



**ΑΝΟΙΚΤΟ  
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΚΥΠΡΟΥ**

**ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

**ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΣΠΟΥΔΩΝ  
«ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ»**

## **ΔΙΑΤΡΙΒΗ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΜΑΣΤΕΡ**

**Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ  
ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΜΙΧΑΛΗΣ ΜΙΧΑΗΛ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΑΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΣΑΒΒΑΣ ΚΑΤΣΙΚΙΔΗΣ**

**ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΙΟΥΝΙΟΣ, 2015**

## Περιεχόμενα

Περιεχόμενα .....	2
Περιεχόμενα Πινάκων.....	4
Περιεχόμενα Διαγραμμάτων .....	4
Περίληψη.....	5
Summary .....	7
Κεφάλαιο 1 <sup>ο</sup> : Εισαγωγή .....	9
1.1 Προσδιορισμός του Προβλήματος .....	9
1.2 Σχετική Διεθνής Εμπειρία .....	9
1.3 Σκοπός της Διατριβής.....	10
1.4 Θέση της Διατριβής.....	10
1.5 Περιορισμοί Διατριβής.....	11
1.6 Περιγραφή Μεθοδολογίας.....	11
1.7 Συνοπτική Παρουσίαση Ενοτήτων.....	12
Κεφάλαιο 2 <sup>ο</sup> : Χρηματοοικονομική Κρίση στην Κύπρο.....	14
2.1 Ορισμός της Χρηματοοικονομικής Κρίσης.....	14
2.2 Ιστορικό της Πρόσφατης Διεθνούς Χρηματοοικονομικής Κρίσης.....	15
2.3 Χρηματοοικονομική Κρίση στην Κύπρο .....	16
2.4 Επιπτώσεις στα Βασικά Μεγέθη της Μακροοικονομίας και την Απασχόληση.....	18
2.5 Διαρθρωτικά Προβλήματα της Κυπριακής Οικονομίας.....	20
2.6 Οι Εξελίξεις στο Τραπεζικό Σύστημα και οι Βασικές του Αδυναμίες.....	22
2.7 Η Εφαρμογή του Νόμου Περί Εκποιήσεων .....	24
2.8 Επιπτώσεις της Κρίσης στην Πραγματική Τοπική Οικονομία.....	26
Κεφάλαιο 3 <sup>ο</sup> : Ο Τομέας Ακινήτων στην Κύπρο .....	27
3.1 Οι Έννοιες Ακίνητο- Αγορά Ακινήτων-Τομέας Ακινήτων.....	27

3.2	Παράγοντες που Συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων .....	28
3.3	Διαχρονική Εξέλιξη του Τομέα Ακινήτων .....	29
3.4	Κύρια Χαρακτηριστικά του Τομέα Ακινήτων .....	33
3.4.1	Απασχολούμενοι στον Κλάδο των Κατασκευών.....	33
3.4.2	Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία των Κατασκευών.....	34
3.4.3	Συμμετοχή του Κλάδου των Κατασκευών στο ΑΕΠ .....	37
3.4.4	Πάγιες Κεφαλαιουχικές Επενδύσεις.....	38
3.4.5	Οικιστικό Απόθεμα και Νέες Κατοικίες.....	39
3.4.6	Συμπεράσματα .....	41
3.5	Αιτίες της Κρίσης .....	42
3.6	Επιπτώσεις στην Οικονομία από την Κρίση του Τομέα Ακινήτων .....	44
Κεφάλαιο 4 <sup>ο</sup> : Οι Διεθνείς Εξελίξεις και η Σχέση τους με τον Τομέα Ακινήτων.....		47
Κεφάλαιο 5 <sup>ο</sup> : Ενέργειες και Πρωτοβουλίες για Ανάκαμψη του Τομέα Ακινήτων.....		50
Κεφάλαιο 6 <sup>ο</sup> : Συμπεράσματα .....		64
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....		66
ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ.....		72
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ I: Ερωτηματολόγιο .....		73
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II: Κωδικοποίηση των Κύριων Σημείων που Προέκυψαν από τις Επαφές που Έγιναν με τους Εμπλεκόμενους Φορείς.....		82

## Περιεχόμενα Πινάκων

1. Πίνακας 3.4.1.1: Αριθμός Απασχολουμένων στον Κλάδο των Κατασκευών (2002-2013).....	34
2. Πίνακας 3.4.2.1: Ακαθάριστη Αξία Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών σε Τρέχουσες τιμές Αγοράς (2000-2014).....	35
3. Πίνακας 3.4.2.2: Ετήσια Ποσοστιαία Μεταβολή (%) του ΑΕΠ και της Ακαθάριστης Αξίας Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών (2000-2014).....	36
4. Πίνακας 3.4.5.1: Οικιστικό Απόθεμα (2000-2013).....	40

## Περιεχόμενα Διαγραμμάτων

1. Διάγραμμα 3.2.1: Παράγοντες που Συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων .....	29
2. Διάγραμμα 3.4.1.1: Αριθμός Απασχολουμένων στον Κλάδο των Κατασκευών (2002-2013).....	34
3. Διάγραμμα 3.4.2.1: Ακαθάριστη Αξία Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών σε Τρέχουσες τιμές Αγοράς (2000-2014).....	35
4. Διάγραμμα 3.4.2.2: Ετήσια Ποσοστιαία Μεταβολή (%) του ΑΕΠ και της Ακαθάριστης Αξίας Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών (2000-2014).....	36
5. Διάγραμμα 3.4.3.1: Ποσοστιαία Συμμετοχή (%) της Ακαθάριστης Αξίας Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών στο ΑΕΠ της Κύπρου (2000-2014).....	38
6. Διάγραμμα 3.4.4.1 Ακαθάριστες Πάγιες Κεφαλαιουχικές Επενδύσεις σε Τρέχουσες Τιμές (2000-2014).....	39
7. Διάγραμμα 3.4.5.1: Οικιστικό Απόθεμα (2000-2013).....	40
8. Διάγραμμα 3.4.5.2: Αριθμός Νέων Κατοικιών που Συμπληρώθηκαν (2000-2013).....	41

## **Η Χρηματοοικονομική Κρίση στην Κύπρο και οι Επιπτώσεις στον Τομέα των Ακινήτων**

### **Περίληψη**

Η Κυπριακή οικονομία μέχρι και το 2010 κατέγραφε μεγάλους ρυθμούς ανάπτυξης και αξιόλογους μακροοικονομικούς δείκτες σε σύγκριση με τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ. Με την έναρξη της διεθνούς οικονομικής κρίσης το 2008, άρχισαν να εμφανίζονται και στην Κύπρο οι πρώτες επιπτώσεις, οι οποίες ωστόσο δεν εκτιμήθηκαν σωστά με αποτέλεσμα να μην παρθούν μέτρα έγκαιρα. Οι πρώτες ανησυχίες ξεκίνησαν το 2010 λόγω της φθίνουσας πορείας των ξένων επενδύσεων και της μείωσης του ρυθμού ανάπτυξης, ενώ οι συνθήκες επιδεινώθηκαν το 2012 με το κούρεμα του Ελληνικού Χρέους (Ελληνικά Ομόλογα), που είχε ως αποτέλεσμα τις μεγάλες οικονομικές ζημιές για τα κυπριακά τραπεζικά ιδρύματα. Το Μάρτιο του 2013 ακολούθησε το μεγάλο πλήγμα για την Κυπριακή οικονομία, με την υποχρεωτική συρρίκνωση των δυο μεγάλων τραπεζικών ιδρυμάτων (Τράπεζα Κύπρου και Λαϊκή), το κούρεμα καταθέσεων και την αυστηρή εφαρμογή περιοριστικών μέτρων στην διακίνηση κεφαλαίων.

Οι εξελίξεις αυτές οδήγησαν την Κύπρο να ζητήσει βοήθεια από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο. Ως αποτέλεσμα των εξελίξεων αυτών οι οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις ήταν τεράστιες, με αποτέλεσμα δυο βασικοί πυλώνες της οικονομίας να πληγούν ανεπανόρθωτα (χρηματοοικονομικές υπηρεσίες και τομέας ακινήτων).

Ο Τομέας των Ακινήτων αποτελούσε διαχρονικά έναν από τους βασικούς στυλοβάτες της Κυπριακής οικονομίας με σημαντικά οφέλη για την κοινωνία καθώς και για το ίδιο το κράτος. Με αφετηρία την μεταπολεμική περίοδο του 1974 ο τομέας των ακινήτων και κυρίως ο κατασκευαστικός κλάδος συνείσφερε στην ανέγερση μεγάλου αριθμού κατοικιών για την στέγαση των προσφύγων, ενώ από το 1990 μέχρι και σήμερα θεωρείτο ένας από τους σημαντικούς παράγοντες για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων (με την ανέγερση μόνιμων και παραθεριστικών κατοικιών, καθώς και μεγάλων ενιαίων σύνθετων αναπτύξεων, όπως γηπέδων γκολφ, μαρίνες κ.α.). Απασχολούσε μεγάλο αριθμό εργαζομένων (40.000 άτομα) και είχε σημαντική συνεισφορά στο ΑΕΠ της Κύπρου (10%).

Η φθίνουσα πορεία του τομέα άρχισε το 2009 με την εμφάνιση της διεθνούς οικονομικής κρίσης (μείωση ξένων επενδύσεων) και συνεχίστηκε με αυξητική τάση μέχρι και σήμερα λόγω της χρηματοοικονομικής κρίσης που έπληξε την Κύπρο. Ως αποτέλεσμα των εξελίξεων αυτών, ο αριθμός νέων αναπτύξεων μειώθηκε, μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων έχει τερματίσει την λειτουργία του, η απασχόληση συρρικνώθηκε, ενώ εκτιμάται ότι η δυναμική του τομέα μέσα σε διάστημα πέντε ετών μειώθηκε σχεδόν στο 50%. Η κρίση του τομέα έφερε στην επιφάνεια τα διαρθρωτικά προβλήματα που οφείλονται κυρίως στο χαμηλό επίπεδο επαγγελματισμού, στον υπερδανεισμό, την χαμηλή εξειδίκευση, την ανεξέλεγκτη ανάληψη επενδυτικών πρωτοβουλιών και άλλα. Κύρια γνωρίσματα του τομέα σήμερα είναι η υπερπροσφορά κατοικιών, ενώ σημαντική αρνητική εξέλιξη που συνδέεται με τον τομέα είναι η ύπαρξη μεγάλου αριθμού μη εξυπηρετούμενων δανείων (επιχειρήσεων και ιδιωτών) που η διαχείριση τους σίγουρα εκτιμάται ότι θα έχει αρνητικές εξελίξεις για την προοπτική του τομέα.

Με βάση την διεθνή εμπειρία ο τομέας των ακινήτων και ειδικότερα η αγορά ακινήτων σε συνδυασμό με τα τραπεζικά ιδρύματα αποτέλεσαν την αφετηρία της διεθνούς οικονομικής κρίσης στις ΗΠΑ (2008) και είχε επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό και άλλες ευρωπαϊκές χώρες όπως είναι η Ιρλανδία και η Ισπανία.

Η σπουδαιότητα του τομέα ακινήτων για την οικονομία της Κύπρου είναι τεράστια και είναι βέβαιο, πως δεν πρέπει να αφεθεί στη τύχη του. Η ανάκαμψη του τομέα και ειδικότερα των κατασκευών θα δημιουργήσει συνθήκες για επιστροφή της χώρας σε τροχιά ανάπτυξης. Για σκοπούς ανάκαμψης του τομέα προτείνονται μια σειρά από μέτρα και ενέργειες που πρέπει να υλοποιηθούν από το Κράτος, τα Τραπεζικά Ιδρύματα καθώς και τους ίδιους επαγγελματίες του. Οι ενέργειες αυτές περιλαμβάνουν απλοποίηση και εκσυγχρονισμό των νομοθετικών ρυθμίσεων, παροχή οικονομικών κινήτρων, εξυγίανση του τραπεζικού συστήματος και εφαρμογή τραπεζικών πρακτικών για στήριξη αναπτυξιακών πρωτοβουλιών καθώς και ανάληψη καινοτόμων πρακτικών από πλευράς των επαγγελματιών του τομέα ακινήτων για βελτίωση του επιπέδου επαγγελματισμού.

# **The Financial Crisis in Cyprus and the Impact on the Real Estate Section**

## **Summary**

The Cyprus economy up to 2010 recorded high growth rates and notable macroeconomic indicators compared to other European countries. With the onset of the global financial crisis in 2008, Cyprus encountered the first signs of decline, which were not assessed properly and as a result actions towards recovery were not taken in time.

The first concerns began in 2010 due to the decline in foreign investments and the reduction in growth rate, while in 2012 conditions worsened significantly with Greece's debt cut (Greek bonds) resulting in large financial losses for the Cyprus banking institutions. In March 2013, the Cyprus economy faced a huge blow with the imminent merger of the two largest banks in Cyprus (Bank of Cyprus and Laiki Popular Bank), the deposit “haircut” and the implementation of the imposed restrictive measures on capital movements.

These developments led Cyprus to seek help from the European Stability Mechanism (ESM) and the International Monetary Fund (IMF). This move had huge impacts on the economy and society, causing two main pillars of the economy to suffer (financial services and real estate sector).

The real estate sector over time was one of the main pillars of the Cyprus economy with significant benefits to society and the Republic. By considering the post-invasion period of 1974 as a starting point, the real estate sector and especially the construction industry, contributed by providing housing for the refugees. Since 1990, this sector has been considered one of the significant factors in attracting foreign investments (with the construction of permanent homes, holiday homes and large single complex developments, such as golf courses, marinas etc.). The real estate sector employed a large number of people (40,000 people) and had a significant contribution (10%) to the Gross Domestic Product (GDP) of Cyprus.

The decline of the sector began in 2009 with the onset of the global financial crisis (decrease in foreign investments) and continued with increasing trend until today. Consequently the number of new developments dropped drastically, a large number of enterprises terminated their operations, employment shrank, while it is estimated that the dynamics of the sector

within five years decreased by almost 50%. The crisis in the real estate industry revealed the structural problems caused by the low level of professionalism, the over borrowing, the low-skilled manpower, the uncontrolled undertake of investments and other. In today's climate, the real estate industry features an oversupply of homes, while a significant negative development associated with the industry, is the large number of non-performing loans (NPLs) (business and private loans) whose management is expected to have negative impact to the future of the sector.

The crisis emerged from the American housing market and the banking system (2008) and spread across other European countries such as Ireland and Spain.

The importance of the real estate sector to the economy of Cyprus is significant and should certainly not be left to chance. The recovery of the real estate sector and constructions in general will create the conditions for the country's return to growth. For the recovery of the real estate sector, a series of measures and actions are proposed to be implemented by the government, the banking institutions and the professionals of the field. These actions include the simplification and modernization of legislative regulations, the provision of financial incentives, consolidation of the banking system and implementation of banking practices to support development initiatives as well as adoption of innovative practices, to improve the level of professionalism among realtors.



# **Κεφάλαιο 1<sup>ο</sup> : Εισαγωγή**

## **1.1 Προσδιορισμός του Προβλήματος**

Ο Τομέας των Ακινήτων αποτελούσε διαχρονικά ένα από τους στυλοβάτες της Κυπριακής οικονομίας. Η βαρύτητα και η δυναμική του τομέα ακινήτων διαφαίνεται από τον μεγάλο αριθμό θέσεων εργασίας, της σημαντικής συμμετοχής του προϊόντος του κλάδου στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ), την συμμετοχή στην προσέλκυση ξένων κεφαλαίων μέσω κυρίως της αγοράς παραθεριστικών κατοικιών και τέλος από τα σημαντικά έσοδα για τα δημόσια ταμεία που προκύπτουν από τις άμεσες και έμμεσες φορολογίες. Με την έναρξη της διεθνούς οικονομική κρίση το 2008 στις ΗΠΑ και την γρήγορη διάδοση της σε ολόκληρο τον κόσμο άρχισα να εμφανίζονται και τα πρώτα σημάδια της κάμψης του Τομέα Ακινήτων και στην Κύπρο. Ωστόσο το μεγάλο πλήγμα προήλθε πέντε χρόνια αργότερα (2013) με την ανάγκη στήριξη του Κυπριακού Τραπεζικού συστήματος από το Κράτος και την αναγκαστική ένταξη της Κύπρου σε Μνημόνιο. Ως αποτέλεσμα αυτών των δραματικών οικονομικών εξελίξεων για την Κύπρο, το πλήγμα για την οικονομία ήταν τεράστιο και κυρίως για τον Τομέα Ακινήτων που είναι άμεσα συνδεδεμένος και εξαρτημένος με τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα (παραχώρηση δανείων σε επιχειρηματίες του κλάδους, υποψήφιους αγοραστής αλλά και επενδυτές). Σήμερα εκτιμάται ότι η δυναμική του Τομέα Ακινήτων έχει συρρικνωθεί σχεδόν στον 40-50% σε σύγκριση με την δυναμική που διέθετε το 2008, ενώ το χειρότερο είναι ότι η τάση αυτή εκτιμάται ότι θα συνεχιστεί και τα επόμενα χρόνια λόγω την διαρθρωτικών προβλημάτων του τομέα και τις συντηρητικές τακτικές που αναμένεται να κρατήσουν οι τράπεζες, οι δυνητικοί αγοραστής καθώς και τις αναμενόμενες εξελίξεις που θα προέρθουν από την εφαρμογή του νόμου των εκποιήσεων. Τα δεδομένα αυτά καθιστούν την ανάγκη εξεύρεση λύσεων για την στήριξη του σημαντικού αυτού τομέα για την Κυπριακή Οικονομία.

## **1.2 Σχετική Διεθνής Εμπειρία**

Η αγορά ακινήτων και τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης ήταν οι γενεσιουργές αιτίες έναρξης της διεθνούς χρηματοπιστωτική κρίση που ξεκίνησε στις ΗΠΑ το 2007, γρήγορα επεκτάθηκε και απέκτησε διεθνείς διαστάσεις. Τότε αποκαλύφθηκαν οι αδυναμίες και οι ανισορροπίες του διεθνούς χρηματοπιστωτικού τομέα και όλο το διεθνές σύστημα απειλήθηκε με κατάρρευση. Οι εξελίξεις που έχουν να κάνουν με τον Τομέα Ακινήτων σε

συνδυασμό με την εξεύρεση λύσεων από πλευρά τους Κράτους και των Τραπεζικών ιδρυμάτων για την διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων στις υπόλοιπες αναπτυγμένες οικονομίες προκάλεσε και προκαλεί το ενδιαφέρον πολλών. Στην Ιρλανδία, το σκάσιμο της “φούσκας” στην αγορά ακινήτων προκάλεσε τη χρεοκοπία των μεγαλύτερων τραπεζών της χώρας, οι οποίες ήταν ιδιαίτερα εκτεθειμένες στη στεγαστική πίστη. Για τη διάσωση των ιρλανδικών τραπεζών απαιτήθηκαν κρατικά κεφάλαια ύψους 62,8 δισεκ. ευρώ ή 40,2% του ΑΕΠ μέχρι τα μέσα του 2011 (Laeven and Valencia, 2008). Για την για την στήριξη του Τομέα των Ακινήτων και την διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων δημιούργησαν φορέα που ονόμασαν NAMA (National Assets Management Agency – Εθνικό Πρακτορείο Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων). Τέλος, στην Ελλάδα με βάση την Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2011 (Απρίλιος 2012, σελ. 61), "...η προοπτική ανάκαμψης της αγοράς ακινήτων εξαρτάται, μεταξύ άλλων, από τη βελτίωση των προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, τη βελτίωση των συνθηκών χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα, καθώς και από την ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας και συνεπώς τον περιορισμό της αβεβαιότητας".

### **1.3 Σκοπός της Διατριβής**

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας, είναι να εντοπίσει και να περιγράψει τα κύρια χαρακτηριστικά του τομέα ακινήτων για τα χρόνια πριν και μετά τη χρηματοοικονομική κρίση και επιπλέον, επιχειρείται προσπάθεια για καθορισμός των αιτιών που τον οδήγησαν σε αυτήν τη δυσχερή κατάσταση. Επίσης, στόχος της εργασίας είναι να εξετάσει και να συνδέσει τις πρόσφατες επιπτώσεις της χρηματοοικονομικής κρίσης με τον τομέα ακινήτων, λαμβάνοντας υπόψη και τις επικείμενες εξελίξεις που έχουν να κάνουν με τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια και την επικείμενη εφαρμογή του νόμου εκποίησης ακινήτων. Τέλος, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο τομέας ακινήτων και η οικονομία αλληλοεπηρεάζονται σε μεγάλο βαθμό και συχνότητα, γίνεται έκδηλη η στρατηγική σημασία του εν λόγω τομέα στη μεγέθυνση της οικονομίας, θα γίνει μια προσπάθεια να δοθούν λύσεις για την ανάκαμψη του.

### **1.4 Θέση της Διατριβής**

Με βάση την ανάλυση των κύριων χαρακτηριστικών και της δυναμικής του τομέα των ακινήτων συμπεραίνει εύκολα κανείς την σημασία του για την Κυπριακή οικονομία αφού αποτελούσε διαχρονικά πηγή στήριξης πολλών νοικοκυριών και προσέλκυση ξένων επενδύσεων. Η συνεχιζόμενη συρρίκνωση του τομέα ακινήτων επιβάλλει την άμεση λήψη

μέτρων και ενεργειών για αναστροφή της αρνητικής πορείας, μέσω της ανάληψης πρωτοβουλιών από το Κράτος, τα Τραπεζικά Ιδρύματα καθώς και τους ίδιους τους επαγγελματίες του τομέα. Εκτιμάται, ότι με την λήψη μέτρων και πρωτοβουλιών σε συνδυασμό με την ορθολογιστική αξιοποίηση των αναπτυξιακών και φυσικών της χαρακτηριστικών της Κύπρου, ο Τομέας των Ακινήτων θα μπορέσει να ανακάμψει και να δημιουργήσει νέες προσδοκίες στο άμεσο μέλλον.

## **1.5 Περιορισμοί Διατριβής**

Για να μπορέσει να γίνει ολοκληρωμένη και σωστή ανάλυση τόσο του τομέα ακινήτων όσο και της χρηματοοικονομικής κρίσης έπρεπε να συλλεχτούν πληροφορίες από διάφορες πηγές αλλά και από μεγάλο αριθμό εμπλεκομένων ώστε να η μελέτη και κυρίως τα πορίσματα της να είναι αντιπροσωπευτικά. Έχοντας ως βασικό γνώμονα το ενδεχόμενο ότι το μέγεθος της εργασίας θα ήταν γύρω στις 15.000 λέξεις, προσπάθησα να επιλέξω από τον τεράστιο όγκο πληροφοριών εκείνες τις πληροφορίες που θα ήταν πιο χρήσιμες και ουσιαστικές για την εξαγωγή ασφαλέστερων και αντικειμενικών συμπερασμάτων. Σημαντική δυσκολία είναι ότι δεν υπήρχε μεγάλη ελληνική βιβλιογραφία και για τον σκοπό αυτό επικεντρώθηκαν στην συλλογή πληροφοριών από επιστημονικά άρθρα, Ετήσιες Εκθέσεις της Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου, στατιστικά στοιχεία καθώς και πρωτογενή υλικό που συλλέχθηκε από την διεξαγωγή στοχευμένων συνεντεύξεων με τους εμπλεκόμενους φορείς. Επιπλέον, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο τομέας ακινήτων καλύπτει ένα μεγάλο εύρος επαγγελματιών εστίασα στις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται με την οικοδομική δραστηριότητα και συγκεκριμένα με την ανέγερση οικιστικών και τουριστικών αναπτύξεων, λόγω του ότι αποτελούν την συντριπτική πλειοψηφία του τομέα και έχουν να αντιμετωπίσουν και τις μεγαλύτερες δυσκολίες. Επιπλέον για τον κατασκευαστικό τομέα υπήρχαν διαθέσιμα συγκρίσιμα στατιστικά στοιχεία που καλύπτου την περίοδο 2000-2013. Τέλος, κρίθηκε σκόπιμο όπως γίνει μικρός αριθμός στοχευμένων συνεντεύξεων με εμπλεκόμενους φορείς του τομέα ακινήτων για την συλλογή ποιοτικών δεδομένων.

## **1.6 Περιγραφή Μεθοδολογίας**

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε στα πλαίσια εκπόνησης της διπλωματικής περιλαμβάνει τα εξής στάδια:

- Διερεύνηση και ανάλυση του θεωρητικού υπόβαθρου (βιβλιογραφία, επιστημονικά άρθρα, νομοθεσίες) και καταγραφή των βασικών εννοιών και ζητημάτων που θα πρέπει να διερευνηθούν.
- Συλλογή πληροφοριών στατιστικών δεδομένων για τα δημόσια οικονομικά, τη χρηματοοικονομική κρίση και τον τομέα των ακινήτων/κατασκευών από τους αρμόδιους φορείς (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, Κεντρικής Τράπεζα Κύπρου, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρία κ.α.) καθώς και από άλλα επιστημονικά άρθρα και δημοσιεύσεις. Ανάλυση και επεξεργασία των στοιχείων αυτών και εξαγωγή χρήσιμων δεικτών και γραφημάτων.
- Ετοιμασία δομημένου ερωτηματολογίου (βλ. **Παράρτημα Ι**) και διεξαγωγή προσωπικών συνεντεύξεων με φορείς που συνδέονται με τον τομέα ακινήτων όπως είναι εκπρόσωποι τραπεζικών ιδρυμάτων, επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, επαγγελματίες του χώρου (εργολήπτες, σύμβουλους ανάπτυξης, κτηματομεσίτες και εκτιμητές ακινήτων) και εκπροσώπων επαγγελματικών συλλόγων καθώς και επενδυτών με σκοπό την συλλογή ποιοτικών δεδομένων (δυναμική και πλεονεκτήματα, αίτιες του προβλήματος, επιπτώσεις, εισηγήσεις και εκτιμήσεις για το μέλλον). Οι απόψεις των φορέων έχουν κωδικοποιηθεί (βλ. **Παράρτημα ΙΙ**) και έχουν συμπεριληφθεί στην εργασία.
- Μελέτη και εντοπισμός επιτυχημένων ενεργειών του εξωτερικού που συνέβαλα στην αντιμετώπιση αντίστοιχών προβλημάτων έτσι ώστε να εξεταστεί η πιθανή εφαρμογή τους και στην περίπτωση της Κύπρου.
- Τέλος καταρτίστηκε μια σειρά από δράσεις και ενέργειες που θα πρέπει να εφαρμοστούν από τους τρεις βασικούς συντελεστές της αγοράς ακινήτων.

## 1.7 Συνοπτική Παρουσίαση Ενοτήτων

Η διπλωματική αποτελείται από έξη βασικά κεφάλαια τα οποία καλύπτουν πλήρως τις ανάγκες και τον σκοπό της παρούσα εργασίας. Στο Κεφάλαιο 2 γίνεται αναφορά στο ιστορικό της χρηματοοικονομικής κρίσης που διέρχεται η Κύπρος κάνοντας ειδική αναφορά στις τραπεζικές εξελίξεις, στα διαρθρωτικά προβλήματα της κυπριακής οικονομίας καθώς και σε άλλες εξελίξεις που συνδέονται με τον τομέα ακινήτων (π.χ. εκποιήσεις). Στο Κεφάλαιο 3 γίνεται εκτενής περιγραφή και ανάλυση του Τομέα Ακινήτων στην Κύπρο από το 1980 μέχρι σήμερα, εστιάζοντας στην περίοδο από το 2000 μέχρι και σήμερα, αναλύοντας τα κύρια χαρακτηριστικά του με την εξαγωγή χρήσιμων δεικτών, καταγραφή των διαρθρωτικών προβλημάτων καθώς και των επιπτώσεων της κρίσης στην Κυπριακή

οικονομία. Στο Κεφάλαιο 4 παρουσιάζονται διεθνείς εξελίξεις που αφορούν τον τομέα ακινήτων μελετώντας τις εξελίξεις σε συγκριμένες χώρες (ΗΠΑ, Ιρλανδία, Ισπανία, Ελλάδα). Στο Κεφάλαιο 5 γίνονται συγκεκριμένες εισηγήσεις και μέτρα ξεχωριστά για το κάθε συντελεστή που συμμετέχει στην αγορά ακινήτων (Κράτος, Τραπεζικά Ιδρύματα, Επιχειρηματίες του Κλάδου) για την στήριξη και ανάκαμψη του Τομέα Ακινήτων. Τέλος, στο Κεφάλαιο 6 παρουσιάζονται τα συμπεράσματα της εργασίας.

## Κεφάλαιο 2<sup>ο</sup> : Χρηματοοικονομική Κρίση στην Κύπρο

### 2.1 Ορισμός της Χρηματοοικονομικής Κρίσης

Οι οικονομικές κρίσεις είναι μόνιμο χαρακτηριστικό στο παγκόσμιο χρηματοοικονομικό σύστημα. Σε τακτά χρονικά διαστήματα παρατηρείται μια οικονομική κρίση, εκ των οποίων κάποιες απλώς διαρκούν μικρό χρονικό διάστημα και έχουν μικρές συνέπειες σε τοπικό επίπεδο, και άλλες διαρκούν περισσότερο, και έχουν τεράστιες συνέπειες σε περιφερειακό επίπεδο. Ενδεικτικά, τον 20<sup>ο</sup> αιώνα καταγράφηκαν το Κραχ του 1929, (κατάρρευση της Wall Street), η τραπεζική κρίση του 1992 στη Σουηδία (φούσκα ακινήτων και διάσωση του χρηματιστηρίου από το την Σουηδική Κυβέρνηση) και η κρίση της Τουρκίας το 2000 – 2002 (κατάρρευση του τραπεζικού συστήματος και στήριξη της Τουρκία από το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο). Η ισχυρότερη κρίση της νεότερης οικονομικής ιστορίας είναι η κρίση των Subprime Loans που ξέσπασε στις ΗΠΑ το 2008 που είχε ως συνέπεια την πτώχευση της Lehman Brothers στη Νέα Υόρκη και την δημιουργία αλυσιδωτών οικονομικών επιπτώσεων σε όλο τον Κόσμο (Μαυρομούστακου Ε., 2014).

Όσον αφορά την Χρηματοοικονομική Κρίση ορίζεται ως μία χρονική περίοδος κατά την οποία η αγορά υφίσταται μία έντονη καθοδική κίνηση του υποκείμενου παράγοντα (underlying factor) – η οποία γίνεται πλήρως αντιληπτή στην αγορά (Sharpe, 1963). Σύμφωνα με τον Mishkin (1992) η χρηματοοικονομική κρίση είναι μία διατάραξη των χρηματοοικονομικών αγορών, η οποία προκαλεί επιδείνωση των προβλημάτων της αντίστροφης επιλογής και του ηθικού κινδύνου, με αποτέλεσμα την ανικανότητα των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων να διοχετεύουν κεφάλαια με αποτελεσματικό τρόπο στις περισσότερες αποδοτικές επενδυτικές ευκαιρίες. Με βάση την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου οι χρηματοοικονομικές κρίσεις αποτελούν καταστάσεις στις οποίες επικρατεί υψηλή μεταβλητότητα στις χρηματοοικονομικές αγορές και υφίστανται προβλήματα ρευστότητας και φερεγγυότητας σημαντικών χρηματοοικονομικών οργανισμών που μπορούν να επιφέρουν αρνητικές επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία.

Τέλος, η έννοια του όρου «οικονομική κρίση» αποδίδεται ως το φαινόμενο εκείνο κατά το οποίο μια οικονομία χαρακτηρίζεται από μια διαρκή και αισθητή μείωση της οικονομικής της δραστηριότητας, ή των διαφόρων μακροοικονομικών μεγεθών της οικονομίας όπως η απασχόληση, το εθνικό προϊόν, οι τιμές, οι επενδύσεις κλπ (Θεοδώρου Θ., 2012). Βέβαια, η

έννοια του όρου «οικονομική κρίση» έχει αποδοθεί ποικιλοτρόπως και κατά συνέπεια υπάρχουν πολλοί ορισμοί γύρω από αυτήν και συγκεκριμένα με βάση τους Rosenthal, Charles και Hart η κρίση είναι «μία σοβαρή απειλή κατά της υφιστάμενης δομής, των θεμελιωδών αρχών και κανόνων του κοινωνικού συστήματος, η οποία επιβάλλει τη λήψη κρίσιμων αποφάσεων εντός περιορισμένου χρόνου και υπό συνθήκες αβεβαιότητας» (Rosenthal, Charles & Hart, 1989) ενώ με βάση τον Sharpe, η κρίση είναι μια χρονική περίοδος κατά την οποία υπάρχει μεγάλη πτωτική κίνηση στην αγορά (Sharpe, 1963).

