



Συμπτώματα «Ελλάδας» έχει αρχίσει να εμφανίζει και η αγορά κατοικίας της Κύπρου, η οποία επίσης έχει τεθεί σε τροχιά πτώσης, που δείχνει μάλιστα να επιταχύνεται μετά την έναρξη διαπραγματεύσεων της κυβέρνησης για την ένταξη της χώρας στον μηχανισμό στήριξης Ε.Ε.-ΔΝΤ-Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Ενώ λοιπόν οι συζητήσεις συνεχίζονται για τη λήψη πακέτου βοήθειας, κυρίως προς την κατεύθυνση της διάσωσης του τραπεζικού κλάδου της χώρας, η αγορά κατοικίας οδεύει σε περίοδο κάμψης, όπως επιβεβαιώνουν τα στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, η οποία μάλιστα προβλέπει ότι θα διατηρηθεί η τροχιά διόρθωσης του κλάδου των ακινήτων, τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα. Αξίζει να σημειώσουμε ότι μεγάλο μέρος της αγοράς κατοικίας της Κύπρου αφορά στις αγοραπωλησίες εξοχικών κατοικιών, ιδιαίτερα από αγοραστές από το εξωτερικό, κυρίως Βρετανούς. Μοιραία λοιπόν, η αποσταθεροποίηση της τοπικής οικονομίας επηρεάζει αρνητικά τις προοπτικές της αγοράς κατοικίας, καθώς οι αγοραστές του εξωτερικού τηρούν στάση αναμονής εν όψει της σταθεροποίησης της οικονομικής κατάστασης της Κύπρου.

Σύμφωνα με τα δημοσιευμένα στοιχεία της τράπεζας για το δεύτερο τρίμηνο του τρέχοντος έτους, οι τιμές των κατοικιών κατέγραψαν τη μεγαλύτερη πτώση των τελευταίων δύο ετών. Συγκεκριμένα, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών μειώθηκε στις 90,3 μονάδες, καταγράφοντας κάμψη κατά 2% έναντι του πρώτου φετινού τριμήνου, ενώ σε ετήσια βάση η μείωση διαμορφώθηκε σε 5,9%. Η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου κάνει διάκριση και μεταξύ των διαμερισμάτων και των μονοκατοικιών/μεζονετών. Βάσει αυτής της διάκρισης, οι μονοκατοικίες εμφάνισαν σαφώς μεγαλύτερη πτώση κατά 6,5% (σε ετήσια βάση), ενώ οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 5,1%. Πάντως, σύμφωνα με τα στοιχεία, η εικόνα δεν είναι ομοιόμορφη σε όλη την Κύπρο. Αντιθέτως, καταγράφεται μεικτή εικόνα από περιοχή σε περιοχή. Τη μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση στις τιμές οικιών και διαμερισμάτων κατέγραψε η επαρχία Αμμοχώστου με 4,4% για μονοκατοικίες και 3,7% για διαμερίσματα, ενώ η επαρχία Πάφου παρουσίασε τη μικρότερη μείωση που ανερχόταν στο 0,4% και 0,5% αντίστοιχα.

Σημάδια σχετικής σταθεροποίησης των τιμών, σύμφωνα με τα στοιχεία της Κ.Τ., διαφάνηκαν στην επαρχία της Πάφου, τα οποία συνοδεύτηκαν με αύξηση στις αγορές ακινήτων τόσο από Κύπριους, όσο και από αγοραστές από το εξωτερικό. Οι τιμές των μονοκατοικιών παρουσίασαν τη μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση με 2,2% σε σχέση με εκείνες των διαμερισμάτων που υποχώρησαν κατά 1,6%. Στην πρωτεύουσα η τριμηνιαία μείωση στις τιμές των διαμερισμάτων ανήλθε στο 1,1% και για τις μονοκατοικίες στο 1,8%. Το μεγαλύτερο πλήγμα από την επιδείνωση του κλίματος δέχθηκε η επαρχία Αμμοχώστου, η οποία σημείωσε τη μεγαλύτερη τριμηνιαία υποχώρηση τιμών τόσο στα διαμερίσματα

