Neapolis University

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

Department of Real Estate MSc in Real Estate

2020-10

þÿ « ¿ ¹ ± ¸ ± µ ¯ ½ ± ¹ · µ À ¯ ´ Á ± Ã · Ä ¿ þÿ Ã Ä · ½ ± ³ ¿ Á ¬ º ± Ä ¿ ¹ º ¯ ± Â Ã Ä · ½ š

þÿ § Á ¹ Ã Ä ¿ Æ ® , £ ¬ ² ² ± Â

þÿ Á Ì ³ Á ± ¼ ¼ ± • º Ä ¯ ¼ · Ã · Â º ± ¹ ‘ ½ ¬ À Ä Å ¾ · Â ‘ º ¹ ½ ® Ä É ½ , £ Ç ¿ » ® ‘ Á Ç ¹ Ä µ º Ä ¿ ½ ¹ º ® Â
þÿ “ µ É À µ Á ¹ ² ± » » ¿ ½ Ä ¹ º Î ½ µ 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/11728/11859

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository

Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου

Σχολή Αρχιτεκτονικής και Γεωπεριβαλλοντικών Επιστημών

Τμήμα Εκτίμησης και Ανάπτυξης Ακινήτων

Θέμα: «Ποια θα είναι η επίδραση του Brexit στην αγορά κατοικίας στην Κύπρο»

Ονοματεπώνυμο: Σάββας Χριστοφή

Αρ. Ταυτότητας: 937983

Επιβλέπων Καθηγητής: Πέτρος Σιβιτανίδης

Οκτώβριος 2020

Ευχαριστίες:

Ιδιαίτερες ευχαριστίες στους ανθρώπους που με βοήθησαν, ο καθένας ξεχωριστά με τον δικό του τρόπο, έτσι ώστε να υλοποιηθεί αυτή η μελέτη. Ένα μεγάλο ευχαριστώ στον επιβλέπον καθηγητή της πτυχιακής μου εργασίας, Δρ. Πέτρο Σιβιτανίδη, για τα εύστοχα σχόλια και παρατηρήσεις καθώς και για όλες τις συμβουλές που μου παρείχε από την αρχή μέχρι την ολοκλήρωση αυτής της μελέτης. Επίσης, τον ευχαριστώ θερμά για την εμπιστοσύνη που μου έδειξε για όλο το βοηθητικό υλικό που μου παρείχε.

Ξεχωριστές ευχαριστίες θα ήθελα να εκφράσω στους γονείς μου, Δημήτρη και Αγγελική Χριστοφή, για την υποστήριξη και την αγάπη που μου παρείχαν όλα αυτά τα χρόνια. Επίσης, τους ευχαριστώ για τη συμβολή τους στην ολοκλήρωση της έρευνας ερωτηματολογίων της πτυχιακής μου εργασίας.

Περίληψη:

Το θέμα της συγκεκριμένης έρευνας εστιάζετε στην επίδραση του Brexit στις αξίες των οικιστικών ακινήτων στην Κύπρο. Οι σχέσεις Ηνωμένου Βασιλείου και Κύπρου σχετίζονται άμεσα με την αγορά οικιστικών ακινήτων καθώς εκατομμύρια Βρετανοί τουρίστες εισέρχονται κάθε χρόνο στο νησί για τις διακοπές τους και όχι μόνο.

Η συγκεκριμένη μελέτη η οποία παρουσιάζεται στην παρούσα εργασία αποτελείται από τα ακόλουθα έξι κεφάλαια:

Στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται σχετική μια γενική εισαγωγή που αφορά την μελέτη περίπτωσης και τους λόγους για τους οποίους επιλέχθηκε το συγκεκριμένο ερευνητικό θέμα.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρουσιάζονται διάφορες έρευνες και δεδομένα τα οποία προκύπτουν από σχετική βιβλιογραφία και άρθρα τα οποία συζητούν για τις αξίες των ακινήτων πως επιδρούν σε τέτοιες πολιτικές αλλαγές.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά της μεθοδολογίας η οποία ακολουθήθηκε για την εξαγωγή συμπερασμάτων που προκύπτουν σύμφωνα με τους στόχους της έρευνας.

Στο τέταρτο κεφάλαιο αναφέρεται η σημασία των εισροών ξένων κεφαλαίων και τη συμβολή του Ηνωμένου Βασιλείου στην Κυπριακή Οικονομία και πιο συγκεκριμένα στην Κυπριακή αγορά ακινήτων.

Στο πέμπτο κεφάλαιο παρατίθενται και αναλύονται τα αποτελέσματα που προκύπτουν από την μεθοδολογία και στην συνέχεια παρατίθενται τα ανάλογα συμπεράσματα.

Στο έκτο και τελευταίο κεφάλαιο το οποίο αφορά τα συμπεράσματα της έρευνας αναφέρονται τα πιο σημαντικά ευρήματα της μελέτης.

Περιεχόμενα

Περίληψη: 3
Ενότητα Α 5
Εισαγωγή 5
Στόχος της ερευνητικής μελέτης 5
Ιστορικό 5
Λόγοι της απόφασης για την επιλογή της ερευνητικής μελέτης 5
Συνοπτική περιγραφή της μελέτης 6
Ενότητα Β 6
Ανασκόπηση Βιβλιογραφίας 6
Εισαγωγή 6
Παγκοσμιοποίηση και Αγορά Ακινήτων 6
Η επίδραση του Brexit στην Ε.Ε.: Οικονομία και Αγορά Ακίνητων 9
Συζήτηση και Συμπεράσματα Βιβλιογραφίας 14
Περιορισμοί στη Βιβλιογραφία 16
Ενότητα Γ 17
Δεδομένα και Μεθοδολογία 17
Εισαγωγή 17
Στόχοι της έρευνας 17
Ερευνητική προσέγγιση 17
Περιορισμοί στην μεθοδολογία 18
Ενότητα Δ 20
Εισροές Ξένων Κεφαλαίων και η συμβολή τους στην Οικονομία και στην Κυπριακή Αγορά Ακινήτων 20
Εισαγωγή 20
Ροές Κεφαλαίων: Ορισμός και Συμβολή 20
Η συμβολή του διεθνές εμπορίου στην ευρύτερη οικονομία 21
Εισροές/ εκροές κεφαλαίων της Κύπρου 22
Εισροές κεφαλαίων στην Κύπρο από το Ηνωμένο Βασίλειο 22
Ενότητα Ε 24
Συζήτηση Αποτελεσμάτων 24
Εισαγωγή 24
Αποτελέσματα ερωτηματολογίων και ανάλυση των απαντήσεων 24
Συζήτηση αποτελεσμάτων και συμπεράσματα 37
Ενότητα ΣΤ 38
Συμπεράσματα 38
Βιβλιογραφία 39
Παραρτήματα 41
Παράρτημα Α` - Ερωτηματολόγιο 41
Παράρτημα Β`- Ποσοτικά Δεδομένα 43

Ενότητα Α

Εισαγωγή

Στόχος της ερευνητικής μελέτης

Στόχος της παρούσας μελέτης είναι να εξετασθεί πώς το «Brexit» αναμένεται να επηρεάσει άμεσα την αγορά κατοικιών στην Κύπρο. Το «Brexit» θεωρείται ως μια μελέτη περίπτωσης πολιτικής αλλαγής στην Ευρωπαϊκή Ένωση με μακροχρόνιες επιδράσεις όχι μόνο στην προσφορά και ζήτηση των ακινήτων αλλά και στην οικονομική και επενδυτική συμπεριφορά των ατόμων σαν σύνολο.

Ιστορικό

Η Βρετανική αγορά και η αγορά κατοικίας στην Κύπρο έχουν μια μακρά και θετική σχέση. Οι επενδυτικές ευκαιρίες στην Κύπρο στον τομέα των ακινήτων συνέβαλαν στη δημιουργία ενός κλίματος βεβαιότητας και έτσι, χρόνο με τον χρόνο, αυξάνονταν τα Βρετανικά κεφάλαια στην Κύπρο και ταυτόχρονα οι επενδύσεις σε ακίνητα. Συγκεκριμένα, στατιστικές μετρήσεις που πραγματοποιήθηκαν το 2011 και αφορούσαν τον πληθυσμό της Κύπρου ανάλογα με την ιθαγένεια, έδειξαν ότι το 4% του συνολικού πληθυσμού που διαμένουν μόνιμα στην Κύπρο είναι Βρετανικής ιθαγένειας (Διάγραμμα 1). Σύμφωνα με το Υπουργείο Εξωτερικών της Κυπριακής Δημοκρατίας και το άρθρο που δημοσιεύτηκε το 2016, η Κύπρος το 2011 λόγω των οικονομικών δραστηριοτήτων της προσέλκυσε άμεσες ξένες επενδύσεις (ΑΞΕ) από το Ηνωμένο Βασίλειο που ανέρχονταν στα 102εκ. ευρώ.

Λόγοι της απόφασης για την επιλογή της ερευνητικής μελέτης

Η έξοδος του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Brexit) θα έχει εκτεταμένες συνέπειες για το Βρετανικό χρηματοπιστωτικό τομέα, αφού το Λονδίνο έως και σήμερα αποτελεί την πρωτεύουσα της οικονομίας της Ευρώπης (Jakob Methle & David Pothler, 2016). Οι χώρες μέλη της Ε.Ε που τείνουν να υποστούν το μεγαλύτερο πλήγμα από το «Brexit» είναι η Ολλανδία, η Ιρλανδία και η Κύπρος καθώς οι χρηματοοικονομικοί δεσμοί μεταξύ αυτών των χωρών και του Η.Β ως προς τις δραστηριότητες τους ενδέχεται να αντιμετωπίσουν μεγάλο πλήγμα στο μεταξύ τους εμπόριο καθώς και στις ξένες επενδύσεις (Gregor Irwin, 2015).

Η απόφαση του δημοψηφίσματος (Brexit Referendum) για αποχώρηση του Η.Β από την Ε.Ε δημιούργησε αβεβαιότητα αλλάζοντας τις ισορροπίες και την αντίληψη του κόσμου για τον κίνδυνο, επηρεάζοντας όλες τις παγκόσμιες αγορές σε διάφορους βαθμούς. Μια από αυτές τις αγορές που επηρεάζονται είναι η αγορά ακινήτων, όπου οι προοπτικές έχουν αλλάξει ασύμμετρα, καθώς η ζήτηση για ακίνητα αυξάνεται σε αβέβαιους καιρούς λόγω των REITs

(Real Estate Investment Trusts) και των κεφαλαίων που μετριάζονται από την αυξανόμενη ζήτηση για άμεση ιδιοκτησία σε συγκεκριμένους τομείς και δικαιοδοσίες (Yolande Barnes, 2016).

Συνοπτική περιγραφή της μελέτης

Η μελέτη εξετάζει τις υφιστάμενες τάσεις της αγοράς οικιστικών ακινήτων στην Κύπρο, κατά την διάρκεια των συζητήσεων γύρω από το Brexit και προβλέπει τις πιθανές επιπτώσεις του επάνω στην αγορά αυτή για τα επόμενα χρόνια. Για σκοπούς της μελέτης έγινε ανασκόπηση βιβλιογραφίας για την καταγραφή των υφιστάμενων επιπτώσεων ή προβλέψεων για τις πιθανές επιπτώσεις της αγοράς οικιστικών ακινήτων τόσο στην Κύπρο όσο και σε άλλες χώρες μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως αυτές έχουν δημοσιοποιηθεί μέσω ακαδημαϊκών αλλά και επαγγελματικών ερευνών. Κατόπιν, εξετάζει τις απαντήσεις των ερωτηματολογίων που δημιουργήθηκαν, τα οποία έχουν απαντηθεί από επαγγελματίες οι οποίοι αποτελούν σημαντικό ρόλο στην αγορά αυτή και των οποίων οι απαντήσεις προβάλουν τις όποιες επιδράσεις επηρέασαν την αγορά ακινήτων κατά το Brexit. Ακολούθως και αφού γίνει η ανάλυση και η παρουσίαση των αποτελεσμάτων της ερευνητικής διαδικασίας, γίνετε συζήτηση και συσχετισμός των αποτελεσμάτων με την σχετική βιβλιογραφία για την εξαγωγή των συμπερασμάτων.

Ενότητα Β

Ανασκόπηση Βιβλιογραφίας

Εισαγωγή

Ο στόχος αυτής της ενότητας είναι η ανασκόπηση της υπάρχουσας βιβλιογραφίας που αντιστοιχεί σε αυτή την ερευνητική μελέτη για το «Brexit» ως εξωτερικότητα και ποια η επίδραση της σε ξένες αγορές. Θα γίνει αναφορά σε διάφορες θεωρίες και άλλες ερευνητικές μελέτες που αναπτύχθηκαν για τη μελέτη περίπτωσης του «Brexit» και την επίδραση που αναμένεται να έχει τόσο στις οικονομίες των υπόλοιπων Ευρωπαϊκών χωρών όσο και στην αγορά ακινήτων τους. Τέλος, θα γίνει αναφορά σε έρευνες που εξετάζουν και αναλύουν τους παράγοντες που επηρεάζουν άμεσα τις αξίες των κατοικιών.

Παγκοσμιοποίηση και Αγορά Ακινήτων

Η ακίνητη περιουσία ιστορικά θεωρείται ως τοπικό φαινόμενο καθώς κατανέμεται ανάμεσα στα λιγότερο “εμπορεύσιμα” προϊόντα. Παρόλα αυτά έχει την ιδιότητα ενώ είναι φυσικά

ακίνητη, να μπορεί να αγοραστεί τόσο εγχώρια όσο και σε διεθνές επίπεδο. Η τιτλοποίηση και η ανάπτυξη των χρηματοοικονομικών προϊόντων σε διεθνές επίπεδο αυξάνουν τις συναλλαγές και κατ' επέκταση προσδίδουν ρευστότητα αυξάνοντας παράλληλα την εμπορευσιμότητα των ακινήτων μέσω της δυνατότητας του δανεισμού. Η συμβολή της παγκοσμιοποίησης στο τομέα των ακινήτων θεωρείτε πλέον μέρος του οικονομικού κύκλου. Οι διασυνοριακές επενδύσεις τις περισσότερες φορές αφορούν ακίνητη περιουσία και επενδύσεις χαρτοφυλακίων.

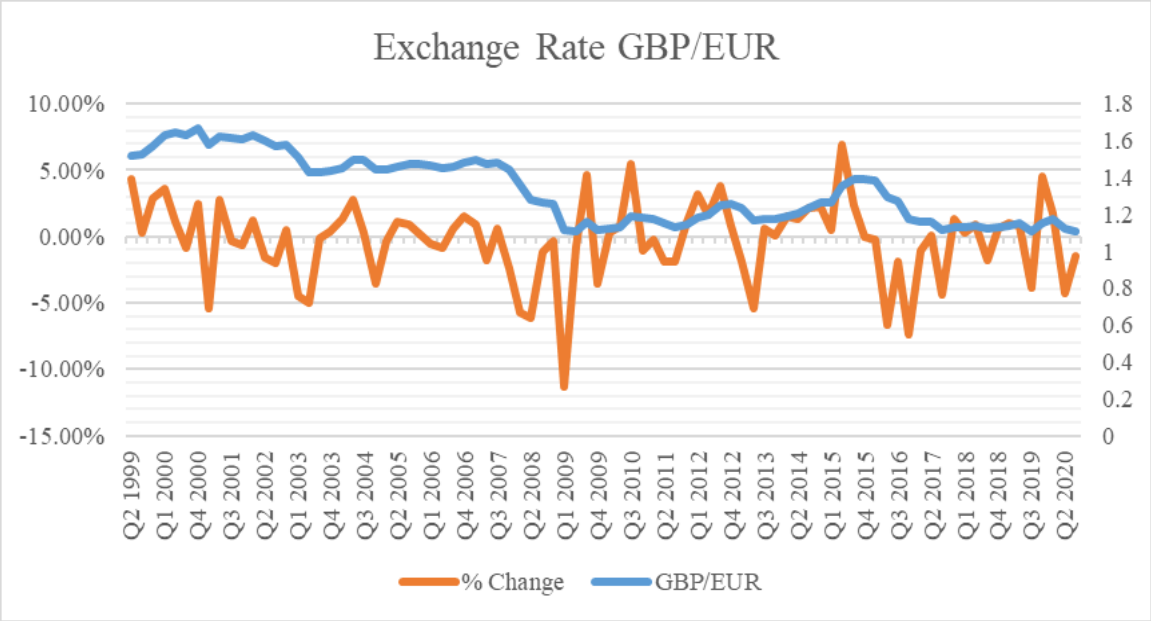
Η βιομηχανία των ακινήτων εκτείνετε σε διάφορες άλλες βιομηχανίες, συμπεριλαμβανομένου του ιδιωτικού τομέα που παρέχουν διάφορες υπηρεσίας, κυρίως στο κατασκευαστικό τομέα και στο τομέα της χρηματοδότησης. Το μεγαλύτερο ποσοστό που απασχολείτε πλέον σε αυτούς τομείς σχετίζεται με την χρηματοδότηση ακινήτων και τη βιομηχανία των ενυπόθηκων δανείων, αλλά και άλλων χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων (Bardhan and Kroll, 2003 and 2007)

Η ακαδημαϊκή βιβλιογραφία σχετικά με την επίδραση των συνδικαλιστικών οργανώσεων και της παγκοσμιοποίησης γενικά στο τομέα των ακινήτων είναι σπάνια. Τα φαινόμενα αυτά αν και εμφανίζονται συχνά στα διεθνή οικονομικά και στα οικονομικά των ακινήτων, συνυπάρχουν σε ξεχωριστές κατηγορίες θεωριών και σπάνια γίνετε ταυτόχρονη παραπομπή σε αυτά.

Παρά την ταχεία ανάπτυξη της παγκοσμιοποίησης, η αγορά των ακινήτων επηρεάζεται κυρίως από τις τοπικές παραμέτρους όπως την τοπική οικονομία, την γνώση και τους θεσμούς. Γενικότερα, η παγκοσμιοποίηση ως διεθνής φαινόμενο συνέβαλε και βοήθησε στην ανάπτυξη σημαντικών οικονομικών, πολιτικών και κοινωνικών αλλαγών (Gonzalez, 2016).

Αντιθέτως, το Brexit ως ένα γεγονός που ωθεί το Ηνωμένο Βασίλειο σε μια κλειστή οικονομία καταργώντας τους θεσμούς και τα πλεονεκτήματα μιας ανοικτή ενιαίας αγοράς (φαινόμενο της παγκοσμιοποίησης), αναμένεται να έχει αντίθετα αποτελέσματα από αυτάς της έρευνας των Bardhan and Kroll (2007).