## **2.2 Ιστορικό της Πρόσφατης Διεθνούς Χρηματοοικονομικής Κρίσης**

Η πρόσφατη χρηματοπιστωτική κρίση ξέσπασε στις ΗΠΑ το Σεπτέμβριο του 2008, και σε σύντομο χρονικό διάστημα έπληξε καιρία τις οικονομίες πολλών χωρών σε όλο τον κόσμο. Κάθε χώρα βίωσε ή και εξακολουθεί να βιώνει την οικονομική κρίση με διαφορετικό τρόπο, σε διαφορετική έκταση και ένταση ανάλογα με τη δομή της οικονομικής της διάρθρωσης και έτσι δρα στο πλαίσιο των κατευθύνσεών της, στο μέτρο των αναγκών, των προβλημάτων της και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της προκειμένου να την αντιμετωπίσει.

Σε σύντομο διάστημα η χρηματοπιστωτική κρίση μετασηματίστηκε σε οικονομική κρίση όταν οι τράπεζες στην προσπάθειά τους να διατηρήσουν την κεφαλαιακή τους επάρκεια, περιόρισαν τις πιστώσεις προς τις επιχειρήσεις και τα νοικοκυριά. Σαν αποτέλεσμα, η οικονομία συρρικνώθηκε σημαντικά, το ίδιο και οι ανισότητες αφού η οικονομική κρίση έφερε όλες τις κοινωνικές ομάδες σε δυσχερέστερη θέση, συμπιέζοντας τους οικογενειακούς προϋπολογισμούς και μειώνοντας δραματικά την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών.

Οι παράγοντες που αποτέλεσαν την αφετηρία της διεθνούς κρίσης ήταν η αγορά κατοικίας και οι χρηματοοικονομικές υπηρεσίες που την πλαισιώνουν (Χαρδούβελης Γ., 2009), και ειδικότερα η υπερβολική επιδίωξη κερδών στο χρηματοοικονομικό χώρο, σε συνδυασμό με την απουσία της κατάλληλης εποπτείας της πολιτείας και των φορέων της, που οδήγησαν σε παρακινδυνευμένες επενδύσεις. Πολλές χρηματοοικονομικές επενδύσεις, ιδίως από φορείς εκτός του παραδοσιακού τραπεζικού συστήματος, έγιναν με λιγοστά ίδια κεφάλαια και υψηλό βραχυχρόνιο δανεισμό. Η υψηλή αυτή μόχλευση επέκτεινε την κρίση πέραν της αγοράς κατοικίας. Το παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό σύστημα έφθασε στα άκρα της καινοτομίας, αλλά και της υπερβολής. Στο τέταρτο τρίμηνο του 2008 το χρηματοπιστωτικό σύστημα των ΗΠΑ κινδύνευσε με πλήρη κατάρρευση. Ο κίνδυνος αποσοβήθηκε με τη δραστική παρέμβαση των αρχών, με κρατικοποιήσεις τραπεζών, με πακέτα διάσωσής τους,

με την αναβάθμιση του ΔΝΤ και τη χρηματοδότησή του από τις G-20. Ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης αναγκαστικής απομόχλευση του χρηματοπιστωτικού τομέα στερήθηκαν πιστώσεις από την πραγματική οικονομία και την οδηγεί σε περίοδο υποτονικής ανάπτυξης.

Η χρηματοπιστωτική κρίση, άμεσα και ταχύτατα επεκτάθηκε στις αναπτυγμένες χώρες και στη συνέχεια σε ολόκληρο τον κόσμο, με δραματικές επιπτώσεις στο διεθνές τραπεζικό σύστημα και τις επιχειρήσεις. Σύμφωνα με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (ΔΝΤ), η κρίση μεταφέρεται με σφοδρότητα στην πραγματική οικονομία, με αποτέλεσμα την ύφεση και την πτώση της απασχόλησης. Όλες οι χώρες εφάρμοσαν διάφορα μέτρα που είχαν έναν κοινό στόχο, τη βελτίωση της ρευστότητας, την κινητοποίηση των επενδύσεων με σκοπό την αναθέρμανση της οικονομίας και τη συγκράτηση της απασχόλησης ωστόσο τα πλείστα εξ αυτών δεν απέδωσα.

Η διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση δεν άργησε να πλήξει και την Κυπριακή οικονομία και να φέρει στην επιφάνεια τις μεγάλες αδυναμίες ελέγχου και εποπτείας των τραπεζικών ιδρυμάτων.

### **2.3 Χρηματοοικονομική Κρίση στην Κύπρο**

Επί είκοσι τουλάχιστον χρόνια (1990-2013) η Κύπρος υπήρξε ένα υπεράκτιο χρηματοπιστωτικό και οικονομικό κέντρο, με την φιλοξενία πλειάδα ξένων εταιριών (κυρίως ρωσικών), σε συνδυασμό με ένα δυναμικό τουριστικό και κατασκευαστικό κλάδο. Μια οικονομία η οποία, παρουσιάζει κοινά χαρακτηριστικά με τα δυτικοευρωπαϊκά κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ), και με σημαντικότερους οικονομικούς εταίρους τη Ρωσία (χρηματοπιστωτικό και τουριστικό τομέα), το Ην. Βασίλειο (τουρισμός) και την Ελλάδα (διμερές εμπόριο).

Τα τελευταία δέκα χρόνια το κυπριακό τραπεζικό σύστημα έχει μεγεθυνθεί με ταχύτερους ρυθμούς από τα πλείστα τραπεζικά συστήματα στην Ευρώπη. Χαρακτηριστικό, είναι ότι το 2012 το ενεργητικό του τραπεζικού τομέα, ήταν 8-9 φορές μεγαλύτερο από ότι η κυπριακή οικονομία της Χώρας (Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν-ΑΕΠ), ενώ το 2001 η αναλογία ήταν 4 φορές μεγαλύτερο. Σε συνδυασμό με την ανάπτυξη των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων σημαντική κρίνεται και η προσέλκυση υπεράκτιων εταιρειών (κυρίως ναυτιλιακές) που συνέβαλα και αυτές με την σειρά τους στους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης.



Σημαντική συμβολή στους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης της τελευταίας δεκαετίας είχε και ο Τομέας των Ακινήτων όπου παρουσίασε σημαντική ανάπτυξη για περίοδο περίπου μιας δεκαετίας (2000-2010). Επίσης σημαντική παραδοσιακή συμβολή στην ανάπτυξη της Κυπριακής οικονομίας είχε και ο τουριστικός τομέας με τον αριθμό των περιηγητών να ανέρχεται γύρω στα δυο εκατομμύρια ετησίως.

Μέχρι και το 2010 η Κυπριακή οικονομία κατέγραφε μεγάλους ρυθμούς ανάπτυξης και αξιόλογους μακροοικονομικούς δείκτες σε σύγκριση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ). Ενδεικτικά αναφέρεται ότι έτος 2007 το δημοσιονομικό πλεόνασμα ήταν της τάξης του 1.5%, το δημόσιο χρέος κάτω του 60%, ο πληθωρισμός 2.2%, η ανεργία μόλις 3.9% και κατά κεφαλή εισόδημα στο 92% του μέσου κοινοτικού όρου σε μονάδες αγοραστικής αξίας, και ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ στο 4.9% (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, 2013).

Η διεθνής χρηματοοικονομική κρίση του 2008 και το "ντόμινο" των εξελίξεων στην παγκόσμια αγορά δεν ήταν δυνατόν να μην επηρεάσει και την οικονομία της Κύπρου ωστόσο, λόγω του μεγέθους και της δομής της οικονομίας τα σημάδια εμφανίστηκαν εντονότερα σε μεταγενέστερο στάδιο (μετά το 2010) σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρωζώνης.

Τα πρώτα σημάδια για την δύσκολη συνέχεια που θα ακλουθούσε για την Κυπριακή οικονομία εμφανίστηκαν μετά την καταστροφική έκρηξη του Μαρί (Ιούλιος 2011) και το κούρεμα του Ελληνικού Χρέους (Μάρτιο, 2012), που είχε ως αποτέλεσμα τις συνεχιζόμενες υποβαθμίσεις από τους Διεθνούς Οίκους Αξιολόγησης (Moody's στις 13 Μαρτίου 2012, και από τον οίκο Fitch, στις 25 Ιουνίου 2012) (Μπασάρας Α., 2013).

Η επιδείνωση των δημοσιονομικών συνθηκών, η αδυναμία εξασφάλισης χρηματοδότησης από τις διεθνείς αγορές, και η ανάγκη ανακεφαλαιοποίησης των τραπεζικών ιδρυμάτων, οδήγησαν την Κυπριακή Κυβέρνηση στην υποβολή αίτησης για παροχή στήριξης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας (ΕΜΣ) και το ΔΝΤ τον Ιούνιο του 2012. Στις 30 Νοεμβρίου 2012, η Κυπριακή Κυβέρνηση συμφώνησε με την Τρόικα για τους όρους διάσωσης της Κυπριακής οικονομίας, απομένοντας μόνο να συμφωνηθεί το ακριβές ποσό της αναχρηματοδότησης των τραπεζών. Η συμφωνία περιλάμβανε λήψη μέτρων, όπως περικοπές σε μισθούς και κοινωνικές παροχές, επιπλέον φορολόγηση ειδών πολυτελείας, καυσίμων, τυχερών παιχνιδιών κλπ.

Τελικά μετά από καθυστερήσεις της Κυβέρνησης η συμφωνία με την Τρόικα επήλθε στις 16 Μαρτίου 2013 με την δανειοδότηση ποσού ύψους 10 δις €. Εκτός από την παραχώρηση του δανείου αποφασίστηκε να αντληθούν επιπλέον 5,8 δις € με φορολόγηση και κούρεμα τραπεζικών καταθέσεων. Μετά από διαπραγματεύσεις αποφασίστηκε στις 25 Μαρτίου του 2013, οι Υπουργοί Οικονομικών της ΕΕ και το ΔΝΤ κατέληξαν το κούρεμα των καταθέσεων της Τράπεζα Κύπρου και της Λαϊκής και επιπλέον την συγχώνευση τους. Τελικά, τον Απρίλιο του 2013 υπογράφηκε σχετικό Μνημόνιο Συναντίληψης για παροχή οικονομικής βοήθειας προς την Κύπρο.

## **2.4 Επιπτώσεις στα Βασικά Μεγέθη της Μακροοικονομίας και την Απασχόληση**

Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω εξελίξεων η οικονομική κατάσταση της χώρας επιδεινώθηκε σημαντικά, αντικατοπτρίζοντας τις αρνητικές επιπτώσεις των αποφάσεων του Eurogroup του Μαρτίου 2013, που οδήγησαν ουσιαστικά στην κατάρρευση του νευραλγικού χρηματοπιστωτικού τομέα. Στην συνέχεια παρουσιάζονται οι κύριοι δείκτες των Εθνικών Λογαριασμών για τα έτη 2013 και 2014 με βάση τα δημοσιευμένα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ).

### **Ρυθμός Αύξησης ΑΕΠ**

Μετά από μία μακρά περίοδο απρόσκοπτης οικονομικής ανάπτυξης, ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ το 2013 διαμορφώθηκε στο -5,4% ενώ το 2014 μειώθηκε στο -2,3%. Με βάση το Οικονομικό Δελτίο της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (2014) για το 2015 αναμένεται οριακή ανάκαμψη του ΑΕΠ της τάξης του 0,8%.

### **Ιδιωτική Κατανάλωση**

Καλύτερη από την αναμενόμενη πορεία της κυπριακής οικονομίας αντανακλά κυρίως η λιγότερο αρνητική πορεία της ιδιωτικής κατανάλωσης. Συγκεκριμένα, η ιδιωτική κατανάλωση το 2013 ήταν -6,15% ενώ για το 2014 καταγραφεί μείωση της τάξης του 0,4%.

## **Δημόσια Κατανάλωση**

Το 2013 το ποσοστό συρρίκνωσης της δημόσιας κατανάλωσης ανήλθε στο 4.9%, ενώ το 2014 η συρρίκνωση ανήλθε στο 8,7% κυρίως λόγω των αποκοπών στις απολαβές των υπαλλήλων καθώς και στη συνεχιζόμενη μείωση της απασχόλησης.

## **Ακαθάριστες Επενδύσεις Παγίου Κεφαλαίου**

Οι ακαθάριστες επενδύσεις πάγιου κεφαλαίου το 2013 κατέγραψα συρρίκνωση κατά 17.1% ενώ η τάση συρρίκνωση συνεχίστηκε και το 2014 με το ποσοστό να ανέρχεται στο -18,8%. Το υψηλό ποσοστό της συρρίκνωσης στην φθίνουσα πορεία οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στην συρρίκνωση του κλάδου των κατασκευών.

## **Απασχόληση**

Η συνεχιζόμενη ύφεση της οικονομικής δραστηριότητας αντικατοπτρίζεται στην αγορά εργασίας, αφού το ποσοστό ανεργίας συνεχίζει να αυξάνεται και διαμορφώνεται σε πρωτοφανή για τη χώρα επίπεδα. Το τελευταίο έτος πριν την εμφάνιση της κρίσης (2008) το ποσοστό ανεργίας ήταν μόλις στο 3,7%, ενώ από το 2008 μέχρι και σήμερα το ποσοστό ανεργίας καταγράφει μια αυξητική τάση. Συγκεκριμένα το 2013 το ποσοστό ανήλθε στο 15,9% και το 2014 στο 16,4%, πλήττοντας κυρίως τους νέους.

Η εμφάνιση της οικονομικής κρίσης επίδρασε καταλυτικά στη τοπική οικονομία, αφού έπληξε σε μεγαλύτερο βαθμό τους τομείς και κλάδους οικονομικής δραστηριότητας οι οποίοι διαδραμάτισαν ηγετικό ρόλο στους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης της Κυπριακής οικονομίας μέχρι το 2010 (κλάδος των υπηρεσιών και των κατασκευών), εξαίρεση αποτελεί ο κλάδο του τουρισμού που διατήρησε μια ανοδική τάση.

Ιδιαίτερα έντονες είναι οι επιπτώσεις σε έναν από τους ισχυρότερους κλάδους του δευτερογενή τομέα, αυτόν των κατασκευών, ο οποίος, από το 2010 μέχρι και το 2013 καταγράφει μια αυξητική τάση συρρίκνωσης με το ποσοστό της συρρίκνωσης το 2013 να ανέρχεται στο 30,6%. Με βάση πρόσφατη έρευνα της ΣΥΚ ο αριθμός των ανέργων του κλάδου των κατασκευών το Φεβρουάριο του 2015 έφθασε στα 8.879 άτομα.

## **2.5 Διαρθρωτικά Προβλήματα της Κυπριακής Οικονομίας**

Η οικονομική κρίση που έπληξε την Κύπρο έφερε στην επιφάνεια τα διαρθρωτικά προβλήματα της Κυπριακής οικονομίας, τα οποία παρουσιάζονται στην συνέχεια.

### **Ανταγωνιστικότητα της Οικονομίας**

Η ανταγωνιστικότητα της Κυπριακής οικονομίας σε διεθνές επίπεδο, γνωρίζει συνεχή επιδείνωση μετά το 2009 οπότε κατείχε την 34η θέση, έκτοτε υποβαθμίστηκε στην 40η το 2010, απώλεσε άλλες 7 θέσεις το 2011 για να καταλήξει το 2012 στην 58η θέση στη σχετική κλίμακα του World Economic Forum, θέση στην οποία διατηρήθηκε το 2013. Στην έκθεση του Παγκόσμιου Οικονομικού Φόρουμ για το 2014-15 (Global Competitiveness Report), η Κύπρος κατατάσσεται στην 58η θέση ανάμεσα σε 148 χώρες. Κατά το 2014, 21 χώρες της ΕΕ κατατάσσονται σε υψηλότερη θέση από την Κύπρο.

### **Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις (ΜΜΕ) και Παραγωγικό Περιβάλλον**

Οι ΜΜΕ αποτελούν τον κορμό της οικονομίας και τη βασική πηγή θέσεων εργασίας και προστιθέμενης αξίας, αντιπροσωπεύοντας το 99,9% του συνολικού αριθμού επιχειρήσεων στην Κύπρο (ΣΥΚ, Μητρώο Επιχειρήσεων, 2012). Η πλειοψηφία τους (96%), εμπίπτει στην κατηγορία των «Πολύ Μικρών Επιχειρήσεων» (MicroEnterprises) με λιγότερους από 10 απασχολούμενους.

Η ανάγκη στήριξης των ΜΜΕ καθίστανται επιτακτική λόγω των αρνητικών αποτελεσμάτων που επέφερε η οικονομική κρίση. Κατά την περίοδο 2008-13 αυξήθηκε ο αριθμός περιπτώσεων χρεοκοπίας και πτώχευσης, ενώ ο αριθμός νέων επιχειρήσεων που καταχωρήθηκαν στα μητρώα μειώθηκε. Το 2012, 5.941 επιχειρήσεις κατέθεσαν αίτημα διαγραφής τους, ενώ ο αριθμός αυτός αυξήθηκε το 2013 σε 10.508 (Υπ. Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού). Η πλειοψηφία των ΜΜΕ αντιμετωπίζει προβλήματα επιβίωσης, λόγω της μείωσης της εγχώριας ζήτησης, του υψηλού κόστους παραγωγής, της έλλειψης ρευστότητας και των περιορισμένων κεφαλαίων κίνησης. Ιδιαίτερα έντονες είναι οι επιπτώσεις στον τομέα των κατασκευών, ο οποίος αντιπροσώπευε το 9,7% της συνολικής προστιθέμενης αξίας της χώρας το 2007, ενώ το 2014 το ποσοστό μειώθηκε στο 3,1%, δημιουργώντας αλυσιδωτές επιδράσεις στο σύνολο της οικονομίας (ΣΥΚ, Εθνικοί

Λογαριασμοί). Κύρια ανάγκη που αντιμετωπίζουν σήμερα οι ΜΜΕ είναι η αντιμετώπιση της αδυναμίας πρόσβασής τους στη χρηματοδότηση, λόγω των αυστηρών όρων χρηματοδότησης που θέτουν οι τράπεζες σε συνδυασμό με τα υψηλά δανειστικά επιτόκια.

### **Πολιτικές και Τραπεζικές Αποφάσεις**

Τέλος, σημαντική διαχρονική αδυναμία της Κύπρου είναι η χαλαρή λειτουργία των θεσμών και κυρίως της Κεντρικής Τράπεζας (χαμηλός βαθμός εποπτείας τραπεζών) και η ατολία λήψης έγκαιρων κυβερνητικών μέτρων και αποφάσεων.

Ειδικότερα για τα Δημόσια Οικονομικά και τις Κυβερνητικές Πολιτικές της περιόδου 2008-2013 θα πρέπει να σημειωθούν τα εξής:

- Αύξηση του δημόσιου χρέους, από 48% του ΑΕΠ το 2008, εκτινάχθηκε σε 86% το 2012.
- Η αδυναμία να αντιληφθεί εγκαίρως τους κινδύνους από την διεθνή οικονομική κρίση και η αναποφασιστικότητα της για την έγκαιρή λήψη των απαραίτητων μέτρων.
- Η μη διεκδίκηση στα πλαίσια των συνόδων του EUROGROUP, σε σχέση με το κούρεμα του Ελληνικού χρέους και το Κούρεμα Καταθέσεων από τις Κυπριακές Τράπεζες (Οκτώβριος 2011 και Μάρτιος 2013).

Τέλος, σε σχέση με τις αποφάσεις της Κεντρικής Τράπεζας και των τοπικών τραπεζικών ιδρυμάτων θα πρέπει να αναφερθούν τα εξής κύρια σημεία:

- Ανεπαρκής έλεγχος από πλευράς της Κεντρικής Τράπεζας (αδυναμία υφιστάμενου ρυθμιστικού σχεδίου) στα τραπεζικά ιδρύματα.
- Αλόγιστη και ανεξέλεγκτη παραχώρηση δανείων από πλευράς τραπεζών σε μεγάλο αριθμό νοικοκυριών και επιχειρήσεων. Με βάση στοιχεία της ΕΕ η Κύπρος έχει την πρωτιά ανάμεσα στα κράτη μέλη της ΕΕ με 130% και 140% δανεισμό σε νοικοκυριά και επιχειρήσεις αντίστοιχα, ενώ ο μέσος όρος στις υπόλοιπες χώρες είναι κάτω από 75%.
- Συγκέντρωση του 45% των δανείων των δύο μεγάλων τραπεζών (Τράπεζα Κύπρου και Λαϊκή) στην Ελλαδική αγορά, καθώς επίσης και η αγορά ομολόγων του ελληνικού δημοσίου χρέους ίσου με το 35% του ΑΕΠ της Κύπρου.

## 2.6 Οι Εξελίξεις στο Τραπεζικό Σύστημα και οι Βασικές του Αδυναμίες

Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω σημαντική συμβολή στην οικονομική κρίση που διέρχεται η Κύπρος οφείλεται στους λανθασμένους χειρισμούς των τραπεζικών ιδρυμάτων και στην χαμηλή εποπτεία που τύχχανα από την Κεντρική Τράπεζα.

Αναντίρρητα μέχρι πρόσφατα το τραπεζικό σύστημα της Κύπρου διαδραμάτισε ένα σημαντικό ρόλο στην εντυπωσιακή εξέλιξη της Κυπριακής οικονομίας και την καθιέρωση της χώρας ως διεθνές επιχειρηματικό κέντρο.

Μέσα σε ένα πλαίσιο συντηρητικών ρυθμιστικών κανόνων, οι τράπεζες της Κύπρου μέχρι και το 2008 παρουσίαζαν σημαντικά πλεονεκτήματα, όπως υψηλά επίπεδα ρευστότητας, (βασισμένα στο παραδοσιακό τραπεζικό μοντέλο με καταθέσεις να χρηματοδοτούν το δανειστικό χαρτοφυλάκιο), μικρές ανάγκες για πόρους από την διατραπεζική αγορά και την αγορά χρεωγράφων, υψηλή κεφαλαιουχική επάρκεια, έντονη παρουσία στο τομέα εξωτερικών συναλλαγών (που χαρακτηρίζεται σημαντικές πηγές πόρων και επικερδότητας), παράγοντες που συνέβαλα στην δυνατότητα παραχώρηση μεγάλου αριθμού δανείων τόσο στα νοικοκυριά όσο και στις επιχειρήσεις.

Μετά το 2008 και την εμφάνιση της διεθνούς οικονομικής κρίσης άρχισαν να εμφανίζονται τα πρώτα σημάδια της ύφεσης του κυπριακού τραπεζικού συστήματος με ημερομηνία σταθμό το 2011, λόγω των αυξημένων προβλέψεων για τα δανειακά χαρτοφυλάκια στην Ελλάδα και Κύπρο και των απωλειών από την απομείωση του ελληνικού δημόσιου χρέους. Ως αποτέλεσμα της εξέλιξης αυτής καταγράφηκαν ζημιές ίσες με 4.5 δις ευρώ για τα τρία μεγάλα τραπεζικά ιδρύματα της Κύπρου, την ανακεφαλαιοποίηση της Λαϊκής Τράπεζας από το κράτος με 1.8 δις ευρώ (10% του ΑΕΠ) και την εξάρτηση από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ) και την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου (ΚΤΚ) για εξασφάλιση της ρευστότητας του. Αποκορύφωμα των εξελίξεων σε σχέση με τις Τράπεζες ήταν η 25 Μαρτίου του 2013 όπου οι Υπουργοί Οικονομικών της ΕΕ και το ΔΝΤ κατέληξαν στο κούρεμα των καταθέσεων της Τράπεζα Κύπρου και της Λαϊκής και επιπλέον την συγχώνευση τους. Έκτοτε οι Κυπριακές τράπεζες έχουν πλήρη ανακεφαλαιωθεί με την προσέλκυση και άλλων ιδιωτικών κεφαλαίων. Ως αποτέλεσμα των κινήσεων αυτών πρόσφατα (Οκτώβριο 2014) έχουν περάσει με επιτυχία τα Stress Test που διενεργεί η ΕΚΤ σε 124 τράπεζες της Ευρωζώνης, σε συνεργασία με την Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών (ΕΑΤ). Τέλος, μια σημαντική εξέλιξη είναι η πλήρης οικονομική στήριξη από το κράτος του Συνεργατισμού.

Ως οι κυριότερες αιτίες κατάρρευσης του τραπεζικού συστήματος καταγράφονται, ως εξωγενείς παράγοντες, η διεθνής χρηματοοικονομική κρίση, η διαχείριση της κρίσης στην Ευρωζώνη, ιδίως όσο αφορά την Ελλάδα, ενώ ως ενδογενείς παράγοντες, καταγράφονται η κακή νοοτροπία και συμπεριφορά στις τράπεζες (έλλειψη διαφάνειας στο τρόπος λήψης αποφάσεων, άνιση ή αθέμιτη μεταχείριση πελατών, κ.α.), το ανεπαρκές ρυθμιστικό και εποπτικό πλαίσιο (χαμηλός βαθμός ελέγχου, άδειες επέκτασης, συγχωνεύσεων, μετατροπής θυγατρικών σε υποκαταστήματα κλπ) και η ανικανότητα διαχείρισης κρίσεων.

Ως βασικές αδυναμίες και προκλήσεις του κυπριακού τραπεζικού συστήματος σήμερα καταγράφονται τα εξής:

- Η έντονη εξάρτηση από τους ξένους με την παρουσία ξένων καταθέσεων, που είναι ευάλωτη στο όλο κλίμα εμπιστοσύνης της κυπριακής οικονομίας.
- Ο υπέρμετρος δανεισμός προς τα νοικοκυριά για στεγαστικά δάνεια και αδυναμία αποπληρωμής τους, με το ποσοστό μη εξυπηρετούμενων να ανέρχεται στο 50%. Η απότομη αύξηση της ανεργίας η οποία ανέρχεται σήμερα γύρω στο 17%, επιδείνωσε την κατάσταση, με τις επισφάλειες των στεγαστικών δανείων να αυξάνονται περαιτέρω.
- Σημαντικό μέρος των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων (ΜΕΔ) αποτελείται από δάνεια σε μεγάλες επιχειρήσεις, οι οποίες δραστηριοποιούνται στον τομέα των ακινήτων και τον κατασκευαστικό τομέα. Η δυνατότητά για να ανακτήσει των δανείων αυτών παραμένει περιορισμένη, κυρίως ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης ύφεσης της Κυπριακής αγοράς ακινήτων (μείωση της ζήτησης και των τιμών). Στην περίπτωση που τα τραπεζικά ιδρύματα παρουσιάσουν αδυναμία να μειώσουν το χαρτοφυλάκιο των ΜΕΔ, η κατάσταση αυτή θα μπορεί να επηρεάσει αρνητικά τη δυνατότητα παραχώρησης νέων πιστωτικών διευκολύνσεων. Σημαίνει επίσης μεγαλύτερη δυσκολία για προσέλκυση ξένων επενδύσεων στην αγορά, οι οποίες θα μπορούσαν να διοχετευθούν είτε απευθείας είτε να προέλθουν από επενδυτικά ταμεία που επιθυμούν να επενδύσουν στον τομέα των ακινήτων στην Κύπρο.
- Διατήρηση περιορισμένου αριθμού πελατών υψηλής πιστωτικής ποιότητας στους επιχειρηματικούς τομείς στους οποίους θα μπορούσαν να προσφερθούν τραπεζικές υπηρεσίες.
- Η αβεβαιότητα και η καθυστέρηση υλοποίησης των μνημονιακών μέτρων και άλλων ενεργειών που συνδέονται με τη διαχείριση της οικονομικής κρίσης από την Κυβέρνηση. Αναφέρεται χαρακτηριστικά πως σε περίπτωση που υπάρξει αδυναμία στην εφαρμογή των

απαιτήσεων του Μνημονίου ή εάν οι διαρθρωτικές μεταρρυθμίσεις δεν φέρουν τα αναμενόμενα αποτελέσματα, είναι πιθανή μια περαιτέρω υποβάθμιση της πιστοληπτικής ικανότητας της Κύπρου με συγκεκριμένες επιπτώσεις στα τραπεζικά ιδρύματα.

- Η μεγάλη εξάρτηση των τραπεζών για χρηματοδότηση από την ΕΚΤ για σκοπούς ρευστότητας και ενδεχόμενες δυσκολίες στην άντληση ρευστότητας μέσω των παραδοσιακών πηγών χρηματοδότησης.
- Η μείωση των καταθέσεων των πελατών, ιδιαίτερα των καταθέσεων της λιανικής τραπεζικής. Δεν μπορεί να υπάρξει καμιά διαβεβαίωση πως η άρση των περιοριστικών μέτρων διακίνησης κεφαλαίων στην Κύπρο δεν θα οδηγήσει σε αύξηση εκροών καταθέσεων από την Τράπεζα ή τον τραπεζικό τομέα στην Κύπρο.
- Η επιτυχής εφαρμογή του Σχεδίου Αναδιάρθρωσης του μεγαλύτερου τραπεζικού ιδρύματος της χώρας (Τράπεζα Κύπρου).
- Οι διάφορες μορφές νομικού κινδύνου που αντιμετωπίζει το μεγαλύτερο τραπεζικό ίδρυμα της χώρας (Τράπεζα Κύπρου), ιδιαίτερα σε σχέση με την ισχυριζόμενη, όπως αναφέρεται, παραπλάνηση κατά την πώληση των εκδοθέντων από την Τράπεζα Αξιογράφων Κεφαλαίου σε ευρώ, τη διάσωση με ίδια μέσα των μετόχων, τους ανασφάλιστους καταθέτες και άλλους πιστωτές της Τράπεζας.

Τέλος, λόγω της εξωστρέφειας της Κυπριακής Οικονομίας και ιδιαίτερα του τραπεζικού συστήματος (μεγάλους ξένους καταθέτες) οι προοπτικές εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από εξωγενείς παράγοντες, όπως τις εξελίξεις στην Ελλάδα, τη Ρωσία και των γειτονικών περιοχών (Αραβικές Χώρες).

## **2.7 Η Εφαρμογή του Νόμου Περί Εκποιήσεων**

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που καλούνται να αντιμετωπίσουν τα Κυπριακά τραπεζικά ιδρύματα είναι τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια. Μετά το κούρεμα καταθέσεων του Μαρτίου του 2013 τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια αγγίζουν σχεδόν το 50% των δανείων καταγράφοντας το υψηλότερο ποσοστό μη-εξυπηρετούμενων δανείων στην ιστορία των τραπεζών. Ενδεικτικά αναφέρεται με βάση πρόσφατα στοιχεία της ΚΤΚ (2014) από τις πιστώσεις €14,5 δισ. που δόθηκαν για ιδιοκατοίκηση, δεν εξυπηρετείται το 44%, ενώ σε σχέση με τον τομέα των κατασκευών από το σύνολο των €7,5 δισ. δάνεια που δόθηκαν δεν εξυπηρετείται το 74%. Με βάση τα πιο πάνω νούμερα διακρίνεται ο υψηλός κίνδυνος που υπάρχει για το κυπριακό τραπεζικό σύστημα.



Με στόχο την μείωση των μη-εξυπηρετούμενων δανείων τα τραπεζικά ιδρύματα προχωρούν σε αναδιαρθρώσεις δανείων ωστόσο ο ρυθμός και το ποσοστό δεν κρίνεται ικανοποιητικό για αυτό τον λόγο και τα μη-εξυπηρετούμενα δάνεια παρουσιάζουν αυξητική τάση.

Βασική πρόνοια του συμφωνηθέντος Μνημονίου με την Τρόικα ήταν και η θέσπιση νομοθεσία σε σχέση με την εκποίηση ακινήτων και το πλαίσιο αφερεγγυότητας ώστε να επιλυθεί το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Η νομοθεσία σε σχέση με την εκποίηση ακινήτων βρίσκεται σε τελικό στάδιο και σύντομα αναμένεται η ψήφιση της από την Βουλή ενώ μόλις πρόσφατα (Απρίλιο 2015) ψηφίστηκε ο συμπληρωματικός νόμος της Αφερεγγυότητας.