(-3,7%) όσο και στις οικίες (-4,4%). Τη δεύτερη χειρότερη επίδοση κατέγραψε η επαρχία Λάρνακας, με τριμηνιαία υποχώρηση σε ποσοστό 2,8% για τα διαμερίσματα και 3,5% για τις οικίες. Οι μικρότερες μειώσεις στις τιμές των κατοικιών κατά το β' τρίμηνο του 2012 καταγράφηκαν στην επαρχία της Πάφου, όπου οι τιμές τόσο των διαμερισμάτων όσο και των οικιών κατέγραψαν οριακή μείωση σε ποσοστό 0,5% και 0,4% αντίστοιχα. Σύμφωνα με την Κ.Τ., η σταθεροποίηση οφείλεται και στο ενδιαφέρον από Κινέζους αγοραστές. Τη μεγαλύτερη υποχώρηση σε ετήσια βάση καταγράφει επίσης η Αμμόχωστος, με τις μειώσεις στις τιμές των διαμερισμάτων να φτάνουν το 8,2% και για τις οικίες το 12,7%. Τη μικρότερη ετήσια μείωση παρουσιάζει ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων στην επαρχία Λεμεσού με 3,6% και ο δείκτης τιμών στην επαρχία Λευκωσίας με 4,6%. Οι ετήσιες μειώσεις που καταγράφηκαν στις τιμές κατοικιών της Αμμοχώστου και Λάρνακας (11% και 8% αντίστοιχα) ήταν και οι ιστορικά μεγαλύτερες.

Σύμφωνα με έτερη έκθεση της «Δανός & Συνεργάτες», με το πέρας του πρώτου εξαμήνου, οι τιμές των διαμερισμάτων σε όλη την Κύπρο κατέγραψαν πτώση της τάξεως του 10,9% σε ετήσια βάση. Ανάλογη αρνητική εικόνα καταγράφουν και τα ενοίκια, με τους ενοικιαστές να προχωρούν μαζικά σε αιτήματα επαναδιαπραγμάτευσης των συμβολαίων τους, με στόχο τη μείωση του κόστους. Πάντως, σύμφωνα με τη «Δανός & Συνεργάτες», η ζήτηση για απόκτηση κατοικίας δεν εμφανίζει μεγάλη πτώση, αντιθέτως είναι σχετικά ανθεκτική. Στα θετικά της χώρας είναι και το γεγονός ότι όλο και περισσότεροι ξένοι (κυρίως συνταξιούχοι) ενδιαφέρονται να εγκατασταθούν μόνιμα στο νησί, εξέλιξη που συμβάλλει στην τόνωση της αγοράς κατοικίας. Παράλληλα, με ιδιαίτερη προσμονή αναμένονται οι πρωτοβουλίες της κυβέρνησης προς την ίδια κατεύθυνση, καθώς προβλέπονται αλλαγές στα σχέδια πόλης και την αύξηση του συντελεστή δόμησης σε ορισμένες περιοχές, κάτι που εφόσον υλοποιηθεί θα επιτρέψει την κατασκευή έως και 30 ορόφων σε μεγάλα κτίρια. Ασφαλώς, οι όποιες παρεμβάσεις προωθεί η κυβέρνηση στην αγορά, ενδεχομένως να καθυστερήσουν, ή και να ματαιωθούν, καθώς βρίσκεται σε εξέλιξη η διαδικασία διαπραγμάτευσης για τη λήψη οικονομικής βοήθειας. Ήδη άλλωστε καταγράφονται διαφωνίες μεταξύ των δανειστών και της πολιτικής που επιθυμεί να εφαρμόσει η κυπριακή κυβέρνηση.