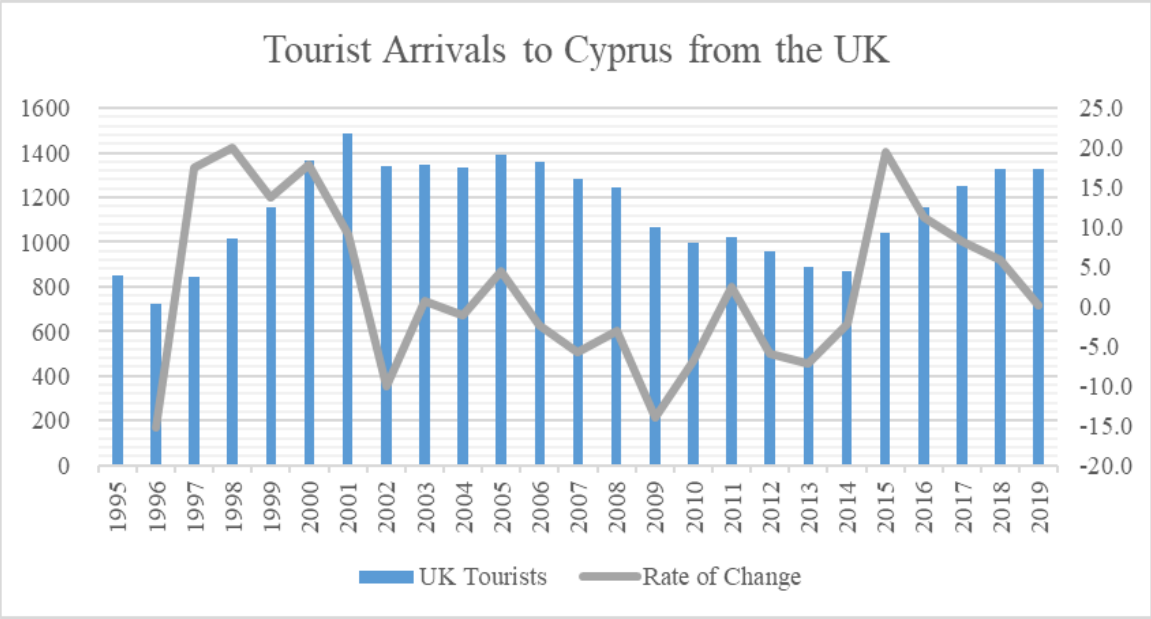
Από την ημερομηνία ανακοίνωσης του δημοψηφίσματος παρατηρήθηκε πτώση της στερλίνας με αποτέλεσμα την μείωση της αγοραστικής της δύναμης έναντι των άλλων νομισμάτων. Το γεγονός αυτό με την σειρά του αναμένεται να επηρεάσει τις διασυνοριακές επενδύσεις από Βρετανούς, όπως επίσης και τη κατά κεφαλή δαπάνη των Βρεττανών τουριστών και όταν επισκέπτονται τις λοιπές χώρες τις Ευρώπης και γενικότερα τον τουρισμό.



Πίνακας 1, Συνάλλαγματικη Ισοτιμία £/€, EUROSTAT.

Συνεπώς, οι εξαρτώμενες από το Ηνωμένο Βασίλειο ξένες οικονομίας αναμένεται να επηρεαστούν άμεσα καθώς θα υπάρχει μείωση εισροών κεφαλαίων είτε από πλευράς επενδύσεων είτε από πλευράς τουρισμού.

Παρόλα αυτά, όπως φαίνεται στον Πίνακα 2, με βάση τα νούμερα του τουρισμού που κατέγραψε το υπουργείο οικονομικών της Κύπρου, φαίνεται ότι ο τουρισμός από το Ηνωμένο Βασίλειο έχει αυξητική τάση από το 2016, δηλαδή από την χρονιά που έγινε η ανακοίνωση του δημοψηφίσματος για την έξοδο του ΗΒ από την Ευρωπαϊκή Ένωση.



Πίνακας 2, Αφίξεις Τουρισμού προς Κύπρο από Ηνωμένο Βασίλειο, CYSTAT.

Η επίδραση του Brexit στην Ε.Ε.: Οικονομία και Αγορά Ακίνητων

Σύμφωνα με τον Mark Weinrich (2016) το πρώτο τρίμηνο του 2016 οι τιμές κατοικιών αυξήθηκαν 3.0% σε όλη την Ευρωζώνη και 4.0% σε όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση, σε σύγκριση με το ίδιο τρίμηνο του προηγούμενου έτους. Οι μικρότερες αυξήσεις ή οι μεγαλύτερες μειώσεις κατά το ίδιο τρίμηνο καταγράφηκαν σε Κύπρο και Ιταλία με μείωση των τιμών της τάξης του 1,2% , ενώ σε Κροατία(+0.6%), Φινλανδία και Γαλλία(+0.8%) καταγράφεται πολύ μικρή αύξηση. Από την άλλη η αγορά κατοικιών στις περισσότερες χώρες μέλη της Ε.Ε σύμφωνα με στοιχεία έχουν φθάσει σε αποκορύφωμα των τιμών. Η αυξητική τάση των τιμών στα οικιστικά ακίνητα στην Ευρώπη συνεχίζεται μέχρι σήμερα, όπου σύμφωνα την τελευταία έρευνα φαίνεται η Κύπρος να καταγράφει αύξηση των τιμών ακινήτων 0.6% από τα προηγούμενα έτη (Mark Weinrich, 2018 - 2020). Παρόλα αυτά το «Brexit» είναι απίθανο να έχει δραματικές επιπτώσεις στην Ευρώπη όσον αφορά τον κατασκευαστικό τομέα (Mark Weinrich, 2016).

Στα ερωτήματα που τίθενται σχετικά με τις επιπτώσεις του «Brexit» στη συμπεριφορά των ανθρώπων και γενικότερα της οικονομίας στο Η.Β, οι Berthold Busch και Jürgen Matthes (2016) ισχυρίζονται ότι η υψηλή αβεβαιότητα του «μετά-Brexit» δημιούργησε μεγάλο πλήγμα στην ψυχολογία επενδυτών και καταναλωτών και επιπλέον οδήγησε στη σημαντική πτώση της στερλίνας. Υποστηρίζουν επίσης, ότι η οικονομία του Η.Β ενδέχεται να υποστεί πλήγμα καθώς η Ε.Ε είναι ο κύριος εταίρος όσον αφορά το εμπόριο και τις συναλλαγές και αυτό σημαίνει κίνδυνο για τη Βρετανία να χάσει την πρόσβαση της στην ενιαία αγορά της Ε.Ε. Επιπρόσθετα, αναμένεται να αυξηθεί και το κόστος των εμπορικών συναλλαγών με αποτέλεσμα οι εταιρείες της Ε.Ε που εδρεύουν στη Βρετανία αλλά ακόμη και μεγάλες Βρετανικές εταιρείες να μεταφερθούν σε άλλη χώρα της Ε.Ε (Berthold Busch & Jürgen Matthes, 2016).

Τα αποτελέσματα του «Brexit» είναι αβέβαια και η αβεβαιότητα σ` αυτή τη φάση έχει αρνητική επίδραση στην οικονομική επίδοση και στην αποτίμηση της αξίας των ακινήτων. Λόγω του υψηλού βαθμού αβεβαιότητας για την οικονομία του Η.Β. θα δημιουργηθεί πλήγμα στην ανάπτυξη της οικονομίας, το οποίο θα οδηγήσει τους Βρετανούς σε προληπτική αποταμίευση των χρημάτων τους και σε αναβολή επενδυτικών αποφάσεων (Wielechowski M. & Czech K.,2016).

Για το ερώτημα που δημιουργείται σχετικά με τις επιπτώσεις στην οικονομία του Η.Β, που αφορά το πλήγμα που δέχθηκαν οι χρηματοοικονομικές αγορές και την πτώση της στερλίνας, ο Zoltan S. (2016) υποστηρίζει ότι στις αρχές του Αυγούστου του 2016 οι αγορές

είχαν αντιδράσει ψύχραιμα όσον αφορά το «Brexit» και ότι η στερλίνα έχει διορθωθεί κατά 10% έναντι των ξένων νομισμάτων. Αντίθετα, όσον αφορά την αγορά ακινήτων ο Zoltan S. (2016) κάνει λόγο για τα επόμενα τρίμηνα (από τον Ιούνιο του 2016 «Brexit Referendum») ότι αναμένονται αρνητικές επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων του Ηνωμένου Βασιλείου λόγω ανασφάλειας των επενδυτών και των κατασκευαστών. Μακροπρόθεσμα ενδέχεται να υπάρξουν ευκαιρίες για επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία που σπάνια εμφανίζονται στην αγορά σε διαστήματα οικονομικής κρίσης και αβέβαιους καιρούς. Το ενδιαφέρον εστιάζεται στην αγορά ακινήτων της ηπειρωτικής Ευρώπης, όπου δεν υπόσχεται τις αποδόσεις των τελευταίων χρόνων αλλά υπόσχεται ελκυστικές συνολικές αποδόσεις για επενδύσεις σε ακίνητα (Zoltan Szelyes, 2016).

Το δημοψήφισμα "Brexit" έχει δημιουργήσει ένα αρνητικό περιβάλλον που βλάπτει την εμπιστοσύνη και την όρεξη τόσο για εγχώριες επενδύσεις όσο και για επενδύσεις στην ευρύτερη αγορά της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ωστόσο, δεν θα επηρεαστούν όλα τα κράτη-μέλη της Ε.Ε. στον ίδιο βαθμό καθώς τη μεγαλύτερη επίδραση θα λάβουν οι χώρες που συνδέονται με το Η.Β. σε οικονομικό και επενδυτικό επίπεδο. Σύμφωνα με «Μετρήσεις Έκθεσης» που πραγματοποιήθηκαν από το "Global Counsel" η Ολλανδία δείχνει να δέχεται τη μεγαλύτερη επίδραση τις περισσότερες συνέπειες, και ακολουθούν η Ιρλανδία και η Κύπρος ως οι χώρες-μέλη με την περισσότερη έκθεση. Αυτό οφείλεται στην ισχυρή σχέση των χωρών αυτών με το Η.Β. όσον αφορά το εμπόριο, τους επενδυτικούς και χρηματοοικονομικούς συνδέσμους, αλλά και τα κοινά στοιχεία στο νομοθετικό πλαίσιο που ακολουθούν. Συγκεκριμένα, η Κύπρος ανεξάρτητα από το μέγεθος της ή τη γεωγραφική θέση της σε σχέση με το Ηνωμένο Βασίλειο, έχει ισχυρούς δεσμούς που προκύπτουν από ιστορικούς και πολιτιστικούς παράγοντες, καθιστώντας την πιο εκτεθειμένη από τα υπόλοιπα κράτη μέλη. Ο συγγραφέας εστιάζει στο γεγονός ότι κατά το έτος 2013 η Κύπρος εξήγαγε 1,3 δις. Ευρώ στο Ηνωμένο Βασίλειο, ποσό που ξεπερνά το 7% του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ), παρόλο που η Κύπρος έφερε ένα μικρό εμπορικό έλλειμμα και ενώ η πλειοψηφία των Κυπριακών εξαγωγών ήταν σε υπηρεσίες. Κατ` επέκταση συμπεραίνει ότι το γεγονός αυτό αντανακλά τις εκτεταμένες συνδέσεις του χρηματοπιστωτικού τομέα μεταξύ των δύο χωρών, βρίσκοντας τις κυπριακές τράπεζες να διατηρούν σημαντικές συναλλαγές και να αντλούν καταθέσεις από το Η.Β. Επίσης, η Κύπρος μέχρι το 1960 ήταν βρετανική αποικία και μέχρι σήμερα μέλος της Κοινοπολιτείας και έδρα δύο κυρίαρχων βρετανικών στρατιωτικών βάσεων. Το γεγονός αυτό διατηρεί ισχυρές τις κοινωνικές σχέσεις μεταξύ των ανθρώπων των δύο χωρών, πράγμα που καθιστά

την Κύπρο σε θέση να φιλοξενεί περισσότερο από ένα εκατομμύριο Βρετανούς επισκέπτες κάθε χρόνο και παράλληλα πιο εκτεθειμένη στις επιπτώσεις του Brexit (Gregor Irwin, 2015).

Οι J. W. Velthuijsen, S. Eickermann-Riepe και U. Stoschek (2016) αναφέρουν ότι το Brexit θα επηρεάσει όχι μόνο την οικονομία αλλά και τον τομέα των ακινήτων, θέτοντας τις απόψεις τους σε σχετική έρευνα που δημοσιεύτηκε με θέμα "Brexit Monitor: Impact on the real estate sector". Η έρευνα αυτή υποστηρίζει ότι το "Brexit" δεν αποτελεί μόνο κίνδυνο για το μέλλον των ακινήτων σε χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης αλλά μπορεί να δημιουργήσει και ευκαιρίες. Αρχικά, εστιάζει στην πτώση της στερλίνας μετά το δημοψήφισμα έναντι των ξένων νομισμάτων, όπου φαίνεται ότι η αξία της έφτασε στο χαμηλότερο επίπεδο, κάτι το οποίο έχει να παρουσιαστεί πάνω από 30 χρόνια. Ακολούθως, κάνει λόγο για τις εταιρείες που εδρεύουν στο Ηνωμένο Βασίλειο και τις αποφάσεις που θα πάρουν για το αν θα μεταφερθούν σε περιοχές έξω από το Η.Β. Το γεγονός αυτό δημιουργεί αυτόματα επενδυτικές ευκαιρίες αφού θα αυξηθεί η ζήτηση για εμπορικά και οικιστικά ακίνητα στις υπόλοιπες χώρες μέλη της Ε.Ε. Το ίδιο ισχύει για τους επενδυτές ακινήτων λόγω της αβεβαιότητας που υπάρχει να συζητούν τη μεταφορά των επενδύσεων τους στην υπόλοιπη Ευρώπη, ψάχνοντας νέους επενδυτικούς στόχους και εναλλακτικές. Επιπλέον, υποστηρίζει ότι οι αξίες των οικιστικών ακινήτων στις πόλεις που θα μεταφέρουν οι επενδυτές τις επενδύσεις τους θα αυξηθούν, όπως παράλληλα θα αυξηθούν και οι αξίες των εμπορικών ακίνητων. Τέλος, συμπεραίνει ότι το Brexit, βραχυπρόθεσμα, δεν θα έχει σημαντικό αντίκτυπο στον τομέα των ακινήτων και ότι μακροπρόθεσμα ο χαρακτήρας του θα έχει συνέπειες που θα δημιουργήσουν επενδυτικές ευκαιρίες στις υπόλοιπες χώρες τις Ε.Ε. και ιδιαίτερα στις χώρες της κεντρικής Ευρώπη.

Σε μια άλλη σχετική έρευνα που πραγματοποιήθηκε πρόσφατα οι L. Phillips, A. Catalano και S. Hardwick (2017) υποστηρίζουν ότι η έξοδος της Βρετανίας από την Ευρώπη προκαλεί αβεβαιότητα και πλήττει την εμπιστοσύνη των επενδυτών, αναγκάζοντας τους να πάρουν τολμηρές αποφάσεις για το μέλλον καθώς τονίζουν ότι το μεγαλύτερο ενδιαφέρον των επενδυτών στρέφεται στις υπόλοιπες χώρες της Ε.Ε. και κυρίως στην κεντρική Ευρώπη χωρίς αυτό να σημαίνει ότι η Κύπρος αποκλείεται από τα σχέδια τους. Επίσης, κάνουν λόγο για νέες αναδυόμενες αγορές και τάσεις, καθώς οι επενδυτές πέρα από τα εμπορικά ακίνητα που τους απασχολούν εδώ και πολλά χρόνια λόγω των μεγάλων αποδόσεων που προσφέρουν, πλέον φαίνεται να δείχνουν ενδιαφέρον για οικιστικά ακίνητα που αν και είναι υποεκτιμημένα ως προς την αξία τους προσφέρουν μακροχρόνιες και σταθερές αποδόσεις (εισόδημα).

Παράλληλα οι M. Lemli, L. Brissy, E. Mitsostergiou και A. Marwick σε μια παρόμοια έρευνα εξήγαγαν συμπεράσματα που συμφωνούν με τον L. Phillips et al. ότι η έξοδος του Η.Β. από την Ε.Ε. προκαλεί αβεβαιότητα για νέες επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων και αναμένουν νέες ευκαιρίες επενδύσεων και αύξηση της ζήτησης σε ακίνητα σε χώρες της κεντρικής Ευρώπης και στις πρωτεύουσες των Σκανδιναβικών χωρών. Τέλος, επισημαίνουν ότι, όπως η Ισπανία έτσι και η Ιταλία και η Κύπρος με τη σειρά τους δεν προσέφεραν μεγάλες αποδόσεις για επενδύσεις σε ακίνητα και ως επί το πλείστων ενδέχεται να μην δεχθούν άμεσα τις συνέπειες του Brexit, οι οποίες πιθανόν, να εμφανιστούν μακροχρόνια και θα είναι είτε θετικές, είτε αρνητικές, στην οικονομία και κατ` επέκταση στην αγορά ακινήτων.

Σε σχετικό άρθρο με θέμα «Cyprus Real Estate Market Report» (2017) τονίζεται το γεγονός ότι η Κύπρος βρίσκεται σε περίοδο άνθισης της οικονομίας της καθώς λαμβάνει μεγάλα ποσά εισοδημάτων από ξένες επενδύσεις κυρίως σε ακίνητα. Χρησιμοποιώντας στατιστικά δεδομένα της τελευταίας 5ετίας παρατηρείται ότι υπάρχει μεγάλη δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων με τα οικιστικά ακίνητα ως πρωτοπόρα σε πωλήσεις όπως επίσης και αύξηση των αδειών οικοδομής μέχρι και το τρέχον έτος. Επίσης, σχολιάζεται το φαινόμενο Brexit που κατά την άποψη τους δεν θα έχει μεγάλη επιρροή στις αξίες των ακινήτων στην Κύπρο. Συγκεκριμένα, κατηγοριοποιούν τις πόλεις ανάλογα με τη ζήτηση στα ακίνητα, τοπική (Λευκωσία, Λεμεσός, Λάρνακα) και ξένη ζήτηση (Πάφος, Αμμόχωστος) συμπεραίνοντας ότι σε κάθε περίπτωση οι πόλεις Πάφος και Αμμόχωστος είναι οι περισσότερο εκτεθειμένες στο Brexit.

Στο «Οικονομικό Δελτίο» της Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου (2017) οι μακροοικονομικές προβλέψεις που έγιναν, δείχνουν ότι η οικονομία της Κύπρου βρίσκεται σε περίοδο άνθισης. Η οικονομία αναπτύσσεται με συνεχιζόμενους υγιείς ρυθμούς και ο πληθωρισμός μεταβάλλεται θετικά (1,2% για το 2017 σε σύγκριση με το -1,2% το 2016) ενώ παράλληλα οι κίνδυνοι για το ΑΕΠ και για τον ΕνΔΤΚ προβλέπεται να είναι ισορροπημένοι. Ο τουρισμός, τονίζει η ΚΤΚ, ότι παρουσίασε αύξηση με την Κύπρο να αντλεί μεγάλα εισοδηματικά ποσά από τον τουρισμό. Ωστόσο κάνουν λόγο για τους καθοδικούς κινδύνους που ενδέχεται να πλήξουν το ΑΕΠ και κατ` επέκταση τους υπόλοιπους μακροοικονομικούς παράγοντες κατά τα τρέχοντα έτη ως συνέπεια του πλήγματος της οικονομίας του Ηνωμένου Βασιλείου που ενδέχεται να σημειωθεί κατά την διάρκεια των εν λόγω διαπραγματεύσεων για την έξοδο του από την Ε.Ε.