Με βάση την σχετική νομοθεσία των εκποιήσεων μεγάλος αριθμός ακινήτων που τα δάνεια τους δεν εξυπηρετούνται θα πρέπει να δημοπρατηθούν μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα (εντός 4 χρόνων). Με αυτό τον τρόπο τα τραπεζικά ιδρύματα θα έχουν σημαντικά οικονομικά οφέλη από την δημοπράτηση των ακινήτων καθώς επίσης και από την καταβολή των καθυστερημένων δόσεων των δανειοληπτών που μπορούσαν να πληρώνουν την δόση και λόγω της μη υιοθέτησης της συγκεκριμένης νομοθεσίας αδιαφορούσαν. Επίσης, ως αρνητική συνέπεια καταγράφεται ότι μεγάλος αριθμός ιδιοκτητών κινδυνεύουν να χάσουν τις περιουσίες τους, ενώ μεγάλο κίνδυνο διατρέχουν και μεγάλος αριθμός εταιρειών του κατασκευαστικού τομέα, αφού δεν μπορούν να εξυπηρετήσουν τα δάνεια τους. Τέλος, θα πρέπει να σημειωθεί ότι σε περίπτωση που τα τραπεζικά ιδρύματα προσφύγουν σε μαζικές εκποιήσεις, τότε ελλοχεύει ο κίνδυνος για κατάρρευση της κτηματαγοράς με αρνητικές συνέπειες για ολόκληρη την Κυπριακή οικονομία και κυρίως για τα ίδια τραπεζικά ιδρύματα αφού θα πέσουν σημαντικά προς τα κάτω οι τιμές όλων των ακινήτων και ταυτόχρονα οι αξίες όλων των ενυπόθηκων ακινήτων.

Σύμφωνα με τον Σύνδεσμο Τραπεζών, η επαρκής και ισορροπημένη νομοθεσία για τις εκποιήσεις αποτελεί έναν εκ των ακρογωνιαίων λίθων που διασφαλίζουν ότι οι κυπριακές τράπεζες δεν θα χρειαστούν ποτέ ξανά στήριξη, η οποία πλέον με βάση τους νέους κανονισμούς του ΕΜΣ περιλαμβάνει και την πιθανότητα μερικής συμμετοχής των καταθετών στη διάσωση τραπεζών. Τέλος, η σταδιακή επίλυση του προβλήματος των μη εξυπηρετούμενων δανείων θα δώσει την δυνατότητα στα τραπεζικά ιδρύματα στην παραχώρηση νέων στεγαστικών δανείων και την μείωση των δανειακών επιτοκίων που θα συμβάλουν με την σειρά τους στην ανάκαμψη του τομέα των ακινήτων.

## 2.8 Επιπτώσεις της Κρίσης στην Πραγματική Τοπική Οικονομία

Με βάση την πιο πάνω ανάλυση του χρονικού και των γεγονότων της πρόσφατης οικονομικής κρίσης που πλήττει την Κύπρο στην συνέχεια καταγράφονται εν συντομία οι κύριες αρνητικές επιπτώσεις για την Κυπριακή οικονομία:

- Αρνητικούς ρυθμούς ανάπτυξης του ΑΕΠ τα τελευταία 3 χρόνια με εκτιμήσεις ότι ο αρνητικός ρυθμός ανάπτυξης θα συνεχιστεί μέχρι και το 2016.
- Υψηλό δημοσιονομικό έλλειμμα και κατακόρυφη αύξηση του δημόσιου χρέους.
- Αυξητικό ρυθμός ανεργία, που πλήττει κυρίως τους νέους και το ανειδίκευτο προσωπικό.
- Κλονισμός της εμπιστοσύνης στο τραπεζικό σύστημα και επιδείνωση της θέσης και της εικόνας της Κύπρου σε διεθνές επίπεδο.
- Συρρίκνωση του τραπεζικού συστήματος με την συγχώνευση της Λαϊκής και της Τράπεζα Κύπρου,
- Φυγή μεγάλου όγκου καταθέσεων από τις Κυπριακές τράπεζες.
- Μείωση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας και κλείσιμο μεγάλου αριθμού επιχειρήσεων.
- Αδυναμία προσέλκυση ξένων επενδύσεων σε συνδυασμό με την αδυναμία των τραπεζικών ιδρυμάτων για χρηματοδότηση ιδιωτικών επενδύσεων.
- Έλλειψη ρευστότητας στην κυπριακή αγορά και υψηλό κόστος χρήματος.

## Κεφάλαιο 3<sup>ο</sup> : Ο Τομέας Ακινήτων στην Κύπρο

### 3.1 Οι Έννοιες Ακίνητο- Αγορά Ακινήτων-Τομέας Ακινήτων

Στην εν λόγω εργασία γίνονται συχνά αναφορές σε κάποιες βασικές έννοιες, έτσι κρίνεται αναγκαίο η αποσαφήνιση κάποιων βασικών εννοιών, οι οποίες έχουν άμεση σχέση με το αντικείμενο της εργασίας.

#### Ακίνητο

Σύμφωνα λοιπόν με το «Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (ΚΕΦ.224)», η «ακίνητη ιδιοκτησία», περιλαμβάνει τα εξής:

α) γη,

β) οικοδομές και άλλα κατασκευάσματα, οικοδομήματα ή προσαρτήματα που είναι στερεά συνδεδεμένα με οποιαδήποτε γη ή με οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα,

γ) δέντρα, αμπέλια και κάθε άλλο πράγμα που φυτεύτηκε ή που φύεται σε οποιαδήποτε γη καθώς και οποιουδήποτε καρπούς αυτών πριν από τον αποχωρισμό,

δ) πηγές, φρέατα, ύδωρ και δικαιώματα σε ύδατα είτε αυτά κατέχονται μαζί με οποιαδήποτε γη είτε ανεξάρτητα από αυτή,

ε) προνόμια, ελευθερίες, δουλείες και οποιαδήποτε άλλα δικαιώματα και πλεονεκτήματα που ανήκουν ή θεωρούνται ότι ανήκουν, σε οποιαδήποτε γη ή οποιαδήποτε οικοδομή ή άλλο κατασκεύασμα ή οικοδόμημα,

ζ) εξ' αδιαιρέτου ιδανική μερίδα ιδιοκτησίας η οποία εκτίθεται πιο πάνω,

η) και γη που δημιουργείται μετά από επίχωση της θάλασσας.

## **Αγορά Ακινήτων**

Όσον αφορά την έννοια «αγορά» περιγράφεται ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που καθιστούν δυνατή τη συναλλαγή, δηλαδή την ανταλλαγή μέσω χρήματος. Πιο συγκεκριμένα είναι ένας μηχανισμός που αποσκοπεί στο να φέρει σε επαφή τον πωλητή με τον αγοραστή με στόχο την αγοραία μεταβίβαση των ιδιοκτησιών (Τριανταφυλλόπουλος Ν. και Κανθήλα Θ., 2009). Επομένως, ως «Αγορά Ακινήτων» καλείται το σύνολο των θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν τη συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσα από ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών.

## **Τομέας Ακινήτων**

Μια άλλη σημαντική έννοια που αποτελεί και την βάση της συγκεκριμένης εργασίας είναι ο «Τομέας των Ακινήτων». Ο τομέας των ακινήτων περιλαμβάνει κυρίως τους κλάδους εκείνους που συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τον σχεδιασμό, την κατασκευή και την πώληση κατοικιών. Ενδεικτικές κατηγορίες επαγγελμάτων είναι οι οικοδόμοι, μηχανικοί διαφόρων ειδικοτήτων (Αρχιτέκτονες, Πολιτικοί Μηχανικοί, κ.α.) κτηματομεσίτες, και άλλους. Για σκοπούς της παρούσας εργασίας ως Τομέα Ακινήτων ορίζεται κυρίως ο κλάδος των κατασκευών και της ανάπτυξης γης.

### **3.2 Παράγοντες που Συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων**

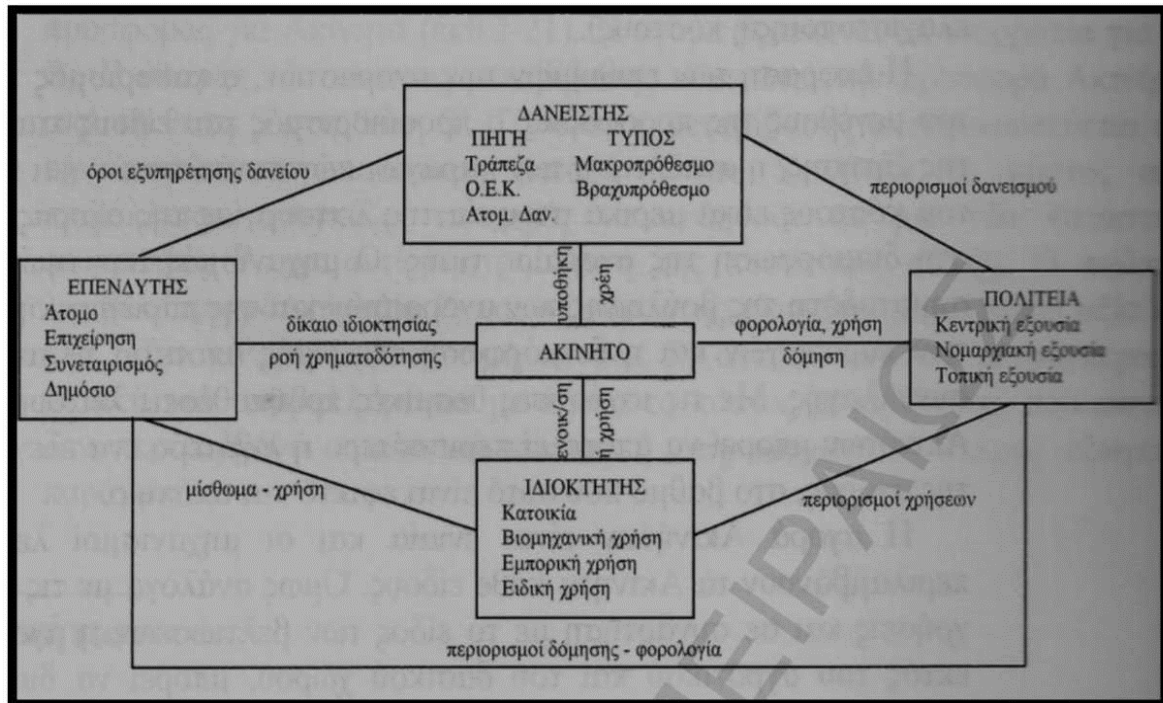
Σε οργανωμένο επίπεδο, οι κυριότεροι παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων μπορούν να διαχωριστούν σε τρεις κατηγορίες, α) ο επενδυτής (αγοραστής), β) ο δανειστής (π. χ. τράπεζες) και γ) ο ιδιοκτήτης (πωλητής) και έμμεσα η πολιτεία ως ο ρυθμιστής της ανάπτυξης.

Για να γίνει εύκολα αντιληπτή η σύνθεση και η αλληλεξάρτηση των πιο πάνω παραγόντων, καθώς και η πολλαπλότητα και η πολυπλοκότητά αυτής της σύνθεσης, πρέπει να κατανοήσει κανείς τη νομική σχέση και την οικονομική εξάρτηση μεταξύ των συμβαλλομένων παραγόντων. Κάθε παράγοντας έχει διάφορες και συγκρουόμενες θέσεις έναντι των άλλων. Παρόλα αυτά, υπάρχουν φυσικά και άλλοι σημαντικοί παράγοντες (π.χ. μεσίτες, εκτιμητές), οι οποίοι όμως παίζουν ένα προσωρινό ρόλο σε ορισμένες φάσεις της ανάλυσης της αγοράς.

Στο Διάγραμμα που ακολουθεί (**Διάγραμμα 3.2.1**) φαίνεται ότι η διαδικασία της αγοράς προσδιορίζει αντίστοιχους ρόλους σ' αυτόν που αγοράζει το ακίνητο (επενδυτής), σ' αυτόν

που επηρεάζει την αγορά του (δανειστής), σ' αυτόν που έχει την κυριότητα (ιδιοκτήτης) και σ' αυτόν που καθορίζει τους κανόνες της αγοράς (πολιτεία).

**Διάγραμμα 3.2.1:** Παράγοντες που Συμμετέχουν στην Αγορά Ακινήτων



### 3.3 Διαχρονική Εξέλιξη του Τομέα Ακινήτων

Από την ανεξαρτησία της Κυπριακής Δημοκρατίας (1960) έως την Τουρκική Εισβολή και την κατοχή του βορείου τμήματος της Κύπρου (1974), η τοπική οικονομία χαρακτηριζόταν από την εξαγωγή πρώτων υλών (π.χ. χαλκού, αμιάντου) και γεωργικών προϊόντων (εσπεριδοειδή). Το έδαφος που κατέλαβαν τα τουρκικά στρατεύματα, συνεισέφερε μέχρι το έτος 1974 στο 75% της τότε κυπριακής οικονομίας. Από τα τέλη της δεκαετίας του '70 έως τις αρχές της δεκαετίας του '80, η κυπριακή οικονομία (περιοριζόμενη στο νότιο πλέον τμήμα του νησιού) στηριζόταν στον κλάδο της μεταποίησης εξάγοντας κυρίως ενδύματα και υποδήματα. Αρχές τις δεκαετίες του '90 η Κύπρος, αξιοποιώντας το καθεστώς "υπεράκτιων" εταιρειών, εξελίχθηκε σε Περιφερειακό Χρηματοπιστωτικό Τομέα. Σε συνδυασμό με την ανάπτυξη των υπηρεσιών, μεγάλη άνθιση παρουσίασε και ο Τομέας Ακινήτων (κατασκευές).

Χρονικά η ανάπτυξη του Τομέα Ακινήτων μπορεί να διαχωριστεί στις εξής περιόδους:

### Μεταπολεμική Περίοδο (1974-1990)

Η περίοδος αυτή αποτέλεσε μεγάλο σταθμό για την σύγχρονη ιστορία του νησιού, λόγω κυρίως της Τουρκικής Εισβολής και της ανάγκης στέγασης μεγάλου αριθμού προσφύγων (περίπου 200.000 άτομα), σε συνδυασμό με την εσωτερική μετανάστευση λόγω της αστυφιλίας. Την περίοδο αυτή άρχισε να ισχυροποιείται ο θεσμός των πόλεων (Λευκωσίας, Λεμεσού, Πάφου και Λάρνακας) και η εγκατάλειψη μεγάλου αριθμού ορεινών κοινοτήτων. Μετά την Τουρκική Εισβολή προέκυψε ως άμεση ανάγκη η δημιουργία υποδομών στέγασης για μεγάλο αριθμό εκτοπισμένων Ελληνοκυπρίων και σε συνδυασμό με το μεγάλο αριθμό χωρικών που συγκεντρώθηκαν στις πόλεις συνέβαλαν στην άνθιση της οικοδομικής βιομηχανίας. Σημαντικές αναπτυξιακές πρωτοβουλίες για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των εκτοπισθέντων προήλθαν από το Κράτος με την ανέγερση μεγάλου αριθμού προσφυγικών οικισμών και την παραχώρηση μεγάλου αριθμού κρατικών οικοπέδων κυρίως σε εκτοπισθέντες για την ανέγερση κατοικιών. Από την άλλη, μια άλλη σημαντική εξέλιξη της εποχής ήταν η αστυφιλία και η προσέλκυση μεγάλου αριθμού κατοίκων της υπαίθρου με επακόλουθο την ανέγερση μεγάλου αριθμού οικιστικών μονάδων. Λαμβανομένου υπόψη του χαμηλού βιοτικού επιπέδου της εποχής εκείνης (χαμηλό ύψος τραπεζικών καταθέσεων) οι επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα στο κλάδο αυτό (ανέγερση κατοικιών προς πώληση) ήταν μικρές. Χαρακτηριστικό των ιδιωτικών πρωτοβουλιών ήταν η σταδιακή υλοποίηση των κατοικιών σε συνδυασμό με την συμμετοχή των συγγενικών προσώπων, λόγω κυρίως των στενών οικονομικών δεδομένων της εποχής. Επιπλέον χαρακτηριστικό της συγκεκριμένης εποχής, ήταν η προώθηση των διαδικασιών για ανέγερση μεγάλου αριθμού τουριστικών καταλυμάτων κυρίως στις παραλιακές περιοχές.

### Περίοδος 1990-2004

Η σταδιακή ικανοποίηση των βασικών αναγκών του τοπικού πληθυσμού (στέγαση, απασχόληση) και επιπλέον η σταθεροποίηση της τοπικής οικονομίας έδωσε την ευκαιρία στις Κυβερνήσεις να προωθήσουν μια σειρά από αναπτυξιακές πρωτοβουλίες με σκοπό την ενδυνάμωση της οικονομίας. Τα μέσα για την επίτευξη του στόχου αυτού προήλθαν από μια σειρά από στοχευμένα μέτρα (φορολογικά και διακρατικές συμφωνίες) σε συνδυασμό με την πολιτική σταθερότητα. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα , η Κύπρος να εξελιχτεί σε ένα διεθνές χρηματοπιστωτικό κέντρο με την προσέλκυση μεγάλου αριθμού “υπεράκτιων” εταιριών, ξένων επενδύσεων και κεφαλαίων. Ο μετασχηματισμός της Κυπριακής οικονομίας σε διεθνές επιχειρηματικό κέντρο συνέβαλε στην αύξηση του ρυθμού ανάπτυξης της χώρας με

αποτέλεσμα την αύξηση του οικογενειακού εισοδήματος. Οι εξελίξεις αυτές αποτέλεσαν την αφετηρία ανάπτυξης του Τομέα των Ακινήτων με την προσέλκυση ξένων επενδύσεων, την σταδιακή προσέλκυση νέου πληθυσμού και την αύξηση των τοπικών αναγκών για στέγαση. Ως αποτέλεσμα των νέων οικονομικών εξελίξεων ήταν η δειλή εμφάνιση των πρώτων επιχειρηματιών ανάπτυξης γης (Developers) περί τα μέσα της δεκαετίας του 90. Οι πρώτοι Developers ήταν κυρίως οικοδόμοι χωρίς εξειδικευμένη γνώση, που οι οικονομικές εξελίξεις τους ώθησε προς την νέα αυτή επιχειρηματική μορφή.

Οι επιχειρηματίες ανάπτυξης γης εκμεταλλευόμενοι τα ευνοϊκά συγκριτικά πλεονεκτήματα της Κύπρου (φυσικά και άλλα), συνέβαλαν στην δημιουργία νέων αναπτυξιακών δεδομένων. Συγκεκριμένα παρατηρήθηκε μια πιο εντατική, ποιοτική και οργανωμένη οικοδομική ανάπτυξη (μόνιμες και εξοχικές κατοικίες) και η ανέγερση μεγάλων ενιαίων οικιστικών και τουριστικών αναπτύξεων (οργανωμένες αναπτύξεις γηπέδων γκολφ). Οι αναπτύξεις απευθύνονταν τόσο σε ντόπιους όσο και ξένους (Αγγλούς, Ρώσους κ.α.) που επέλεξαν την Κύπρο λόγω των συγκριτικών φυσικών και πολιτικών πλεονεκτημάτων, όπως είναι ο ήλιος και η θάλασσα, οι διακρατικές συμφωνίες, η ύπαρξη κτηματολογίου και άλλα. Καταλυτικό ρόλο στην ανάπτυξη του Τομέα των Ακινήτων είχε και το εύρωστο τραπεζικό σύστημα που στήριζε τις τοπικές και ξένες επενδύσεις. Η ραγδαία οικοδομική ανάπτυξη συνεχίστηκε με γοργούς ρυθμούς μέχρι και την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) το 2004.

#### Περίοδος 2004-2009:

Με την ένταξη της Κύπρου στην ΕΕ ο Τομέας των Ακινήτων απέκτησε μια νέα δυναμική ως συνέπεια της προσέλκυσης μεγάλου αριθμού ευρωπαϊών υπηκόων που εγκαταστάθηκαν στην Κύπρο καθώς επίσης και από ένα μεγάλο αριθμό εύρωστων οικονομικά Ρώσων που συγκεντρώθηκαν κυρίως στην πόλη της Λεμεσού. Λόγω του υψηλού ενδιαφέροντος για επενδύσεις σε ακίνητα (κατοικίες, οικόπεδα κ.α.) είχε ως αποτέλεσμα των υπερδιπλασιασμών των τιμών των ακινήτων.

Ωστόσο, η νέα δυναμική δεν είχε μεγάλη διάρκεια αφού περί τα τέλη του 2010, εμφανίστηκαν οι πρώτες επιπτώσεις της διεθνούς οικονομικής κρίσης και στην Κύπρο. Ο πρώτος τομέας που πλήγηκε από την οικονομική κρίση ήταν ο τομέας των ακινήτων λόγω της μεγάλης εξάρτησης του από ξένες επενδύσεις.

## Περίοδος 2009-σήμερα

Λόγω της διεθνούς οικονομικής κρίσης και της κρίσης της Ευρωζώνης, εμφανίστηκαν τα πρώτα διαρθρωτικά προβλήματα της κυπριακής οικονομίας (δημοσιονομικά και χρηματοοικονομικά). Αποκορύφωμα της περιόδου αυτής είναι η απόφαση της συνόδου του 'Eurogroup' στις 25 Μαρτίου 2013 για την εξυγίανση του κυπριακού τραπεζικού συστήματος, τη διάσωση με ίδια μέσα των δύο μεγάλων τραπεζών της χώρας (Λαϊκή Τράπεζα και Τράπεζα Κύπρου). Το γεγονός αυτό στοίχησε στους καταθέτες τους, το ποσό των 5,8 δισ. ευρώ, το κλείσιμο της Λαϊκής Τράπεζας, την εφαρμογή των περιοριστικών μέτρων στην κίνηση κεφαλαίων και την υπογραφή του Μνημονίου δανεισμού της χώρας με την Τρόικα των πιστωτών της τριμερούς επιτροπής (ΕΕ/ΔΝΤ/ΕΚΤ). Η ύφεση εκτοξεύθηκε στο 5,4% και η αγοραστική δύναμη των Κυπρίων καταναλωτών γνώρισε ραγδαία μείωση, ενώ μεγάλος αριθμός επενδυτών εγκατέλειψε την Χώρα. Όλοι οι οικονομικοί τομείς (π.χ. βιομηχανία, κατασκευές, τράπεζες, μεταφορές, λοιπές υπηρεσίες κλπ) παρουσίασαν αρνητικούς ρυθμούς ανάπτυξης κατά το έτος 2013, οι οποίοι συνεχίστηκαν και το 2014.

Ως, αποτέλεσμα των πιο πάνω γεγονότων η άνθηση του Τομέα και ειδικότερα της οικοδομικής δραστηριότητας στην Κύπρο έλαβε επίσης τέλος. Οι πωλήσεις κατοικιών μόνιμης διαμονής είναι πολύ περιορισμένες, ενώ οι πωλήσεις των εξοχικών κατοικιών σε μη Κύπριους πολίτες σημείωσαν μεγάλη πτώση, η οποία σε ορισμένες Επαρχίες όπως π.χ. στην Πάφο έφθασε έως και το 75%. Μεγάλος αριθμός εξοχικών κατοικιών αναμένει αγοραστές που παρά τις μειώσεις των τιμών, έως και 20-30%, παραμένουν επιφυλακτικοί λόγω της διεθνούς οικονομικής κρίσης. Οι επιχειρήσεις του κατασκευαστικού τομέα αντιμετωπίζουν προβλήματα ρευστότητας, τα επενδυτικά τους σχέδια τίθενται σε αναμονή και η απασχόληση του τομέα είναι σε πολύ χαμηλά επίπεδα, αφού οι εγγεγραμμένοι άνεργοι το 2013 ανέρχονταν πέραν του 15%. Η πτώση του κατασκευαστικού κλάδου είχε σημαντικές επιπτώσεις στο ρυθμό ανάπτυξης της Κύπρου, καθώς ο κλάδος διαθέτει διακλαδικές σχέσεις και επηρεάζει το εγχώριο παραγωγικό σύστημα και τη ζήτηση σε μια σειρά υπηρεσιών και προϊόντων, η οποία απευθύνεται, κατά μεγάλο τμήμα, στους εγχώριους παραγωγούς.

Από την πιο πάνω σύγχρονη ιστορική αναδρομή του Τομέα Ακινήτων (1974 μέχρι σήμερα), διαφαίνεται ότι ο συγκεκριμένος τομέας συνέβαλε καθοριστικά στους υψηλούς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης που παρουσίασε η Κυπριακή οικονομία διαχρονικά, με την συμμετοχή του στο ΑΕΠ να κυμαίνεται γύρω στο 10%, συμβάλλοντας σε μεγάλο βαθμό στην στήριξη της τοπικής οικονομίας.



### 3.4 Κύρια Χαρακτηριστικά του Τομέα Ακινήτων

Στο υποκεφάλαιο αυτό παραθέτονται τα βασικά χαρακτηριστικά του Τομέα Ακινήτων και ειδικότερα του κατασκευαστικού κλάδου της Κύπρου σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου (ΣΥΚ) καθώς επίσης και από στοιχεία που έχουν προκύψει από τις επαφές που έχουν γίνει με τους εμπλεκόμενους φορείς του τομέα ακινήτων. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην παραγωγή και την συμμετοχή του τομέα (κλάδος κατασκευών) στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της Χώρας, στις επενδύσεις, κ.α.. Η ανάλυση καλύπτει κυρίως την περίοδο 2000 μέχρι 2013 και στηρίζεται κυρίως στις Στατιστικές Κατασκευών και Στέγασης της ΣΥΚ. Με βάση το τεύχος της Απογραφής, στο κλάδο των κατασκευών εμπίπτουν επιχειρήσεις, που είτε αναλαμβάνουν αποκλειστική οικοδομική εργασία είτε έχουν ως κύρια δραστηριότητα τις κατασκευές. Σημειώνεται ότι τα Διαγράμματα και Πίνακες που ακολουθούν αποτελούν προϊόν ίδιας επεξεργασίας.

#### 3.4.1 Απασχολούμενοι στον Κλάδο των Κατασκευών

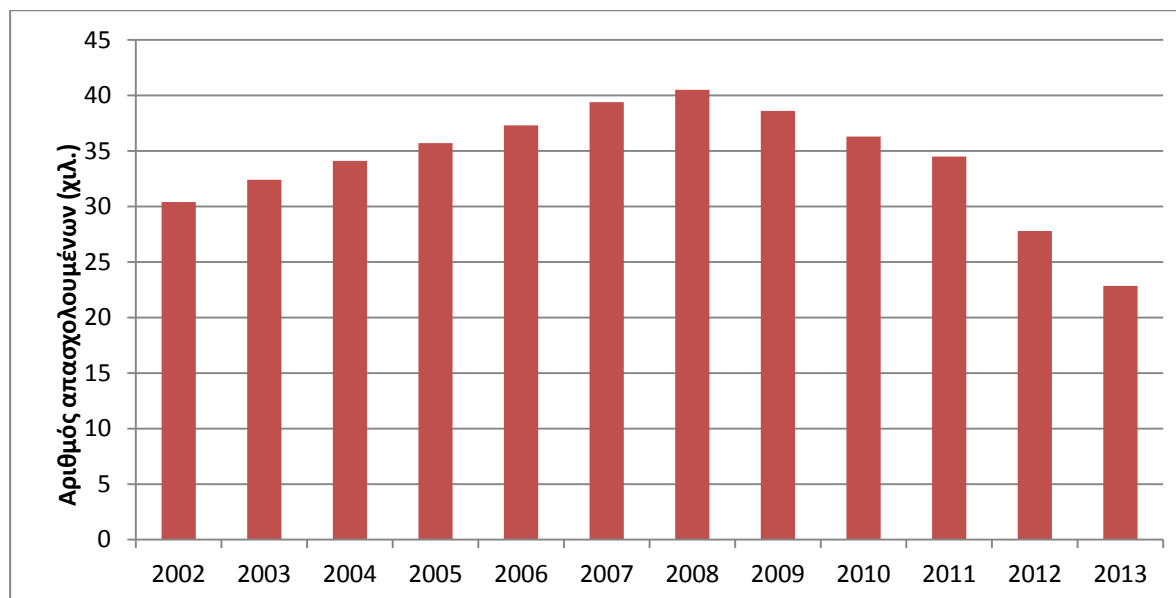
Ένας σημαντικός δείκτης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση και αξιολόγηση της δυναμικής ενός κλάδου είναι η εξέλιξη του αριθμού των επιχειρήσεων και απασχολουμένων. Με βάση την πρόσφατη απογραφή υποστατικών κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας που διενεργήθηκε από την ΣΥΚ το 2013, στον κλάδο των κατασκευών δραστηριοποιούνται 1.990 ιδιωτικές επιχειρήσεις με την κατασκευή κτιρίων και 638 ιδιωτικές επιχειρήσεις με την ανάπτυξη γης. Με βάση συγκρίσιμα στοιχεία για το έτος 2010 οι αντίστοιχοι αριθμοί ήταν 2.508 ιδιωτικές κατασκευαστικές επιχειρήσεις και 858 ιδιωτικές επιχειρήσεις ανάπτυξη γης. Συγκρίνοντας τα στοιχεία των δυο ετών (2010 και 2013) αν και μικρό το διάστημα διαπιστώνεται μεγάλη συρρίκνωση των δυο τύπων συγκεκριμένων επιχειρήσεων που ξεπερνά το 20%. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν συγκρίσιμα στοιχεία για παλαιότερα έτη ωστόσο από τις συναντήσεις, διαπιστώνεται ότι το ποσοστό μείωσης των δυο αυτών τύπων επιχειρήσεων από το 2008 μέχρι και σήμερα μπορεί να ανέρχεται μέχρι και 40%.

Με βάση πρόσφατα στατιστικά στοιχεία ο συνολικός αριθμός απασχολουμένων στην Κύπρο το 2013 ανέρχονταν γύρω στις 355 χιλιάδες, εκ των οποίων οι 23 χιλιάδες (ποσοστό 6,5%) απασχολούνταν στον κατασκευαστικό κλάδο. Στον **Πίνακα 3.4.1.1** και στο **Διάγραμμα 3.4.1.1** παρουσιάζεται η εξέλιξη του αριθμού των απασχολούμενων του κλάδου για την περίοδο 2002-2013.

**Πίνακας 3.4.1.1:** Αριθμός Απασχολούμενων στον Κλάδο των Κατασκευών (2002-2013)

Έτος	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Απασχ. (χιλιάδες)	30,4	32,4	34,1	35,7	37,3	39,4	40,5	38,6	36,3	34,5	27,8	22,9

**Διάγραμμα 3.4.1.1:** Αριθμός Απασχολούμενων στον Κλάδο των Κατασκευών (2002-2013)



Από τον πιο πάνω Πίνακα και Διάγραμμα, διαπιστώνεται ότι οι απασχολούμενοι στον Κλάδο Κατασκευών μέχρι και το 2008, είχαν μια αυξητική τάση της τάξης του 7% με τον αριθμό των απασχολούμενων το 2008 να φθάνει στο υψηλότερο επίπεδο (40.500 άτομα). Από το 2008 μέχρι και σήμερα, όπως ήταν αναμενόμενο λόγω της διεθνούς οικονομικής κρίσης και την συρρίκνωση της Κυπριακής οικονομίας η απασχόληση παρουσίασε φθίνουσα πορεία. Χαρακτηριστικό της φθίνουσα πορείας είναι ότι ο αριθμός των απασχολούμενων μέσα σε περίοδο 5 ετών (2008-2013) μειώθηκε σχεδόν στο μισό. Τέλος, με βάση στοιχεία της ΣΥΚ ο αριθμός των εγγεγραμμένων ανέργων αυξήθηκε από 6.177 άτομα το 2012 σε 7.263 άτομα το 2013.

