



**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 απαραίτητως 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