

2015

þý š ± Ä ± ³ Á ± Æ ® ⁰ ± ¹ ± ½ ¬ » Å Ã · Ã Ä ¿ ¹
 þý À ¿ Å Ã Ç µ Ä ¬ ¶ ¿ ½ Ä ± ¹ ¬ ¼ µ Ã ± ¼ µ
 þý µ À ¹ Á Á ¿ ® Ä · Â ¿ ¹ ⁰ ¿ ½ ¿ ¼ ¹ ⁰ ® Â ⁰ Á
 þý Ã Ä ¿ ½ Ä ¿ ¼ - ± Ä ¿ Å real estate
 þý Ä · ½ µ Á Ç Ì ¼ µ ½ · ´ µ ⁰ ± µ Ä µ ¬ ±

Kouklis, Giannis

þý Á Ì ³ Á ± ¼ ¼ ± Ã Ä · ½ • ⁰ Ä ¬ ¼ · Ä · ⁰ ± ¹ ´ ½ ¬ À Ä Å ¾ · ´ ⁰ ½ ® Ä É ½, £ Ç ¿ » ® ´ Á Ç ¹ Ä µ ⁰ Ä ¿ ½ ¹ ⁰
 þý “ µ É À µ Á ¹ ² ± » » ¿ ½ Ä ¹ ⁰ 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/11728/7060>

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository



**ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΑΜΕΣΑ ΜΕ
ΤΗΝ ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΟ ΤΟΜΕΑ ΤΟΥ REAL
ESTATE ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ ΤΗΝ ΕΡΧΟΜΕΝΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ**

**Από το
Γιάννη Κουκλή**

**Υποβάλλεται στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου ως μερική
συμπλήρωση των απαιτήσεων για απόκτηση Πτυχίου Εκτιμητή
Ακινήτων**

Επιβλέπων Καθηγητής: Δρ. Γιώργος Μούντης

**ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΓΕΩΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΝΕΑΠΟΛΙΣ ΠΑΦΟΥ**

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2015

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΟΧΩΜΕΝΩΝ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	3
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: Η ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΤΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ REAL ESTATE	5
1.1 ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ REAL ESTATE.....	5
1.2 ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ REAL ESTATE ΣΤΙΣ ΜΕΡΕΣ ΜΑΣ.....	7
1.3 ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ REAL ESTATE.....	9
1.4 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ REAL ESTATE.....	13
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΑΥΤΗΣ ΣΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΚΥΠΡΟ	15
2.1 ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΤΩΝ ΗΜΕΡΩΝ ΜΑΣ.....	15
2.1.1 ΑΦΟΡΜΕΣ ΚΑΙ ΑΙΤΙΕΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ.....	15
2.1.2 Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2012-2015..	17
2.2 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΚΥΠΡΟ.....	21
2.2.1 Η ΝΕΑ ΓΕΝΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΩΣ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΕΠΙΡΡΟΗΣ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΚΥΠΡΟ.....	21
2.2.2 ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΝΕΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ ΣΤΟ ΧΩΡΟ ΤΟΥ REAL ESTATE.....	23
2.2.3 Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΣΤΗ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΚΥΠΡΟ.....	26
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΤΙΣΗΣ ΣΤΟ ΤΟΜΕΑ ΤΟΥ REAL ESTATE ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 2015-2025	27
3.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΠΕΙΚΟΝΙΖΟΥΝ ΤΗΝ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ ΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ.....	27
3.2 Η ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ ΣΤΗ ΚΥΠΡΟ ΚΑΙ Η ΟΠΟΙΑ ΘΑ ΕΠΗΡΕΑΣΕΙ ΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ.....	29
3.3 ΣΥΝΔΥΑΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΜΕ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ ΟΙ ΟΠΟΙΟΙ ΑΝΑΜΕΝΕΤΑΙ ΝΑ ΕΠΗΡΕΑΣΟΥΝ ΤΟ ΚΛΑΔΟ ΤΟΥ REAL ESTATE.....	32
3.4 ΕΙΣΗΓΗΣΕΙΣ ΑΠΟ ΜΕΡΟΥΣ ΤΩΝ ΚΥΠΡΙΑΚΩΝ ΣΩΜΑΤΕΙΩΝ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΣΕΩΝ ΤΟΥ REAL ESTATE ΣΤΗ ΚΥΠΡΟ ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΤΗΝ ΣΤΑΘΕΡΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΗΝ ΕΠΟΜΕΝΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ.....	33
3.4.2 ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ ΠΟΥ ΑΝΑΦΕΡΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗ ΝΕΑ ΓΕΝΙΚΗ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΣΤΗ ΚΥΠΡΟ ΚΑΙ Η ΟΠΟΙΑ ΘΑ ΕΠΗΡΕΑΣΕΙ ΚΑΙ ΤΟ ΧΩΡΟ ΤΟΥ REAL ESTATE.....	35
ΕΠΙΛΟΓΟΣ	39
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	41

Πρόλογος

Βασικό αντικείμενο μελέτης παρούσης πτυχιακής εργασίας, αποτελεί η καταγραφή και ανάλυση στοιχείων που σχετίζονται άμεσα με την επιρροή της οικονομικής κρίσης στο τομέα του Real Estate στη χώρα της Κύπρου την ερχόμενη δεκαετία. Πιο συγκεκριμένα λοιπόν και προκειμένου η εν λόγω μελέτη να θεωρείται ορθή και αντιπροσωπευτική ως προς τα στοιχεία που εξετάζει διαχωρίζεται σε τρία (3) βασικά κεφάλαια και όπως στο μεν πρώτο αναλύεται Η Έννοια και τα Χαρακτηριστικά του Real Estate, στο δεύτερο κεφάλαιο αναφέρονται στοιχεία για την Οικονομική Κρίση και η Επιρροή Αυτής στην Λειτουργία του Real Estate στην Κύπρο και τέλος στο τρίτο κεφάλαιο, αναφέρεται η Επιρροή της Οικονομικής Κρίσης στο Τομέα του Real Estate της Κύπρου την Περίοδο 2015-2025

Εισαγωγή

Ουσιαστικά από το έτος 1993, άρχισαν να ιδρύονται στην Ευρώπη και ιδιαίτερα στην Ελλάδα και την Κύπρο, οι Εταιρείες Αξιοποίησης και Διαχείρισης της Περιουσίας και Κτιρίων Δημοσίου και Ιδιωτικού δικαίου και οι οποίες άρχισαν να ξεφεύγουν από το μοντέλο των μεσιτικών γραφείων. Οι περισσότερες και σύμφωνα με το ιδρυτικό καταστατικό τους, είναι Ανώνυμες Εταιρείες και έχουν ως μετόχους τα ιδρυτικά τους στελέχη αλλά και τους φορείς των δημοσίων και ιδιωτικών φορέων ιδιοκτητών των κτιρίων και γενικότερα της ακίνητης περιουσίας (Ζεντέλης, 2002).

Η διαχείριση και αξιοποίηση της περιουσίας και των κληροδοτημάτων των κτιρίων από τις επιχειρήσεις διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, υπόκειται τόσο στους κανόνες της χρηστής και επιμελούς διαχείρισης της αλλότριας περιουσίας, όσο και της επιχειρηματικής λογικής και έχει δε ως ειδικότερο στόχο την αύξηση της κεφαλαϊκής αξίας και των εισοδηματικών αποδόσεων των περιουσιών αυτών. Ως εκ τούτου η κάθε εταιρεία πρέπει να λειτουργεί και με ιδιωτικοοικονομικά κριτήρια προς την κατεύθυνση πάντοτε της υπεύθυνης και με διαφάνεια αποτελεσματικής αξιοποίησης της δημόσιας ή ιδιωτικής περιουσίας (Κιόχος, 2001).

Οι επιχειρήσεις αυτές γνωρίζουν πως δεν νοούνται ως περιουσία που υπόκειται στη διαχείριση της εταιρίας τους τα περιουσιακά εκείνα στοιχεία τα οποία τυχόν χρησιμοποιούνται για τις εκπαιδευτικές, ερευνητικές και διοικητικές λειτουργίες κάποιων κτιρίων και των κληροδοτημάτων τους. Όλα τα έσοδα της κάθε εταιρίας που προέρχονται από την αξιοποίηση και διαχείριση της περιουσίας των διαφόρων πελατών, περιέρχονται σε αυτό και η κάθε εταιρεία λειτουργεί με μοναδικούς πόρους την αμοιβή της, δηλαδή ένα μικρό διαχειριστικό ποσοστό επί των εκάστοτε, κυρίως, μισθωμάτων των ακινήτων που αυτή διαχειρίζεται (Θεολόγη, 2004).

Βάσει των ανωτέρω λοιπόν, θα λέγαμε πως ένας ιδιαίτερος κλάδος προς μελέτη στις μέρες μας στο νησί της Κύπρου, είναι εκείνος του Real Estate και ειδικότερα του τρόπου με τον οποίο θα διαμορφωθούν οι τιμές πώλησης και ενοικίασης ακινήτων την επόμενη δεκαετία και αν η οικονομική κρίση του 2013 και η οποία φαίνεται να ξεπερνιέται, θα επηρεάσει όσο το δυνατόν λιγότερο το κλάδο και θα καταφέρει να ανακάμψει μέσα στα επόμενα χρόνια.

Κεφάλαιο 1^ο : Η Έννοια και τα Χαρακτηριστικά του Real Estate

1.1 Εννοιολογικός Προσδιορισμός του Real Estate

Αναφερόμενος κανείς στο τρόπο με τον οποίο διοικούνται οι εταιρίες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας σε μια χώρα της Ευρώπης και όπως η Κύπρος και η Ελλάδα, θα πρέπει να σημειώσει πως παραδοσιακά, οι εταιρίες γενικής φύσεως αντιμετώπιζαν την ακίνητη περιουσία ως ένα αναγκαίο κόστος της επιχείρησης. Έχοντας αναλύσει το κόστος και το όφελος της αγοράς ή μίσθωσης ενός ακινήτου, οι εταιρίες αυτές «έγραφαν» το ακίνητο στο ενεργητικό τους και μετά το «ξεχνούσαν». Η συνηθισμένη πορεία των αποφάσεων για το Real Estate λοιπόν, είχε ως εξής (Ζεντέλης, 2002) :

- Η κάθε εταιρία αποφάσιζε πως υπήρχε ανάγκη για παραπάνω χώρους. Αυτή η απόφαση συνήθως θεωρούνταν μέρος μιας ευρύτερης διαδικασίας προγραμματισμού των επενδύσεων σε πάγια που αφορούσε τη λειτουργία της εταιρίας. Παραδοσιακά ωστόσο, αυτή η απόφαση ήταν ανεξάρτητη από τη σχετική απόφαση της χρηματοδότησης.
- Η ανάγκη για χώρους γινόταν βέβαια γνωστή στο τμήμα ακίνητης περιουσίας της κάθε εταιρίας.
- Οι αρμόδιοι του τμήματος έρχονταν σε επαφή με εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων, τους αποκαλούμενους τότε «developers» και τα διάφορα μεσιτικά γραφεία με σκοπό τη δημοσιοποίηση της στεγαστικής ανάγκης της εταιρίας.
- Γινόταν επαφή με τραπεζικούς οργανισμούς με σκοπό την παρουσίαση από αυτούς εναλλακτικών χρηματοδοτικών επιλογών.
- Η τελική επιλογή της χρηματοδότησης γινόταν με σκοπό να ικανοποιηθούν όλοι οι εταιρικοί στόχοι που πολλές φορές μπορεί να μη συνέκλιναν με τους στόχους της σωστής διαχείρισης της εταιρικής ακίνητης περιουσίας.
- Το ακίνητο καταγραφόταν στο ενεργητικό της εταιρείας και τελείωνε η οποιαδήποτε άλλη ενασχόληση μαζί του.

Δυστυχώς όμως ακόμη και σήμερα, ύστερα από μια δεκαετία επιχειρηματικής παγκοσμιοποίησης σε ότι αφορά τα θέματα του Real Estate σε μια χώρα της Ευρώπης και όπως η Κύπρος και η Ελλάδα, η εφαρμογή της ανάλυσης με σκοπό τη

μεγιστοποίηση της μετοχικής αξίας, σπανίζει εντελώς. Παρά το γεγονός πως πλέον αναγνωρίζεται η μεγάλη σημασία της ακίνητης περιουσίας στο ενεργητικό της κάθε επιχείρησης αλλά και οι επιπτώσεις που μπορεί να έχει στις διάφορες χρηματαγορές της επιχείρησης, η εταιρική ακίνητη περιουσία παραμένει μια ανεκμετάλλευτη αλλά και σημαντικότερη πηγή αξίας. Για το γεγονός βέβαια αυτό, υπάρχουν δύο κύριοι λόγοι (Θεολόγη, 2004) :

- Αποφάσεις για την κάθε είδους ακίνητη περιουσία σε μεγάλες εταιρείες λαμβάνονται από στελέχη τα οποία συμμετέχουν στη γενική στρατηγική της επιχείρησης, αλλά που δεν έχουν τις εξειδικευμένες γνώσεις να μελετήσουν τη βέλτιστη λύση για το Real Estate κάθε φορά, όπως και τα εξειδικευμένα γραφεία που δραστηριοποιούνται στο χώρο.
- Υπάρχουν ορισμένα σημαντικά τεχνικά και μεθοδολογικά θέματα τα οποία καθιστούν τον υπολογισμό της επίπτωσης της διαχείρισης της ακίνητης περιουσίας στην οικονομική αξία πολύ πιο πολύπλοκη από αντίστοιχες αποφάσεις σε άλλα κέντρα κόστους.

Εκτός των άλλων όμως και με σκοπόν τη μεγιστοποίηση της αξίας και χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία σε εταιρικό επίπεδο εκτός από προσωπικό, η κάθε εταιρία θα μπορούσε να επιδιώξει ορισμένους πρόσθετους στόχους με την αναγραφή του ακινήτου στο ενεργητικό της. Η ενεργή διαχείριση του εταιρικού χαρτοφυλακίου ακινήτων θα μπορούσε να σκοπεύει, μεταξύ άλλων στα παρακάτω πλεονεκτήματα (Ζεντέλης, 2002) :

- ✓ *Την εξασφάλιση ρευστότητας.*
- ✓ *Την αντιμετώπιση επιθετικών εξαγορών κυρίως σε περιπτώσεις όπου οι εξαγορές χρηματοδοτούνται ουσιαστικά από την ακίνητη περιουσία ή γίνονται με κίνητρο την ακίνητη περιουσία.*
- ✓ *Αποφάσεις επένδυσης - αποένδυσης με βάση την απόδοση της ακίνητης περιουσίας και το κόστος δανεισμού.*
- ✓ *Να «παίζει» την αγορά ακίνητης περιουσίας χρησιμοποιώντας το συγκριτικό πλεονέκτημα του μακροπρόθεσμου χρονικού ορίζοντα της εταιρείας.*
- ✓ *Διατήρηση ευελιξίας έχοντας υπόψη τις τωρινές και μελλοντικές ανάγκες στέγασης.*

1.2 Εξέλιξη και Λειτουργία των Επιχειρήσεων Real Estate στις Μέρες μας

Από το έτος 1996 στη διαχειριστική αρμοδιότητα μιας εταιρίας μπορούν να περιέλθουν με σχετικά διαδοχικά πρωτόκολλα μεταξύ αυτής και του κάθε πελάτη, κινητές αξίες και ακίνητα, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων μπορεί να προέρχεται από δωρεές και κληροδοτήματα διαφόρων διαθετών προς τους πελάτες αυτούς από παλαιότερα έως σήμερα. Από το έτος 1996 και που ουσιαστικά άρχισε και η ουσιαστική λειτουργία των περισσότερων εταιριών αυτού του είδους, ως βασικός στόχος άρχισε να αναφέρεται η κατά προτεραιότητα αξιοποίηση των απρόσοδων οικοπέδων και ανακατασκευή -ανάπλαση κάποιων σημαντικών κεντρικών, χαρακτηρισμένων ως διατηρητέων κτιρίων.