### 3.4.2 Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία των Κατασκευών

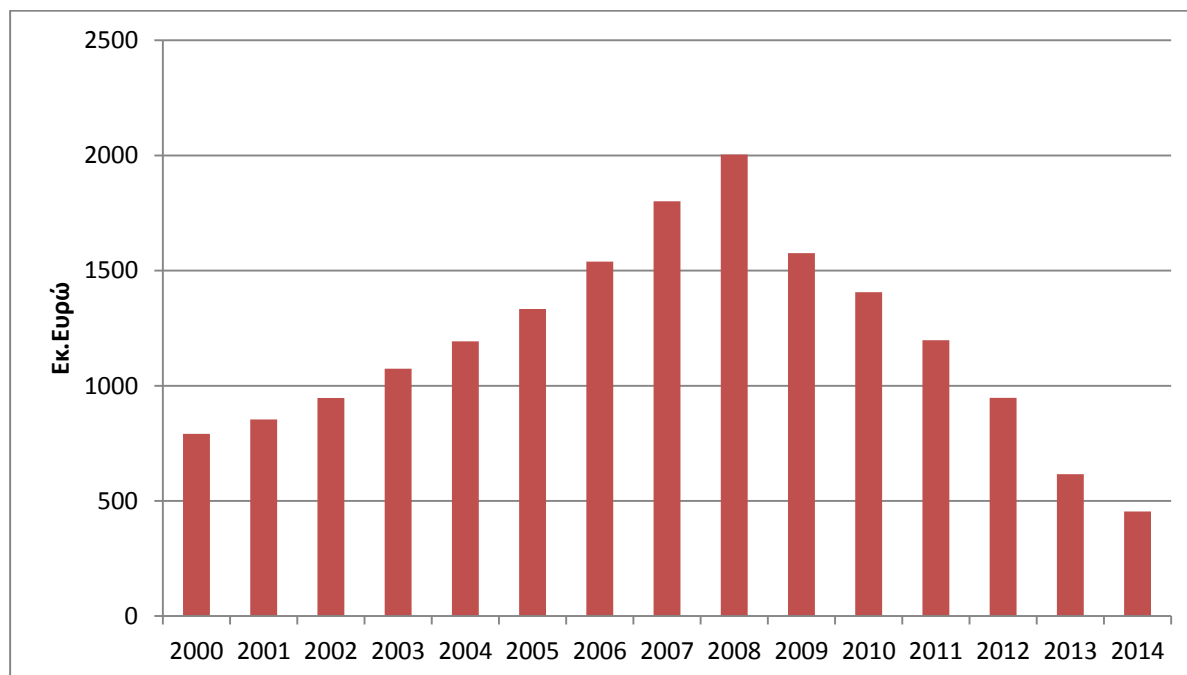
Μια άλλη σημαντική παράμετρος που καθορίζει την δυναμική του Κλάδου για την τοπική οικονομία είναι η προστιθέμενη αξία παραγωγής. Όπως παρουσιάζεται στον **Πίνακα 3.4.2.1** και στον **Διάγραμμα 3.4.2.1**, η ακαθάριστη αξία παραγωγής του Κλάδου μέχρι και το 2008

παρουσίασε ανοδική τάση όπου έφτασε και στο ανώτερο της σημείο 2.004 εκ. ευρώ (σε τρέχουσες τιμές αγοράς). Από το 2008 μέχρι και σήμερα παρουσιάζεται μια ραγδαία πτωτική πορεία με την αξία παραγωγής του Κλάδου το 2014 να φθάνει μόλις τα 453,8 εκ. ευρώ καταγράφοντας σε διάστημα 6 ετών μείωση της τάξης του 75%.

**Πίνακας 3.4.2.1:** Ακαθάριστη Αξία Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών σε τρέχουσες τιμές Αγοράς (2000-2014)

Έτος	Ακαθάριστη Αξία Παραγωγής (Εκ. Ευρώ)	Έτος	Ακαθάριστη Αξία Παραγωγής (Εκ. Ευρώ)
2000	791	2008	2.004
2001	853	2009	1.576
2002	946	2010	1.407
2003	1.074	2011	1.198
2004	1.193	2012	948
2005	1.333	2013	616
2006	1.539	2014	454
2007	1.801	2015	-----

**Διάγραμμα 3.4.2.1:** Ακαθάριστη Αξία Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών σε Τρέχουσες τιμές Αγοράς (2000-2014)

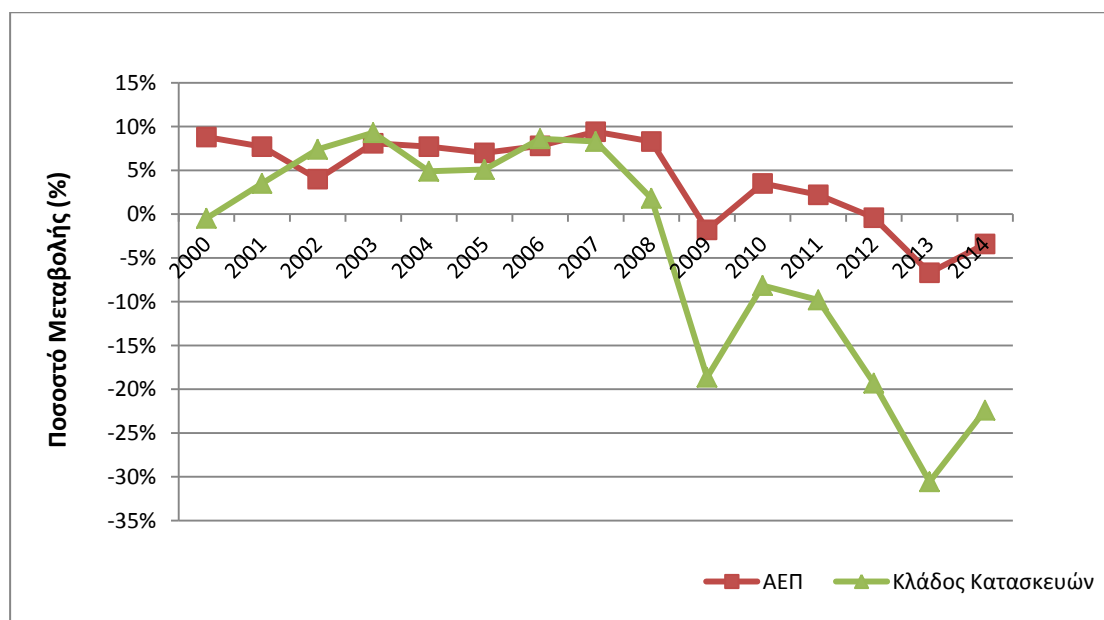


Στην συνέχεια παρουσιάζεται η ετήσια ποσοστιαία μεταβολή του ΑΕΠ και της ακαθάριστης αξίας παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών (βλ. Πίνακα 3.4.2.2 & Διάγραμμα 3.4.2.2).

**Πίνακας 3.4.2.2:** Ετήσια Ποσοστιαία Μεταβολή (%) του ΑΕΠ και της Ακαθάριστης Αξίας Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών (2000-2014)

Έτος	Ποσοστιαία Μεταβολή ΑΕΠ	Ποσοστιαία Μεταβολή Ακ. Αξίας Κατασκευών	Έτος	Ποσοστιαία Μεταβολή ΑΕΠ	Ποσοστιαία Μεταβολή Ακ. Αξίας Κατασκευών
2000	8,8	-0,5	2008	8,3	1,8
2001	7,7	3,5	2009	-1,8	-18,6
2002	4,0	7,4	2010	3,5	-8,2
2003	8,1	9,3	2011	2,2	-9,8
2004	7,7	4,9	2012	-0,4	-19,3
2005	7,0	5,1	2013	-6,7	-30,6
2006	7,8	8,6	2014	-3,4	-22,4
2007	9,4	8,3	2015	-----	-----

**Διάγραμμα 3.4.2.2:** Ετήσια Ποσοστιαία Μεταβολή (%) του ΑΕΠ και της Ακαθάριστης Αξίας Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών (2000-2014)



Αξίζει να σημειωθεί ότι ο Κλάδος των Κατασκευών συμβάλει σε μεγάλο βαθμό στην διαμόρφωση του ΑΕΠ της Κύπρου (βλ. Διάγραμμα 3.4.3.1). Έτσι, τυχόν ύφεση του εν λόγω

τομέα ακολουθεί ταυτόχρονα και συρρίκνωση του ΑΕΠ και αντίστροφα. Όπως γίνεται αντιληπτό, οι δυο μεταβλητές σημειώνουν σχετικά μια αλληλένδετη σχέση στην πορεία τους. Μέχρι το 2008 παρατηρείται θετικός ρυθμός μεταβολής, τόσο του ΑΕΠ όσο και στην ακαθάριστη αξία παραγωγής των Κατασκευών. Από το 2009 μέχρι και σήμερα, η ακαθάριστη αξία παραγωγής του κλάδου των κατασκευών καταγράφεται αυξανόμενη αρνητική μεταβολή, με το δείκτη το 2014 να ανέρχεται στο -22,4%. Σε αντίθεση με την αρνητική μεταβολή της αξίας των κατασκευών, το ΑΕΠ, αν και κατέγραψε αρνητική ετήσια μεταβολή το 2009, τα έτη 2010 και 2011 κατάγραψε θετική μεταβολή και από το 2012 μέχρι και σήμερα καταγράφονται αρνητικοί ρυθμοί ανάπτυξης.

Με βάση τα πιο πάνω διαφαίνεται ότι ο κλάδος των κατασκευών από το 2009 μέχρι και σήμερα καταγράφει μια αυξητική αρνητική μεταβολή, που οφείλεται τόσο στην υποχώρηση της εσωτερικής και εξωτερικής ζήτησης.

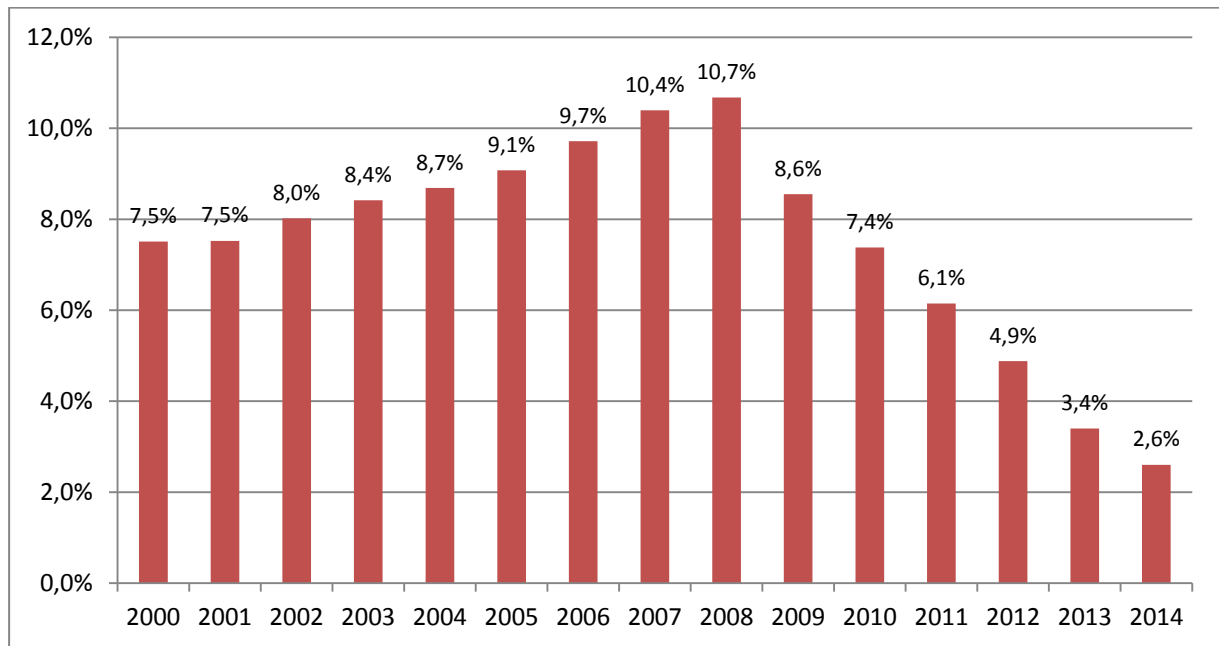
### **3.4.3 Συμμετοχή του Κλάδου των Κατασκευών στο ΑΕΠ**

Ένας επιπλέον σημαντικός δείκτης που καταγράφει την δυναμική του κλάδου των κατασκευών, είναι η ποσοστιαία συμμετοχή του Κλάδου στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της Κύπρου.

Με βάση το **Διάγραμμα 3.4.3.1**, διαφαίνεται ότι από το 2000 μέχρι και το 2008, η ποσοστιαία συμμετοχή του Κλάδου των κατασκευών στο ΑΕΠ κατέγραψε μια σταδιακή αυξανόμενη συμμετοχή που κυμάνθηκε από 7,2 έως 10,7%. Το υψηλό ποσοστό συμμετοχής την συγκεκριμένη περίοδο οφείλεται στην αύξησης της ζήτησης κατοικιών από ντόπιους και ξένους. Οι συνθήκες που οδήγησαν στην σταδιακή αύξηση της συνεισφοράς του κλάδου των Κατασκευών στο ΑΕΠ ήταν η απελευθέρωση των επιτοκίων και του ορίου δανεισμού καθώς η προσέλκυση ξένων επενδύσεων (Βρετανούς και Ρώσους) λόγω παραχώρησης κινήτρων. Με την έναρξη της διεθνούς οικονομικής κρίσης το 2009 και στην συνέχεια των δραματικών οικονομικών εξελίξεων (διαγραφή Ελληνική δημόσιους χρέους και κούρεμα καταθέσεων, συρρίκνωση τραπεζικού τομέα) που καταγράφηκαν στην Κύπρο, συνέβαλαν στην φθίνουσα πορεία του Ρυθμού Ανάπτυξης της Χώρας. Οι εξελίξεις αυτές επηρέασαν και το κατασκευαστικό κλάδο αφού καταγράφηκε δραστική μείωση της ζήτησης κατοικιών. Ως αποτέλεσμα των γεγονότων αυτών την περίοδο 2009-2013 ο κλάδος των κατασκευών αδύναμος να ανταπεξέλθει στις νέες οικονομικές συνθήκες κατέγραψε σημαντική συρρίκνωση με αποτέλεσμα την απότομη μείωση της συνεισφοράς του στο ΑΕΠ από 10% το

2008 στο 2,6% το 2014. Η μείωση του συγκεκριμένου δείκτη καταδεικνύει και την σημαντική συρρίκνωση του κλάδου.

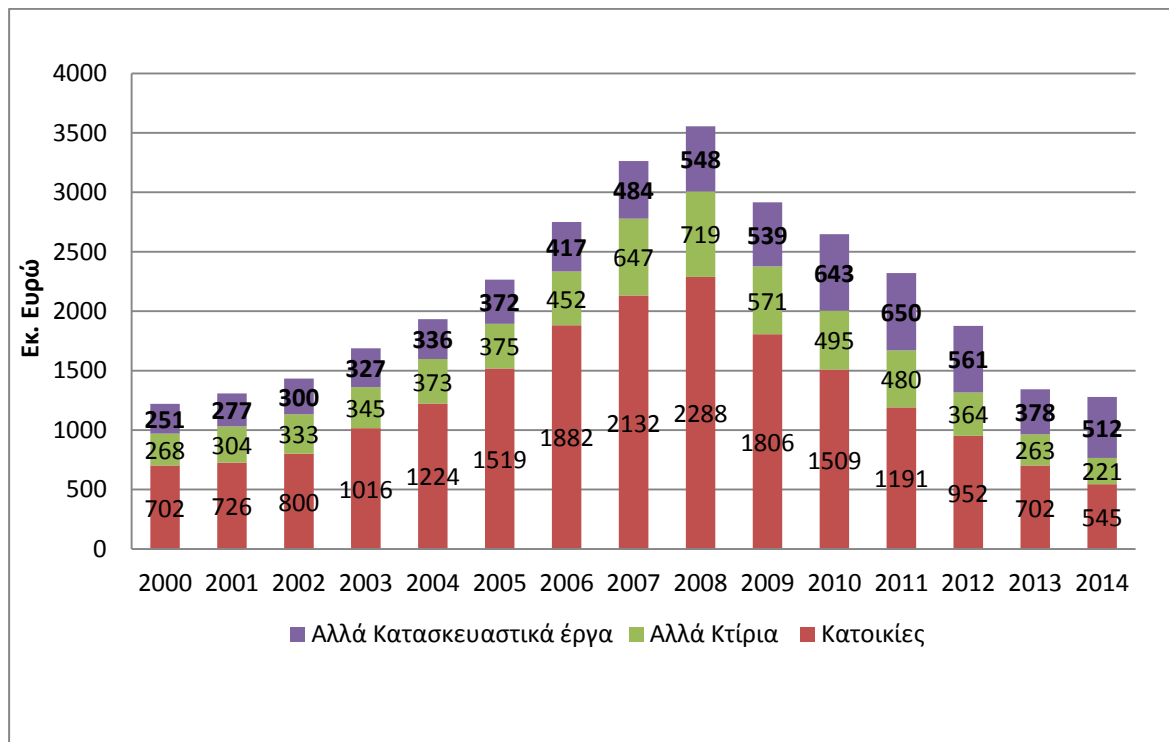
**Διάγραμμα 3.4.3.1:** Ποσοστιαία Συμμετοχή (%) της Ακαθάριστης Αξίας Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών στο ΑΕΠ της Κύπρου (2000-2014)



### 3.4.4 Πάγιες Κεφαλαιουχικές Επενδύσεις

Ο Κλάδος των Κατασκευών περιλαμβάνει τρεις κατηγορίες επενδυτικών έργων οι οποίες είναι οι α) κατοικίες, β) άλλα κτίρια εκτός των κατοικιών και γ) άλλα κατασκευαστικά έργα (π.χ. δρόμους, λιμάνια κ.α.). Η κατανομή των πάγιων κεφαλαιουχικών επενδύσεων σε ετήσια βάση παρουσιάζονται στο **Διάγραμμα 3.4.4.1**. Σύμφωνα με την ΣΥΚ, από το 2000 έως και το 2010 τα μεγαλύτερα ποσά επένδυσης κατανέμονταν (σχεδόν πέραν του 60%) για την ανέγερση κατοικιών. Από το 2010 μέχρι και σήμερα οι επενδύσεις για την ανέγερση κατοικιών κατέγραψαν μια πτωτική πορεία σε σύγκριση με τις υπόλοιπες κατηγορίες με αποτέλεσμα το ποσοστό να φθάσει μέχρι και το 40%. Συνολικά οι κεφαλαιουχικές επενδύσεις είχαν μια αυξητική ανοδική τάση μέχρι και το 2008 και στην συνέχεια μια αυξητική φθίνουσα πορεία. Χαρακτηριστικό της μείωσης των επενδύσεων είναι ότι το 2014 οι επενδύσεις ήταν μόλις το ένα τρίτο του 2008.

**Διάγραμμα 3.4.4.1** Ακαθάριστες Πάγιες Κεφαλαιουχικές Επενδύσεις σε Τρέχουσες Τιμές (2000-2014)



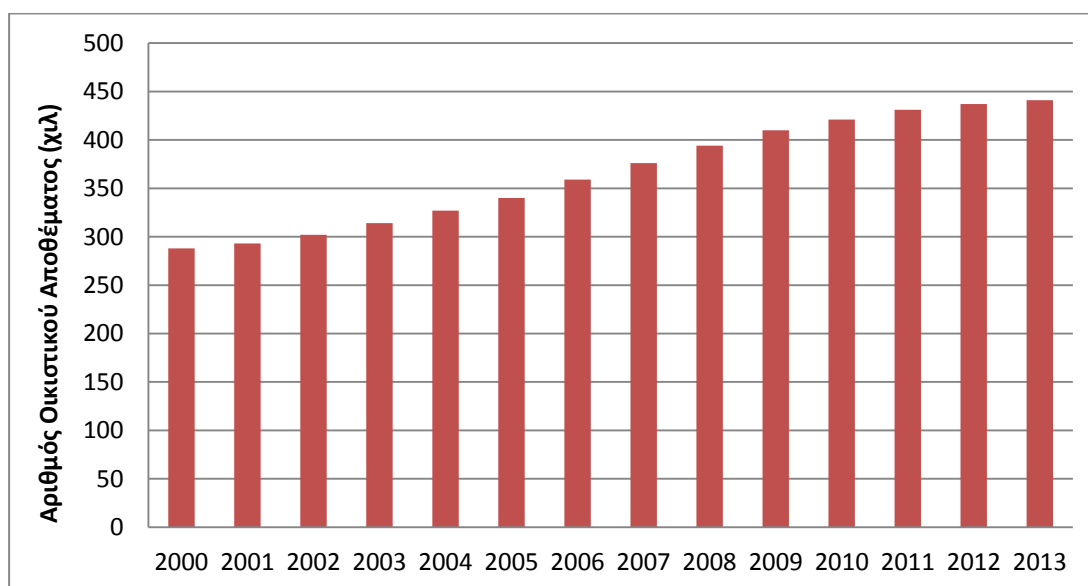
### 3.4.5 Οικιστικό Απόθεμα και Νέες Κατοικίες

Το οικιστικό κτιριακό απόθεμα που καταγράφηκε το 2013 σε ολόκληρη την επικράτεια της Ελεύθερης Κύπρου ανέρχεται γύρω στις 440.000 (βλ. Πίνακα 3.4.5.1 και Διάγραμμα 3.4.5.1). Η διαχρονική εξέλιξη του οικιστικού αποθέματος στην Κύπρο (2000-2013) σε γενικές γραμμές ακολουθεί μια σταθερή ανοδική πορεία της τάξης του 4-5%, με εξαίρεση τα τελευταία δυο χρόνια όπου καταγράφεται πολύ μικρή αύξηση της τάξης του. Οι μεγαλύτερες μεταβολές σε σχέση με την αύξηση του οικιστικού αποθέματος σημειώθηκαν την περίοδο 2006-2008.

**Πίνακας 3.4.5.1:** Οικιστικό Απόθεμα (2000-2013)

Έτος	Οικιστικό Απόθεμα (Χιλιάδες)	Έτος	Οικιστικό Απόθεμα (Χιλιάδες)
2000	288	2007	376
2001	293	2008	394
2002	302	2009	410
2003	314	2010	421
2004	327	2011	431
2005	340	2012	437
2006	359	2013	441

**Διάγραμμα 3.4.5.1:** Οικιστικό Απόθεμα (2000-2013)

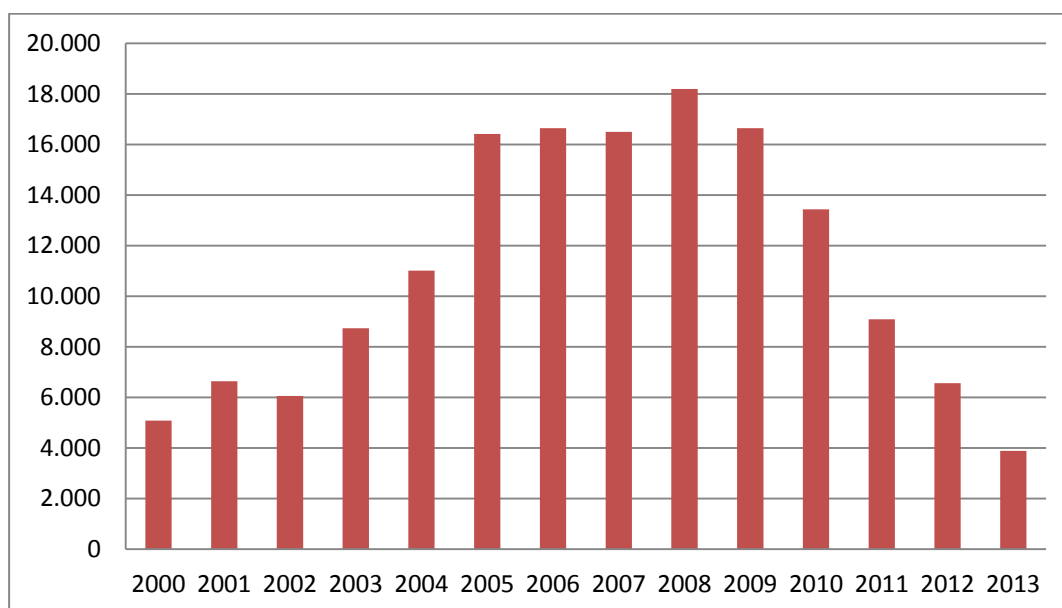


Την περίοδο 2000-2013 κατασκευάστηκαν περίπου 155.000 νέες κατοικίες που καλύπτουν το 30% του συνολικού αριθμού του οικιστικού αποθέματος της Κύπρου (440.000). Εκπληκτικό είναι το γεγονός ότι οι 110.000 κατοικίες ολοκληρώθηκαν μέσα σε διάστημα 7 ετών και συγκεκριμένα την περίοδο 2004-2010.

Στο **Διάγραμμα 3.4.5.2** παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη του αριθμού νέων κατοικιών που ανεγέρθηκαν την περίοδο από το 2000 μέχρι το 2013.



**Διάγραμμα 3.4.5.2:** Αριθμός Νέων Κατοικιών που Συμπληρώθηκαν (2000-2013)



Με βάση το πιο πάνω διάγραμμα καταγράφεται ότι από το 2000 μέχρι και το 2008, παρουσιάστηκε μια έντονη αυξανόμενη οικιστική ανάπτυξη με αποκορύφωμα το έτος 2008 όπου έχουν ανεγερθεί 18.195 κατοικίες. Από το 2008 μέχρι και σήμερα ο ρυθμός ανέγερσης και ολοκλήρωσης κατοικιών παρουσίασε φθίνουσα πορεία. Το 2013 ολοκληρώθηκαν μόλις 3.883 κατοικίες που αποτελούν μόλις το 20% του αριθμού των κατοικιών που ολοκληρώθηκαν το 2008.

Τέλος, χρήσιμο είναι να ειπωθεί ότι ένα ποσοστό της τάξης του 25% του οικιστικού αποθέματος δεν κατοικείται μόνιμα, επομένως περίπου 140.000 οικιστικές μονάδες είναι κενές ή κατοικούνται κατά περιόδους (καλοκαίρια). Με βάση στοιχεία που συλλέχτηκαν από Κτηματομεσίτες ο αριθμός των απούλητων κατοικιών δεν είναι εύκολο να υπολογιστεί αφού δεν έχει γίνει μια λεπτομερής καταγραφή, ωστόσο εκτιμάται ότι σήμερα στην Κύπρο υπάρχουν πέραν των 50.000 οικιστικών μονάδων (κατοικίες και διαμερίσματα).

### **3.4.6 Συμπεράσματα**

Με βάση την πιο πάνω ανάλυση γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι ο κλάδος των κατασκευών μέχρι το 2008 ήταν ένας από τους βασικούς πυλώνες ανάπτυξης της κυπριακής οικονομίας με σημαντική συμμετοχή στο ΑΕΠ, στην απασχόληση καθώς και στο υψηλό επίπεδο πάγιων

επενδύσεων. Από το 2008 μέχρι και σήμερα ο κλάδος παρουσιάζει μια συνεχή συρρίκνωση με αρνητικές συνέπειες στην τοπική οικονομία. και βρίσκεται αντιμέτωπος με μια ισχυρή ύφεση.

Στο υποκεφάλαιο που ακολουθεί γίνεται μια προσπάθεια πρώτον για την καταγραφή των αιτιών που οδήγησαν σε κρίση τον κλάδο και κατά δεύτερο στην καταγραφή των επιπτώσεων για την τοπική οικονομία. Η συγγραφή του υποκεφαλαίου βασίστηκε κυρίως στην συλλογή πληροφοριών από επαφές που έγιναν με τους εμπλεκόμενους Φορείς (βλ. **Παράρτημα II**).

### **3.5 Αιτίες της Κρίσης**

Τα παραπάνω στοιχεία για την μείωση οικοδομικής δραστηριότητας, την άνοδο της ανεργίας στον τομέα των κατασκευών και το υψηλό ποσοστό παύσης της επαγγελματικής δραστηριότητας πιστοποιούν τη βαθιά ύφεση στην οποία βρίσκεται ο τομέας των ακινήτων και κατ' ακολουθία και οι επιχειρήσεις (κατασκευαστικές εταιρείες, εταιρείες ανάπτυξης γης κ.α.). Οι κύριες αιτίες της σημερινής δεινής οικονομικής κατάστασης του εν λόγω κλάδου είναι οι εξής:

- Διεθνής Οικονομική Κρίση: Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι ο τομέας των ακινήτων στην Κύπρο στηρίχτηκε σε μεγάλο βαθμό στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων (Ρώσους, Άγγλους), με την έναρξη της Διεθνούς οικονομικής κρίσης το 2008, οι πρώτες επιπτώσεις διαφάνηκαν και στην κυπριακή αγορά με την μείωση των ξένων επενδύσεων.
- Ύφεση της Κυπριακής Οικονομίας: Τα τελευταία 5 χρόνια η Κυπριακή οικονομία βρίσκεται σε φάση ύφεσης, άρα και οι επιμέρους οικονομικοί κλάδοι επηρεάζονται αρνητικά. Η κρίση που ξεκίνησε το 2008 στην Κύπρο δημιούργησε φαύλο κύκλο, βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη και αφήνει τα σημάδια της στην αγορά ακινήτων και κατασκευών, είτε αυτή αποτελούσε μέρος του προβλήματος είτε όχι. Ενδεικτική της πτώσης των επενδύσεων στις κατασκευές στην Κύπρο είναι και η φθίνουσα πορεία του αριθμού των αδειών οικοδομής.
- Μείωση Εσωτερικής Ζήτησης: Υπάρχει έλλειψη αγοραστικού ενδιαφέροντος από την πλευρά των νοικοκυριών και σημαντική μείωση της ζήτησης οικιστικών μονάδων λόγω της αυξημένης αβεβαιότητας για την απασχόληση των νοικοκυριών και τα μελλοντικά τους εισοδήματα. Η μειωμένη ζήτηση συνδέεται επίσης με τις προσδοκίες των νοικοκυριών για περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών των κατοικιών.

- Φορολογικές Ρυθμίσεις: Η εφαρμογή του Φόρου Ακινήτων, σε συνδυασμό με την επικείμενη αύξηση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων, αυξάνουν το κόστος κατοχής περιουσίας.
- Κρατικές Αποφάσεις: Λόγω των μέτρων λιτότητας που εφαρμόζει το Κράτος (Μνημόνιο), έχει παγοποιηθεί η Ενιαία Κρατική Στεγαστική Πολιτικής που στήριζε τις ειδικές ομάδες πληθυσμών (εκτοπισθέντες, χαμηλές εισοδηματικές τάξεις) για απόκτηση κατοικίας, περιορίζοντας σε μεγάλο βαθμό την ιδιωτική πρωτοβουλία ανέγερσης κατοικιών. Επίσης, υπάρχει έλλειψη δημοπράτησης νέων δημόσιων έργων υποδομής.
- Γραφειοκρατία: Μια σημαντική αδυναμία της Κυπριακής αγοράς είναι η αδυναμία αντιμετώπισης της γραφειοκρατίας από τις Δημόσιες Υπηρεσίες. Συγκεκριμένα καταγράφονται σημαντικές καθυστερήσεις σε σχέση με την έκδοση αδειών και τίτλων ιδιοκτησίας, η ύπαρξη μεγάλου αριθμού υποχρεωτικών από το νόμο διαδικασιών (εκπόνηση περιβαλλοντικών μελετών, το πιστοποιητικό μηχανικού, ενεργειακό πιστοποιητικό κ.λπ.), και η ύπαρξη ασάφειας των πολεοδομικών κανονισμών. Ο υψηλός βαθμός γραφειοκρατίας αποθαρρύνει τη ζήτηση και συχνά αποτρέπουν την ολοκλήρωση συμφωνιών με ενδιαφερόμενους επενδυτές από το εξωτερικό.
- Τραπεζική Κρίση και Εφαρμογή Κακών Πρακτικών: Η μεγάλη τραπεζική κρίση που έπληξε την Κύπρο που είχε ως αποτέλεσμα το κούρεμα καταθέσεων, τη συρρίκνωση του τραπεζικού συστήματος (κλείσιμο Λαϊκής Τράπεζας) και τη φυγή μεγάλου αριθμού καταθέσεων. Μέχρι και το 2010, οι τράπεζες χορηγούσαν στεγαστικά δάνεια που υπερέβαιναν σε σημαντικό αριθμό των περιπτώσεων το 100% της αξίας του ακινήτου, ενώ τις πλείστες των περιπτώσεων δεν εφαρμόζα αυστηρό έλεγχο σε σχέση με την δυνατότητα από πλευράς των δανειοληπτών να εξυπηρετούν το δάνειο τους. Αποτέλεσμα αυτών των κακών πρακτικών είναι η συγκέντρωση στα τραπεζικά ιδρύματα μεγάλου αριθμού επισφαλών δανείων (μη εξυπηρετούμενα) που ξεπερνούν το 50% των δανείων. Η τραπεζική κρίση σε συνδυασμό με την υψηλή συγκέντρωση μη εξυπηρετούμενων δανείων περιορίζουν σε μεγάλο βαθμό την δυναμική των τραπεζών και τους στερούν το δικαίωμα για παραχώρηση νέων στεγαστικών και άλλων δανείων.
- Χαμηλός Βαθμός Παραχώρησης Στεγαστικών Δανείων και Υψηλά Δανειστικά Επιτόκια: Οι επιπτώσεις της παρούσας δημοσιονομικής κρίσης για το εγχώριο χρηματοπιστωτικό σύστημα (έλλειψη ρευστότητας) και η εφαρμογή αυστηρότερων κανονισμών έχουν καταστήσει τις εμπορικές τράπεζες πιο προσεκτικές και επιφυλακτικές ως προς τη χορήγηση στεγαστικών δανείων, καθώς αυτές ζητούν πρόσθετες εγγυήσεις προκειμένου

να χορηγήσουν νέα στεγαστικά δάνεια. Επιπλέον, μια αποτρεπτική παράμετρος παραχώρησης στεγαστικών δανείων είναι η διατήρηση υψηλών στεγαστικών δανειστικών επιτοκίων που αποθαρρύνουν τους υποψήφιους αγοραστές για εξασφάλιση δανείου.

