

Ανοικτό Πανεπιστήμιο Κύπρου  
Σχολή Οικονομικών Επιστημών και Διοίκησης

Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών

*Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA)*

Μεταπτυχιακή Διατριβή



**Ανάλυση της Σημαντικότητας του Κατασκευαστικού Κλάδου στην  
Κυπριακή Οικονομία και ο επηρεασμός του κλάδου από την  
πανδημία COVID-19 και του συστήματος πολιτογραφίσεων**

Μαριάννα Ηλία

Επιβλέπων Καθηγητής  
Ανδρέας Ασιώτης

**Ανοικτό Πανεπιστήμιο Κύπρου  
Σχολή Οικονομικών Επιστημών και Διοίκησης**

**Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα Σπουδών**

***Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA)***

**Μεταπτυχιακή Διατριβή**

**Ανάλυση της Σημαντικότητας του Κατασκευαστικού Κλάδου στην  
Κυπριακή Οικονομία και ο επηρεασμός του κλάδου από την  
πανδημία COVID-19 και του συστήματος πολιτογραφήσεων**

**Μαριάννα Ηλία**

**Επιβλέπων Καθηγητής  
Ανδρέας Ασιώτης**

Η παρούσα μεταπτυχιακή διατριβή υποβλήθηκε προς μερική εκπλήρωση των απαιτήσεων για απόκτηση μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών στη Διοίκηση Επιχειρήσεων (MBA) από τη Σχολή Οικονομικών Επιστημών και Διοίκησης του Ανοικτού Πανεπιστημίου Κύπρου.

ΛΕΥΚΗ ΣΕΛΙΔΑ

# **Ανάλυση της Σημαντικότητας του Κατασκευαστικού Κλάδου στην Κυπριακή Οικονομία και ο επηρεασμός του κλάδου από την πανδημία COVID-19 και του συστήματος πολιτογραφίσεων**

## **Περίληψη**

Ο Τομέας των ακινήτων υπήρξε διαχρονικά ένας από τους σημαντικότερους πυλώνες της Κυπριακής Οικονομίας με σημαντικά οφέλη για την κοινωνία, καθώς και το ίδιο το κράτος. Ξεκινώντας από την μεταπολεμική περίοδο από το 1974 ο τομέας των ακινήτων και κυρίως στο κλάδο των κατασκευών που συνείσφερε στην κατασκευή κατοικιών για στέγαση των προσφύγων. Ενώ από το 1990 μέχρι και σήμερα ο τομέας των ακινήτων θεωρείται ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες για την προσέλκυση ξένων επενδυτών (με την ανέγερση παραθαλάσσιων κατοικιών καθώς και μεγάλων ενιαίων οικιστικών μονάδων με γήπεδα γκολφ, αλλά μαρίνες κ.α). Ο τομέας των κατασκευών απασχολεί ένα μεγάλο αριθμό ανθρώπων και έχει σημαντική συνεισφορά στο ΑΕΠ της Κύπρου.

Η Κυπριακή Οικονομία μέχρι και το 2010 κατέγραφε ραγδαία ανάπτυξη και αξιόλογους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Καθώς η παγκόσμια οικονομική κρίση κτυπά το 2008, αρχίζει να δείχνει και τα σημάδια της στην Κύπρο, ωστόσο δεν ήταν σωστή η εκτίμηση που έγινε από κράτος και οικονομολόγους έτσι δεν πάρθηκαν εγκαίρως μέτρα. Οι πρώτες ανησυχίες ξεκίνησαν το 2010, λόγω της μείωσης των ξένων επενδυτών και την μείωση του ρυθμού ανάπτυξης, αν και οι συνθήκες έχουν επιδεινωθεί το 2012 με το Ελληνικό κούρεμα του χρέους, το οποίο οδήγησε σε αύξηση των ζημιών στα Κυπριακά Τραπεζικά Ιδρύματα. Το 2013 ήταν το τελειωτικό χτύπημα για την Κυπριακή Οικονομία με την υποχρεωτική συστολή των δύο μεγάλων τραπεζικών ιδρυμάτων, το κούρεμα καταθέσεων και την αυστηρή εφαρμογή των περιοριστικών μέτρων στην κεφαλαιακή ροή. Οι μεταβολές αυτές οδήγησαν στην Κύπρο να ζητήσει βοήθεια από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο. Αυτές οι εξελίξεις είχαν τεράστιες συνέπειες οικονομικές και κοινωνικές και επηρεασμό των δύο βασικών οικονομικών πυλώνων της Κυπριακής Οικονομίας τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες και τον τομέα των ακινήτων. Επίσης ένα ακόμα πλήγμα για την Κυπριακή Οικονομία και για τον τομέα των ακινήτων είναι η εμφάνιση του ιού κορονοϊού στον Κύπρο το 2019 που επιβραδύνει την ανάπτυξη οικονομική και κατασκευαστική. Το τελειωτικό κτύπημα ήταν και η λήξη του συστήματος πολιτογραφίσεων το 2020 που ήταν ο σημαντικότερος παράγοντας αύξησης των ξένων επενδυτών στα ακίνητα, έτσι μειώθηκαν οι ξένοι επενδυτές και ταυτόχρονα η πώληση ακινήτων.

Η πτωτική τάση του τομέα άρχισε το 2009, με την διεθνείς οικονομική κρίση και συνεχίστηκε δημιουργώντας αυξητική τάση μέχρι και σήμερα, λόγω της οικονομικής κρίσης που έπληξε την Κύπρο. Με συνέπεια την μείωση των αναπτύξεων, συρρίκνωση της απασχόληση και τον τερματισμό λειτουργίας πολλών επιχειρήσεων και μείωση σχεδόν 50% της δυναμικότητας του

τομέα τα τελευταία πέντε χρόνια. Η κρίση του τομέα έφερε στην επιφάνεια τα διαθρωτικά προβλήματα κυρίως λόγω του χαμηλού επιπέδου επαγγελματισμού και χαμηλή εξειδίκευση, υπερδανεισμό των πολιτών, ανεξέλεγκτη ανάληψη επενδυτικών πρωτοβουλιών κτλ. Η κύρια λειτουργία του τομέα ακινήτων σήμερα είναι η υπερπροσφορά των κατοικιών, καθώς και οι σημαντικές αρνητικές τάσεις στο σχετικό πεδίο. Επίσης είναι μεγάλη η ύπαρξη κόκκινων δανείων που η διαχείριση τους σίγουρα εκτιμάται ότι θα έχει αρνητικές εξελίξεις για την πρόοδο του τομέα.

Η σημασία και η συνεισφορά του κατασκευαστικού κλάδου στην Κυπριακή Οικονομία είναι τεράστια και σίγουρα δεν πρέπει να μείνει ανεκμετάλλευτη. Η ανάκαμψη του κατασκευαστικού κλάδου δημιουργεί τις προϋποθέσεις για προσπάθεια επιστροφής της χώρας σε τροχιά ανάπτυξης, Στην συνέχεια της διατριβής προτείνονται διάφορα μέτρα και δράσεις που μπορεί να υλοποιήσει το κράτος και τα τραπεζικά ιδρύματα του νησιού αλλά και οι επαγγελματίες του κλάδου. Τέλος αυτές οι δράσεις περιλαμβάνουν απλούστευση και εκσυγχρονισμό της νομοθεσίας, φορολογικά κίνητρα, ενοποίηση του τραπεζικού συστήματος και υλοποίηση τραπεζικών εργασιών για την υποστήριξη αναπτυξιακών σχεδίων και καινοτόμες προσεγγίσεις από επαγγελματίες του κλάδου για βελτίωση του επαγγελματισμού.

# Περιεχόμενα

Περίληψη .....	4
Κεφάλαιο 1.....	8
Εισαγωγή.....	8
1.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	8
1.2 ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ .....	11
1.3 ΒΑΣΙΚΑ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ .....	12
1.4 ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ .....	13
1.5 ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΔΙΑΤΡΙΒΗΣ .....	13
Κεφάλαιο 2.....	14
ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΤΗΣ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ.....	14
Κεφάλαιο 3.....	16
Θεωρητικό Υπόβαθρο.....	16
3.1 Ο ΤΟΜΕΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ ΚΑΙ ΟΙ ΕΝΝΟΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟ-ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ..	16
3.2 ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	18
3.2.1 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ.....	18
3.3 ΑΙΤΙΕΣ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ .....	22
3.4 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ .....	24
Κεφάλαιο 4.....	26
4.1 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ .....	26
Κεφάλαιο 5.....	28
5.1 ΟΙ ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ Η ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	28
Κεφάλαιο 6.....	30
6.1 ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΓΙΑ ΑΝΑΚΑΜΨΗ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	30
Κεφάλαιο 7.....	40
7.1 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ .....	40
7.2 Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΥΠΡΙΑΚΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΗΡΑΣΜΟΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΟΥ .....	46
Κεφάλαιο 8.....	51
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	51

Κεφάλαιο 9.....	52
9.1 ΕΠΙΛΟΓΟΣ.....	52
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	53
ΕΛΛΗΝΟΦΩΝΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	53
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: Ερωτηματολόγιο .....	57
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ:Κωδικοποίηση των Κύριων Σημείων που προέκυψαν από το Ερωτηματολόγιο.....	60

# Κεφάλαιο 1

## Εισαγωγή

### 1.1 ΓΕΝΙΚΑ

Ο κατασκευαστικός τομέας και ειδικότερα η οικοδομική βιομηχανία αποτελούσε διαχρονικά έναν από τους πυλώνες της Κυπριακής Οικονομίας με σημαντικά οφέλη για την κοινωνία καθώς και για το ίδιο το κράτος. Η αρχή του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Κύπρο χρονολογείται στα μέσα της δεκαετίας του 1940, όταν η Βρετανική Αποικιακή Κυβέρνηση συνέστησε το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και υιοθέτησε τους Περί Οδών και Οικοδομών Κανονισμούς. Με την Ανεξαρτησία της Κύπρου το 1960, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ξεκίνησε την αναθεώρηση του πρώτου Νομοσχεδίου περί Πολεοδομίας (1957) που ενώ είχε αρχικά ετοιμαστεί από την Βρετανική Κυβέρνηση, εν τούτοις δεν μπόρεσε να εφαρμοστεί λόγω της εθνικής ανταρσίας ενάντια στο Βρετανικό ζυγό. Ενόψει της ταχείας αύξησης του πληθυσμού, της αστικοποίησης, της ανάπτυξης της βιομηχανίας και δραστηριοτήτων του τριτογενή τομέα, η Κυπριακή Κυβέρνηση αποφάσισε να αναθεωρήσει το Νομοσχέδιο που αρχικά ετοιμάστηκε από τους Βρετανούς.

Κατά το 1967 υιοθετείται για πρώτη φορά σε στρατηγικό επίπεδο η πρώτη Πολεοδομική Μελέτη για την Κύπρο και το 1968 η Κυβέρνηση ετοιμάζει το πρώτο Νομοσχέδιο που ψηφίστηκε επίσημα σε Νόμο το 1972, γνωστός ως «Ο Περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος 1972». Ο Νόμος προνοούσε για τις ιδιαίτερες ανάγκες του νησιού για πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό, σε εθνικό και τοπικό επίπεδο (Σχέδιο για τη Νήσο, Τοπικά Σχέδια και Σχέδια Περιοχής). Το Σχέδιο για τη Νήσο υιοθετήθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο την 9η Μαΐου 1974, μόλις 2 μήνες πριν την Τουρκική εισβολή, η οποία και παγιοποίησε την εφαρμογή του Νόμου, με τις γνωστές δραματικές συνέπειες στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον. Η εφαρμογή του Νόμου έγινε τελικά δυνατή 18 χρόνια μετά τη ψήφισή του, δηλαδή το 1990.

Ο τομέας των ακινήτων εμφανίζεται κατά την μεταπολεμική περίοδο του 1974 όπου βοηθάει 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 επενδυτών ( με την ανέγερση μόνιμων και παραθεριστικών κατοικιών, καθώς και μεγάλων ενιαίων σύνθετων αναπτύξεων, όπως γήπεδα γκολφ, μαρίνες κ.α)

Στον κατασκευαστικό τομέας απασχολούνται μεγάλος αριθμός εργαζομένων (40.000 άτομα) και αυτό είχε σημαντική συνεισφορά στο ΑΕΠ της Κύπρου (10%). Τα πράγματα όμως άλλαξαν και ξεκίνησε μια φθίνουσα πορεία του τομέα το 2009 με την εμφάνιση της διεθνούς οικονομικής κρίσης (μείωση ξένων επενδυτών) και συνεχίστηκε με αυξητική τάση μέχρι και σήμερα λόγω της χρηματοοικονομικής κρίσης και της πανδημίας του COVID-19 που έπληξε την Κύπρο όπως και τον υπόλοιπο κόσμο. Ως αποτέλεσμα των εξελίξεων αυτών, ο αριθμός νέων αναπτυξιακών



έργων μειώθηκε, μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων έχει τερματίσει την λειτουργία του, η απασχόληση μειώθηκε, ενώ εκτιμάται ότι η δυναμική του τομέα μέσα σε διάστημα πέντε ετών μειώθηκε σχεδόν 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 χαρακτηριστικά 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 διαχείριση τους σίγουρα εκτιμάται ότι θα έχει αρνητικές εξελίξεις για την προοπτική του τομέα.

Σήμερα, ο κλάδος έχει την ικανότητα μια μεγάλης μερίδας εργασιών που αναδεικνύονται λεπτομερώς στο Οργανόγραμμα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Η εμπλοκή του Τμήματος σε νέες δραστηριότητες και προγράμματα γίνεται με ολοένα και γρηγορότερους ρυθμούς, ιδιαίτερα μετά την ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Η ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση έχει επιβάλει ένα νέο περιβάλλον στον Κατασκευαστικό Τομέα με μεγαλύτερες απαιτήσεις, ανταγωνιστικές οργανωτικές αλλά και καθαρά εργασιακές. Επηρεάστηκε λόγω των καινούργιων κανονισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης η ποιότητα των προϊόντων και των κατασκευών, αλλά συνεχώς βελτιώνεται εξαιτίας των απαιτήσεων των αγοραστών για καταλληλότερη κατάρτιση των εργαζομένων στον Τομέα αλλά και λόγω της αυστηρότερης νομοθεσίας. Επομένως οι Αρχιτέκτονες και οι Πολιτικοί Μηχανικοί έχουν να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στην Κυπριακή οικονομία, καθώς και στην διαφύλαξη και ορθολογιστική ανάπτυξη του τόπου.

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

Αρχικά τα πρώτα σημάδια φθίνουσας πορείας ξεκίνησαν το 2010 λόγω μείωσης των ξένων επενδυτών 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. Στην συνέχεια το Μάρτιο του 2013 ακολούθησε το μεγάλο πλήγμα για την Κυπριακή οικονομία, με την υποχρεωτική συρρίκνωση των δύο μεγάλων συρρίκνωση των δύο μεγάλων τραπεζικών ιδρυμάτων (Τράπεζα Κύπρου και Λαϊκή), το κούρεμα καταθέσεων και την αυστηρή εφαρμογή περιοριστικών μέτρων στην διακίνηση κεφαλαίων. Οι εξελίξεις αυτές είχαν ως συνέπεια η Κύπρο να ζητήσει βοήθεια από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο. Με αποτέλεσμα των εξελίξεων αυτών οι οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις ήταν τεράστιες με τους βασικούς πυλώνες της οικονομίας να πληγούν ανεπανόρθωτα (χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, τομέας των ακινήτων).

Ο τομέας των ακινήτων της Κύπρου είχε ως κύριο βοηθό της το σύστημα πολιτογραφίσεων γιατί μέσω αυτού ξένοι επενδυτές που ήθελαν να επενδύσουν στον κλάδο αυτό γινόταν χορήγηση Κυπριακής υπηκοότητας. Το κυπριακό σύστημα πολιτογραφίσεων ήταν πολύ “χαλαρό” και εύκολα κάποιος ξένος αιτητής εξασφάλιζε την κυπριακή υπηκοότητα και άρα τα πολλά προνόμια που έχουν οι ευρωπαίοι πολίτες.

Το σύστημα πολιτογραφίσεων ξεκίνησε το 2008 και ακολούθησαν στη συνέχεια έξι βασικές τροποποιήσεις, μέχρι την Τρίτη 13/10/20 όταν το Υπουργικό αποφάσισε την κατάργηση του από 1<sup>η</sup> Νοεμβρίου και αυτό θα επηρεάσει σε μεγάλο βαθμό τους επενδυτές που θα ήθελαν να επενδύσουν στην Κύπρο και στο τομέα των ακινήτων, ταυτόχρονα αυτό επηρεάζει την Κυπριακή Οικονομία που βασίζεται κυρίως στους ξένους επενδυτές.

Το πρόγραμμα πολιτογραφίσεων έχει μεγάλες συνέπειες στον τομέα των ακινήτων και αυτό σχετίζεται με το γεγονός ότι οι συγκεκριμένες επενδύσεις αποτελούσαν πάνω από 50% του συνόλου των επενδύσεων που έχουν πραγματοποιηθεί μέσω του Προγράμματος κατά την περίοδο 2013-2018, με την αμέσως δεύτερη μεγαλύτερη κατηγορία, αυτή των επενδύσεων σε επιχειρήσεις, να φθάνει το 15% ενώ κάθε μια από τις υπόλοιπες κατηγορίες παρουσιάζουν ακόμη χαμηλότερη συνεισφορά.

Κατά την περίοδο αυτή, το μερίδιο των επενδύσεων στον τομέα των ακινήτων μέσω του προγράμματος, ως ποσοστό στο σύνολο των επενδύσεων στον συγκεκριμένο τομέα, είχε αυξηθεί σημαντικά φθάνοντας το 37,7% το 2018 σε σύγκριση με το 19,5% το 2015.

Συγκεκριμένα, η συνεισφορά των επενδύσεων του τομέα των κατασκευών, που έχουν πραγματοποιηθεί στο πλαίσιο του ΚΕΠ, στο ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ κατά την περίοδο 2019-2018, ανήλθε σωρευτικά γύρω στο 1.2% σε σύγκριση με σωρευτική αύξηση του ΑΕΠ την περίοδο αυτή 13%.

Η απασχόληση στον τομέα των κατασκευών παρουσιάζει σταδιακή ανάκαμψη από το 2015 μέρος της οποίας οφείλεται στις επενδύσεις που διενεργούνται στα πλαίσια του Προγράμματος. Σωρευτικά κατά την περίοδο 2016-2018, οι επενδύσεις που διενεργήθηκαν για αξιοποίηση των προνοιών του Προγράμματος οδήγησαν στη δημιουργία 2 χιλιάδων θέσεων εργασίας αυξάνοντας την απασχόληση του τομέα κατά περίπου 8%.

Η οικοδομική βιομηχανία και ο τομέας των ακινήτων ήταν οι μεγαλύτεροι κερδισμένοι από το πρόγραμμα πολιτογραφίσεων. Το 2016 το νέο πρόγραμμα που εκπονήθηκε μετά την έξοδο της Κύπρου από το μνημόνιο, για να μπορέσει να ενταχθεί στην μετα-μνημονιακή οικονομική πολιτική του κράτους. Με την επικαιροποίηση του ΚΕΠ και τη σχεδόν αποκλειστική εστίαση στον οικοδομικό τομέα και των κυπριακών επιχειρήσεων, κρίθηκε χρήσιμο να μειωθούν τα απαιτούμενα ποσά επένδυσης, αφού καταργήθηκαν τα κριτήρια των λιγότερων παραγωγικών επενδύσεων.

Για να αντιμετωπίσει αυτή την κρίση αλλά και το δημόσιο στιγματισμό κατά της χώρας μας, το Υπουργείο Εσωτερικών προχώρησε στην προκήρυξη διαγωνισμού “για την ανάθεση σε εξειδικευμένους οίκους της διεξαγωγής ενισχυμένου ελέγχου δέουσας επιμέλειας σε επενδυτές

που αιτούνται τη χορήγηση κυπριακής υπηκοότητας στα πλαίσια του κυπριακού επενδυτικού προγράμματος.

Ταυτόχρονα ο μεγάλος πειραματισμός που έχει να αντιμετωπίσει η οικοδομική βιομηχανία της Κύπρου είναι η πανδημία του COVID -19. Ο κορονοϊός επέφερε μεγάλο πλήγμα και στην αγορά ακινήτων, σε συνδυασμό με τον διεθνή σάλο για την παραχώρηση υπηκοοτήτων.

