλαγών. Θεωρείτε τις συναλλαγές από το 2019 και προηγουμένως ότι αντιπροσωπεύουν την περίοδο Covid-19; *

	ΝΑΙ	Όχι
.	○	○

4α. Αν ΟΧΙ τι αναπροσαρμογές ΚΑΝΕΤΕ; Χρησιμοποιείτε στοιχεία συναλλαγών ΜΟΝΟ του 2020; *

	ΝΑΙ	ΟΧΙ
.	○	○

4β. Χρησιμοποιείτε τα πιο πρόσφατα του 2020 σε συνδυασμό με προηγούμενα χρόνια 2019, 2018 και τα αναπροσαρμόζετε ανάλογα; *

	ΝΑΙ	Όχι
.	○	○

5. Πόσο σας δυσκολεύει η ΜΗ ύπαρξη ικανοποιητικού αριθμού συναλλαγών για να συμπεραίνετε ότι υπάρχει ουσιαστική αβεβαιότητα με βάση τα εκτιμητικά πρότυπα και τις πρόσφατες οδηγίες (materiality uncertainty); *

	Καθόλου	Πολύ λίγο	Λίγο	Αρκετά	Πάρα πολύ
.	○	○	○	○	○

6. Πέραν των συγκριτικών στοιχείων, λαμβάνετε υπόψη τα σημερινά μακροοικονομικά μεγέθη της Κύπρου ή άλλα και σε πιο βαθμό; *

	Καθόλου	Λίγο	Αρκετά	Πάρα πολύ
ΑΕΠ	○	○	○	○
Πληθωρισμός	○	○	○	○
Ανεργία	○	○	○	○
Άδειες οικοδομής ανά κατηγορία	○	○	○	○
Δανειστικά επιτόκια	○	○	○	○
Καταθετικά επιτόκια	○	○	○	○
Δείκτες οικιστικών ακινήτων ΚΤΚ, RICS, Cystat	○	○	○	○
Δείκτης κατασκευαστικού τομέα	○	○	○	○
Ζητούμενες τιμές στην αγορά	○	○	○	○

7 . Σε τι ποσοστό μείωσης των τιμών πιστεύετε ή / και εντοπίζετε μέσα από τις εκτιμήσεις το 2020 που έχει επηρεάσει η πανδημία Covid-19 τις πιο κάτω κατηγορίες; *

	Καθόλου 0%	Λίγο 1-5%	Αρκετά 6-10%	Πολύ 11-20%	Πολύ σοβαρή 21% - άνω
Καινούργια οικιστικά διαμερίσματα	○	○	○	○	○
Διαμερίσματα ηλικίας πέραν των 10 ετών	○	○	○	○	○
Καινούργια οικιστικά σπίτια	○	○	○	○	○
Σπίτια ηλικίας πέραν των 10 ετών	○	○	○	○	○
Καταστήματα	○	○	○	○	○
Γραφεία	○	○	○	○	○
Αποθήκες	○	○	○	○	○
Ξενοδοχεία	○	○	○	○	○
Χώρους εστίασης	○	○	○	○	○
Οικόπεδα	○	○	○	○	○
Κτήματα σε ζώνη ανάπτυξης	○	○	○	○	○
Γεωργικά χωράφια	○	○	○	○	○

8 . Σας επηρεάζει στην εκτίμηση όταν δεν μπορείτε να επιθεωρήσετε το ακίνητο λόγω Covid-19; *

	Καθόλου	Πολύ λίγο	Λίγο	Αρκετά	Πάρα πολύ
.	○	○	○	○	○

9. Η απουσία πρόσφατων συγκριτικών στοιχείων σας ωθεί να κάνετε συνδυασμό εκτιμητικών μεθόδων σε σύγκριση με προ πανδημίας χειρισμό για επιβεβαίωση του αποτελέσματος; *

	Ναι	Μερικές φορές	Πολύ συχνά	Καθόλου
.	○	○	○	○

10 . Πόσο επηρεάζει την εκτίμηση η συμπεριφορά του ενοικιαστή η ενοικιαστών στην κατάσταση της πανδημίας; *

	Καθόλου	Πολύ λίγο	Λίγο	Αρκετά	Πάρα πολύ
Εάν του δόθηκε μείωση ενοικίου προσωρινά	○	○	○	○	○
Εάν του δόθηκε μείωση ενοικίου μόνιμα	○	○	○	○	○
Σε ποιο τομέα οικονομικής δραστηριότητας ανήκει ο ενοικιαστής	○	○	○	○	○

11. Στην εφαρμογή επενδυτικής ή υπολειμματικής μεθόδου πόσο δύσκολα μπορείτε να υπολογίσετε το discount factor ή το GDV (και το χρόνο απορρόφησης της ανάπτυξης) μέσα στην αβεβαιότητα της πανδημίας και να γίνουν προβλέψεις; *

