

**Οι επιθυμίες και προτιμήσεις των αγοραστών, ενοικιαστών και επενδυτών της Λεμεσού,
μέσω του μοτίβου ζήτησης και ποιοτικών χαρακτηριστικών των οικιστικών ακινήτων
της πόλης.**

Γεώργιος Τουλιάς

**Πτυχιακή εργασία που υποβλήθηκε για την μερική εκπλήρωση των απαιτήσεων του
μεταπτυχιακού προγράμματος Εκτίμησης και Ανάπτυξης Ακινήτων**

Σχολή Αρχιτεκτονικής, Μηχανικής και Γεωπεριβαλλοντικών Επιστημών

Τμήμα Εκτίμησης και Ανάπτυξης Ακινήτων

Οκτώβριος, 2020

Αναγνωρίσεις και ευχαριστίες:

Πρώτα θα ήθελα να εκφράσω την βαθιά και ειλικρινή ευγνωμοσύνη μου στον υπεύθυνο και επόπτη της διπλωματικής μου εργασίας Δρ. Πέτρο Σιβιτανίδη, διευθυντή του μεταπτυχιακού προγράμματος Εκτίμησης και Ανάπτυξης ακινήτων στο πανεπιστήμιο Νεάπολης Πάφου. Η αφοσίωση, υπομονή, επαγγελματισμός και ο ενθουσιασμός που επέδειξε καθόλη την περίοδο ολοκλήρωσης της διπλωματικής μου εργασίας, αποτέλεσαν φάρο και πηγή έμπνευσης για εμένα. Πέραν τούτου, η αστείρευτη πηγή γνώσεων η οποία διαθέτει και μοιράζει χωρίς ενδοιασμούς στους φοιτητές του, είναι για εμένα ότι καλύτερο έχω λάβει τουλάχιστον σε μορφωτικό επίπεδο. Σας εύχομαι ότι καλύτερο και δύναμη για να συνεχίσετε το δύσκολο έργο σας, αλλά και ένα μεγάλο ευχαριστώ για όσα μας διδάξατε.

Θερμές ευχαριστίες στα πέντε μεσιτικά γραφεία που συνέβαλαν τα μέγιστα για την σύνταξη και έπειτα την περισυλλογή των ερωτηματολογίων της έρευνας. Ευχαριστίες στην Maisson Property Club, Heaven Life Properties, VasMar Real Estate και ονομαστικά στους Σεργκέι και Αλίνα που θέλησαν να κρατήσουν την ανωνυμία των γραφείων τους. Θερμές ευχαριστίες και στους συμμετέχοντες της έρευνας για τον χρόνο και την προθυμία που επέδειξαν για την συμπλήρωση των ερωτηματολογίων.

Περίληψη

Σκοπός. Ο σκοπός αυτής της διπλωματικής εργασίας, είναι η κατανόηση του μοτίβου ζήτησης, επιθυμιών και προτιμήσεων των αγοραστών, ενοικιαστών και επενδυτών της αγοράς οικιστικών ακινήτων της πόλης της Λεμεσού, μέσω των ποιοτικών και τοπικών χαρακτηριστικών που περιβάλλουν τα οικιστικά ακίνητα της πόλης.

Η μελέτη μπορεί να προσφέρει χρήσιμες πληροφορίες σε πολεοδόμους, επαγγελματίες ανάπτυξης γης, μεσίτες και σε άλλους επαγγελματίες στο τομέα της κτηματικής αγοράς της πόλης μέσω της καταγραφής και ανάλυσης των αποτελεσμάτων της, αλλά και να χρησιμοποιηθεί ως βάση για περεταίρω έρευνες και μελέτες.