Ο COVID-19 δεν είναι η πρώτη επιδημία που απειλεί τον τομέα των ακινήτων. Έχουν προηγηθεί άλλες πέντε τα προηγούμενα χρόνια: SARS το 2003, γρίπη των πτηνών το 2005, MERS το 2012, EMBOLA το 2014, αλλά γρίπη των χοίρων (H1N1) το 2009 που είχε κηρυχθεί πανδημία από τον ΠΟΥ. Καμία από τις πανδημίες αυτές δεν είχε βέβαια στην Ευρώπη και τη χώρα μας τις συνέπειες στις ζωές των πολιτών, αλλά και στον τομέα των ακινήτων.

## **1.2 ΣΤΟΧΟΙ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ**

Η παρούσα μεταπτυχιακή διατριβή εξετάζει τη σημαντικότητα του Κατασκευαστικού Κλάδου στην Κυπριακή Οικονομία και του τρόπου αντιμετώπισης της κρίσης της πανδημίας COVID-19 και στήριξης των επιχειρήσεων και των πολιτών με σκοπό τη διατήρηση της οικονομικής τους επιφάνειας μειώνοντας με αυτό τον τρόπο, τις ζημιές (οικονομικά ζητήματα, ανεργία) οι οποίες θα προκύψουν ως επακόλουθο της προφανούς αυτής κατάστασης την οποία δημιούργησε η πανδημία του COVID-19.

Στόχος είναι να βρεθούν λύσεις για στήριξη των δύο βασικών πυλώνων της Κυπριακής Οικονομίας, που είναι ο Τουρισμός και ο Κατασκευαστικός Τομέας που σήμερα εν καιρώ πανδημίας COVID-19 και των πρωτόγνωρων καταστάσεων που δημιούργησε, είχε ως επακόλουθο οι τομείς αυτοί να είναι τώρα με κατεβασμένα τα ρολά.

Όπως και κατά την περίοδο της τραπεζικής κρίσης του 2013 ο τομέας που ανέβασα και έδωσε ανάσα στην Κυπριακή Οικονομία ήταν ο τομέας των ακινήτων, έτσι και σήμερα θα πρέπει εκ μέρους των κυβερνόντων να γίνουν συστάσεις που θα έχουν ως αντίκτυπο την ύφεση της οικοδομικής βιομηχανίας.

Η σημαντικότητα του τομέα ακινήτων για την οικονομία της Κύπρου είναι τεράστια και είναι βέβαιο, πως δεν πρέπει να αφηθεί στη τύχη του. Η ύφεση του τομέα και ειδικότερα των κατασκευών θα δημιουργήσει συνθήκες για επιστροφή της χώρας σε τροχιά ανάπτυξης. Για σκοπούς ύφεσης του τομέα προτείνονται μια σειρά από μέτρα και ενέργειες που πρέπει να υλοποιηθούν από το Κράτος, τα Τραπεζικά Ιδρύματα καθώς και τους ίδιους τους επαγγελματίες του.

Οι ενέργειες αυτές περιλαμβάνουν απλοποίηση και εκσυγχρονισμό των νομοθετικών ρυθμίσεων, παροχής οικονομικών κινήτρων, εξυγίανση του τραπεζικού συστήματος και εφαρμογή τραπεζικών πρακτικών για την στήριξη αναπτυξιακών πρωτοβουλιών καθώς και ανάληψη καινοτόμων πρακτικών από πλευράς επαγγελματιών του τομέα ακινήτων για βελτίωση του επιπέδου επαγγελματισμού.

Ειδικότερα για την οικονομία και για τα ακίνητα το ερώτημα για τον χρόνο και τον τρόπο επανεκκίνησης είναι ψυχολογικό και σύνθετο ταυτόχρονα. Για τα ακίνητα και το εισερχόμενο επενδυτικό ρεύμα είναι σημαντικότερο πως θα πάνε οι χώρες προέλευσης των επενδυτών μας. Το διαθέσιμο εισόδημα για επενδύσεις, λόγω της δοκιμασίας που περνούν όλες οι οικονομίες του κόσμου, έχει μειωθεί.

Στη φάση που βρισκόμαστε, χωρίς σίγουρο εμβόλιο και θεραπεία, οι περισσότερες χώρες παίρνουν μέτρα στην κατεύθυνση του lockdown, του κλειδώματος συνόρων, της απαγόρευσης πτήσεων κ.λπ. σε εθνικό επίπεδο και χωρίς ουσιαστικό διεθνή συντονισμό.

Θα είναι δύσκολο να γίνει η επανεκκίνηση σε μια διεθνή κοινότητα, στην οποία ο ξένος αντιμετωπίζεται ως ξενιστής της γρίπης, μπορεί επειδή προέρχεται από χώρα που δεν έχει πάρει μέτρα στην ίδια έκταση και στον ίδιο χρόνο, είτε έχει περισσότερα κρούσματα.

Όλοι μαζί έχουμε υποχρέωση να αντιμετωπίσουμε την κατάσταση ως κάτι προσωρινή, παρά τις παράδοξες συνθήκες που επικρατούν και την αντικειμενική αδυναμία των επιστημόνων και των ηγεσιών να δώσουν σαφείς απαντήσεις για τη διάρκεια ισχύος των έκτακτων μέτρων.

Στον οικονομικό και εργασιακό τομέα, όπου όλοι οι άνθρωποι των επιχειρήσεων κάνουν αυτή τη στιγμή τη μεγάλη προσπάθεια για οικονομική επιβίωση, αυτό που πρέπει με κάθε τρόπο να αποτραπεί, είναι η ανέχεια και η απελπισία, στις οποίες θα κινδυνεύουν να περιέλθουν ομάδες πληθυσμού από το lockdown και τη νέα ανεργία.

Τόσο στο ευρωπαϊκό όσο και στο εθνικό επίπεδο, πρέπει να υπάρξουν κρατικές πρωτοβουλίες και ενισχύσεις, τόσο με οριζόντιες πολιτικές για την οικονομία, όσο και με εξειδικευμένα μέτρα για κλάδους που πλήττουν ιδιαίτερα. Ανάμεσα στους ιδιαίτερα πληττόμενους κλάδους ανήκουν αναμφισβήτητα και οι developers.

Εδώ είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι όλοι οι εμπλεκόμενοι στον κύκλο των ακινήτων βρίσκονται στην ίδια μοίρα και η κυβέρνηση θα πρέπει να παρέμβει με τις όποιες ενισχύσεις άμεσα, δίκαια και αναλογικά.

Ο COVID-19 θα αλλάξει τις ισορροπίες γενικά της οικονομίας της Κύπρου και ειδικότερα των ακινήτων, αφού δεν μοιάζει με την οικονομική κρίση του 2010 ή την εποχή του κουρέματος καταθέσεων.

### **1.3 ΒΑΣΙΚΑ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ**

Πιο συγκεκριμένα, στόχος της παρούσας μεταπτυχιακής διατριβής είναι να απαντηθούν τα εξής ερωτήματα:

- Πόσο σημαντικός είναι ο ρόλος του κατασκευαστικού τομέα στην Οικονομία της Κύπρου;
- Ποιες είναι οι ανάγκες της σύγχρονης εποχής που επηρεάζουν την οικοδομική βιομηχανία της Κύπρου;

- Πόσο σημαντικό ήταν το σύστημα πολιτογραφήσεων για τον κατασκευαστικό τομέα και πώς επηρέασε ο τερματισμός του;
- Πόσο έχει επηρεάσει και πώς αντιμετωπίζει η οικοδομική βιομηχανία στην Κύπρο την κρίση της πανδημίας COVID-19;

Μέσω βιβλιογραφικής έρευνας σε ελληνική βιβλιογραφία και αρθρογραφία θα γίνει προσπάθεια απάντησης στο πρώτο ερώτημα, ενώ τα υπόλοιπα ερωτήματα θα απαντηθούν μέσω της παρούσης έρευνας με στατιστική ανάλυση των αποτελεσμάτων από ερωτηματολόγια σε διάφορες κατασκευαστικές εταιρείες και άτομα που ασχολούνται με την οικοδομική βιομηχανία στην Κύπρο.

#### **1.4 ΑΝΑΓΚΑΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΣΠΟΥΔΑΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ**

Η σύγχρονη εποχή δημιούργησε την εξέλιξη και αναβάθμιση του Κατασκευαστικού τομέα και της Οικοδομικής Βιομηχανίας με τρόπο που να εξυπηρετεί κατασκευαστικούς στόχους στη Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Κύπρο. Με την παρούσα έρευνα επιχειρείται να παρουσιαστούν οι σημερινές προκλήσεις που έχει να αντικρούσει ο κατασκευαστικός τομέας και πιθανοί τρόποι αντιμετώπισης τους, με σημαντικό παράγοντα τις πρωτοεμφανιζόμενες συνθήκες που προκάλεσε η πανδημία COVID-19.

Στην παρούσα μελέτη, παρουσιάζονται τρόποι διαχείρισης της κρίσης στον κατασκευαστικό τομέα και τον ρόλο που διαδραματίζει ο κατασκευαστικός τομέας στην Κυπριακή Οικονομία, και τους κανόνες που πρέπει να ακολουθήσει σύμφωνα με την ΕΕ και πώς μπορεί να εξελιχθεί, αφού ο κατασκευαστικός τομέας συμβάλει σε μεγάλο βαθμό στην οικονομία του νησιού και στην προέγκυση επενδυτών.

#### **1.5 ΔΟΜΗ ΤΗΣ ΔΙΑΤΡΙΒΗΣ**

Η παρούσα μεταπτυχιακή διατριβή αποτελείται από 8 Κεφάλαια. Το Κεφάλαιο 1 αποτελεί την εισαγωγή, στην οποία γίνεται γενική αναφορά στο θέμα, το στόχο της έρευνας, τα βασικά ερωτήματα τα οποία αναμένεται να απαντηθούν από αυτήν και την αναγκαιότητα και τη σημασία της. Στο Κεφάλαιο 2 γίνεται μια ανασκόπηση της βιβλιογραφίας και σύγκριση της εν λόγω έρευνας με άλλες σχετικές με το θέμα έρευνες. Στο Κεφάλαιο 3 παρουσιάζεται το θεωρητικό υπόβαθρο στο οποίο στηρίζεται το θέμα της έρευνας και χωρίζεται σε ενότητες οι οποίες αναπτύσσουν τη σημασία του Κατασκευαστικού τομέα στην Κυπριακή οικονομία, τον ρόλο του τομέα και τις σύγχρονες προκλήσεις που επηρεάζουν και ταλανίζουν την Κυπριακή

οικονομία και ταυτόχρονα και την οικοδομική βιομηχανία. Στο Κεφάλαιο 4 παρουσιάζεται η μεθοδολογία και ο τρόπος συλλογής των πληροφοριών. Στο Κεφάλαιο 5 γίνεται περιγραφή των στοιχείων της έρευνας που θα αναλυθούν. Στο Κεφάλαιο 6 γίνεται προσπάθεια ανάλυσης των αποτελεσμάτων που προέκυψαν μετά τη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου και με βάση τα ερευνητικά ερωτήματα που τέθηκαν. Στο Κεφάλαιο 7 παρουσιάζονται τα τελικά συμπεράσματα που προέκυψαν από τα αποτελέσματα της έρευνας και προτάσεις βελτίωσης. Τέλος, στο Κεφάλαιο 8 παρουσιάζεται ο επίλογος και εισηγήσεις για μελλοντική έρευνα

# Κεφάλαιο 2

## Ανασκόπηση Της Βιβλιογραφίας

Ο τομέας των Ακινήτων έχει αναθεωρηθεί από τον πρωταρχικό τρόπο κατασκευής και τα μικρά κατασκευαστικά έργα, προσαρμόζεται με τα νέα δεδομένα και τους κανόνες της ΕΕ. Πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την σύνδεση μεγάλων αναπτύξεων, τα μεγάλα έργα ανέρχονται σε εκατομμύρια ευρώ με αυτό τον τρόπο συνεισφέρουν στην ανάπτυξη της κυπριακής οικονομίας. Επίσης, η κατασκευαστική δραστηριότητα επωφελή άμεσα ή έμμεσα, χιλιάδες άλλους συναφείς επαγγελματίες, όπως αρχιτέκτονες, πολιτικοί μηχανικοί, κτηματομεσίτες, εργολάβοι, εισαγωγείς οικοδομικών υλικών, εταιρείες κατασκευής επίπλων, τουριστικά γραφεία, εστιατόρια αλλά και τραπεζικά ιδρύματα, νομικοί, ελεγκτικές και άλλοι. Τέλος ένα ακόμα σημαντικός ρόλος του κατασκευαστικού κλάδου είναι η εργοδότηση μεγάλου αριθμού εργαζομένων, επιβεβαιώνοντας την τεράστια συμβολή του στην ανάπτυξη και ενίσχυση της κυπριακής οικονομίας, τόσο σε θέσεις εργασίας αλλά και στην συνεισφορά του ΑΕΠ.

Οι συνθήκες που οδηγούν στη σταδιακή αύξηση της συνεισφοράς του κλάδου των κατασκευών στο ΑΕΠ ήταν η απελευθέρωση των επιτοκίων και του ορίου δανεισμού καθώς προσέλκυσε ξένους επενδυτές (Βρετανούς και Ρώσους) λόγω παραχώρησης κινήτρων. Με την έναρξη της διεθνούς οικονομικής κρίσης το 2009 και τη συνέχεια των δραματικών οικονομικών εξελίξεων (διαγραφή Ελληνική δημόσιους χρέους και κούρεμα καταθέσεων συρρίκνωσαν τον τραπεζικό τομέα) που καταγράφηκαν στην Κύπρο, συνέβαλαν στην φθίνουσα πορεία του Ρυθμού Ανάπτυξης της Χώρας. Οι εξελίξεις αυτές επηρέασαν φυσικά και το κατασκευαστικό κλάδο αφού κατέγραψαν δραματική μείωση στη ζήτηση των ακινήτων.

- Σύμφωνα με έρευνα που πραγματοποίησε η Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου για την περίοδο Ιανουάριος-Ιούνιος 2021-2020 οι άδειες οικοδομής για οικιστικά κτίρια τον Ιανουάριο – Ιούνιο 2021(2,850) έχουν αυξηθεί σε σύγκριση με τον Ιανουάριο-Ιούνιο 2020 (2,315). Ταυτόχρονα με την αύξηση των αδειών οικοδομής αυξήθηκαν και η αξία και ο αριθμός των οικιστικών μονάδων.
- Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας «Real Estate Market Sentiment in Cyprus» της Δανός Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων, η κυριότερες προκλήσεις που έχει να αντιμετωπίσει ο τομέας τον ακινήτων στην Κύπρο το 2021 είναι η πανδημία και το ύψος των τιμών των υλικών κατασκευής. Συγκεκριμένα, ποσοστό 66,7% δήλωσαν ότι η πανδημία θα επηρεάσει πολύ την κτηματαγορά και 33,3% ότι θα την επηρεάσει λίγο. Επίσης πάντα σύμφωνα με την έρευνα η Λάρνακα και η Πάφος φαίνεται να επιδεικνύουν ευκαιρίες αγοράς ακινήτων σε χαμηλές τιμές, ποσοστό των ατόμων που το πιστεύουν αυτό να ανέρχεται στο 38,9% και 33% αντίστοιχα. Σε σχέση με την Αμμόχωστο το ποσοστό ανήλθε στο 16,7% και για την Λευκωσία στο 11,1%.

Αναστάτωση όμως επικρατεί στο κλάδοι των κατασκευών μετά από τα τελευταία στοιχεία, τα οποία αποτυπώνουν τις αυξήσεις των τιμών των κατασκευαστικών υλικών. Σύμφωνα με στοιχεία έρευνας της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου τα στοιχεία αυτά καταδεικνύουν τη μεγάλη άνοδο των τιμών της αγοράς στα βασικά οικοδομικά υλικά στην Κύπρο(σίδηρος, δομικός χάλυβας, ξυλεία, χαλκός, πλαστικά κλπ), την ίδια ώρα που οι εργολάβοι και οι εμπλεκόμενοι στον κατασκευαστικό τομέα κρατούν τις ελπίδες τους στα έργα €400 εκατ. που εξήγησε ο υπουργός Μεταφορών , επικοινωνιών και έργων, καθώς και στην απορρόφησης ευρωπαϊκών κονδυλίων για την υλοποίηση αναπτυξιακών έργων.

Σύμφωνα με την Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, ο Δείκτης Τιμών Κατασκευαστικών Υλικών για τον Ιούνιο του 2021 αυξήθηκε κατά 2,95% σε σχέση με τον Μάιο του 2021 και κατά 11,95% σε σύγκριση με τον Ιούνιο του περσινού έτους. Επίσης για τον μήνα Αύγουστο σημειώθηκε άνοδος 14,37% σε σύγκριση με τον περσινό Αύγουστο, ενώ για την περίοδο Ιανουαρίου-Αυγούστου 2021 αυξήθηκε κατά 11,8% σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Επίσης οι μεγαλύτερες αυξήσεις καταγράφηκαν στα μεταλλικά προϊόντα (31,27%), στα προϊόντα ξυλείας, μονωτικά χημικά, πλαστικά (12,93%), στα ηλεκτρονικά είδη (11,02%), στα ορυκτά (2,55%) και στα προϊόντα ορυκτών (1,26%). Πιο αναλυτικά, ραγδαία άνοδος της τάξεως του 47,42% καταγράφηκε τον φετινό Αύγουστο στα προϊόντα από σίδηρο και χάλυβα σε σύγκριση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο.

Με βάση τα πιο πάνω, προκύπτουν τα βασικά ερευνητικά ερωτήματα τα οποία θα γίνει προσπάθεια να απαντηθούν στα πλαίσια εκπόνησης της παρούσας μεταπτυχιακής διατριβής, συγκεκριμένα για το κατασκευαστικό κλάδο της Κύπρου. Σημαντική δυσκολία είναι ότι δεν υπάρχει μεγάλη ελληνική βιβλιογραφία και το σκοπό αυτό επικεντρώθηκε στην συλλογή πληροφοριών από επιστημονικά άρθρα, Ετήσιες Εκθέσεις της Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου, στατιστικά στοιχεία από την Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, καθώς και πρωτογενή υλικό που συλλέχθηκε από την διεξαγωγή στενευμένων συνεντεύξεων με εμπλεκόμενους φορείς.

Επιπλέον λαμβάνοντας υπόψη ότι ο τομέας ακινήτων καλύπτει ένα μεγάλο εύρος επαγγελματιών εστίασα στις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο με την οικοδομική δραστηριότητα. Επιπλέον για τον κατασκευαστικό τομέα υπήρχαν διαθέσιμα συγκριτικά στοιχεία που καλύπτουν τη περίοδο 2008-2021.

# Κεφάλαιο 3

## Θεωρητικό Υπόβαθρο

### 3.1 Ο ΤΟΜΕΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ ΚΑΙ ΟΙ ΕΝΝΟΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΟ-ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Λόγω το ότι στην εν λόγω εργασία γίνεται αναφορά σε κάποιες βασικές έννοιες, έτσι κρίνεται αναγκαίο η αποσαφήνιση και εξήγηση κάποιων βασικών εννοιών, οι οποίες έχουν άμεση σχέση με το αντικείμενο που θα ασχοληθεί η εργασία.