Ειδικότερα θα πρέπει να αναφερθεί πως κτίρια τα οποία εκτός του ότι δεν απέφεραν πλέον εισόδημα λόγω της παλαιότητάς τους και της μη κατάλληλης επί μακρό χρόνο συντήρησής τους, απαξιώνονταν συνεχώς και ως οικιστικός πλούτος, έως ότου πολλές επιχειρήσεις διαχείρισης ακίνητης περιουσίας αποφάσισαν να δραστηριοποιηθούν μ' αυτά. Ωστόσο όμως το δυσμενέστερο συνεπακόλουθο της μη αξιοποίησης των προαναφερόμενων ακινήτων, είτε οικοπέδων είτε διατηρητέων κτηρίων και διαφόρων άλλων είναι η μη εκπλήρωση της βούλησης των διαθετών τους καθώς και των σκοπών των αντίστοιχων δωρεών και κληροδοτημάτων στους διαφόρους τομείς ή άτομα.

Η παραπάνω αρχική προσπάθεια και λόγω των χρονοβόρων και πολύπλοκων διαδικασιών πολλές φορές δεν απέδωσε τα αναμενόμενα αποτελέσματα την πρώτη τετραετία, αλλά τέθηκαν οι βάσεις για την αξιοποίηση - ανάπλαση των διατηρητέων κτιρίων με μια μακροχρόνια μίσθωσή τους και άρχισε η ανάπλαση σε κάποια από αυτά καθώς και η αξιοποίηση διαφόρων οικοπέδων με το σύστημα της αντιπαροχής.

Η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας δεν περιορίζεται μόνο στην εκμετάλλευση της. Η μίσθωση αποτελεί απλά ένα μέρος της εξίσωσης. Αντίθετα, οι υπεύθυνοι των εταιριών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας πιστεύουν πως απαιτεί μια ολιστική προσέγγιση. Η λεπτομερής καταγραφή, η αξιολόγηση και η παρακολούθηση της απόδοσης και του λειτουργικού κόστους των περιουσιακών στοιχείων αποτελεί σημαντικό κομμάτι της δουλειάς τους. Και ο σκοπός είναι να εξασφαλιστεί η παροχή ενός ποιοτικού και οικονομικά ανταγωνιστικού προϊόντος στους πελάτες τους. Η

μείωση του κόστους χωρίς παραχωρήσεις στην ποιότητα των υπηρεσιών και των εγκαταστάσεων, είναι ο στόχος τους (Κιόχος, 2001).

Στόχος του κάθε γραφείου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας είναι να αποτελεί έναν ευέλικτο, έμπιστο και αποτελεσματικό σύμβουλο στα επαγγελματικά ακίνητα εισοδήματος (καταστήματα, γραφεία), καθώς και στον τομέα των κατοικιών και οικοπέδων. Η οργανωμένη και μεθοδική εργασία, το ακούραστο και φιλικό προσωπικό, η εμπειρία και οι ολοκληρωμένες γνώσεις στον ευρύτερο κλάδο της αγοράς ακινήτων και κυρίως η προσωπική εξυπηρέτηση αποτελούν υπόσχεση για τους πελάτες τους.

Συγκριτικά πλεονεκτήματα του κάθε γραφείου διαχείρισης ακίνητης περιουσίας είναι η παρουσία των συνεργατών του δίπλα στον πελάτη καθ' όλη τη διάρκεια της διαδικασίας της αγοροπωλησίας προκειμένου να του παρέχουν συνεχή υποστήριξη, αλλά και η δυνατότητα διαχείρισης για λογαριασμό του, όλων των τρίτων που εμπλέκονται με την διαδικασία της αγοραπωλησίας (μηχανικοί, δικηγόροι, συμβολαιογράφοι), με σκοπό την αποτελεσματική ολοκλήρωσή της.

Η διαφύλαξη και ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας εξαρτάται κατά ένα μεγάλο μέρος από την εντατική και προσεκτική διαχείριση. Το κάθε γραφείο ασχολείται με όλο το φάσμα των ζητημάτων που αφορά στα ακίνητα, από την αντιμετώπιση των απλούστερων τεχνικών προβλημάτων, την επίλυση των περιπλοκότερων νομικών ζητημάτων που δύνανται να προκύψουν έως και την τακτοποίηση των παγίων υποχρεώσεων ενώπιον των δημοσίων υπηρεσιών και των αρμοδίων υπηρεσιών εφορίας.

Από την εμπειρία του κάθε γραφείου, μπορεί να κατανοείται ότι η διαχείριση της ακίνητης περιουσίας κάποιου που κατοικεί σε χώρα του εξωτερικού, μπορεί να του δημιουργήσει περιττό άγχος και έξοδα, εφόσον απαιτείται από εκείνον η αναζήτηση επαγγελματιών εμπιστοσύνης για τη διευθέτηση διαφόρων πρακτικών, ειδικών και νομικών θεμάτων. Για το λόγο αυτό, το κάθε γραφείο προσφέρει ένα ολοκληρωμένο πακέτο υπηρεσιών, το οποίο σχεδιάζεται και εκτελείται από τους συνεργάτες του, εξαιρετικούς επαγγελματίες του εκάστοτε απαιτούμενου κλάδου. Συγκεκριμένα, οι πελάτες του κάθε γραφείου έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν τον κατάλληλο

συνδυασμό των κατωτέρω υπηρεσιών, σύμφωνα με τις ανάγκες και τις επιθυμίες τους (Ζεντέλης, 2002).

1.3 Σκοπός και Παράγοντες που Επηρεάζουν την Λειτουργία του Κλάδου Real Estate

Βασικός σκοπός των εταιριών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας ή διαφορετικά ως Real Estate, είναι η αξιοποίηση των ακινήτων που διαθέτει μια επιχείρηση ή ένα ιδιώτης όπου δυστυχώς όμως τις περισσότερες φορές είναι πολύ δύσκολη έως αδύνατη, εάν δεν αρθούν ορισμένα εμπόδια και τα οποία αναφέρονται ως ακολούθως (Κιόχος, 2001):

- Πολεοδομικής φύσης προβλήματα, όπως για παράδειγμα οι συνεχείς τροποποιήσεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, ο χαρακτηρισμός κτηρίων ως διατηρητέων, ο χαρακτηρισμός οικοπέδων ως κοινόχρηστων χώρων ή για κοινωφελείς λειτουργίες και άλλα.
- Νομικής φύσης προβλήματα, όπως για παράδειγμα η ανάγκη έξωσης μισθωτών, έκδοσης εφετειακών αποφάσεων για τροποποίηση επίτευξης του σκοπού δωρεών και κληροδοτημάτων, όταν ο προβλεπόμενος σκοπός δεν μπορεί να επιτευχθεί, διεκδικητικές αγωγές και διάφορες άλλες λειτουργίες
- Αναγκαστικές παρατάσεις μισθώσεων με Νόμο όπως προστασία μισθωτών, ιδίως των επαγγελματικών μισθώσεων.
- Χρονοβόρα και πολύπλοκη διαδικασία έγκρισης διακηρύξεων και δημοπρασιών καθώς και αποτελεσμάτων δημοπρασιών και διαγωνισμών, κατά περίπτωση, από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών ή την Περιφέρεια Αττικής, όταν πρόκειται για ακίνητα που προέρχονται από δωρεές ή κληροδοτήματα.

Επιπλέον και η ακολουθούμενη, μετά από διάφορες ερμηνευτικές εγκυκλίους και γνωμοδοτήσεις ειδικότερη διαδικασία είναι εντελώς μα εντελώς αντίθετη με το στόχο της επωφελούς και με ταχείς ρυθμούς αξιοποίησης των ακινήτων αυτών από τις αντίστοιχες εταιρίες διαχείρισης.

Επιπλέον των ανωτέρω θα πρέπει να σημειωθεί πως οι Υπηρεσίες του αρμόδιου Υπουργείου σε μια χώρα όπως η Ελλάδα και η Κύπρος, για τις παρατηρούμενες

καθυστερήσεις στην εξέταση των υποθέσεων, οι οποίες υπερβαίνουν και τη διετία σε ορισμένες περιπτώσεις, επικαλούνται σοβαρές ελλείψεις προσωπικού. Αποτέλεσμα όλων αυτών των ανωτέρω καθυστερήσεων είναι η συνεχής σημαντική απώλεια εσόδων ακόμη και η απαξίωση των ακινήτων σε ορισμένες περιπτώσεις. Σκοπός ωστόσο των εταιριών διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, είναι η αποτελεσματική διοίκηση (management), διαχείριση και αξιοποίηση των παρακάτω (Ζεντέλης, 2002) :

- Της περιουσίας και των επιχειρηματικών μονάδων των εταιριών καθώς και των δημοσίων περιουσιακών στοιχεία που αποτελούν τους φορείς στον οποίο το κάθε Κράτος συγκεντρώνει προς αξιοποίηση την πλειοψηφία της Δημόσιας Ακίνητης Περιουσίας
- Των περιουσιακών στοιχείων που ανήκουν σε μια εταιρία κατά κυριότητα
- Κάθε άλλου περιουσιακού στοιχείου το οποίο έχει παραχωρηθεί στην κάθε εταιρεία κατά διοίκηση και διαχείριση.

Ειδικότερα οι εταιρίες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, δραστηριοποιούνται στα ακόλουθα :

- Διοίκηση / Διαχείριση Περιουσίας μέσω αυτοδιαχειριζόμενων επιχειρησιακών μονάδων και εκμεταλλεύσεων
- Διοίκηση / Διαχείριση Συμβάσεων μέσα από μισθώσεις ή και παραχωρήσεις επιχειρησιακών μονάδων
- Παρακολούθηση της υπό διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας που να στηρίζεται σε ένα πλήρως καταγεγραμμένο χαρτοφυλάκιο ακινήτων για την κάθε εταιρία
- Ανάπτυξη της Ακίνητης Περιουσίας των εταιριών μέσα από την αξιοποίηση / μακροχρόνια εκμίσθωση Κτημάτων / Λοιπών Ακινήτων
- Συμμετοχές με μετοχική συμμετοχή σε εταιρικά σχήματα ανάπτυξης, αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακίνητης περιουσίας

Ωστόσο εκτός από την διαχείριση ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων, ο κλάδος του Real Estate επηρεάζεται σημαντικά και από την διαχείριση ακινήτων νομικών προσώπων και επιχειρήσεων. Εκεί τα πράγματα είναι διαφορετικά αφού οι συγκεκριμένες επιχειρήσεις διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, γνωρίζουν πως οι εταιρίες δεν μπορούν να αγνοούν τις επιπτώσεις που έχει η εταιρική ακίνητη περιουσία

πάνω στη μετοχική τους αξία και γενικότερα στα ενεργητικά τους αποθέματα (Θεολόγη, 2004).

Η έλλειψη όμως ενεργής διαχείρισης σε συνδυασμό με τις σημαντικές αλλαγές που συντελούνται σήμερα σε σχέση με τις πραγματικές στεγαστικές ανάγκες των διαφόρων εταιρειών στη Νέα Οικονομία, μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα να μένουν ανεκμετάλλευτες σημαντικές υπεραξίες και επιχειρηματικές ευκαιρίες για τις επιχειρήσεις και οι οποίες να χάνονται λόγω μη σωστής αξιοποίησης τους. Χρησιμοποιώντας κανείς τη σωστή προσέγγιση, είναι δυνατόν να προσδιοριστούν αυτές οι κρυμμένες υπεραξίες και ευκαιρίες και να ποσοτικοποιηθούν οι επιπτώσεις των αποφάσεων που αφορούν την ακίνητη περιουσία (Κιόχος, 2001).

Η ενεργή ωστόσο διαχείριση αφορά στη συνεχή ανάλυση και αξιολόγηση μιας σειράς παραγόντων με απώτερο σκοπό τη μεγιστοποίηση της μετοχικής αξίας της κάθε εταιρείας μέσω της σωστής διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Οι παράγοντες αυτοί περιγράφονται παρακάτω ως ακολούθως (Ζεντέλης, 2002) :

- Οι αποδόσεις των ακινήτων σε σχέση με άλλες μορφές επένδυσης επηρεάζονται από τις αλλαγές που συντελούνται στις διάφορες (εγχώριες και διεθνής) κεφαλαιαγορές. Εάν οι απαιτούμενες αποδόσεις των ακινήτων μειωθούν συγκριτικά με άλλες επενδύσεις, τότε δύναται οι επιχειρήσεις να ανακαλύψουν πλεονεκτικότερες εναλλακτικές επενδύσεις από την ιδιοκτησία ακίνητης περιουσίας
- Το ενοίκιο το οποίο πληρώνει μια εταιρεία για μισθωμένα ακίνητα πρέπει να συγκριθεί με το κόστος κεφαλαίου και εφόσον η κάθε εταιρεία μπορεί να αντλήσει δανειακά κεφάλαια. Εάν, όμως ως αποτέλεσμα ανισορροπίας μεταξύ των αγορών ακίνητης περιουσίας και ομολόγων, το πραγματικό κόστος ενοικίασης είναι μεγαλύτερο από το πραγματικό κόστος δανεισμού της εταιρείας, τότε η κάθε εταιρεία μπορεί να χρηματοδοτήσει τις στεγαστικές της ανάγκες με δανεισμό και να αυξήσει βέβαια την απόδοση των ιδίων κεφαλαίων
- Οι όποιες αλλαγές στις επιχειρηματικές προοπτικές μιας εταιρείας που προέρχονται από αλλαγές στις προοπτικές απόδοσης ή στον επιχειρηματικό κίνδυνο ή διαφορετικά risk exposure, τότε διαθέτουν παρόμοιες επιπτώσεις. Οι αναμενόμενες αποδόσεις των ακινήτων μπορεί να δικαιολογούν την ιδιόκτητη ακίνητη περιουσία και σε αντίθεση με τη μισθωμένη σε περιόδους βέβαια κατά

τις οποίες οι επιχειρηματικές προοπτικές της εταιρείας είναι αρνητικές, αλλά αυτή η σχέση μπορεί να αντιστραφεί όταν οι προοπτικές της εταιρείας είναι θετικές εντός της αγοράς