Μεθοδολογία Ερευνών. Σε συνεργασία με επαγγελματίες στην αγορά οικιστικών ακινήτων της πόλης (μεσίτες που εδρεύουν στην πόλη της Λεμεσού) πραγματοποιήθηκε έρευνα μέσω ερωτηματολογίων που απευθύνθηκε σε ενδιαφερόμενους αγοραστές, ενοικιαστές και επενδυτές που προσεγγίζουν μεσιτικά γραφεία για εύρεση οικιστικών ακινήτων. Το ερωτηματολόγιο περιείχε οκτώ ποιοτικά οικιστικά χαρακτηριστικά τα οποία περιβάλλουν τα οικιστικά ακίνητα της πόλης της Λεμεσού και ζητήθηκε από τους συμμετέχοντες να τα κατατάξουν σύμφωνα με το βαθμό προτίμησής τους. Όντας αρχική έρευνα στην πόλη της Λεμεσού και μετά την βιβλιογραφική ανασκόπηση, ο οικονομικός παράγοντας έχει αποκλειστεί ώστε οι συμμετέχοντες να αναδείξουν τα σημαντικότερα τοπικά ή ποιοτικά οικιστικά χαρακτηριστικά της πόλης. Ως εκ τούτου και εφόσον η αγοραστική δύναμη δεν είναι αποτρεπτικός παράγοντας όσο αφορά τις επιλογές τους ως προς τα προτιμητέα χαρακτηριστικά του ερωτηματολογίου, τα αποτελέσματα της έρευνας αυτής (Έρευνα πελατών) καταγράφονται ως επιθυμίες.

Πραγματοποιήθηκε και δεύτερη έρευνα μέσω ερωτηματολογίων που απευθύνεται σε μεσίτες (Έρευνα μεσιτών) με σκοπό την καταγραφή των σημαντικότερων οικιστικών χαρακτηριστικών των πελατών τους με βάση τα πραγματικά ζητούμενα των πελατών τους και όχι των επιθυμιών τους. Ως εκ τούτου και εφόσον σίγουρα ο οικονομικός παράγοντας επηρεάζει τις επιθυμίες των καταναλωτών, τα αποτελέσματα αυτής της έρευνας καταγράφονται ως πραγματικά ζητούμενα ή προτιμήσεις των καταναλωτών.

Τα ποιοτικά τοπικά χαρακτηριστικά των δυο ερευνών επιλέχθηκαν με βάση την ανασκόπηση εκτενούς βιβλιογραφίας και παρόμοιων ερευνών που πραγματοποιήθηκαν σε διάφορες πόλεις του κόσμου αλλά και με την συμβολή των ειδικών επαγγελματιών που δραστηριοποιούνται στο

τομέα οικιστικών ακινήτων στη Λεμεσό. Πριν την επιλογή των χαρακτηριστικών έγινε ανασκόπηση των οικονομικών συνθηκών και της επίδρασης του ως προς την ζήτηση οικιστικών ακινήτων στη πόλη αλλά και στην επισκόπηση τοπικών οικιστικών χαρακτηριστικών, στο πλαίσιο πάντα της πόλης της Λεμεσού.

Ευρήματα – Η επιθυμία των αγοραστών/ενοικιαστών/επενδυτών ανέδειξε ως πιο σημαντικό τοπικό χαρακτηριστικό, το ακίνητο να βρίσκεται στο παραλιακό μέτωπο της πόλης ή πολύ κοντά σε αυτό (16,24%) και δεύτερο την εύκολη πρόσβαση στην εργασία (15,57%). Οι Κύπριοι ενδιαφερόμενοι αγοραστές/ενοικιαστές/επενδυτές κατέταξαν πρώτο στις επιθυμίες τους την πρόσβαση στην εργασία (17,75%) και δεύτερο την απόσταση από τις λιανικές υπηρεσίες (16,82%). Οι αλλοδαποί συμμετέχοντες ανέδειξαν πρώτο στις προτιμήσεις τους το ακίνητο να είναι στο παραλιακό μέτωπο ή πολύ κοντά σε αυτό (17,15%) και δεύτερο την εύκολη πρόσβαση στο κέντρο της πόλης (16,81%).