Σύμφωνα με το πιο πρόσφατο οικονομικό δελτίο που δημοσιεύτηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή τον Μάιο του 2019, οι επενδύσεις προβλέπεται να είναι ισχυρές, καθώς φαίνεται

να αυξάνονται πιο έντονα από τη συνολική οικονομική δραστηριότητα. Ένα σημαντικό μέρος των επενδύσεων προέρχεται από συνεχιζόμενα σχέδια που σχετίζονται με τον τουρισμό. Άλλα επενδυτικά σχέδια που σχετίζονται με την κατασκευή κατοικιών, με το ήμισυ όλων των συναλλαγών στον τομέα να οφείλεται στην εξωτερική ζήτηση, το οποίο με τη σειρά του υποστηρίζεται από το πρόγραμμα παραχώρησης της κυπριακής υπηκοότητας με κατ` εξαίρεση πολιτογράφηση σε αλλοδαπούς επιχειρηματίες/ επενδυτές («Citizenship by Investment Cyprus»).

Τέλος, μεγάλο μέρος των επενδύσεων στην Κύπρο σχετίζεται με εγγραφές πλοίων. Αυτά είναι εγγενώς ασταθή, αλλά είναι πιθανότερο να αυξηθούν μετά από προσπάθειες ενίσχυσης του ναυτιλιακού τομέα στη χώρα. Οι καθαρές εξαγωγές αναμένεται να συνιστούν εμπόδιο στην οικονομική ανάπτυξη. Οι εισαγωγές προβλέπεται να αυξηθούν αντανακλώντας το μεγάλο περιεχόμενο των εισαγωγών της εγχώριας ζήτησης. Εν τω μεταξύ, οι εξαγωγές στην Κύπρο κυριαρχούν από υπηρεσίες και το μεγαλύτερο μέρος των υπηρεσιών συνδέεται με τον τουρισμό. Οι προοπτικές των υπηρεσιών που συνδέονται με τον τουρισμό θολώνουν τις πρόσφατες πτωχεύσεις αρκετών αεροπορικών εταιρειών που εξυπηρετούν την Κύπρο, επιβραδύνοντας την παγκόσμια ζήτηση, τον έντονο ανταγωνισμό και την υψηλή αβεβαιότητα που σχετίζεται με τον Brexit (περισσότεροι από το ένα τρίτο όλων των τουριστών αντιπροσωπεύουν το Ηνωμένο Βασίλειο). Οι κίνδυνοι για τις προοπτικές γέρνουν προς τα κάτω. Ως μικρή ανοιχτή οικονομία, η Κύπρος θα είναι εκτεθειμένη σε έντονες αντιξοότητες από την επιβράδυνση της παγκόσμιας ανάπτυξης. Η μεγάλη εξάρτηση της οικονομίας από ξένους πόρους την αφήνει επίσης ευάλωτη στις εξωτερικές εξελίξεις (Buti, M., & Leandro, J., 2019).

Παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες στην αγορά κατοικίας

Στο ερώτημα που τίθεται σχετικά με το ποιοι είναι οι παράγοντες που επηρεάζουν τις αξίες των οικιστικών ακινήτων και κατ` επέκταση το δείκτη τιμών κατοικιών και πώς μια αλλαγή σε μια ξένη οικονομία μπορεί να επηρεάσει τις αξίες των κατοικιών, απαντούν σε μια εντελώς διαφορετική έρευνα που δημοσιεύτηκε από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, οι P. Hilbers, Alexander W. Hoffmaister, Angana Banerji και Haiyan Shi (2016). Στο σχετικό άρθρο αναλύονται με εμπειρικό μοντέλο οι διάφοροι παράγοντες που καθορίζουν ή και επηρεάζουν τις αξίες των κατοικιών. Το εμπειρικό μοντέλο που χρησιμοποιήθηκε είναι το μοντέλο κόστους του Poterba (1984,1991) το οποίο τοποθετεί το κόστος μεταχείρισης (user costs), το κατά κεφαλήν εισόδημα και τους δημογραφικούς παράγοντες σε καθοριστικούς ρόλους για την ανάπτυξη ενός δείκτη τιμών/ενοικίων κατοικιών. Τα αποτελέσματα του στατιστικού μοντέλου που χρησιμοποιήθηκε έδειξαν ότι στην αγορά κατοικιών, λόγω των

μοναδικών της χαρακτηριστικών και της ανομοιογένειας των προϊόντων (κατοικιών), οι δείκτες τιμών κατοικιών καθίστανται πιο αξιόπιστοι εάν λαμβάνονται υπόψη οι τρεις βασικοί παράγοντες, της ποιότητας, του μεγέθους και της τοποθεσίας, καθιστώντας επίσης τον εντοπισμό και την ερμηνεία της εξέλιξης των τιμών κατοικιών πιο δύσκολους. Τέλος, συμπεραίνεται ότι εκτός από αυτά, παράγοντες όπως η νομισματική πολιτική, η δημοσιονομική πολιτική, η πολιτική των κατασκευών (Πολεοδομικοί κανονισμοί), ο χρηματοπιστωτικός τομέας και οι οικονομικές πολιτικές επηρεάζουν άμεσα τις αξίες των κατοικιών.

Παράλληλα, τα αποτελέσματα μιας άλλης έρευνας έδειξαν ότι οι αξίες των κατοικιών προκύπτουν κυρίως από μακροοικονομικούς παράγοντες και ότι σπάνια επηρεάζονται από εξωγενείς παράγοντες όπως οι οικονομικές και νομισματικές πολιτικές άλλων χωρών. Συγκεκριμένα, η ερεύνα πραγματοποιήθηκε υπό εμπειρική ανάλυση όπου χρησιμοποιήθηκαν οι βασικότεροι μακροοικονομικοί δείκτες (ΑΕΠ, Πληθυσμός, Πληθωρισμός, Επιτόκια Δανεισμού, Ανεργία και Κατασκευαστικό κόστος) από το 1ο τρίμηνο του 2001 μέχρι το 4ο τρίμηνο του 2014 από 24 χώρες μέλη της Ε.Ε. Τα συμπεράσματα που προέκυψαν από την ανάλυση μέσω του εμπειρικού οικονομετρικού μοντέλου έδειξαν ότι οι σημαντικότεροι παράγοντες που επιτυγχάνουν την αύξηση στις αξίες των κατοικιών είναι η οικονομική ανάπτυξη, ο πληθωρισμός αλλά και το κατασκευαστικό κόστος. Αντίθετα, τα ποσοστά ανεργίας και επιτοκίων επιδρούν αρνητικά στις αξίες των κατοικιών (Christos S. Savva & C. Koutsampelas, 2016; Christos S. Savva & P. Pashardes, 2009).

Συζήτηση και Συμπεράσματα Βιβλιογραφίας

Το Brexit είναι μια πολιτική αλλαγή που τείνει να επηρεάσει την ενιαία αγορά η οποία έχει καθιερωθεί όλα αυτά τα χρόνια μετατρέποντας το Ηνωμένο Βασίλειο σε κλειστή αγορά με πιο περιορισμένη πρόσβαση στην Ευρώπη, καθώς, αναμένεται να τεθούν νέα τέλη όσον αφορά το διεθνές εμπόριο και τις επενδύσεις.

Το γεγονός αυτό δεν είναι αναγκαστικά πλήγμα για τις υπόλοιπες χώρες τις Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς θα ωθήσει τους ξένους επενδυτές να μεταφέρουν τα κεφάλαια και τις επενδύσεις τους σε άλλες χώρες μέλη της ΕΕ και ειδικότερα σε αυτές τις χώρες με τους χαμηλότερους φορολογικούς συντελεστές, όπως η Ουγγαρία, η Ιρλανδία, η Μάλτα και η Κύπρος.

Παρόλα αυτά λόγω της μείωσης της Στερλίνας έναντι του Ευρώ, η αγοραστική δύναμη των Βρετανών επενδυτών έχει μειωθεί. Συνεπώς, προβλέπεται μείωση των επενδύσεων και

γενικότερα των συναλλαγών από Βρετανούς σε χώρες οι οποίες ανήκουν στην Ευρωζώνη. Πιο συγκεκριμένα, αφορά τις χώρες με τις οποίες συνδέεται περισσότερο το Ηνωμένο Βασίλειο στον τομέα του τουρισμού και του εμπορίου σε προϊόντα και υπηρεσίες, οι οποίες ενδέχεται να υποστούν το μεγαλύτερο πλήγμα όσον αφορά την ρευστότητα τους.

Από το 2016 και έπειτα έχει παρατηρηθεί μια αυξητική τάση των τιμών οικιστικών ακινήτων στην Ευρώπη (Κύπρος +0.6-1.5%). Το γεγονός αυτό δείχνει ότι οι τιμές οικιστικών ακινήτων δεν έχουν επηρεαστεί από το δημοψήφισμα μέχρι και σήμερα, ενώ παράλληλα υποστηρίζεται ότι είναι απίθανο να επηρεαστεί αρνητικά ο κατασκευαστικός τομέας από το Brexit.

Τις μεγαλύτερες επιπτώσεις στο τομέα της οικονομίας και της αγοράς ακινήτων θα υποστούν οι χώρες οι οποίες κατατάσσονται ως οι πιο κύριοι εμπορική εταίροι του Ηνωμένου Βασιλείου, όπως η Ολλανδία, η Ιρλανδία και η Κύπρος. Οι παράγοντες που θα συμβάλλουν στις αρνητικές επιπτώσεις είναι το εμπόριο, οι επενδύσεις, διάφοροι χρηματοοικονομικοί σύνδεσμοι και το νομικό πλαίσιο. Οι ξένοι επενδυτές δείχνουν αβεβαιότητα όσον αφορά νέες επενδύσεις στην Ευρώπη καθώς οι επιπτώσεις της αποχώρησης του Ηνωμένου Βασιλείου δεν έχουν ακόμη καθοριστεί και βασίζονται κυρίως σε προβλέψεις. Παρόλα αυτά η Ισπανία, η Ιταλία και η Κύπρος δεν προσέφεραν μεγάλες αποδόσεις για επενδύσεις σε ακίνητα και ως επί το πλείστων ενδέχεται να μην δεχθούν άμεσα τις συνέπειες του Brexit, οι οποίες πιθανόν, να εμφανιστούν μακροχρόνια και θα είναι είτε θετικές, είτε αρνητικές, στην οικονομία και κατ` επέκταση στην αγορά ακινήτων.

Η Κύπρος από έπειτα από την οικονομική ύφεση και το κούρεμα καταθέσεων του 2013, δημιούργησε μηχανισμούς για αύξηση των εισοδημάτων της ώστε να ανακάμψει το γρηγορότερο δυνατό. Από το 2016 και μετά η Κύπρος βρίσκεται σε περίοδο άνθισης της οικονομίας με την βοήθεια του σχεδίου “Investment by Citizenship”, το οποίο κατάφερε να προσεγγίσει ξένες επενδύσεις οι οποίες αφορούν μεγάλα ποσά εισοδήματος για την χώρα και άμεση εισροή κεφαλαίων στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της χώρας. Το φαινόμενο αυτό οδηγεί σε συμπεράσματα τα οποία δείχνουν ότι η αγορά ακινήτων της Κύπρου και ειδικότερα τα οικιστικά ακίνητα, μέσω των μηχανισμών που έχουν δημιουργηθεί για την ενδυνάμωση του τουρισμού και την αύξηση των επενδύσεων, είναι απίθανο να επηρεαστούν αρνητικά όσον αφορά τις αξίες τους λόγω της αποχώρησης του Ηνωμένου Βασιλείου από την ΕΕ.

Τέλος, το Ηνωμένο Βασίλειο, εάν και ένας πιο από τους σημαντικούς εμπορικούς εταίρους της Κύπρου δεν είναι ο μοναδικός. Η Κύπρος τα τελευταία χρόνια αναπτύσσεται και σε νέους τομείς όπως τη ναυτιλία και την εξαγωγή υπηρεσιών σε διεθνές επίπεδο με συνεργασίες με μεγάλα επενδυτικά ταμεία, αντλώντας μεγάλα κεφάλαια τα οποία συμβάλλουν θετικά στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας. Επομένως, οι επιπτώσεις του Brexit οι οποίες θα είναι κυρίως μακροοικονομικές δεν αναμένεται να επηρεάσουν σημαντικά την αγορά ακινήτων της Κύπρου, αν και ακόμα οι επιπτώσεις δεν έχουν προσδιοριστεί καθώς στην Ευρώπη επικρατεί μεγάλη αβεβαιότητα.

Περιορισμοί στη Βιβλιογραφία

Η αποχώρηση του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση αποτελεί πρόσφατο γεγονός καθότι δεν έχουν ακόμη πλήρως ολοκληρωθούν οι διαδικασίες. Επομένως, δεν έχουν γίνει αρκετές μελέτες που να αφορούν την επίδραση του Brexit στις ευρωπαϊκές αγορές ακινήτων από ακαδημαϊκούς και πανεπιστήμια.

Πιο συγκεκριμένα, οι μελέτες που έχουν δημοσιευτεί σχετικά με το Brexit αφορούν κυρίως την επίδραση του στο διεθνές εμπόριο, στις οικονομίες των Ευρωπαϊκών αλλά και των υπολοίπων, όπως ακόμη και στο νομοθετικό πλαίσιο που μέχρι και σήμερα δεν έχει πλήρως αποφασιστεί μεταξύ Ευρώπης και Ηνωμένου Βασιλείου.

Οι περισσότερες μελέτες που έχουν δημοσιευτεί με το Brexit ως μελέτη περίπτωσης και την επίδραση του στην διεθνής αγορά ακίνητων έχουν γίνει από μεγάλους οίκους όπως PWC, Deloitte, KPMG και EY. Τα αποτελέσματα των οποίων οδηγούν σε παρεμφερή συμπεράσματα όπως την αβεβαιότητα που επικρατεί στην Ευρώπη σχετικά με επενδύσεις σε ακίνητα και τις ευκαιρίες που δημιουργούνται κυρίως από τις μεγάλες εταιρείες που μεταφέρονται στις χώρες της κεντρικής Ευρώπης και όχι μόνο.

Ενότητα Γ

Δεδομένα και Μεθοδολογία

Εισαγωγή

Ο στόχος αυτής της ενότητας είναι η περιγραφή και η προσέγγιση της μεθοδολογίας με την όποια ερευνήθηκε η επίδραση του Brexit στην αγορά κατοικίας στην Κύπρο. Η ενότητα αυτή παρουσιάζει το στόχο της έρευνας και τη μεθοδολογική προσέγγιση που υιοθετήθηκε. Έπειτα, θα παρουσιάσει το δείγμα το οποίο επιλέχθηκε, θα περιγράψει τη μέθοδο που χρησιμοποιήθηκε για τη συλλογή των δεδομένων και τη διαδικασία ανάλυσης των δεδομένων. Τέλος, γίνεται συζήτηση για τα ηθικά ζητήματα και τους περιορισμούς που συναντήθηκαν κατά τη διάρκεια αυτής της έρευνας.

Στόχοι της έρευνας

Ο στόχος αυτής της μελέτης είναι να εξετάσει τα ακόλουθα ερευνητικά ερωτήματα:

i. Πώς το Brexit επηρέασε την αγορά κατοικιών στην Κύπρο από την ημέρα του δημοψηφίσματος μέχρι σήμερα;
ii. Πώς το Brexit θα επηρεάσει τις αξίες των κατοικιών στην Κύπρο (ή αν θα επηρεάσει και σε ποιο βαθμό);
iii. Πώς το Brexit θα επηρεάσει την προσφορά των κατοικιών στην Κύπρο (ή αν θα επηρεάσει και σε ποιο βαθμό);
iv. Πώς το Brexit θα επηρεάσει την ζήτηση για κατοικία στην Κύπρο (ή αν θα επηρεάσει και σε ποιο βαθμό);

Ερευνητική προσέγγιση

Τόσο το δημοψήφισμα όσο και τα αποτελέσματα του για την έξοδο του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση τον Ιούνιο του 2016 έγιναν η έναρξη μιας αναπάντεχης αμφιβολίας μεταξύ των οικονομιών των Ευρωπαϊκών Χωρών. Το απρόβλεπτο αυτό αποτέλεσμα έφερε και πρόκειται να επιφέρει συνέπειες για τις οποίες δεν υπάρχουν ή δεν έχουν δημιουργηθεί στατιστικά δεδομένα για να προσδιοριστούν ή να προβλεφθούν .

Ως επακόλουθο, για την έρευνα αυτή επιλέχθηκε η ποιοτική προσέγγιση για τη συλλογή δεδομένων που αφορούν τις απόψεις των συμμετεχόντων και η ποσοτική προσέγγιση για τη συλλογή και την ανάλυση των ποσοτικών δεδομένων που παρείχαν οι συμμετέχοντες. Η ποιοτική έρευνα περιλαμβάνει μια διαδικασία γνωστή ως επαγωγή, όπου συλλέγονται δεδομένα σχετικά με συγκεκριμένο τομέα μελέτης και από αυτά τα δεδομένα ο ερευνητής

κατασκευάζει διαφορετικές έννοιες και θεωρίες. Από την άλλη η ποσοτική έρευνα είναι πιο δομημένη, ευρύτερη σε κλίμακα και περισσότερο αριθμητική και συμπεριλήφθηκε για να υποστηριχθούν τα αποτελέσματα της ποιοτικής. Ο λόγος για τον συνδυασμό των δυο αυτών προσεγγίσεων που επιλέχθηκαν, είναι η λήψη πιο αξιόπιστων στοιχείων ή δεδομένων σχετικά με την μελέτη περίπτωσης τόσο θεωρητικά όσο και αριθμητικά, .

Οι συμμετέχοντες επιλέχθηκαν με βάση την ειδικότητα τους και την επαγγελματική τους εμπειρία γύρω από το χώρο των ακινήτων. Συγκεκριμένα, επιλέχθηκαν τρείς βασικές κατηγορίες επαγγελματιών, εκ των οποίων, στην πρώτη κατηγορία ανήκουν οι εκτιμητές ακινήτων, οι οποίοι ειδικεύονται στην αποτίμηση της αξίας των ακινήτων, στην ερμηνεία του πώς επηρεάστηκαν οι τιμές κατοικιών αλλά και στο πώς προβλέπουν να επηρεαστούν αυτές οι τιμές στο άμεσο μέλλον. Στη δεύτερη κατηγορία ανήκουν οι επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, οι οποίοι μπορούν να μας παρέχουν δεδομένα από τα οποία είναι εύκολο να εξάγουμε αποτελέσματα του πώς επηρεάστηκε η προσφορά νέων κατοικιών, δηλαδή η ανάγκη για δημιουργία νέων κατοικιών που θα διατίθενται προς πώληση ή ενοικίαση. Τέλος, στην τρίτη κατηγορία ανήκουν οι κτηματομεσίτες οι οποίοι, βάσει των πωλήσεων και των ενοικιάσεων που επιτέλεσαν, δύνανται να παρουσιάσουν τις συνέπειες που είχε το δημοψήφισμα του Ιουνίου του 2016 στη ζήτηση για αγορά κατοικίας στην Κύπρο και έπειτα να κάνουν προβλέψεις για το εγγύς μέλλον.

Το ερωτηματολόγιο απάντησαν συνολικά εκατό (100) άτομα Παγκύπρια, τα οποία ανήκουν σε μια ή περισσότερες κατηγορίες επαγγελμάτων στο χώρο των ακινήτων.

Τα ερωτηματολόγια είχαν διανεμηθεί στους συμμετέχοντες σε ηλεκτρονική μορφή μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, σε ηλεκτρονική μορφή μέσω του “Google Forms” και σε έντυπο αντίγραφο, κατόπιν συνεννόησης.