- Οι υπεραξίες μπορούν να δημιουργηθούν από αλλαγές στη χρήση της εταιρικής ακίνητης περιουσίας από επιχειρήσεις του χώρου. Βέβαια το μέγεθος της υπεραξίας εξαρτάται και από το κόστος μίσθωσης του κατάλληλου χώρου στη συγκεκριμένη αγορά και σε ποια τιμή ο υπάρχων χώρος θα μπορούσε να ενοικιαστεί στη συγκεκριμένη αγορά. Ως παράδειγμα μπορεί να αναφερθεί μια εταιρία η οποία θα μπορούσε να μεταφέρει τα αρχεία της σε αποθηκευτικό χώρο και να ενοικιάσει σε πολύ υψηλότερες τιμές τους άδειους πλέον γραφειακούς χώρους σε τρίτους. Η περίπτωση αυτή πραγματοποιείται τελευταία ιδιαίτερα ενδιαφέροντα, καθώς οι μέθοδοι εργασίας στη *Νέα Οικονομία* γενικά μειώνουν τις στεγαστικές ανάγκες των εταιριών και τις ωθούν σε πιο απλές λύσεις, ή στη δυνατότητα να εγκατασταθούν σε κάποιες φθηνότερες περιοχές που παλιά θεωρούνταν ακατάλληλες για τέτοιου είδους χρήσεις
- Πολλές βέβαια εταιρίες έχουν ένα σημαντικό αριθμό ιδιόκτητων ακινήτων στο ενεργητικό τους. Αυτά τα ακίνητα αντιπροσωπεύουν ένα κόστος ευκαιρίας όπου εάν δεν είναι χρήσιμα για την υποστήριξη των κύριων δραστηριοτήτων της εταιρίας, θα μπορούσαν να πωληθούν και τα έσοδα να επιστραφούν στους μετόχους ή να επενδυθούν στις κύριες επιχειρηματικές δραστηριότητες της ίδιας της εταιρίας.
- Το μεταβαλλόμενο φορολογικό και νομικό καθεστώς μπορεί επίσης να επηρεάσει θετικά ή αρνητικά την αξία της ακίνητης περιουσίας. Η ενεργή διαχείριση έχει στόχο την εκμετάλλευση οποιωνδήποτε θεσμικών αλλαγών για τη μεγιστοποίηση της μετοχικής αξίας της εταιρίας
- Τέλος, καθώς πολλές αγορές αντιμετωπίζουν ραγδαίες αλλαγές, η ευελιξία της εταιρίας η οποία ούτως ώστε να μπορεί να αντεπεξέλθει σε αυτές τις αλλαγές, γίνεται όλο και πιο σημαντική. Η έλλειψη μιας οργανωμένης και αποτελεσματικής στρατηγικής σε θέματα διαχείρισης της εταιρικής ακίνητης περιουσίας, περιορίζει την ευελιξία της εταιρείας. Στη Γαλλία, για παράδειγμα, μακροχρόνιες μισθώσεις άνω των 16-17 ετών είναι πολύ συνηθισμένες. Αν και σχετικά χαμηλού ονομαστικού κόστους, αυτές οι συγκεκριμένες μισθώσεις μπορούν να μετατραπούν σε ακριβές υποχρεώσεις όταν πλέον ο συγκεκριμένος

χώρος δεν χρειάζεται. Η συγκριτική όμως ευελιξία των διάφορων επιλογών στέγασης πρέπει να αναλυθεί, χρησιμοποιώντας τεχνικές όπως ανάλυση σεναρίων, για την ποσοτικοποίηση των πιθανών επιπτώσεων οι οποίες προέρχονται από αλλαγές στις μελλοντικές ανάγκες στέγασης της κάθε εταιρίας.

1.4 Οικονομική Κρίση και Real Estate

Με την αισιόδοξη πρόβλεψη ότι η κρίση στην κτηματαγορά και διαχείριση ακινήτων από μέρους των σχετικών επιχειρήσεων της Ευρώπης και αναφορικά με την ενοικίαση ακινήτων που θα ξεπεραστεί το δεύτερο εξάμηνο του 2015, σημειώνεται από τους ειδικούς πως η περίοδος που διανύουμε είναι η χειρότερη των τελευταίων δεκαετιών λόγω των μεγάλων συνεπειών της οικονομικής ύφεσης από το 2008 και έπειτα, σε πολλές χώρες της Ευρώπης και ειδικότερα του Νότου όπως η Ελλάδα και η Κύπρος (KPMG, 2014). Σύμφωνα με τα στοιχεία που εκθέτουν οι ειδικοί της αγοράς στην Κύπρο για παράδειγμα, το πρώτο εξάμηνο του 2015, η ενοικίαση των ακινήτων, έχει λάβει μια ιδιαίτερα καθοδική πορεία, καθώς οι συμβολαιογραφικές πράξεις έχουν μειωθεί κατά 40% (Ministry of Foreign Affairs, 2015).

Παράλληλα οι τιμές ενοικίασης των ακινήτων της Κύπρου, έχουν μειωθεί έως και 12%, αλλά δεν προβλέπεται να πιεστούν περαιτέρω, καθώς από το δεύτερο εξάμηνο του έτους τα σημάδια δείχνουν ότι η αγορά θα ανακάμψει σημαντικά, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τις τιμές ενοικίασης (Ministry of Foreign Affairs, 2015). Ειδικότερα σημειώνεται πως η αγορά της ενοικίασης των ακινήτων στη Κύπρο, σαφώς και έχει επηρεαστεί από τη διεθνή κρίση, και έχει καταγραφεί μια σημαντική ύφεση. Η κρίση δεν ξεκίνησε όμως από την αρχή του 2009, ούτε από τα τέλη του 2008, αλλά από τις αρχές του 2007.

Η αγορά ενοικίασης ακινήτων της Κύπρου, επιχειρήθηκε να ανακάμψει κάπως από τις αρχές του 2008 αλλά δεν πρόλαβε, γιατί άρχισαν τα πρώτα σοβαρά σημάδια της διεθνούς κρίσης. Υποστηρίζεται ότι αυτή η αρνητική εικόνα στην κτηματαγορά της χώρας, θα έχει διάρκεια μέχρι τα τέλη του 2015, αρχές του 2016. Εκτιμάται όμως ότι η ανάκαμψη θα έρθει στις αγοραπωλησίες και ενοικιάσεις ακινήτων το δεύτερο εξάμηνο του 2015. Πολλοί περιμένουν ότι η αγορά θα ομαλοποιηθεί, και την κρίση σταδιακά θα αρχίσουν κάποιοι να την ξεπερνούν. Όμως θα πρέπει να επισημανθεί στο

σημείο αυτό ότι η αγορά σε τοπικό επίπεδο από τις αρχές του έτους και ιδιαίτερα το τελευταίο τρίμηνο ήταν αρκετά πεσμένη (KPMG, 2014).

Για παράδειγμα ένα σημαντικό στοιχείο που το αποδεικνύει αυτό είναι ότι οι πράξεις ενοικίασης που έχουν μειωθεί έως και 40%, ωστόσο τις τελευταίες εβδομάδες φαίνεται ότι έχει αρχίσει δειλά - δειλά να υπάρχει κάποιο ενδιαφέρον από την πλευρά των αγοραστών. Πάντως έχει περιοριστεί το ενδιαφέρον σε απαιτήσεις όσον αφορά στα τετραγωνικά μέτρα για αγορά κατοικίας (KPMG, 2014). Δηλαδή αυτός που ενδιαφερόταν να νοικιάσει το 2014 ένα διαμέρισμα των 120 έως 150 τετραγωνικών μέτρων, το 2015 περιορίζει τις απαιτήσεις του στα 90 - 100 τετραγωνικά.

Συνεπώς, οι αγοραστές συνεχίζουν να περιορίζουν τις απαιτήσεις του σε ό,τι αφορά την παλαιότητα του σπιτιού, στρέφονται δηλαδή στα μεταχειρισμένα, και μειώνουν και τα τετραγωνικά, όπου θέλουν να κατοικήσουν. Οι τιμές δυστυχώς όμως δεν πρόκειται να μειωθούν. Μοναδική εξαίρεση κάποιες ειδικές περιπτώσεις, σε κάποια ακίνητα, όπου κάποιοι επιχειρηματίες, ελεύθεροι επαγγελματίες που δεν θα έχουν πάει καλά οικονομικά θ' αναγκαστούν να ρευστοποιήσουν κάποια ακίνητα που έχουν. Ο κόσμος που θέλει να επενδύσει στη γη, δεν θα πρέπει μην περιμένει ότι οι τιμές θα πέσουν περαιτέρω, αντίθετα το ν' αυξηθούν θεωρείται σοβαρότερο ενδεχόμενο.

Οι ειδικοί στο χώρο της κτηματαγοράς και ενοικίασης συνιστούν προς τους υποψήφιους ενοικιαστές, ότι σήμερα δεν είναι μόνο ότι έχουν μειωθεί κατά ελάχιστον οι τιμές, αλλά υπάρχουν και αρκετές προσφορές. Δηλαδή μπορεί οι ιδιοκτήτες να μην ρίχνουν τις τιμές, αλλά κάποιοι που δεν είχαν σκοπό να εκποιήσουν κάποια ακίνητα, τώρα τα πουλούν, που σημαίνει ότι εντοπίζονται ευκαιρίες στην κτηματαγορά σε επίπεδο Κύπρου και όχι μόνο.

Κεφάλαιο 2^ο : Η Οικονομική Κρίση και η Επιρροή Αυτής στην Λειτουργία του Real Estate στην Κύπρο

2.1 Οριοθέτηση και Χαρακτηριστικά της Οικονομικής Κρίσης των Ημερών μας

2.1.1 Αφορμές και Αιτίες της Οικονομικής Κρίσης στην Ευρώπη

Αναφερόμενοι στις αφορμές αλλά και τις αιτίες της οικονομικής κρίσης στην Ευρώπη, θα λέγαμε πρώτιστα πως επιχειρώντας ν' αποδώσουμε σχετικά τον όρο της *Οικονομικής Κρίσης*, ουσιαστικά πρόκειται για μια περίοδο η οποία χαρακτηρίζεται από αισθητή και διαρκή μείωση της οικονομικής δραστηριότητας και πιο συγκεκριμένα των μεγεθών μακροοικονομίας όπως της διαμόρφωσης του ΑΕΠ, των πτώσεων των τιμών προϊόντων και υπηρεσιών, των επενδύσεων αλλά και της απασχόλησης (Correa, Iootty, 2010).

Ένας διαφορετικός ορισμός της *Οικονομικής Κρίσης*, αναφέρει πως αναφέρεται η χρονική εκείνη περίοδος η οποία επιφέρει μεγάλες διαταραχές στις χρηματοπιστωτικές αγορές και στις οποίες τα όποια προβλήματα οικονομικού κινδύνου και λανθασμένων επιλογών, αυξάνονται με αναμενόμενα αποτελέσματα την αδυναμία διοχέτευσης κεφαλαίων σε αποδοτικούς τομείς και παραγωγικές επενδύσεις (Erol et al, 2011).

Αντίστοιχα, σύμφωνα με τον Κουφάρη (2010), *Οικονομική Κρίση* λαμβάνεται το φαινόμενο κατά το οποίο μια οικονομία χαρακτηρίζεται από μια διαρκή και αισθητή μείωση της οικονομικής της δραστηριότητας. Όταν λέμε οικονομική δραστηριότητα αναφερόμαστε σε όλα τα μακροοικονομικά μεγέθη της οικονομίας, όπως η απασχόληση, το εθνικό προϊόν, οι τιμές, οι επενδύσεις κ.λπ. Ο βασικότερος δείκτης οικονομικής δραστηριότητας είναι οι επενδύσεις, οι οποίες, όταν αυξομειώνονται, συμπαρασύρουν μαζί τους και όλα τα υπόλοιπα οικονομικά μεγέθη (Κουφάρης, 2010).

Βάσει των ανωτέρω λοιπόν, θα λέγαμε πως τα πρώτα δείγματα της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, άρχισαν να εμφανίζονται διεθνώς, τον Ιούλιο του 2007. Ωστόσο, τα τραπεζικά ιδρύματα και αγνοώντας την πλασματική ανοδική πορεία στην αγορά, προέβλεπαν ότι θα έχουν μεγάλα κέρδη από τα δάνεια που θα μπορούσαν να χορηγήσουν στον κτηματομεσιτικό τομέα και ιδιαίτερα σε άτομα με αρκετά χαμηλό

εισόδημα. Οι αξίες όμως των ακινήτων αυξήθηκαν, και αυτοί που είχαν πάρει στεγαστικό δάνειο, πήραν επιπλέον δάνεια και έβαλαν σαν υποθήκη την επιπρόσθετη αξία (Calomiris, 2011).

Μετά από κάποιο χρονικό διάστημα, στις ΗΠΑ, άρχισε ουσιαστικά η κατακόρυφη πτώση των τιμών των κατοικιών η οποία επεκτάθηκε σε διεθνή βάση τα επόμενα χρόνια. Οι δανειολήπτες, που οι απολαβές τους ήταν χαμηλές, δεν μπορούσαν να αποπληρώσουν τις δόσεις των δανείων τους και έτσι οι τράπεζες οδηγούνταν στο σημείο να κατάσχουν τις κατοικίες αυτές. Όταν όμως χρειάστηκε να πουλήσουν τα ακίνητα για να τους αποφέρει πολυπόθητο ρευστό, η προσφορά στην πώληση ακινήτων αυξήθηκε σημαντικά με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να σημειώσουν ακόμα μεγαλύτερη πτώση. Έτσι, τα ομόλογα που βασίζονταν στα ενυπόθηκα δάνεια σημείωσαν μεγάλη πτώση (Σόρος, 2008).

Ως εκ τούτου, οι τράπεζες είχαν έρθει σε εξαιρετικά δυσχερή θέση και η λύση για να λυθεί το πρόβλημα έλλειψης ρευστού, μπορούσε να δοθεί με δανειοδότηση από άλλα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, λύση που ήταν δύσκολη να πραγματοποιηθεί καθώς το ρίσκο δανεισμού ήταν μεγάλο και δεν ήθελαν πολλοί να το αναλάβουν. Ως συνέπεια της έλλειψης ρευστότητας, η αγορά άρχισε να ασφυκτιεί και οι προβληματικές τράπεζες άρχισαν να καταρρέουν και από αυτό το σημείο και έπειτα ξεκίνησε να επηρεάζεται σημαντικά ο παραγωγικός τομέας.

Η οικονομική κρίση προκάλεσε και συνεχίζει να προκαλεί μείωση στην ζήτηση σε παγκόσμια κλίμακα, μείωση στην παγκόσμια παραγωγή και αύξηση της ανεργίας. Το σημαντικότερο όμως είναι ότι δημιουργήθηκε ένα κλίμα πανικού επεκτάθηκε στους πολίτες των κρατών. Πολλές κυβερνήσεις κρατών έσπευσαν να ενισχύσουν οικονομικά τις τράπεζες για να περιορίσουν την ασφυξία των αγορών (Ministry of Foreign Affairs, 2015).