Η έρευνα των μεσιτών ανέδειξε ως πιο σημαντικό χαρακτηριστικό ή δημοφιλέστερο ζητούμενο για τους πελάτες τους, την εύκολη πρόσβαση στην εργασία (16,20%) και δεύτερο το ακίνητο να βρίσκεται στο παραλιακό μέτωπο ή πολύ κοντά σε αυτό (15,46%). Όσο αφορά τις προτιμήσεις των Κυπρίων πελατών τους, οι μεσίτες ανέδειξαν πρώτο στις προτιμήσεις τους την εύκολη πρόσβαση στην εργασία (20,51%) και δεύτερο την κοντινή απόσταση από αλλά μέλη της οικογένειας τους (18,80%). Για τους αλλοδαπούς πρώτο στις προτιμήσεις του είναι το ακίνητο να βρίσκεται στο παραλιακό μέτωπο της πόλης ή πολύ κοντά σε αυτό (21,24%) και δεύτερο η εύκολη πρόσβαση στο κέντρο της πόλης (16,99%).

Όσο αφορά τις επιθυμίες και προτιμήσεις των Κυπρίων, οι δυο έρευνες ανέδειξαν στη πρώτη θέση την πρόσβαση στην εργασία αλλά πέραν τούτου, τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά έχουν διαφορετική κατάταξη. Για τους αλλοδαπούς είναι πιο ξεκάθαρα τα πράγματα αφού οι επιθυμίες που καταγράφηκαν στην έρευνα πελατών φαίνεται πως είναι και ζητούμενα αφού και οι μεσίτες έχουν κατατάξει πέντε από τα οκτώ χαρακτηριστικά στις ίδιες θέσεις.

Πίνακας Περιεχομένων

1. Πίνακες	8
2. Εισαγωγή.....	11
3. Ανασκόπηση Βιβλιογραφίας.....	13
3.1 Διαδικασία Επιλογής Κατοικίας και οικιστικές προτιμήσεις.....	13
3.2 Σύνθεση ποιοτικών χαρακτηριστικών της τοποθεσίας και περιβάλλοντα χώρου.....	15
3.3 Τοποθεσία και Αξία ακινήτου.....	16
3.4 Κεντρική τοποθεσία και αξία ακινήτου.....	17
3.5 Επιρροές τοπικών και ποιοτικών χαρακτηριστικών στην αξία του ακινήτου.....	18
3.6 Έρευνες επιθυμιών και προτιμήσεων ποιοτικών και τοπικών οικιστικών χαρακτηριστικών.....	19
3.7 Σύνοψη βιβλιογραφίας	25
4. Δεδομένα Κτηματικής Αγοράς. Κατανόηση μοτίβου ζήτησης και οικονομικών συνθήκων.....	27
4.1 Οικονομικές συνθήκες και ζήτηση ακινήτων.....	28
4.2 Στο πλαίσιο της πόλης της Λεμεσού.....	34
4.3 Δεδομένα κτηματικής αγοράς της πόλης της Λεμεσού.....	35
4.4 Κυβερνητικές αποφάσεις που επηρέασαν την κτηματική αγορά της πόλης.....	36
4.5 Πολυτελή ακίνητα και φαινόμενο των <<ουρανοξυστών>>.....	38
5. Σύνταξη Ερωτηματολογίων και Μεθοδολογία Έρευνας.....	41
5.1 Ερευνητική μέθοδος και περισυλλογή δεδομένων	41
5.2 Μοντέλο πολλαπλών χαρακτηριστικών.....	42
5.3 Καταγραφή δημοφιλέστερων ποιοτικών χαρακτηριστικών βιβλιογραφίας και ταύτιση τους με την Λεμεσό.....	43
5.4 Επιλογή οικιστικών χαρακτηριστικών και πιλοτική χορήγηση	46
5.5 Περισυλλογή δεδομένων, μεταβλητές έρευνας πελατών, οδηγίες και επισημάνσεις προς συμμετέχοντες	48
5.6 Ερωτηματολόγιο έρευνας Μεσιτών (οδηγίες και επεξήγηση).....	50
6. Ανάλυση έρευνας Πελατών.....	51

