
PwC Κύπρου: Νέα έκδοση για τον Τομέα Ακινήτων και Ανάπτυξης Γης

Η PwC Κύπρου παρουσιάζει την τελευταία της έκδοση για την Κυπριακή Αγορά Ακινήτων και Ανάπτυξης Γης, η οποία παρέχει σημαντικές πληροφορίες για τον κλάδο κατά το 2022.

Σύμφωνα με την εμπειριστατωμένη ανάλυση της PwC, η συνολική αξία των συναλλαγών κατά το 2022, ανήλθε στα €5,2 δις. καταγράφοντας ετήσια αύξηση της τάξης του 27%. Συνολικά, ο όγκος των συναλλαγών ανήλθε στις 22.500, σημειώνοντας ετήσια αύξηση της τάξης του 12%, ξεπερνώντας ακόμα και τα προ πανδημίας επίπεδα του 2019 κατά 31%.

Οι επαρχίες Λεμεσού, Λάρνακας και Πάφου κατέγραψαν διψήφια ποσοστά αύξησης όσον αφορά στον όγκο συναλλαγών το 2022 σε σύγκριση με το 2021 (αυξήσεις της τάξης του 18%, 23% και 31%, αντίστοιχα). Αντιθέτως, οι επαρχίες Λευκωσίας και Αμμοχώστου σημείωσαν οριακή πτώση της τάξεως του 6% και 1% αντίστοιχα.

Κινητήριος δύναμη τα διαμερίσματα

Αναμφίβολα, η κινητήριος δύναμη της αγοράς κατά το 2022 ήταν τα διαμερίσματα καθώς καταγράφηκαν συναλλαγές αξίας €2,1 δις., παρουσιάζοντας αύξηση της τάξεως του 42% σε σύγκριση με το 2021. Η αυξημένη ζήτηση φαίνεται να αποδίδεται στην έλευση ξένων εταιρειών, οι οποίες επέλεξαν να εγκαταστήσουν την έδρα τους στην Κύπρο και να μεταφέρουν τις δραστηριότητες και το προσωπικό τους στη χώρα, με επίκεντρο τις παράκτιες περιοχές. Επιπρόσθετα, η αυξημένη ζήτηση οφείλεται και στην ανθεκτική εγχώρια ζήτηση. Το 2022, οι συναλλαγές διαμερισμάτων έφτασαν στις 9.000, έναντι 7.000 το 2021, σημειώνοντας αύξηση 29%.

Τα πολυτελή ακίνητα με αξία άνω του €1,5 εκ. διατηρούν την ζήτησή τους

Ο τερματισμός του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος (με ισχύ από την 1η Νοεμβρίου 2020), οδήγησε σε συρρίκνωση των επιπέδων δραστηριότητας στον τομέα των πολυτελών ακινήτων (≥ €1,5 εκ.). Κατά το 2022, παρατηρήθηκε μερική ανάκαμψη αυτού του τομέα, με συνολικά 220 συναλλαγές πολυτελών ακινήτων, καταγράφοντας ετήσια αύξηση 36% και σηματοδοτώντας ότι ο τομέας αυτός παραμένει ενεργός.

Το πιο ανθεκτικό τμήμα του τομέα των ακινήτων φαίνεται να είναι οι οικιστικές μονάδες αξίας €100.000 - €300.000

Οι συναλλαγές οικιστικών μονάδων αξίας €100.000 - €300.000 έφτασαν τις 7.600 το 2022, σημειώνοντας ετήσια αύξηση της τάξης του 19%. Σε σύγκριση με τα προ πανδημίας επίπεδα του 2019 καταγράφεται αύξηση 41%. Αυτό οφείλεται κυρίως στα αυξημένα επίπεδα ζήτησης για πρώτη κατοικία και της αυξανόμενης επενδυτικής δραστηριότητας στις κατοικίες προς ενοικίαση (ιδιαίτερα για τα διαμερίσματα), σε συνδυασμό με την αυξημένη ζήτηση από ξένους αγοραστές στο πλαίσιο της μετεγκατάστασής τους στην Κύπρο.

Συνεχής αύξηση του κόστους των κατασκευαστικών υλικών

Παρά τα αυξανόμενα επίπεδα ζήτησης για ακίνητα, όπως προκύπτει από τα στοιχεία συναλλαγών που παρουσιάζονται, ο ρυθμός έκδοσης αδειών οικοδομής επιβραδύνθηκε κατά το 10μηνο του 2022 (τελευταία διαθέσιμα στοιχεία), σημειώνοντας ετήσια πτώση της τάξεως

του 5%. Αυτό μπορεί να αποδοθεί σε μεγάλο βαθμό στη συνεχή αύξηση του κόστους των κατασκευαστικών υλικών που διατηρήθηκε κατά το 2021 και το 2022, με τις τιμές να αυξάνονται κατά 30% σε μια περίοδο δύο ετών, διαταράσσοντας τις ισορροπίες της αγοράς, ιδιαίτερα στον τομέα της ιδιωτικής κατοικίας (private/single housing).

Σχολιάζοντας την Έκθεση ο Κωνσταντίνος Κωνσταντίνου, Υπεύθυνος Συνέταιρος της PwC Κύπρου ανέφερε:

«Σε ένα περιβάλλον όπου σε ευρύτερο γεωπολιτικό επίπεδο αντιμετωπίζουμε πολλές προκλήσεις και κρίσεις, ο κυπριακός τομέας των ακινήτων τροφοδοτούμενος από τις συνεχιζόμενες δημογραφικές αλλαγές που παρατηρούνται στο νησί, αποδείχθηκε ιδιαίτερα ανθεκτικός, ξεπερνώντας τις προσδοκίες σε επίπεδα συναλλαγών».

Για να δείτε την Έκθεση Cyprus Real Estate Market πατήστε [εδώ](#).