Περιορισμοί στην μεθοδολογία

Η επιλογή της ποιοτική μεθόδου οφείλετε στο ότι το Brexit είναι ένα πρόσφατο γεγονός το οποίο θα φέρει αλλαγές σε πολλούς τομείς όπως η συναλλαγματική ισοτιμία, το ενιαίο εμπόριο, τις επενδύσεις σε ακίνητα κτλ. Για την διεξαγωγή ποσοτικής έρευνας θα έπρεπε να ελεγχθεί μεγάλος αριθμός μεταβλητών που θα μπορούσαν να επηρεαστούν από το Brexit, δεδομένα που πιθανόν να μην είναι δημοσιευμένα ή ακόμα που μπορεί να μην δημοσιευτούν ποτέ.

Ωστόσο, ακόμη και στον ποιοτικό έλεγχο, του οποίου οι προβλέψεις δεν βασίζονται σε αριθμητικές μετρήσεις, υπήρξαν αρκετοί περιορισμοί. Αρχικά, τα ποσοτικά δεδομένα που παραχωρήθηκαν από του επαγγελματίες είτε λεκτικά είτε μέσω απαντήσεων στο

ερωτηματολόγιο, δεν μπορούν να επιβεβαιωθούν και βασίζονται στην εμπιστοσύνη μεταξύ του ερευνητή και των συμμετεχόντων. Επομένως, τα ποσοτικά αποτελέσματα που επιτυγχάνονται από την ερεύνα είναι ενδεικτικά καθώς έχουν δοθεί κατά προσέγγιση.

Στην συνέχεια, ένας άλλος περιορισμός ήταν ότι οι συμμετέχοντες δεν μπορούσαν να ξοδέψουν περισσότερο χρόνο ώστε να δοθούν και απαντήσεις γραπτώς "τύπου έκθεσης" ώστε να γίνει καλύτερη αξιολόγηση του τρόπου σκέψης και ιδεολογίας με τον οποίο δόθηκαν οι απαντήσεις, αλλά και να υπάρχουν επίσημα γραπτώς οι απαντήσεις τους.

Τέλος, σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι κατά την ημερομηνία της έρευνας το Brexit βρισκόταν ακόμα σε πρώιμο στάδιο και έστω και αν ήταν ενημερωμένοι οι συμμετέχοντες δεν είχαν καθόλου γνώση σχετικά με το γενικό υπόβαθρο, έτσι ώστε να προχωρήσουν οι ίδιοι σε προβλέψεις σε επαγγελματικό επίπεδο ώστε να είναι έτοιμοι αυτοί και οι εταιρείες τους να το αντιμετωπίσουν.

Ενότητα Δ

Εισροές Ξένων Κεφαλαίων και η συμβολή τους στην Οικονομία και στην Κυπριακή Αγορά Ακινήτων

Εισαγωγή

Ο στόχος αυτής της ενότητας είναι να εξετάσει την οικονομική σχέση Κύπρου – Ηνωμένου Βασιλείου μέσω ποσοτικής έρευνας που έγινε, χρησιμοποιώντας δεδομένα τα οποία είναι διαθέσιμα όπως εξαγωγές και εισαγωγές προϊόντων και υπηρεσιών που προσφέρονται στο Ηνωμένο Βασίλειο. Με αυτή την ποσοτική έρευνα αποδεικνύεται η συμβολή του Ηνωμένου Βασιλείου στην Κυπριακή οικονομία καθώς φαίνεται η εισροή κεφαλαίων που προκύπτει τα οποία επηρεάζουν θετικά την ρευστότητα της χώρας.

Ροές Κεφαλαίων: Ορισμός και Συμβολή

Ο ορισμός που δίδεται για τις ροές κεφαλαίων είναι η κίνηση του χρήματος για σκοπούς επένδυσης, συναλλαγών και εργασίες παραγωγής. Οι κυβερνήσεις όπου η κύρια πηγή εσόδων είναι τα φορολογικά έσοδα τα προσαρμόζουν σε προγράμματα και άλλες δραστηριότητες μέσο συναλλαγών με άλλες χώρες σε ξένα νομίσματα. Από την άλλη, οι ροές κεφαλαίων για τους επενδυτές είναι αποταμίευση αλλά και επένδυση κυρίως σε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, μετοχές και ομόλογα.

Οι ροές κεφαλαίων κινούνται σαν ρόλο καθοδηγητή. Μεγάλες κινήσεις κεφαλαίων δείχνουν την δύναμη των κεφαλαιαγορών (όπως χρηματιστήριο) και την σταθερότητα τους που μπορεί να παίξει ρόλο στην απόφαση ενός επενδυτή για το πού θα επενδύσει καθώς αυτός που επενδύει εξετάζει πρώτα τον ρυθμό αύξησης αυτών των αγορών σε επιχειρηματικά κεφάλαια και δαπάνες.

Από την άλλη, οι ροές κεφαλαίων αλληλοεπιδρούν με το εμπορικό ισοζύγιο και τις εξαγωγές. Το εμπορικό ισοζύγιο δείχνει την αξία των προϊόντων που εξάγει μια χώρα μείον τα αγαθά και υπηρεσίες που εισάγει. Υπάρχει πλεόνασμα εάν οι εξαγωγές είναι περισσότερες από τις εισαγωγές ενώ παρουσιάζει ελλείμματα αν οι εισαγωγές είναι μεγαλύτερες από τις εξαγωγές. Οι ροές κεφαλαίων στο εμπορικό ισοζύγιο ερμηνεύονται σαν την πληρωμή που δίνει το άτομο ή μια χώρα όταν εισάγει από μια ξένη χώρα. Οι ροές κεφαλαίων μπορεί να έχουν είτε θετικό είτε αρνητικό πρόσημο καθώς αυτό εξαρτάται από το επίπεδο των εισαγωγών και των εξαγωγών.

Θετικές ροές κεφαλαίων παρατηρούνται όταν οι επενδύσεις και το χρήμα που έρχεται εγχώρια από ξένες αγορές και επενδυτές υπερβαίνουν το μέγεθος των επενδύσεων που φεύγουν από την εγχώρια οικονομία, και όταν συμβαίνει αυτό η αξία του νομίσματος στην εγχώρια οικονομία αυξάνεται. Αυτό οδηγεί σε ψηλότερους μισθούς και στην τελική αυξάνει το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων. Από την άλλη, αυτό περιέχει κινδύνους όπως πληθωρισμός.

Με την παγκοσμιοποίηση και την εισαγωγή όλο και περισσότερων χωρών στις διεθνείς αγορές πολλές επιχειρήσεις σε όλο τον κόσμο κατάφεραν να διαφοροποιήσουν την παραγωγή τους και στο εξωτερικό και αυτό έχει σημαντική θετική επίδραση στην αύξηση της οικονομικής ολοκλήρωσης μεταξύ των χωρών (Julian Di Giovanni, 2005).

Ο Julian Di Giovanni ερεύνησε το πόσο σημαντική είναι οι ροές κεφαλαίων. Συγκεκριμένα έδειξε πως μια αύξηση 1% στις αγορές αυξάνει κατά 0.955% τις διασυνοριακές δραστηριότητες μεταξύ των χωρών. Επίσης έδειξε πως πολλές χώρες τείνουν να επενδύουν σε ξένες χώρες παρά να κάνουν εμπόριο μεταξύ τους.

Τέλος, ο Marcel Fratzscher (2011), έδειξε την σημαντική μεταβολή των ροών κεφαλαίων μέσω της σύγχρονης κρίσης. Σημαντικό ρόλο έπαιξε η αλλαγή στην παγκόσμια ρευστότητα και η αύξηση του κινδύνου των επενδύσεων με αποτέλεσμα την αβεβαιότητα των επενδυτών και των συνεχώς λανθασμένων αποφάσεων για επενδύσεις έφεραν τους εαυτούς τους σε αρκετά δύσκολη θέση.

Η συμβολή του διεθνές εμπορίου στην ευρύτερη οικονομία

Το διεθνές εμπόριο περιλαμβάνει σχεδόν το ήμισυ της παγκόσμιας οικονομικής δραστηριότητας. Το διεθνές εμπόριο ανοίγει νέες αγορές και εκθέτει τις χώρες σε αγαθά και υπηρεσίες που δεν είναι διαθέσιμες στις εγχώριες οικονομίες τους. Οι χώρες που εξάγουν συχνά αναπτύσσουν εταιρείες που γνωρίζουν πώς να επιτύχουν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στην παγκόσμια αγορά. Οι εμπορικές συμφωνίες μπορεί να ενισχύσουν τις εξαγωγές και την οικονομική ανάπτυξη, αλλά ο ανταγωνισμός που φέρνουν συχνά βλάπτει τις μικρές, εγχώριες βιομηχανίες.

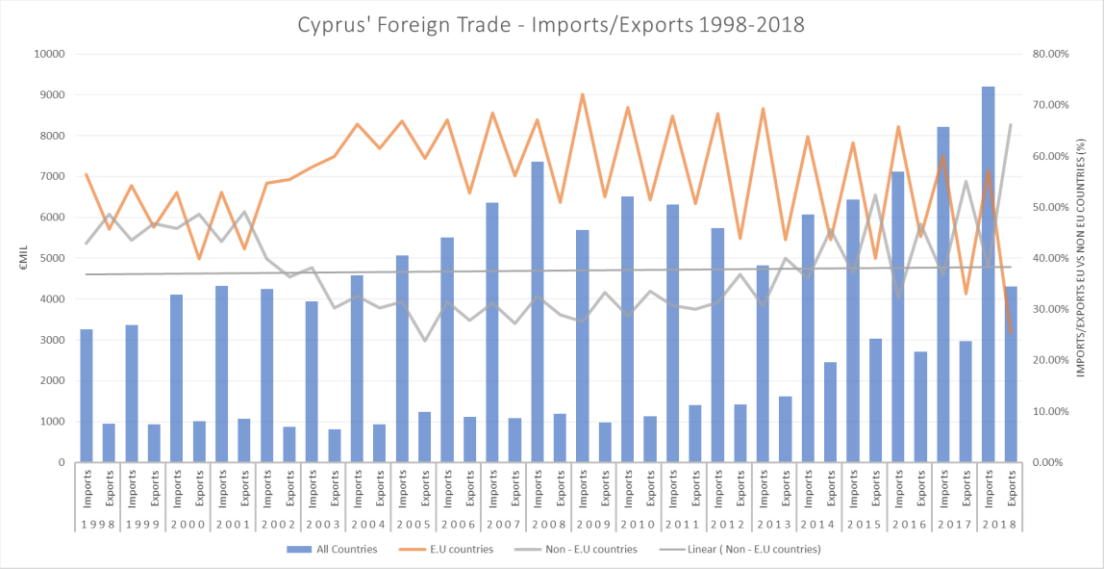
Οι εξαγωγές δημιουργούν θέσεις εργασίας και ενισχύουν την οικονομική ανάπτυξη, καθώς και παρέχουν στις εγχώριες εταιρείες περισσότερη εμπειρία στην παραγωγή για ξένες αγορές. Με την πάροδο του χρόνου, οι εταιρείες αποκτούν ανταγωνιστικό πλεονέκτημα στο παγκόσμιο εμπόριο. Έρευνες δείχνουν ότι οι εξαγωγείς είναι πιο παραγωγικοί από τις εταιρείες που επικεντρώνονται στο εσωτερικό εμπόριο.

Συμπερασματικά, το διεθνές εμπόριο και οι εξαγωγές ενισχύουν την οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας αυξάνοντας την ρευστότητα μέσω εισροών ξένων κεφαλαίων και την δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. Η συμβολή αυτών των παραγόντων στην αγορά ακινήτων επιτυγχάνεται καθώς η αύξηση της ρευστότητας συνεπάγεται με ευκολίες δανεισμού από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, ενώ παράλληλα οι νέες θέσεις εργασίας συνεπάγεται με αύξηση στην ζήτηση στέγασης είτε εμπορικής είτε οικιστικής.

Εισροές/ εκροές κεφαλαίων της Κύπρου

Η Κύπρος είναι μια χώρα της οποίας οι οικονομικές δραστηριότητες είναι κυριώς ο τουρισμός και η αγορά ακίνητων. Παρόλα αυτά με βάση τον Πίνακα 3, ο οποίος δείχνει την διεθνής οικονομική και εμπορική σχέση της Κύπρου με τις υπόλοιπες χώρες, φαίνεται να υπάρχει αρκετή δραστηριότητα σε εισαγωγές και εξαγωγές και ειδικότερα με τις χώρες μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

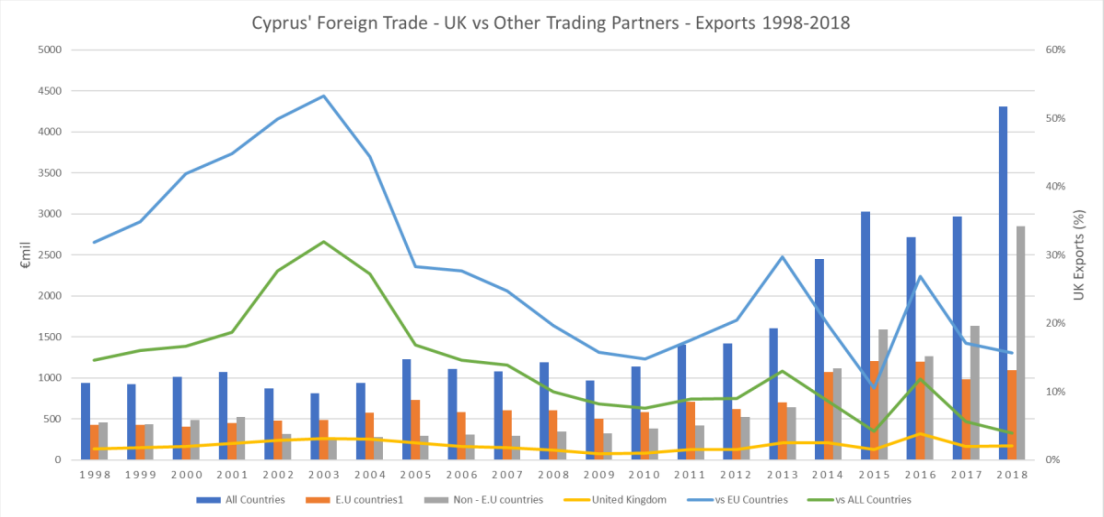
Πιο συγκεκριμένα, από το 1998 και μετά φαίνεται να υπάρχει μια αυξητική τάση στις εξαγωγές (κυρίως υπηρεσιών) και όπου κατ' επέκταση συνεπάγεται αυξημένη εισροή ξένων κεφαλαίων από χώρες μέλη της ΕΕ αλλά και από χώρες που δεν ανήκουν στην ΕΕ.



Πίνακας 3, Εισαγωγές/Εξαγωγές Κύπρου 1998-2018, Υπουργείο Οικονομικών.

Εισροές κεφαλαίων στην Κύπρο από το Ηνωμένο Βασίλειο

Η εμπορική σχέση της Κύπρου με το Ηνωμένο Βασίλειο είναι σημαντική, καθώς, όπως φαίνεται στον Πίνακα 4 το Η.Β. με μέσο όρο κατέχει συγκριτικά το 28% των εξαγωγών της Κύπρου για τα έτη 1998-2018 έναντι των χωρών μελών της ΕΕ και το 14% έναντι των υπολοίπων.



Πίνακας 4, Εισαγωγές/Εξαγωγές Κύπρου 1998-2018, Ηνωμένο Βασίλειο έναντι των Υπόλοιπων Εμπορικών Εταίρων, Υπουργείο Οικονομικών.

Η εμπορική αυτή σχέση συμβάλλει άμεσα στην αύξηση της ρευστότητας της χώρας και την δημιουργία θέσεων εργασίας στον τομέα του εμπορίου. Οι παράγοντες αυτοί επιδρούν θετικά στην αγορά ακινήτων, αφού με την αύξηση ρευστότητας αυξάνονται οι επενδύσεις σε ακίνητα λόγω αύξησης της ζήτησης για στέγης και τις ευκολίες δανεισμού που προσφέρουν τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

Με την έξοδο του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις νομοθετικές αλλαγές που πρόκειται να τεθούν σε ισχύ, υπάρχει ο κίνδυνος άμβλυνσης της εμπορικής σχέσης Κύπρου-Ηνωμένου Βασιλείου με αποτέλεσμα την μείωση εισροών κεφαλαίων και κατ' επέκταση την μείωση της ρευστότητας. Αυτό θα έχει ως κίνδυνο την μείωση επενδύσεων σε ακίνητα καθώς δεν θα υπάρχει η ίδια οικονομική δυνατότητα και οι ίδιες ευκολίες δανεισμού, με αποτέλεσμα την μείωση των τιμών ακινήτων.

Ενότητα Ε

Συζήτηση Αποτελεσμάτων

Εισαγωγή

Σε αυτήν την ενότητα παρατίθενται και αναλύονται τα αποτελέσματα της έρευνας ερωτηματολογίου. Το ερωτηματολόγιο χωρίζεται σε τέσσερα μέρη, το 1^{ο} μέρος αφορά το επαγγελματικό υπόβαθρο και την επαγγελματική κατάρτιση του συμμετέχοντα έτσι ώστε να μπορεί να αξιολογηθεί εάν τηρεί τα κριτήρια τα οποία τέθηκαν ώστε οι απαντήσεις του να είναι ποιοτικές εάν και εφόσον το επιτρέπει η εμπειρία του στο τομέα. Με αυτόν τον τρόπο ο ερευνητής θα είναι σε θέση να εξετάσει την αξιοπιστία των απαντήσεων του κάθε συμμετέχοντα ξεχωριστά.

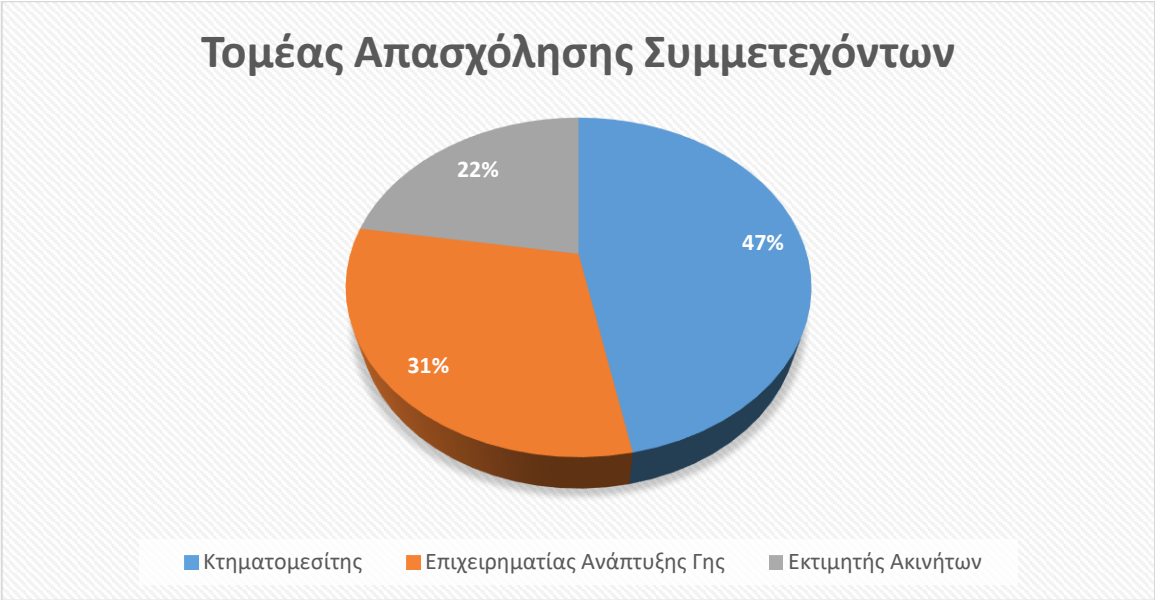
Για τον λόγω αυτό η επιλογή των συμμετεχόντων έγινε με βάση τα επαγγέλματα όπου απασχολούνταν την δεδομένη στιγμή, τα οποία κατά τάσσονται κάτω από τη βιομηχανία των ακινήτων ή συμβάλλουν άμεσα στην προσφορά και τη ζήτηση της αγοράς κατοικιών.