Παρ' όλη την κρατική οικονομική ενίσχυση στις διεθνείς τράπεζες με την παροχή αρκετών δισεκατομμυρίων ευρώ, οι τράπεζες παρουσιάστηκαν ιδιαίτερα διστακτικές και δεν διοχέτευσαν αυτά τα χρήματα στην αγορά. Τα κριτήρια χορήγησης δανείων, ιδιαίτερα στεγαστικών, είναι πολύ πιο αυστηρά και έχουν οδηγήσει σε μεγάλη πτώση τον οικοδομικό κλάδο. Μαζί με την αλματώδη αύξηση της ανεργίας η αγορά είναι σε μία κατάσταση αβεβαιότητας και εξαιρετικά αρνητικής ψυχολογίας.

Την κατάσταση ευνοούν αρνητικά και οι ιδιαιτερότητες του κάθε κράτους με την χαμηλή ανταγωνιστικότητα, την μεγάλη διστακτικότητα για την ανάληψη επενδύσεων, την πολύ χαμηλή αποτελεσματικότητα του φοροεισπρακτικού μηχανισμού και την εξάρτηση του από εξωτερικό δανεισμό. Σημαντικό ρόλο «έπαιξαν» και η συνεχής επιβράδυνση του ρυθμού ανάπτυξης της χώρας αλλά και τα συνεχώς αυξανόμενα ελλείμματα του δημόσιου τομέα και το δημόσιο χρέος. Ως παράδειγμα, αναφέρεται η οικονομία της Ελλάδας η οποία είναι βασισμένη, σε μεγάλο βαθμό, στον τουρισμό, την ναυτιλία και την οικοδομή. Οι κλάδοι αυτοί ήταν οι πρώτοι που αντιμετώπισαν προβλήματα, και σε μεγάλο βαθμό, από την οικονομική κρίση (Σόρος, 2008).

2.1.2 Η Επιρροή της Οικονομικής Κρίσης στην Κύπρο την Περίοδο 2012-2015

Είναι ιδιαίτερα εμφανής η κατάσταση φτώχειας από την οποία είναι δύσκολο να ξεφύγουν άτομα στην Κύπρο, ειδικά σε ότι σχετίζεται με τα συστήματα υγείας, κοινωνικής παροχής και ασφάλισης για την περίοδο 2000 -2014. Η οικονομική κατάσταση των πολιτών της χώρας της Κύπρου, επηρεάζεται άμεσα απ' αυτούς τους παράγοντες και μ' αυτό τον τρόπο οι ανισότητες αυξάνονται σχετικά με τις ανισότητες στη κατανομή του εισοδήματος και την αύξηση του κινδύνου φτώχειας. Τα άτομα που ήδη βρίσκονται κάτω από τα όρια της φτώχειας, βρίσκονται σε πολύ χειρότερη θέση. Οι παράγοντες εκείνοι που συμβάλουν καταλλυτικά στην δυσμενή αυτή κατάσταση, αναφέρονται ως εξής (Υπουργείο Οικονομικών, 2015):

- Πληθωρισμός και αύξηση των τιμών. Ο υψηλός πληθωρισμός δεν έχει αρνητική επίπτωση στη αγοραστική δύναμη αλλά αυξάνει τις οικονομικές ανισότητες. Από τη στιγμή που οι τιμές για αγαθά πρώτης ανάγκης αυξάνονται και μειώνεται η αξία του εισοδήματος δημιουργείται σοβαρό πρόβλημα. Ο πληθωρισμός όμως δε «χτυπά» ομοιόμορφα τον Κυπριακό πληθυσμό. Κυρίως τα χαμηλά οικονομικά στρώματα πλήττονται από το μέσο πληθωρισμό εξαιτίας της διαφορετικής διάρθρωσης της καταναλωτικής δαπάνης. Η ανοδική πορεία των τιμών ου είναι διαρκής δημιουργεί ανισοκατανομή εισοδήματος.
- Το φορολογικό σύστημα, το οποίο δεν έχει παρά ένα χαμηλό επίπεδο φορολογικής επιβάρυνσης και ένα επίπεδο υψηλής φορολογίας. Έχει άμεση σχέση με την άνιση κατανομή εισοδήματος.

- Η φοροδιαφυγή – φοροαποφυγή – εισφοροδιαφυγή. Σύμφωνα με σχετικές οικονομικές πηγές, η φοροαποφυγή πολλές φορές έχει χαρακτηριστεί πέρα από τις αυτονόητες δημοσιονομικές της συνέπειες, ότι αποτελεί μια διαδικασία η οποία συντελεί στις ανισοκατανομές του εισοδήματος και συγκεκριμένα εις βάρος των μισθωτών και των όσων διαφεύγουν. Οι συνέπειές της περιορίζουν τα περιθώρια για άσκηση μιας πραγματικής κοινωνικής κατανομής. Το κλίμα της φοροδιαφυγής δεν επιτρέπει τη δημιουργία συνθηκών υγιούς ανταγωνισμού για την οικονομία. Κανείς πλέον δε φορολογείται σύμφωνα με την φορολογική του ικανότητα.

Ωστόσο αναφέρονται και κοινωνικοί παράγοντες που ενισχύουν το κίνδυνο φτώχειας τη συγκεκριμένη περίοδο και λόγω της οικονομικής κρίσης στη Κύπρο, ως εξής (Υπουργείο Οικονομικών, 2015)

- Το μέγεθος του νοικοκυριού. Τα ακραία μεγέθη των νοικοκυριών κινδυνεύουν περισσότερο από τη φτώχεια. Οι οικογένειες δηλαδή με πέντε μέλη ή/και όσα διαθέτουν ένα μόνο άτομο. Στα νοικοκυριά με πέντε άτομα, ο κίνδυνος είναι μεγαλύτερος αφού και τα εξαρτώμενα μέλη είναι περισσότερα σε σχέση με εισόδημα της οικογένειας. Η δεύτερη μορφή έχει να κάνει μόνο με το χαμηλό εισόδημα.
- Η δομή της οικογένειας. Τα υψηλότερα επίπεδα φτώχειας παρουσιάζονται σε μονογονεϊκές οικογένειες. Στην Κύπρο για την περίοδο 2000 -2014, αυτές οι μορφές οικογένειας αγγίζουν το 28,8% και τα ποσοστά φτώχειας που παρατηρούνται είναι μεγαλύτερα από τα νοικοκυριά εκείνα που αποτελούνται από δυο ενηλίκους και μάλιστα και με παιδιά. Το ίδιο ισχύει και σε οικογένειες όπου ο πατέρας εργάζεται και μάλιστα 1 στις 3 οικογένειες αυτού του τύπου είναι φτωχές.
- Το φύλλο. Το ποσοστό της φτώχειας τη περίοδο 2008-2013 σύμφωνα με στοιχεία από τη Κοινωνική Προστασία και τη Κοινωνική Ένταξη, ήταν μεγαλύτερο για το γυναίκες και λιγότερο στους άνδρες. Το φαινόμενο αυτό όμως δημιουργεί και σκέψεις. Το 2012, οι στατιστικές αρχές της Κύπρου, ανέφεραν ότι το χάσμα σε ότι αφορά τους μισθούς ανδρών και γυναικών υπήρχε και κλιμακώνεται σε μεγαλύτερες ηλικίες και μάλιστα σε άτομα με υψηλό επίπεδο εκπαίδευσης.

- Η ηλικία. Ο μεγαλύτερος κίνδυνος φτώχειας παρατηρείται σε ηλικιωμένους και παιδιά. Οι κοινωνικές και οι οικονομικές ανισότητες κληροδοτούνται στα παιδιά από τους γονείς τους.
- Το εκπαιδευτικό επίπεδο. Η ανισοκατανομή του εισοδήματος έχει απόλυτη σχέση με το επίπεδο εκπαίδευσης. Το επίπεδο αυτό έχει την ικανότητα να επηρεάζει τη παραγωγική δυνατότητα των ανθρώπων, τις αμοιβές τους που μπορεί να κερδίσουν καθώς και το επίπεδο ευημερίας τους. Υπάρχει σοβαρό πρόβλημα στο θέμα των ανισοτήτων στο τομέα της εκπαίδευσης. Το πρόβλημα όμως γίνεται πολύ πιο σοβαρό από τη στιγμή που οι εκπαιδευτικές ανισότητες στην Ελλάδα είναι διευρυμένες τόσο στις ομάδες πληθυσμού όσο και σε επίπεδο περιφερειακό. Το θέμα είναι πολύ πιο σοβαρό στη Τριτοβάθμια εκπαίδευση.
- Οι κοινωνικές προκαταλήψεις – ξενοφοβία – ρατσισμός. Είναι απαραίτητη, η καταπολέμηση της αδήλωτης απασχόλησης των μεταναστών αλλά ταυτόχρονα έχει μεγάλη σημασία και η ένταξή τους. Ειδικότερα από τη στιγμή που τα άτομα αυτά αντιμετωπίζουν σοβαρό πρόβλημα επιβίωσης αλλά και αντιμετωπίζονται σαν ένα εργατικό δυναμικό πολύ φθηνό και οι ίδιοι πλήττονται από το κοινωνικό αποκλεισμό.

Βάσει των ανωτέρω, θα λέγαμε λοιπόν πως αποτελεί γεγονός πως το “ντόμινο” των εξελίξεων στην παγκόσμια αγορά το 2008 δεν ήταν δυνατόν να μην επηρεάσει και την οικονομία της Κύπρου. Η διαμορφωθείσα άσχημη οικονομική κατάσταση το 2012 καθώς και η αβεβαιότητα για το μέλλον της Ευρωζώνης, είχαν αρχίσει ν’ αυξάνουν δραματικά τους κίνδυνους για την Κυπριακή οικονομία. Η κρίση χρέους που επηρέασε δραματικά την Κύπρο, κατά κύριο λόγο μέσω της αύξησης του κόστους δανεισμού (εσωτερικού και εξωτερικού), επέφερα σημαντική πίεση στις δημοσιονομικές αρχές, αφού η Κυπριακή Δημοκρατία αδυνατούσε να δανειστεί σε ευνοϊκούς όρους (Τρέλλη, 2013).

Η αδυναμία των τραπεζών να πετύχουν αύξηση της κεφαλαιακής τους επάρκειας στο 9% λόγω των υποχρεώσεων που επέβαλλε η Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών σε συνδυασμό με το κούρεμα των ελληνικών ομολόγων και τις απώλειες που σήμαινε αυτό για τις τράπεζες δημιούργησε ένα έλλειμμα περίπου 5 δισ. ευρώ, για Λαϊκή και Κύπρου και σε συνδιασμό με τα δημοσιονομικά ελλείματα του κράτους

οδήγησαν την οικονομία στον μηχανισμό στήριξης με όλα τα καταστροφικά αποτελέσματα.

Έτσι λοιπόν, οι διεθνείς οικονομικές αναταραχές αρχικά, επηρέασαν ήπια το χρηματοπιστωτικό κλάδο της Κύπρου, διότι το σύστημα λειτουργούσε με εσωστρέφεια κάτι που σημαίνει ότι οι Κυπριακές τράπεζες δεν ήταν αρκετά εκτεθειμένες σε τοξικά προϊόντα και εξωτερικό δανεισμό. Συνέπεια των διεθνών εξελίξεων ήταν να αυξηθεί το κόστος δανεισμού του χρήματος στην Ευρώπη αλλά και στην παγκόσμια αγορά, γεγονός το οποίο δεν μπορούσε να μην επηρεάσει την Κύπρο (Τρέλλη, 2013).

Αντίστοιχα λοιπόν, οι Κυπριακές τράπεζες ήρθαν αντιμέτωπες με την αναδιάρθρωση του ελληνικού χρέους και την απομείωση των ελληνικών ομολόγων, με τη σημαντική αύξηση των μη εξυπηρετούμενων δανείων και των προβλέψεων, λόγω της επιδεινούμενης οικονομικής κατάστασης στην Ελλάδα, αλλά και τις δύσκολες οικονομικές συνθήκες της κυπριακής αγοράς. Τα δημόσια οικονομικά βρίσκονταν σε αδιέξοδο, και οι συνεχείς υποβαθμίσεις της Κυπριακής Οικονομίας από τους οίκους αξιολόγησης έχουν επηρεάσει την Κυπριακή οικονομία.

Η ανεργία λοιπόν στη Κύπρο είχε διπλασιαστεί μέσα σε τρία χρόνια – από το 2008 έως το 2012, από 3.4% το 2008, σε 7.2% το 2011, με πολύ μεγαλύτερα ποσοστά στην ανεργία των νέων. Ο αριθμός των ανέργων ήταν 14.3 χιλιάδες άτομα το 2008 και το 2011 κυμένεται γύρω στις 30,000 και το 2012 γύρω στις 53.000, σε ποσοστό 12,1% του εργατικού δυναμικού. Οι προβλέψεις δείχνουν ότι ο αριθμός των ανέργων αναμένεται να αυξηθεί τα επόμενα χρόνια φθάνοντας μέχρι και 40% σχεδόν ο ένας στους δύο δεν θα δουλεύει (Κουρσάρης, 2013).

Επίσης, το δημοσιονομικό έλλειμμα αυξήθηκε σημαντικά τα τελευταία τρία χρόνια, όπως θα ήταν αναμενόμενο λόγω των επιπτώσεων της οικονομικής κρίσης, από πλεόνασμα 0.9% το 2008, σε έλλειμμα -6.0% το 2009, και -5.2% το 2010. Θα πρέπει να σημειωθεί, όμως, ότι παρά την αύξηση που είχε το δημοσιονομικό έλλειμμα, παραμένει πιο χαμηλό από το μέσο όρο της ευρωζώνης, 6.0% το 2010 και το ίδιο ισχύει και για το δημόσιο χρέος το οποίο ήταν 60.8% του ΑΕΠ το 2010, ενώ ο μέσος όρος του δημόσιου χρέους στην ευρωζώνη ήταν 85.5% (Κουρσάρης, 2013).

Σύμφωνα με τα στοιχεία του υπουργείου Οικονομικών, το έλλειμμα για την περίοδο Ιανουαρίου-Δεκεμβρίου 2012 μειώθηκε κατά 212,6 εκατομμύρια ευρώ, σε

σχέση με το 2011, πέφτοντας στο 4,9% του ΑΕΠ έναντι 6,1% το 2011. Πρόκειται για το χαμηλότερο επίπεδο από τα πλεονάσματα του 2008 και σαφώς χαμηλότερο από τον αναθεωρημένο στόχο του υπουργείου για έλλειμμα 5,8% το 2012. Τέλος, η μείωση του ελλείμματος αποδίδεται κυρίως στις περικοπές δαπανών, λόγω της εφαρμογής των μνημονιακών μέτρων από το Δεκέμβριο του 2012 (Κουρσάρης, 2013).