#### **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 άλλα κατασκεύασμα ή οικοδόμημα,



γ) δέντρα, αμπέλια και κάθε άλλο πράγμα που φυτεύτηκε ή που φύτεται σε οποιαδήποτε γη καθώς και οποιοσδήποτε 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, δουλειές 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 ιδιοκτησία μερίδα ιδιοκτησίας η οποία εκτίθεται πιο πάνω,

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

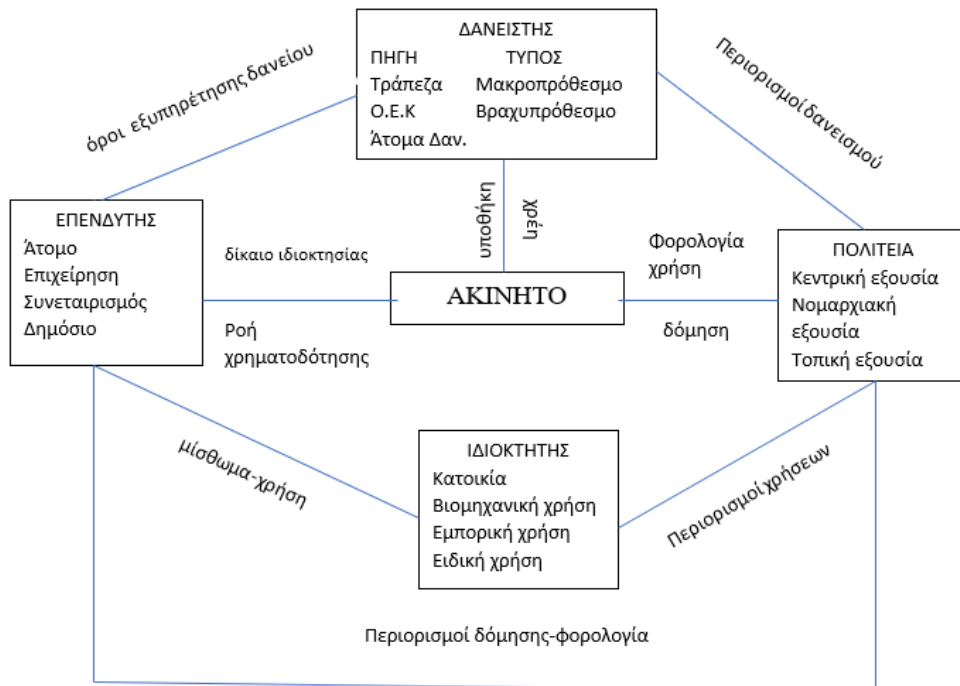
### **Αγορά Ακινήτων**

Όσον αφορά την έννοια «αγορά» περιγράφεται ένα σύνολο θεσμών, σχέσεων και κανόνων που καθιστούν δυνατή τη συναλλαγή, δηλαδή την ανταλλαγή μέσω χρήματος. Επομένως ως «Αγορά Ακινήτων» καλείται το σύνολο των θεσμών, σχέσεων και κανόνων που βοηθούν τη συναλλαγή των ακινήτων μεταξύ αγοραστών και πωλητών μέσα σε ένα μηχανισμό διαμόρφωσης τιμών.

### **Τομέας Ακινήτων**

Ο τομέας των ακινήτων περιλαμβάνει κυρίως τους κλάδους εκείνους συνδέονται άμεσα ή έμμεσα με τον σχεδιασμό, την κατασκευή και την πώληση κατοικιών. Κάποιες από τις κατηγορίες επαγγελματιών που συνδέονται με τον τομέα των ακινήτων είναι οι οικοδόμοι, μηχανικοί, διάφορων ειδικοτήτων όπως πολιτικοί μηχανικοί, αρχιτέκτονες, κτηματομεσίτες και άλλοι.

Επίσης υπάρχουν οι κύριοι παράγοντες που συμμετέχουν στην αγορά ακινήτων και διαχωρίζονται σε τρεις κατηγορίες α) ο επενδυτής(αγοραστής), β) ο δανειστής (τράπεζες) και γ) ο ιδιοκτήτης (πωλητής) και έμμεσα η κυβέρνηση ως ρυθμιστής της ανάπτυξης.



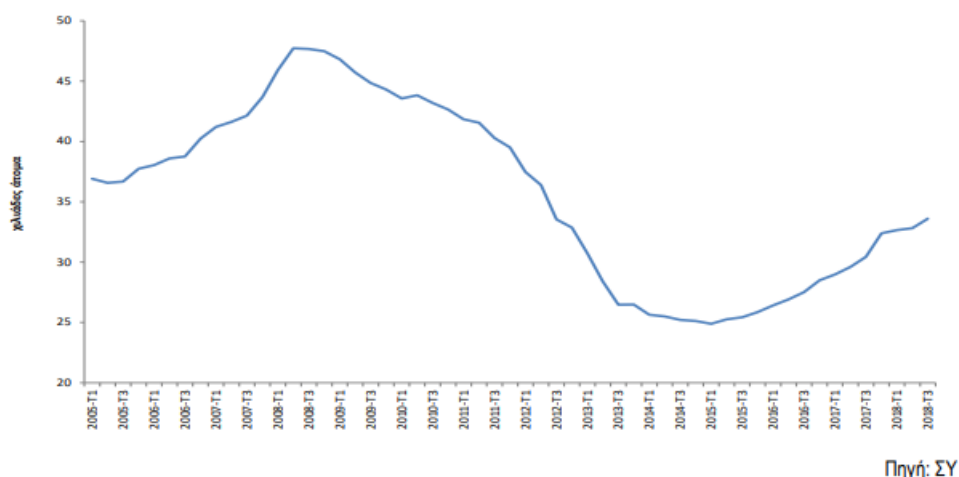
## 3.2 ΚΥΡΙΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στο υποκεφάλαιο αυτό θα παραταχθούν τα βασικά χαρακτηριστικά του Τομέα Ακινήτων και ειδικότερα της οικοδομικής βιομηχανίας της Κύπρου σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία που παραθέτει η Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου(ΣΥΚ) καθώς και στοιχεία που προέκυψαν από εμπλεκόμενους του κλάδου (Developers,κτηματομεσίτες). Σημαντικό είναι να αναφερθεί η έμφαση που δίνεται στην παραγωγή και την συμμετοχή του κατασκευαστικού τομέα στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της Κύρου και στις επενδύσεις. Η ανάλυση καλύπτει από το 2000 μέχρι και το 2019 και στηρίζεται κυρίως στις Στατιστικές των Κατασκευών και Στέγασης της ΣΥΚ. Με βάση των Ερευνών που έχουν πραγματοποιηθεί στο κλάδο των κατασκευών και συναφών επιχειρήσεων είτε που αναλαμβάνουν αποκλειστική οικοδομική εργασία, είτε έχουν ως κύρια δραστηριότητα τις κατασκευές. Σημειώνεται ότι τα διαγράμματα και οι Πίνακες έχουν δημιουργηθεί από προϊόν ίδιας επεξεργασίας.

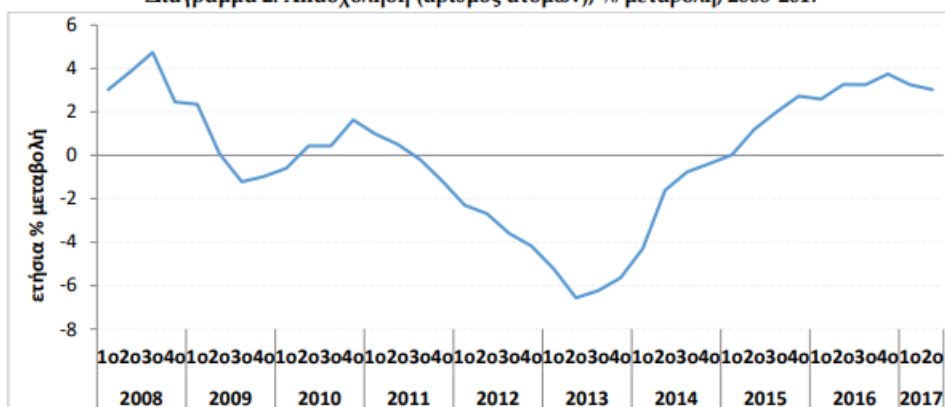
### 3.2.1 ΑΠΑΣΧΟΛΗΣΗ ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Ένας σημαντικός δείκτης που μπορεί να χρησιμοποιηθεί στην ανάλυση και αξιολόγηση της δυναμικής παρουσίας ενός κλάδου στην αγορά εργασίας είναι η εξέλιξη του αριθμού των επιχειρήσεων και απασχολομένων. Με βάση την πρόσφατη απογραφή υποστατικών κατά κλάδο οικονομικής δραστηριότητας που διενεργήθηκε από την ΣΥΚ το 2019, στον κλάδο των κατασκευών δραστηριοποιούνται 34,4 χιλιάδες άτομα. Με βάση συγκρίσιμα στοιχεία για το έτος 2018 οι αντίστοιχοι αριθμοί ήταν 30,8 χιλιάδες άτομα. Συγκρίνοντας τα στοιχεία των δύο ετών (2019 και 2018) αν και μικρό το χρονικό διάστημα έχουμε αύξηση 11,7%. Επίσης υπάρχει αύξηση σε ετήσια βάση το σύνολο των εργαζομένων που απασχολούνται το δεύτερο τρίμηνο

του 2018 όπως προκύπτει από τα στοιχεία της ΣΥΚ. Πιο αναλυτικά το 88,2% της συνολικής απασχόλησης προέρχεται από υπαλλήλους, οι οποίοι το 2<sup>ο</sup> τρίμηνο του έτους ανήλθαν σε 369,745 παρουσιάζοντας αύξηση 4,5% σε ετήσια βάση. Οι αυτοεργοδοτούμενοι παρουσίασαν αύξηση 3,5% σε ετήσια βάση και διαμορφώθηκαν σε 49,058 το 2<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2018 σε σύγκριση με 47,604 την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Επιπρόσθετα η απασχόληση σε άτομα αυξήθηκε το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2017 κατά 3,1%, σε σύγκριση με το αντίστοιχο εξάμηνο το 2016. Ταυτόχρονα, αξίζει να αναφερθεί ότι τα στοιχεία των κενών θέσεων και του αριθμού των υπαλλήλων κατά την περίοδο 2013-2017 στο σύνολο των επιχειρήσεων στην Κύπρο, υποδηλώνουν την δημιουργία κενών θέσεων εργασίας από το 2014 και μετά, η οποία συντέινει στη μείωση του ποσοστού ανεργίας.



**Διάγραμμα 2: Απασχόληση (αριθμός ατόμων), % μεταβολή, 2008-2017**



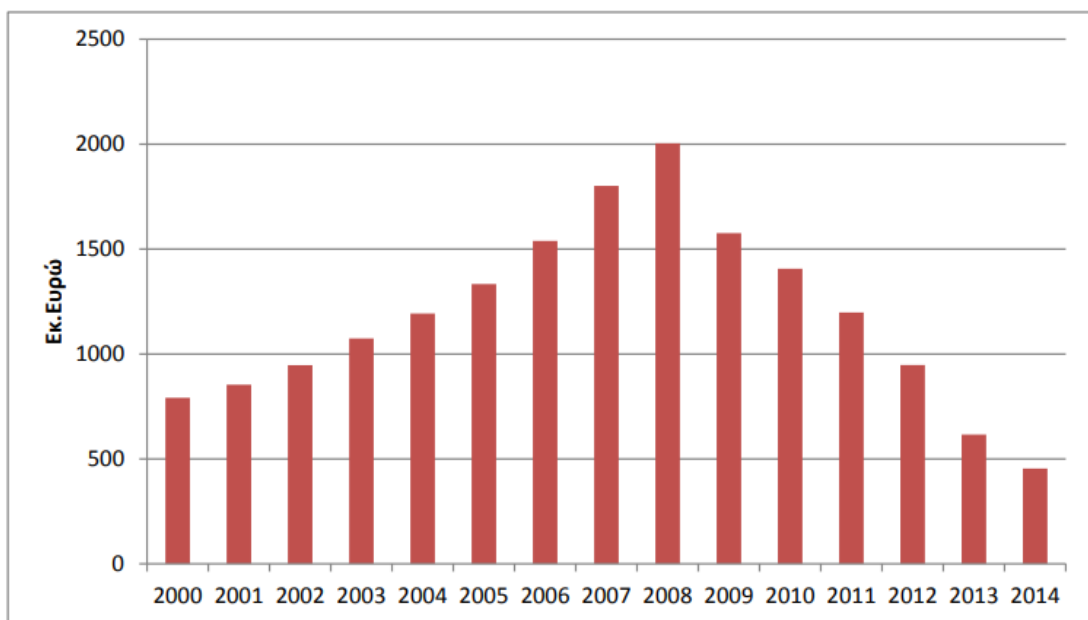
Πηγή: Εθνικοί Λογαριασμοί, Στατιστική Υπηρεσία

### 3.2.2 ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΗ ΠΕΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗ ΑΞΙΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Μια άλλη σημαντική παράμετρος που καθορίζει την δυναμική του Κλάδου για την τοπική οικονομία είναι η προστιθέμενη αξία παραγωγής. Όπως παρουσιάζεται στον **Πίνακα 1** και στο **Διάγραμμα 1** η ακαθάριστη αξία παραγωγής του Κλάδου μέχρι και το 2008 παρουσίασε ανοδική τάση όπου έφτασε και στο ανώτερο σημείο 2,004 εκ. ευρώ (σε τρέχουσες τιμές αγοράς).

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	-----

**Πίνακας 1:** Ακαθάριστη αξία Παραγωγής του κλάδου κατασκευών σε τρέχουσες τιμές Αγοράς (2000-2014)

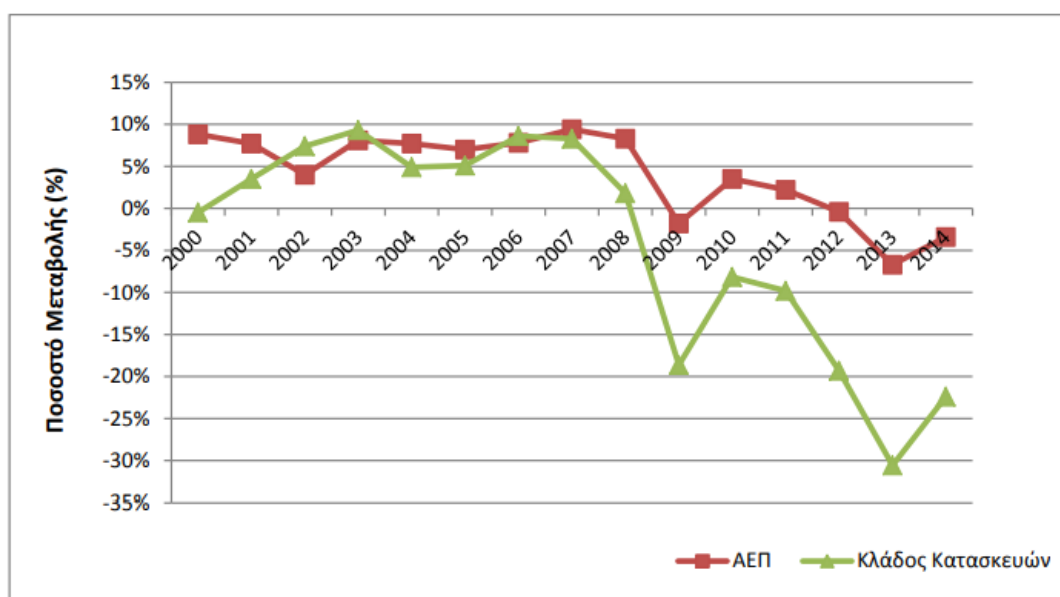


**Διάγραμμα 1:** Ακαθάριστη Αξία Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών σε Τρέχουσες τιμές Αγοράς (2000-2014)

Στην συνέχεια παρουσιάζεται η ετήσια ποσοστιαία μεταβολή του ΑΕΠ και της ακαθάριστης αξίας παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών (βλ. Πίνακας 2&Διάγραμμα 2).

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	-----	-----

**Πίνακας 2:** Ετήσια Ποσοστιαία Μεταβολή (%) του ΑΕΠ και της Ακαθάριστης Αξίας Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών (2000-2014)



**Διάγραμμα 2:** Ετήσια Ποσοστιαία Μεταβολή (%) του ΑΕΠ και της Ακαθάριστης Αξίας Παραγωγής του Κλάδου των Κατασκευών (2000-2014)

### 3.3 ΑΙΤΙΕΣ ΤΗΣ ΚΡΙΣΗΣ

Η μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας, η άνοδος 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 κατάστασης του εν λόγω κλάδου είναι οι εξής:

- Διεθνής Οικονομική Κρίση: Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι ο τομέας των ακινήτων στην Κύπρο στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων (Ρώσους, Άγγλους), με την έναρξη της Διεθνούς οικονομικής κρίσης του 2008, οι πρώτες επιπτώσεις διαφάνηκαν στην κυπριακή αγορά με την μείωση των ξένων επενδύσεων.
- Ύφεση της Κυριακής 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 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 εισοδήματα. Η μειωμένη ζήτηση συνδέεται επίσης με τις προσδοκίες των νοικοκυριών για περαιτέρω αποκλιμάκωση των τιμών των κατοικιών.
- Κρατικές Αποφάσεις: Λόγω των μέτρων λιτότητας που εφαρμόζει το Κράτος (Μνημόνιο) έχει παγοποιηθεί η Ενιαία Κρατική Στεγαστική Πολιτικής που στήριζε τις ειδικές ομάδες πληθυσμών (εκτοπισμένες, χαμηλές εισοδηματικές τάξεις) για απόκτηση κατοικίας, περιορίζοντας σε μεγάλο βαθμό την ιδιωτικής πρωτοβουλία ανέγερσης κατοικιών. Επίσης, η παύση του συστήματος πολιτογραφήσεων μείωσε τον ερχομό ξένων επενδυτών και μείωση της ζήτησης των ακινήτων.
- 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 της Λαϊκής Τράπεζας) και τη φυγή μεγάλου αριθμού καταθέσεων. Μέχρι και το 2010, οι τράπεζες χορηγούσαν στεγαστικά δάνεια που υπέρβαιναν σε σημαντικό αριθμό των περιπτώσεων το 100% της αξίας του ακινήτου, ενώ τις πλείστες των περιστάσεων δεν εφάρμοζαν 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.
- Διαθρωτικές 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. Ανάλυση 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. Μεγάλος αριθμός αναπτύξεων δεν διαθέτουν άδειες, παρουσιάζουν κακοτεχνίες και αυθαιρεσίες με αποτέλεσμα να μην μπορούν να εξασφαλίσουν τίτλους ιδιοκτησίας. Σημαντικό είναι να σημειωθεί ότι μεγάλος αριθμός οικιστικών εξ αυτών έχει πουληθεί με αποτέλεσμα οι επιχειρήσεις να μένουν εκτεθειμένες.
3. Δημιουργία μεγάλου πλεονάσματος οικιστικών και άλλων αναπτύξεων(πέραν των 50 χιλιάδων αναπτύξεων).

### **3.4 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΡΙΣΗ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Όπως έχει αναφερθεί στα προηγούμενα υποκεφάλαια, ο Τομέας Ακινήτων στην Κύπρο αναγνώρισε 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 φθίνουσα πορεία και σημαντικά προβλήματα τα οποία καλείται να αντιμετωπίσει για να μπορέσει να ανακάμψει.

Η κρίση του τομέα ακινήτων λόγω της δυναμικής τους, έχει ως αποτέλεσμα σημαντικές επιπτώσεις τόσο για το κλάδο τον ίδιο, όσο και για την τοπική οικονομία. Πιο κάτω παρουσιάζονται οι βασικές επιπτώσεις της κρίσης του τομέα των ακινήτων:

- Μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται 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 απασχόλησης 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. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι η μείωση της απασχόλησης καταγράφεται και σε εργασίες σχετικές με τον κλάδο των κατασκευών, όπως π.χ. μεσιτικά γραφεία, λατομεία, δικηγόροι, υλικά οικοδομής κ.λπ.
- Η ύπαρξη σημαντικού αποθέματος αδιάθετων-απούλητων κατοικιών προς πώληση, σε συνδυασμό με την ασθενή ζήτηση στην αγορά ακινήτων στην περίοδο της κρίσης, έχει ως αποτέλεσμα 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 των νέων αδειών οικοδομής, ευελπιστώντας μάλιστα, κυρίως στα πρώτα έτη της κρίσης (2008-2012), ότι ως έτσι θα μπορούσαν να περιορίσουν την πτώση τιμών. Σημαντικός παράγοντας όμως είναι η φορολογική επιβάρυνση και η ύφεση στην αγορά σταδιακά εντάθηκαν, η σχετική ανθεκτικότητα των τιμών υποχώρησε και η έκδοση νέων αδειών οικοδομής περιορίστηκε εντατικά.