- Διαρθρωτικές Αδυναμίες του Τομέα Ακινήτων: Η δημιουργία της Φούσκας ακινήτων (αύξηση τιμών και κατοικιών) και η υπερδιόγκωση του τομέα ακινήτων με μεγάλο αριθμό μη ικανών επαγγελματιών. Ως αποτέλεσμα του γεγονότος αυτού οι επιχειρήσεις του τομέα και ειδικότερα το παραγόμενο προϊόν αντιμετωπίζουν τα εξής προβλήματα:
  1. Ανάληψη επενδυτικών πρωτοβουλιών χωρίς να αντιλαμβάνονται το υψηλό ρίσκο και τις πραγματικές ανάγκες της αγοράς και ως εκ τούτου να βρίσκονται εκτεθειμένοι στα τραπεζικά ιδρύματα και ανήμποροι να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους προς αυτές.
  2. Δημιουργία μεγάλου πλεονάσματος οικιστικών και άλλων αναπτύξεων (πέραν των 50 χιλιάδων αναπτύξεων).
  3. Μεγάλος αριθμός αναπτύξεων δεν διαθέτουν άδειες, παρουσιάζουν κακοτεχνίες και αυθαιρεσίες με αποτέλεσμα να μην μπορούν να εξασφαλίζουν τίτλους ιδιοκτησίας. Σημειώνεται ότι μεγάλος αριθμός εξ αυτών έχει πουληθεί με αποτέλεσμα οι επιχειρηματίες να μένουν εκτεθειμένοι.
  4. Χαμηλή ρευστότητα από πλευράς των επιχειρήσεων ανάπτυξης γης στοιχείο που τους αναγκάζει στην μείωση των τιμών σε πολύ χαμηλά επίπεδα και σε πολλές περιπτώσεις κάτω του κόστους.
- Κακή Ψυχολογία: Τέλος, σημαντικός παράγοντας, η σημασία του οποίου δεν θα πρέπει να υποβαθμίζεται, είναι η κακή ψυχολογία που επικρατεί στην αγορά ακινήτων. Αυτή έχει επηρεαστεί από το φόβο μιας εντονότερης ύφεσης, η οποία πιθανόν να οδηγήσει σε αύξηση της ανεργίας και περαιτέρω συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας.

### **3.6 Επιπτώσεις στην Οικονομία από την Κρίση του Τομέα Ακινήτων**

Όπως αναφέρθηκε στα προηγούμενα υποκεφάλαια, ο Τομέας Ακινήτων στην Κύπρο γνώρισε σημαντική ανάπτυξη την περίοδο 2000-2009 που συνέφερε σημαντικά οικονομικά και κοινωνικά οφέλη στην Κυπριακή οικονομία. Από το 2009 μέχρι και σήμερα ο τομέας παρουσιάζει μια φθίνουσα πορεία και σημαντικά προβλήματα τα οποία καλείται να αντιμετωπίσει για να μπορέσει να ανακάμψει.

Η κρίση του τομέα ακινήτων λόγω της δυναμικής τους, επέφερε και σημαντικές επιπτώσεις τόσο για τον ίδιο τον κλάδο, όσο και για την τοπική οικονομία. Στην συνέχεια παρουσιάζονται οι βασικές επιπτώσεις της κρίσης του τομέα των ακινήτων:

- Μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνταν στον κλάδο των κατασκευών και ανάπτυξης γης, αλλά και βιοτεχνίες και βιομηχανίες που έχουν άμεση ή έμμεση σχέση με τις κατασκευές, έχουν παύσει την οικονομική τους δραστηριότητα.
- Ο τερματισμός λειτουργίας υποστατικών του κλάδου και η μείωση του κύκλου εργασιών τους, οδήγησε στην μείωση της απασχόληση και συνάμα την αύξηση του αριθμού των ανέργων. Ο αριθμός των ανέργων καταγράφει μια αυξητική τάση από το 2009, με αποτέλεσμα το 2013 ο αριθμός του να ανέρχεται σε 7.263 άτομα. Σημειώνεται ότι η μείωση της απασχόλησης καταγράφεται και σε εργασίες σχετικές με τον κλάδο των κατασκευών, όπως π.χ. μεσιτικά γραφεία, λατομεία, δικηγόροι, εταιρίες εξοπλισμού οικιών κ.λπ.
- Η ύπαρξη σημαντικού αποθέματος αδιάθετων κατοικιών προς πώληση, σε συνδυασμό με την ασθενή ζήτηση στην αγορά ακινήτων στην περίοδο της κρίσης, έχει οδηγήσει τις επιχειρήσεις ανάπτυξης γης σε στάση αναμονής ως προς την ανάληψη νέων επενδυτικών πρωτοβουλιών. Οι επιχειρήσεις ανάπτυξης γης έχοντας στην κατοχή τους μεγάλο αριθμό ακινήτων προς πώληση, περιόρισαν δραστικά την έκδοση νέων οικοδομικών αδειών, ευελπιστώντας μάλιστα, κυρίως στα πρώτα έτη της κρίσης (2008-2011), ότι έτσι θα μπορούσαν να περιορίσουν την πτώση των τιμών. Καθώς όμως η φορολογική επιβάρυνση και η ύφεση στην αγορά σταδιακά εντάθηκαν, η σχετική ανθεκτικότητα των τιμών υποχώρησε και η έκδοση νέων οικοδομικών αδειών περιορίστηκε έντονα.
- Δημιουργία μεγάλου αριθμού οικιστικού αποθέματος λόγω της υπερβολικής προσφοράς και της χαμηλής ζήτησης. Παράγοντες της κυπριακής αγοράς ακινήτων εκτιμούν ότι λόγω της υπερβολικής αύξησης της προσφοράς τα προηγούμενα χρόνια ο αριθμός των αδιάθετων νεόδμητων κατοικιών κυμαίνεται σταθερά πέραν των 50.000 παγκύπρια. Επίσης, μεγάλος είναι ο αριθμός και των οικιστικών και άλλων μονάδων που δεν έχουν ολοκληρωθεί είτε λόγω της κήρυξης πτώχευσης των επιχειρήσεων ή και της έλλειψης ρευστότητας.
- Έντονη μείωση του όγκου της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, ενώ ανάλογη είναι και η μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες.
- Καταγράφονται σημαντικές μειώσεις των τιμών των κατοικιών (διόρθωση τιμών λόγω της μεγάλης αύξησης που καταγράφηκε τα προηγούμενα χρόνια), που από την μια συμβάλει

στην αύξηση της ζήτησης. Ωστόσο, η διόρθωση των τιμών δεν είναι ευπρόσδεκτη από την πλευρά των παλαιότερων αγοραστών κατοικιών, που έχουν χρηματοδοτήσει την αγορά της κατοικίας τους με ενυπόθηκα δάνεια, καθώς το περιουσιακό στοιχείο, που είχαν αγοράσει με δανεισμό θα έχει πλέον μικρότερη αξία σε σχέση με το ύψος του δανείου, το οποίο οι εν λόγω αγοραστές δεν έχουν εξ ολοκλήρου αποπληρώσει (γνωστότερο στην βιβλιογραφία ως φαινόμενο "negative equity"). Επιπλέον, σε περίπτωση διόρθωσης των τιμών οι τράπεζες θα δουν την αξία των εμπράγματων εξασφαλίσεων των ενυπόθηκων δανείων που έχουν χορηγήσει να υποχωρεί, το οποίο σημαίνει ότι σε ενδεχόμενη χρεοκοπία των δανειοληπτών, οι τράπεζες θα πρέπει να εγγράψουν ζημιά στους ισολογισμούς τους. Για το σκοπό αυτό τα τραπεζικά ιδρύματα αναγκάζονται να κάνουν επανεκτιμήσεις των ενυπόθηκων δανείων ώστε να ανταποκρίνονται στις σημερινές αξίες και οι δανειζόμενοι αναγκάζονται να αυξάνουν τις τραπεζικές τους εγγυήσεις.

- Η μείωση των πωλήσεων ακινήτων οδήγησε στην μείωση των εσόδων για το κράτος (μεταβιβαστικά έγγραφα, ΦΠΑ, φορολογίες κερδών κ.α.), και επιπλέον αύξησε τα έξοδα του, λόγω της ανάγκης καταβολής ανεργιακού εισοδήματός, καθώς και οικονομικής στήριξης των μακροπρόθεσμων ανέργων.
- Η πτώση των τιμών των ακινήτων σχετίζεται και με την εξέλιξη της οικοδομικής και γενικότερης οικονομικής δραστηριότητας. Μάλιστα, η σχέση μεταξύ τιμών των ακινήτων και οικονομικής δραστηριότητας είναι αμφίδρομη. Οι τιμές των ακινήτων επιδρούν θετικά στην οικονομική δραστηριότητα, κυρίως μέσω των νέων επενδύσεων σε κατοικίες (λόγω αύξησης της κερδοφορίας) και της μεγαλύτερης κατανάλωσης (λόγω αύξησης του πλούτου των νοικοκυριών). Λόγω της μεγάλης συμμετοχής του κλάδου των κατασκευών στο ΑΕΠ, η συνεχιζόμενη συρρίκνωση του κλάδου οδηγεί και σε χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης και για την κυπριακή οικονομία.
- Εκτιμάται ότι η περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών των οικιστικών ακινήτων θα συμβάλει καθοριστικά στην απορρόφηση μέρους της υπάρχουσας υπερβάλλουσας προσφοράς, καθώς και γενικότερα στον εξορθολογισμό της κτηματαγοράς, επειδή ο ικανός, σωστά πληροφορημένος δυνητικός αγοραστής μπορεί να διακρίνει τις επενδυτικές ευκαιρίες και να τις εκμεταλλευθεί.
- Τέλος, η κρίση του τομέα θα συμβάλει στην αύξηση του επιπέδου επαγγελματισμού για τις επιχειρήσεις που θα καταφέρουν να αντέξουν δίνοντας τους την δυνατότητα να βελτιώσουν το παραγόμενο προϊόν και να βελτιώσουν την φήμη τους σε τοπικό και διεθνές επίπεδο.

## **Κεφάλαιο 4<sup>ο</sup> : Οι Διεθνείς Εξελίξεις και η Σχέση τους με τον Τομέα Ακινήτων**

Ο ρόλος της αγοράς ακινήτων διαφέρει από χώρα σε χώρα, αφού κάθε οικονομία αντιμετωπίζει διαφορετικές προκλήσεις και προβλήματα. Στη διάρκεια της διεθνούς κρίσης που είχε αφετηρία το 2008 και τις ΗΠΑ, η αγορά ακινήτων έπαιξε έναν ιδιαίτερο ρόλο, αφού αποτέλεσε την γενεσιουργή αιτία, η οποία στη συνέχεια επεκτάθηκε και σε στις υπόλοιπες αναπτυγμένες οικονομίες της Ευρώπης με διαφορετική ένταση και επιπτώσεις σε κάθε περίπτωση (Σαμπανιώτης Θ. και Χαρδούβελης Γ., 2012). Επίσης, η αγορά κατοικίας συνδέεται άμεσα με τον οικονομικό κύκλο με μια αμφίδρομη σχέση μέσω επενδύσεων, κατανάλωσης και δανεισμού, ενώ επηρεάζει και τη σταθερότητα του χρηματοπιστωτικού συστήματος (Χαρδούβελης Γ, 2009).

Στις ΗΠΑ από τις αρχές του 2000 μέχρι και το 2009 καταγράφηκε μια ραγδαία ανάπτυξη του τομέα των ακινήτων που είχε ως αποτέλεσμα και την αύξηση των τιμών των ακινήτων και κυρίως των κατοικιών. Η υπερτίμηση (“φούσκα”) και η μετέπειτα πτώση των τιμών των ακινήτων σε πολλές αμερικανικές πολιτείες, σε συνδυασμό με τα πολλαπλά παράγωγα χρηματοοικονομικά προϊόντα που είχαν δομηθεί σε μορφή αντεστραμμένης πυραμίδας με βάση τις τιμές αυτές, και μάλιστα επί δανείων χαμηλής εξασφάλισης, οδήγησαν σε ένα ντόμινο πανικού και έλλειψης ρευστότητας στην τραπεζική αγορά, που σε συνδυασμό με την υψηλή μόχλευση, προξένησε την παρ’ ολίγον κατάρρευση του αμερικανικού χρηματοπιστωτικού συστήματος και τη μετέπειτα ύφεση (Σαμπανιώτης Θ. και Χαρδούβελης Γ., 2012). Οι αξίες των κατοικιών αυξήθηκαν μέσω του δανεισμού των νοικοκυριών και μάλιστα πολλές φορές με δάνεια στα οποία οι δανειζόμενοι πλήρωναν αρχικά μόνο τον τόκο ή χωρίς οι τράπεζες να έχουν πλήρεις εξασφαλίσεις. Οι τράπεζες δεν έδειξαν εγκράτεια, τιτλοποιούσαν και πωλούσαν σε τρίτους τα δάνεια. Οι δε τιτλοποιήσεις των στεγαστικών δανείων ξεπέρασαν την παραδοσιακή τους απλή διάρθρωση και πήραν τη μορφή πολύπλοκων και αδιαφανών δομημένων ομολόγων. Σημαντικό ιστορικό γεγονός της δεκαετίας αυτής ήταν η πτώχευση της Lehman Brother τον Σεπτέμβριο 2008, με αποτέλεσμα οι συνθήκες ανάπτυξης να αντιστραφούν και να πυροδοτηθεί η κρίση.

Στην Ιρλανδία, το σκάσιμο της “φούσκας” στην αγορά ακινήτων προκάλεσε τη χρεοκοπία των μεγαλύτερων τραπεζών της χώρας, οι οποίες ήταν ιδιαίτερα εκτεθειμένες στη στεγαστική πίστη. Για τη διάσωση των ιρλανδικών τραπεζών απαιτήθηκαν κρατικά κεφάλαια ύψους 62,8

δισεκ. ευρώ ή 40,2% του ΑΕΠ μέχρι τα μέσα του 2011. Αποτέλεσμα αυτού ήταν να εκτοξευθεί το δημόσιο χρέος της χώρας σε μη βιώσιμα επίπεδα. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2007 το χρέος της Κυβέρνησης ήταν μόλις 24,8% του ΑΕΠ, ενώ εκείνη τη χρονιά η χώρα είχε δημοσιονομικό πλεόνασμα 0,06% του ΑΕΠ. Σε αντιδιαστολή, τρία χρόνια μετά την κρίση, το 2010, τα μεγέθη αυτά εκτινάχθηκαν στο 92,5% και το -31,2% του ΑΕΠ αντίστοιχα με αποτέλεσμα την αναπόφευκτη προσφυγή της χώρας στη βοήθεια από το ΔΝΤ και την ΕΕ.

Επίσης, και στην περίπτωση της Ισπανίας, τα προβλήματα στην αγορά ακινήτων έθεσαν τη χώρα σε τροχιά ύφεσης. Στα πρώτα χρόνια της κρίσης, οι μεγάλες ισπανικές τράπεζες δεν επηρεάστηκαν από την πτώση της αγοράς ακινήτων λόγω κυρίως των μέτρων που είχαν εξαναγκαστεί από τον επόπτη τους να λάβουν (κεντρική τράπεζα). Έτσι, η “φούσκα” ακινήτων δεν τις επηρέασε άμεσα, παρά μόνο τις μικρές τράπεζες, τις γνωστές cajas. Η κρίση άρχισε να επηρεάζει εμφανώς τις μεγάλες ισπανικές τράπεζες το 2012, καθώς αυξανόταν το προβληματικό δανειακό χαρτοφυλάκιό τους στην επιχειρηματική στεγαστική πίστη, η παρούσα αξία του ενεργητικού τους συνέχισε να μειώνεται και η χρηματοδότηση του ενεργητικού αυτού να δυσχεραίνεται, με αποτέλεσμα τόσο τη συρρίκνωση της ρευστότητας των τραπεζών όσο και τη σταδιακή μείωση των ιδίων κεφαλαίων τους, σε σημείο που να μην καλύπτονται πλέον οι ελάχιστοι δείκτες εποπτικών κεφαλαίων για πολλές τράπεζες. Στην Ισπανία, κύριο πρόβλημα ήταν και είναι η χαμηλή ανταγωνιστικότητα, η οποία κατέστησε την οικονομία ευάλωτη σε εξωτερικές αρνητικές διαταράξεις, όπως αρχικά αυτή της διεθνούς χρηματοοικονομικής κρίσης και ακολούθως της κρίσης χρέους της Ευρωζώνης. Η χαμηλή ανταγωνιστικότητα, σε συνδυασμό με τη διεθνή χρηματοοικονομική κρίση και την εγχώρια κρίση στην αγορά ακινήτων, δημιούργησε μεγάλα προβλήματα στην ισπανική οικονομία, με αποτέλεσμα η ανεργία να εκτοξευθεί από 8,3% το 2007 στο 23,1% στο τέλος του 2011.

Σε αντίθεση με την Ιρλανδία και την Ισπανία, η αγορά ακινήτων δεν αποτέλεσε την κύρια αιτία των οικονομικών προβλημάτων που αντιμετώπισαν οι υπόλοιπες οικονομίες της Ευρωζώνης που βρίσκονται στο επίκεντρο της εξελισσόμενης κρίσης. Συγκεκριμένα, οι οικονομίες της Ελλάδος και της Πορτογαλίας αντιμετωπίζουν κυρίως προβλήματα χαμηλής ανταγωνιστικότητας.

Στην Πορτογαλία, η διεθνής κρίση βρήκε την οικονομία ήδη σε στασιμότητα, με την πορτογαλική οικονομία από τις αρχές της προηγούμενης δεκαετίας και την είσοδό της στην νομισματική ένωση να κινείται με χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης. Το ΑΕΠ αυξανόταν κατά μέσο όρο 1,5% την περίοδο 2000-2007. Το δημόσιο χρέος, αν και δεν ήταν από τα



υψηλότερα της Ευρωζώνης, αυξανόταν συνεχώς, από 48,4% το 2000 σε 68,3% το 2007 (107,8% το 2011).

Στην Ελλάδα, οι αδυναμίες της οικονομίας της οφείλονται στα σημαντικά ελλείμματα του ισοζυγίου τρεχουσών συναλλαγών και στις δημοσιονομικές ανισορροπίες (δημόσια ελλείμματα και χρέος). Οι κυριότερες αδυναμίες της ελληνικής οικονομίας είναι η χαμηλή της ανταγωνιστικότητα και η οργανωτική ανεπάρκεια του ελληνικού κράτους. Η αγορά ακινήτων δεν προκάλεσε την κρίση. Η ελληνική οικονομία αντιμετωπίζει σήμερα ένα φαινομενικό αδιέξοδο, που οφείλεται στις χρόνιες μακροοικονομικές ανισορροπίες και στην ανεπάρκεια της ασκούμενης οικονομικής πολιτικής επί δεκαετίες. Υψηλά είναι και το δημόσιο και το εξωτερικό χρέος της Ελλάδας, καθώς αποτελούν διαχρονική συσσώρευση των αντίστοιχων ετήσιων ελλειμμάτων. Βεβαίως, αυτές δεν είναι οι μόνες διαρθρωτικές αδυναμίες της ελληνικής οικονομίας. Για παράδειγμα, η ανεργία στην Ελλάδα παρέμενε σε υψηλά επίπεδα, ιδίως ανάμεσα στους νέους και τις γυναίκες, πολύ πριν από την κρίση και παρά τους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης. Η υψηλή ανεργία και η χαμηλή απασχόληση συμβαδίζουν και με μεγάλη ανισότητα ως προς την κατανομή του πλούτου. Η ανάγκη διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων στο δημόσιο τομέα γίνεται εμφανής και από το ότι οι κοινωνικές παροχές επιδρούν ελάχιστα στα ποσοστά κινδύνου φτώχειας. Η αδυναμία αντιμετώπισης της κρίσης και αναχρηματοδότησης του χρέους οδήγησε και την Πορτογαλία, όπως και την Ελλάδα και την Ιρλανδία, στην προσφυγή για βοήθεια από το ΔΝΤ και την ΕΕ.

## **Κεφάλαιο 5<sup>ο</sup> : Ενέργειες και Πρωτοβουλίες για Ανάκαμψη του Τομέα Ακινήτων**

Ο Τομέας Ακινήτων αποτέλεσε μετά την Τουρκική Εισβολή έναν από τους βασικούς πυλώνες ανάδειξης της Κυπριακής οικονομίας. Τα τελευταία χρόνια λόγω της διεθνούς οικονομικής κρίσης και των ενδογενών λανθασμένων οικονομικών και δημοσιονομικών αποφάσεων (η διάσωση του τραπεζικού συστήματος και η κρίση δημόσιου χρέους), έχουν επηρεάσει σημαντικά τον τομέα (κατασκευαστικό - κτηματομεσιτικό) και έχουν συμβάλει στην συρρικνώσει σε εξαιρετικά μεγάλο βαθμό, οδηγώντας έτσι στην ανεργία μεγάλο αριθμό εργαζομένων, μειώνοντας τη συμμετοχή στο ΑΕΠ καθώς και άλλα αρνητικά αποτελέσματα που αναφέρθηκαν σε προηγούμενα κεφάλαια. Ωστόσο, η σπουδαιότητα αυτού του συγκεκριμένου Τομέα για την οικονομία της χώρας είναι τεράστια και είναι βέβαιο πως δεν πρέπει να αφεθεί στη τύχη του. Η ανάκαμψη του Τομέα (και ειδικότερα των κατασκευών) θα δημιουργήσει συνθήκες για επιστροφή της χώρας σε τροχιά ανάπτυξης, θα βελτιώσει τα οικονομικά μεγέθη και θα δημιουργήσει μεγάλο αριθμό θέσεων εργασίας. Για την ανάκαμψη του τομέα , χρειάζεται ένας ορθολογικός σχεδιασμός, ο οποίος θα λαμβάνει υπόψη τα λάθη του παρελθόντος και θα φροντίσει, όχι απλώς να τα αποφύγει, αλλά και να δημιουργήσει νέες συνθήκες υγιούς ανάπτυξης του .

Επομένως, οι βασικότερες πρωτοβουλίες, που πρέπει να ληφθούν, με σκοπό την επικείμενη αναθέρμανση του Τομέα των Ακινήτων στην Κύπρο, αφορούν ενέργειες που θα πρέπει να προωθηθούν από το α) Κράτος, β) τα Τραπεζικά Ιδρύματα και γ) τις Κατασκευαστικές Εταιρείες και τις Εταιρείες Ανάπτυξη Γης.

### **A. Κρατικές Παρεμβάσεις**

Ίσως, ο κυριότερος παράγοντας που μπορεί να επηρεάσει θετικά την αγορά ακινήτων είναι η σταθεροποίηση και η ανάκαμψη της Κυπριακής οικονομίας. Επομένως, κρίνεται σκόπιμο όπως το Κράτος προχωρήσει στην επιτυχή υλοποίηση του Μνημονίου έτσι ώστε το συντομότερο δυνατό να μπορεί να εξέλθει στις αγορές για δανεισμό. Σε σχέση με την ανάκαμψη του τομέα το Κράτος θα πρέπει να προχωρήσει στα εξής:

## **1. Σταθερή Οικονομική Πολιτική για την Αγορά και Φορολογία Ακινήτων**

Μια από τις σημαντικές πρωτοβουλίες που έχει προχωρήσει η Δημόσια Υπηρεσία τα τελευταία χρόνια είναι η επανεκτίμηση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων με βάση τα σημερινά επίπεδα τιμών, επομένως αναμένεται να οδηγήσει σε σημαντικές αναπροσαρμογές της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, ιδίως σε περιοχές όπου η διαφορά αντικειμενικών-εμπορικών τιμών είναι μεγάλη, με αποτέλεσμα την αύξηση της ετήσιας φορολογία που καλούνται να πληρώσουν οι ιδιοκτήτες (Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας). Μια τέτοια αναπροσαρμογή θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να συνδυαστεί με εξορθολογισμό της φορολογίας των ακινήτων, στην κατεύθυνση τόσο της μείωσης της φορολογίας των μεταβιβάσεων όσο και της κατάργησης επιμέρους επιβαρύνσεων και της θέσπισης ή διατήρησης ενός πολύ μικρού αριθμού ενιαίων φόρων που θα αντικαταστήσουν το πλήθος των υπαρχόντων. Με τον τρόπο αυτό ο αγοραστής θα γνωρίζει εξ αρχής το ύψος του ποσού της φορολογίας που καλείται να πληρώσει σε ετήσια βάση. Οι μέχρι σήμερα κινήσεις του κράτους χαρακτηρίζονται από ασάφεια και αβεβαιότητα, στοιχεία που δεν καθιστούν τις συνθήκες ώριμες και ξεκάθαρες για επενδύσεις τόσο από κύριους αλλά και από ξένους. Οι νέες φορολογικές κλίμακες που μελετούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες θα πρέπει να ψηφιστούν από την Βουλή και αναμένεται να τύχουν εφαρμογή στο τρέχον φορολογικό έτος.

Η θέσπιση ενός σταθερού, λογικού και ορθολογικού φορολογικού πλαισίου, σχετικά με τα ακίνητα, θα αναθερμάνει την αγορά, θα προσελκύσει νέους επενδυτές και θα δώσει ώθηση στον τομέα. Επομένως, στην βάση αυτή θα πρέπει να προωθηθούν οι εξής ενέργειες:

- Μείωση των συντελεστών του φόρου μεταβίβασης.
- Θέσπισης ενός μοναδικού, ενιαίου φόρου για την ακίνητη περιουσία, ο οποίος θα μπορεί να διαφοροποιείται ανάλογα με τη χρήση του ακινήτου. Είναι σκόπιμος ο διαχωρισμός σε ακίνητα τα οποία μπορούν να αποφέρουν εισόδημα —και τα οποία μπορούν να φορολογηθούν με υψηλότερους συντελεστές— και σε εκείνα τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα σε δραστηριότητες παραγωγής και παροχής υπηρεσιών (βιομηχανικά, αποθήκες, ξενοδοχεία κ.ά.).

## **2. Αξιοποίηση της Κρατικής Ακίνητης Περιουσίας**

Το Δημόσιο θα πρέπει, μέσα στα επόμενα χρόνια, να επικεντρωθεί στη διαχείριση των κρατικών ακινήτων/τεμαχίων και κυρίως αυτών που βρίσκονται σε στρατηγικές τοποθεσίες

στις αστικές ή τουριστικές περιοχές. Με αυτή την ενέργεια θα αναζωογονηθεί το επενδυτικό περιβάλλον με την προσέλκυση κυρίως, ξένων επενδυτών (Αραβες, Ρώσους κ.α.). Αντίστοιχες ενέργειες έχουν γίνει και στο παρελθόν, ωστόσο λόγω κυρίως της γραφειοκρατίας και άλλων πολιτικών κολλημάτων, η υλοποίηση έργων δεν έγινε στο τέλος κατορθωτό.

### **3. Επανάρξη της Εφαρμογής της Ενιαίας Στεγαστικής Πολιτικής**

Εδώ και αρκετά χρόνια όλες, οι Κυβερνήσεις στηρίζουν τις Ειδικές Ομάδες πληθυσμού (εκτοπισθέντες, χαμηλά εισοδηματικές τάξεις κ.α.) με την εφαρμογή της Ενιαίας Στεγαστικής Πολιτικής (ΕΣΠ) για απόκτηση πρώτης κατοικίας. Ωστόσο, τα τελευταία 3 χρόνια η εφαρμογή της παγοποιήθηκε, λόγω της κακής οικονομικής κατάστασης του Κράτους και της εφαρμογής του Μνημονίου. Κρίνεται σκόπιμο η επικαιροποίηση και η επανάρξη της ΕΣΠ λαμβάνοντας υπόψη τα νέα οικονομικά δεδομένα τόσο του Κράτους αλλά και των νοικοκυριών, ενώ σημαντικό κρίνεται η συνεργασία του Κράτους με εταιρείες ανάπτυξης γης που διαθέτουν μεγάλο αριθμό απούλητων οικιστικών μονάδων (μικρές κατοικίες και διαμερίσματα) τα οποία θα μπορούν να παραχωρηθούν σε χαμηλές τιμές και με ειδικό καθεστώς αποπληρωμής σε δυνητικά δικαιούχους. Με αυτό τον τρόπο θα απορροφηθεί μεγάλος αριθμός απούλητων οικιστικών μονάδων, θα στηριχθούν οι επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, και θα στηριχθούν οι ευάλωτες και οι ευπαθείς ομάδες πληθυσμού. Το πρόβλημα για εφαρμογή κοινωνική πολιτικής από το Κράτος γίνεται εντονότερο λόγω της εφαρμογής του νόμου των εκποιήσεων.

### **4. Εφαρμογή Φορολογικών Ελαφρύνσεων και Σχεδίων Κινήτρων**

Σημαντική κρίνεται από πλευράς του Κράτους η άμεση θέσπιση φορολογικών ρυθμίσεων και κινήτρων που θα αφορούν τα εξής:

- Απαλλαγή της πρώτης κατοικίας από το φόρο μεταβίβασης και έκπτωση τόκων στεγαστικού δανείου για απόκτηση πρώτης κατοικίας.
- Φορολογική αμνηστία ή και παραχώρηση πολεοδομικών κινήτρων για επένδυση από επαναπατριζόμενα κεφάλαια, νοουμένου ότι θα επενδυθούν για την αγορά ακίνητης περιουσίας.
- Παροχή κινήτρων για την κατασκευή νέων βιοκλιματικών κτιρίων μέσω της διεύρυνσης φορολογικών εκπτώσεων για οικοδομικές παρεμβάσεις για ανακαινίσεις σπιτιών και

προγράμματα εξοικονόμησης ενέργειας (μείωση του ΦΠΑ, επιδότηση δανείου ή φορολογικές απαλλαγές).

- Επιστροφή του ΦΠΑ με συγκεκριμένους όρους όταν γίνεται αγορά πρώτης κατοικίας στην Κύπρο από μη ευρωπαίους.
- Τόνωση του ενδιαφέροντος ξένων επενδυτών για απόκτηση κατοικίας στην Κύπρο, μέσω της αναθεώρησης της υφιστάμενης πολιτικής και της παροχής αποτελεσματικών φορολογικών κινήτρων και εκπτώσεων.