6.1 Στοιχεία έρευνας και συνολικά αποτελέσματα.....	51
6.2 Τυπική Απόκλιση.....	52
6.3 Ανάλυση κατηγοριών έρευνας – Φύλο	53
6.3.1 Άντρες	53
6.3.2 Άντρες Έγγαμοι.....	54
6.3.3 Άντρες Άγαμοι	55
6.3.4 Συγκριτικά Εγγάμων και Αγάμων αντρών.....	56
6.3.5 Γυναίκες.....	57
6.3.6 Συγκριτικά Αντρών και Γυναικών.....	58
6.4 Κατηγορία – Οικογενειακή κατάσταση.....	59
6.4.1 Έγγαμοι.....	59
6.4.2 Άγαμοι.....	60
6.4.3 Συγκριτικά Εγγάμων και Αγάμων.....	61
6.5 Κατηγορία – Εξαρτώμενα τέκνα/άτεκνοι	62
6.5.1 Με εξαρτώμενα τέκνα.....	62
6.5.2 Άτεκνοι.....	63
6.5.3 Συγκριτικά αποτελεσμάτων με εξαρτώμενα τέκνα και ατέκνων	64
6.6 Κατηγορία Είδος ακινήτου.....	65
6.6.1 Διαμερίσματα.....	65
6.6.2 Μονοκατοικίες.....	66
6.6.3 Συγκριτικά διαμερισμάτων και μονοκατοικιών.....	67
6.7 Κατηγορία - Σκοπός	68
6.7.1 Αγορά ακινήτου	68
6.7.2 Ενοικίαση ακινήτου.....	69
6.7.3 Συγκριτικά αγοράς και ενοικίασης ακινήτου.....	70
6.8 Κατηγορία Υπηκοότητα.....	71
6.8.1 Αλλοδαποί	71
6.8.2 Έγγαμοι αλλοδαποί.....	73
6.8.3 Άγαμοι αλλοδαποί.....	74
6.8.4 Κύπριοι.....	75
6.8.5 Συγκριτικά Κυπρίων και Αλλοδαπών.....	76
6.8.6 Ρώσσοι.....	77

6.8.7	Κινέζοι	78
6.8.8	Έλληνες.....	79
6.8.9	Ισραηλινοί.....	80
7.	Ανάλυση Έρευνας Μεσιτών όσο αφορά τα πραγματικά ζητούμενα των πελατών τους (προτιμήσεις).....	81
7.1	Συνολικά Αποτελέσματα έρευνας μεσιτών.....	81
7.2	Τυπική Απόκλιση.....	82
7.3	Αποτελέσματα μεσιτών για τις προτιμήσεις των αλλοδαπών.....	83
7.4	Αποτελέσματα μεσιτών για τις προτιμήσεις των Κυπρίων.....	84
7.5	Συγκριτικά προτιμήσεων Κυπρίων και Αλλοδαπών.....	85
8.	Σύγκριση Αποτελεσμάτων έρευνας Πελατών και έρευνας Μεσιτών.....	86
8.1	Σύγκριση συνολικών αποτελεσμάτων.....	86
8.2	Συγκριτικά έρευνας πελατών και έρευνας μεσιτών (Κύπριοι).....	87
8.3	Συγκριτικά έρευνας πελατών και έρευνας μεσιτών (Αλλοδαποί).....	88
9.	Συζήτηση και σύνθεση αποτελεσμάτων.....	89
10.	Σύνοψη.....	94
11.	Περιορισμοί.....	96
12.	Εισηγήσεις για περεταίρω έρευνα και μελέτη επι του θέματος	99
13.	Αναφορές	102
13.1	Βιβλιογραφία	102
13.2	Πηγές.....	106
14.	Παραρτήματα.....	109

1. Πίνακες

Πίνακας 1. Πραγματικός ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης 2009-2019

Πίνακας 2. Ανεργία 2008 – 2019 (Στατιστική Υπηρεσία)

Πίνακας 3. Πληθωρισμός 2010 – 2019 (Στατιστική υπηρεσία)

Πίνακας 4. Αριθμός κατατεθειμένων πωλητήριων εγγράφων 2012 – 2019

Πίνακας 5. Δείκτες τιμών κατοικιών ανά επαρχία σε ετήσια μεταβολή

Πίνακας 6. Άδειες οικοδομής

Πίνακας 7. Διοικητικός χάρτης Λεμεσού

Πίνακας 8. Αξία και όγκος συναλλαγών πωλήσεων ακινήτων. Πρώτο εξάμηνο 2019

Πίνακας 9. Αριθμός πωλήσεων πολυτελών οικιών πέραν του €1,5 εκ. Ευρώ 2013 – H12019