Ως εκ τούτου, οι προαναφερθέντες παράγοντες οδήγησαν στις εξής σοβαρές, για τον τόπο και κυρίως τους ανθρώπους, συνέπειες:

- . φεση στην ανάπτυξη με αρνητικά πρόσημα ως προς τη διεύρυνση του εθνικού μας πλούτου
- Κάθετη μείωση των επενδύσεων
- Καλπάζουσα ανεργία, ιδιαίτερα ανάμεσα στους νέους
- Συνεχής μείωση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας
- Ψηλό δημοσιονομικό έλλειμμα και κατακόρυφη αύξηση του δημόσιου χρέους
- Κλονισμός της εμπιστοσύνης στο τραπεζικό σύστημα και επιδείνωση της θέσης και της εικόνας της Κύπρου σε διεθνές επίπεδο
- Έλλειψη ρευστότητας στην κυπριακή αγορά και υψηλό κόστος χρήματος.

2.2 Παράγοντες Επιρροής της Λειτουργίας του Real Estate στη Κύπρο

2.2.1 Η Νέα Γενική Εκτίμηση ως Παράγοντας επιρροής της Λειτουργίας του Real Estate στη Κύπρο

Αποτελεί γεγονός πως με στόχο να υπάρξει μια ομοιόμορφη αλλά και ουσιαστικά μια σύγχρονη αξιολόγηση της ιδιοκτησίας η οποία βρίσκεται στη νήσο της Κύπρου και η οποία ελέγχεται από το Κράτος, επιβλήθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο της Χώρας, η Νέα Γενική Αξιολόγηση σε τιμές από 01.01.2013 και η οποία φυσικά έχει επηρεάσει και αναμένεται να επηρεάσει το χώρο του Real Estate τα επόμενα χρόνια (Ministry of Foreign Affairs, 2015). Οι τιμές αυτές χρησιμοποιούνται

ως βάση με σκοπό την επιβολή των σχετικών φόρων, οπότε και οι πωλήσεις ουσιαστικά των ακινήτων επηρεάζονται σε μεγάλο βαθμό.

Σύμφωνα δε με το ΥΠΕΣ, η εκτίμηση αυτή αναμένονταν να ολοκληρωθεί σε ένα περίπου χρόνο κάτω από τις πρόνοιες του Μνημονίου Συναντίληψης, δηλαδή το 2012. Αποτέλεσε ένα δύσκολο έργο το οποίο αναφέρεται σε τέσσερα (4) βασικά στάδια. Σ' ότι αφορά το πρώτο στάδιο, εκεί αναφέρονται τα εκτιμητικά στοιχεία των ακινήτων, φυσικά και νομικά, σε παγκύπρια βάση. Αναφέρονται επίσης επιθεωρήσεις επί τόπου, χρήση νέας τεχνολογίας, επεξεργασία δορυφορικών εικόνων και πλήρης χρήση συστήματος πληροφοριών.

Για το δεύτερο στάδιο αναφέρεται ότι περιέχει αναλύσεις τιμών ακινήτων ανάλογα με τις συγκριτικές πωλήσεις, κόστη κατασκευής, στοιχεία γεωγραφικών ζωνών, πολεοδομικές ζώνες και είδος ακινήτου. Οι όποιες αναπροσαρμογές έγιναν αναφέρονται όπως και ορισμένα στοιχεία των ακινήτων όπως το εμβαδόν, προσπέλαση και σχήμα. Στο τρίτο στάδιο σχετικά, αναφέρεται η σχετική διενέργεια για την μαζική αξιολόγηση όπως την επιβάλλουν τα διεθνή πρότυπα και η χρήση εξειδικευμένων λογισμικών. Στο τέταρτο στάδιο τέλος, αναφέρονται οι υποχρεωτικοί έλεγχοι για τη ποιότητα των τιμών (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Βάσει των ανωτέρω, σημειώνεται σχετικά πώς από τις αρμόδιες τοπικές αρχές θα μπορούν να ενημερωθούν οι ιδιοκτήτες για την αξία των ακινήτων τους μέσα από την ιστοσελίδα του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας στο www.moi.gov.cy/dls ή τηλεφωνικά, σε ενιαίο παγκύπριο αριθμό έχει ανακοινωθεί μετά τη δημοσίευση των αποτελεσμάτων της νέας Γενικής Εκτίμησης. Αν υπάρξει κάποιο λάθος ή κάποια παράληψη σε ότι αφορά τα στοιχεία των ακινήτων, τότε είναι εφικτή η κατάθεση αίτησης από τον ιδιοκτήτη. Τα λάθη μπορούν να αφορούν στοιχεία του ακινήτου, όπως

- Το Εμβαδό
- Το Έτος ανέγερσης
- Η Πολεοδομική ζώνη
- Στοιχεία Προσπέλασης

Θα πρέπει να σημειωθεί επίσης πως όσοι ιδιοκτήτες διαφωνούν με την αξία της Γενικής Εκτίμησης, έχουν το δικαίωμα να καταθέτουν αίτηση ένστασης στα επαρχιακά Κτηματολόγια και φυσικά να πληρώνουν τα απαραίτητα τέλη. Σημειώνεται επίσης πως οι Οθωμανικοί νόμοι δεν ισχύουν από τη στιγμή που ψηφίσθηκε ο Νόμος για την ακίνητη περιουσία με Αρ. Κεφ. 24 κι ο οποίος ισχύει από τις 01/09/1946. Αλλά και ορισμένοι άλλοι νόμοι όπως ο Νόμος 12 του 1907 που αφορούσε την αξιολόγηση και τη διακατοχή της ακίνητης ιδιοκτησίας (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

2.2.2 Χαρακτηριστικά Στοιχεία της Νέας Γενικής Εκτίμησης στο Χώρο του Real Estate

Με σκοπό να είναι εφικτή η εξασφάλιση και η ομοιομορφία της αξιολόγησης της ακίνητης περιουσίας της Κύπρου καθώς και να υπάρχει σχετικός έλεγχος από το κράτος, εφαρμόσθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο η νέα γενική εκτίμηση σε τιμές ακινήτων από την 01.01.2013. Η Νέα Γενική Εκτίμηση, ολοκληρώθηκε με τη βοήθεια του Μνημονίου Συναντίληψης σε χρονική περίοδο λιγότερη του ενός χρόνου και όπως σημειώθηκε περιέχει τέσσερα (4) βασικά στάδια.

Σημειώνεται επίσης πως η ενημέρωση για τις νέες αξίες των ακινήτων είναι πλέον διαθέσιμες στις τοπικές αρμόδιες αρχές και στη ιστοσελίδα του Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Σύμφωνα με την Νέα Γενική Εκτίμηση, ο ιδιοκτήτης ακινήτου έχει το δικαίωμα ένστασης αν υπάρξει κάποιο λάθος ή κάποια παράληψη σε στοιχεία όπως

- Το εμβαδόν ακινήτου
- Το έτος ανέγερσης του ακινήτου
- Η προσπέλαση του ακινήτου
- Την πολεοδομική ζώνη που ανήκει το ακίνητο

Θα πρέπει να σημειωθεί επίσης πως σε διεθνές αναγνωρισμένες μεθόδους, έχει βασισθεί η νέα Γενική Εκτίμηση. Οι μέθοδοι αυτοί χρησιμοποιούνται στη Κύπρο και αναφέρονται στην

- Συγκριτική μέθοδο
- Μέθοδο κόστους
- Μέθοδος ανάπτυξης

Οι εν λόγω μέθοδοι είναι αναγνωρισμένες σε διάφορα πρότυπα, όπως τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European Valuation Standards), τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards), καθώς και τα Βρετανικά Εκτιμητικά Πρότυπα (RICS Valuation- Professional Standards). Επίσης, λήφθηκε υπόψη η έκδοση «Οδηγίες για Διεθνείς Μαζικές Εκτιμήσεις και σχετική Φορολογική Πολιτική» του Διεθνούς Συνδέσμου Πραγματογνομώνων Εκτιμητών (International Association of Assessing Officers- IAAO) (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Μέσα από τη μελέτη εμπειρογνομώνων του Διεθνούς νομισματικού Ταμείου επιβεβαιώνεται η ορθότητα της μεθοδολογίας της αξιολόγησης από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Οι εμπειρογνώμονες έπειτα από αίτημα του Τμήματος μετακλήθηκαν. Η ημερομηνία της μελέτης είναι Ιανουάριος 2014 με τίτλο *Implementation of the General Valuation for Immovable Property Tax*.

Η Νέα Γενική Εκτίμηση σε τιμές 01.01.2013 και όπως μεταξύ άλλων υπολογίζεται και από τα γραφεία στο χώρο του Real Estate, έγινε με βάση την ισχύουσα νομοθεσία, ήτοι με βάση τις πρόνοιες του Μέρους VII - Εκτίμηση του περί Ακινήτου Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμου, Κεφ. 224. Σύμφωνα με τις πρόνοιες του Άρθρου 2, του νόμου αυτού, καθορίζεται ο ορισμός της “Αξίας Γενικής Εκτίμησης” και ο ορισμός της “αξίας” ως ακολούθως: *Δεν είναι παρά το ποσό το οποίο προκύπτει από τη διενέργεια μιας γενικής εκτίμησης ή και επανεκτίμησης ή αναθεώρησης και μπορεί να είναι κοντά στη αξία. Ο όρος αξία αναφέρεται σε ποσό το οποίο η ακίνητη περιουσία θα μπορούσε να αναμένει αν πωληθεί σε ελεύθερη αγορά από το πωλητή ο οποίος ενεργεί εκούσια σε αγοραστή ο οποίος ενεργεί εκούσια* (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Τονίζεται ότι ο ορισμός της “Αξίας Γενικής Εκτίμησης”, θα πρέπει να ερμηνεύεται σε συνδυασμό με τις πρόνοιες του άρθρου 69(1), του παραπάνω νόμου, σύμφωνα με το οποίο το Υπουργικό Συμβούλιο διατάσσει τη διενέργεια Γενικής

Εκτίμησης για σκοπούς εξασφάλισης σύγχρονης και ομοιόμορφης εκτίμησης της ακίνητης ιδιοκτησίας. “Ομοιόμορφη” εκτίμηση σημαίνει ότι ομάδες ακινήτων με παρόμοια φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά, αναμένεται ότι θα έχουν παρόμοια Αξία Γενικής Εκτίμησης. Λέξη κλειδί αποτελεί η λέξη “ομοιομορφία”, η οποία φανερώνει και τη διαφορά της Γενικής Εκτίμησης από την εξειδικευμένη εκτίμηση που γίνεται για συγκεκριμένο ακίνητο και για συγκεκριμένο σκοπό (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί πως για των υπολογισμών των τιμών των κτιρίων, έχουν χρησιμοποιηθεί τα εξής χαρακτηριστικά:

- Είδος Κτιριακής Μονάδας
- Εμβαδά της Κτιριακής Μονάδας
- Έτος ανέγερσης
- Το έτος ουσιαστικής ανακαίνισης
- Η Κατηγορία (πολυτελείας, κλπ)
- Η Κατάσταση του ακινήτου
- Η Θέα που έχει το ακίνητο

Εκτός όμως των ανωτέρω, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου έχει το δικαίωμα να καταθέσει αίτηση ένστασης. Όσοι ιδιοκτήτες διαφωνούν με την αξία Γενικής Εκτίμησης αλλά όχι με τα στοιχεία του ακινήτου τους είναι σε θέση να καταθέσουν αίτηση ένστασης σε τοπικά Επαρχιακά Κτηματολογικά Γραφεία και να πληρώσουν τα τέλη (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014). Με τη νέα γενική εκτίμηση έχουν καταγραφεί και περιληφθεί από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας 300.000 περίπου νέες περιπτώσεις οπότε η φορολογική βάση μεγαλώνει και αναμένεται ότι η φορολόγηση θα είναι δικαιότερη. Σύμφωνα με τα σχετικά στοιχεία, η συνολική αξία της επικαιροποιημένης ακίνητης ιδιοκτησίας ανέρχεται στα 200 δισεκ. ευρώ περίπου, εξαιρουμένης της κρατικής ιδιοκτησίας (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Η παραπάνω ανακοίνωση δίνει στη δημοσιότητα τη πρόταση που κατέθεσε ο τότε Υπουργός Εσωτερικών για την ακίνητη περιουσία, Νόμος 2014 γύρω από τη επικαιροποίηση των τιμών των ακινήτων σε τιμές 1.1.2013. Σύμφωνα με τα όσα

αναφέρονται στην ανακοίνωση όλη η αξία των ακινήτων υπολογίζεται σε 200 δις. ευρώ χωρίς να υπολογίζεται η κρατική ιδιοκτησία. Σε ότι αφορά την επικαιροποίηση των τιμών είναι υποχρεωτική λόγω της αξιολόγησης της 1.1.1980 (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Το συγκεκριμένο Διάταγμα της Νέας Γενικής Εκτίμησης, δημοσιεύθηκε στο Νοέμβριο του 2013 στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας. Σύμφωνα μ' αυτό το νομοσχέδιο, στόχος είναι ο ανασχηματισμός και ο εκσυγχρονισμός του Νόμου για την ακίνητη περιουσία σύμφωνα με Νόμο 224. Έτσι μ' αυτόν τον τρόπο θα ληφθεί υπόψη η εκτίμηση των ακινήτων σε τιμές του 2013.

Η έννοια της Νέας Γενικής Εκτίμησης καθορίζεται πλέον συγκεκριμένα και ο χρόνος ο οποίος μεσολαβεί ώστε να γίνει η επαναξιολόγηση μετά από πέντε χρόνια σε ένα έτος, διαφοροποιείται σχετικά. Την ίδια στιγμή όμως προσφέρεται και η δυνατότητα για δημοσίευση μιας αξίας γενικής αξιολόγησης σε ηλεκτρονική μορφή. Τα όποια δικαιώματα υποβολής ένστασης, αυξάνονται. Σ' ότι αφορά το ύψος τους θα διαφοροποιείται ώστε να καλύψει ένα μέρος του διοικητικού κόστους (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Πρέπει να αναφερθεί επίσης και το γεγονός ότι ο νομοσχέδιο έχει προωθηθεί μέσα από τα πλαίσια και τις υποχρεώσεις γύρω από το Μνημόνιο Συναντίληψης με την Τρόικα. Συγκεκριμένα, όπως σημειώνεται, αφορά το Μέτρο 3.8 του Μνημονίου για τη διεξαγωγή γενικής εκτίμησης της ακίνητης ιδιοκτησίας σε τιμές 1.1.2013 μέχρι τα μέσα του 2014, βάσει της οποίας έγινε η νέα φορολόγηση από το Τμήμα Εσωτερικών Προσόδων.

2.2.3 Ο Ρόλος της Τεχνολογίας στη Λειτουργία του Real Estate στη Κύπρο

Ο ρόλος της τεχνολογίας θα είναι σημαντικός στα οικονομικά στοιχεία των ακινήτων και ιδιαίτερα στις πωλήσεις αυτών και στην λειτουργία των γραφείων Real Estate για τα επόμενα χρόνια. Η μείωση της ανάγκης για χώρους λιανικού εμπορίου, θα μειωθεί σχετικά από τις διαδικτυακές αγορές. Οι χρόνοι παράδοσης αγαθών που θα είναι περιορισμένοι, θα απαιτήσουν αντίστοιχα αποθήκες που θα πρέπει να είναι κοντά στους πελάτες. Η όποια ζήτηση για γραφεία θα μειωθεί από τη στιγμή που η εργασία

στο σπίτι επίσης, αυξάνεται.