## **5. Τροχοδρόμηση Αναπτυξιακών Έργων και Σχεδίων Χορηγιών που εμπίπτουν στα Συγχρηματοδοτούμενα Προγράμματα (2014-2020)**

Θα πρέπει να γίνει στροφή στη συντήρηση, αισθητική παρέμβαση και εξοικονόμηση ενέργειας στα υπάρχοντα, ιδιωτικά κτίρια, με συγκεκριμένα μέτρα και γενναία κίνητρα τα οποία μπορούν να προέλθουν από τα προγράμματα «ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΩ – ΑΝΑΒΑΘΜΙΖΩ ΣΤΙΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ, ΗΛΙΑΚΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ ΓΙΑ ΟΛΟΥΣ», «ΕΞΟΙΚΟΝΟΜΩ – ΑΝΑΒΑΘΜΙΖΩ ΣΤΙΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ» του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού τα οποία προβλέπεται να διαρκέσουν μέχρι το 2020.

Τέλος, σημαντική κρίνεται η έναρξη δημοπράτησης των μεγάλων αναπτυξιακών έργων που εμπίπτουν στα συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα της Προγραμματικής Περιόδου 2014-2020.

## **6. Μείωση της Γραφειοκρατίας και Εκσυγχρονισμός Θεσμικού Πλαισίου**

Με βάση τις προηγούμενες διαπιστώσεις, γίνεται φανερό ότι η ενίσχυση της ζήτησης της αγοράς ακινήτων προϋποθέτει μια σειρά παρεμβάσεων σε σχέση με την μείωση της γραφειοκρατίας, την αύξηση της διαφάνειας και την απλοποίηση του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου. Για την επίτευξη των προηγούμενων παραμέτρων προτείνονται τα εξής:

- Εφαρμογή του θεσμού της Ενιαίας Αρχής Ανάπτυξης και της Μονοθυριδικής Πρόσβασης (one-stop-shop).
- Θεσμοθέτηση της δεσμευτικής προκαταρκτικής πολεοδομικής άδειας (outline planning permission) η οποία θα δίνει τις βασικές παραμέτρους της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- Επανασύσταση της Ειδικής Τεχνικής Επιτροπής η οποία να χειρίζεται, να ερμηνεύει και να εισηγείται αλλαγές στις διάφορες νομοθεσίες και κανονισμούς που έχουν σχέση με την ανάπτυξη και εμπορία ακινήτων. Με τον τρόπο αυτό θα δίδεται μια και μοναδική ερμηνεία

των διαφόρων νόμων και έτσι θα αποφεύγονται τα προβλήματα και οι επί μέρους διαφορετικές ερμηνείες και παρερμηνείες που παρατηρούνται σήμερα,

- Απλοποίηση και παρακολούθηση των διαδικασιών έκδοσης αδειών και γρήγορή έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας.
- Μείωση του μεγάλου αριθμού των αναγκαίων αδειών που χρειάζεται να εξασφαλιστούν σε περίπτωση ανέγερσης ενός μεγάλου έργου (οργανωμένα γήπεδα γκολφ).

## **7. Δημιουργίας Ενιαίας Βάσης Δεδομένων**

Στην κατεύθυνση της ενίσχυσης της διαφάνειας στην αγορά ακινήτων και της διάχυσης των διαθέσιμων πληροφοριών, ως σημαντικής προϋπόθεσης προσέλκυσης ξένων κεφαλαίων και επενδύσεων, κρίνεται σκόπιμη η προώθηση της δημιουργίας μιας Ενιαίας Βάσης Δεδομένων σχετικά με τις πράξεις συναλλαγών, προσβάσιμης στο κοινό, στους επενδυτές και τους επαγγελματίες της αγοράς. Σημαντικό ρόλο στη δημιουργία και διαχείριση μιας τέτοιας βάσης δεδομένων μπορεί να διαδραματίσει και η Κεντρική Τράπεζα.

## **8. Οικονομικές Διευκόλυνσης του Κράτους**

Λόγω της οικονομικής κρίσης που διέρχεται ή Κύπρος και των αυστηρών μέτρων που πάρθηκαν για την εξυγίανση των τραπεζικών ιδρυμάτων ένα μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων του Τομέα Ακινήτων έχει πληγεί ανεπανόρθωτα, με αποτέλεσμα να κινδυνεύουν να παύσουν την λειτουργία τους. Για την στήριξη των συγκεκριμένων επιχειρήσεων προτείνεται η στήριξη τους από το Κράτος, μέσω της σταδιακής εξόφλησης των συσσωρευμένων οφειλών που οφείλουν προς αυτό.

## **9. Ορθολογιστική Εφαρμογή του Θεσμικού Πλαισίου Αφερεγγυότητας και Εκποιήσεων Ακίνητης Περιουσίας**

Μια βασική επιδίωξη του Κράτους, είναι η διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας του χρηματοπιστωτικού συστήματος το οποίο στη Κύπρο σήμερα αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα. Αυτά περιλαμβάνουν τη σοβαρή απειλή των μη εξυπηρετούμενων δανείων και την διατήρηση υψηλών δανειστικών επιτοκίων. Η αποκατάσταση της αξιοπιστίας των τραπεζικών ιδρυμάτων έχει ως αφετηρία την ομαλή λειτουργία τους και την διασφάλιση της εμπιστοσύνης των καταθετών. Για να επιτευχθεί αυτό, οι καταθέτες πρέπει να γνωρίζουν ότι οι τράπεζες κάνουν χρήσιμη διαχείριση των χρημάτων τους. Όπως για παράδειγμα η

παραχώρηση δανείων εκεί που οι οικονομικές δυνατότητες του δανειολήπτη ή η απόδοση των επενδύσεων των επιχειρήσεων διασφαλίζουν την εξυπηρέτηση τους.

Για την προστασία του καταθέτη στα τραπεζικά ιδρύματα, το Κράτος, παρέχει εγγυήσεις μέχρι €100.000, ενώ σαν ένα δεύτερο μέτρο πρόσφατα έχει ψηφίσει το θεσμικό πλαίσιο της αφερεγγυότητας και του νόμου περί εκποιήσεων. Μέσω της σωστής εφαρμογής των σχετικών νόμων, οι δανειολήπτες θα προστατεύονται ενώ οι Τράπεζες θα έχουν τη δυνατότητα να ανακτούν τα δάνεια που δίδουν όταν χάνεται η προοπτική εξυπηρέτηση τους. Επίσης, η εφαρμογή του νόμου θα δράσει ως αντικίνητρο για επιτήδειους δανειολήπτες που καταχρώνται τις αδυναμίες του υφιστάμενου συστήματος για να μην εξυπηρετούν τα δάνεια τους.

Ένας αποτελεσματικός νόμος εκποιήσεων μαζί με ένα σωστό νομοθετικό πλαίσιο αφερεγγυότητας θα παρέχουν ισχυρό κίνητρο τόσο στους δανειολήπτες όσο και στα τραπεζικά ιδρύματα να διαπραγματευτούν αποτελεσματικά τις αναδιαρθρώσεις δανείων, πράγμα που θα περιορίσει την ανάγκη τόσο των Τραπεζών, όσο και των δανειοληπτών να καταφεύγουν σε αυτές τις νομοθεσίες. Η διαχειρίσιμη έξοδος των τραπεζικών ιδρυμάτων μέσω των (stress tests), καθώς και η επιτυχή εφαρμογή των νόμων εκποιήσεων και αφερεγγυότητας θα θέσουν τις βάσεις για είσοδο του Τραπεζικού Συστήματος στην ομαλότητα με επιστροφή της εμπιστοσύνης των καταθετών και σταδιακή επίλυση του προβλήματος των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Τέλος, η σταδιακή επίλυση του προβλήματος των μη εξυπηρετούμενων δανείων θα δώσει την δυνατότητα στα τραπεζικά ιδρύματα να παραχωρήσουν νέα στεγαστικά δάνεια και μείωση των δανειακών επιτοκίων που θα συμβάλουν με την σειρά τους στην ανάκαμψη του τομέα των ακινήτων.

## **B. Τραπεζικές Παρεμβάσεις**

Ο Τραπεζικός Τομέας είναι ένας άλλος σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει την εύρυθμη λειτουργία της αγοράς/τομέα ακινήτων. Ο ρόλος των τραπεζών και της τραπεζικής διαμεσολάβησης είναι κομβικός και συνίσταται στη διοχέτευση, με ασφάλεια και χαμηλό κόστος, των διαθέσιμων αποταμιευτικών πόρων προς τις επενδύσεις στην αγορά αυτή (Nobili, A. and F. Zollino, 2012, Igan, D. and P. Loungani, 2012).

Όπως συνέβη στη Ισλανδία αλλά και Ιρλανδία, έτσι και στην Κύπρο ο τραπεζικός τομέας ήταν αυτός που είχε σημαντική συμβολή στην ύφεση της Κυπριακής οικονομίας. Προτού γίνει αναφορά στα μέτρα και ενέργειες που πρέπει να παρθούν από τα τραπεζικά ιδρύματα κρίνεται σκόπιμο όπως γίνει σύντομη αναφορά στα μέτρα που πάρθηκαν από την Κυβέρνηση της Ιρλανδίας για την αντιμετώπιση του κύριου προβλήματος που αντιμετώπιζαν οι τράπεζες που δεν ήταν άλλο από το υψηλό ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων όπως και στην περίπτωση της Κύπρου.

Στην Ιρλανδία, όπως και στην Κύπρο, η κυβέρνηση χρησιμοποίησε την χαμηλή φορολογία κερδών με σκοπό την προσέλκυση πολυεθνικών εταιρειών. Αυτό που χρειαζόνταν ήταν κτήρια και τράπεζες που να τις βοηθούν να διακινούν τα χρήματά τους. Έτσι, ενισχύθηκαν οι τράπεζες, οι μεσίτες, και οι κατασκευαστικές εταιρείες (που έχτισαν τα γραφεία των πολυεθνικών). Παράλληλα, το ιδιωτικό χρήμα που παρήγαγαν οι τράπεζες της Νέας Υόρκης, άρχισε να ρέει προς την Ιρλανδία ψάχνοντας για υψηλότερα επιτόκια (από τα χαμηλά που επικρατούσαν στην Αμερική). Κάπως έτσι γεννήθηκε η φούσκα των ακινήτων, των κατασκευαστικών εταιρειών, και των τραπεζών (Βαρουφάκης Γ., 2012).

Με την εμφάνιση της διεθνούς οικονομικής κρίσης το 2008, και την κατάρρευση του τραπεζικού συστήματος της Αμερικής, συμπαρασύρθηκαν και οι Ιρλανδικές τράπεζες που είχαν σημαντική αλληλεξάρτηση (συστημικές). Ως αποτέλεσμα των γεγονότων αυτών, οι τράπεζες της Ιρλανδίας δεν είχαν να πληρώσουν τους δανειστές τους, οι κατασκευαστές είδαν τις τραπεζικές τους πιστώσεις να κόβονται (και αναγκάστηκαν να αφήσουν ατελείωτα τα γιαπιά που έχτιζαν), οι οικοδόμοι απολύθηκαν, οι πολίτες δεν μπορούσαν να εξασφαλίσουν στεγαστικό δάνειο, οι πωλήσεις των ακινήτων κατέρρευσαν και έτσι, κατέρρευσαν και τα νοικοκυριά που κατέληξαν με στεγαστικά δάνεια μεγαλύτερα από την αξία του σπιτιού τους.

Η Ιρλανδική κυβέρνηση, για να στηρίξει την τοπική οικονομία εγγυήθηκε τις καταθέσεις αλλά και όλα τα χρέη των τραπεζών που άγγιζαν περίπου τα €400 δις, ενώ μεγάλο ποσοστό εξ αυτών αφορούσε δάνεια των πτωχευμένων κατασκευαστών. Σε δεύτερο στάδιο ίδρυσε μια Κρατική εταιρεία (ονομαζόμενη Bad Bank) που αγόρασε τα ακίνητα από τις τράπεζες με ένα μικρό ποσοστό της αξίας τους, για να απελευθερώσει τις τράπεζες από το βάρος αυτό και μετά σταδιακά να διαθέσει τα ακίνητα αυτά με κάποιο κέρδος. Έτσι επικράτησε η μεν «τράπεζα» να αγοράζει τα ακίνητα και να ονομάζεται Bad Bank (Η Κακή Τράπεζα) και αφού απαλλαγεί τα ακίνητα η υφιστάμενη τράπεζα και είναι πλέον «καθαρή» στις δικές τις «νέες» δραστηριότητες, να ονομάζεται Good Bank (Η Καλή Τράπεζα).



Η εταιρεία αυτή ονομάστηκε NAMA (National Assets Management Agency – Εθνικό Πρακτορείο Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων). Το Ιρλανδικό κράτος δανείστηκε €32 δις εκδίδοντας ομόλογα τα οποία τα παραχώρησε στην NAMA. Η NAMA, με την σειρά της, αντάλλαξε αυτά τα €32 δις ομολόγων με δάνεια εικονικής αξίας €73 δις. Σκοπός ήταν η NAMA να εκποιήσει τα εγγύα που είχαν δοθεί από τους κατασκευαστές στις τράπεζες, πουλώντας τα δηλαδή (τα περισσότερα ήταν οικόπεδα, μισοτελειωμένα ή άδεια κτήρια κλπ). Ωστόσο, έχοντας αναλάβει όλα αυτά τα σκουπίδια του ιδιωτικού τομέα, το Ιρλανδικό κράτος κατάρρευσε οικονομικά και αναγκάστηκε να καταφύγει στην Τρόικα, η οποία τους τα παραχώρησε με την ένταξη τους σε Μνημόνιο. Αποτέλεσμα αυτών των εξελίξεων η Ιρλανδική αγορά και οι εμπορικές αξίες των ακινήτων μειώθηκαν ενώ καταγράφηκαν περιπτώσεις όπου οι τιμές έχουν μειωθεί και πέραν του 90% της εμπορικής τους αξίας. Με σκοπό τη μείωση της προσφοράς ακινήτων, η Ιρλανδική κυβέρνηση τροποποίησε τις αναπτυξιακές ζώνες σε γεωργικές, και η NAMA παραχωρεί δάνεια για κατεδαφίσεις υφιστάμενων ατέλειωτων κτιρίων.

Το 2013, δύο χρόνια μετά την επιστροφή της οικονομίας της Ιρλανδίας στην ανάπτυξη, και έπειτα από γενναία και καινοτόμα μέτρα, άρχισε να ανακάμπτει η αγορά ακινήτων στη χώρα με την προσέλκυση ξένων επενδύσεων για επαγγελματικά ακίνητα.

Στην Κύπρο λόγω του μεγάλου τραπεζικού μεγέθους και της ανάγκης οικονομικής υποστήριξης της ενέργειας από το Κράτος τα συγκεκριμένα μέτρα δεν μπορούν να εφαρμοστούν ωστόσο με μια καλή συνεργασία και κατανόηση ανάμεσα στο Κράτος και τα Τραπεζικά Ιδρύματα μπορούν να βρεθούν οι αναγκαίες λύσεις για το κοινό καλό. Στα πλαίσια της συνεργασίας αυτής, στην συνέχεια παρουσιάζονται μια σειρά από ενέργειες που πρέπει να γίνουν από τα τραπεζικά ιδρύματα που θα συμβάλουν στην ανάκαμψη του τομέα των ακινήτων, στην προσέλκυση ξένων κεφαλαίων (μεγάλες σύνθετες τουριστικές και οικιστικές αναπτύξεις) και στην στήριξη της εγχώριας ζήτησης.

## **1. Αναδιάρθρωση και Εξυγίανση του Τραπεζικού Συστήματος**

Η εύρυθμη λειτουργία του Τομέα των Ακινήτων καθιστά αναγκαίο τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της χώρας να εφαρμόσουν με συνέπεια τις αναγκαίες εκείνες μεταρρυθμίσεις που θα οδηγήσουν στη ριζική αναδιάρθρωση και εξυγίανση τους ώστε να διασφαλιστεί η σωστή και συνεπής λειτουργία τους και να αποκατασταθεί έτσι η εμπιστοσύνη των πελατών και των

αγορών. Επομένως, οι τράπεζες θα πρέπει να προσαρμοστούν στις ραγδαίες εξελίξεις που απορρέουν από (Μαυρομούστακου Ε., 2014):

- τις νέες υποχρεωτικές και απαιτητικές εποπτικές οδηγίες αναφορικά με την κεφαλαιοποίηση των τραπεζών και τη διαχείριση των λειτουργικών και πιστωτικών κινδύνων, όπως επίσης και των κινδύνων αγοράς και ρευστότητας τους καθώς και των κανόνων εταιρικής διακυβέρνησης,
- την προβλεπόμενη χρηματοοικονομική συρρίκνωση και τη σμίκρυνση του μεγέθους του τραπεζικού συστήματος,
- την υλοποίηση της λεγόμενης τραπεζικής ένωσης/εποπτείας και της ευρωπαϊκής εγγύησης καταθέσεων,
- τις αυξανόμενες υποχρεώσεις για προσαρμογές και αναβαθμίσεις στον τομέα της τεχνολογίας και πληροφορικής,
- την αλλαγή στις προσδοκίες και τις ανάγκες των πελατών.

Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω, οι βασικές προτεραιότητες και ενέργειες των τραπεζικών ιδρυμάτων θα πρέπει να είναι:

- η θωράκιση της κεφαλαιακής επάρκειας τους, η οποία μετά την ανακεφαλαιοποίηση τους (που επιτεύχθηκε από κεφάλαια από την Τρόικα ή από τους καταθέτες με νομοθετική ρύθμιση ή από υφιστάμενους ή νέους μετόχους) θα επιτυγχάνεται κυρίως από την οργανική τους κερδοφορία και την ικανότητα τους να προσελκύσουν ιδιωτικά κεφάλαια,
- η σωστή διαχείριση της ρευστότητας τους,
- η εξυγίανση του δανειακού τους χαρτοφυλακίου, ιδιαίτερα μέσω της ενεργητικής διαχείρισης των καθυστερήσεων,
- ο αυστηρός έλεγχος των λειτουργικών εξόδων,
- η διαμόρφωση ισχυρότερων εταιρικών δομών και αλλαγή κουλτούρας σε συνδυασμό με την στελέχωση τους με πιο εξειδικευμένο προσωπικό,
- και τέλος η αυστηρή εφαρμογή των οδηγιών της Κεντρικής Τράπεζας που αφορούν στην ενίσχυση των πιστωτικών διαδικασιών (κανόνες χορήγησης νέων δανείων, διαχείριση καθυστερήσεων, υπολογισμός προβλέψεων, ανταλλαγή δεδομένων δανειοληπτών) καθώς και η ενίσχυση της εταιρικής διακυβέρνησης και του πλαισίου για την καταπολέμηση του ξεπλύματος παράνομου χρήματος.

Η υιοθέτηση των πιο πάνω ενεργειών σε συνδυασμό με την μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων (βλ. **Σημείο 2**) θα ενδυναμώσουν την εμπιστοσύνη και βιωσιμότητας του τραπεζικού συστήματος. Έτσι θα είναι σε θέση να καλύπτουν πιθανές ζημιές που μπορεί να προκύψουν από μη εξυπηρετούμενα δάνεια ή/και άλλες κακές επενδύσεις τους (π.χ. Ελληνικά ομόλογα), καθώς επίσης και τις συνήθειες ή και έκτακτες ανάγκες που προκύπτουν από εκροές καταθέσεων. Εδώ εμπίπτει και η εφαρμογή ενός Μηχανισμού Πρόληψης για έγκαιρη και προληπτική αναγνώριση ζημιών από μη εξυπηρετούμενα δάνεια και η λήψη μέτρων για έγκαιρη ανακεφαλαιοποίηση τους, όταν οι ζημιές φθάνουν σε σημείο που θα μπορούσαν να επηρεάσουν μεσοπρόθεσμα την ασφάλεια των καταθέσεων. Τέλος, το ρυθμιστικό και εποπτικό πλαίσιο των τραπεζών θα πρέπει να ενδυναμωθεί και να γίνει πολύ πιο αυστηρό και η Κεντρική Τράπεζα να ασκεί αυστηρότερο έλεγχο.

## **2. Μείωση των Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων και Ορθολογιστική Αξιοποίηση των Περιουσιών που θα Προκύψουν από τις Εκποιήσεις**

Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια αποτελούν τεράστιο πρόβλημα καθότι εγκυμονούν σοβαρούς οικονομικούς και κοινωνικούς κινδύνους, όπως για παράδειγμα είναι η εκποίηση της πρώτης κατοικίας, η αλλοίωση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των περιουσιών λόγω απόκτησης μεγάλων εκτάσεων γης από αλλοδαπούς και οι συνέπειες από την ενδεχόμενη πρόσθετη ανάγκη ανακεφαλαιοποίησης των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.

Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια μπορούν να χωριστούν σε δύο κατηγορίες ως ακολούθως:

- Στις τεράστιες δανειοδοτήσεις, οι οποίες είναι λίγες. Αυτές εξασφαλίζονται από μεγάλα ακίνητα τα οποία είναι ελκυστικά σε ξένους επενδυτές και ως εκ τούτου μπορούν να εκποιηθούν ευκολότερα.
- Στις μικρές δανειοδοτήσεις, οι οποίες είναι πολλές. Αυτές ως επί το πλείστον εξασφαλίζονται από προσωπικά περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένης της πρώτης κατοικίας.

Σε πρώτο στάδιο τα τραπεζικά ιδρύματα μέλημα τους θα πρέπει να είναι η εξεύρεση βιώσιμων τρόπων διακανονισμών δανείων μέσω της χρήσης περιόδου χάριτος ή και επιμήκυνση της περιόδου αποπληρωμής των βιώσιμων δανείων. Σε δεύτερο στάδιο θα πρέπει σε κάθε τραπεζικό ίδρυμα να συσταθούν Ομάδες Διαχείρισης και Αξιοποίησης Ακίνητων

(Εκτιμητών, Πολεοδομών, Αρχιτεκτόνων κ.α.), ώστε να μπορέσουν προχωρήσουν στην ορθολογιστική αξιοποίηση των περιουσιών που θα προκύψουν από τις εκποιήσεις.

Επομένως, κρίνεται σκόπιμο η άμεση εκμετάλλευση των μεγάλων ελκυστικών ακινήτων τα οποία είναι πιο ελκυστικά για ξένους επενδυτές. Η αξιοποίηση τους θα συμβάλει γρήγορα και ουσιαστικά στην επανεκκίνηση της οικονομίας και την απομόχλευση των δανειακών χαρτοφυλακίων των τραπεζών.

### **3. Μείωση Δανειστικών Επιτοκίων και Στήριξη των Αξιόπιστων Εταιριών του Τομέα των Ακινήτων**

Επίσης, κρίνεται αναγκαίο και απαραίτητο οι πιστώτριες τράπεζες να μειώσουν τα δανειστικά επιτόκια και να διευκολύνουν στην παρούσα δύσκολη οικονομική συγκυρία, τις αξιόπιστες εταιρείες του τομέα ακινήτων που έχουν πιστοποιημένα θετικό ιστορικό πιστοληπτικής αξιολόγησης. Οι κατασκευαστικές εταιρείες και οι εταιρείες ανάπτυξης γης, που αντιμετωπίζουν προσωρινό πρόβλημα ρευστότητας θα πρέπει να ξεκινήσουν σειρά ζητήσεων και διαβούλευσης με το σύνολο των πιστωτριών τραπεζών με σκοπό την αναχρηματοδότηση του υφιστάμενου βραχυπρόθεσμου δανεισμού τους. Μέσω της αναχρηματοδότησης και της ταυτόχρονης χορήγησης νέων κεφαλαίων κίνησης, θα μπορέσουν να τακτοποιήσουν τις ληξιπρόθεσμες οφειλές τους.

### **Γ. Κατασκευαστικές Εταιρείες και Εταιρείες Ανάπτυξης Γης**

Η ανάκαμψη του τομέα των ακινήτων δεν θα μπορούσε να επέλθει χωρίς και την εφαρμογή και την λήψη μέτρων από τις ίδιες τις επιχειρήσεις του τομέα. Οι ενέργειες αυτές αφορούν τα εξής:

#### **1. Εξωστρέφεια των Μεγάλων Κατασκευαστικών Εταιρειών**

Οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες όπως και στο παρελθόν (δεκαετία του 80) θα πρέπει να στραφούν στην ανάληψη έργων σε γειτονικές χώρες της Β. Αφρική και χώρες της Μέσης Ανατολής (Αραβικές χώρες), που δεν έχουν πληγεί σε μεγάλο βαθμό από την διεθνή οικονομική κρίση και προωθούν μεγάλα αναπτυξιακά έργα. Στις χώρες αυτές ήδη δραστηριοποιείται μεγάλος αριθμός κυπριακών κατασκευαστικών εταιρειών εδώ και αρκετά χρόνια διατηρώντας καλή φήμη, στοιχείο που είναι βοηθητικό για την δραστηριοποίηση και νέων εταιρειών.

## **2. Στροφή και Εξειδίκευση στις Νέες Τάσεις της Αγοράς**

Οι κατασκευαστικές εταιρείες δεδομένου της έλλειψης δημοπράτησης νέων δημοσίων έργων λόγω των περιορισμένων πιστώσεων από το Κράτος, θα πρέπει να στραφούν με μεγαλύτερη ένταση σε νέους, μη-κορεσμένους, τομείς δραστηριότητας (ενέργεια, διαχείριση ΧΥΤΑ και logistics) και να επιδιώξουν την προσέλκυση ξένων στρατηγικών επενδυτών. Επιπλέον, θα πρέπει να στραφούν στην κατασκευή νέων βιοκλιματικών κτιρίων (πράσινες κατασκευές) και τις ανακαινίσεις παλαιών κτιρίων ώστε να είναι ενεργειακά φιλικότερα.

Στο πλαίσιο αυτό, θα πρέπει να οργανωθεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα κατάρτισης των ειδικών του κλάδου με στόχο την επιμόρφωση σε θέματα ενεργειακής αναβάθμισης και κατασκευής βιοκλιματικών κτιρίων.

## **3. Αξιοποίηση του Τουριστικού Ρεύματος**

Η Κύπρος αποτελεί πόλο έλξης για μεγάλο αριθμό τουριστών επισκεπτών (Αγγλους και Ρώσους) ενώ με βάση την πρόσφατη απογραφή πληθυσμού (2011) περίπου το 20% του μόνιμου πληθυσμού είναι μη Κύπριοι. Διαχρονικά μεγάλο ποσοστό εξ αυτών επέλεξαν την Κύπρο για μόνιμη χώρα παραθερισμού και για αυτό έχουν αγοράσει και μόνιμες εξοχικές κατοικίες, ενώ ένα άλλο μεγάλο ποσοστό έχει επιλέξει την Κύπρο για την εξασφάλιση ευρωπαϊκού διαβατηρίου εκμεταλλευόμενοι τις εξαγγελίες των εκάστοτε κυβερνήσεων (Ρώσοι, Κινέζοι και Άραβες). Η φυσική ομορφιά της Κύπρου, οι κλιματολογικές συνθήκες και η ζεστασιά και η φιλοξενία των Κυπρίων προσελκύει κάθε χρόνο περίπου δυο εκατομμύρια τουρίστες. Μάλιστα, πολλοί από αυτούς, λόγω των ευνοϊκών κλιματολογικών συνθηκών επιθυμούν την αγορά παραθεριστικών κατοικιών.

Τα τελευταία έτη, η ζήτηση για αγορά τουριστικής κατοικίας στη Μεσόγειο είναι υψηλή. Οι αγοραστές προέρχονται κυρίως από τις χώρες της δυτικής και βόρειας Ευρώπης. Το Ηνωμένο Βασίλειο, η Ρωσία και οι Σκανδιναβικές χώρες έχουν μεγάλο μερίδιο της αγοράς. Πρόκειται για χώρες, όπου το βιοτικό επίπεδο είναι σχετικά υψηλό και οι κάτοικοί τους επιθυμούν την απόκτηση δεύτερης κατοικίας σε πιο εύκρατο κλίμα, όπως αυτό της Μεσογείου. Οι παραθεριστικές κατοικίες που προσφέρονται στην αγορά της Μεσογείου είναι κυρίως κατοικίες μέσα σε οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα ή και οργανωμένα γήπεδα γκολφ.

Πρόκειται για μεγάλο αριθμό κατοικιών συγκεντρωμένων σε έναν οικισμό, ο οποίος είναι σε σημαντικό βαθμό αυτόνομος. Υπάρχει σαφής προτίμηση προς αυτό το είδος κατοικιών, διότι προσφέρει ανέσεις και ευκολίες, καθώς και υψηλού επιπέδου παροχές υπηρεσιών. Τέτοιες είναι η φύλαξη του οικιστικού συγκροτήματος, η συντήρηση του περιβάλλοντος χώρου, η δυνατότητα χρήσεως κοινόχρηστων χώρων, όπως πισίνα και άλλοι χώροι φυσικών δραστηριοτήτων και αναψυχής, μεγάλος χώρος πρασίνου, κλπ.

Η ανάπτυξη της τουριστικής κατοικίας στην Κύπρο μπορεί να βοηθήσει στην ανάκαμψη τόσο του Τομέα Ακινήτων, προσελκύοντας επισκέπτες και επενδυτές από όλο τον κόσμο. Στο πλαίσιο αυτό οι κυβερνήσεις στην Κύπρο εξέδωσαν παλαιότερα αλλά και πρόσφατα πολεοδομικά κίνητρα για την ανάπτυξη μεγάλων τουριστικών αναπτύξεων (γήπεδα γκολφ και άλλα), τα οποία εκμεταλλεύτηκαν μεγάλες αναπτυξιακές εταιρείες. Τέτοιου τύπου αναπτύξεις έχουν ήδη λειτουργήσει με μεγάλη επιτυχία (κυρίως γήπεδα γκολφ στην Επαρχία Πάφου, Μαρίνα Λεμεσού), ωστόσο κάποια άλλα βρίσκονται σε αρχικό στάδιο αφού μόλις πρόσφατα έχουν εξασφαλίσει τις πολεοδομικές άδειες (π.χ. Μαρίνα Αγία Νάπας).

Επομένως, κρίνεται σκόπιμο όπως αυτές οι μεγάλες επιχειρήσεις που προωθούν τέτοια έργα θα πρέπει να ωριμάσουν τα έργα τους εξασφαλίζοντας όλες τις απαραίτητες άδειες και να προχωρήσουν στην προσέλκυση επενδύσεων από το εξωτερικό. Για την προώθηση τέτοιων μεγάλων έργων το Κράτος σε συνεργασία με τις ιδιοκτήτριες επιχειρήσεις θα πρέπει να προχωρήσουν στην θέσπιση οικονομικών κινήτρων και φοροαπαλλαγών όπως περιγράφηκαν πιο πάνω ώστε η Κύπρος να καταστεί πιο ανταγωνιστική από τις γειτονικές χώρες που προωθούν αντίστοιχες πρωτοβουλίες.

#### **4. Εκπόνηση Μελέτης Καταγραφής και Αξιολόγησης Κτιριακού Αποθέματος**

Όπως έχει αναφερθεί και πιο πάνω στο κεφάλαιο ανάλυσης του Τομέα Ακινήτων και του οικοδομικού αποθέματος εκτιμάται ότι ο αριθμός των κενών/μη αξιοποιημένων κατοικιών ανέρχεται γύρω στις 50.000. Για να μπορέσουν να παρθούν μέτρα για μελλοντική αξιοποίηση τους κρίνεται σκόπιμο όπως εκπονηθεί μια λεπτομερής μελέτης καταγραφή και αξιολόγησης τους έτσι ώστε να μελετηθούν διάφορα σενάρια αξιοποίησης τους. Η μελέτη αυτή θα πρέπει να χρησιμοποιήσει σύγχρονα μέσα αποτύπωσης τους στο χώρο (GIS) και οργάνωσης τους σε μορφή βάσης δεδομένων όπου ξεχωριστά για κάθε υποστατικό θα καταγράφεται το εμβαδό, ο αριθμός ορόφων, το έτος ανέγερσης, η φυσική του κατάσταση, εάν είναι νόμιμες και διαθέτουν τίτλο ιδιοκτησίας, κ.α.. Στην συγκεκριμένη μελέτη θα πρέπει να εμπλακούν ειδικοί

επιστήμονες (Αρχιτέκτονες, Πολεοδόμοι, Πολιτικοί Μηχανικοί, Εκτιμητές κ.α.), ιδιοκτήτες κατοικιών (Developers), τραπεζικά ιδρύματα και δημόσιες υπηρεσίες. Η πλήρης καταγραφή και αξιολόγηση του οικιστικού αποθέματος θα επιτρέπει σε ειδικές ομάδες τεχνοκρατών να προτείνει ολοκληρωμένες λύσεις αξιοποίησης τους που θα είναι επωφελής για όλα τα μέρη. Τέλος, σημαντικό κρίνεται στα πλαίσια της μελέτης όπως καταγραφούν και τα κτιριακά συγκροτήματα τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα κατασκευαστικά έργα ή και έχουν εγκαταλειφθεί για διάφορους λόγους (πτώχευση κατασκευαστριών εταιριών και άλλα).