Αποτελέσματα ερωτηματολογίων και ανάλυση των απαντήσεων

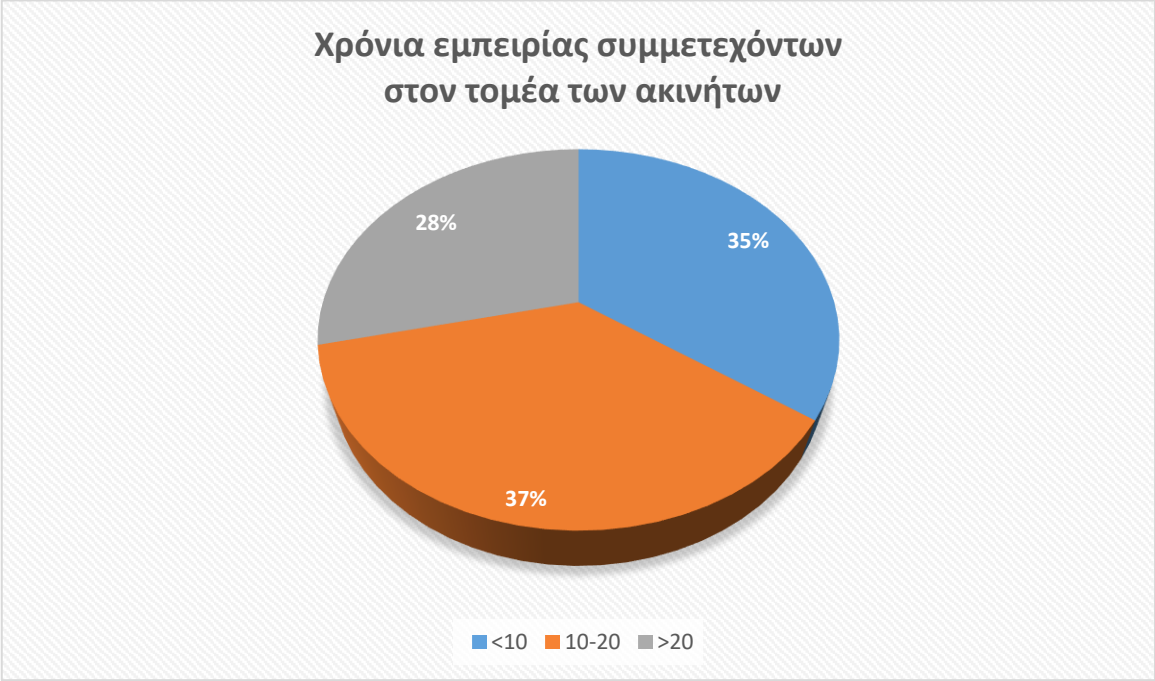
Το ερωτηματολόγιο κλήθηκαν να απαντήσουν εκατό επαγγελματίες στο χώρο των ακινήτων είτε σε ηλεκτρονική μορφή μέσω του “Google Forms” είτε σε έντυπη μορφή. Από τους εκατό συμμετέχοντες μόνο οι 60 ολοκλήρωσαν επιτυχώς το ερωτηματολόγιο και το μεγαλύτερο μέρος προήλθε από κτηματομεσίτες (47%), ενώ οι υπόλοιπες απαντήσεις προήλθαν από Επιχειρηματίες Ανάπτυξης Γης (31%) και Εκτιμητές Ακινήτων (22%).

Μέρος Α`:

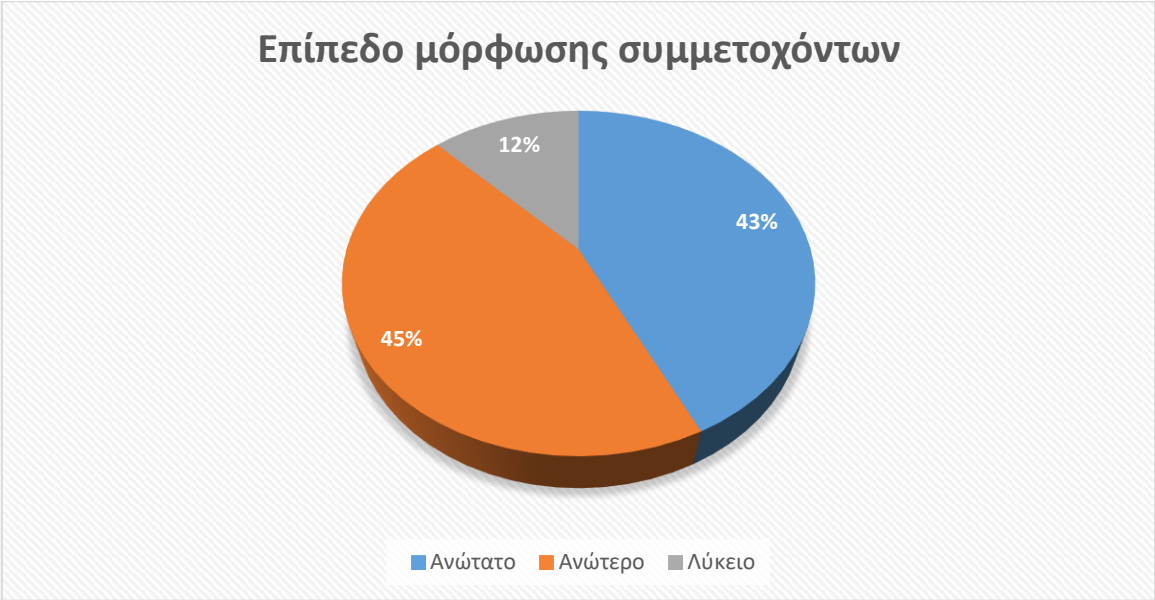
Στο πρώτο μέρος παρατίθενται τα αποτελέσματα των απαντήσεων που αφορούν το επαγγελματικό υπόβαθρο και την επαγγελματική κατάρτιση των συμμετεχόντων. Ο κύριος στόχος αυτών των ερωτήσεων στην έρευνα είναι η γνωριμία του ερευνητή με τον συμμετέχοντα και η κατανόηση της εμπειρίας του στον τομέα των ακινήτων. Με αυτόν τον τρόπο ο ερευνητής θα είναι σε θέση να εξετάσει την αξιοπιστία των απαντήσεων του κάθε συμμετέχοντα ξεχωριστά.



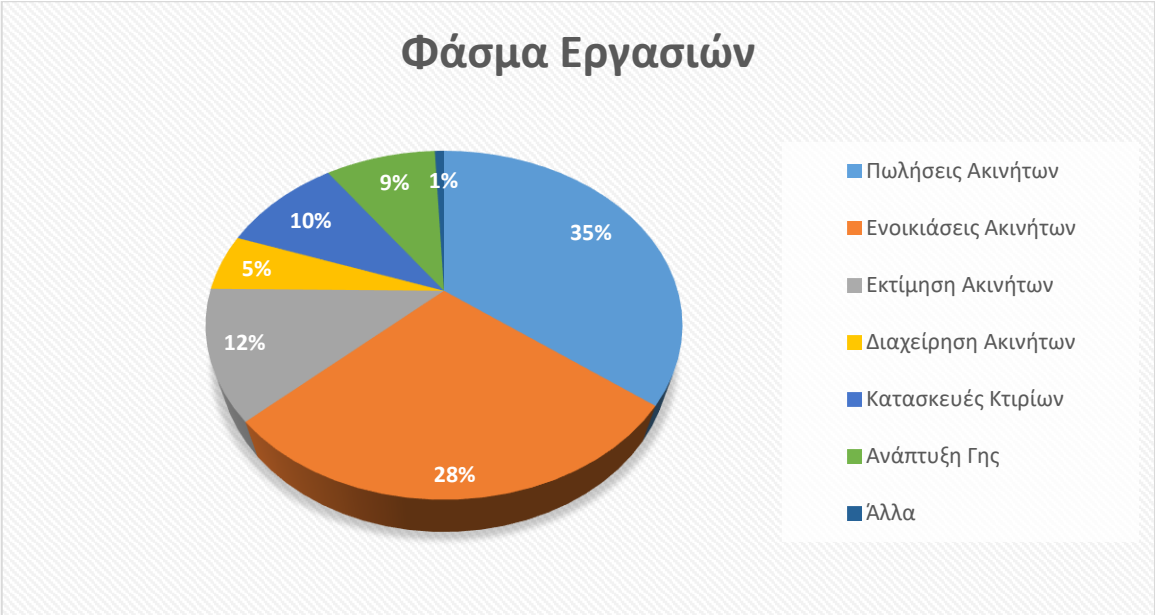
Ξεκινώντας με την ανάλυση του ερωτηματολογίου, το πρώτο ερώτημα αφορά ποιος είναι ο τομέας απασχόλησης των συμμετεχόντων όπου η πλειοψηφία είναι κτηματομεσίτες (47%) και οι υπόλοιποι συμμετέχοντες χωρίζονται σε Επιχειρηματίες Ανάπτυξης Γης (31%) και Εκτιμητές Ακινήτων (22%).



Συνεχίζοντας, αναφέρονται τα χρόνια εμπειρίας των συμμετεχόντων στον τομέα των ακινήτων και φαίνεται ότι τα μεγαλύτερα ποσοστά που έχουν συλλεχθεί αφορούν επαγγελματίες που έχουν εμπειρία από 10 μέχρι 20 χρόνια (37%) και λιγότερο από 10 χρόνια εμπειρίας (35%). Οι υπόλοιποι συμμετέχοντες με το μικρότερο ποσοστό (28%) έχουν περισσότερα από 20 χρόνια εμπειρίας στον τομέα των ακινήτων.



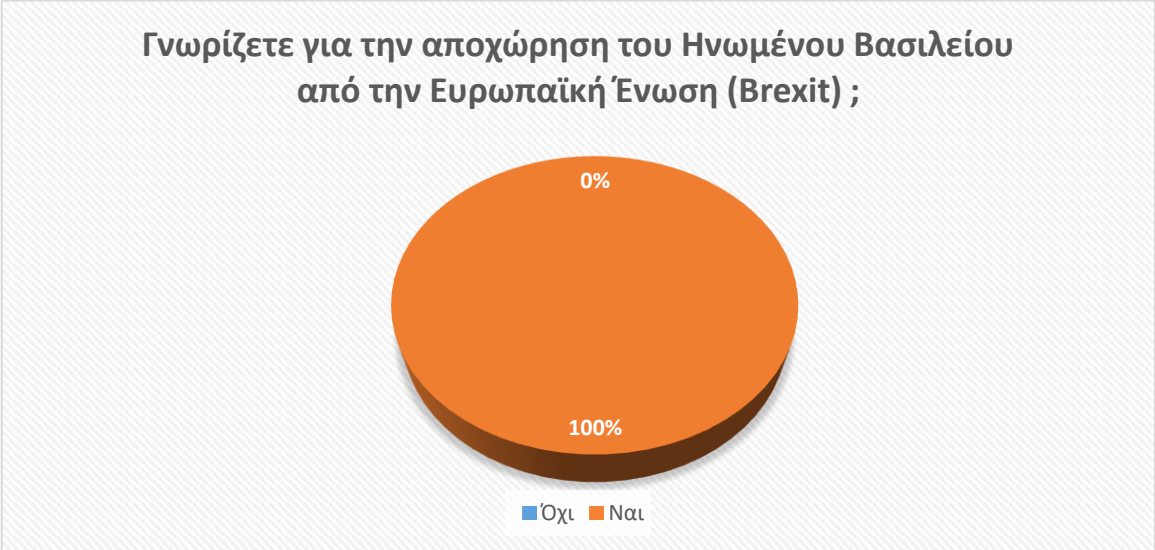
Για το επίπεδο μόρφωσης των συμμετεχόντων οι απαντήσεις έδειξαν ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των συμμετεχόντων έχουν ανώτερο επίπεδο μόρφωσης (45%) και ανώτατο (43%) επίπεδο μόρφωσης, ενώ η μειονότητα με ποσοστό 12% έχουν επίπεδο μόρφωσης Λυκείου.



Το φάσμα εργασιών των συμμετεχόντων είναι ευρύ, ως εκ τούτου το μεγαλύτερο ποσοστό ασχολείται με πωλήσεις (35%) και ενοικιάσεις (28%) ακινήτων. Επιπλέον, μεταξύ των συμμετεχόντων υπάρχουν κάποιοι που ασχολούνται με εκτιμήσεις ακινήτων(12%), κατασκευές κτιρίων (10%), ανάπτυξη γης (9%), διαχείριση ακινήτων (5%) και ένα μικρό ποσοστό (1%) που ασχολείται με άλλες εργασίες που σχετίζονται με ακίνητα.

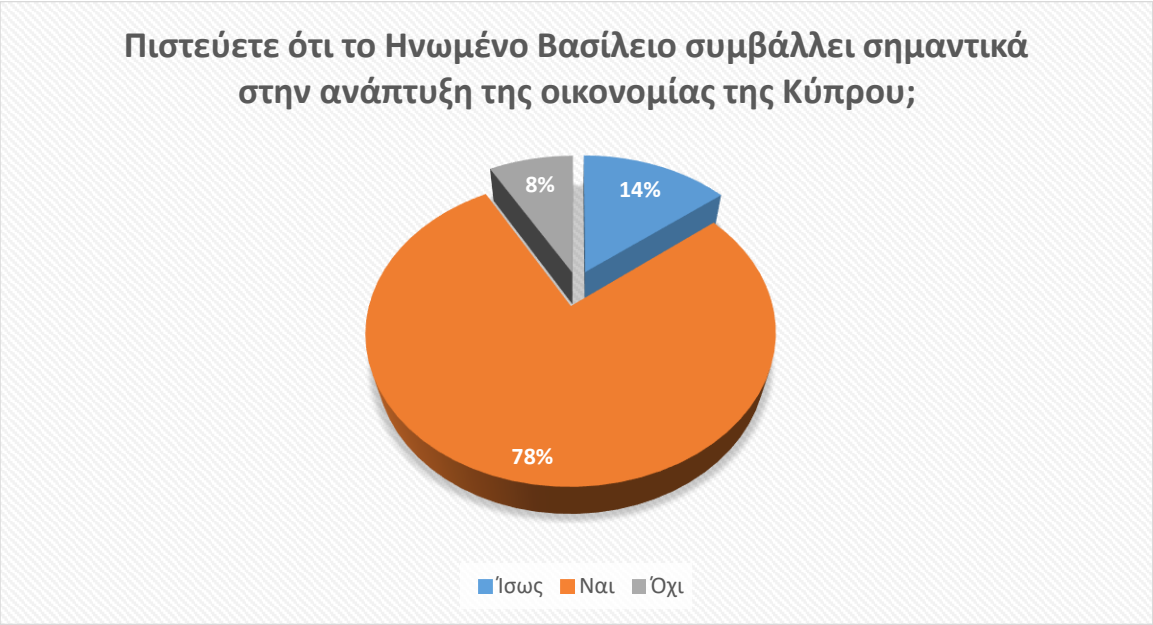
Μέρος Β`:

Στο δεύτερο μέρος του ερωτηματολογίου παρατίθενται τα αποτελέσματα που σχετίζονται με το «Brexit», οι σχέσεις οικονομίας μεταξύ Ηνωμένου Βασιλείου - Κύπρου και η γνώμη των συμμετεχόντων σχετικά με τις πιθανές συνέπειες της αποχώρησης του Ηνωμένου Βασιλείου στην αγορά ακινήτων στην Κύπρο.,



Σχετικά με την ερώτηση «Γνωρίζετε για την αποχώρηση του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση» όλοι οι συμμετέχοντες απάντησαν «Ναι».

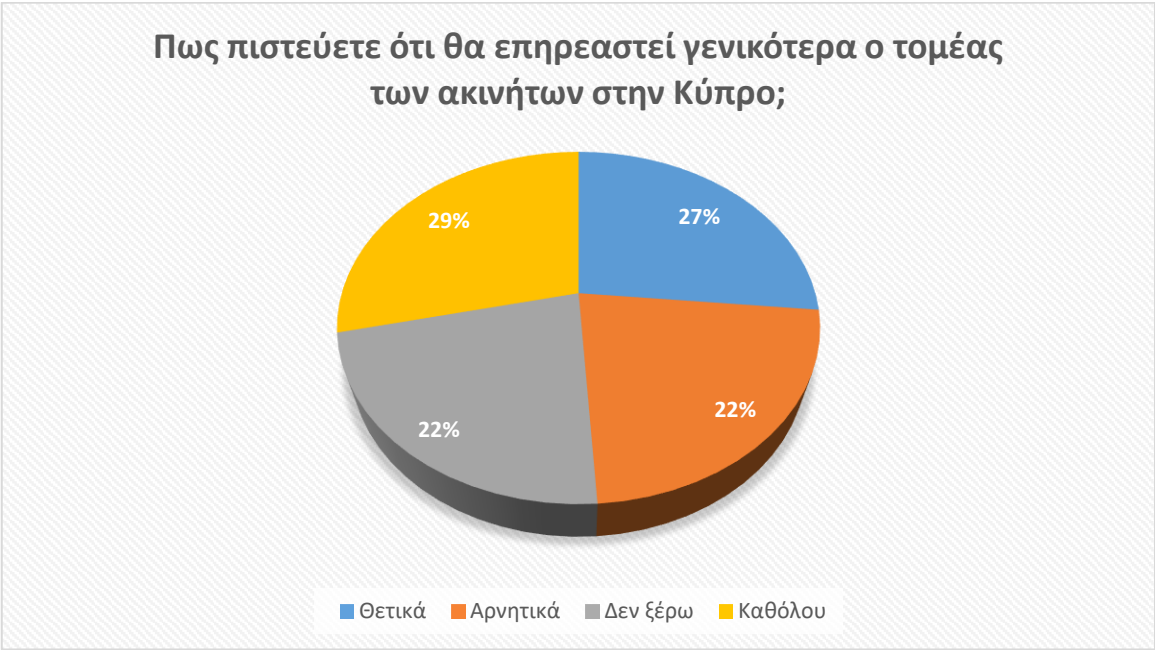
Ακολούθως όπως φαίνεται στο παραπάνω διάγραμμα το 67% συμφώνησε ότι η Κύπρος αντλεί σημαντικά κεφάλαια από το Ηνωμένο Βασίλειο μέσω επενδύσεων σε ακίνητα, το 21% δεν ήταν σίγουρο ενώ το 12% έδωσε αρνητική απάντηση στην πιο πάνω ερώτηση.