	Καθόλου	Πολύ λίγο	Λίγο	Αρκετά	Πάρα πολύ
.	○	○	○	○	○

12. Επίκειται σύντομα εμβολιασμός του πληθυσμού έναντι της πανδημίας και θεωρούμε ότι θα λύσει το πρόβλημα μέχρι τον Μάρτιο του 2021. Εάν αυτό επιβεβαιωθεί πόσο σύντομα πιστεύετε κατά την άποψη σας θα υπάρξει ανάκαμψη ανά είδος ακινήτου σε αξίες πριν την πανδημία Covid-19; *

	6 Μήνες	12 Μήνες	18 Μήνες	24 Μήνες	Πέραν των 2 Ετών
Καινούργια οικιστικά διαμερίσματα	○	○	○	○	○
Διαμερίσματα ηλικίας πέραν των 10 ετών	○	○	○	○	○
Καινούργια οικιστικά σπίτια	○	○	○	○	○
Σπίτια ηλικίας πέραν των 10 ετών	○	○	○	○	○
Καταστήματα	○	○	○	○	○
Γραφεία	○	○	○	○	○
Αποθήκες	○	○	○	○	○
Ξενοδοχεία	○	○	○	○	○
Χώρους εστίασης	○	○	○	○	○
Οικόπεδα	○	○	○	○	○
Κτήματα σε ζώνη ανάπτυξης	○	○	○	○	○
Γεωργικά χωράφια	○	○	○	○	○

13. Η εργασία από το σπίτι λόγω Covid-19 έχει η θα έχει αρνητικό αντίκτυπο στην αξία των γραφειακών χώρων, καθώς όλο και περισσότερες εταιρίες, αναγκάστηκαν να υιοθετήσουν το μέτρο και πιθανόν να συνεχίσουν μελλοντικά ώστε να χρειάζονται λιγότερο χώρο; *

	Καθόλου	Πολύ λίγο	Λίγο	Αρκετά	Πάρα πολύ
.	○	○	○	○	○

14. Το ηλεκτρονικό εμπόριο αναμένετε να έχει θετική επίδραση στην αξία των αποθηκευτικών χώρων; *

	Καθόλου	Πολύ λίγο	Λίγο	Αρκετά	Πάρα πολύ
.	○	○	○	○	○

15. Το ηλεκτρονικό εμπόριο αυξήθηκε κατά την διάρκεια της πανδημίας και ίσως τα καταστήματα να προσαρμοστούν στα νέα δεδομένα και να χρειάζονται μικρότερο φυσικό χώρο. Αναμένετε να έχει αρνητική επίδραση στην ζήτηση και αξία των καταστημάτων; *

	Καθόλου	Πολύ λίγο	Λίγο	Αρκετά	Πάρα πολύ
.	○	○	○	○	○

16. Πως αποτυπώνετε όλους τους κινδύνους (All Risks Yield) στην επενδυτική μέθοδο, εάν θεωρείτε την παρούσα και μελλοντική κατάσταση αβέβαιη; Αυξάνετε την αιτούμενη απόδοση κατά % και κατά συνέπεια μειώνεται η τιμή; *

	0%	1%	2%	3%	4%	5%
.	○	○	○	○	○	○

17. Η πώληση ακινήτων από εταιρείες διαχείρισης (ακίνητα που ανταλλάχθηκαν με χρέος που συνήθως πωλούνται σε χαμηλότερη τιμή), έχουν επηρεάσει τις αξίες σε σύγκριση με προ πανδημίας περίοδο; *

	Ναι	Όχι	Λίγο	Πολύ
.	○	○	○	○

18. Πόσο δύσκολα μπορείτε να εκτιμήσετε μονάδες όπως ξενοδοχεία, εστιατόρια, μπαρ κτλ. με την μέθοδο κερδών που παρέμειναν κλειστά η υπολειτουργούν λόγω Covid-19; *

	Καθόλου	Πολύ λίγο	Λίγο	Αρκετά	Πάρα πολύ
.	○	○	○	○	○

19. Ο τερματισμός του επενδυτικού προγράμματος συνέπεσε με την πανδημία. Οι συνέπειες του ΚΕΠ στην κτηματαγορά θα ήταν λιγότερες εάν δεν υπήρχε η πανδημία; *

	ΝΑΙ	Όχι
.	○	○

20. Η οδηγία του Rics global standards αναφέρει ότι πέραν από την επεξηγηματική σημείωση όταν διαπιστώνετε ότι υπάρχει σημαντική αβεβαιότητα στη εκτίμηση (material valuation uncertainty) λόγω Covid-19 να δηλώνεται. Πόσο συχνά χρειάστηκε να δηλώσετε την αβεβαιότητα; *

	Καθόλου	Πολύ λίγο	Λίγο	Αρκετά	Πάρα πολύ
.	○	○	○	○	○

21. Ανοικτή ερώτηση – παρακαλώ διατυπώστε οποιεσδήποτε απόψεις που τυχόν δεν καλύφθηκαν από τις ερωτήσεις για τις επιπτώσεις της πανδημίας στην κυπριακή κτηματαγορά.

Your answer

Submit

Never submit passwords through Google Forms.

This content is neither created nor endorsed by Google. Report Abuse - Terms of Service - Privacy Policy

Google Forms