Επίσης, για τις κατασκευαστικές εταιρείες, τα τεχνολογικά επιτεύγματα καθιστούν την κατασκευή οικολογικά αποδοτικών κτιρίων πλέον πιο πρακτική. Η δημιουργία οικολογικών και ακινήτων θ' αποτελέσει μια υπόθεση εύκολη για τις κατασκευαστικές εταιρείες λόγω της ιδιαίτερα ανεπτυγμένης τεχνολογίας. Έτσι θα είναι πιο εύκολο λόγω αυτής της τεχνολογίας, να υπάρξει δυνατότητα μετεξέλιξης της εργασίας των διαχειριστών ακινήτων. Οι ίδιοι θα έχουν τη δυνατότητα για αξιοποίηση τηλεργασίας.

Ωστόσο, ο κλάδος ακινήτων στα παραπάνω, θα έχει σημαντικό ρόλο. Η συμβολή του ιδιωτικού κεφαλαίου για χρηματοδότηση θα είναι επίσης σημαντική. Αύξηση των περιουσιακών στοιχείων θα διαπιστωθεί από τους διαχειριστές ακινήτων όπως και από τους οργανισμούς επενδύσεων. Σημαντικός εταίρος για το κράτος θα είναι το ιδιωτικό κεφάλαιο. Όλο το φάσμα χρηματοδότησης θα πρέπει να αξιοποιηθεί από τους διαχειριστές ακινήτων με νέα ρίσκα που θα πρέπει να αναληφθούν μέσα από επενδύσεις μακροχρόνιες (KPMG, 2014).

Κεφάλαιο 3^ο : Η Επιρροή της Οικονομικής Κρίσης στο Τομέα του Real Estate της Κύπρου την Περίοδο 2015-2025

3.1 Στοιχεία και Τάσεις που Απεικονίζουν την Διαμόρφωση της Λειτουργίας του Real Estate στην Κύπρο την Επόμενη Δεκαετία

Επιχειρώντας μια αποτύπωση των στοιχείων και τάσεων που απεικονίζουν την διαμόρφωση της λειτουργίας του Real Estate στην Κύπρο την Επόμενη Δεκαετία και ιδιαίτερα έως το 2025, θα λέγαμε πως από τις τάσεις του δευτέρου τριμήνου του 2015, διαπιστώνεται πως αγοράστηκαν 16 οικιστικές μονάδες στη Κύπρο. Η ζήτηση των πολυτελή ακινήτων βρέθηκε σε κανονικά επίπεδα αν κι η ζήτηση μειώθηκε γενικά λόγω της οικονομικής κρίσης. Σημειώθηκε άνοδος αντίστοιχα, τα τελευταία τρία χρόνια της τάξης του 88% σε διαμερίσματα με συνολική αξία άνω των 2 εκατομμυρίων ευρώ από το 2012 έως και σήμερα (KPMG, 2014)

Σύμφωνα με στοιχεία του Κτηματολογίου, το 2014 πωλήθηκαν παγκύπρια 38 σπίτια αξίας άνω των 2 εκατομμυρίων ευρώ και 9 διαμερίσματα. Σε σχέση με τις οικίες, 15 βρίσκονται στις επαρχία Λεμεσού, 17 στην επαρχία Πάφου, ενώ από τρία πωλήθηκαν στις επαρχίες Αμμοχώστου και Λάρνακας. Στη Λευκωσία, αν και πρωτεύουσα, την τελευταία τριετία δεν έγινε καμία πώληση ακινήτων αξίας πέραν των 2 εκατ. με εξαίρεση ένα διαμέρισμα το 2012. Στη Λεμεσό πωλήθηκαν έξι (6) από τα εννέα (9) διαμερίσματα και στη Πάφο ένα, Ένα επίσης στην ελεύθερη επαρχία της Αμμοχώστου.

Σημειώνεται δε πως χρονιά ρεκόρ για τα *high-end* ακίνητα υπήρξε το έτος 2014, αφού 47 διαμερίσματα πωλήθηκαν και ουσιαστικά οι πωλήσεις ξεπέρασαν κάθε προηγούμενο. Το 2009 αντίστοιχα, πωλήθηκαν 11, το 2010 περί τα 15, το 2011 στα 25, το 2012 στα 41, το 2013 στα 25 και το 2014 στα 47. Το CEI σημειώνει πως τα περισσότερα από τα ακίνητα αυτής της κατηγορίας, έχουν ορισμένα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά ως εξής:

- Έχουν ολοκληρωθεί πρόσφατα δηλαδή έως το 2012 ή είναι στα τελευταία στάδια κατασκευής
- Είναι παραθαλάσσια ή βρίσκονται σε μικρή απόσταση από την παραλία

Ωστόσο, σημειώνεται πως το ενδιαφέρον για κατοικίες μεμονωμένες κατοικίες μειώνεται γιατί αν και έχουν μια κοντινή απόσταση από τη παραλία και διαθέτουν θέα στη θάλασσα, δεν φαίνεται να ενδιαφέρει τους αγοραστές. Προκειμένου να είναι ενδιαφέρουσα μια πολυτελής κατοικία πρέπει να δίνει πολλές διευκολύνσεις, αλλά και υπηρεσίες στους αγοραστές όπως

- Ασφάλεια
- Ορθή συντήρηση κοινόχρηστων χώρων
- Ορισμένης μορφής υπηρεσίες θυρωρού

Βέβαια με τα περισσότερα παραθαλάσσια τεμάχια να έχουν ήδη αναπτυχθεί ή αγοραστεί από επιχειρηματίες ανάπτυξης γης για τέτοιου είδους έργα, ο όγκος των πράξεων αφορά κυρίως αναπτύξεις που προσφέρουν τις πιο πάνω εξυπηρετήσεις. Όλες

οι πράξεις πολυτελείας που καταγράφηκαν το τέταρτο τρίμηνο του 2014 περιλαμβάνονταν σε μεγάλες αναπτύξεις (KPMG, 2014).

Ωστόσο οι τάσεις δείχνουν μια ιδιαίτερη προτίμηση των αγοραστών στα φθηνά σπίτια. Πρέπει να σημειωθεί ότι οι αγοραστές πολυτελών κατοικιών δεν είναι σταθεροί. Τη διάρκεια 2009-2014 υπήρξαν πωλήσεις της τάξης των 2-3 εκατομμυρίων ευρώ. Από τα 16 ακίνητα που πωλήθηκαν το τέταρτο τρίμηνο του 2014, τα 12 είχαν αξία μεταξύ 2-3 εκατομμυρίων ευρώ. Την ίδια ώρα, η αγορά ακινήτων αξίας πέραν των 5 εκατομμυρίων ευρώ αντιστοιχούσε στο 11% του συνόλου με ιδιαίτερα υψηλή ζήτηση να καταγράφεται τη διετία 2012-2013. Μια τάση που αναμένεται να συνεχιστεί και τα επόμενα χρόνια.

Καταλήγοντας, θα λέγαμε πως επιχειρώντας μια σχετική εξέταση για τις αγοραπωλησίες ανά περιοχή και με μια αποτύπωση των μελλοντικών τάσεων για την επόμενη δεκαετία, θα λέγαμε πως από το έτος 2000 έως το 2012, το μερίδιο αγορών σε πολυτελή ακίνητα είναι ως εξής

- Λεμεσός : 93 πράξεις, 56,7% των αγοραπωλησιών
- Πάφος: 48 πράξεις, 23% των αγοραπωλησιών
- Αμμόχωστος : 12 πράξεις, 7,3% των αγοραπωλησιών
- Λάρνακα: 8 πράξεις, 4,9% των αγοραπωλησιών
- Λευκωσία : 12 πράξεις, 7,3% των αγοραπωλησιών

3.2 Η Διαμόρφωση της Οικονομικής Κρίσης στην Κύπρο και η Οποία θα Επηρεάσει τις Τιμές Ακινήτων την Επόμενη Δεκαετία

Αναφερόμενοι σχετικά στην διαμόρφωση της οικονομικής κρίσης στη Κύπρο και η οποία θα επηρεάσει τις τιμές ακινήτων την επόμενη δεκαετία, αυτό που καταγράφεται το τελευταίο έτος (2014-2015), είναι μια ετήσια γενική ανοδική πορεία των τιμών των ακινήτων στη νήσο της Κύπρου.

Πιο συγκεκριμένα σημειώνεται πως μια ανάλογη αύξηση τιμών είχε παρατηρηθεί τη διάρκεια 1976-1977, όπου σημειώθηκε μια δραματική αύξηση των τιμών κι η βασική αιτία δεν ήταν άλλη από τη εισβολή των Τούρκων και τη μετακίνηση 20.000 προσφύγων σε περιοχές που ήταν ελεύθερες. Είναι γνωστό ότι η τιμή ενός

αγαθού έχει να κάνει με τη προσφορά και τη ζήτηση. Το γεγονός ότι υπήρξε μετακίνηση προσφύγων δεν είχε και τόσο καλή επίδραση στη προσφορά.

Συγκεκριμένα η προσφορά μειώθηκε κατά 37% στη Κυπριακή Δημοκρατία κι η ζήτηση αυξήθηκε από τη στιγμή που Κύπριοι μετακινήθηκαν σε περιοχές ελεύθερες. Η ανάγκη για όσο το δυνατό πιο άμεση ικανοποίηση των αναγκών στέγασης ήταν ακόμα άλλος ένας λόγος σοβαρός όπως και η ανάγκη που είχαν οι πρόσφυγες Κύπριοι να έχουν μια δική τους γη.

Δεν ήταν παράλογο δε ότι μετά την εισβολή οι Κύπριοι ήθελαν να αγοράσουν γη αρχικά για στεγαστικούς λόγους και στη συνέχεια για επενδυτικούς. Κατά τη διάρκεια της επόμενης δεκαετίας και μέχρι το 1995, οι τιμές ήταν φυσιολογικές και κυμαίνονταν στη τάξη του 5-10%. Μέχρι το 2000 δε, σημειώθηκε μείωση των τιμών στο χρηματιστήριο κι μέχρι το 2002 οι άρχισαν να έρχονται στα φυσιολογικά επίπεδα. Πρέπει όμως να σημειωθεί ότι από το 2002 μέχρι και σήμερα οι τιμές ακινήτων αυξάνονται αλλά σε κάποια είδη ακινήτων. Αιτία είναι ορισμένοι παράγοντες, οι οποίοι αναφέρονται σχετικά ως εξής

- Το γεγονός ότι ο μόνος τομέας επένδυσης, ήταν η γη
- Η μείωση των επιτοκίων στην αγορά σπιτιών και οικοπέδων
- Στην αυξημένη προσφορά χρήματος
- Στην καλή πορεία της οικονομίας
- Στη μη πλήρη εκμετάλλευση / αξιοποίηση των υφισταμένων οικιστικών ζωνών (περίκλειστα τεμάχια, κατακράτηση οικοπέδων και γης κτλ)

Η ζήτηση επίσης από Ευρωπαίους για σπίτια και οικοπέδα στην Κύπρο, ήταν ακόμα ένα σημαντικός παράγοντας. Η ζήτηση αυτή υπήρξε και από άλλες χώρες όπως οι αραβικές, και η Ρωσία. Δε πρέπει να αγνοηθεί και η ζήτηση από φοιτητές Πανεπιστημίων ή/και κολεγίων, από ομογενείς και Ευρωπαίους πολίτες ειδικά από χώρες της ανατολής. Τέλος αναφέρεται και η τάση της νεολαίας για να ξεφύγουν από τη οικογένειά τους και να απεξαρτηθούν. Κάποιοι θεωρούν ότι οι τιμές δεν είναι δυνατό να έχουν μια συνεχή αύξηση των τιμών τους. Τουλάχιστον όχι με τον ίδιο ρυθμό. Φυσικό επόμενο είναι να σημειωθούν περιορισμοί σε φυσιολογικά επίπεδα

ειδικά από τη στιγμή που οι παραπάνω παράγοντες πάψουν να υπάρχουν. Είναι εφικτό η αύξηση των τιμών να αναχαιτισθεί. Τρόποι για κάτι τέτοιο είναι οι εξής

- Η καλύτερη εκμετάλλευση των ακινήτων
- Η ορθή αξιοποίηση αυτών
- Η επέκταση των ζωνών αυτών στις αστικές περιοχές
- Η εφαρμογή του αστικού αναδασμού ώστε ν' απεγκλωβιστούν τα περικλειστα κτήματα, να αποκτήσουν δρόμο, ώστε να μπορούν να αξιοποιηθούν οικιστικά από τους ιδιοκτήτες
- Η επιβολή φορολογίας σε κενά οικόπεδα
- Αύξηση συντελεστών δόμησης σε αστικά κέντρα για ανέγερση γραφείων
- Οικιστικές ζώνες σε αστικά κέντρα

Σε καμία περίπτωση όμως η περίπτωση των τιμών των ακινήτων δεν είναι μια φούσκα. Βασικός λόγος για τη αύξηση των τιμών τους ήταν η διαχρονική αύξηση της ζήτησης κι από την άλλη η προσφορά που ήταν μειωμένη. Στην έκθεση Real Estate 2020 Buildingthefuture, είναι λοιπόν ξεκάθαρο ότι όλα τα ακίνητα τα οποία δίνονται για παγκόσμιες επενδύσεις, θα αυξηθεί η τιμή τους πάνω από το 55% και το 2020 θα αγγίξει το ποσό των 45,3 τρις. έναντι του ποσού των 29,0 τρις. που σημειώθηκε το 2012. Μέχρι κι το 2030 η πορεία των τιμών θα είναι ανάλογη αυξητική.

Σημειώνεται δε πως αναδυόμενες οικονομίες όπως η Κύπρος, η πορεία αυτή θα είναι μεγαλύτερη από τη στιγμή που θα υπάρχουν ικανότεροι οικονομικά ενοικιαστές λόγω της οικονομικής ανάπτυξης. Επίσης και τα δικαιώματα ιδιοκτησίας θα είναι βελτιωμένα. Ο τομέας στέγασης την ίδια στιγμή θα βελτιωθεί όπως και τα εμπορικά ακίνητα. Ο ρόλος του ιδιωτικού κεφαλαίου είναι σημαντικός σε ότι αφορά τη χρηματοδότηση των αναγκών για ακίνητα.

Σημαντικός όμως είναι και ο ανταγωνισμός των ακινήτων σε τοποθεσίες ελκυστικές αφού τόσο οι κτηματομεσίτες όσο και οι επενδυτές θα φροντίσουν να αυξήσουν τις αποδόσεις. Παρόλα αυτά όμως θα υπάρξουν και κάποιιοι κίνδυνοι λόγω τις επέκτασης του κλάδου και των συνθηκών που είναι μεταβαλλόμενες. Προβλέπεται δε ότι το σύνολο των ακινήτων που προσφέρονται για επενδύσεις ακινήτων στην Κύπρο θα αυξηθεί κατά 27%, φθάνοντας το 2020 τα \$8,6 τρις, έναντι \$6,8 τρις το 2012.