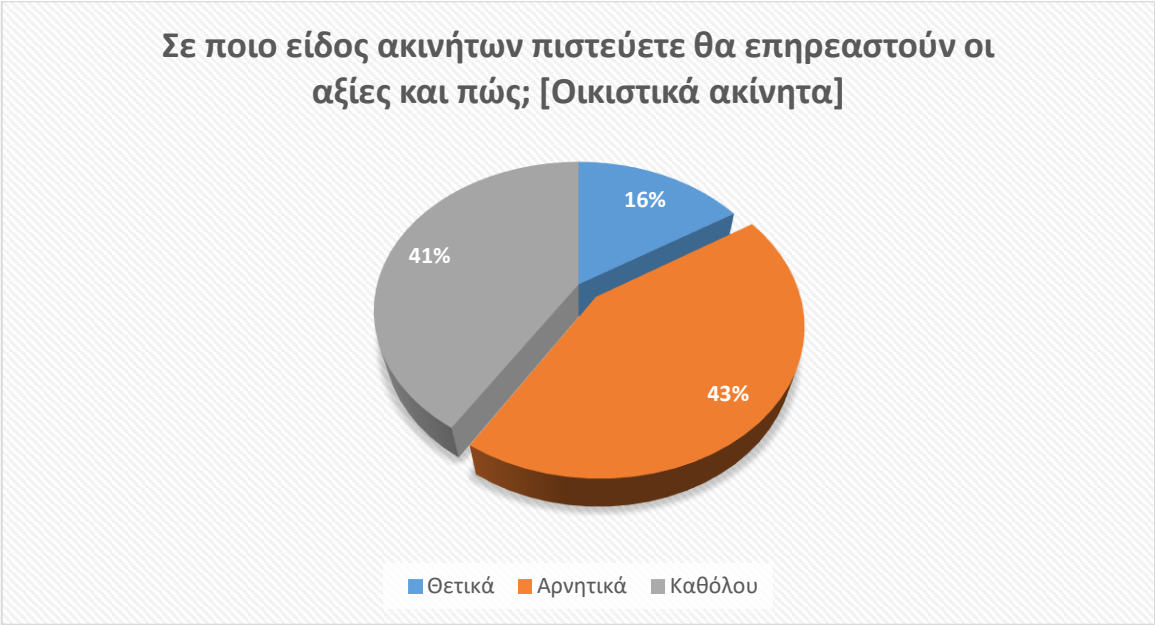
Προχωρώντας παρακάτω ο ερευνητής ζήτησε τη γνώμη των συμμετεχόντων για το εάν πιστεύουν ότι το Ηνωμένο Βασίλειο συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη της οικονομίας της Κύπρου. Η συντριπτική πλειοψηφία (78%) απάντησε θετικά, το 14% απάντησε ίσως ενώ μόλις το 8% απάντησε ότι το Ηνωμένο Βασίλειο δεν συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη της οικονομίας της Κύπρου.

Στο ακόλουθο ερώτημα οι συμμετέχοντες κλήθηκαν να απαντήσουν πως πιστεύουν ότι το «Brexit» θα επηρεάσει την οικονομία της Κύπρου. Το μεγαλύτερο ποσοστό (49%) απάντησαν ότι θα επηρεάσει αρνητικά. Παρόλα αυτά υπήρξαν και απαντήσεις θετικές (12%), Δεν ξέρω (27%) αλλά και ότι δεν θα επηρεάσει καθόλου την οικονομία της Κύπρου (12%).

Οι απαντήσεις που δόθηκαν στην ερώτηση πως θα επηρεάσει το Brexit τον κατασκευαστικό τομέα στην Κύπρο είχαν ως εξής: το 39% των συμμετεχόντων απάντησε ότι ο κατασκευαστικός τομέας δεν θα επηρεαστεί καθόλου, το 25% απάντησε ότι δεν γνωρίζουν τι συνέπειες θα επιφέρει το Brexit στον τομέα των κατασκευών, το 20% απάντησε ότι θα επηρεαστεί θετικά και το 16% ότι θα επηρεαστεί αρνητικά.



Η επόμενη ερώτηση ερευνά το πως πιστεύουν οι συμμετέχοντες ότι θα επηρεαστεί γενικότερα ο τομέας των ακινήτων στην Κύπρο. Τα ποσοστά των απαντήσεων ήταν πολύ κοντά με το μεγαλύτερο ποσοστό (29%) να έχει απαντήσει καθόλου, το 27% να έχει απαντήσει θετικά και τέλος από 22% πήραν οι απαντήσεις αρνητικά και δεν ξέρω.

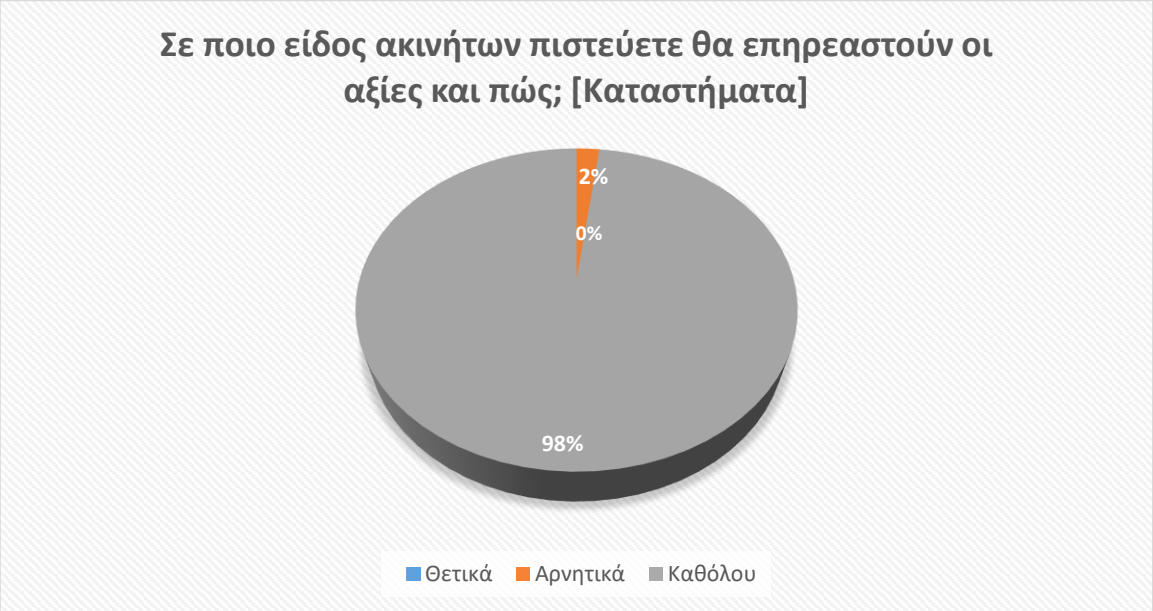


Η επόμενη ερώτηση που είναι «Σε ποιο είδος ακινήτων πιστεύετε θα επηρεαστούν οι αξίες και πώς;», διαφοροποιείται σε τέσσερις κατηγορίες ακινήτων οι οποίες είναι τα οικιστικά ακίνητα, τα τουριστικά ακίνητα, τα γραφεία και τα καταστήματα. Οι απαντήσεις που δόθηκαν σε αυτήν την ερώτηση ήταν καθοριστικές για την εξαγωγή των συμπερασμάτων της έρευνας.

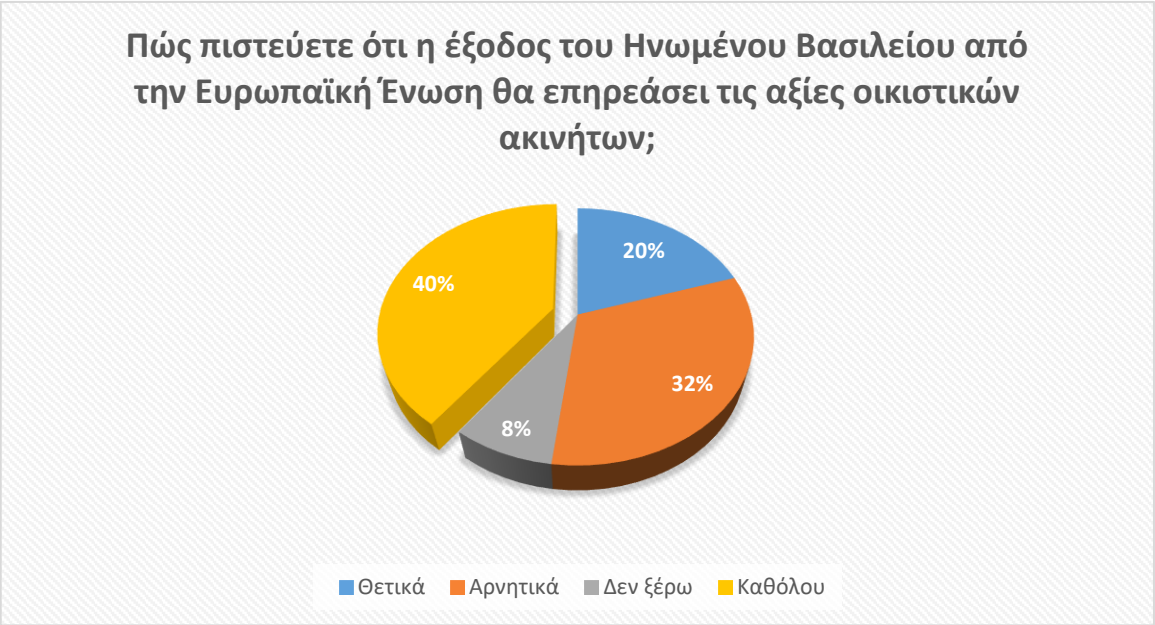
Στην πρώτη κατηγορία που αφορά τα οικιστικά ακίνητα, το 43% των συμμετεχόντων απάντησε ότι θα επηρεαστούν αρνητικά ενώ το 41% απάντησε ότι δεν θα επηρεαστούν καθόλου. Το υπόλοιπο 16% απάντησε ότι οι αξίες των οικιστικών ακινήτων θα επηρεαστούν θετικά.

Στη δεύτερη κατηγορία που αφορά τα τουριστικά ακίνητα η πλειοψηφία με 43% απάντησε ότι οι αξίες δεν θα επηρεαστούν καθόλου, το 33%οτι θα επηρεαστούν αρνητικά και το 24% ότι θα επηρεαστούν θετικά.

Στην τρίτη κατηγορία το μεγαλύτερο ποσοστό των συμμετεχόντων με 77% απάντησε ότι οι αξίες των γραφείων δεν θα επηρεαστούν καθόλου, ενώ το 13% είπε ότι θα επηρεαστούν αρνητικά και το 10% ότι θα επηρεαστούν θετικά.

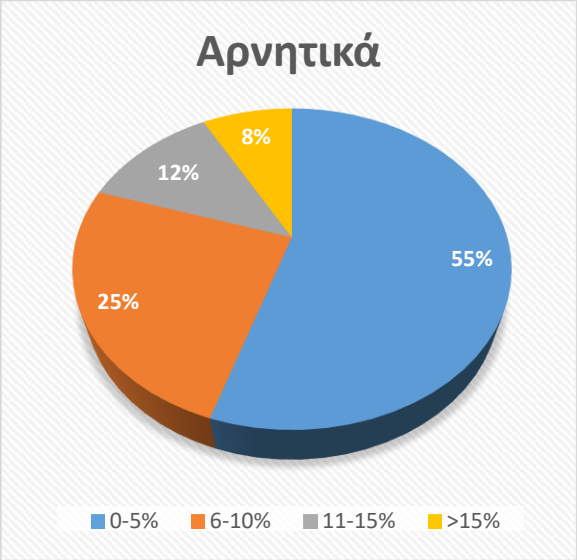


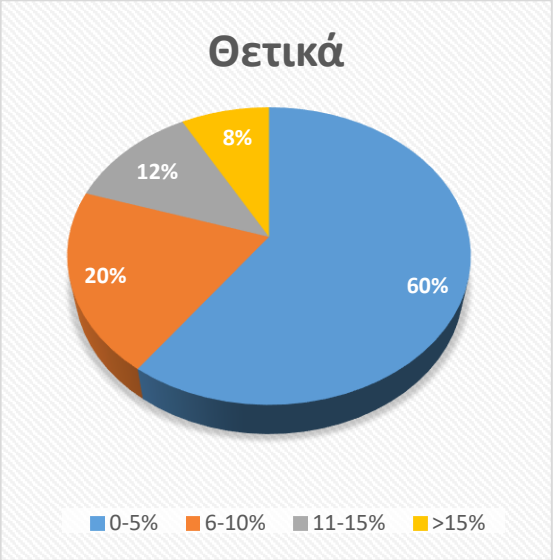
Στην τέταρτη και τελευταία κατηγόρια που αφορά τις αξίες των καταστημάτων οι συμμετέχοντες απάντησαν κατά 98% ότι δεν θα επηρεαστούν καθόλου, ενώ το υπόλοιπο 2% απάντησαν ότι θα επηρεαστούν αρνητικά.



Το επόμενο ερώτημα εξυπηρετεί άμεσα το σκοπό της έρευνας, το οποίο τίθεται κατ` επανάληψη στο ερωτηματολόγιο και αφορά τις αξίες οικιστικών ακινήτων και πώς αυτές θα επηρεαστούν από το Brexit. Στην ερώτηση αυτή το 40% των συμμετεχόντων πιστεύει ότι οι αξίες των οικιστικών ακινήτων δεν θα επηρεαστούν καθόλου ενώ το 32% πιστεύει ότι θα επηρεαστούν αρνητικά. Επιπλέον, δόθηκαν οι απαντήσεις θετικά (20%) και δεν ξέρω (8%).

Σε συνδυασμό με το προηγούμενο τέθηκε το επόμενο ερώτημα, στο οποίο απάντησαν μόνο οι συμμετέχοντες που πιστεύουν ότι η έξοδος του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση θα επηρεάσει τις αξίες των κατοικιών είτε θετικά είτε αρνητικά, ούτως ώστε να θέσουν και το ποσοστό της επιρροής κατά την εμπειρική τους γνώμη.

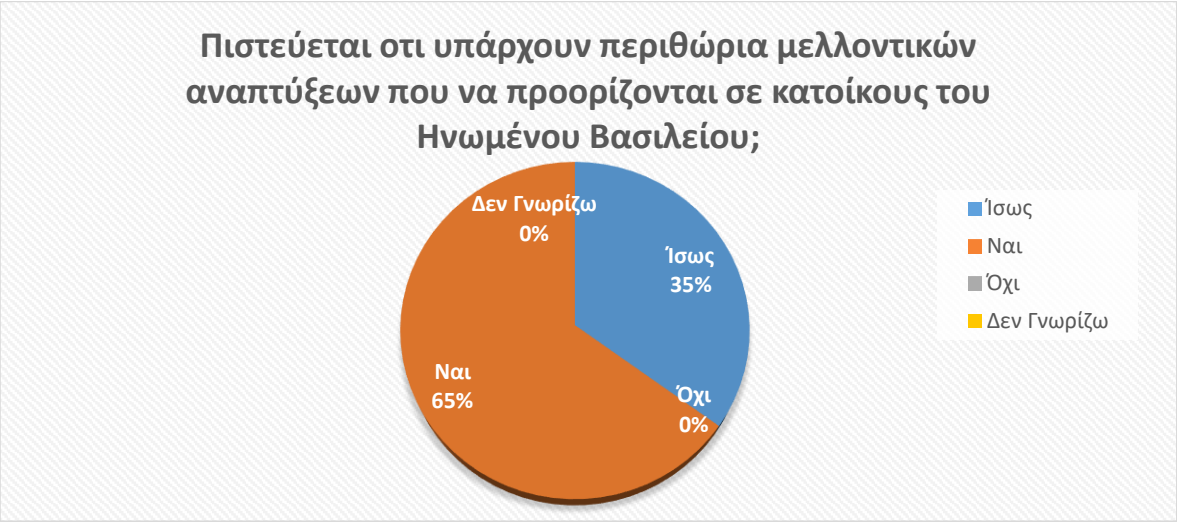




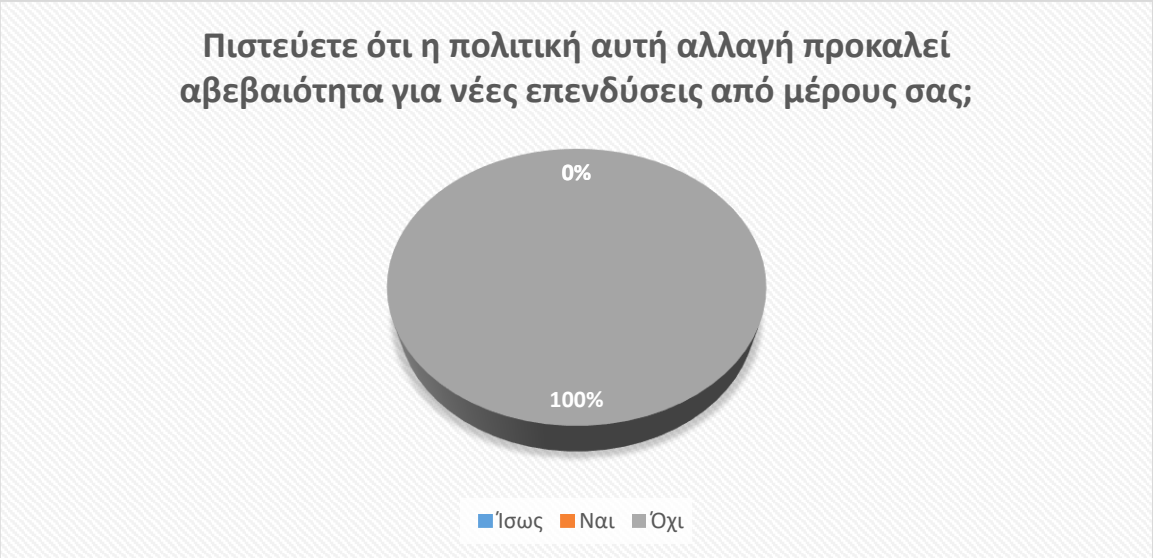
Η πλειοψηφία των συμμετεχόντων (60%) που απάντησαν θετικά στην προηγούμενη ερώτηση πιστεύουν ότι οι αξίες των κατοικιών θα επηρεαστούν από 0-5%, ενώ οι πλειοψηφία αυτών που απάντησαν αρνητικά (55%) πιστεύουν ότι οι αξίες θα επηρεαστούν περισσότερο από 0-5%.

Μέρος Γ':

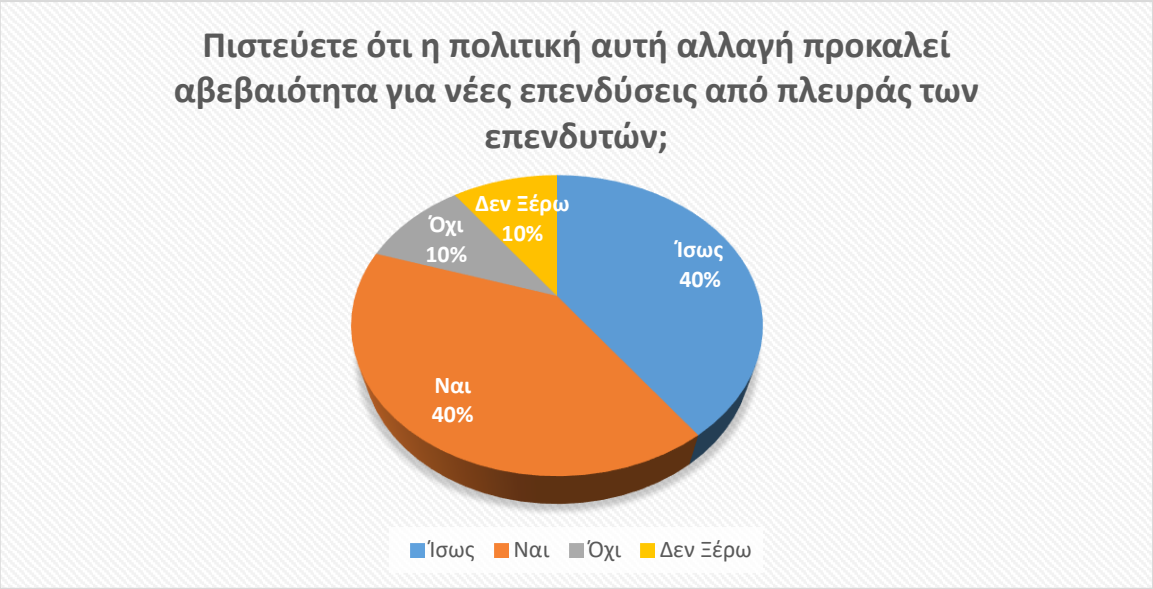
Οι ερωτήσεις του τρίτου μέρους του ερωτηματολογίου απευθύνονται στους Επιχειρηματίες Ανάπτυξης Γης και αφορούν κυρίως τη μεταβολή στην προσφορά οικιστικών μονάδων και τις ευκαιρίες δημιουργίας νέων οικιστικών μονάδων από πλευράς τους αλλά και από πλευράς επενδυτών.