- Λόγω υπερπροσφοράς και χαμηλής ζήτησης, υπάρχει μεγάλο απόθεμα κατοικιών. Η κυπριακή αγορά ακινήτων εκτιμά ότι ο αριθμός των νέων κενών κατοικιών σε όλη την Κύπρο έχει ξεπεράσει σταθερά τις 50.000 μονάδες λόγω της αύξησης της υπερπροσφοράς τα τελευταία χρόνια και της έλλειψης ρευστότητας.
- Η απότομη πτώση της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας ήταν ανάλογη με την πτώση των επενδύσεων σε κατοικίες λόγω και του τερματισμού του συστήματος πολιτογραφήσεων.
- Η απότομη πτώση των τιμών των κατοικιών (διόρθωσης των τιμών λόγω της απότομης αύξησης τα προηγούμενα χρόνια), αφενός συνέβαλε στην αύξηση της ζήτησης. Όμως για του αγοραστές που είχαν αγοράσει τα προηγούμενα χρόνια κατοικίες που έχουν ήδη χρηματοδοτήσει την αγορά της κατοικίας τους με υποθήκη. Η αλλαγή των τιμών δεν είναι ευπρόσδεκτη, επειδή το περιουσιακό στοιχείο που δανείστηκαν για να το αγοράσουν θα αξίζει τώρα λιγότερο από ότι άξιζε, το οποίο δεν έχουν εξολοκλήρου αποπληρώσει (όπως αναφέρεται και στην βιβλιογραφία ως φαινόμενο «negative equity»). Επιπρόσθετα, εάν υπάρξει προσαρμογή τιμών, οι τράπεζες θα πρέπει να ελέγξουν την αξία των στεγαστικών δανείων που υποστηρίζονται από τα στεγαστικά τους δάνεια, αυτό σημαίνει ότι θα πρέπει να καταγράψουν ζημιές στους ισολογισμούς τους εάν οι δανειολήπτες χρεοκοπήσουν. Για το σκοπό αυτό, τα τραπεζικά ιδρύματα αναγκάζονται να υιοθετήσουν τρέχουσες αξίες και δανειολήπτες αναγκάζονται να αυξήσουν τις τραπεζικές εγγυήσεις.
- Η μείωση των πωλήσεων ακινήτων μειώνει τα έσοδα για το κράτος, εκτός από την αύξηση των δαπανών, λόγω της ανάγκης πληρωμής του εισοδήματος από την ανεργία και της οικονομικής στήριξης των μακροχρόνια ανέργων.
- Η πτώση των τιμών των ακινήτων συνδέθηκε επίσης με την αύξηση της οικοδομικής και γενικότερης κατασκευαστικής κοινότητας. Στην πραγματικότητα, η σχέση μεταξύ των τιμών των κατοικιών και της οικοδομικής δραστηριότητας είναι αμφίδρομη, με τις τιμές

των κατοικιών να έχουν θετική επίδραση στην οικονομική δραστηριότητα, κυρίως μέσω των νέων επενδύσεων σε στέγαση (λόγω του αυξημένου πλούτου των νοικοκυριών).

- Η ουσιαστική συμμετοχή του κλάδου των κατασκευών στο ΑΕΠ, η συνεχιζόμενη συρρίκνωση του κλάδου αυτού είχε ως αποτέλεσμα χαμηλό ρυθμό ανάπτυξης της κυπριακής οικονομίας.
- Εκτιμάται ότι οι περαιτέρω μειώσεις στις τιμές των κατοικιών θα συμβάλουν αποφασιστικά στην απορρόφηση μέρους της υπάρχουσας πλεονάζουσας προσφοράς, επίσης ο εξορθολογισμός της αγοράς ακινήτων γενικότερα, καθώς ικανοί, αλλά και επαρκώς ενημερωμένοι οι υποψήφιοι αγοραστές μπορούν να εντοπίσουν επενδυτικές ευκαιρίες και να τις εκμεταλλευτούν.
- Συμπερασματικά η κρίση στον κλάδο θα συμβάλει στην αύξηση του επαγγελματικού των εταιρειών που μπορούν να αντέξουν οικονομικά, επιτρέποντας τους να βελτιώσουν τα προϊόντα που παράγουν και να ενισχύσουν τη φήμη τους σε τοπικό και διεθνές επίπεδο.

# Κεφάλαιο 4

## 4.1 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Η μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε στο πλαίσιο της εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας περιλαμβάνει τα ακόλουθα στάδια:

- Αρχικά έγινε διερεύνηση και εξοικείωση του θεωρητικού υπόβαθρου (βιβλιογραφία, επιστημονικά άρθρα, νομοθεσίες) με την τεκμηρίωση των βασικών εννοιών και ζητημάτων που θα πρέπει να διερευνηθούν.
- Συλλογή πληροφοριών που περιέχει στατιστικά στοιχεία για τη δημόσια οικονομία, την οικονομική κρίση και τον κατασκευαστικό τομέα από τους αρμόδιους οργανισμούς ( Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, Τμήμα Πολεοδομίας ) καθώς και άλλες δημοσιεύσεις και άρθρα.

- Επίσης ετοιμασία δομημένου ερωτηματολογίου (βλ. **Παράρτημα I**) και διεξαγωγή προσωπικών συνεντεύξεων με εμπλεκόμενους φορείς του κατασκευαστικού τομέα όπως επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, επαγγελματίες του χώρου (εργολάβοι, εκτιμητές ακινήτων, κτηματομεσίτες) και επενδυτές με σκοπό την συλλογή ποιοτικών δεδομένων ( συλλογή πληροφοριών σχετικά με τον κλάδο, τις αιτίες των προβλημάτων, της επιπτώσεις του κλάδου από την οικονομία και το αντίθετο, εισηγήσεις για το μέλλον) Οι απόψεις που μαζεύτηκαν έχουν κωδικοποιηθεί (βλ. **Παράρτημα II**) και έχουν συμπεριληφθεί στην παρούσα εργασία.
- Εν κατακλείδι σημειώθηκαν μια σειρά από ενέργειες που θα πρέπει να εφαρμοστούν από τους βασικούς συντελεστές της αγοράς ακινήτων.

# Κεφάλαιο 5

## 5.1 ΟΙ ΔΙΕΘΝΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ Η ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Καθώς κάθε οικονομία αντιμετωπίζει διαφορετικές προκλήσεις και ζητήματα, ο ρόλος της αγοράς ακινήτων διαφέρει ανάλογα με την χώρα. Η αγορά ακινήτων έπαιξε καθοριστικό ρόλο στη διεθνή κρίση που ξεκίνησε και στις ΗΠΑ, καθώς ήταν η βασική αιτία και στη συνέχεια εξαπλώθηκε σε άλλες προηγμένες οικονομίες της Ευρώπης με ποικίλες εντάσεις και επιπτώσεις (Σαμπανιώτης Θ και Χαρδούβελης Γ.,2012). Επιπλέον, η αγορά ακινήτων έχει άμεση σύνδεση με τον οικονομικό κύκλο μέσω των επενδυτών, της κατανάλωσης και των δανείων, η σχέση είναι ασαφής και επηρεάζει επίσης πόσο σταθερό θα είναι το χρηματοπιστωτικό σύστημα. (Χαρδούβελης Γ.,2009)

Στης ΗΠΑ από τις αρχές της δεκαετίας του 2000 έως το 2009, ο κλάδος των ακινήτων αναπτύχθηκε ραγδαία, οδηγώντας σε αύξηση των τιμών των ακινήτων, ιδιαίτερα των τιμών στις κατοικίες. Υπερτίμηση («φούσκα») και επακόλουθες μειώσεις των τιμών των ακινήτων σε πολλές πολιτείες των ΗΠΑ, σε συνδυασμό με τα πολυλειτουργικά χρηματοπιστωτικά προϊόντα, τα οποία χτίστηκαν σε μια πυραμίδα κύκλου εργασιών που βασίζεται σε αυτές τις τιμές και ακόμη και σε χαμηλά πιστωτικά δάνεια, οδήγησαν σε πανικό και έλλειψη ρευστότητας στην τραπεζική αγορά, η οποία σε συνδυασμό με υψηλή ρευστότητα οδήγησε σε μια μικρή πτώση της αμερικανικής χρηματοπιστωτικής κρίσης και της μεταγενέστερης ύφεση. (Σαμπανιώτης Θ. και Χαρδουβέλης Γ.,2012). Το κόστος των κατοικιών αυξήθηκε με τη βοήθεια των νοικοκυριών δάνεια, και στις περισσότερες περιπτώσεις με τη βοήθεια των δανείων για τα οποία οι δανειστές αρχικά πλήρωναν μόνο τόκους ή χωρίς πλήρη εγγύηση από τις τράπεζες.

Οι τράπεζες δεν έδειξαν πιστοληπτική ικανότητα, τίτλους και πωλούν τα δάνεια σε τρίτους. Αλλά η κεφαλαιοποίηση των δανείων για κατοικίες ξεπέρασε την παραδοσιακή απλή δομή και έλαβε την μορφή περίπλοκων και αδιάφανων δομημένων ομολόγων. Μια σημαντική ιστορική εκδήλωση στην δεκαετία ήταν η πτώση του Lehman Brother τον Σεπτέμβριο του 2008, η οποία οδήγησε σε αλλαγές στις συνθήκες ανάπτυξης και η κρίση ξεκίνησε. Στην Ιρλανδία, η έκρηξη της «φούσκας» στην αγορά ακινήτων προκάλεσε την πτώση των μεγαλύτερων τραπεζών της χώρας, οι οποίες ιδιαίτερα επιρρεπείς στα δάνεια των κατοικιών. Για να σώσουν τις Ιρλανδικές τράπεζες απαιτούνταν κρατικά κονδύλια ύψους 62,8 δισεκ. μέχρι τα μέσα του 2011, με αποτέλεσμα την εκτόξευση του δημοσίου χρέους με μη βιώσιμα επίπεδα.

Επιπρόσθετα, στην περίπτωση της Ισπανίας τα προβλήματα της αγοράς ακινήτων έχουν βάλει την Ισπανία σε τροχιά παρακμής, κατά τα πρώτα χρόνια της κρίσης, οι μεγάλες ισπανικές τράπεζες έμειναν ανεπηρέαστες από την πτώση στην αγορά ακινήτων κυρίως λόγω των μέτρων που η κεντρική τράπεζα τους εξανάγκασε να λάβουν. Επομένως, η «φούσκα» των ακινήτων δεν τους επηρέασε άμεσα, αλλά μόνο τις μικρές τράπεζες τις λεγόμενες *cajas*. Η κρίση άρχισε ξεκάθαρα να επηρεάζει τις μεγάλες ισπανικές τράπεζες το 2012, με τον προβληματικό δανεισμό του χαρτοφυλακίου τους να αυξάνεται σε επιχειρηματικά δάνεια, μειώνοντας περαιτέρω την τρέχουσα αξία των περιουσιακών τους στοιχείων και αυξάνοντας τα περιουσιακά τους στοιχεία. Έχει γίνει δύσκολη, προκαλώντας τόσο μείωση σε κεφάλαιο με πολλές τράπεζες. Στη Ισπανία, το κύριο πρόβλημα ήταν η χαμηλή ανταγωνιστικότητα, η οποία έκανε την οικονομία ευάλωτη σε εξωτερικές αρνητικές καταστάσεις.

Αυτό άφησε την οικονομία ευάλωτη σε αρνητικές εξωτερικές διαταραχές, όπως πρώτα η διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση και μετά η κρίση χρέους της ευρωζώνης 8,3% το 2007 σε 23,1% στο τέλος του 2011. Σε αντίθεση με την Ιρλανδία και την Ισπανία, η αγορά ακινήτων δεν ήταν η κύρια αιτία των οικονομικών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι υπόλοιπες οικονομικές χώρες της ευρωζώνης, οι οποίες βρίσκονται στο επίκεντρο της εξελισσόμενης κρίσης. Συγκεκριμένα η οικονομία της Ελλάδας και της Πορτογαλίας αντιμετωπίζει κυρίως προβλήματα χαμηλής ανταγωνιστικότητας. Στην Πορτογαλία η διεθνής κρίση έχει ήδη βρει την οικονομία σε κατάσταση σταθερότητας, με την πορτογαλική οικονομία να κινείται από τις αρχές της προηγούμενης δεκαετίας και την είσοδο της στην νομισματική ένωση να κινείται με χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης. Το δημόσιο χρέος αν και δεν ήταν από τα υψηλότερα της Ευρωζώνης, αυξανόταν συνεχώς, από 48,4% το 2000, σε 68,3% το 2007.

Στην Ελλάδα, οι αστάθειες της οικονομίας οφείλονται σε σημαντικά ελαττώματα της τρέχουσας εμπορικής ισορροπίας και της δημοσιονομικής ανισορροπίας. Το κύριο μειονέκτημα της ελληνικής οικονομία είναι η χαμηλή ανταγωνιστικότητα και η ανεπαρκής οργάνωση του ελληνικού κράτους. Οι αγορές ακινήτων δεν προκάλεσαν κρίση και η ελληνική οικονομία αντιμετωπίζει τώρα ένα φαινόμενο ύφεσης που προκύπτει από τις μακροανισορροπίες του χρόνου και την έλλειψη οικονομικών πολιτικών που υλοποιήθηκαν εδώ και δεκαετίες. Το δημόσιο και εξωτερικό χρέος της Ελλάδας είναι υψηλό γιατί αποτελούν τη χρονική συσσώρευση των αντίστοιχων ετήσιων ελλειμμάτων. Ένα παράδειγμα είναι η ανεργία στην Ελλάδα που παραμένει σε υψηλά επίπεδα ιδιαίτερα μεταξύ των νέων και των γυναικών, πολύ πριν την κρίση παρά τους

υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης. Η υψηλή ανεργία και η χαμηλή απασχόληση συνδέονται στενά με την υψηλή ανισότητα στην κατανομή του πλούτου.

# Κεφάλαιο 6

## 6.1 ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΚΑΙ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΕΣ ΓΙΑ ΑΝΑΚΑΜΨΗ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Ο Τομέας των ακινήτων έχει γίνει ένας από τους βασικούς πυλώνες της Κυπριακής Οικονομίας μετά την Τουρκική Εισβολή. Τα τελευταία χρόνια, η διεθνής οικονομική κρίση και οι εσωτερικές λανθασμένες οικονομικές και χρηματοπιστωτικές αποφάσεις (διασώσεις τραπεζικού συστήματος και κρίση δημοσίου χρέους) είχαν σημαντικό αντίκτυπο στο κλάδο (χρηματοδότηση κατασκευών), συμβάλλοντας σε πολύ σημαντική μείωση και στους εργαζομένους. Άλλες αρνητικές συνέπειες αναφέρθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο, προκαλώντας μαζική ανεργία προσωπικού και μείωση της συμμετοχής στο ΑΕΠ. Όμως η σημασία της συγκεκριμένης περιοχής για την οικονομία της χώρας είναι τεράστια και σίγουρα δεν θα έπρεπε να προορίζεται για αυτήν. Η ανάκαμψη του κλάδου (ιδίως των κατασκευών) δημιουργεί προϋποθέσεις για να επιστρέψει η χώρα στην ανάπτυξη της τροχιάς, βελτιώνει το μέγεθος της οικονομίας και δημιουργεί περισσότερες θέσεις εργασίας.

Για την ανάκαμψη του τομέα των ακινήτων απαιτεί λογικό σχεδιασμό για να δημιουργήσει νέες συνθήκες για την υγιή ανάπτυξη, όχι μόνο λαμβάνοντας υπόψη τα παρελθόντα λάθη και αποφεύγοντας τα. Ως εκ τούτου, οι σημαντικότερες πρωτοβουλίες που πρέπει να αναληφθούν ενόψει της επικείμενης αναθέρμανσης του κλάδου των ακινήτων στην Κύπρο, αφορά δράσεις που θα προωθήσουν α) το κράτος β) Τραπεζικά Ιδρύματα και γ) κατασκευαστικές εταιρείες και εταιρείες ανάπτυξης γης.

### **A. Κρατικές Παρεμβάσεις**

Ο βασικός παράγοντας που μπορεί να επηρεάσει θετικά την αγορά ακινήτων είναι η σταθεροποίηση και ανάκαμψη της Κυπριακής Οικονομίας, ως εκ τούτου είναι σκόπιμο καθώς το κράτος προχωρά στην επιτυχή υλοποίηση του Μνημονίου ώστε να βγει στις αγορές για δανεισμό το συντομότερο δυνατό. Υπό το πρίσμα της ανάκαμψης του κλάδου, το κράτος θα πρέπει να λάβει αυτά τα βήματα:

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

Μια σημαντική πρωτοβουλία δημόσιας υπηρεσίας τα τελευταία χρόνια ήταν η επανεκτίμηση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων με βάση τα τρέχοντα επίπεδα τιμών, η οποία επομένως αναμένεται να οδηγήσει σε σημαντικές προσαρμογές στη φορολογική αξία των ακινήτων, ιδιαίτερα σε περιοχές όπου υπάρχει μεγάλη διαφορά στις αντικειμενικές εμπορικές τιμές, γεγονός που οδηγεί σε αύξηση του ετήσιου φόρου που πρέπει να πληρώνουν οι ιδιοκτήτες.

Με τέτοια τροποποίηση πρέπει σε κάθε περίπτωση να συνοδεύεται από εξορθολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας, προς την κατεύθυνση της μείωσης του φόρου μεταβίβασης, της κατάργησης των ατομικών τελών και της δημιουργίας ή διατήρησης πολύ μικρού αριθμού ατομικών φόρων που θα αντικαταστήσουν το πλήθος των υπαρχόντων. Παρέχοντας αυτές τις πληροφορίες εκ των προτέρων, ο αγοραστής θα γνωρίζει το ποσό του φόρου που πρέπει να πληρώνει κάθε χρόνο. Η εισαγωγή ενός σταθερού, ορθολογικού και λογικού πλαισίου φορολογίας ακινήτων θα αναθερμάνει την αγορά, θα προσελκύσει νέους επενδυτές και θα δώσει ώθηση στον κλάδο. Ως εκ τούτου, οι ακόλουθες ενέργειες θα πρέπει να προωθηθούν στις συναλλαγματικές, πρώτο με την μείωση των συντελεστών φόρου μεταβίβασης και δεύτερο την εισαγωγή ενός μοναδικού, ενιαίου φόρου επί της ακίνητης περιουσίας που μπορεί να διαφοροποιείται ανάλογα με τον σκοπό του ακινήτου.

Συνιστάται ο διαχωρισμός της ακίνητης περιουσίας που παράγει εισόδημα και φορολογείται με υψηλότερο συντελεστή από την ακίνητη περιουσία που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος των δραστηριοτήτων παραγωγής και παροχής υπηρεσιών.

## **2. Εφαρμογή φορολογικών Ελαφρύνσεων και Σχεδίων Κινήτρων**

Είναι απαραίτητο για το κράτος να θεσπίσει άμεσα κανονισμούς και κίνητρα για την πρώτη κατοικία όπως:

- Την αγορά πρώτης κατοικίας χωρίς φόβους για μεταβιβάσεις πρώτης κατοικίας και πτώση των επιτοκίων στεγαστικών δανείων.
- Φορολογική αμνηστία ή παροχή κινήτρων στις πόλεις για επιστροφή κεφαλαίων από επενδύσεις, με την προϋπόθεση ότι θα επενδύσουν σε αγορές ακινήτων
- Να δοθούν κίνητρα για νέες κατασκευές βιοκτισμάτων διερευνώντας φορολογικές εκπτώσεις για οικονομικές παρεμβάσεις για πρόγραμμα βελτίωσης κατοικίας και ενεργειακής απόδοσης.
- Ο ΦΠΑ να επιστρέφεται με συγκεκριμένους όρους όταν μη Ευρωπαίοι αγοράζουν κατοικίες.

- Ενίσχυση του ενδιαφέροντος των ξένων επενδυτών για την απόκτηση άδειας διαμονής με την αναθεώρηση των υφιστάμενων πολιτικών και την παροχή αποτελεσματικών φορολογικών εκπτώσεων κα κινήτρων.

### **3. Μείωση της γραφειοκρατίας και Εκσυγχρονισμός Θεσμικού πλαισίου**

Με βάση τα προηγούμενα ευρήματα, είναι σαφές ότι η τόνωση της ζήτησης στην αγορά ακινήτων απαιτεί μια σειρά παρεμβάσεων για την μείωση της γραφειοκρατίας, την αύξηση της διαφάνειας και την απλούστευση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου. Για την επίτευξη των παραπάνω κριτηρίων προτείνονται τα εξής:

- Εφαρμογή μιας ενιαίας ανάπτυξης εκκίνησης και μιας υπηρεσίας Μονοθυριδικής Πρόσβασης.
- Δημιουργία υποχρεωτικής προκαταρκτικής Πολεοδομικής άδειας που θα παρέχει βασικές παραμέτρους για την ανάπτυξη.
- Η ανοικοδόμηση μιας ειδικής τεχνικής επιτροπής για την αντιμετώπιση, ερμηνεία και παροχή συμβούλων για αλλαγές σε διάφορους νόμους και κανονισμούς που σχετίζονται με την ανάπτυξη και τις πωλήσεις ακινήτων. Θα προσφέρει μια μοναδική ερμηνεία του νόμου και θα αποφύγει προβλήματα και εν μέρει διαφορετικές ερμηνείες και παρεξηγήσεις που παρατηρούνται τώρα.
- Απλοποιεί και παρακολουθεί τη διαδικασία αδειοδότησης και εκδίδει έγκαιρα πιστοποιητικά ακίνητης περιουσίας.
- Μεγάλη μείωση των απαιτούμενων αδειών που πρέπει να εξασφαλιστούν σε περίπτωση έναρξης ενός μεγάλου έργου.