Μέχρι το 2020, αναμένεται να σημειωθούν στον κλάδο ακινήτων μεταξύ άλλων οι ακόλουθες αλλαγές:

- Θα σημειωθεί σημαντική μετανάστευση μέχρι το 2020 στις εξελεγμένες πόλεις της Κύπρου.
- Σημαντική θα είναι και η αστικοποίηση στις πόλεις αυτές βραδείς ρυθμούς.
- Οι πόλεις αυτές θα αποτελέσουν ευκαιρίες για σημαντικές αποδόσεις
- Ο ανταγωνισμός θα είναι μεγαλύτερος λόγω της ανάπτυξης σε αναδυόμενες οικονομίες
- Η βιωσιμότητα θα επηρεάσει το σχεδιασμό των κτιρίων και έτσι θα δώσει ευκαιρίες αλλά και ρίσκα για διαχείριση ακινήτων στη Κύπρο.

3.3 Συνδυαστικοί Παράγοντες με την Οικονομική Κρίση και οι Οποίοι Αναμένεται να Επηρεάσουν το Κλάδο του Real Estate

Είναι γεγονός ότι η ανάπτυξη των πολυτελών κατοικιών έχει ήδη ολοκληρωθεί κι ότι η προσφορά θα είναι περιορισμένη για τα επόμενα 2-3 χρόνια στο νησί της Κύπρου και εξαιτίας της οικονομικής κρίσης. Έτσι όσα πολυτελή ακίνητα, είναι ακόμα διαθέσιμα, θα παραμείνουν απούλητα και θα περιέχονται σε ήδη ολοκληρωμένες αναπτύξεις ή θα ολοκληρωθούν τα επόμενα χρόνια και έως το 2025.

Σ' ότι αφορά τη Λευκωσία, Λάρνακα κι Αμμόχωστο που οι πολυτελείς κατοικίες δεν είναι και τόσες πολλές, εκεί δεν αναμένεται να υπάρξει κάποια ανάπτυξη. Η περίπτωση της Πάφου αποτελεί ένα ερωτηματικό αφού αν και η προσφορά είναι μεγάλη, σημαντική ζήτηση παρατηρείται στη Πεγεία, Τσάδα και στη Πόλι Χρυσόχους.

Σημαντική μείωση δε θα εισέρθει λόγω της μείωσης των ενοικίων κατά 20-40% σε ότι αφορά τα εμπορικά ακίνητα. Λόγω της χαμηλής χρηματοδότησης οι επενδυτές θα έχουν την ευκαιρία να επενδύσουν σε μεγάλες τιμές. Η αγορά η κτηματομεσιτική θα εξαρτηθεί από τη σχέση πιστωτών και ιδιοκτητών. Ωστόσο και λόγω οικονομικής κρίσης, οι τράπεζες δεν εκποιούν τα ακίνητα και κάνουν αναδιάρθρωση των δανείων τους. Με χαμηλά επιτόκια και μακροπρόθεσμα αφού το κόστος χρηματοδότησης είναι χαμηλό από την Κεντρική Τράπεζα της Ευρώπης και είναι εύκολο για τους δανειστές

να έχουν τα καλύτερα από τα δάνεια και οι ιδιοκτήτες να μη πιέζονται να πουλήσουν.

Επίσης αναφέρονται σχετικά στοιχεία όπως

- Το γεγονός πως όταν η οικονομία σταθεροποιηθεί και τα δανειστικά επιτόκια στα υφιστάμενα δάνεια αρχίσουν ν' αυξάνονται, τότε θα αρχίσει να φαίνεται ποιοι έλυσαν τα προβλήματα τους και ποιοί όχι.
- Θετικό βέβαια το γεγονός ότι δεν υπάρχει, ούτε και θα υπάρξει σύντομα, περαιτέρω αύξηση στην προσφορά νέων εμπορικών ακινήτων (με εξαίρεση σε κάποιες συγκεκριμένες περιοχές και τύπους, όπως το Kings Mall στην Πάφο, γραφειακή χώροι επί της Λεωφόρου Λεμεσού, κτλ).
- Η ζήτηση των ενοικιαστών μεσοπρόθεσμα θα ανακάμψει με χαμηλά ενοίκια.
- Οι επενδύσεις δεν θα ανακάμψουν όμως αφού θα υπάρχει έλλειψη δανεισμού κι η φορολογία ακινήτων θα αυξηθεί
- Σε ενοίκια μετά το 2015-16, θα σημειωθεί στα σταθεροποίηση και μικρές αυξήσεις σε κάποιες περιοχές
- Η αγορά θα κινηθεί μόνο αν η σχέση ενοικίου και τιμής είναι ελκυστική για επενδυτές. Τα μισθώματα θα πρέπει να είναι αυξημένα για κάποιες περιόδους.

3.4 Εισηγήσεις από Μέρους των Κυπριακών Σωματείων και Οργανώσεων του Real Estate στην Κύπρο με Σκοπό την Σταθεροποίηση Τιμών Ακινήτων την Επόμενη Δεκαετία

Αναφερόμενοι σχετικά στις εισηγήσεις των ειδικών στο χώρο του Real Estate με σκοπό την σταθεροποίηση των τιμών ακινήτων την επόμενη δεκαετία, θα λέγαμε πως σε πρώτη φάση, αναφέρουν πως

- Για τους ενοικιαστές, όπως αυτοί διαπραγματευτούν συμβόλαια μακράς διάρκειας σε χαμηλά ενοίκια τα επόμενα χρόνια.
- Για ιδιοκτήτες, συμβόλαια 3-4 χρόνων είναι απαραίτητα, γιατί μετά αναμένεται ότι τα ενοίκια θα αρχίσουν να ανακάμπτουν.
- Για developers, προετοιμασία για ανάπτυξη ακινήτων (π.χ. αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, πολεοδομικές άδειες, κτλ) αλλά όχι ανάπτυξη είναι σχετικά αναγκαία.

Σημειώνεται επίσης πως υπάρχει πιθανότητα να γίνουν κάποια επενδυτικά structures για τους επενδυτές ώστε ο απλός κόσμος να έχει την ευκαιρία να επενδύσει σε εμπορικά που είναι αδύναμα από έλλειψη ρευστών. Είναι όμως απαραίτητο να υπάρχουν κεφάλαια εξ' αρχής. Βέβαια τα capital controls έδωσαν τη χαριστική βολή στα στην αγορά ακινήτων. Επίσης το ίδιο συνέβει και από τη τραπεζική αναταραχή και τη γενική οικονομική κρίση. Η ανεργία πρέπει να μειωθεί και να υπάρξει οικονομική ανάκαμψη. Όλες οι εκτιμήσεις δείχνουν ότι η οικονομική κρίση θα κρατήσει για πολλά χρόνια.

Έπειτα από έρευνα του Πανεπιστημίου Οικονομικών κι του Επαμεινώνδα Πανά φάνηκε ότι η κρίση στην αγορά ακινήτων στη Κύπρο, θα υπάρχει για 1-3 χρόνια ακόμα. Το 95% του κλάδου πιστεύει το ίδιο όπως και το ότι οι οικοδομή θα καταρρεύσει. Σύμφωνα με τον όγκο θα πρέπει η οικονομία να αυξηθεί κατά 626,8% προκειμένου να φτάσει στα επίπεδα που ήταν το 2005. Έτσι θα πρέπει να περάσουν τουλάχιστον 8 χρόνια. Αντίθετα οι όποιες τακτικές εφαρμόζονται στην αγορά ακινήτων οδηγούν σε κατάρρευση (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Σε σχετική έρευνα στο χώρο του Real Estate το έτος 2014, στο ερώτημα για το πόσο θα διαρκέσει η κρίση στην κτηματαγορά, απαντούν σε ποσοστό 94,2% πως αυτή θα διαρκέσει από ένα έως τρία χρόνια. Οι περιορισμοί χρηματοδότησης από τον τραπεζικό τομέα σε συνδυασμό με την αβεβαιότητα που επικρατεί στον πολιτικό και οικονομικό χώρο τους τελευταίους μήνες, ήταν επόμενο να διαμορφώσουν αρνητικές προσδοκίες για την αγορά των ακινήτων. Αυτή η εκτίμηση του 94,2% των ειδικών, για διάρκεια μέχρι τρία χρόνια δεν είναι και πολύ μακριά από αντίστοιχη που δείχνει σχετική μελέτη του ΔΝΤ (KPMG, 2014).

Επίσης, το 21,7% των ειδικών του κλάδου θεωρεί ότι μέχρι και 2 χρόνια θα κρατήσει η κρίση και το 1,4% θεωρεί ότι θα κρατήσει μόνο μήνες. Το 63,8% θεωρεί ότι η κρίση θα διαρκέσει 3 χρόνια. Το 98,8% των ειδικών του κλάδου θεωρεί ότι συνέχεια η κρίση επηρεάζει το κλάδο τους. Πάνω από οκτώ ειδικοί στους δέκα θεωρούν ότι πολλές αρνητικές αλλαγές έχουν συντελεστεί στο κλάδο αυτό Για την μελλοντική οικονομική πορεία της χώρας θεωρείται ότι το μόνο το 26,9% πιστεύει ότι η κατάσταση θα είναι χειρότερη έπειτα από τα μήνες κι μόνο το 73,1% θεωρεί ότι η κατάσταση αυτή

είναι η χειρότερη Πάνω από 7 ειδικοί θεωρούν ότι η κρίση της ελληνικής οικονομίας μπορεί να επιφέρει και το τέλος του κλάδου.

Επίσης, σύμφωνα με τους δείκτες εμπιστοσύνης στη αγορά ακινήτων θα πρέπει να αναμένονται

- Εντονη ύφεση στην κτηματαγορά
- Συνεχόμενη πτώση των τιμών των ακινήτων, πιο μεγάλη σε σχέση με το παρελθόν.
- Το αποτέλεσμα της μεγάλης μείωσης της εμπιστοσύνης, δείχνει μεγαλύτερη απαισιοδοξία για τη μελλοντική πορεία της κτηματαγοράς.

Τέλος, σημειώνεται πως το 94,2% των ειδικών της κτηματαγοράς θεωρεί ότι υπάρχει υπερπροσφορά κατοικιών. Το 74,3% θεωρεί ότι οι τιμές πώλησης των κατοικιών έχουν μειωθεί. Το 75,2% των ειδικών της κτηματαγοράς θεωρεί ότι οι τιμές πώλησης των κατοικιών θα μειωθούν τους επόμενους έξι μήνες. Η οικοδομική δραστηριότητα είναι μειωμένη αλλά τα άσχημα νέα είναι ότι ο σχηματισμός νέων νοικοκυριών είναι αργός.

3.4.2 Ενστάσεις που Αναφέρονται για την Νέα Γενική Εκτίμηση στην Κύπρο και η Οποία θα Επηρεάσει και το Χώρο του Real Estate

Αναφερόμενοι στην διατύπωση και εφαρμογή της Νέας Γενικής Εκτίμησης και η οποία αναμένεται να επηρεάσει και το χώρο του Real Estate, θα λέγαμε πως αναφέρονται και κάποιες ενστάσεις στην εφαρμογή του συγκεκριμένου Νόμου από μέρους των ειδικών του χώρου ως εξής. Όπως σημειώνεται λοιπόν, αναφέρεται πως μέσω της Νέας Γενικής Εκτίμησης, η κυβέρνηση προχωρά σε διπλασιασμό της φορολογίας για την ακίνητη περιουσία και 'έτσι προσφέρει μια πρώτη ιδέα για τις όποιες αλλαγές θα σημειώσει στο τομέα της φορολογίας των ακινήτων ή/και της επικαιροποίησης τιμών από το 2015 και έπειτα (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Οι ειδικοί στο χώρο του Real Estate αναφέρουν πως αναμένεται να μπου στο στόχαστρο του φόρου μικρότερες ιδιοκτησίες ώστε να εισπράττονται κάθε χρόνο περίπου 24,2 εκ ευρώ κάθε χρόνο αντί του ποσού των 10 εκ. ευρώ. Το Υπουργείο Εσωτερικών αποσκοπεί επίσης στο να ορθολογίσει μέσα στο χρόνο ακόμα και αν ο φόρος αυτός πληρώνεται σε τιμές του 1980 και παρότι κάποιες τιμές έχουν αυξηθεί 27 φορές περισσότερο (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Πέντε χρόνια είναι απαραίτητα ώστε να επικαιροποιηθούν οι τιμές και να δοθούν οι πόροι στο κτηματολόγιο, σύμφωνα με το υπουργείο. Έτσι η μοναδική λύση ήταν η αύξηση της φορολογίας σε τιμές του 1980. Επίσης το νομοσχέδιο αυτό αποβλέπει και σε μεταρρύθμιση φορολογίας για την ακίνητη ιδιοκτησία με τη μείωση του αφορολόγητου ποσού (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Επίσης αναφέρεται ως ένσταση και η αύξηση των φορολογικών συντελεστών και των κλιμάκων αξιών ακινήτων. Σημειώνεται επίσης πως έπειτα από συνεννόηση της Κυβέρνησης με τα κόμματα την περίοδο ψήφισης του Νόμου, προωθήθηκαν μέτρα για την αύξηση της φορολογίας της ακίνητης περιουσίας, γεγονός που δείχνει και τη διαφοροποίηση των δεδομένων. Έτσι σύμφωνα με αυτό το συγκεκριμένο νομοσχέδιο θα καταβάλλονται από τους ιδιοκτήτες ακινήτων και περιουσίας ύψους σε τιμές του έτους 1980 από 120 χιλιάδες ευρώ και πάνω. Σε ότι αφορά τη φορολογητέα αξία αναφέρεται ότι μειώνεται από 170 χιλιάδες ευρώ σε 120 χιλιάδες ευρώ, αλλά οι συντελεστές διπλασιάζονται (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Το 2015 λοιπόν, ιδιοκτησίες μέχρι €170,9 χιλιάδες σε τιμές του 1980 δεν καταβάλλουν φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας (98,74% των ιδιοκτησιών). Με βάση το νομοσχέδιο, φόρο δεν θα πληρώνουν οι ιδιοκτησίες μέχρι €120 χιλιάδες ενώ αυτές με αξία €120,001 μέχρι €170 χιλιάδες, θα πληρώνουν φόρο 4 τοις χιλίοις (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014). Η σημερινή νομοθεσία αναφέρει ότι οι ιδιοκτήτες με περιουσία πάνω από 170,9 χιλιάδες μέχρι και 427,2 χιλιάδες είναι υποχρεωμένοι να καταβάλλουν φόρο που αναφέρεται σε 2,5 τις χιλίοις. Όσοι δε ιδιοκτήτες αναφέρονται σε αξία 170,001 μέχρι 300 χιλιάδες, θα πρέπει να

καταβάλλουν φόρο 5 τις χιλίους.