## **5. Επαγγελματική Κατοχύρωση και Πιστοποίηση των Εταιριών Ανάπτυξης Γης (Developers)**

Με σκοπό την αποφυγή και μείωση των αδυναμιών που καταγράφηκαν στα πλαίσια της ανάλυση των αιτιών που οδήγησαν τον τομέα σε παρακμή και οφείλονται σε ενδογενείς παραμέτρους όπως είναι το χαμηλό επίπεδο επαγγελματισμού (μη εξειδικευμένο προσωπικό, μη εξασφάλιση αδειών κ.α.), θα πρέπει να καταρτιστεί ένας Φορέας εποπτείας και πιστοποίησης αντίστοιχος με αυτό του Συμβουλίου Εγγραφής και Ελέγχου Εργοληπτών Κύπρου. Ο Φορέας αυτός θα πιστοποιεί και θα εγκρίνει αυτούς που δραστηριοποιούνται με την ανάπτυξη γης (Developers) στην Κύπρο.

Μέσω του Φορέα αυτού θα βελτιωθεί το παραγόμενο προϊόν, βελτιώνοντας την φήμη και την αξιοπιστία του κλάδου και συνάμα θα προστατεύει τον αγοραστή. Επιπλέον, ο Φορέας αυτός θα παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες στα μέλη του σε σχέση με τις νέες τάσεις, το διεθνές ανταγωνιστικό περιβάλλον, την ορθολογιστική προώθηση των μεγάλων έργων στο εξωτερικό καθώς και ενέργειες βέλτιστης αξιοποίησης των περιουσιών μέσω της εκπόνησης εξειδικευμένων μελετών βιωσιμότητας.

## Κεφάλαιο 6<sup>ο</sup> : Συμπεράσματα

Η εργασία παρουσίασε τα βασικά χαρακτηριστικά και τις πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές του Τομέα Ακινήτων της Κύπρου συσχετίζοντας με τις πρόσφατες χρηματοοικονομικές εξελίξεις. Για την καταγραφή και ανάλυση των εξελίξεων αυτών χρησιμοποιήθηκαν στατιστικά στοιχεία, εξειδικευμένες εκθέσεις και επιστημονικά άρθρα και άλλα πρωτογενή στοιχεία που προέκυψαν από επαφές που έγιναν με φορείς που δραστηριοποιούνται στον τομέα των ακινήτων (επαγγελματικούς συλλόγους, κτηματομεσίτες, εταιρείες ανάπτυξης γης, κατασκευαστικές εταιρείες, συμβούλους ανάπτυξης γης κ.α.) μέσω προσωπικών συνεντεύξεων, σε συνδυασμό με την χρήση ερωτηματολογίου.

Από την πιο ανάλυση είναι σαφές ότι στην Κύπρο τα προηγούμενα χρόνια ο Τομέας των Ακινήτων είχε χαρακτηριστεί από μεγάλη άνθηση και σημαντική συνεισφορά στην Κυπριακή οικονομία αλλά, σε μία περίοδο γενικευμένης οικονομικής κρίσης θα ήταν αδύνατο να μείνει ανέπαφη. Το πρόβλημα γίνεται ακόμη μεγαλύτερο αν αναλογιστεί κανείς την πληθώρα των επαγγελμάτων κι επιχειρήσεων που είναι συνδεδεμένα με τον συγκεκριμένο τομέα, καθότι οι εργαζόμενοι σε αυτά αντιμετωπίζουν το φάσμα της ανεργίας ή της πτώσης του τζίρου τους και η πτώση αυτή του διαθέσιμου εισοδήματός τους αυξάνει τις συνέπειες της κρίσης με τον περιορισμό της ζήτησης σε όλους τους τομείς ανάπτυξης.

Με βάση τις επαφές και την ανάλυση στατιστικών δεδομένων, ο Τομέας των Ακινήτων έχει εισέλθει σε τροχιά έντονης ύφεσης από το τέλος του 2008 και εξακολουθεί να συρρικνώνεται, καθώς παραμένουν αρνητικές οι μεσοπρόθεσμες προσδοκίες. Σημαντική εξέλιξη που επηρέασε σε μεγάλο βαθμό στην συνεχιζόμενη συρρίκνωση του τομέα, ήταν τα δραματικά γεγονότα του Μαρτίου του 2013 που είχε ως αποτέλεσμα το κλείσιμο της Λαϊκής Τράπεζας, το κούρεμα των καταθέσεων και η αυστηρή εφαρμογή περιοριστικών μέτρων, που ουσιαστικά έρχονται πλήξει τον αιμοδότη και στυλοβάτη της Κυπριακής οικονομίας.

Οι κύριοι παράγοντες που εκτιμάται ότι θα επηρεάσουν τον τομέα τα επόμενα χρόνια είναι η πορεία της Κυπριακής οικονομίας (πραγματοποίηση των απαραίτητων διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων), οι διεθνείς οικονομικές εξελίξεις, η αβεβαιότητα των νοικοκυριών για την απασχόληση και τα μελλοντικά τους εισοδήματα, το κόστος δανεισμού και η δυνατότητα των τραπεζών να χρηματοδοτήσουν επενδυτές – ιδιώτες, και η ζήτηση από ξένους.



Η συνεχιζόμενη συρρίκνωση του Τομέα Ακινήτων επιβάλλει την άμεση λήψη μέτρων και ενεργειών για αναστροφή της αρνητικής πορείας, μέσω της ανάληψης πρωτοβουλιών από το Κράτος, τα Τραπεζικά Ιδρύματα καθώς και τους ίδιους τους επαγγελματίες του τομέα. Τα Μέτρα και Ενέργειες που θα πρέπει να παρθούν αφορούν την εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου πακέτου κινήτρων για την ανάπτυξη από πλευράς του Κράτους, ο εξορθολογισμός των φορολογιών, η μείωση της γραφειοκρατίας και η απλοποίηση των διαδικασιών, η εξυγίανση και αναδιάρθρωση του τραπεζικού συστήματος ώστε να διασφαλιστεί η σωστή και συνεπής λειτουργία τους και να αποκατασταθεί έτσι η εμπιστοσύνη των πελατών και των αγορών, ο ορθολογιστικός χειρισμός των περιουσιών που θα προκύψουν από τις εκποιήσεις, η μείωση των δανειστικών επιτοκίων και τέλος η ενδυνάμωση των επιχειρηματιών του Τομέα Ακινήτων με την βελτίωση του επιπέδου επαγγελματισμού και την υιοθέτηση νέων μεθόδων εργασίας.

Παρόλη την αρνητική συγκυρία, κρίσιμα θέματα που αναμένεται να επηρεάσουν σε μεγάλο βαθμό την Κυπριακή οικονομία και ειδικότερα τον Τομέα των Ακινήτων είναι η Επανεένωση της Κύπρου οι εξελίξεις που έχουν να κάνουν με την αξιοποίηση των ενεργειακών αποθεμάτων της χώρας καθώς και οι εξωγενείς εξελίξεις σε σχέση με την Κρίση της Ευρωζώνης και τις γεωπολιτικές εξελίξεις που θα προκύψουν από τις στρατιωτικές διαταράξεις στις χώρες της ανατολικής Μεσογείου (Συρία, Ισραήλ, Λίβανο και Τουρκία).

Οι οικονομικές κρίσεις αποτελούν σταθμό για κάθε χώρα, ενώ, με σωστούς χειρισμούς από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς μπορεί να ξεπεραστεί και να δημιουργηθούν στέρεες βάσεις για την μελλοντική της πορεία. Η Κύπρος διαθέτει εκείνα τα χαρακτηριστικά που αν καταφέρει να τα αξιοποιήσει με την εφαρμογή των σωστών μέτρων θα μπορέσει να έχει νέες προσδοκίες στο άμεσο μέλλον.

# ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

## Ελληνική Βιβλιογραφία

- **Askenazy P. & D. Cohen**, (2010), Οικονομική Κρίση: Αίτια και Προοπτικές, Εκδόσεις Πόλις, Αθήνα
- **Βαρουφάκης Γ.**, (2013), Ιρλανδία Καλεί Έλληνα Ψηφοφόρο: Φοβού τους σωτήρες!  
<https://varoufakis.files.wordpress.com/2013/01/2-ceb9cf81cebbceb1cebdceb4ceafceb1-cebaceb1cebbceb5ceaf-ceadcebbcebbceb7cebdceb1-cf88ceb7cf86cebf86cf8ccf81cebf.pdf>.  
(τελευταία πρόσβαση 16/04/15)
- **Βλάμης Π.**, (2012), Οικονομική Κρίση, η Ελληνική Αγορά Ακινήτων και Πολιτικές Ανάπτυξης, Ειδική έκδοση της Τράπεζας της Ελλάδος με τίτλο "Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση", Αθήνα, σελ 135-161.
- **Βλάμης Π.**, (2011), "Η Κρίση στην Ελληνική Κτηματαγορά και η Ακαμψία των Τιμών των Ακινήτων", Οικονομικές Εξελίξεις, Τεύχος 14, 49-54 (Ιανουάριος).
- **Βλάμης Π. και Κ. Καλφμανώλη**, (2008), "Η Ελληνική Αγορά Ακινήτων για τους Ενδιαφερόμενους Ξένους Επενδυτές: Προοπτικές και Προβλήματα", Επιστημονική Επιθεώρηση Διεθνούς Οικονομίας και Πολιτικής Αγορά Χωρίς Σύνορα, Τεύχος 13, Τόμος 3, σελ. 194-211.
- **Έγγραφο Εργασίας των Υπηρεσιών της Επιτροπής**, (2014), Αξιολόγηση του εθνικού προγράμματος μεταρρυθμίσεων του 2014 για την ΚΥΠΡΟ, Βρυξέλλες
- **Ζένιος Α. Σ.**, (2013), Η Καταστροφή της Κυπριακής Οικονομίας: από την έλλειψη ευθυκρισίας στην ελλειμματική διαχείριση  
[https://zenios.files.wordpress.com/2013/10/h-cebacf81ceafcf83ceb7-cf84ceb7cf82-cebacf85cf80cf81ceb9ceb1cebaseaef82-cebfceb9cebasebfcebdcebfcebcceafceb1cf82\\_cf87cf89cf81ceafcf821.pdf](https://zenios.files.wordpress.com/2013/10/h-cebacf81ceafcf83ceb7-cf84ceb7cf82-cebacf85cf80cf81ceb9ceb1cebaseaef82-cebfceb9cebasebfcebdcebfcebcceafceb1cf82_cf87cf89cf81ceafcf821.pdf)  
(τελευταία πρόσβαση 05/3/15)
- **Θεόδωρου Κ. Θ.**, Η οικονομική κρίση, [http://www.alfavita.gr/artra/art13\\_7\\_9\\_0703.php](http://www.alfavita.gr/artra/art13_7_9_0703.php)  
(τελευταία πρόσβαση 12/12/14)
- **Θεοφάνους Α. και Κ. Αντωνίου**, (2014), Τα Οικονομικά Δεδομένα και πως θα Εξέλθει η Κύπρος από την Κρίση, Σημείωμα 2, Έκδοση του Κέντρου Ευρωπαϊκών και Διεθνών Υποθέσεων του Πανεπιστημίου Λευκωσίας
- **Καραμούζης Β. Ν. και Α. Γ. Χαρδούβελης**, (2007), Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες, Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.

- **Κέντρο Οικονομικών Ερευνών Πανεπιστημίου Κύπρου**, (Unkown), Προοπτικές της Κυπριακής Οικονομίας για το 2012, Τεύχος 11/9  
[http://www.ucy.ac.cy/data/e\\_corece/oikonomikes%20prooptikes%2011\\_9.pdf](http://www.ucy.ac.cy/data/e_corece/oikonomikes%20prooptikes%2011_9.pdf)  
(τελευταία πρόσβαση 15/11/14)
- **Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου**, (2008), Οικονομικό Δελτίο, Λευκωσία
- **Κωνσταντίνου Π.**, (2013), Η οικονομία της Κύπρου: Οικονομική Πολιτική και Νέα Δεδομένα, Λευκωσία  
[http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/All/E36A26023DEC02BAC2257C060044F0F4/\\$file/%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%B9%CE%BA%CE%AE%20%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%BD%CE%AD%CE%B1%20%CE%B4%CE%B5%CE%B4%CE%BF%CE%BC%CE%AD%CE%BD%CE%B1%20\[Compatibility%20Mode\].pdf](http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/All/E36A26023DEC02BAC2257C060044F0F4/$file/%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%B9%CE%BA%CE%AE%20%CF%80%CE%BF%CE%BB%CE%B9%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%BD%CE%AD%CE%B1%20%CE%B4%CE%B5%CE%B4%CE%BF%CE%BC%CE%AD%CE%BD%CE%B1%20[Compatibility%20Mode].pdf)  
(τελευταία πρόσβαση 10/2/15)
- **Λαμπρινή Σ.**, (2012), Παγκόσμια Χρηματοοικονομική Κρίση & Εγχώρια και Διεθνής Αγορά Ακινήτων, Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς.
- **Λοΐζου Π.**, (2013), Κυπριακή Οικονομία & Κτηματαγορά (2013-2014), Παρουσίαση της Leaf Research,  
<http://www.leafresearch.com/en/news/cyprus-economy-property-market-analysis.html>  
(τελευταία πρόσβαση 12/3/15)
- **Λοΐζου Α.**, (2014), `` Όλοι μας Ξέχασαν «Developers» `` , Financial Mirror
- **Λοΐζου Α.**, (2013), `` Κυπριακή Εταιρεία Διαχείρισης Ακινήτων `` ,  
<http://www.aloizou.com.cy/documents/kyrpiaki-etaireia-diaxeirisis-akiniton.htm>  
(τελευταία πρόσβαση 13/3/15)
- **Μαυρομουστάκου Ε.**, (2014), Οικονομική Κρίση και Επιπτώσεις στο Κυπριακό Τραπεζικό Σύστημα, Διπλωματική Εργασία, Σχολή Οικονομικών Επιστημών και Διοίκησης Ανοικτού Πανεπιστημίου Κύπρου, Λευκωσία.
- **Μητράκος Θ. και Κ. Ακαντζιλιώτου**, (2012), Πρόσφατες εξελίξεις και προοπτικές της ελληνικής αγοράς ακινήτων και πρωτοβουλίες της Τράπεζας της Ελλάδος, Ειδική έκδοση της Τράπεζας της Ελλάδος με τίτλο `` Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση `` , Αθήνα., σελ. 77-135
- **Μουχτάρη Ε.**, (2010), Η Τελευταία Χρηματοοικονομική Κρίση: Η Περίπτωση των Χωρών Ισλανδίας και Ιρλανδίας, Διπλωματική Εργασία, Πανεπιστήμιο Πειραιώς

- **Μπασάρας Α.**, (2013), Κυπριακή Οικονομική Κρίση, <http://www.elisme.gr/gr/2013-01-07-19-12-38/2013-01-07-19-13-26/2013-01-20-10-31-29/item/42-25-copy-2> (τελευταία πρόσβαση 16/04/15)
- **Ο περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (ΚΕΦ.224)** <http://www.cylaw.org/nomoi/indexes/224.html> (τελευταία πρόσβαση 10/2/15)
- **Πρεσβεία της Ελλάδος στην Κύπρο, Γραφείων Οικονομικών και Εμπορικών Υποθέσεων**, (2012), Δελτίο Οικονομικής και Επιχειρηματικής Επικαιρότητας, Λευκωσία
- **Πρεσβεία της Ελλάδος στην Κύπρο, Γραφείων Οικονομικών και Εμπορικών Υποθέσεων**, (2014), Έκθεση επί καταστάσεως κυπριακής οικονομίας και αναπτύξεως των οικονομικών και εμπορικών σχέσεων Ελλάδος – Κύπρου, Λευκωσία
- **Προβόπουλος Α. Γ.**, (2014), Εξελίξεις και Προοπτικές της Αγοράς Ακινήτων, Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος για το έτος 2013.
- **Σαμπανιώτης Θ. και Α. Γ. Χαρδούβελης**, (2012), Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης, Ειδική έκδοση της Τράπεζας της Ελλάδος με τίτλο "Η αγορά ακινήτων στην πρόσφατη χρηματοοικονομική κρίση", Αθήνα.
- **Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου**, (2004), Στατιστικές Κατασκευών και Στέγασης 2003, Τυπογραφείο της Κυπριακής Δημοκρατίας
- **Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου**, (2014), Στατιστικές Κατασκευών και Στέγασης 2012, Τυπογραφείο της Κυπριακής Δημοκρατίας
- **Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου**, (2013), Εθνικοί Οικονομικοί Λογαριασμοί 2014
- **Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου**, (2014), Αριθμός Υποστατικών ανά κλάδο Οικονομικής Δραστηριότητας 2013
- **Στεφάνου Κ.**, (2012), Το Κυπριακό Τραπεζικό Σύστημα: Τι Πρέπει να Αλλάξει;, 1η Ετήσια Διάλεξη, ALPHA BANK, Λευκωσία [https://ucy.ac.cy/pr/documents/%CE%91rticles\\_speeches/2012/Stephanou\\_ALPHA.ppt](https://ucy.ac.cy/pr/documents/%CE%91rticles_speeches/2012/Stephanou_ALPHA.ppt). (τελευταία πρόσβαση 12/12/14)
- **Συμβούλιο Εθνικής Οικονομίας**, (2014), Σημείωμα, σχετικά με τα Νομοσχέδια Περί Εκποιήσεων, των Πρακτικών των Τραπεζών κ.α., Λευκωσία, <http://s.enet.gr/resources/article-files/foreclosures.pdf> (τελευταία πρόσβαση 12/3/15)
- **Τράπεζα της Ελλάδος**, (2012), Η Αγορά Ακινήτων στην Πρόσφατη Χρηματοοικονομική Κρίση, [http://www.bankofgreece.gr/BogEkdoseis/2012\\_AGORA\\_AKINHTON\\_II.pdf](http://www.bankofgreece.gr/BogEkdoseis/2012_AGORA_AKINHTON_II.pdf) (τελευταία πρόσβαση 15/03/15)

- **Τριανταφυλλόπουλος Ν. και Κανδήλα Θ.,** (2009), 'Ψυχολογικοί Παράγοντες της Αγοράς Κατοικίας στην Ελλάδα κατά την περίοδο 2004-2007'
- **Υπουργείο Οικονομικών,** (2012), Πρόγραμμα Σταθερότητας 2011-2015, [http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/All/D19662457F81FBC8C22579E40020D82C/\\$file/SP%20201115.pdf](http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/All/D19662457F81FBC8C22579E40020D82C/$file/SP%20201115.pdf)
- **Υπουργείο Οικονομικών,** (2013), Συμφωνία για Διευκόλυνση Χρηματοδοτικής Στήριξης μεταξύ του Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Σταθερότητας και της Κυπριακής Δημοκρατίας. [http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/All/307B9439AB112355C2257D5D0022C9A3/\\$file/%CE%A3%CF%85%CE%BC%CF%86%CF%89%CE%BD%CE%AF%CE%B1%20%CE%B3%CE%B9%CE%B1%20%CE%94%CE%B9%CE%B5%CF%85%CE%BA%CF%8C%CE%BB%CF%85%CE%BD%CF%83%CE%B7%20%CE%A7%CF%81%CE%B7%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82%20%CE%A3%CF%84%CE%AE%CF%81%CE%B9%CE%BE%CE%B7%CF%82-%20%CE%91%CF%80%CF%81%CE%AF%CE%BB%CE%B9%CE%BF%CF%82%202013.pdf](http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/All/307B9439AB112355C2257D5D0022C9A3/$file/%CE%A3%CF%85%CE%BC%CF%86%CF%89%CE%BD%CE%AF%CE%B1%20%CE%B3%CE%B9%CE%B1%20%CE%94%CE%B9%CE%B5%CF%85%CE%BA%CF%8C%CE%BB%CF%85%CE%BD%CF%83%CE%B7%20%CE%A7%CF%81%CE%B7%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B4%CE%BF%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82%20%CE%A3%CF%84%CE%AE%CF%81%CE%B9%CE%BE%CE%B7%CF%82-%20%CE%91%CF%80%CF%81%CE%AF%CE%BB%CE%B9%CE%BF%CF%82%202013.pdf) (τελευταία πρόσβαση 16/03/15)
- **In Business News,** (2015), Πτώση για Πέμπτη χρονιά στις κατασκευές <http://www.sigmalive.com/inbusiness/news/business/property/ptosh-gia-pemph-xronia-stis-kataskeyes> (τελευταία πρόσβαση 16/3/15)
- **Χαρδούβελης, Γ.Α.,** (2009), “Η χρηματοοικονομική κρίση και το μέλλον της παγκόσμιας οικονομίας”, Eurobank EFG Economic Research: Η κρίση του 2007 – 2009: τα αίτια, η αντιμετώπιση και οι προοπτικές, Τόμος 4, σελ.19-43
- **Χαρωντάκης Δ. και Α. Καψύλης,** (2014), Η μελετώμενη ρύθμιση για τα «κόκκινα» στεγαστικά δάνεια <http://www.sarc.gr/readmore.php?id=2548403&grp=1138536> (τελευταία πρόσβαση 10/4/15)

## Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

- **Annett A.**, (2005), "House Prices and Monetary Policy in the Euro Area", Chapter 3 of Article IV Review of the Euro Area: Selected Issues, IMF
- **Baum A. και Grosby N.**, (2008), Property Investment Appraisal, third edition, published by Blackwell
- **European Commission, Economic and Financial Affairs**, (2009), Economic crisis in Europe: Causes, consequences and responses, European Economy, Brussels 7: European Commission, pp.1-87
- **European Social Housing Observatory**, (2012), Impact of the Crisis and <http://www.housingeurope.eu/publication/research-briefings> (τελευταία πρόσβαση 01/3/15)
- **Laeven, L. and Valencia F.**, (2008), "Systemic Banking Crises: A New Database", IMF Working Paper WP/08/224
- **Mackmin D.**, (2008), Valuation and Sale of Residential Property, 3rd edition, published by EG Books
- **Michel G. Crouhy, Robert A. Jarrow and Stuart M. Turnbull**, (2008), The Subprime Credit Crisis of 07 [https://www.fdic.gov/bank/analytical/cfr/bank\\_research\\_conference/annual\\_8th/Turnbull\\_Jarrow.pdf](https://www.fdic.gov/bank/analytical/cfr/bank_research_conference/annual_8th/Turnbull_Jarrow.pdf)
- **Mishkin F.**, (1992), The Economics of Money, Banking, and financial Markets, 3rd edition, Harper Collins, New York
- **Nobili A. and F. Zollino**, (2012), "A structural model for the housing and credit markets in Italy", Banca d' Italia Working Papers, Number 887 10/2012
- **Rosenthal, U., Charles, M., Hart, P.**, (1989), Coping with crises: The management of disasters, riots, and terrorism, C.C. Thomas, Springfield, IL.
- **Scarrett D.**, (2008), Property Valuation: the five methods, second edition, published, Great Britain
- **Schoenmaker D.**, (2015), Stabilising and Healing the Irish Banking System: Policy Lessons, Dublin
- **Sharpe, W.F.**, (1963), A Simplified Model for Portfolio Analysis, Management Science, Vol. 9, No. 2
- **Tahiri S.**, (2014), Europe's Housing Markets May Be On A Slow Path To Recovery, Standard & Poors Ratings Services

- **Willem H. B. and A. C. Sibert**, (2008), The Icelandic banking Crisis and what to do about it: The Lender of Last resort theory of optimal currency areas

#### Διευθύνσεις στο Διαδίκτυο

1	<a href="http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=1">http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=1</a>	Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου
2	<a href="http://www.etek.org.cy/">http://www.etek.org.cy/</a>	Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου
3	<a href="http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/index_gr/index_gr?opendocument">http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/index_gr/index_gr?opendocument</a>	Υπουργείο Οικονομικών
4	<a href="http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf">http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf</a>	Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου
5	<a href="http://europa.eu.int/comm/enlargement/Cyprus">http://europa.eu.int/comm/enlargement/Cyprus</a>	Ευρωπαϊκή Ένωση
6	<a href="http://ec.europa.eu/economy_finance/db_indicators/ameco/index_en.htm">http://ec.europa.eu/economy_finance/db_indicators/ameco/index_en.htm</a>	Economic and Financial Affairs
7	<a href="http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/industry_construction_62main_gr/industry_construction_62main_gr?OpenForm&amp;sub=2&amp;sel=1">http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf/industry_construction_62main_gr/industry_construction_62main_gr?OpenForm&amp;sub=2&amp;sel=1</a>	Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου-Κατασκευές-Άδειες Οικοδομής -Τελευταία Πρόσβαση 3/5/2015
8	<a href="http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/el#.CE.92.CE.B1.CF.83.CE.B9.CE.BA.CE.BF.CE.AF_.CF.80.CE.AF.CE.BD.CE.B1.CE.BA.CE.B5.CF.82">http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/el#.CE.92.CE.B1.CF.83.CE.B9.CE.BA.CE.BF.CE.AF_.CF.80.CE.AF.CE.BD.CE.B1.CE.BA.CE.B5.CF.82</a>	Ευρωπαϊκές Στατιστικές Στέγασης
9	<a href="http://www.doingbusiness.org/data/data-revisions">http://www.doingbusiness.org/data/data-revisions</a>	Doing Business, Global Competitiveness Report
10	<a href="http://www.lbda.com.cy/">http://www.lbda.com.cy/</a>	Παγκύπριος Σύνδεσμος Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών
11	<a href="http://www.yeapit.com/dailybusinessnews/">http://www.yeapit.com/dailybusinessnews/</a>	Daily Business
12	<a href="http://www.mcit.gov.cy/mcit/mcit.nsf/dmlindex_gr/dmlindex_gr?OpenDocument">http://www.mcit.gov.cy/mcit/mcit.nsf/dmlindex_gr/dmlindex_gr?OpenDocument</a>	Υπ. Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού
13	<a href="http://www.aloizou.com.cy/">http://www.aloizou.com.cy/</a>	Αντώνης Λοΐζου και Συνεργάτες

## **ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ**

ΑΕΠ: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

ΑΕΕΑΠ: Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία

ΔΝΤ: Διεθνές Νομισματικό Ταμείο

ΕΑΤ: Ευρωπαϊκή Αρχή Τραπεζών

ΕΕ: Ευρωπαϊκή Ένωση

ΕΣΠ: Ενιαίας Στεγαστικής Πολιτικής

ΕΚΤ: Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

ΕΜΣ: Ευρωπαϊκού Μηχανισμού Στήριξης

ΗΠΑ: Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής

ΚΤΚ: Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

ΜΕΔ: Μη Εξυπηρετούμενων Δανείων

ΜΜΕ: Μικρομεσαίες Επιχειρήσεις

ΣΥΚ: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

ESM: European Stability Mechanism

GIS: Geographic Information System

NAMA: National Assets Management Agency



## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: Ερωτηματολόγιο**

## **ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

### **ΔΙΑΤΡΙΒΗ ΕΠΙΠΕΔΟΥ ΜΑΣΤΕΡ**

**ΤΙΤΛΟΣ ΔΙΑΤΡΙΒΗΣ: Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ  
ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**ΟΝΟΜΑ ΦΟΙΤΗΤΗ: ΜΙΧΑΛΗΣ ΜΙΧΑΗΛ**

**ΟΝΟΜΑ ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΑ ΚΑΘΗΓΗΤΗ: ΣΑΒΒΑΣ ΚΑΤΣΙΚΙΔΗΣ**

**ΛΕΥΚΩΣΙΑ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2015**

Η παρούσα έρευνα διενεργείται στο πλαίσιο εκπόνησης διατριβής Μάστερ, στο Πρόγραμμα Διοίκησης Επιχειρήσεων (MBA) και έχει ως στόχο την μελέτη των επιπτώσεων της χρηματοοικονομικής κρίσης στον Τομέα των Ακινήτων στην Κύπρο. Θεωρείται ένα επίκαιρο και ενδιαφέρον θέμα αν αναλογιστεί κάποιος την διαχρονική σημαντικότητα του Τομέα των Ακινήτων στην τοπική οικονομία και επιπλέον τις εξελίξεις που τροχοδρομούνται και συνδέονται άμεσα με τον τομέα των ακινήτων όπως είναι ο νόμος των εκποιήσεων, η φορολογία της ακίνητης περιουσίας.

Σκοπός της υπό εκπόνησης διπλωματικής εργασίας είναι να δώσει γενικά μια περιγραφή του τομέα των ακινήτων και των κύριων χαρακτηριστικών που τον διαμορφώνουν καθώς επίσης και των χρηματοοικονομικών εξελίξεων που πιθανό να τον επηρεάζουν. Ειδικότερα θα εξεταστούν οι επιπτώσεις της χρηματοοικονομικής κρίσης στον τομέα των ακινήτων αναγνωρίζοντας την διαχρονική αξία του στην ανάπτυξη της Κυπριακής Οικονομίας και επιπλέον θα γίνει προσπάθεια για καθορισμό των προοπτικών ανάπτυξης του με την εισήγηση μέτρων και δράσεων.

Για την επιτυχή αποπεράτωση της έρευνας είναι σημαντικό να συλλεχθούν στοιχεία από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς του Τομέα των Ακινήτων. Για τον σκοπό έχουν διατυπωθεί **οκτώ απλές** ερωτήσεις ώστε να μπορέσω να κάνω μια πληρέστερη και ακριβή ανάλυση/αξιολόγηση του τομέα των ακινήτων και των συνθηκών εκείνων που θα καθορίσουν την ανάκαμψη του.

Για τον σκοπό αυτό θα επικοινωνήσω μαζί σας το συντομότερο δυνατό έτσι ώστε με μια σύντομη συνομιλία ή και την διευθέτηση μιας συνάντησης να απαντηθεί το παρόν ερωτηματολόγιο.

Σας ευχαριστώ εκ των προτέρων, είμαι στην διάθεση για τυχόν διευκρινήσεις.

Με εκτίμηση,

Μιχάλης Μιχαήλ

Μεταπτυχιακός φοιτητής ΑΠΚΥ

Πρόγραμμα Διοίκησης Επιχειρήσεων (MBA)

Στοιχεία Επικοινωνίας

Τηλ.: 99 354557

Email: mihalis.mihael@gmail.com

michalis.michail@st.ouc.ac.cy

Όνομασία Φορέα	
Ημερομηνία	

## ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

**Ερώτηση 1:** Ποια είναι τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του Τομέα των Ακινήτων της Κύπρου που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την ανάκαμψη του;

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Ερώτηση 2:** Ποια είναι τα κυριότερα προβλήματα και δυσκολίες που αντιμετωπίζει σήμερα ο Τομέας των Ακινήτων;

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Ερώτηση 3:** Πότε πρωτοεμφανίστηκαν οι ενδείξεις για την φθίνουσα πορεία του Τομέα των Ακινήτων;

.....

.....

.....

.....

.....