### **4. Δημιουργία Ενιαίας Βάσης Δεδομένων**

Δημιουργία μιας ενοποιημένης βάσης δεδομένων προσβάσιμων στο κοινό συναλλαγών για επενδυτές και επαγγελματίες της αγοράς για την αύξηση της διαφάνειας της αγοράς ακινήτων και τη διεύρυνση των διαθέσιμων πληροφοριών ως βασική προϋπόθεση για την προσέλκυση ξένων κεφαλαίων και επενδύσεων. Οι κεντρικές τράπεζες μπορούν επίσης να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο στη δημιουργία και τη διαχείριση τέτοιων βάσεων δεδομένων.

### **5. Οικονομικές Διευκολύνσεις του Κράτους**



Η οικονομική κρίση στην Κύπρο και τα αυστηρά μέτρα στην Κύπρο και των τραπεζικών της ιδρυμάτων που έγιναν για την επίλυση της τραπεζικής εξυγίανση βλάπτουν ανεπανόρθωτα πολλές εταιρείες στον κλάδο των ακινήτων και ως εκ τούτου κινδυνεύουν να κλείσουν πολλές επιχειρήσεις. Προκειμένου να στηριχθούν οι ενδιαφερόμενες εταιρείες προτείνεται να τις βοηθήσει το κράτος με σταδιακή εξόφληση των οφειλών τους προς αυτά.

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

Βασικός στόχος του κράτους είναι η διασφάλιση της εύρυθμης λειτουργίας του χρηματοπιστωτικού συστήματος, το οποίο στη Κύπρο αντιμετωπίζει σήμερα σοβαρό πρόβλημα, όπως η απειλή μη εξυπηρετούμενων δανείων και διατήρηση υψηλών επιτοκίων δανείων. Επίσης η αποκατάσταση της αξιοπιστίας των τραπεζικών ιδρυμάτων είναι η αφετηρία για την εύρυθμη λειτουργία τους και τη διασφάλιση της εμπιστοσύνης των καταθετών. Για να το πετύχουν αυτό, οι καταθέτες περίμεναν από τις τράπεζες να διαχειριστούν τα χρήματα τους ωφέλιμα. Όπως δάνεια στα οποία διασφαλίζουν την εξυπηρέτηση τους οι οικονομικές δυνατότητες του δανειστή ή η απόδοση των επενδύσεων των εταιρειών.

Για να προστατεύσει τους καταθέτες στα Τραπεζικά Ιδρύματα, το Κράτος προσφέρει ως εγγύηση €100,000 και πρόσφατα ψηφίστηκε το δεύτερο μέτρο για το θεσμικό πλαίσιο της πτώχευσης και του νόμου περί εκποιήσεων. Με την εφαρμογή της κατάλληλης νομοθεσίας, οι πιστωτές έχουν προστατευτεί και οι τράπεζες θα έχουν την δυνατότητα να αποπληρώσουν τα δάνεια που δόθηκαν όταν χαθεί η προοπτική για τις υπηρεσίες τους. Η επιβολή αυτού του νόμου θα χρησιμεύσει επίσης ως αντίδραση σε έγκυρους πιστωτές που καταχρώνται τις ελλείψεις των υφιστάμενων συστημάτων για να βοηθήσουν τη χορήγηση δανείων. Οι αποτελεσματικοί νόμοι περί εκποιήσεων και τα κατάλληλα νομικά πλαίσια για αφερεγγυότητα διαπραγματεύονται αποτελεσματικά την αναδιάρθρωση δανείων, καθώς τόσο οι τράπεζες περιορίζουν την ανάγκη για τις τραπεζικές και τους πιστωτές να χρησιμοποιούν αυτούς τους νόμους.

Ο έλεγχος της απόδοσης των τραπεζών και η επιτυχής εφαρμογή των νόμων εκποιήσεων μέσω προσομοίωσης ακραίων καταστάσεων θέτει τα θεμέλια για εισροές στο τραπεζικό σύστημα, θέτοντας σταδιακά το θέμα της επίλυσης των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Τελικά, με τη σταδιακή επίλυση του προβλήματος των μη εξυπηρετούμενων δανείων, οι τράπεζες θα μπορούν να προσφέρουν νέους δανεισμούς και χαμηλότερα επιτόκια που θα συμβάλουν στην ανάκαμψη του κλάδου των ακινήτων.

## **B. Τραπεζικές Παρεμβάσεις**

Ο τραπεζικός τομέας είναι ένας άλλος σημαντικός παράγοντας που επηρεάζει την καλή λειτουργία της αγοράς/βιομηχανίας ακινήτων. Ο ρόλος των τραπεζών και των τραπεζικών διαμεσολαβητών είναι να καθοδηγούν με ασφάλεια και χαμηλό κόστος και διαθέσιμους αποταμιευτικούς πόρους για επενδύσεις σε αυτή την αγορά.

Στην Κύπρο, όπως και στην Ιρλανδία και Ισλανδία, ο τραπεζικός τομέας συνέβαλε στην κυπριακή ύφεση. Πριν αναφερθούν τα μέτρα και οι ενέργειες που πρέπει να λάβουν τα τραπεζικά ιδρύματα, θα πρέπει να γίνει μια σύντομη αναφορά στα μέτρα που έλαβε η Ιρλανδική κυβέρνηση για την αντιμετώπιση των σοβαρών προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι τράπεζες και όχι μόνο στο υψηλό ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων, όπως και στην περίπτωση της Κύπρου. Στην Ιρλανδία όπως και στην Κύπρο η κυβέρνηση χρησιμοποιεί χαμηλούς φόρους κερδών για προσελκύσουν πολυεθνικές. Αυτό που χρειάζεται είναι κτίρια και τράπεζες για να τους βοηθήσουν διακινήσουν τα χρήματά τους και να ενισχυθούν οι τράπεζες, οι κτηματομεσίτες και οι εργοληπτικές εταιρείες. Κάπως έτσι γεννήθηκε η φούσκα για τα ακίνητα, τις κατασκευαστικές εταιρείες και τις τράπεζες.

Με την έλευση της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης το 2008 και την κατάρρευση του αμερικανικού τραπεζικού συστήματος, οι Ιρλανδικές τράπεζες οι οποίες είχαν σημαντική αλληλεξάρτηση. Ως αποτέλεσμα αυτών των γεγονότων, οι Ιρλανδικές τράπεζες δεν πλήρωσαν τους δανειστές τους και οι κατασκευαστές είδαν τις τράπεζες των δανειστών τους να συρρικνώνονται, οι οικοδόμοι να εγκαταλείπουν και οι πολίτες να μην μπορούν να παράσχουν στέγη, οι πωλητές ακινήτων καταρρεύσαν και κατά συνέπεια τα νοικοκυριά που απορρίφθηκαν με στεγαστικά δάνεια που υπέρβαιναν την τιμή τους.

Στην Κύπρο λόγω της μεγάλης τραπεζικής οικονομικής στήριξης από το κράτος, δεν μπορούν να εφαρμόσουν συγκεκριμένα μέτρα, ωστόσο με την αгаστή συνεργασία αυτή του κράτους παρουσιάζεται μια σειρά από ενέργειες που αναλάβουν οι τράπεζες μπορούν να βρεθούν οι αναγκαίες λύσεις για το κοινό καλό. Οι πτωχές αυτής της συνεργασίας παρουσιάζουν ένα σύνολο ενεργειών που πρέπει να λάβουν οι τράπεζες για να υποστηρίξουν την ανάκαμψη του τομέα των ακινήτων και τη προσέλκυση ξένων κεφαλαίων και την εγχώρια ζήτηση.

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

Με την καλή λειτουργία του τομέα των ακινήτων, τα εθνικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα έχουν υποβληθεί σε ριζική αναδιάρθρωση για να διασφαλιστεί η σωστή και συνεπής λειτουργία της αποκατάστασης της εμπιστοσύνης των πελατών και της αγοράς. Είναι απαραίτητο να εφαρμοστούν με συνέπεια οι απαραίτητες μεταρρυθμίσεις που οδηγούν στην αποσυναρμολόγηση:

- Ως εκ τούτου οι τράπεζες πρέπει να προσαρμοστούν στην ταχεία ανάπτυξη βάσει νέων οδηγιών υποχρεωτικής και απαιτητικής εποπτείας σχετικά με την κεφαλαιοποίηση και τη λειτουργία των τραπεζών και τη διαχείριση του πιστωτικού κινδύνου και των κινδύνων αγοράς όπως επίσης και ρευστότητας τους καθώς και τους κανόνες εταιρικής διαχείρισης.
- Μετριασμός της αναμενόμενης χρηματοοικονομικής συρρίκνωσης και επέκταση του τραπεζικού συστήματος
- Εφαρμογή της λεγόμενης Τραπεζικής Ένωσης/Εποπτείας και Ευρωπαϊκής Εγγύησης Καταθέσεων.
- Αύξηση των υποχρεώσεων για συντονισμό και αναβαθμίσεις στον τεχνικό και πληροφοριακό τομέα
- Αλλαγή των προσδοκιών και των αναγκών των πελατών.
- Ως αποτέλεσμα των παραπάνω, οι κύριες προτεραιότητες και ενέργειες των τραπεζικών ιδρυμάτων θα πρέπει να είναι:
- Η μείωση του κεφαλαίου τους, η ανακεφαλαιοποίηση τους κεφαλαίου τους (που επιτεύχθηκε από κεφάλαια από την Τρόικα ή από υφιστάμενους ή νέους μετόχους), καθοδηγείται κυρίως από την οργανική της κερδοφορία και την ικανότητα τους να προσελκύουν το ιδιωτικό τους κεφάλαιο.
- Σωστή διαχείριση ρευστότητας
- Μέσω της εξυγίανσης του δανειακού τους χαρτοφυλακίου, ιδιαίτερα της ενεργητικής διαχείρισης των καθυστερήσεων.
- Αυστηρός έλεγχος λειτουργικού κόστους
- Η οικοδόμηση ισχυρότερης εταιρικής δομής και πολιτισμικές αλλαγές σε συνδυασμό με περισσότερους επαγγελματίες και την απασχόληση τους.
- Εν κατακλείδι, η αυστηρή εφαρμογή των οδηγιών της κεντρικής τράπεζας για την ενίσχυση των πιστωτικών διαδικασιών( νέοι κανόνες δανεισμού, διαχείριση καθυστερήσεων, υπολογισμοί προβλέψεων, ανταλλαγή δεδομένων δανειστών) και

εταιρική διαχείριση και πλαίσιο για την καταπολέμηση παρόμοιου ξεπλύματος βρώμικου χρήματος

Τα παραπάνω μέτρα υιοθετήθηκαν για τη μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων (**βλ. Σημείο 2**) που ενισχύει την αξιοπιστία και τη βιωσιμότητα του τραπεζικού συστήματος. Αυτό μπορεί να καλύψει πιθανές ζημιές που οφείλονται σε ακατάλληλο δανεισμό και άλλες ακατάλληλες έκτακτης ανάγκης που προκύπτουν από εκροές καταθέσεων. Επιπλέον περιλαμβάνει την εφαρμογή Μηχανισμού Πρόληψης για την έγκαιρη προληπτική ανίχνευση μη εξυπηρετούμενων δανείων και τη λήψη μέτρων για την έγκαιρη ανακεφαλαιοποίηση τους όταν οι απώλειες φτάνουν στο βαθμό που ενδέχεται να επηρεάσουν την ασφάλεια του καταθέτη σε μεσοπρόθεσμα χρονικά διαστήματα. Εν κατακλείδι, το καθεστώς ελέγχου και εποπτείας των τραπεζών θα γίνει πιο αυστηρό και οι κεντρικές τράπεζες θα έχουν αυστηρό έλεγχο.

## **2. Μείωση των Μη εξυπηρετούμενων δανείων και Ορθολογιστική Αξιοποίηση των Περιουσιών που θα προκύψουν από τις Εκποιήσεις**

Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια είναι ένα τεράστιο πρόβλημα, καθώς προκαλούν σοβαρούς οικονομικούς και κοινωνικούς κινδύνους, όπως για παράδειγμα η εκποίηση της πρώτης κατοικίας, οι συνέπειες της αλλαγής του συστήματος ιδιοκτησίας για τους ξένους που αποκτούν μεγάλα εδάφη, καθώς και οι πιθανές συνέπειες της ανακεφαλαιοποίησης των χρηματοπιστωτικών εγκαταστάσεων. Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια μπορούν να χωριστούν στις ακόλουθες κατηγορίες:

- Με μεγάλα δάνεια, που δεν είναι λίγα. Αυτά είναι εγγυημένα από ένα μεγάλο ακίνητο που είναι ελκυστικό για τους ξένους επενδυτές, και ως εκ τούτου είναι πιο εύκολο να εκποιηθούν πιο εύκολα.
- Με μικρά δάνεια, υπάρχουν πολλά. Αυτά είναι εγγυημένα από ιδιωτικά περιουσιακά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένης της πρώτης κατοικίας.

Αρχικά στο πρώτο στάδιο, οι τράπεζες θα πρέπει να βρουν μια βιώσιμη λύση δανείου μέσω της χρήσης ή της μείωσης της περιόδου επιστροφής βιώσιμων δανείων (χρήση περιόδου χάριτος). Στο δεύτερο στάδιο, κάθε τραπεζικό ίδρυμα θα πρέπει να δημιουργήσει ομάδες διαχείρισης και αξιολόγησης ακινήτων (Εκτιμήσεων, Πολεοδόμων, Αρχιτεκτόνων κ.α) έτσι ώστε να είναι σε θέση να προωθήσει μια λογική αξιολόγηση των περιουσιακών στοιχείων που παράγονται από τις εκποιήσεις.

Ως εκ τούτου, είναι σκόπιμο να χρησιμοποιηθεί άμεσα η μεγάλη και ελκυστική ακίνητη περιουσία που είναι πιο ελκυστική για τους ξένους επενδυτές. Αυτές οι χρήσεις συμβάλλουν

γρήγορα και αποτελεσματικά στην επανεκκίνηση της οικονομίας και καταστρέφουν το χαρτοφυλάκιο χρέους της τράπεζας.

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

Οι πιστωτικές τράπεζες πιστεύουν επίσης ότι είναι απαραίτητο να μειώσουν τα επιτόκια και να ενθαρρύνουν τις έμπιστε εταιρείες ακινήτων να έχουν αξιόπιστο ιστορικό πιστοληπτικής αποτίμησης στη σημερινή δύσκολη οικονομική κατάσταση. Οι εταιρείες κατασκευών και ανάπτυξης γης που αντιμετωπίζουν προσωρινά προβλήματα ρευστότητας πρέπει να ξεκινήσουν μια σειρά ερωτήσεων και διαβουλεύσεων με όλες τις πιστωτικές τράπεζες προκειμένου να αναχρηματοδοτήσουν τα υφιστάμενα βραχυπρόθεσμα δάνεια. Θα είναι σε θέση να πληρώσουν το προηγούμενο χρέος τους παρέχοντας νέα ρευστά κεφάλαια ταυτόχρονα με την αναχρηματοδότηση.

## Γ. Κατασκευαστικές Εταιρείες και Εταιρείες Ανάπτυξης Γης

Η αποκατάσταση του κλάδου των ακινήτων δεν μπορεί να γίνει χωρίς την εφαρμογή μέτρων από τις ίδιες τις εταιρείες του κλάδου. Τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν αφορούν τα εξής:

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

Οι μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες θα πρέπει, όπως και στο παρελθόν να προσφύγουν σε γειτονικές χώρες της Β. Αφρικής και της Μέσης Ανατολής που δεν έχουν επηρεαστεί σημαντικά από την διεθνή οικονομική κρίση και να προωθήσουν μεγάλα αναπτυξιακά έργα. Σε αυτές τις χώρες ένας μεγάλος αριθμός κατασκευαστικών εταιρειών δραστηριοποιείται ήδη στην Κύπρο εδώ και πολλά χρόνια διατηρώντας παράλληλα καλή φήμη, υλικό που βοηθά στη διανομή και την ανανέωση νέων εταιρειών.

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

Δεδομένου ότι δεν υπάρχουν διαγωνισμοί για νέα δημόσια έργα λόγω περιορισμένης κρατικής χρηματοδότησης, οι κατασκευαστικές εταιρείες θα πρέπει να στραφούν σε μεγάλο βαθμό σε νέες ημιτελείς τομείς δραστηριότητας και να επιδιώξουν να προσελκύσουν ξένες στρατηγικές επενδύσεις. Επιπλέον, θα πρέπει να εργαστούμε για την κατασκευή νέων κτιρίων βιοκλιματικών(πράσινα κτίρια) που μας βοηθούν να καταπολεμήσουμε την κλιματική αλλαγή

και να βελτιώσουμε την καθημερινή μας ζωή. Αυτό το πλαίσιο αποτελεί την οργάνωση ενός ολοκληρωμένου συστήματος κατάρτισης για επαγγελματίες του κλάδου με στόχο την εκπαίδευση σε θέματα ενεργειακής ανανέωσης και βιοκλιματικών κτιρίων.

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

Η Κύπρος είναι ένας ελκυστικός πόλος για πολλούς τουρίστες (Βρετανούς και Ρώσους) και σύμφωνα με την τελευταία απογραφή του 2011, περίπου 20% του μόνιμου πληθυσμού είναι μη Κύπριοι. Μακροπρόθεσμα, πολλοί επέλεξαν την Κύπρο ως μόνιμη κατοικία και πολλοί άλλοι χρησιμοποίησαν την Κύπρο για να εξασφαλίσουν ευρωπαϊκό διαβατήριο με το σύστημα των πολιτογραφίσεων, εκμεταλλευόμενοι τις εξαγγελίες των εκάστοτε κυβερνήσεων (Ρώσοι, Κινέζοι, Άραβες). Με την αγορά οικιστικής ιδιοκτησίας αξίας στην Κύπρο αξίας τουλάχιστο 500,000€ αλλοδαποί μπορούσαν να υποβάλουν αίτηση για να αποκτήσουν Κυπριακής Υπηκοότητας και ευρωπαϊκού διαβατηρίου.

Η γεωγραφική θέση, η φυσική ομορφιά, οι θάλασσες, η θερμότητα και η φιλοξενία της Κύπρου προσέλκυσαν περίπου δύο εκατομμύρια τουρίστες κάθε χρόνο. Στην πραγματικότητα, πολλοί από αυτούς θέλουν να αγοράσουν καταλύματα με ευνοϊκές κλιματικές συνθήκες.

Τα τελευταία χρόνια, η ζήτηση για την αγορά κατοικιών στην Μεσόγειο έχει αυξηθεί, οι αγοραστές προέρχονται κυρίως από τις χώρες της Δυτικής και Βόρειας Ευρώπης. Η Βρετανία, η Ρωσία και οι Σκανδιναβικές χώρες έχουν ένα μεγάλο ποσοστό της αγορά κατοικιών στην Κύπρο. Πρόκειται για χώρες με σχετικά υψηλό βιοτικό επίπεδο και οι κάτοικοι τους επιθυμούν την αγορά δεύτερης κατοικίας σε ένα πιο ζεστό κλίμα όπως της Μεσογείου. Οι βίλες που προσφέρονται στην μεσογειακή αγορά βρίσκονται κυρίως σε οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα ή οργανωμένες κατοικίες με πισίνες και γήπεδα γκολφ. Αυτός ο τύπος κατοικιών προσφέρεται σαφώς με όλες τις ανέσεις και παροχές καθώς και υψηλό επίπεδο υπηρεσιών. Αυτά περιλαμβάνουν την προστασία των κατοικιών, τη συντήρηση του περιβάλλοντος, τη διαθεσιμότητα κοινόχρηστων χώρων, πισίνες και άλλες φυσικές δραστηριότητες και χώρους χαλάρωσης και μεγάλους χώρους πρασίνου.

Η ανάπτυξη των τουριστικών κατοικιών στην Κύπρο προσελκύει επισκέπτες και επενδυτές από όλο τον κόσμο με αποτέλεσμα την βοήθεια του κλάδου να ανακάμψει. Στο πλαίσιο αυτό, η Κυπριακή Κυβέρνηση τα προηγούμενα χρόνια και πρόσφατα έχει εκδώσει άλλα αστικά κίνητρα για την ανάπτυξη μεγάλων τουριστικών αναπτύξεων ( όπως το γήπεδο γκολφ), τα οποία χρησιμοποιήθηκαν από μεγάλες αναπτυξιακές εταιρείες.