Η πρώτη ερώτηση αφορά τη γνώμη των συμμετεχόντων σχετικά με το εάν υπάρχουν περιθώρια μελλοντικών αναπτύξεων που να προορίζονται σε κατοίκους του Ηνωμένου Βασιλείου. Σε αυτήν την ερώτηση η πλειοψηφία με 65% απάντησαν «Ναι», ενώ το υπόλοιπο 35% των συμμετεχόντων απάντησαν «Ίσως».



Στη δεύτερη ερώτηση, εάν η πολιτική αυτή αλλαγή του «Brexit» προκαλεί αβεβαιότητα για νέες επενδύσεις από μέρους τους, οι συμμετέχοντες με ομοψηφία (100%) απάντησαν «Όχι».

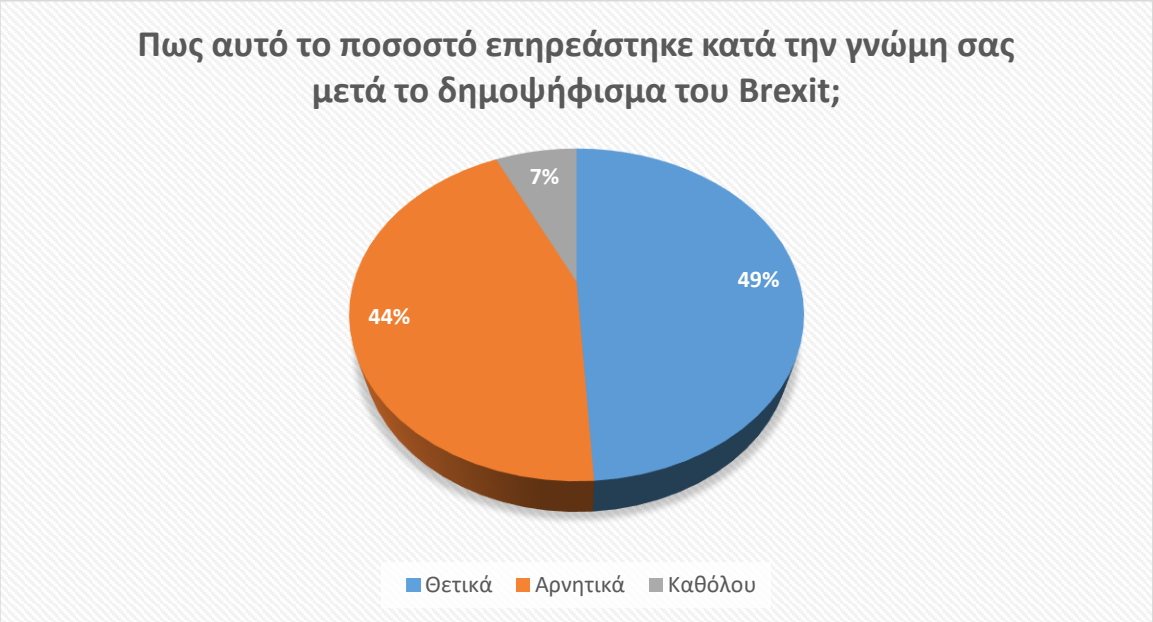


Στην τελευταία ερώτηση του τρίτου μέρους του ερωτηματολογίου, εάν η πολιτική αυτή αλλαγή του «Brexit» προκαλεί αβεβαιότητα για νέες επενδύσεις από μέρους των επενδυτών, το 40% των συμμετεχόντων απάντησαν «Ίσως» και το 40% απάντησαν «Ναι». Το υπόλοιπο 20% των συμμετεχόντων απάντησαν «Όχι» και «Δεν Ξέρω» (10%,10%).

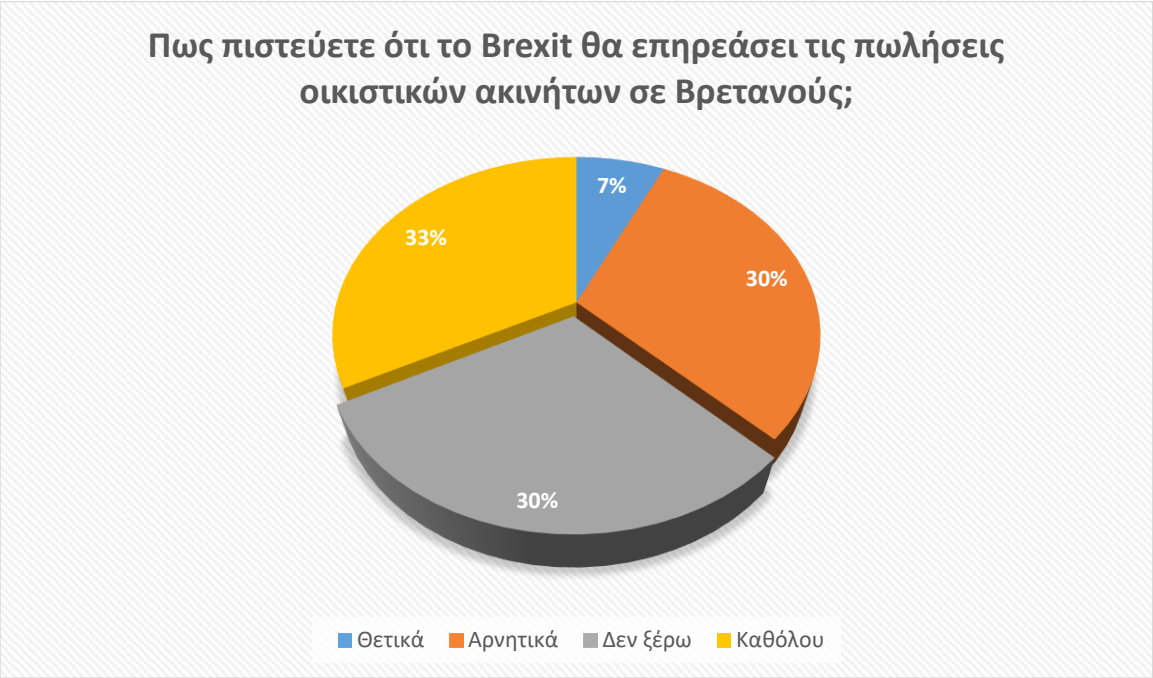
Μέρος Δ':

Το τέταρτο μέρος του ερωτηματολογίου απευθύνεται στους κτηματομεσίτες, με σκοπό να προσδιορίσουμε τη μεταβολή στη ζήτηση (αγορά ή ενοικίαση) για οικιστικές μονάδες στην Κύπρο από Βρετανούς μετά το δημοψήφισμα του «Brexit».

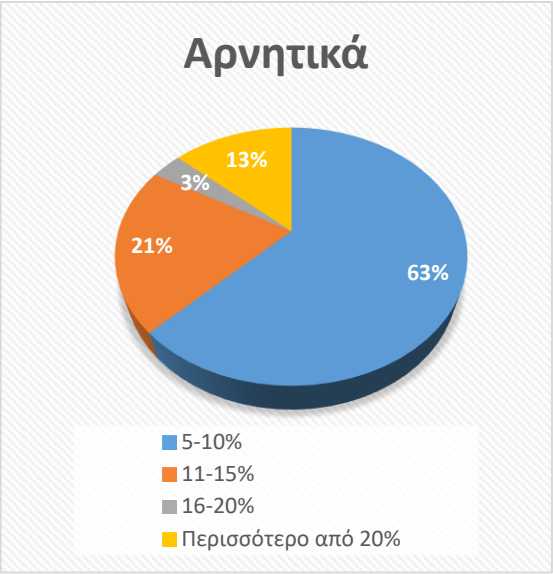
Στην πρώτη ερώτηση του τέταρτου μέρους, ποιο ήταν το ποσοστό των πελατών του γραφείου τους είτε αγοραστές είτε ενοικιαστές που προέρχονται από Βρετανία, το μεγαλύτερο ποσοστό των συμμετεχόντων με 63% απάντησαν κατά τα έτη 2016-18 το ποσοστό των Βρετανών πελατών τους ήταν λιγότερο από 25%.



Η επόμενη ερώτηση, αφορά τη μεταβολή των πιο πάνω ποσοστών ως συνέπεια του δημοψηφίσματος «Brexit», όπου το 49% των συμμετεχόντων απάντησαν θετικά, το 44% αρνητικά και το 7% απάντησαν ότι το ποσοστό των πελατών τους που προέρχονται από τη Βρετανία έχει παραμείνει το ίδιο.



Στην τρίτη ερώτηση του τέταρτου μέρους που αφορά μελλοντικές προβλέψεις σχετικά με τις συνέπειες του «Brexit» στις πωλήσεις οικιστικών ακινήτων σε Βρετανούς, η πλειοψηφία των συμμετεχόντων με 33% απάντησαν ότι οι πωλήσεις δεν θα επηρεαστούν καθόλου, ενώ με ισοψηφία της τάξεως του 30% απάντησαν ότι θα επηρεαστεί αρνητικά είτε δεν γνωρίζουν. Το 7% των συμμετεχόντων απάντησε ότι οι πωλήσεις οικιστικών ακινήτων θα επηρεαστούν θετικά.



Η ακόλουθη ερώτηση αφορά τους συμμετέχοντες που απάντησαν στην προηγούμενη ερώτηση ότι οι πωλήσεις θα επηρεαστούν θετικά ή αρνητικά. Με ομοψηφία οι συμμετέχοντες απάντησαν ότι οι πωλήσεις είτε αρνητικά είτε θετικά θα επηρεαστούν με ποσοστό από 11-15% ως προς τα προηγούμενα έτη.

Η τελευταία ερώτηση του τέταρτου μέρους, αναφέρεται στις πόλεις που θα υποστούν τις μεγαλύτερες συνέπειες όσον αφορά τις αξίες των ακινήτων τους. Κατά τη γνώμη των συμμετεχόντων η Πάφος (43%) είναι η πόλη που θα επηρεαστεί περισσότερο και ακολουθεί η Αμμόχωστος (25%), η Λάρνακα (22%), η Λευκωσία (6%) και η Λεμεσός (4%).

Συζήτηση αποτελεσμάτων και συμπεράσματα

Τα αποτελέσματα των απαντήσεων που έχουν συλλεχθεί από τους επαγγελματίες του χώρου των ακινήτων, δείχνουν ότι υπάρχει αβεβαιότητα ως προς τις συνέπειες της πολιτικής αλλαγής που αναμένεται να ολοκληρωθεί σύντομα στο Ηνωμένο Βασίλειο.

Πιο συγκεκριμένα, προβλέπεται μια πολύ μικρή μεταβολή της ζήτησης των οικιστικών ακινήτων στην Κύπρο σε συγκεκριμένες πόλεις που ιστορικά προτιμούν οι Βρετανοί αγοραστές. Οι αξίες των οικιστικών ακινήτων ενδέχεται να επηρεαστούν κατά ένα μικρό ποσοστό μεταξύ 0-5%, θετικά ή αρνητικά, σε συγκεκριμένες πόλεις της Κύπρου όπου υπάρχει μεγάλη προσφορά οικιστικών μονάδων των οποίων έχουν ολοκληρωθεί η επρόκειτο να ολοκληρωθούν με σκοπό την προώθηση τους σε Βρετανούς αγοραστές/ενοικιαστές.

Ωστόσο, υποστηρίζεται ότι η έξοδος του Η.Β. από την Ε.Ε. ίσως να αποτελεί ευκαιρία για εισροή νέων κεφαλαίων στην Κύπρο μέσω ξένων επενδύσεων, από επενδυτές οι οποίοι θέλουν να επεκταθούν στην Ε.Ε. άλλα πλέον δεν τους δίνετε η δυνατότητα να επενδύσουν στο Η.Β. Επομένως, ο κατασκευαστικός τομέας φαίνεται να είναι ανεπηρέαστος από το γεγονός, καθώς δηλώνει ότι οι εργασίες τους προχωρούν κανονικά με σκοπό την δημιουργία νεών οικιστικών μονάδων και ότι η αγορά ανταποκρίνεται θετικά.

Παρόλα αυτά οι ενοικιάσεις και οι αγορές από Βρεττανούς από το 2016 είχαν αυξηθεί κατά 25% στις επαρχίες της Πάφου και της Λάρνακας, ενώ η Λεμεσός και η Αμμόχωστος είχαν υποστεί μείωση. Το γεγονός αυτό κατά τους κτηματομεσίτες οφείλετε κυρίως στις τιμές, καθώς έχει παρατηρηθεί κατά την τελευταία 5ετία ότι έχει μειωθεί σημαντικά η κατά κεφαλήν δαπάνη από τους Βρετανούς στην Κύπρο, που συνεπάγεται είτε στη μείωση του προϋπολογισμού τους (“Spending Limits”) είτε στη μείωση του εισοδήματος τους.

Συμπερασματικά, η έρευνα έδειξε ότι η αγορά οικιστικών ακινήτων δεν έχει επηρεαστεί από το Brexit μέχρι και σήμερα. Οι επαγγελματίες του χώρου των ακινήτων δείχνουν κάποια σημάδια αβεβαιότητας για το αν θα μεταβληθούν οι τιμές οικιστικών μονάδων, πράγμα που οφείλεται κυρίως στην συμφωνία και το νομικό πλαίσιο το οποίο θα εφαρμοστή κατά την επίσημη αποχώρηση του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπου ακόμα και σήμερα φαίνεται ότι τα δύο μέρη δεν έχουν καταλήξει σε κάτι οριστικό. Παρόλα αυτά, οι

προβλέψεις για το μέλλον είναι κυρίως θετικές καθώς η Κύπρος έχει εισέλθει σε νέες αγορές, οι οποίες υπόσχονται μεγάλα εισοδήματα για το κράτος και τόνωση της αγοράς των ακινήτων με καινοτόμες ιδέες και αναπτύξεις.

Ενότητα ΣΤ

Συμπεράσματα

Ο στόχος αυτής της μελέτης είναι να εξετάσει ποια θα είναι η επίδραση της αποχώρησης του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις αξίες οικιστικών ακινήτων, χρησιμοποιώντας δεδομένα που έχουν συλλεχθεί μέσω ποιοτικής έρευνας από επαγγελματίες του χώρου των ακινήτων και άλλων ποσοτικών δεδομένων από στατιστικές υπηρεσίες με σκοπό να αναδείξει τη συμβολή του στην Κυπριακή οικονομία.

Τα κυρία ευρήματα ήταν ότι επικρατεί αβεβαιότητα στο χώρο των επενδύσεων σε ακίνητα, καθώς η επίδραση του Brexit αποτελεί μακροοικονομικό γεγονός του οποίου οι συνέπειες δεν θα εμφανιστούν σε λιγότερο από μια 5ετία. Οι δραστηριότητες στους τομείς των πωλήσεων/ενοικιάσεων ακινήτων και των κατασκευαστικό τομέα συνεχίζουν κανονικά, αφού κατά τους συμμετέχοντες δεν έχει αλλάξει τίποτα στην αγορά μέχρι και σήμερα.

Αναφορικά με τις αξίες των οικιστικών ακινήτων, πιστεύεται ότι δεν θα επηρεαστούν σε μεγάλο βαθμό (0-5%) και αυτή η επίδραση θα αφορά μόνο τις πόλεις οι οποίες δραστηριοποιούνται κυρίως στο τομέα του τουρισμού. Το γεγονός αυτό τεκμηριώνουν οι κτηματομεσίτες, οι οποίοι υποστηρίζουν ότι η ζήτηση για στέγαση έχει αυξηθεί κατά ένα μεγάλο βαθμό τα τελευταία χρόνια, δήλωση η οποία υποστηρίζεται από τον αριθμό πωλήσεων και ενοικιάσεων που έχουν γίνει από τους ίδιους τα τελευταία 3 χρόνια.

Τέλος, φαίνεται ότι τα πιο πάνω αποτελέσματα συμφωνούν άμεσα με την βιβλιογραφία η οποία υποστηρίζει ότι στην Ευρώπη επικρατεί αβεβαιότητα γύρο από τις επενδύσεις σε ακίνητα, όπως επίσης και το γεγονός ότι δεν φαίνεται να επηρεαστεί άμεσα η αγορά ακινήτων των υπόλοιπων χωρών. Ενώ ταυτόχρονα σε χώρες όπως η Γερμανία παρατηρήθηκε αύξηση των τιμών ακινήτων σε περίοδο 6μηνών μετά από το δημοψήφισμα, καθώς πολλές εταιρείες που έδρευαν στο Ηνωμένο Βασίλειο έκαναν μετεγκατάσταση στην κεντρική Ευρώπη.

Βιβλιογραφία

Barnes, Y. 2016. Brexit Briefing: *The impact on global Real Estate. Savills World Research, Global Cross-Sector*, 8Th July 2016.

Bardhan, A and Kroll, C, 2003. *New Wave of Outsourcing.* Research Report. Fisher Center for Real Estate and Urban Economics, University of California Berkeley

Bardhan, A., & Kroll, C. 2007. *Globalization and the Real Estate Industry: Issues, Implications, Opportunities.* Sloan Industry Studies Annual Conference Cambridge.

Busch, B., & Matthes, J. 2016. *Brexit: The Economic Impact–A Survey*. In CESifo Forum (Vol. 17, No. 2, pp. 37-44). Ifo Institute-Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich.

Buti, M., & Leandro, J. 2019. *European Economic Forecast*, Spring 2019. Retrieved 21 August 2019, from https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip102_en.pdf

Economic Analysis and Research, 2017. Economic Bulletin. Central Bank of Cyprus, pp.19, 33, 56.

Fratzscher, M., 2012. *Capital flows, push versus pull factors and the global financial crisis.* Journal of International Economics, 88(2), pp.341-356.

Gonzalez, B. 2016. *Globalization : Economic, Political and Social Issues.* Nova Science Publishers, Inc.

Henderson, V., *Systems of Cities in Closed and Open Economies, Regional Science and Urban Economics 12* (1982) 325-351.

Irwin, G. 2015. *BREXIT: the impact on the UK and the EU.* https://www.global-counsel.co.uk/. Retrieved June 2015, from https://www.global-counsel.co.uk/sites/default/files/special-reports/downloads/Global Counsel_Impact_of_Brexit.pdf.