Πίνακας 10. Μοντέλο πολλαπλών οικιστικών χαρακτηριστικών

Πίνακας 11. Χάρτης απόστασης κέντρου πόλης Λεμεσού και αυτοκινητοδρόμου

Πίνακας 12. Στοιχεία συμμετεχόντων κατά Υψηλότητα

Πίνακας 13. Συνολικά αποτελέσματα έρευνας πελατών

Πίνακας 14. Τυπική απόκλιση τιμών οικιστικών χαρακτηριστικών

Πίνακας 15. Συνολικά αποτελέσματα Αντρών

Πίνακας 16. Αποτελέσματα εγγάμων αντρών

Πίνακας 17. Αποτελέσματα αγάμων αντρών

Πίνακας 17^A. Συγκριτική ανάλυση αποτελεσμάτων εγγάμων και αγάμων αντρών

Πίνακας 18. Συνολικά αποτελέσματα Γυναικών

Πίνακας 19. Συγκριτική ανάλυση αποτελεσμάτων Αντρών και Γυναικών

Πίνακας 20. Αποτελέσματα εγγάμων

Πίνακας 21. Αποτελέσματα αγάμων

Πίνακας 22. Συγκριτική Ανάλυση αποτελεσμάτων εγγάμων και αγάμων

Πίνακας 23. Αποτελέσματα δείγματος με εξαρτώμενα τέκνα

Πίνακας 24. Αποτελέσματα δείγματος ατέκνων

Πίνακας 25. Συγκριτικά αποτελεσμάτων με εξαρτώμενα τέκνα και ατέκνων

Πίνακας 26 . Αποτελέσματα κατηγορίας διαμερίσματα

Πίνακας 27. Αποτελέσματα κατηγορίας μονοκατοικίες

Πίνακας 28. Συγκριτικά αποτελεσμάτων Διαμερισμάτων και Μονοκατοικιών

Πίνακας 29. Αποτελέσματα κατηγορίας αγορά ακίνητου

Πίνακας 30. Αποτελέσματα κατηγορίας ενοικίαση ακίνητου

Πίνακας 31. Συγκριτικά Ενοικίασης και Αγοράς

Πίνακας 32. Συνολικά αποτελέσματα αλλοδαπών

Πίνακας 33 . Αποτελέσματα εγγάμων αλλοδαπών

Πίνακας 34. Αποτελέσματα αγάμων αλλοδαπών

Πίνακας 35 . Αποτελέσματα Κυπρίων

Πίνακας 36. Συγκριτικά Κυπρίων και Αλλοδαπών

Πίνακας 37. Αποτελέσματα Ρώσων

Πίνακας 38. Αποτελέσματα Κινέζων

Πίνακας 39. Αποτελέσματα Ελλήνων

Πίνακας 40. Αποτελέσματα Ισραηλινών

Πίνακας 41. Συνολικά αποτελέσματα έρευνας μεσιτών

Πίνακας 42. Τυπική απόκλιση έρευνας μεσιτών

Πίνακας 43. Αποτελέσματα Μεσιτών για τις προτιμήσεις Αλλοδαπών πελατών τους

Πίνακας 44. Αποτελέσματα Μεσιτών για τις προτιμήσεις των Κυπρίων πελατών τους

Πίνακας 45. Συγκριτικά αποτελέσματα προτιμήσεων Κυπρίων και Αλλοδαπών

Πίνακας 46. Συγκριτικά αποτελέσματα έρευνας πελατών και έρευνας Μεσιτών

Πίνακας 47. Συγκριτικά αποτελέσματα Έρευνας πελατών (Κύπριοι) και Έρευνας Μεσιτών (Κύπριοι).

Πίνακας 48. Συγκριτικά αποτελέσματα Έρευνας πελατών (Αλλοδαποί) και Έρευνας Μεσιτών (Αλλοδαποί).