Έχει ήδη λειτουργήσει με μεγάλη επιτυχία ( γήπεδα γκολφ στην Επαρχία Πάφου, Μαρίνα Λεμεσού), και κάποια άλλα έργα τα οποία βρίσκονται σε αρχικό στάδιο γιατί πρόσφατα έχουν εξασφαλίσει πολεοδομική άδεια (Μαρίνα Αγία Νάπας).

Επομένως, αυτές οι μεγάλες εταιρείες που ξεκινούν τέτοια έργα θα πρέπει να ωριμάσουν τα έργα και να εξασφαλίσουν όλες τις απαραίτητες άδειες και να ωριμάσουν το έργο προσελκύοντας ξένους επενδυτές. Για να προωθηθεί ένα τέτοιο έργο μεγάλης κλίμακας, το κράτος πρέπει να συνεργαστεί με τους ιδιοκτήτες για τη θέσπιση οικονομικών κινήτρων και φοροαπαλλαγών, και όπως προαναφέρθηκε η Κύπρος έχει ξεκινήσει μια κατάλληλη πρωτοβουλία και να καταστεί πιο ανταγωνιστική από τις γειτονικές χώρες.

#### **4. Εκπόνηση Μελέτης Καταγραφής και Αξιολόγησης Ακίνητων Αποθεμάτων**

Σύμφωνα με όσα έχουν αναφερθεί και στο πιο πάνω κεφάλαιο η ανάλυση του Τομέα Ακινήτων και των κτιριακών πόρων αναφέρει ότι ο αριθμός των κενών ή αχρησιμοποίητων κατοικιών είναι περίπου 50.000. Για να μπορέσουν να παρθούν μέτρα θα πρέπει να διεξαχθεί λεπτομερής μελέτη των αρχείων και των αξιολογήσεων τους προκειμένου να ληφθούν μέτρα για μελλοντική τους χρήση και θα κριθούν κατάλληλα για τη μελέτη διαφόρων σεναρίων χρήσης τους.

Αυτή η μελέτη χρησιμοποιεί σύγχρονα μέσα για την εκτύπωση τους στο χώρο και οργάνωση με βάση δεδομένων, καταγραφή των πεδίων μεμονωμένα για κάθε υποστατικό θα καταγράφεται το εμβαδό, ο αριθμός των ορόφων, το έτος ανέγερσης, την φυσική του κατάσταση, εάν είναι νομικές και διαθέτουν τίτλο ιδιοκτησίας κ.α. Αυτή η έρευνα απαιτεί τη συμμετοχή επαγγελματιών επιστημόνων (Αρχιτέκτονες, Πολεοδόμοι, Πολιτικοί Μηχανικοί, Εκτιμητές κ.α), ιδιοκτήτες κατοικιών(Developers), τραπεζικές υπηρεσίες, δημόσιες υπηρεσίες και άλλα. Μια πλήρης καταγραφή και αξιολόγησης των πόρων στέγασης επιτρέπει σε μια συγκεκριμένη ομάδα τεχνικών να προτείνει ολοκληρωμένες λύσεις αξιοποίησης ωφελούν όλα τα μέρη. Σημαντικά αποτελέσματα έχουν καταγραφεί στον τομέα της Έρευνας, κτιριακή συγκροτήματα που δεν έχουν ολοκληρωθεί κατασκευαστικά ή έχουν εγκαταλειφθεί για διάφορους λόγους (όπως πτώχευση κατασκευαστικής εταιρείας).

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

Προκειμένου να αποφευχθούν και να μειωθούν τα ελαττώματα που εντοπίζονται στην ανάλυση των αιτιών που οδήγησαν στην κατάρρευση της βιομηχανίας, καθώς και τα ελαττώματα που

προκύπτουν από συναφή παράγοντες όπως το χαμηλό επίπεδο εξειδίκευσης (μη επαγγελματίες, μη αδειδότησης κλπ.), θα πρέπει να δημιουργηθεί ένας αντίστοιχος εποπτικός και πιστοποιητικός Φορέας ο οποίος θα πρέπει να αντιστοιχεί με αυτό το Συμβούλιο Εγγραφής και Ελέγχου Εργοληπτών Κύπρου. Ο Φορέας θα πιστοποιήσει και θα εγκρίνει εκείνους που ασκούν δραστηριότητες ανάπτυξης γης (Developers) στην Κύπρο.

Μέσω του Φορέα θα βελτιώσει τα προϊόντα που παράγονται και θα ενισχύσει τη φήμη και την αξιοπιστία της βιομηχανίας και θα προστατεύσει τους αγοραστές. Επιπλέον ο Φορέας θα παρέχει επίσης συμβουλευτικές υπηρεσίες στα μέλη της σχετικά με τις νέες τάσεις, το διεθνές ανταγωνιστικό περιβάλλον, την εύλογη προώθηση των μεγάλων έργων στο εξωτερικό και την βελτιστοποίηση της χρήσης των περιουσιακών στοιχείων μέσω της ανάπτυξης ειδικών ερευνών βιωσιμότητας.

# Κεφάλαιο 7

## **7.1 Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΚΥΠΡΟ ΚΑΙ ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΛΟΓΩ ΤΗΣ ΠΑΝΔΗΜΙΑΣ**

Η πανδημία του Covid-19 εξακολουθεί να απειλεί την δημόσια υγεία και την καθημερινότητα τα μας επηρεάζοντας την οικονομία και τις επιχειρήσεις. Ενώ οι οργανισμοί επικεντρώνονται στην αντιμετώπιση των επιπτώσεων της πανδημίας και εργάζονται για σχέδιο σενάριο για την επόμενη μέρα, είναι σημαντικό να έχουν μια ιδέα για τις πιθανές οικονομικές επιπτώσεις. Σύμφωνα με την έκθεση της PWC Κύπρου με τίτλο “COVID-19: Impact of the pandemic on Cyprus Economy” μπορούμε να κατανοήσουμε καλύτερα τις πιθανότητες οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας στην Κύπρο, η έκθεση περιλάμβανε μια ανάλυση των επιπτώσεων με βάση δύο σεναρίων. Τα σενάρια βασίζονται στις γνώσεις και τις προβλέψεις των οικονομολόγων αλλά και από διάφορους κλάδους συμβούλων από την PWC Ηνωμένου Βασιλείου. Αρχικά το πρώτο σενάριο προβλέπει την αφαίρεση των περιοριστικών μέτρων και σταδιακή επιστροφή στο φυσιολογικό μετά από σχετικά βήματα σε σύντομο χρονικό διάστημα. Δεύτερο σενάριο αναφέρεται στην πιθανότητα νέου μακροχρόνιου lock down σε περίπτωση που θα υπάρξει και πάλι άλλη μια επίθεση μετάλλαξης του ιού και κατ' επέκταση αύξησης των κρουσμάτων και των νοσηλευόμενων σε κρίση κατάσταση στα νοσοκομεία.



Με βάση το πρώτο σενάριο που εξετάζεται ο συνολικός αντίκτυπος της πανδημίας στο ΑΕΠ κυμαίνεται μεταξύ του -7,6% ενώ ο αντίκτυπος στο δεύτερο σενάριο αναμένεται να είναι μεγαλύτερο από -13,5%. Το ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί το 2021 σύμφωνα με το πρώτο σενάριο κατά 7,6% σε σύγκριση με το 2020 και να είναι χαμηλότερο από το 2019 (-0,6%). Στο δεύτερο σενάριο το ΑΕΠ σε πραγματικές συνθήκες αναμένεται να αυξηθεί κατά 8,7% σε σύγκριση με το 2020, αν και εξακολουθεί να είναι χαμηλότερο σε σχέση με το 2019 (-5,9%). Επίσης το ΑΕΠ και στα δύο σενάρια το 2020 και 2021 αναμένεται να είναι πολύ χαμηλότερο από το προβλεπόμενο σύμφωνα με τις προβλέψεις των ειδικών πριν από την εμφάνιση της πανδημίας. Τέλος το 2020 το ΑΕΠ αναμένεται να είναι 10,1% και 15,9% χαμηλότερο και το 2021 κατά 6,0% και 11,0% στο σενάριο 1 και 2 αντίστοιχα.

Σύμφωνα με την έρευνα οι τομείς που επηρεάζονται περισσότερο από την πανδημία στην Κύπρο είναι ο τομέας του τουρισμού (ξενοδοχεία και εστιατόρια), οι τέχνες, ο πολιτισμός, το εμπόριο, ο κατασκευαστικός τομέας και τα ακίνητα. Άλλοι τομείς που επηρεάζονται είναι το χονδρικό και λιανικό εμπόριο, οι μεταφορές καθώς και πρόβλημα με τα είδη πρώτης ανάγκης, αλλά εκτός από τις άμεσες επιπτώσεις, σημαντικές έμμεσες επιπτώσεις εντοπίζονται σε άλλους τομείς της οικονομίας, όπως η βιομηχανία τροφίμων και χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών. Τέλος υπάρχουν και διασυννοριακές αποζημιώσεις από τη δημόσια διοίκηση και τον τομέα της υγείας. Η Κύπρος βρίσκεται επί του παρόντος σε μια συντονισμένη διαδικασία σιγά σιγά να ξανά μπει σε ρυθμούς οργάνωσης και προσαρμογής στην νέα πραγματικότητα. Ωστόσο, είναι αναγκαιότητα να διατηρηθεί η συλλογική πειθαρχία και να συνεχιστεί η συμμόρφωση με τις κατευθυντήριες γραμμές για την υγεία και την ασφάλεια που έχει αναπτύξει το Κράτος, για να αποφευχθεί ο κίνδυνος νέων κλιμακώσεων της πανδημίας και ακόμη πιο σοβαρές οικονομικές επιπτώσεις. Απεναντίας, με βάση την επιτυχή διαχείριση της πανδημίας μέχρι στιγμής από την Κυπριακή Κυβέρνηση, βρισκόμαστε στο δρόμο των κοινών προσπαθειών δημόσιου και ιδιωτικού τομέα για τη δημιουργία νέων ευκαιριών για ανάκαμψη της οικονομίας βραχυπρόθεσμα.

Σοβαρές είναι οι επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 στην Κυριακή αγορά ακινήτων, που μετά από χρόνια ανόδου έχει παγωποιηθεί, με τους φόβους και την αβεβαιότητα να την επιβάλλουν σε κρίση. Έχουν συμπυκνωθεί τα πάντα εδώ και δύο χρόνια από τότε που εμφανίστηκε στην Κύπρο ο κορονοϊός. Η σημερινή εικόνα της Κύπρου είναι η εξής:

Η πανδημία του κορονοϊού COVID-19 με τα αναγκαία κυβερνητικά μέτρα που απαιτούνται για να μην εξαπλωθούν τα κρούσματα, τα οποία αναπόφευκτα έχουν σημαντικό αντίκτυπο στον Τομέα Ακινήτων αλλά και τις διαδικασίες των τραπεζών για την ωρίμανση και προβολή των ακινήτων στην αγορά. Η ξένη ζήτηση έχει προκαλέσει ανάκαμψη της αγοράς τα αγοράς τα τελευταία χρόνια για τις επαρχίες Λεμεσού και Πάφου αυτή την περίοδο είναι πλέον ανύπαρκτες. Το ντόπιο ενδιαφέρον για συναλλαγές ακινήτων, τόσο της προσφοράς όσο και κυρίως της ζήτησης, μείωσε την αβεβαιότητα σχετικά με την συνέχιση της τρέχουσας κρίσης, και το αντίκτυπο του στην πραγματική οικονομία είναι πολύ υψηλές και είναι δύσκολο να προσδιοριστεί το νέο σημείο ισορροπίας της αγοράς αυτή την περίοδο. Τα νέα δεδομένα και οι νέες συνθήκες που υποχρεωθήκαμε να αντιμετωπίσουμε έχουν σοβαρό αντίκτυπο σε ολόκληρη την αγορά ακινήτων και δικαιολογούν εκτιμήσεις για χαμηλότερες τιμές μετά την ανοδική πορεία των τελευταίων ετών. Η αγορά κατοικίας ανεξάρτητα αν υπάρχει κρίση είναι από τα πιο σημαντικά γεγονότα της ζωής κάθε ανθρώπου και είναι ένα αναγκαίο αγαθό.

Οι άνθρωποι δεν σταματούν ποτέ να αγοράζουν ή να ενοικιάζουν οικίες ή διαμερίσματα. Ως επενδυτικό προϊόν όμως στη στέγαση και στη σημερινή συγκυρία ενδιαφέρεται για μηδενικούς τόκους (άμεσα, ίσως κάποιος θα πρέπει να πληρώσει την τράπεζα και να έχει κατάθεση των χρημάτων του). Φυσικά, όλα θα εξαρτηθούν από το βάθος της κρίσης και τα σημάδια που θα μείνουν στην αγορά. Τέλος λαμβάνοντας υπόψη ότι δεν υπάρχουν πολλές ευκαιρίες στην αγορά με την έννοια της έλλειψης ρευστότητας που προκαλεί πολύ χαμηλές τιμές, οι πωλητές και οι αγοραστές είναι πλέον εύλογα και πρακτικά μέσω αποτελεσματικών νοικοκυριών. Έχουν πλέον εμπειρία στη διαπραγμάτευση, αλλά όχι ακατάλληλη, απλά με βάση την ψυχολογία. Ωστόσο, για πρακτικούς λόγους εξαντλήθηκε λιγότερο (π.χ ακίνητα, κλειστά εργοστάσια, έλλειψη επισκέψεων σε κλειστά εργοστάσια), το ρευστό σε εργολάβους, στην οικοδομική βιομηχανία και σε φόρους.

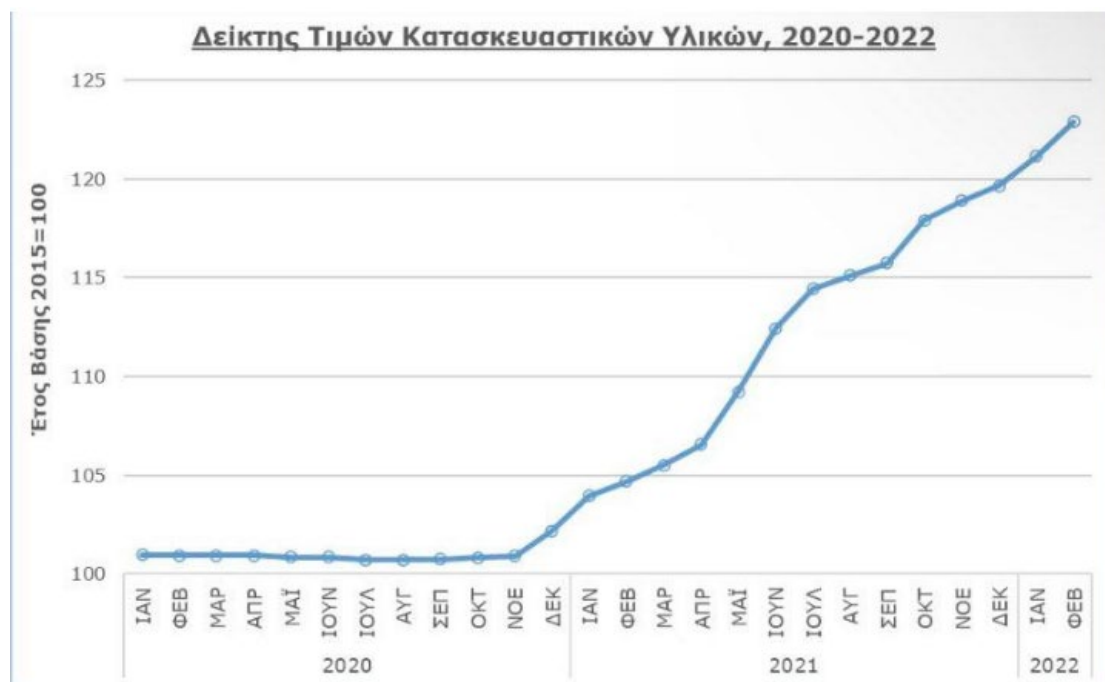
**ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΕ ΛΕΥΚΩΣΙΑ-ΑΜΜΟΧΩΣΤΟ-ΛΑΡΝΑΚΑ-ΛΕΜΕΣΟΣ-ΠΑΦΟΣ**

**ΤΙΜΕΣ ΠΩΛΗΣΗΣ**

Δήμος	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Ποσό πώλησης ανά m<sup>2</sup> (€)</b>								
<b>ΛΕΥΚΩΣΙΑ</b>	1500-2000	1500-2000	1500-2000	1500-2000	1700-2000	1700-2000	2000-2300	1800-2300
<b>ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ</b>	2000-2200	2000-2500	2300-2800	3500-3000	3800-4100	3800-4100	3800-4100	2300-3100
<b>ΛΑΡΝΑΚΑ</b>	2000-2200	2000-2200	2200-2700	3500-3000	3500-3000	3500-4000	3500-4000	2200-3700
<b>ΛΕΜΕΣΟΣ</b>	2800-3000	2800-3000	3000-3500	3000-4000	3000-4000	3000-4500	4000-5500	3500-5000
<b>ΠΑΦΟΣ</b>	2600-2800	2800-3100	2800-3200	3500-4000	3800-4000	3800-4200	3800-4200	2800-3500
<b>*Δάνος διεθνές σύμβουλοι και εκτιμητές ακινήτων</b>								

**Πίνακας 3:** Οι τιμές πώλησης κατοικιών ανά επαρχία ( \*πρόβλεψη. Οι τιμές είναι ανάλογες τοποθεσίας, θέας, ηλικίας και ιδιαίτερων χαρακτηριστικών των ακινήτων. Είναι σχετικές και όχι απόλυτες.

Είναι σημαντικό επίσης να αναφερθεί ότι λόγω της πανδημίας που κτυπά ολόκληρο τον κόσμο έχουν επηρεάσει τις τιμές των προϊόντων και ιδιαίτερα των δομικών υλικών που παρουσιάζονται οι μεγαλύτερες αυξήσεις. Συγκεκριμένα υπάρχει αύξηση 17,39% σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Ο Δείκτης Τιμών Κατασκευαστικών Υλικών για τον μήνα Φεβρουάριο του 2022 ήταν 122,95 μονάδες (βάση 2015=100) και έτσι σημειώνεται αύξηση 1,44% σε σύγκριση με τον μήνα Ιανουάριο. Αν συγκρίνουμε τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, ο δείκτης σημειώνει άνοδο 17,39%. Ανά κύρια κατηγορία προϊόντων, αυξήσεις σημειώθηκαν σε μεταλλικά υλικά (27,15%), ξυλεία, μονώσεις, χημικά και πλαστικά (19,88%), ηλεκτρομηχανολογικά προϊόντα (15,82%), ορυκτά προϊόντα (7,20%) και ορυκτά (5,88%)



Διάγραμμα 3: Δείκτης Τιμών Κατασκευαστικών Υλικών 2020-2022 (Στατιστική Υπηρεσία)

**ΠΙΝΑΚΑΣ**

ΚΩΔΙΚΑΣ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΡΟΙΟΝΤΩΝ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2022 (2015=100)	ΠΟΣΟΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ (%)		
			ΦΕΒΡ.2022/ΙΑΝ.2022	ΦΕΒΡ.2022/ΦΕΒΡ.2021	ΙΑΝ-ΦΕΒ 2022/ΙΑΝ,-ΦΕΒ 2021
<b>1</b>	<b>Ορυκτά</b>	<b>105,95</b>	<b>0,71</b>	<b>5,88</b>	<b>5,60</b>
11	Αδρανή Ορυκτά	103,32	0,00	5,44	5,65
12	Κονίες	110,18	1,70	8,91	8,10
13	Λίθοι	102,85	0,00	2,51	2,51
<b>2</b>	<b>Προϊόντα ορυκτών</b>	<b>106,24</b>	<b>0,85</b>	<b>7,20</b>	<b>6,78</b>
21	Προϊόντα κονιών	104,93	0,30	5,58	5,48
22	Κεραμικά είδη	110,41	2,56	12,43	10,95
<b>3</b>	<b>Προϊόντα από ξύλο, μονωτικά, χημικά και πλαστικά</b>	<b>121,05</b>	<b>0,46</b>	<b>19,88</b>	<b>19,88</b>
31	Προϊόντα από ξύλο	123,47	0,54	23,80	23,50
32	Μονωτικά Υλικά	100,48	0,00	8,41	9,09
33	Χημικά προϊόντα	115,95	0,00	10,57	10,57

34	Είδη από πλαστικό	129,10	0,77	21,20	21,78
<b>4</b>	<b>Μεταλλικά προϊόντα</b>	<b>147,97</b>	<b>2,88</b>	<b>27,15</b>	<b>26,63</b>
41	Προϊόντα από σίδηρο και χάλυβα	162,24	2,03	31,31	31,81
42	Προϊόντα από αλουμίνιο και άλλα μέταλλα	129,51	4,29	20,94	18,96
<b>5</b>	<b>Ηλεκτρομηχανολογικά είδη</b>	<b>114,59</b>	<b>0,99</b>	<b>15,82</b>	<b>14,79</b>
51	Ηλεκτρολογικό υλικό	134,78	0,42	24,63	24,66
52	Είδη θέρμανσης και ψύξης	89,79	0,20	2,81	0,75
53	Άλλα ηλεκτρομηχανολογικά είδη	115,93	2,09	16,17	15,04
	<b>Γενικός Δείκτης</b>	<b>122,92</b>	<b>1,44</b>	<b>17,39</b>	<b>16,97</b>

**Πίνακας 4:** Μεταβολή τιμών ανά κατηγορία ( Φεβρουάριος 2021-Ιανουάριος 2021, Φεβρουάριος 2022-Ιανουάριος 2022)

**Μεθοδολογία και συλλογή στοιχείων:** Για τον συγκρητισμό του δείκτη τιμών υλικών που κάνουν χρήση στον κατασκευαστικό τομέα, η Στατιστική Υπηρεσία πραγματοποιεί λήψη τιμών (χωρίς το ΦΠΑ) από δείγμα προμηθευτών και δείγμα υλικών με ημερομηνία αναφοράς τη 15<sup>η</sup> κάθε μήνα. Τα στοιχεία συλλέγονται τηλεφωνικά, με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο και με ταχυδρομείο.