**Ερώτηση 4α:** Ποια είναι τα κύρια αίτια που οδήγησαν στην κάμψη του Τομέα των Ακινήτων;

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Ερώτηση 4β:** Πιστεύετε ότι φέρουν ευθύνη και οι ίδιοι οι επιχειρηματίες του τομέα; Αν ναι για ποιους λόγους;

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Ερώτηση 5:** Πως πιστεύετε θα επηρεάσουν τον Τομέα Ακινήτων οι νομοθεσίες που προωθούνται από το Κράτος σε σχέση με:

- Εκποιήσεις Ακινήτων:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- Φορολογία Ακίνητη Περιουσίας:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Ερώτηση 6:** Ποιες ενέργειες/πρωτοβουλίες πιστεύετε ότι θα πρέπει να γίνουν εκ μέρους τους Κράτους για την ανάκαμψη του Τομέα των Ακινήτων;

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



**Ερώτηση 7:** Ποιες ενέργειες/πρωτοβουλίες πιστεύετε ότι θα πρέπει να γίνουν εκ μέρους των Τραπεζικών Ιδρυμάτων για την στήριξη/ανάκαμψη του Τομέα των Ακινήτων;

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Ερώτηση 8:** Ποιες ενέργειες/πρωτοβουλίες πιστεύετε ότι θα πρέπει να γίνουν εκ μέρους των επαγγελματιών που συνδέονται με τον Τομέα των Ακινήτων (developer, εργολήπτες, κτηματομεσίτες και άλλους) για την ανάκαμψη του Τομέα των Ακινήτων;

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: Κωδικοποίηση των Κύριων Σημείων που  
Προέκυψαν από τις Επαφές που Έγιναν  
με τους Εμπλεκόμενους Φορείς**

## **Κωδικοποίηση των Κύριων Σημείων που Προέκυψαν από τις Επαφές που έγιναν με τους Εμπλεκόμενους Φορείς**

### Εισαγωγή

Στα πλαίσια της πληρέστερης προσέγγισης ώστε να μπορέσουν να συλλεχθούν ποιοτικές και αξιόπιστες πληροφορίες καθώς και χρήσιμα συμπεράσματα και λύσεις έχει ετοιμαστεί ένα δομημένο ερωτηματολόγιο που απευθυνόταν σε εμπλεκόμενους φορείς που συνδέονται με το τομέα ακινήτων (Τραπεζικά Ιδρύματα, Επιχειρηματίες Ανάπτυξης Γης, Επαγγελματικούς Συλλόγους και άλλους).

### Μεθοδολογία

Τα βήματα που ακολουθηθήκαν για την υλοποίηση των επαφών ήταν τα εξής:

- Ετοιμασία του ερωτηματολογίου (βλ. **Παράρτημα Ι**) που περιλάμβανε οκτώ στοχευμένες ερωτήσεις.
- Καταρτισμός του καταλόγου με τους φορείς (αποστολή 40 ερωτηματολογίων σε Φορείς) που θα διενεργηθούν συνεντεύξεις (ανταποκρίθηκαν 25 Φορείς).
- Αποστολή με τηλεμοτυπό και με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο των ερωτηματολογίων και στην συνέχεια επικοινωνία μαζί τους με σκοπό του καθορισμού ραντεβού.
- Τηλεφωνική ή και προσωπική συνάντηση με σκοπό την συλλογή των απαραίτητων πληροφοριών.
- Η διάρκεια της συγκεκριμένης διαδικασίας ήταν περίπου 6 εβδομάδες.
- Κατά την διάρκεια της διαδικασίας συμπλήρωσης των ερωτηματολογίων υπήρξαν αρκετές δυσκολίες αφού δεν υπήρχε διάθεση και ενδιαφέρον για την έρευνα από κάποιους από τους ερωτηθέντες ενώ κάποιοι εξ αυτών με παρέπεμπα σε υλικό που ήταν αναρτημένο στο διαδίκτυο ή σε έντυπο υλικό.

### Κύρια Σημεία των Συναντήσεων

Στην συνέχεια παρουσιάζονται τα κύρια σημεία των συναντήσεων ακολουθώντας την σειρά των ερωτήσεων του δομημένου ερωτηματολογίου:

**Ερώτηση 1: Ποια είναι τα συγκριτικά πλεονεκτήματα του Τομέα των Ακινήτων της Κύπρου που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την ανάκαμψη του;**

- Η ύπαρξης υψηλού επιπέδου δημόσιων υποδομών και η λειτουργία των Τμημάτων Κτηματολογίου και Πολεοδομίας που καθορίζουν τις βάσεις για την ανάπτυξη.
- Η προσέλκυση ξένων επενδύσεων λόγω της καλής γεωγραφικής θέσης και της ένταξης της Κύπρου στην ΕΕ. Η Κύπρος είναι ελκυστικός προορισμός για Άραβες, Ρώσους, Κινέζους και Άγγλους, ενώ η ύπαρξη συγκρούσεων στις γειτονικές χώρες και το φιλήσυχο περιβάλλον της Κύπρου αποτελεί μια ασφαλής διέξοδος για αυτούς.
- Τα φυσικά χαρακτηριστικά της Κύπρου όπως είναι οι ευνοϊκές κλιματολογικές συνθήκες (μεγάλες περιόδους ηλιοφάνειας), οι μικρές αποστάσεις μεταξύ παραλιακών και ορεινών περιοχών και άλλα που ευνοούν την ανέγερση τουριστικών κατοικιών.
- Η Κύπρος αποτελεί ασφαλή προορισμός.
- Η σταδιακή μείωση των τιμών των κατοικιών που καταγράφεται τα τελευταία 5 χρόνια θα οδηγήσει στην διόρθωση τους και πλέον οι κατοικίες θα προσφέρονται για όλες τις κατηγορίες αγοραστών.
- Οι κτιριακές υποδομές έχουν χαμηλό κόστος συντήρησης.
- Η ύπαρξη καλού οδικού δικτύου και εύκολη προσβασιμότητα από γειτονικές χώρες λόγω της λειτουργίας δυο σύγχρονο διεθνών αεροδρομίων.
- Ύπαρξη υψηλής ποιότητας κτιριακού αποθέματος που απευθύνεται σε διάφορες εισοδηματικές τάξεις.
- Η παρουσία εξαιρετικά μορφωμένου και έμπειρου εργατικού δυναμικού στο τομέα των ακινήτων.
- Η ύπαρξη αξιόπιστου και επωφελούς νομικού πλαισίου.
- Η Κύπρος αποτελεί τουριστικός προορισμός ενώ ένα μεγάλο ποσοστό των επισκεπτών ενδιαφέρεται για αγορά παραθεριστική κατοικίας.
- Η ύπαρξη φορολογικών και άλλων κινήτρων για προσέλκυση ξένων επενδυτών.

**Ερώτηση 2: Ποια είναι τα κυριότερα προβλήματα και δυσκολίες που αντιμετωπίζει σήμερα ο Τομέας των Ακινήτων;**

- Περιορισμένη ζήτηση λόγω της δυσκολίας εξασφάλισης στεγαστικού δανείου από τις εγχώριες τράπεζες για την κάλυψη νέων στεγαστικών αναγκών που οφείλεται στα αυστηρά κριτήρια και την περιορισμένη ρευστότητα των τραπεζών.
- Διατήρηση υψηλών επιτοκίων στα στεγαστικά δάνεια.

- Μείωση της αγοραστικής δύναμης των κυπρίων λόγω της οικονομικής κρίσης ενώ οι τιμές σε κάποιες περιοχές παραμένουν υψηλές.
- Υπερπροσφορά κυρίως οικιστικών μονάδων, στοιχείο, που μπορεί η λανθασμένη διαχείριση του να οδηγήσει σε δυσμενείς επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων (κατρακύλα των τιμών). Ιδιαίτερα ακίνητα τα οποία έχουν μείνει μισοτελειωμένα λόγω της έλλειψης χρηματοδότησης, τα οποία συνεχίζουν να φθείρονται. Η πώληση αυτών των ακινήτων θα διαρκέσει εξαιρετικά μεγάλο χρονικό διάστημα, περιορίζοντας οποιοσδήποτε μελλοντικές αναπτύξεις.
- Χαμηλής ποιότητας κατασκευής και τυποποιημένο προϊόν που δεν ανταποκρίνεται στις σημερινές ανάγκες.
- Οι επιχειρηματίες του κλάδου αντιμετωπίζουν οικονομικά προβλήματα με μεγάλες οφειλές προς τις τράπεζες αλλά και στο Κράτος.
- Χαμηλό επίπεδο επαγγελματισμού από τους εμπλεκόμενους φορείς και ειδικότερα των εταιρειών ανάπτυξης γης αφού δεν γίνονται οι αναγκαίες μελέτες αξιοποίησης των περιουσιών τους (έρευνα αγορά και μελέτες βιωσιμότητα).
- Έλλειψη πρωτοβουλιών από τις εταιρείες ανάπτυξης γης για προώθηση των προϊόντων του στο εξωτερικό.
- Εξακολουθεί να κυριαρχεί το γραφειοκρατικό πνεύμα στην αντιμετώπιση των αιτήσεων νέων αναπτύξεων.
- Εκκρεμή η έκδοση τίτλων ιδιοκτησία για μεγάλο αριθμός κτιρίων που μπορεί να έχουν κατασκευαστεί εδώ και χρόνια.
- Μεγάλος αριθμός εταιρειών ανάπτυξης γης έχει κηρύξει πτώχευσης με αποτέλεσμα να δημιουργούνται αλυσιδωτά προβλήματα στην αγορά (κράτος, τραπεζικά ιδρύματα, αγοραστές).
- Αρνητική εξέλιξη για τον τομέα ακινήτων είναι η ύπαρξη φορολογίας που ουσιαστικά αυξάνει το κόστος κατοχής ακίνητης περιουσίας και συνάμα μειώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον.
- Ο μικρός αριθμός δημόσιων έργων που προωθούνται από το Κράτος που πλήττει σε μεγάλο βαθμό τον κλάδο των κατασκευών.

**Ερώτηση 3: Πότε πρωτοεμφανίστηκαν οι ενδείξεις για την φθίνουσα πορεία του Τομέα των Ακινήτων;**

- Οι πρώτες ενδείξεις της φθίνουσας πορείας του τομέα των ακινήτων πρωτοεμφανίστηκαν το 2009 με λόγω της διεθνούς οικονομική ύφεσης και της φούσκας που είχε δημιουργηθεί κατά την τελευταία δεκαετία στις τιμές των ακινήτων.
- Με την πάροδο του χρόνου οι αρνητικές εξελίξεις μεγεθύνονταν, με αποκορύφωμα το 2013 σε συνδυασμό με την κατάρρευση του κυπριακού τραπεζικού συστήματος και την έναρξη της φθίνουσας πορείας της Κυπριακής οικονομίας.

**Ερώτηση 4α: Ποια είναι τα κύρια αίτια που οδήγησαν στην κάμψη του Τομέα των Ακινήτων;**

- Η διεθνής οικονομική κρίση και η μείωση της ζήτησης που προέρχεται από το εξωτερικό.
- Η πρόσφατη κρίση που έπληξε την Κύπρο οδηγώντας στην κατάρρευση του Τραπεζικού Συστήματος μειώνοντας σε μεγάλο βαθμό την εγχώρια ζήτηση.
- Δυσκολία των δημόσιων υπηρεσιών να ανταποκριθούν έγκαιρα και αποτελεσματικά στις απαιτήσεις του κλάδου των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης και άλλων επενδυτών (κυρίως του κτηματολογίου και της πολεοδομίας).
- Η ανεξέλεγκτη και μαζική κατασκευή κατοικιών από τους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης χωρίς την χρήση επιστημονικών εργαλείων (π.χ. έρευνα αγοράς).
- Η ανεξέλεγκτη και ευκολία εξασφάλισης δανείων τόσο για τους επιχειρηματίες όσο και για τους αγοραστές (αύξηση της ζήτησης και των τιμών) που οδήγησε στην Φούσκα Ακινήτων .
- Κακή φήμη των developers τόσο στην Κύπρο όσο και στο εξωτερικό λόγω εκμεταλλεύσεις ξένων αγοραστών.
- Η έλλειψη χρηματοδότησης.
- Η υπερπροσφορά ακινήτων στην αγορά λόγω της αμέλειας δανεισμού τραπεζών.
- Ανταγωνισμός από γειτονικούς/ανταγωνιστικού προορισμού (Ελλάδας και Τουρκίας)
- Η μη εξασφάλιση τίτλων ιδιοκτησίας.
- Χαμηλό επίπεδο επαγγελματισμού.
- Δυσφήμιση του προϊόντος λόγω κακής ποιότητας.
- Χαμηλό επίπεδο εγγυήσεων από τους developers μετά την πώληση.
- Έλλειψη νομικού πλαισίου που να προστατεύει τους αγοραστές.
- Απειρία και άγνοια του αντικειμένου από εμπλεκόμενους.

**Ερώτηση 4β: Πιστεύετε ότι φέρουν ευθύνη και οι ίδιοι οι επιχειρηματίες του τομέα; Αν ναι για ποιους λόγους;**

- Χαμηλού επιπέδου επαγγελματισμός και μη εκπόνηση αναγκαίων μελετών.
- Μεγάλα οικονομικά ανοίγματα χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι διεθνές και τοπικές οικονομικές εξελίξεις.
- Χαμηλό επίπεδο προώθηση του προϊόντος στην Κύπρο και στο εξωτερικό.
- Συμμετοχή στον κλάδο μη κατάλληλων επαγγελματιών "επιχειρηματίες", προκαλώντας αρνητικό αντίκτυπο τόσο όσον αφορά τις κατασκευές όσο και σε σχέση με την εικόνα των επαγγελματιών του κλάδου.
- Μεγάλος αριθμός των επιχειρηματιών επιδιώκοντας το υψηλότερο κέρδος κάνουν εκπτώσεις στην ποιότητα.
- Εκμεταλλεύτηκα των επενδυτικών ενδιαφέρων που προήλθε από το εξωτερικό και οδήγησαν τις τιμές σε υψηλά επίπεδα.
- Συμμετοχή στον τομέα των ακινήτων ιδιωτών (φυσικών και νομικών προσώπων) χωρίς προηγούμενη εμπειρία και γνώση του αντικειμένου.
- Εκροή κερδών στο εξωτερικό και παράλληλα δανεισμού από το Εσωτερικό.
- Πολλοί developers έχουν δημιουργήσει κακή φήμη του τομέα ακινήτων στο εξωτερικό λόγω του κακού προϊόντος που παρέχουν καθώς και την εκμετάλλευση αγοραστών.
- Οι εκτιμητές ακινήτων φέρουν ευθύνη στον τρόπο που ακολουθούν να υπερεκτιμούν τα ακίνητα (κόστος αντικατάστασης) δημιουργώντας μια ψευδή εικόνα της αγοράς.

**Ερώτηση 5: Πως πιστεύετε θα επηρεάσουν τον Τομέα Ακινήτων οι νομοθεσίες που προωθούνται από το Κράτος σε σχέση με:**

#### **Εκποιήσεις Ακινήτων**

#### **ΘΕΤΙΚΑ:**

- Τα τραπεζικά ιδρύματα που αποτελούν τους αιμοδότες της Κυπριακής οικονομίας θα μπορέσουν να επιλύσουν το μεγαλύτερο πρόβλημα αντιμετωπίσουν και έχει να κάνει με τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια. Ουσιαστικά θα υποχρεωθούν και τα δυο μέρη (δανειστή και τράπεζα) να βρουν συμβιβαστικές λύσεις στις περιπτώσεις μη εξυπηρετούμενων δανείων, επίσης, θα ασκηθεί πίεση σε αυτούς που έχουν την δυνατότητα να αποπληρώνουν τα δάνεια να εφαρμόζουν τα συμφωνηθέντα. Λόγω των δυο αυτών ενεργειών θα μειωθούν τα

μη εξυπηρετούμενα, τα τραπεζικά ιδρύματα θα αυξήσουν τα έσοδα τους (ρευστότητα) και θα τους δοθεί η ευκαιρία να αναχρηματοδοτήσουν την αγορά. Επομένως, θα μπορεί σταδιακά να ανακάμψει και ο Τραπεζικός Κλάδος και να αποκτήσει ξανά την δυναμική του για να στηρίξει την αγορά.

- Ο μεγάλος αριθμός ακινήτων που θα πέσουν στα χέρια των τραπεζών θα τις οδηγήσει στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων.
- Ευκαιρίες για νέες συνεργασίες μεταξύ ντόπιων και επιχειρήσεων του εξωτερικού.
- Επιχειρήσεις που ασχολούνται με την ανάπτυξη γης και δεν είναι φερέγγυες και συνεπείς στις υποχρεώσεις τους θα τερματίσουν την λειτουργία τους και θα μπορέσει ο κλάδος να επαναδραστηριοποιηθεί με καλύτερα επίπεδα επαγγελματισμού.

#### **ΑΡΝΗΤΙΚΑ:**

- Η εκποίηση ακινήτων θα έχει ως αποτέλεσμα την υπερπροσφορά ακινήτων στην αγορά σε εξαιρετικά χαμηλές τιμές. Αυτό κατά πάσα πιθανότητα θα κινήσει το ενδιαφέρον τόσο των εγχώριων όσο και των ξένων επενδυτών (επενδυτικά ταμιά) προκειμένου να επωφεληθούν από την πιθανή μακροπρόθεσμη ανάκαμψη της οικονομίας. Ωστόσο η κατασκευαστική βιομηχανία πιθανώς να υποφέρει λόγω της υπερβάλλουσας προσφοράς ακινήτων.
- Περαιτέρω μείωση των τιμών λόγω υπερπροσφοράς, με αποτέλεσμα την στασιμότητα της ανάπτυξης των κατασκευών και συνέχιση της φθίνουσας πορείας.
- Μείωση του ενδιαφέροντος για νέες κατασκευές και περαιτέρω συρρίκνωση του κλάδου των κατασκευών.
- Σε περίπτωση υπερπροσφοράς ακινήτων από πλευράς των τραπεζών θα οδηγήσει σε περαιτέρω μειώσεις τιμών με σημαντικές αρνητικές εξελίξεις και για το ίδιο το τραπεζικό σύστημα.
- Περιορίζεται το εύρος αγοράς ακινήτων γιατί το αγοραστικό κοινό θα αναζητά κατά κύριο λόγο προσφορές/ευκαιρίες μέσω των δημοπρασιών των Τραπεζών για να προβεί σε αγορά ακίνητου και δεν θα υπάρχει ανάγκη για ανέγερση νέων κατοικιών.

#### **Φορολογία Ακίνητη Περιουσίας:**

Οι υψηλοί συντελεστές φορολογίας της ακίνητης περιουσίας έχουν αρνητικό αντίκτυπο στο τομέα ακινήτων αφού ουσιαστικά αυξάνει το κόστος κατοχής περιουσίας, μειώνει το επενδυτικό ενδιαφέρον και ενθαρρύνει τους δυνητικούς χρήστες να επιλέγουν την ενοικίαση



ακινήτων παρά την αγορά του. Οι λόγοι που οδηγούν στα πιο πάνω συμπεράσματα είναι οι εξής:

- Η φορολογία ακίνητης περιουσίας πιθανώς να έχει παρόμοιο αποτέλεσμα με τις εκποιήσεις ακινήτων καθώς η νέα νομοθεσία θα αυξήσει τα κόστη ιδιοκτησίας, αναγκάζοντας ιδιοκτήτες ακινήτων να πουλήσουν τα ακίνητα τους σε χαμηλότερες τιμές.
- Εκτιμάται περαιτέρω μείωση των ενοικίων βραχυπρόθεσμα, προκειμένου να καλύψουν τα αυξημένα έξοδα ιδιοκτησίας. Ενώ μακροπρόθεσμα το ποσοστό ιδιοκτησίας κατοικιών θα μειωθεί σημαντικά με την πλειοψηφία να προτιμά την ενοικίαση από την αγορά.
- Αύξηση της πρόσφορα ακινήτων λόγω υψηλού κόστους κατοχής που θα οδηγήσει στην μείωση των τιμών.
- Τα νοικοκυριά και οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις δεν θα προσχωρούν στην αγορά ακινήτων υπό μορφή επένδυσης λόγω της υψηλής φορολογίας.

**Ερώτηση 6: Ποιες ενέργειες/πρωτοβουλίες πιστεύετε ότι θα πρέπει να γίνουν εκ μέρους του Κράτους για την ανάκαμψη του Τομέα των Ακινήτων;**

- Δημιουργία ισχυρού νομικού πλαισίου έτσι ώστε να προστατεύσει τα δικαιώματα των αγοραστών, καθώς και να βελτίωση την διαδικασία έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας έτσι ώστε να υποκατασταθεί η φήμη τη Κύπρου μεταξύ ξένων επενδυτών.
- Παραχώρηση πολεοδομικών κινήτρων για συγκεκριμένες μορφές αναπτύξεων έτσι ώστε να προσελκύσει ξένους επενδυτές και εταιρίες ανάπτυξης γης.
- Εκπόνηση Master Plan συγκεκριμένων περιοχών, καθορίζοντας την βάση για την ορθολογιστική ανάπτυξη τους.
- Παροχή οικονομικών κινήτρων και φοροαπαλλαγών για ανέγερσης μεγάλης κλίμακας αναπτύξεων.
- Εκσυγχρονισμός της φορολογίας και καθορισμός μιας ενιαίας Φορολογίας Ακινήτων.
- Εκσυγχρονισμός των κυβερνητικών υπηρεσιών και μείωση της γραφειοκρατίας μειώνοντας το χρόνο εξασφάλιση αδειών και τίτλων ιδιοκτησίας.
- Παραχώρηση κινήτρων για κατεδαφίσεις ημιτελών κατασκευών για τις οποίες δεν υπάρχει αγοραστικό ενδιαφέρον.
- Παραχώρηση κινήτρων για αλλαγή των χρήσεων.
- Παραχώρηση νέων οικονομικών κινήτρων (φοροαπαλλαγές-επιχορήγηση συμβουλών) για ποιοτικές αναπτύξεις.
- Εφαρμογή της ενιαία στεγαστική πολιτικής αξιοποιώντας υφιστάμενα ακίνητα.

- Αναβάθμιση του ρόλου του Κυπριακού Οργανισμού Προσέλκυσης Επενδύσεων- CIPA.
- Παραχώρηση διευκολύνσεων σε σχέση με την αποπληρωμή χρεών των φερέγγυων και αξιόπιστων επιχειρηματιών του τομέα ακινήτων.
- Αποφυγή της πάγιας πολεοδομικής πρακτικής για επεκτάσεις των πολεοδομικών ζωνών που γίνεται σχεδόν ανά πέντε χρόνια.
- Παροχή κινήτρων για ενεργειακή και γενικά κτιριακή/περιβαλλοντική αναβάθμιση.
- Μείωση της Φορολογίας της Ακίνητης περιουσίας και κατάργηση των Φόρων μεταβίβασης και κληρονομιάς.
- Κατάργησης του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας και των μεταβιβαστικών για την αγορά πρώτης κατοικίας.
- Λήψη μέτρων για την επίτευξη της ανάπτυξης. Επανεκκίνηση Δημόσιων έργων (π.χ. δρόμοι) που παγωποιήθηκαν.
- Έλεγχος των τραπεζικών ιδρυμάτων για καλύτερες συνθήκες δανειοδότησης και μείωση των επιτοκίων.
- Αναζήτηση επενδυτών στο εξωτερικό και υπογραφή διακρατικών συμφωνιών με άλλα κράτη για ευκολίες των ξένων επενδυτών.
- Αξιοποίηση ελκυστικών κρατικών τεμαχίων σε συνεργασία με ιδιώτες.
- Φορολογική αμνηστία για επένδυση από επαναπατριζόμενα κεφάλαια, νοουμένου ότι θα επενδυθούν για την αγορά ακίνητης περιουσίας. Απαλλαγή επίσης από το «πόθεν έσχες» και τις δηλώσεις περιουσίας που αφορούν όλες τις αγορές γης και ακινήτων εντός Κύπρου που κατατίθενται στο Κτηματολόγιο για περίοδο δύο ετών.
- Παραχώρηση φορολογικής έκπτωσης/πίστωσης επί του Φόρου Εισοδήματος (Κύπριοι ιδιώτες ή εταιρείες) ή/και επί του Φόρου Κεφαλαιουχικών Κερδών (εταιρείες ή αλλοδαποί) ύψους 20% επί της επένδυσης κάθε αγοραστή οικιστικών μονάδων, γραφείων, καταστημάτων κτλ
- Μετακύληση του Φόρου Κεφαλαιουχικών Κερδών που προκύπτει από την πώληση ακίνητης περιουσίας, νοουμένου ότι εντός έξι μηνών ο ιδιοκτήτης της θα προβεί σε αγορά άλλης ακίνητης περιουσίας (όπως γίνεται στις περιπτώσεις ανταλλαγής ακίνητης ιδιοκτησίας).
- Επαναξιολόγηση του συστήματος φορολόγησης ακίνητης ιδιοκτησίας. Να αναδιαμορφωθεί το όλο καθεστώς με την ενοποίηση όλων των φορολογιών και το διαχωρισμό τους σε φορολογία απόκτησης και φορολογία κατοχής έτσι ώστε, αφενός ο πολίτης να γνωρίζει ακριβώς τι θα πληρώνει εξ αρχής και αφετέρου το κράτος να

εισπράττει τα έσοδα που του αναλογούν σε μια απλοποιημένη βάση και χωρίς επιπλέον διοικητικό κόστος

- Τροποποίηση των σχετικών κανονισμών ώστε οποιοσδήποτε ξένος αγοραστής στην Κύπρο ακίνητης ιδιοκτησίας τουλάχιστον 300.000 ευρώ να δικαιούται να αποκτή μόνιμη διαμονή στην Κύπρο.
- Επιστροφή του ΦΠΑ με συγκεκριμένους όρους όταν γίνεται αγορά πρώτης κατοικίας στην Κύπρο από οποιονδήποτε μη ευρωπαϊό αγοραστή ανεξάρτητα αν είναι μόνιμη ή παραθεριστική.
- Να εισαχθεί ο θεσμός της Ενιαίας Αρχής Ανάπτυξης και της Μονοθυριδικής Πρόσβασης (one-stop-shop), ο οποίος θα μπορούσε να οδηγήσει σε μια νέα εποχή το αδειοδοτικό σύστημα σε σχέση με τα ακίνητα.
- Θεσμοθέτηση της δεσμευτικής προκαταρκτικής πολεοδομικής άδειας (outline planning permission) η οποία θα δίνει τις βασικές παραμέτρους της προτεινόμενης ανάπτυξης.
- Επανασύσταση της Ειδικής Τεχνικής Επιτροπής η οποία να χειρίζεται, να ερμηνεύει και να εισηγείται αλλαγές στις διάφορες νομοθεσίες και κανονισμούς που έχουν σχέση με την ανάπτυξη και εμπορία ακινήτων στην Κύπρο. Με τον τρόπο αυτό θα δίδεται μια και μοναδική ερμηνεία των διαφόρων νόμων και έτσι θα αποφεύγονται τα προβλήματα και οι επί μέρους διαφορετικές ερμηνείες και παρερμηνείες που παρατηρούνται σήμερα οι οποίες δυσχεραίνουν το έργο μας.
- Προώθηση των «ώριμων» έργων: (Σχολεία, το Υπουργείο Συγκοινωνιών και Έργων, η Μαρίνα της Λάρνακας, Συνεδριακά Κέντρα, το Αρχαιολογικό Μουσείο και η Κρατική Βιβλιοθήκη/ Πινακοθήκη, κ.α). Αυτοχρηματοδοτούμενα Έργα μορφής BOTs, PPPs, κ.α..
- Άμεση Αξιοποίηση της Κρατικής περιουσίας (με την εγκαθίδρυση Συμβουλίου Αξιοποίησης Κρατικής Περιουσίας) για κατασκευαστικές επενδύσεις.
- Επιτάχυνση των διαδικασιών και καταπολέμηση των καθυστερήσεων / παγοποιήσεων όσον αφορά στις πληρωμές του Δημοσίου για εκτελεσθείσες εργασίες σε Έργα του Δημοσίου.

**Ερώτηση 7: Ποιες ενέργειες/προτοβουλίες πιστεύετε ότι θα πρέπει να γίνουν εκ μέρους των Τραπεζικών Ιδρυμάτων για την στήριξη/ανάκαμψη του Τομέα των Ακινήτων;**

- Στοχευμένες δανειοδοτήσεις σε καινοτόμα βιώσιμα έργα.
- Εύρεση συμβιβαστικών λύσεων με τους υφιστάμενους πελάτες που τα δάνεια τους είναι μη εξυπηρετούμενα.

- Σύσταση εξειδικευμένων τμημάτων από τα τραπεζικά ιδρύματα για την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών σε εταιρείες ανάπτυξης γης αλλά και για την ορθολογιστική αξιοποίηση υφιστάμενων και νέων ακινήτων αλλά και των περιουσιών που θα καταλήξουν στην κυριότητα τους ως αποτέλεσμα των εκποιήσεων.
- Ευκολίες πληρωμής σε επιχειρήσεις ανάπτυξης γης και κατασκευαστές εφόσον έχουν βιώσιμα δάνεια και είναι φερέγγυοι και αξιόπιστοι.
- Μείωση των στεγαστικών και επιχειρηματικών επιτοκίων.
- Παραχώρηση δανείων με αυστηρά κριτήρια και καλύτερους ελέγχους των δανειζομένων.
- Οι αναδιρθρώσεις δανείων θα πρέπει να προσδιορίζονται με μακροπρόθεσμες φιλοδοξίες και όχι βραχυπρόθεσμο κέρδος.
- Οι Εκποιήσεις ακινήτων να είναι προσεκτικές και με βάση τις πραγματικές αξίες του κτηματολογίου.
- Αναδιάρθρωση δανείων που να αφορά όχι μόνο χρονική επέκταση του δανείου αλλά και με κούρεμα.
- Αύξηση ρευστότητας δίνοντας μικρά προνόμια μόνο σε ξένους καταθέτες ή ξένους επενδυτές.

**Ερώτηση 8: Ποιες ενέργειες/προτοβουλίες πιστεύετε ότι θα πρέπει να γίνουν εκ μέρους των επαγγελματιών που συνδέονται με τον Τομέα των Ακινήτων ( developers, εργολήπτες, κτηματομεσίτες και άλλους) για την ανάκαμψη του Τομέα των Ακινήτων;**

- Ανάκτηση του καλού ονόματος/φήμης των επαγγελματιών του κλάδου μέσω της βελτίωση του επιπέδου επαγγελματισμού τους (καλύτερη κατάρτιση και εξειδίκευση).
- Περισσότερος έλεγχος μέσω των επαγγελματικών φορέων αλλά και το ίδιο το Κράτος.
- Στοχευμένες εκστρατείες στο εξωτερικό για προσέλκυση ξένων επενδύσεων.
- Παραχώρηση ευκολιών πληρωμής για μείωση της προσφοράς.
- Αύξηση επαγγελματισμού των εταιρειών (αντίληψη νέων αναγκών, καλύτερο μαρκετινγκ, νέες καινοτομικές προτοβουλίες).
- Χρήση της πράσινης ανάπτυξης, αξιοποιώντας τα Ευρωπαϊκά κονδύλια.
- Εξειδίκευση και Καινοτομία.
- Παροχή υπηρεσιών και μετά την πώληση του προϊόντος.
- Στοχευμένες επενδύσεις που θα τεκμηριώνονται από τεχνικοοικονομικές μελέτες.
- Μείωση κερδών όλων των ενεργά εμπλεκόμενων στον κατασκευαστικό τομέα.
- Επέκταση εργασιών κυπριακών εταιρειών και στο εξωτερικό.

- Αναζήτηση νέου παραγωγικού προσωπικού και περιθωριοποίηση παλαιών νοοτροπιών που σκοπό τους είχαν το κέρδος μέσω παράνομων διαδικασιών.
- Οι Developers πρέπει να στοχεύουν να αποκαταστήσουν τη φήμη τους με την παροχή καλύτερης ποιότητας προϊόντων και να παρέχουν επαγγελματικές υπηρεσίες χωρίς να εκμεταλλεύονται ξένους αγοραστές.
- Δημιουργία Επαγγελματικού Μητρώου για ένταξη των εταιριών ανάπτυξης γης.

### **Κατηγορίες Εμπλεκόμενων Φορέων**

Τέλος, στον κατάλογο που ακολουθεί παρουσιάζονται οι κύριες κατηγορίες των εμπλεκόμενων φορέων που έχουν γίνει επαφές:

1. Επαγγελματικούς Συλλόγους (π.χ. Σύνδεσμος Πολεοδόμων Κύπρου, Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών, κ.α.).
2. Σύμβουλους Ανάπτυξης (Πολεοδόμους κ.α.) και Εκτιμητές Ακινήτων.
3. Πολιτικούς Μηχανικούς, Αρχιτέκτονες
4. Επιχειρηματίες Ανάπτυξης Γης
5. Τραπεζίτες
6. Επενδυτές