Di Giovanni, J., 2005. *What drives capital flows? The case of cross-border M&A activity and financial deepening.* Journal of International Economics, [online] 65(1), pp.127-149. Available at: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0022199604000388#!>.

Lemli, M., Brissy, L., Mitsostergiou, E. and Marwick, A. 2016. *The Impact on European Real Estate: Brexit Briefing.* Savills, pp.1-2.

Miethe, J., & Pothier, D. 2016. *Brexit: What's at Stake for the Financial Sector?*. Diw Economic Bulletin, 6(31), 364-372.

Phillips, L., Catalano, A. and Hardwick, S. 2017. *Emerging Trends in Real Estate Europe. London:* PwC and the Urban Land Institute, pp.1-10.

Population - Country of Birth, Nationality, Country of Citizenship, Language, Religion, National / Religious Group (2011), 2015. Mof.gov.cy. Retrieved 17 June 2015, from *http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/populationcondition_22main_gr/populationconditio n_22main_gr?OpenForm&sub=2&sel=2.*

S. Savva, C. and Koutsampelas, C. 2016. *Factors Affecting Housing Prices: International Evidence.* Cyprus University of Technology and Economics Research Centre.

S. Savva, C. and Pashardes, P. 2009. *Factors Affecting House Prices in Cyprus: 1988 - 2008.* Cyprus Economic Policy Review, pp.3-25.

Szeyles, Z. 2016. *Real Estate Strategies: Brexit and the Real Estate Markets in the UK and the EU: An Initial Assessment.* Retrieved from https://www.credit-suisse.com/media/production/asset-management/docs/real-estate/restrategies-brexit-ukeu-en.pdf.

Velthuijsen, J., Eickermann-Riepe, S. and Stoschek, U. 2016. *Brexit Monitor: Impact on the real estate sector.* PWC, pp.1-10.

Wielechowski M., Czech K. 2016. *Brexit related uncertainty for United Kingdom*

economy. Acta Sci. Pol., Oeconomia, 15 (4), 171-181.

Weinrich, M. 2016. *Europe trends in house prices and constructions.* Housing Finance International. Autumn2016, p.12-12. 1p.

Weinrich, M. 2018. *Europe: trends in house prices and construction.* Housing Finance International, 12.

Weinrich, M. 2019. *Europe: trends in house prices and construction.* Housing Finance International, 12.

Weinrich, M. 2020. *Europe: trends in house prices and construction.* Housing Finance International, 15.

ΥΠΑΤΗ ΑΡΜΟΣΤΕΙΑ ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ ΣΤΟ ΛΟΝΔΙΝΟ - *Σχέσεις Κύπρου - Ηνωμένου Βασιλείου.* 2016. Mfa.gov.cy. Retrieved 17 January 2017, from *http://www.mfa.gov.cy/mfa/highcom/london.nsf/hcrcl10_gr/hcrcl10_gr?OpenDocument.*

Παραρτήματα

Παράρτημα Α` - Ερωτηματολόγιο

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΝΕΑΠΟΛΙΣ ΠΑΦΟΥ

ΠΤΥΧΙΟ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΣΤΟ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέρος Α`:

1. **Τομέας απασχόλησης:**
   Επιχειρηματίας Ανάπτυξης Γης ☐
   Εκτιμητής Ακινήτων ☐
   Κτηματομεσίτης ☐

2. **Χρόνια εμπειρίας στον τομέα:** .....

3. **Επίπεδο μόρφωσης:**

Δημοτικό	Γυμνάσιο	Λύκειο	Ανώτερη	Ανώτατη
☐	☐	☐	☐	☐

4. **Φάσμα εργασιών:**
   Ανάπτυξη Γης ☐
   Πωλήσεις Ακινήτων ☐
   Εκτίμηση Ακινήτων ☐
   Κατασκευές Κτιρίων ☐
   Ενοικιάσεις Ακινήτων ☐
   Άλλο .....

Μέρος Β`:

1. **Γνωρίζετε για την αποχώρηση του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Brexit) ;**

Ναι ☐ Όχι ☐

2. **Πιστεύετε ότι η Κύπρος αντλεί σημαντικά κεφάλαια από το Ηνωμένο Βασίλειο μέσω επενδύσεων σε ακίνητα;**

Ναι ☐ Όχι ☐ Ίσως ☐ Δεν ξέρω ☐

3. **Πιστεύετε ότι το Ηνωμένο Βασίλειο συμβάλλει σημαντικά στην ανάπτυξη της οικονομίας της Κύπρου;**

Ναι ☐ Όχι ☐ Ίσως ☐ Δεν ξέρω ☐

4. **Πως πιστεύετε ότι το Brexit θα επηρεάσει την οικονομία της Κύπρου;**

Θετικά ☐ Αρνητικά ☐ Καθόλου ☐ Δεν ξέρω ☐

5. **Πως πιστεύετε ότι θα επηρεαστεί ο κατασκευαστικός τομέας στην Κύπρο;**

Θετικά ☐ Αρνητικά ☐ Καθόλου ☐ Δεν ξέρω ☐

6. **Πως πιστεύετε ότι θα επηρεαστεί γενικότερα ο τομέας των ακινήτων στην Κύπρο;**

Θετικά ☐ Αρνητικά ☐ Καθόλου ☐ Δεν ξέρω ☐

7. **Ποιο είδος ακινήτων πιστεύετε θα επηρεαστούν οι αξίες και πώς;**

Οικιστικά ακίνητα:	Θετικά ☐	Αρνητικά ☐	Καθόλου ☐
Τουριστικά ακίνητα:	Θετικά ☐	Αρνητικά ☐	Καθόλου ☐
Γραφεία:	Θετικά ☐	Αρνητικά ☐	Καθόλου ☐
Καταστήματα:	Θετικά ☐	Αρνητικά ☐	Καθόλου ☐

8. **Πως πιστεύετε ότι η έξοδος του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση θα επηρεάσει τις αξίες οικιστικών ακινήτων;**

Θετικά ☐ Αρνητικά ☐ Καθόλου ☐ Δεν ξέρω ☐

9. **Με βάση το πιο πάνω, πόσο αναμένετε να επηρεαστούν;**

0-5% ☐
6-10% ☐
11-15% ☐
>15% ☐

Μέρος Γ`: (Ερωτήσεις που απευθύνονται σε Επιχειρηματίες Ανάπτυξης Γης)

1. **Πιστεύετε ότι υπάρχουν περιθώρια μελλοντικών αναπτύξεων που να προορίζονται για πώληση σε κατοίκους του Ηνωμένου Βασιλείου;**

Ναι ☐ Όχι ☐ Ίσως ☐ Δεν ξέρω ☐

2. **Πιστεύετε ότι η πολιτική αυτή αλλαγή προκαλεί αβεβαιότητα για νέες επενδύσεις από μέρους σας;**

Ναι ☐ Όχι ☐ Ίσως ☐

3. **Πιστεύετε ότι η πολιτική αυτή αλλαγή προκαλεί αβεβαιότητα για νέες επενδύσεις από πλευράς των επενδυτών;**

Ναι ☐ Όχι ☐ Ίσως ☐ Δεν ξέρω ☐

Μέρος Δ`: (Ερωτήσεις που απευθύνονται σε Κτηματομεσίτες)

1. **Τι ποσοστό του γραφείου σας αποτελούσαν Βρετανοί αγοραστές/ενοικιαστές κατά τα έτη 2016-2018;**

Πάνω από 50% ☐
25-50% ☐
Λιγότερο από 25% ☐

2. **Πως αυτό το ποσοστό επηρεάστηκε κατά τη γνώμη σας μετά το δημοψήφισμα του Brexit;**

Θετικά ☐ Αρνητικά ☐ Καθόλου ☐

3. **Πως πιστεύετε ότι το Brexit θα επηρεάσει τις πωλήσεις οικιστικών ακινήτων σε Βρετανούς;**

Θετικά ☐ Αρνητικά ☐ Καθόλου ☐ Δεν ξέρω ☐

4. **Με τι ποσοστό πιστεύετε ότι θα επηρεαστεί με βάση το παραπάνω;**

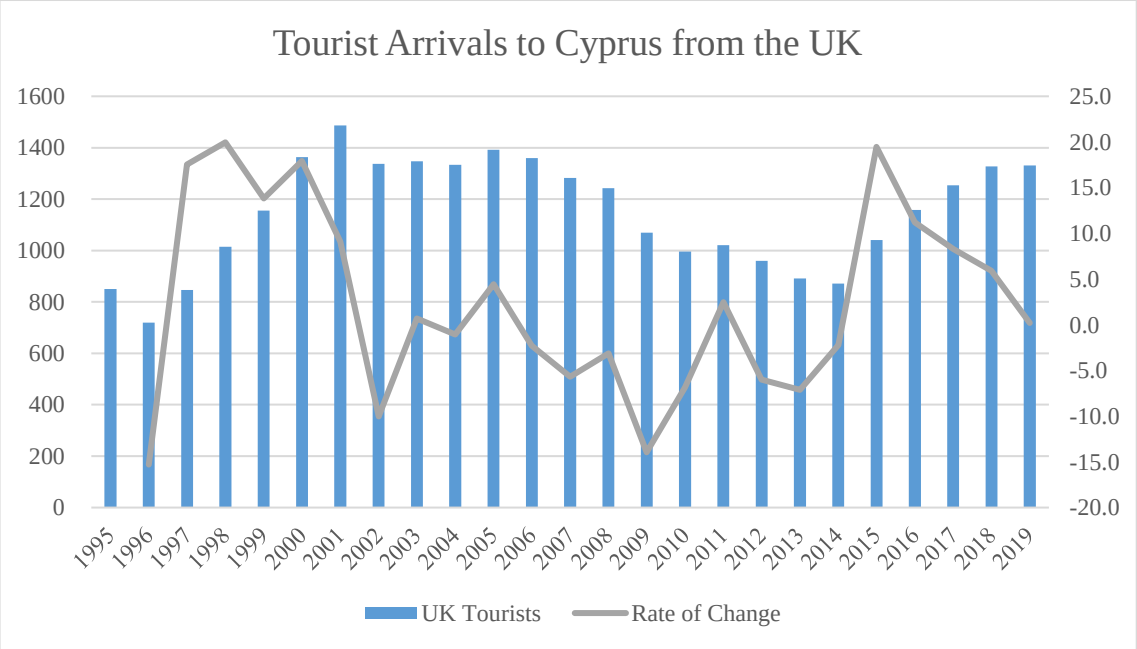
5-10% ☐ 11-15% ☐ 16-20% ☐ Περισσότερο από 20% ☐

5. **Ποιες πόλεις πιστεύετε ότι θα επηρεαστούν περισσότερο όσον αφορά τις αξίες των ακινήτων τους;**

Λευκωσία ☐ Λεμεσός ☐ Λάρνακα ☐ Αμμόχωστος ☐ Πάφος ☐

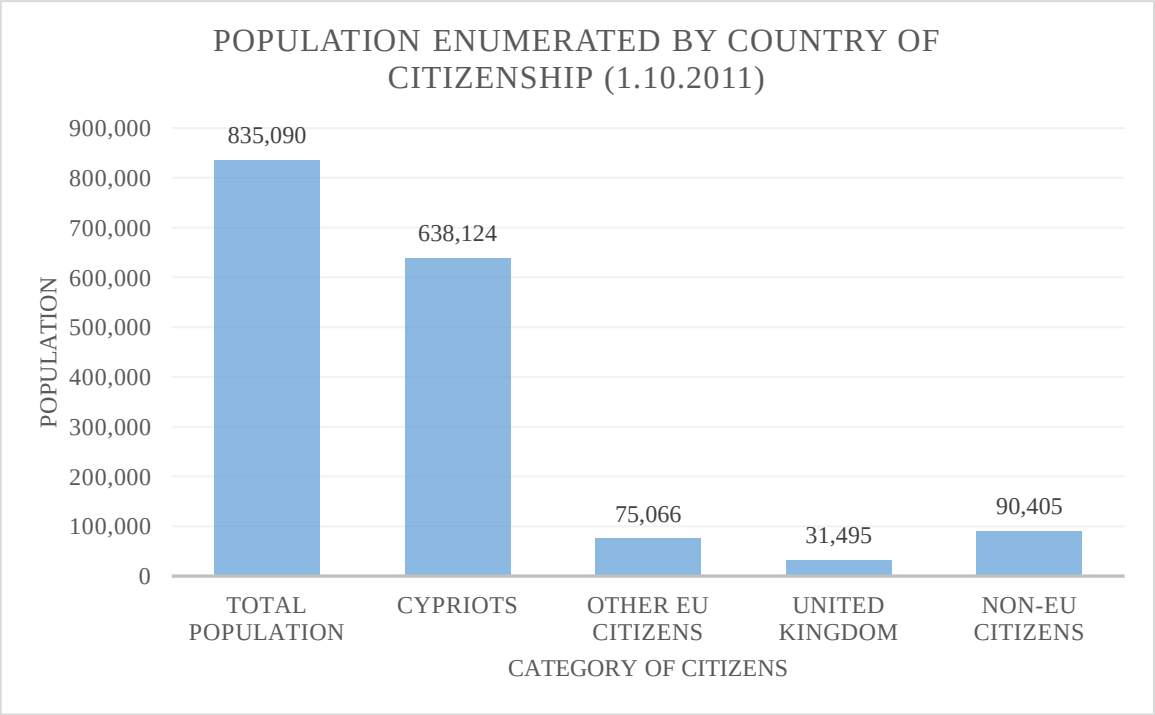
Παράρτημα Β`- Ποσοτικά Δεδομένα

Αφίξεις τουριστών από Ηνωμένο Βασίλειο 1995 - 2019



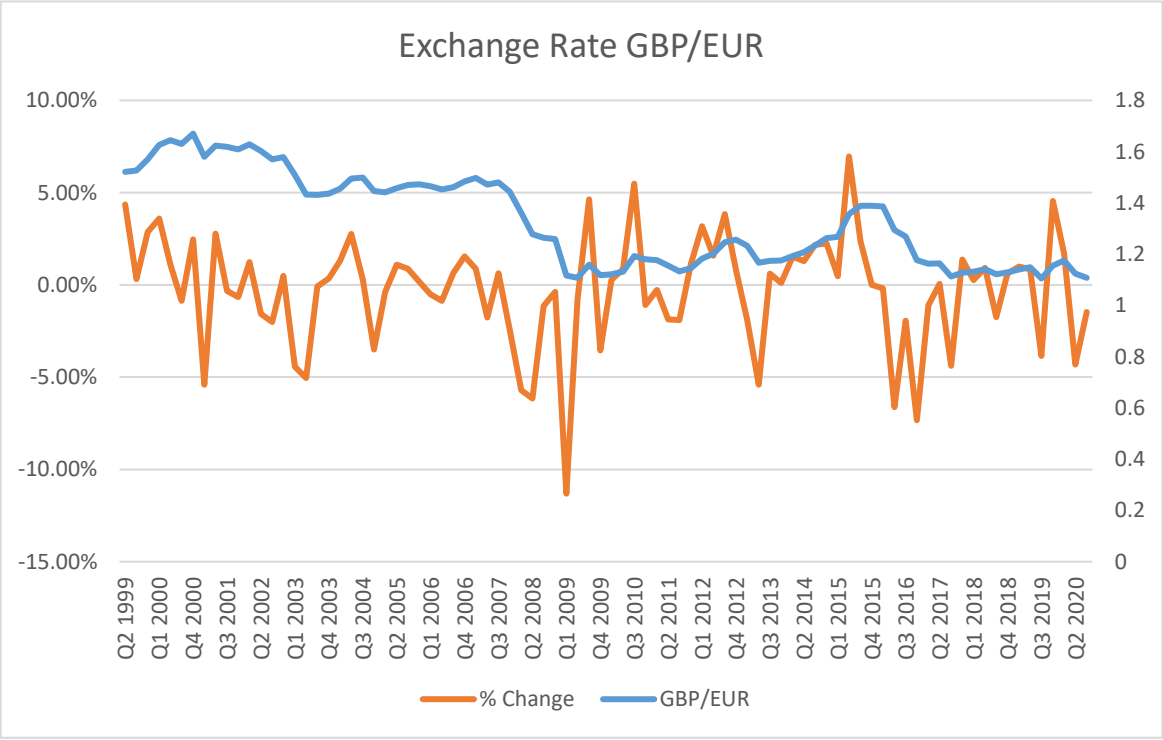
Πίνακας 5, Τουρίστες από Ηνωμένο Βασίλειο 1995-2019, Υπουργείο Οικονομικών Κύπρου.

Πλυθησμός Κύπρου ανά χώρα ιθαγένειας (τελευταία ενημέρωση 2011)



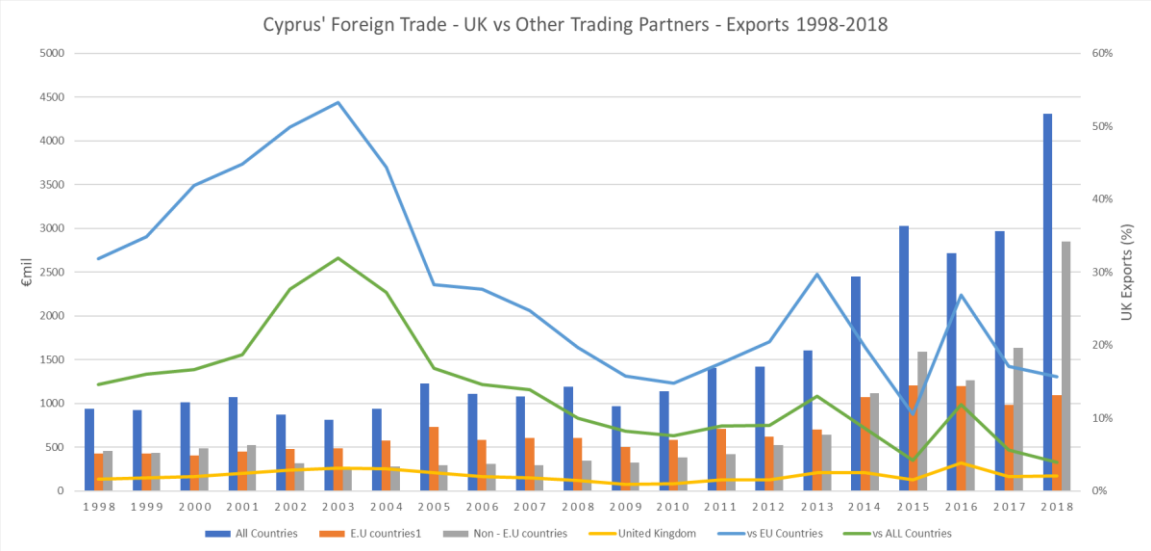
Πίνακας 6,Πληθυσμός κατοίκων που διαμένουν μόνιμα στη Κύπρο που κατηγοριοποιείται με βάση την Ιθαγένεια 2011, CYSTAT.

Συναλλαγματική ισοτιμία Στερλίνας-Ευρώ (1999Q2 – 2020Q2)



Πίνακας 7, Δείκτης τιμών συναλλάγματος £/€ 1999-2020Q2, Eurostat, Macrotrends.

Διεθνές Εμπόριο - Εισαγωγές/Εξαγωγές Κύπρου - Ηνωμένο Βασίλειο vs Εμπορικών Εταίρων



Πίνακας 8, Εισαγωγές/Εξαγωγές Κύπρου 1998-2018, Ηνωμένο Βασίλειο έναντι των Υπόλοιπων Εμπορικών Εταίρων, Υπουργείο Οικονομικών.