Οι δείκτες τιμών έχουν ως έτος βάσης το 2015, δείχνουν δηλαδή τη μεταβολή στην τιμή ενός υλικού σε σχέση με τον μέσο όρο της τιμής που είχε κατά το 2015. Κατά το έτος βάσης, ο μέσος όρος των δεικτών τιμών των δώδεκα μηνών είναι 100,00. Για παράδειγμα, αν ο δείκτης τιμής ενός υλικού για κάποιο μήνα είναι 101,57 αυτό σημαίνει ότι η τιμή αυξήθηκε κατά 1,57% σε σχέση με τη μέση τιμή του 2015.

Για τον καταρτισμό του ολικού δείκτη τιμών υλικών, υπολογίζεται ο σταθμισμένος μέσος όρος των επιμέρους δεικτών για τα διάφορα υλικά.

Ο δείκτης που δημοσιοποιείται στην ιστοσελίδα της Στατιστικής Υπηρεσίας αφορά το σύνολο των κατασκευαστικών έργων. Αντίθετα, ο δείκτης που αποστέλλεται και δημοσιοποιείται από τη Στατιστική Υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Eurostat), σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 1165/98 περί βραχυπρόθεσμων στατιστικών, αφορά μόνο τις νέες κατοικίες.

## **7.2 Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΚΥΠΡΙΑΚΟΥ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΗΡΑΣΜΟΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΛΗΞΗ ΤΟΥ**

Το σύστημα επενδύσεων-πολιτογραφήσεων στην Κύπρο όπως είχαμε αναφέρει πιο πάνω συμβάλει σημαντικά στην ανάκαμψη της Κυπριακής οικονομίας και του κλάδου των ακινήτων και αποτελούσε σημαντικό κίνητρο για επενδυτές και επαγγελματίες του κλάδου. Το Επενδυτικό Πρόγραμμα Κύπρου ξεκίνησε το 2007 και με την συμβολή των τεχνοκρατών αναθεωρήθηκε έξι φορές για να διορθωθούν κάποιες ελλείψεις και να αυξηθούν τα ασφαλιστικά μέτρα. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, από τότε που ξεκίνησε το πρόγραμμα η Κυπριακή Κυβέρνηση και Κυπριακό κοινοβούλιο καθιέρωσαν την απαραίτητη ασφάλιση στα θέματα επιτήρησης, ασφάλειας και σωστής σύνεσης και το αναθεώρησαν σημαντικά και το κατέστησαν αυτοδύναμο. Το σημαντικό πλεονέκτημα της ρύθμισης σχετικά με το σύστημα πολιτογραφήσεων είναι ότι συνδέει τους κανονισμούς του και κυρίως το ίδιο το πρόγραμμα με τον νόμο σχετικά με το ξέπλυμα βρώμικου χρήματος, και το οποίο θα βοηθούσε στην επεξεργασία και έλεγχο των αιτήσεων.

Αρχικά το πρόγραμμα πολιτογραφήσεων επέτρεπε την πολιτογράφηση επενδυτών που είχαν επενδύσει τουλάχιστο €25,660.862,35 σε άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα, εργοστάσια κτλ., είτε είχαν καταθέσεις σε κυπριακό τραπεζικό ίδρυμα καταθέσεις ύψους €85,535.207,83. Επιπλέον μπορούσαν να υποβάλουν αίτηση επενδυτές που είχαν συμμετοχή σε μεγάλη κλίμακα νέες και καινοτόμες τεχνολογίες σε ζωτικούς τομείς της κυπριακής οικονομίας ή σε άλλη περίπτωση είχαν ιδρύσει σημαντικό ερευνητικό κέντρο.

Στην δεύτερη τροποποίηση το 2011 το πρόγραμμα προάγει ότι δικαίωμα στην υποβολή αίτησης είχαν επενδυτές οι οποίοι είτε είχαν επενδύσει τουλάχιστο €10 εκατομμύρια σε άμεσες επενδύσεις όπως ακίνητα, εταιρείες, μετοχές, είτε κατείχαν καταθέσεις σε κυπριακά τραπεζικά ιδρύματα πενταετούς προθεσμίας, ύψους τουλάχιστο €15 εκατομμυρίων.

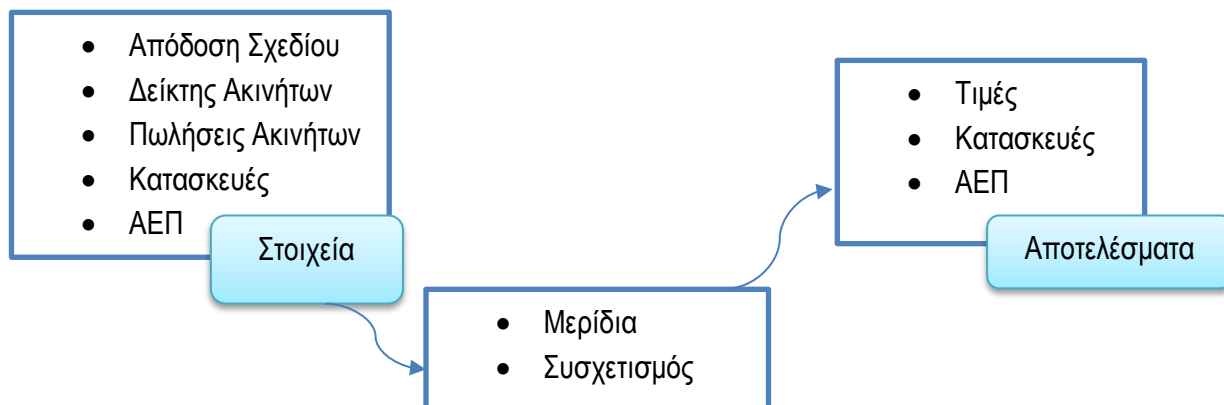
Τρίτη τροποποίηση του προγράμματος τον Μάιο του 2013, οι επενδυτές επίσης θα έπρεπε να έχουν στην κατοχή τους και μόνιμη κατοικία στην Κύπρο αξίας τουλάχιστο €500,000 συν επένδυση. Ακόμα μπορούσαν να προχωρήσουν σε αίτηση επενδυτές που είχαν κούρεμα καταθέσεων ύψους €3 εκατομμυρίων σύμφωνα με τα μέτρα που εφαρμόστηκαν στην Τράπεζα Κύπρου και στην Λαϊκή Τράπεζα μετά τα γεγονότα τις 15 Μαρτίου 2013 με το κούρεμα στην Κύπρο.

Τέταρτη τροποποίηση έγινε το 2014 όπου το Υπουργικό Συμβούλιο αναθεώρησε ξανά τα οικονομικά κριτήρια του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος. Οι επενδυτές που θα προχωρούσαν στην υποβολή αίτησης θα έπρεπε να είχαν επενδύσει €5 εκατομμύρια, επίσης δικαίωμα είχαν επενδυτές που υπέστησαν κούρεμα καταθέσεων στην Λαϊκή Τράπεζα ύψους τουλάχιστον €3 εκατομμυρίων. Το Υπουργικό Συμβούλιο έκανε κάποιες υποχωρήσεις σχετικά με το ύψος των επενδύσεων δηλαδή να μειώσει το ανώτερο κριτήριο καταθέσεων σε €2,5 εκατομμύρια αντί €5 εκατομμυρίων για επενδυτές που μπορούσαν να αποδείξουν ότι είχαν συμμετοχή σε συλλογικό σχέδιο επενδύσεων που η συνολική αξία της επένδυσης έφτανε τουλάχιστο τα €12,5 εκατομμύρια. Σημαντικό σημείο που προστέθηκε το 2014 ήταν ότι όλες χρηματοοικονομικές συναλλαγές που απαιτούνται για να γίνει η επένδυση θα περνούσαν από έλεγχο των Κυπριακών Τραπεζικών Ιδρυμάτων.

Επίσης προτελευταία τροποποίηση πραγματοποιήθηκε το 2016, την εκπόνηση του νέου Επενδυτικού Προγράμματος μετά την έξοδο της Κύπρου από το μνημόνιο. Με το Κυπριακό Επενδυτικό Σύστημα να επικεντρώνεται και να εστιάζει αποκλειστικά στο κατασκευαστικό τομέα και των Κυπριακών επιχειρήσεων, θεωρήθηκε σκόπιμο να μειωθούν τα απαιτούμενα ποσά επένδυσης ( 2 εκατομμύρια επενδύσεις, και ακίνητο με ελάχιστο κόστος 500.000 ευρώ) καθώς αφαιρείται το κριτήριο των χαμηλότερων παραγωγικών επενδύσεων ( καταθέσεις, αγορά κρατικών ομολόγων, κούρεμα καταθέσεων). Η συγκεκριμένη αλλαγή είχε ως στόχο την μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων.

Μετά τις τελευταίες τροποποιήσεις του προγράμματος το 2018 η Κυπριακή Κυβέρνηση είχε ως στόχο την προσέλκυση ξένων επενδυτών με υψηλά εισοδήματα και υψηλές επενδύσεις. Έτσι το Υπουργικό Συμβούλιο καθόρισε συγκεκριμένες ομάδες ατόμων υψηλού ρίσκου, οι οποίοι δεν μπορούν να αποκτήσουν Κυπριακή υπηκοότητα μέσω του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος. Σύμφωνα με το Υπουργικό συμβούλιο οι ξένοι επενδυτές μπορούσαν να αποκτήσουν Κυπριακή υπηκοότητα με πολιτογράφηση και κυπριακό διαβατήριο για αυτούς και την οικογένειά τους με το να επενδύσουν σε ακίνητα 2,2 εκατομμυρίων ευρώ στην οικονομία της Κύπρου. Οι ξένοι επενδυτές με την Κυπριακή Υπηκοότητα και εκείνοι και οι οικογένειές τους μπορούσαν να έχουν πρόσβαση στο εκπαιδευτικό σύστημα της Κύπρου και της Ευρωπαϊκής Ένωσης, μπορούσαν αν έχουν ευκαιρίας την εκπαίδευση μέσα από πολλά αγγλόφωνα ιδιωτικά σχολεία και πανεπιστήμια.

Το σύστημα πολιτογραφήσεων όμως μετά από απόφαση της Κυπριακής Κυβέρνησης πήρε την απόφαση να καταργηθεί και η απόφαση είχε ισχύ από την 1<sup>η</sup> Νοεμβρίου του 2020, οι αιτήσεις που εκκρεμούσαν θα συνέχιζαν να εξετάζονταν αλλά δεν θα γίνονταν νέες αιτήσεις δεκτές.



**Πίνακας 5: Επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων ανά έτος**

**2013**

Κριτήριο	Σύνολο Ύψος Επενδύσεων
A.2 (i) (Αγορά Οικοδομών)	€79,30εκ.
Μόνιμη Ιδιόκτητη Κατοικία	€44,2εκ.

**2014**

Κριτήριο	Σύνολο Ύψος Επενδύσεων
A.2 (i) (Αγορά Οικοδομών)	€101,1εκ.
Μόνιμη Ιδιόκτητη Κατοικία	€43,0εκ.

**2014**

Κριτήριο	Σύνολο Ύψος Επενδύσεων
A.3 (Επένδυση σε ακίνητα ανάπτυξης & έργα υποδομής)	€124,9εκ.
Μόνιμη Ιδιόκτητη Κατοικία	€133,6εκ.



<b><u>2015</u></b>	Κριτήριο	Σύνολο Ύψος Επενδύσεων
	A.3 (Επένδυση σε ακίνητα ανάπτυξης & έργα υποδομής)	€138,5εκ.
	Μόνιμη Ιδιόκτητη Κατοικία	€424,8εκ.

### **2016**

	Κριτήριο	Σύνολο Ύψος Επενδύσεων
	A.3 (Επένδυση σε ακίνητα ανάπτυξης & έργα υποδομής)	€136,9εκ.
	Μόνιμη Ιδιόκτητη Κατοικία	€724,9εκ.

### **2017**

	Κριτήριο	Σύνολο Ύψος Επενδύσεων
	A.2 (i) (Αγορά Οικοδομών)	€42,8εκ.
	Μόνιμη Ιδιόκτητη Κατοικία	€132,9εκ.

	Κριτήριο	Σύνολο Ύψος Επενδύσεων
	A.2 (i) (Αγορά Οικοδομών)	€409,2εκ.
	Μόνιμη Ιδιόκτητη Κατοικία	€485,7εκ.

### **2018**

Κριτήριο	Σύνολο Ύψος Επενδύσεων
A.3 (Επένδυση σε ακίνητα ανάπτυξης & έργα υποδομής)	€138,5εκ.
Μόνιμη Ιδιόκτητη Κατοικία	€424,8εκ.
Κριτήριο	Σύνολο Ύψος Επενδύσεων
A.2 (i) (Αγορά Οικοδομών)	€367,9εκ.
Μόνιμη Ιδιόκτητη Κατοικία	€407,7εκ.

Έτος	Τρίμηνο	Γενικός Δείκτης Κατοικιών	Κατοικίες ανά τύπο			Κατοικίες ανά τύπο και επαρχία					Διαμερίσματα ανά επαρχία					Οικίες ανά επαρχία				
			Διαμ.	Οικίες		Λευ.	Λεμ.	Λάρ.	Πάφος	Αμμ.	Λευ.	Λεμ.	Λάρ.	Πάφος	Αμμ.	Λευ.	Λεμ.	Λάρ.	Πάφος	Αμμ.
2016	T1	-1.6	-0.7	-1.9	-3.2	-0.8	-1.8	-0.7	-1.1	-4.1	2.9	0.2	2.4	-2.6	-2.8	-2.0	-1.4	-1.5	-1.2	
	T2	-1.7	-0.4	-2.1	-3.2	-1.3	-0.4	0.7	-4.1	-2.4	0.2	-0.5	3.3	-4.7	-3.5	-1.9	-0.1	0.4	-4.4	
	T3	-1.3	-1.0	-1.3	-2.1	-0.9	-0.9	0.0	-3.6	-2.2	-1.7	-0.7	3.4	-3.1	-2.0	-0.7	-0.8	0.6	-3.2	
	T4	-0.9	1.9	-1.9	-1.1	-0.5	-1.5	-1.5	-5.6	0.3	1.6	2.8	2.2	-6.4	-1.6	-1.2	-3.5	-1.5	-4.6	
2017	T1	0.2	1.5	-0.3	-0.1	0.9	-0.8	-1.4	-3.7	0.2	2.1	3.0	-3.1	-2.6	-0.2	0.5	-2.5	0.3	-3.1	
	T2	1.1	3.3	0.4	0.8	2.3	-1.4	0.3	-0.6	2.7	6.1	0.9	-3.2	2.3	-0.1	1.1	-2.3	2.2	-0.1	
	T3	1.4	3.7	0.7	1.3	2.6	-0.7	-0.8	1.6	3.6	6.4	2.5	-3.9	1.7	0.2	1.3	-2.4	0.9	1.8	
	T4	1.5	3.3	0.9	0.8	2.9	0.5	0.8	1.4	3.0	6.3	0.4	0.6	-0.4	-0.2	1.6	0.3	1.1	2.2	
2018	T1	1.8	4.0	1.0	1.2	2.7	1.1	2.0	2.9	3.8	6.9	-1.0	4.7	0.2	0.0	1.2	1.4	1.2	3.9	
	T2	1.7	3.1	1.1	1.2	2.8	2.2	0.0	3.8	1.6	6.1	2.3	5.5	1.5	0.9	1.5	1.7	-1.1	4.6	

## Πίνακας 6: Ποσοστιαία Μεταβολή του Γενικού Δείκτη Κατοικιών της ΚΤΚ ανά περιοχή

Τα στοιχεία του προγράμματος είναι το άθροισμα της Κύπρου στο σύνολο της και δεν υπάρχει κατανομή ανά επαρχία, καθιστώντας την ανάλυση των επιπτώσεων στις τιμές των ακινήτων πιο ποιοτική.

Σύμφωνα με τον Πίνακα 6 παρουσιάζεται μια αύξηση στο δείκτη τιμών και μεγάλη αύξηση επενδύσεων στο κριτήριο A.1 τα έτη 2017 και 2018. Η αύξηση οφείλεται κυρίως (επαρχία Λεμεσού, Λευκωσίας, Πάφου) και σε κατοικίες (επαρχίες Αμμοχώστου, Πάφου και Λεμεσού).

Οι περισσότερες επενδύσεις από ξένους επενδυτές που επενδύουν σε ιδιόκτητες κατοικίες κυρίως Λεμεσό, Πάφο, Λάρνακα. Στην Λεμεσό είναι κυρίως Ρώσοι που αγοράζουν διαμερίσματα. Στην Λάρνακα είναι κυρίως Λιβανέζοι αγοραστές διαμερισμάτων. Στην Πάφο συνήθως οι επενδυτές είναι Κινέζοι και Ρώσοι που αγοράζουν και κατοικίες και διαμερίσματα. Τέλος στην Αμμόχωστο είναι και από τις τρεις υπηκοότητες Ρώσοι, Λιβανέζοι και Κινέζοι.

Το σύστημα πολιτογραφίσεων είχε θετικό αντίκτυπο στην αύξηση της απασχόλησης στον κατασκευαστικό τομέα κατά το 2016 με αύξηση 1,970 άτομα, το 2017 3,020 και το 1<sup>ο</sup> μισό του 2018 3,447 και το 1<sup>ο</sup> εξάμηνο του 2018 3,357.

# Κεφάλαιο 8

## Συμπεράσματα

Στην εργασία παρουσιάστηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά του Τομέα των Ακινήτων και των πρόσφατων οικονομικών εξελίξεων, της πανδημίας που έφτασε στο νησί μας και της λήξης του συστήματος Επενδύσεων στην Κύπρο. Για την συλλογή στοιχείων και ανάλυση των εξελίξεων αυτών αξιοποιήθηκαν στατικά στοιχεία, εξειδικευμένες εκθέσεις αλλά πρωτογενή στοιχεία που προέκυψαν από συνάντηση ή συνομιλία και σε συνδυασμό με την χρήση ερωτηματολογίου με φορείς και άτομα που δραστηριοποιούνται στον τομέα των ακινήτων (κτηματομεσίτες, εταιρείες ανάπτυξης γης, σύμβουλοι ανάπτυξης γης, εργοληπτικές και κατασκευαστικές εταιρείες κ.α).

Στην ανάλυση που έγινε παραπάνω είναι κατανοητό ότι στην Κύπρο τα προηγούμενα χρόνια ο κλάδος των Ακινήτων και οι κατασκευαστικός τομέας χαρακτηρίστηκε από μεγάλη ευημερία και συνέβαλε σημαντικά στην οικονομία της Κύπρου ως πυλώνας της. Αλλά κατά την διάρκεια της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης ήταν αδύνατο να μην επηρεαστεί. Το πρόβλημα αυξήθηκε περαιτέρω λαμβάνοντας υπόψη την ποικιλία των επαγγελματιών και των επιχειρήσεων που σχετίζονται με το πεδίο αυτό, οι εργαζόμενοι σε αυτούς τους τομείς αντιμετωπίζουν το φάσμα της ανεργία και την μείωση των εσόδων να αυξάνει την επίδραση της κρίσης με τον περιορισμό της να μειώνεται σε όλους τους τομείς ανάπτυξης.