Όσον αφορά ιδιοκτησίες από €427,2 χιλιάδες μέχρι €854,3 χιλιάδες σήμερα καταβάλλουν φόρο 3,5 τοις χιλίους, ενώ με το νέο νομοσχέδιο ιδιοκτησίες από €300,001 μέχρι €500 χιλιάδες θα καταβάλλουν φόρο 6 τοις χιλίους και από €500,001 μέχρι €800 χιλιάδες, 7 τοις χιλίους.

Οι ιδιοκτησίες αξίας €854,3 χιλιάδες καταβάλλουν σήμερα φόρο 4 τοις χιλίους ενώ με βάση το νέο νόμο ο φόρος για αξίας €800 χιλιάδες και άνω ιδιοκτησίες θα είναι διπλάσιος φθάνοντας το 8 τοις χιλίους. Αναμένεται λοιπόν πως τουλάχιστον πέντε χρόνια θα χρειαστούν ώστε να υπάρξει μια νέα αξιολόγηση και μια νέα γενική εκτίμηση για την αξία των ακινήτων σε περιοχές της δημοκρατίας οι οποίες είναι κάτω από το έλεγχο της κυβέρνησης. Οι στρεβλώσεις που θα υπάρξουν για το κτηματολόγιο ωστόσο, θα είναι σημαντικές ().

Σημειώνεται επίσης πως με την αισιόδοξη πρόβλεψη ότι η κρίση στην κτηματαγορά και διαχείριση ακινήτων από μέρους των σχετικών επιχειρήσεων της Κύπρου και αναφορικά με την κατοχή ακινήτων το δεύτερο εξάμηνο του 2015, σημειώνεται από τους ειδικούς πως η περίοδος που διανύουμε είναι η χειρότερη σε τιμές κατοχής και πώλησης ακινήτων των τελευταίων δεκαετιών λόγω των μεγάλων συνεπειών της οικονομικής ύφεσης από το 2008 και έπειτα. Σύμφωνα με τα στοιχεία που εκθέτουν οι ειδικοί της αγοράς στην Κύπρο για παράδειγμα, το πρώτο εξάμηνο του 2015, η κατοχή των ακινήτων, έχει λάβει μια ιδιαίτερα καθοδική πορεία, καθώς οι συμβολαιογραφικές πράξεις έχουν μειωθεί κατά 40% (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Παράλληλα οι τιμές αγοράς των ακινήτων της Κύπρου, έχουν μειωθεί έως και 12%, αλλά δεν προβλέπεται να πιεστούν περαιτέρω, καθώς από το δεύτερο εξάμηνο του έτους τα σημάδια δείχνουν ότι η αγορά θα ανακάμψει σημαντικά, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τις τιμές ενοικίασης. Ειδικότερα σημειώνεται πως η αγορά της αγοράς των ακινήτων στη Κύπρο, σαφώς και έχει επηρεαστεί από τη διεθνή κρίση, και έχει καταγραφεί μια σημαντική ύφεση. Η κρίση δεν ξεκίνησε όμως από την αρχή του 2009, ούτε από τα τέλη του 2008, αλλά από τις αρχές του 2007.

Η αγορά ακινήτων της Κύπρου, επιχειρήθηκε να ανακάμψει κάπως από τις αρχές του 2008□αλλά δεν πρόλαβε, γιατί άρχισαν τα πρώτα σοβαρά σημάδια της διεθνούς κρίσης. Υποστηρίζεται ότι αυτή η αρνητική εικόνα στην κτηματαγορά της χώρας, θα έχει διάρκεια μέχρι τα τέλη του 2015, αρχές του 2016. Εκτιμάται όμως ότι η ανάκαμψη θα έρθει στις αγοραπωλησίες και ενοικιάσεις ακινήτων το δεύτερο εξάμηνο του 2015. Πολλοί περιμένουν ότι η αγορά θα ομαλοποιηθεί, και την κρίση σταδιακά θα αρχίσουν κάποιοι να την ξεπερνούν. Όμως θα πρέπει να επισημανθεί στο σημείο αυτό ότι η αγορά σε τοπικό επίπεδο από τις αρχές του έτους και ιδιαίτερα το τελευταίο τρίμηνο ήταν αρκετά πεσμένη.

Για παράδειγμα ένα σημαντικό στοιχείο που το αποδεικνύει αυτό είναι ότι οι πράξεις ενοικίασης που έχουν μειωθεί έως και 40%, ωστόσο τις τελευταίες χρονικά περιόδους φαίνεται ότι έχει αρχίσει δειλά - δειλά να υπάρχει κάποιο ενδιαφέρον από την πλευρά των αγοραστών. Πάντως έχει περιοριστεί το ενδιαφέρον σε απαιτήσεις όσον αφορά στα τετραγωνικά μέτρα για αγορά κατοικίας. Δηλαδή αυτός που ενδιαφερόταν να αγοράσει το 2014 ένα διαμέρισμα των 120 έως 150 τετραγωνικών μέτρων, το 2015 περιορίζει τις απαιτήσεις του στα 90 - 100 τετραγωνικά.

Συνεπώς, οι αγοραστές συνεχίζουν να περιορίζουν τις απαιτήσεις του σε ό,τι αφορά την παλαιότητα του σπιτιού, στρέφονται δηλαδή στα μεταχειρισμένα, και μειώνουν και τα τετραγωνικά, όπου θέλουν να κατοικήσουν. Οι τιμές δυστυχώς όμως δεν πρόκειται να μειωθούν. Μοναδική εξαίρεση κάποιες ειδικές περιπτώσεις, σε κάποια ακίνητα, όπου κάποιοι επιχειρηματίες, ελεύθεροι επαγγελματίες που δεν θα έχουν πάει καλά οικονομικά, θ' αναγκαστούν να ρευστοποιήσουν κάποια ακίνητα που έχουν. Ο κόσμος που θέλει να επενδύσει στη γη, δεν θα πρέπει μην περιμένει ότι οι τιμές θα πέσουν περαιτέρω, αντίθετα το ν' αυξηθούν θεωρείται σοβαρότερο ενδεχόμενο.

Καταλήγοντας, θα λέγαμε πως οι ειδικοί στο χώρο της κτηματαγοράς και αγοράς ακινήτων συνιστούν προς τους υποψήφιους αγοραστές, ότι σήμερα δεν είναι μόνο ότι έχουν μειωθεί κατά ελάχιστον οι τιμές, αλλά υπάρχουν και αρκετές προσφορές. Δηλαδή μπορεί οι ιδιοκτήτες να μην μειώνουν τις τιμές, αλλά κάποιοι που δεν είχαν σκοπό να εκποιήσουν κάποια ακίνητα, τώρα τα πουλούν, που σημαίνει ότι εντοπίζονται ευκαιρίες στην κτηματαγορά σε επίπεδο Κύπρου και όχι μόνο.

Επίλογος – Συμπεράσματα

Σύμφωνα με όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, θα λέγαμε πως η διαχείριση και αξιοποίηση της περιουσίας και των κληροδοτημάτων των κτιρίων από τις επιχειρήσεις διαχείρισης ακίνητης περιουσίας, υπόκειται τόσο στους κανόνες της χρηστής και επιμελούς διαχείρισης της αλλότριας περιουσίας, όσο και της επιχειρηματικής λογικής και έχει δε ως ειδικότερο στόχο την αύξηση της κεφαλαιϊκής αξίας και των εισοδηματικών αποδόσεων των περιουσιών αυτών.

Ουσιαστικά από το έτος 1996 στη διαχειριστική αρμοδιότητα μιας εταιρίας μπορούν να περιέλθουν με σχετικά διαδοχικά πρωτόκολλα μεταξύ αυτής και του κάθε πελάτη, κινητές αξίες και ακίνητα, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων μπορεί να προέρχεται από δωρεές και κληροδοτήματα διαφόρων διαθετών προς τους πελάτες αυτούς από παλαιότερα έως σήμερα.

Από το έτος 1996 και που ουσιαστικά άρχισε και η ουσιαστική λειτουργία των περισσότερων εταιριών αυτού του είδους, ως βασικός στόχος άρχισε να αναφέρεται η κατά προτεραιότητα αξιοποίηση των απρόσδοων οικοπέδων και ανακατασκευή - ανάπλαση κάποιων σημαντικών κεντρικών, χαρακτηρισμένων ως διατηρητέων κτιρίων.

Ωστόσο εκτός από την διαχείριση ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων, ο κλάδος του Real Estate επηρεάζεται σημαντικά και από την διαχείριση ακινήτων νομικών προσώπων και επιχειρήσεων. Επιχειρώντας μια αποτύπωση των στοιχείων και τάσεων που απεικονίζουν την διαμόρφωση της λειτουργίας του Real Estate στην Κύπρο την Επόμενη Δεκαετία και ιδιαίτερα έως το 2025, θα λέγαμε πως από τις τάσεις του δευτέρου τριμήνου του 2015, διαπιστώνεται πως αγοράσθηκαν 16 οικιστικές μονάδες στη Κύπρο.

Σημειώνεται επίσης πως η ζήτηση των πολυτελή ακινήτων βρέθηκε σε κανονικά επίπεδα αν κι η ζήτηση μειώθηκε γενικά λόγω της οικονομικής κρίσης. Σημειώθηκε άνοδος αντίστοιχα, τα τελευταία τρία χρόνια της τάξης του 88% σε διαμερίσματα με συνολική αξία άνω των 2 εκατομμυρίων ευρώ από το 2012 έως και σήμερα (KPMG, 2014)

Οι ειδικοί στο χώρο του Real Estate αναφέρουν πως αναμένεται να μπουν στο στόχαστρο του φόρου μικρότερες ιδιοκτησίες ώστε να εισπράττονται κάθε χρόνο περίπου 24,2 εκ ευρώ αντί του ποσού των 10 εκ. ευρώ. Το Υπουργείο Εσωτερικών αποσκοπεί επίσης στο να ορθολογίσει μέσα στο χρόνο ακόμα και αν ο φόρος αυτός πληρώνεται σε τιμές του 1980 και παρότι κάποιες τιμές έχουν αυξηθεί 27 φορές περισσότερο (Κυπριακή Δημοκρατία, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, 2014).

Καταλήγοντας λοιπόν, θα λέγαμε πως οι ειδικοί στο χώρο της κτηματαγοράς και αγοράς ακινήτων συνιστούν προς τους υποψήφιους αγοραστές, ότι σήμερα δεν είναι μόνο ότι έχουν μειωθεί κατά ελάχιστον οι τιμές, αλλά υπάρχουν και αρκετές προσφορές. Δηλαδή μπορεί οι ιδιοκτήτες να μην μειώνουν τις τιμές, αλλά κάποιοι που δεν είχαν σκοπό να εκποιήσουν κάποια ακίνητα, τώρα τα πουλούν, που σημαίνει ότι εντοπίζονται ευκαιρίες στην κτηματαγορά σε επίπεδο Κύπρου και όχι μόνο.

Βιβλιογραφία

Ελληνική Βιβλιογραφία

- ❖ Ζεντέλης, Π., (2002), “Real Estate”, Εκδόσεις Παπασωτηρίου
- ❖ Θεολόγη, Κ., (2004), “Πρακτικός Οδηγός Μεσιτικού Επαγγέλματος”, Εκδόσεις Κλειδάριθμος
- ❖ Καραμούζης Ν., Χαρδούβελης Γ., (2011), «Από τη Διεθνή Κρίση στην Κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδος – Τι μας Επιφυλάσσει το Μέλλον», Εκδόσεις Λιβάνης
- ❖ Κιόχος, Π., (2001), “Εισαγωγή στην Εκτίμηση των Ακινήτων και Μέθοδοι Αποτίμησης της Αξίας Αυτών”, Εκδόσεις Σύγχρονη Εκδοτική
- ❖ Ματσαγγάνας Μ., (2011), «Η Κοινωνική Πολιτική σε Δύσκολους Καιρούς, Οικονομική Κρίση, Δημοσιονομική Λιτότητα και Κοινωνική Προστασία», Εκδόσεις Κριτική
- ❖ Σόρος Τζ. (2008), «Η οικονομική κρίση του 2008 και η σημασία της», Αθήνα, Εκδόσεις Λιβάνη
- ❖ KPMG, (2014), Cyprus Real Estate Market Report, KPMG, February, 2014
- ❖ Ministry of Foreign Affairs, (2015), Real Estate Issues

Αναφορές από Οικονομικά Περιοδικά

- Calomiris, C. W., (2011), «Αίτια της κρίσης στην αγορά ενυπόθηκων στεγαστικών δανείων υψηλού κινδύνου», Άρθρο Α.1, Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;, Επιμέλεια Νικόλαος Β. Καραμούζης και Γκίκας Α. Χαρδούβελης, Εκδόσεις Λιβάνη, Αθήνα.
- Collignon, St., (2011), «Η έκδοση ιδιωτικών ομολόγων της Ευρωπαϊκής Ένωσης ως διέξοδος από το ελληνικό δράμα», Άρθρο Δ.2, Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;, Επιμέλεια Νικόλαος Β. Καραμούζης και Γκίκας Α. Χαρδούβελης, Εκδόσεις Λιβάνη, Αθήνα.
- Mayer, Th., (2011), «Διδάγματα από την κρίση χρέους στην Ελλάδα», Άρθρο Δ.1, Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;, Επιμέλεια Νικόλαος Β. Καραμούζης και Γκίκας Α. Χαρδούβελης, Εκδόσεις Λιβάνη, Αθήνα.

- O'Neill, J., (2011), «Κρίση και οικονομικός κύκλος: η άποψη της αγοράς», Άρθρο Α.2, Από τη διεθνή κρίση στην κρίση της Ευρωζώνης και της Ελλάδας: Τι μας επιφυλάσσει το μέλλον;, Επιμέλεια Νικόλαος Β. Καραμούζης και Γκίκας Α. Χαρδούβελης, Εκδόσεις Λιβάνη, Αθήνα.
- Τρέλλη, Α., (2013), Κύπρος: 21,7% Ανεργία - Ετήσια αύξηση 21,7% σημείωσε η ανεργία στην Κύπρο. Ποιες ηλικιακές ομάδες πλήττονται περισσότερο, Μελέτη της Γ.Σ.Π.Ο.Β.Ε.Κ
- Κουρσάρης, Σ. (2013), Γενική Συνομοσπονδία Παγκύπριων οργανώσεων βιοτεχνών επαγγελματιών καταστηματάρχων: Σημείωμα για την Γ.Σ.Π.Ο.Β.Ε.Κ

Ξενογλώσσα Άρθρα

- Correa, P. & Ito M. (2010): *The Impact of the Global Economic Crisis on the Corporate Sector in Europe and Central Asia: Evidence from a Firm-Level Survey*, World Bank Group Enterprise Note No. 8, Financial Crisis Survey/Enterprise Surveys.
- Erol, M., Apak, S., Atmaca, M. & Öztürk, S. (2011): *Management measures to be taken for the enterprises in difficulty during times of global crisis: An empirical study*. Published by Elsevier, Procedia Social and Behavioral Sciences 24, pp.16–32.
- Raghavan, A. (2009): *The Economic Downturn: Coping Strategies and the Way Forward*, VIKALPA, Vol. 34 , No 3, pp. 67-7