

2015

$\mu \pm \ddot{A} \pm 3 \dot{A} \pm \text{AE} \textcircled{R} \textcircled{0} \pm 1 \pm \frac{1}{2} \neg \gg \text{\AA} \tilde{A} \cdot \tilde{A} \ddot{A} \zeta 1$
 $\mu \ddot{A} \zeta \text{\AA} \tilde{A} \zeta \mu \ddot{A} \neg \text{\AA} \zeta \frac{1}{2} \ddot{A} \pm 1 \neg \frac{1}{4} \mu \tilde{A} \pm \frac{1}{4} \mu$
 $\mu \ddot{A} \textcircled{1} \dot{A} \dot{A} \zeta \textcircled{R} \ddot{A} \cdot \hat{A} \zeta \textcircled{1} \textcircled{0} \zeta \frac{1}{2} \zeta \frac{1}{4} \textcircled{1} \textcircled{0} \textcircled{R} \hat{A} \textcircled{0} \dot{A}$
 $\mu \tilde{A} \ddot{A} \zeta \frac{1}{2} \ddot{A} \zeta \frac{1}{4} - \pm \ddot{A} \zeta \text{\AA} \text{ real estate}$
 $\mu \ddot{A} \cdot \frac{1}{2} \mu \dot{A} \zeta \text{\AA} \frac{1}{4} \mu \frac{1}{2} \cdot \mu \textcircled{0} \pm \mu \ddot{A} \mu \neg \pm$

Kouklis, Giannis

$\mu \dot{A} \textcircled{3} \dot{A} \pm \frac{1}{4} \frac{1}{4} \pm \tilde{A} \tilde{A} \cdot \frac{1}{2} \cdot \textcircled{0} \ddot{A} \neg \frac{1}{4} \cdot \tilde{A} \cdot \textcircled{0} \pm 1 \cdot \frac{1}{2} \neg \text{\AA} \tilde{A} \text{\AA} \frac{3}{4} \cdot \textcircled{0} \frac{1}{2} \textcircled{R} \ddot{A} \dot{E} \frac{1}{2}, \text{\AA} \zeta \zeta \gg \textcircled{R} \cdot \dot{A} \zeta \textcircled{1} \ddot{A} \mu \textcircled{0} \ddot{A} \zeta \frac{1}{2} \textcircled{1} \textcircled{0}$
 $\mu \textcircled{0} \textcircled{1} \textcircled{2} \pm \gg \gg \zeta \frac{1}{2} \ddot{A} \textcircled{1} \textcircled{0} \hat{1} \frac{1}{2} \cdot \text{\AA} \textcircled{1} \tilde{A} \tilde{A} \cdot \frac{1}{4} \hat{1} \frac{1}{2}, \pm \frac{1}{2} \mu \text{\AA} \textcircled{1} \tilde{A} \tilde{A} \textcircled{R} \frac{1}{4} \textcircled{1} \zeta \cdot \mu \neg \text{\AA} \zeta \gg \textcircled{1} \hat{A} \neg \text{\AA} \zeta \text{\AA}$

<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.