Με βάση των συνομιλιών και των στατιστικών στοιχείων, ο Τομέας των Ακινήτων έχει εισέλθει σε σοβαρή ύφεση από τα τέλη του 2008 και συνεχίζει να συρρικνώνεται με τις μεσοπρόθεσμες προσδοκίες να παραμένουν αρνητικές. Τα σημαντικότερα γεγονότα του Μάρτιου 2013 είχαν σημαντικό αντίκτυπο στην συνεχιζόμενη συρρίκνωση του κλάδου που είχε ως αποτέλεσμα την πτώχευση και το κλείσιμο της Λαϊκής Τράπεζας και το ταυτόχρονο κούρεμα καταθέσεων και η σκληρή εφαρμογή περιοριστικών μέτρων που είχαν πλήξει τον στυλοβάτη της Κυπριακής Οικονομίας. Ακόμα τον Μάρτιο του 2020 εμφανίστηκε πρώτη φορά ο κορονοϊός στην Κύπρο από ταξιδιώτες που επέστρεψαν από ταξίδι στο Ηνωμένο Βασίλειο και στην Ιταλία. Μετά τα lock down που ακολούθησαν με τη αύξηση των κρουσμάτων ο κορονοϊός επηρέασε και τον τομέα των Ακινήτων. Σύμφωνα με τηλεφωνική δημοσκόπηση περισσότερο από 30% των νοικοκυριών θεωρούν ότι θα δυσκολευτούν να πληρώσουν το ενοίκιο. Επίσης μεγάλο μέρος του πληθυσμού επηρεάστηκε οικονομικά από την πανδημία και το τελειωτικό κτύπημα ήταν ο τερματισμός του Επενδυτικού προγράμματος πολιτογραφήσεων που έληξε τον Νοέμβριο του 2020, που έφερε το μεγαλύτερο αριθμό επενδυτών στον κλάδο των Ακινήτων.

Η συνεχιζόμενη πτώση του Κλάδου των Ακινήτων απαιτεί την άμεση λήψη μέτρων για την αποκατάσταση της αρνητικής πορείας με πρωτοβουλία της Κυπριακής Κυβέρνησης και των Τραπεζικών Ιδρυμάτων και ειδικών που εμπλέκονται με τον κλάδο. Τα μέτρα κυρίως που θα πρέπει να ληφθούν θα έχουν ως στόχο την εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου πακέτου κινήτρων για την προώθηση της εθνικής ανάπτυξης, τον εξ ορθολογισμό των φόρων, της μείωσης γραφειοκρατίας και την απλοποίηση των διαδικασιών που κρατάνε πίσω τον κλάδο των ακινήτων. Επιπρόσθετα είναι σημαντικό να γίνει αναδιάρθρωση του τραπεζικού συστήματος ώστε να διασφαλιστεί η ορθότητα του και καταλληλότητα του έτσι θα αποκατασταθεί η εμπιστοσύνη των πελατών και των αγορών. Επίσης τέλος να αναβαθμιστεί ο κλάδος των

ακινήτων με την βελτίωση του επαγγελματικού επιπέδου και την ανανέωση μέσω νέων μεθόδων εργασίας.

Παρόλη την αρνητική συγκυρία, σημαντικά θέματα που επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την Κυπριακή Οικονομία και συγκεκριμένα τον Κλάδο των Ακινήτων είναι η Λύση του Κυπριακού και η επανένωση της Κύπρου αλλά και οι εξελίξεις που έχουν να κάνουν με τα ενεργειακά αποθέματα της χώρας καθώς και η πανδημία του COVID-19 που επηρεάζει τον παγκόσμιο πληθυσμό αλλά και τις διάφορες οικονομίες. Επίσης και οι γεωπολιτικές εξελίξεις που προέκυψαν από τις στρατιωτικές διαταράξεις μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανία που επηρεάζουν ολόκληρο τον κόσμο γεωγραφικά αλλά και οικονομικά με την αύξηση των τιμών πολλών προϊόντων αλλά και την επηρεασμό των εμπορικών μεταφορών.

Η οικονομική κρίση και η πανδημία αποτελούν ορόσημο για όλες τις χώρες και με την κατάλληλη όλων των εμπλεκόμενων φορέων μπορεί να ξεπεραστεί η οικονομική και υγειονομική κρίση να τεθούν γερές βάσεις για τα μεταγενέστερα χρόνια. Η Κύπρος έχει το χαρακτηριστικό ότι εάν μπορέσει να αξιοποιήσει και να εφαρμόσει τα κατάλληλα μέτρα θα έχει νέες προσδοκίες στο άμεσο μέλλον.

Εν κατακλείδι πρέπει τονιστεί ότι ο κατασκευαστικός τομέας της Κύπρου έχει πληγεί κατά μεγάλο ποσοστό παρόλα αυτά έχει προσφέρει πολλά στην Κύπρο και στην οικονομία της, έτσι αξίζει μια αναδιάρθρωση για να δημιουργηθούν οι κατάλληλες συνθήκες και προοπτικές για ανάπτυξη.

## Κεφάλαιο 9

### 9.1 Επίλογος

Στην παρούσα μεταπτυχιακή διατριβή εντοπίστηκαν και περιεγράφηκαν τα βασικά χαρακτηριστικά του τομέα των ακινήτων μετά την εισβολή του 1974, κατά την διάρκεια της οικονομικής κρίσης και επιπλέον κατά την διάρκεια της κρίσης στην υγεία με την πανδημία του covid-19. Επίσης παρουσιάστηκε η σύνδεση του κατασκευαστικού τομέα με την Κυπριακή Οικονομία και οι επιπτώσεις της στον κλάδο, λαμβάνοντας επίσης υπόψη τις εξελίξεις που έχουν να κάνουν με την λήξη του Επενδυτικού Προγράμματος και την επικείμενη πανδημία. Τέλος δόθηκε έμφαση στο ότι ο Τομέας των ακινήτων και Κυπριακή Οικονομία είναι αλληλοεπηρεαζόμενοι σε μεγάλο βαθμό και γίνεται έκδηλη η στρατηγική σημασία του κατασκευαστικού κλάδου στην μεγέθυνση της οικονομίας.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### Ελληνόφωνη Βιβλιογραφία

- **Καραμούζης Β. Ν. και Α. Γ. Χαρδούβελης** (2007), Αγορά Κατοικίας: Τάσεις και Επενδυτικές Ευκαιρίες, Εκδόσεις Σακκούλα, Αθήνα.
- **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
- Σαμπανιώτης, Θ. , Χαρδούβελης Γ., (2012) Η Ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης. <http://docplayer.gr/2265025-l-elliniki-agora-akiniton-sta-hronia-tis-krisis.html>
- Χαρδούβελης Γ., Καραμούζης, Ν., Ψαλιδόπουλος, Μ.,Κολλίντζας, Τ., (2009) Η κρίση του 2007-2009 : τα αίτια, η αντιμετώπιση και οι προοπτικές.:<http://docplayer.gr/1196754-l-krisi-toy-2007-2009-ta-aitia-i-antimetopisi-kai-oi-prooptikes.html>
- 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-cebacf85cf80cf81ceb9ceb1cebaceaecf82-cebfc9cebacebfcebdcebfcceafceb1cf82\\_cf87cf89cf81ceafcf821.pdf](https://zenios.files.wordpress.com/2013/10/h-cebacf81ceafcf83ceb7-cf84ceb7cf82-cebacf85cf80cf81ceb9ceb1cebaceaecf82-cebfc9cebacebfcebdcebfcceafceb1cf82_cf87cf89cf81ceafcf821.pdf)  
(τελευταία πρόσβαση 10/3/2022)
- **Έγγραφο Εργασίας των Υπηρεσιών Επιτροπής (2014)**, Αξιολόγηση του εθνικού προγράμματος μεταρρυθμίσεων του 2014 για την Κύπρο, Βρυξέλλες
- **Askenazy P. & D. Cohen** (2010), Οικονομική Κρίση: Αιτία και Προοπτικές, Εκδόσεις Πόλις,Αθήνα
- **Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου** (2008), Οικονομικό Δελτίο, Λευκωσία
- **Υπουργείο Οικονομικών**, Μελέτη για το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα, Επίδραση στην Οικονομία, Φεβρουάριος 2019
- **Πρεσβεία της Ελλάδας στην Κύπρο, Γραφείο Οικονομικών & Εμπορικών Υποθέσεων**, Ο κατασκευαστικός τομέας της Κύπρου, Ιανουάριος 2019,Λευκωσία
- **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 05/04/2021)

- **Ο Περί Ακίνητης Ιδιοκτησίας (Διακατοχή, Εγγραφή και Εκτίμηση) Νόμος (ΚΕΦ.224)** <http://www.cylaw.org/nomoi/indexes/224.html> (τελευταία πρόσβαση 10/02/2021)
- **Πρεσβεία της Ελλάδας στην Κύπρο, Γραφείο Οικονομικών και Εμπορικών Υποθέσεων**, (2014), Έκθεση επί κατασκευάσεως κυπριακής οικονομίας και ανάπτυξης των οικονομικών και εμπορικών σχέσεων Ελλάδας-Κύπρου, Λευκωσία
- **Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, (2018)** Στατιστικές Κατασκευών και Στέγασης 2016, Τυπογραφείο της Κυπριακής Δημοκρατίας
- **Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, (2018)** Άδειες Οικοδομής (2016)
- **Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, (2020-2022)** Δείκτης Τιμών Κατασκευαστικών Υλικών
- **Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, (2021)** Εθνικοί Οικονομικοί Λογαριασμοί (2022)
- **In Business News**, (2020) Μείωση Παραγωγής στις Κατασκευές (τελευταία πρόσβαση 15/06/2021) <https://inbusinessnews.reporter.com.cy/financials/cyprus/article/258798/meiosi-paraggs-stis-kataskeves>
- **Brif**, (2019), Πιο σταθερή η πορεία ανάκαμψης στον κατασκευαστικό τομέα (τελευταία πρόσβαση 15/06/2021) <https://www.brief.com.cy/oikonomia/kypros/pio-statheri-pleon-i-poreia-anakampsis-ston-kataskeyastiko-tomea>
- **Akinita.com.cy**, (2020), Πόσα Ακίνητα πουλήθηκαν σε ξένους την τελευταία τριετία <https://www.akinita.com.cy/index.php/el/news/cyprus-news/1735-posa-akinita-poulithikan-se-ksenous-tin-teleftaia-trietia> (Τελευταία πρόσβαση 20/06/2021)
- **Ομοσπονδία Συνδέσμων Εργοληπτών Οικοδομών Κύπρου**,(2016), Δείκτης Κατασκευαστικής Βιομηχανίας KNAUF-SAKRET <https://www.oseok.org.cy/uploads/files/%ce%94%ce%9a%ce%92%20Bulletin%202022%2005%2017%20FINAL.pdf> (Τελευταία πρόσβαση 12/07/2021)
- **InBusiness**,(2021),Γ.Μισιρλής, Το μέλλον του τομέα των ακινήτων <https://inbusinessnews.reporter.com.cy/business/property/article/279641/g-misirilis-to-mellon-toy-tomea-akiniton> (Τελευταία πρόσβαση (30/07/2021)
- **Πρωταγωνιστές**,(2021), Οι υποτιμημένες πόλεις και η υπερτιμημένη Λεμεσός <https://protagonistes.balla.com.cy/ereyna/akinita-oi-ypotimimenes-poleis-kai-i-y/> (Τελευταία πρόσβαση 30/07/2021)

- **In Business**,(2021),Η συνεισφορά των μεγάλων αναπτύξεων στην κυπριακή οικονομία <https://inbusinessnews.reporter.com.cy/business/property/article/266325/i-syneisfora-ton-meglon-anaptyxeon-stin-kypriaki-oikonomia> ( Τελευταία πρόσβαση 10/08/2021)
- **Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως**, ιστορική αναδρομή [http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/history\\_el/history\\_el?opendocument](http://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/history_el/history_el?opendocument) ( Τελευταία πρόσβαση 15/07/21)
- **Πολίτης News**, Υπ. Οικονομικών: Δεν πρόκειται να επανέλθει το Επενδυτικό Πρόγραμμα στην προηγούμενη ή παρόμοια μορφή <https://politis.com.cy/politis-news/yp-oikonomikon-den-prokeitai-na-epanelthei-to-ependytiko-programma-stin-proigoumeni-i-paromoia-morfi/> ( Τελευταία πρόσβαση 03/12/2021)
- **Φιλελεύθερος news**, Πότε ξεκίνησε και με ποια κριτήρια το ΚΕΠ, <https://phileneews.com/oikonomia/kypros/article/1043531> (Τελευταία πρόσβαση 20/12/21)

#### Διευθύνσεις στο Διαδίκτυο

1. Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου:  
<http://www.mof.gov.cy/mof/cystat/statistics.nsf>
2. Υπουργείο Οικονομικών  
[http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/index\\_gr/index](http://www.mof.gov.cy/mof/mof.nsf/index_gr/index)
3. Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου  
[http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a\\_id=](http://www.centralbank.gov.cy/nqcontent.cfm?a_id=)
4. Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου  
<http://www.etek.org.cy/>
5. Economic and Financial Affairs  
[http://ec.europa.eu/economy\\_finance/db\\_indicators/a](http://ec.europa.eu/economy_finance/db_indicators/a)
6. Παγκύπριος Σύνδεσμος Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών  
<http://www.lbda.com.cy/>
7. Υπ. Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας και Τουρισμού  
<https://meci.gov.cy/gr/>

## **ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ**

ΑΕΠ: Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν

ΕΕ: Ευρωπαϊκή Ένωση

ΕΚΤ: Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

ΚΤΚ:Κεντρική Τράπεζα Κύπρου

ΣΥΚ: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

ΗΠΑ: Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής



## **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: Ερωτηματολόγιο**

## Ερωτήσεις Ερωτηματολογίου

<https://docs.google.com/forms/d/1GemvTTXd4lc1qzdmYU2L8BmaGNrJCQ74jL01j1zv3ws/edit>

1. Ηλικία (ο ερωτώμενος αναγράφει την ηλικία του)
2. Επίπεδο εκπαίδευσης
  - Γυμνάσιο/Λύκειο
  - Πανεπιστήμιο/Κολλέγιο
  - Μεταπτυχιακό
3. Εργάζεστε στον Κατασκευαστικό Τομέα (Αρχιτέκτονας, Πολιτικός Μηχανικός, Εργολάβος, Μεσίτης κτλ)
  - Ναι
  - Όχι
4. Πόσο σημαντικό θεωρείται τον Κατασκευαστικό Τομέα για την Κύπρο;
  - Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)
5. Πιστεύετε ότι η Κυπριακή Οικονομία έχει επιπτώσεις στον Κατασκευαστικό Τομέα;
  - Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)
6. Θεωρείται ότι επηρέασε τον κατασκευαστικό τομέα η τραπεζική κρίση του 2012;
  - Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)
7. Θεωρείται ότι το σύστημα Πολιτογραφήσεων ήταν σημαντικό για τον Τομέα των Ακινήτων;
  - Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)
8. Η λήξη του Συστήματος Πολιτογραφήσεων είχε αντίκτυπο στην πώληση Ακινήτων στην Κύπρο;
  - Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)

9. Οι ξένοι επενδυτές είναι σημαντικοί για τον Κατασκευαστικό Τομέα της Κύπρου;
- Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)
10. Πιστεύεται ότι ο Κατασκευαστικός Τομέας είναι σημαντικός για την απασχόληση την Κύπρο;
- Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)
11. Σε ποιο βαθμό επηρέασε τον Κατασκευαστικό τομέα η Πανδημία το Covid-19;
- Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)
12. Η αύξηση των τιμών στα κατασκευαστικά υλικά λόγω της πανδημίας επηρέασαν την Αγορά Ακινήτων;
- Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)
13. Θεωρείται ότι το σχέδιο Επιδότησης Επιτοκίων από την Κυπριακή Κυβέρνηση βοήθησε την Αγορά Ακινήτων;
- Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)
14. Σε πιο βαθμό επηρεάζεται η Αγορά Ακινήτων της Κύπρου από την Παγκόσμια Οικονομία;
- Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)
15. Θεωρείται ότι οι Κύπριοι είναι έτοιμοι να αγοράσουν ένα Ακίνητο;
- Επιλογή από το 1(καθόλου) μέχρι το 5(Πάρα πολύ)

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ:Κωδικοποίηση των Κύριων Σημείων που προέκυψαν από  
το Ερωτηματολόγιο**

## **Κωδικοποίηση των Κύριων Σημείων που προέκυψαν από το Ερωτηματολόγιο**

### Εισαγωγή

Με την βοήθεια ενός δομημένου ερωτηματολογίου που έχει ετοιμαστεί που απευθυνόταν σε εμπλεκόμενους φορείς που συνδέονταν ή και όχι με τον τομέα των ακινήτων (Επιχειρηματίες Ανάπτυξης Γης, Αρχιτέκτονες, Μεσίτες, Πολιτικούς Μηχανικούς) συλλέχθηκαν ποιοτικές και αξιόπιστε πληροφορίες και χρήσιμα συμπεράσματα και λύσεις για τον Τομέα των Ακινήτων στην Κύπρο.

### Μεθοδολογία

Τα στάδια που ακολουθήθηκαν για την υλοποίηση των επαφών ήταν τα εξής:

- Ετοιμασία του ερωτηματολογίου (βλ. **Παράρτημα I**, <https://bit.ly/37Cbpmi>) που περιλαμβάνει δεκαπέντε στοχευμένες ερωτήσεις
- Αποστολή με ηλεκτρονικό ταχυδρομείο και μέσα κοινωνική δικτύωσης των ερωτηματολογίων
- Τηλεφωνική ή και προσωπική συνάντηση με σκοπό την συλλογή των απαραίτητων πληροφοριών
- Η διάρκεια της συγκεκριμένης διαδικασίας διάρκεσε περίπου 6 εβδομάδες
- Κατά την διάρκεια της διαδικασίας συμπλήρωσης των ερωτηματολογίων υπήρξαν αρκετές δυσκολίες και λόγω της πανδημίας αλλά και επειδή μερικοί από τους ερωτηθέντες δεν είχαν την διάθεση και το ενδιαφέρον για την έρευνα ενώ κάποιοι εξ αυτών με παραπέμπαν σε υλικό που ήταν αναρτημένο στο διαδίκτυο ή σε έντυπο υλικό.

#### Κύρια Σημεία των αποτελεσμάτων της έρευνας:

Στην έρευνα έχουν απαντήσει άτομα από την ηλικία των 18 μέχρι τον 58. Το 17% ήταν εργαζόμενοι στον κατασκευαστικό τομέα και το 83% όχι.

**Ερώτηση 4: Πόσο σημαντικό θεωρείται τον κατασκευαστικό τομέα για την Κύπρο;** Όπως παρατηρούμε μέσω των απαντήσεων που έχουν επιλεγεί 1 άτομα(0,6%) έχει απαντήσει ότι είναι λίγο σημαντικός, 11 άτομα(6,4%) είναι ουδέτερα, 64 άτομα(37%) ότι είναι πολύ σημαντικός και 95 άτομα(55,6%) ότι είναι πάρα πολύ σημαντικός ο κατασκευαστικός τομέας για την Κύπρο.

**Ερώτημα 5: Πιστεύετε ότι η Κυπριακή Οικονομία έχει επιπτώσεις στον Κατασκευαστικό τομέα;** Παρατηρούμε από τις απαντήσεις ότι 2 άτομα(1,2%) απάντησαν ότι ο η Κυπριακή Οικονομία δεν έχει επιπτώσεις στον κατασκευαστικό τομέα, 4 άτομα(2,3%) είχαν ουδέτερη απάντηση, 47 άτομα(27,5%) απάντησαν ότι έχει πολύ μεγάλη επίπτωση η Κυπριακή Οικονομία στον Κατασκευαστικό τομέα και 92 άτομα (53,8%) απάντησαν ότι έχει πάρα πολύ μεγάλες επιπτώσεις η Κυπριακή Οικονομία στον Κατασκευαστικό τομέα.

**Ερώτημα 6: Θεωρείτε ότι επηρέασε τον κατασκευαστικό τομέα η τραπεζική κρίση του 2012;** Διαπιστώνουμε από τις απαντήσεις που δόθηκαν ότι μόνο 2 άτομα (2,3%) επέλεξαν ότι η τραπεζική κρίση επηρέασε λίγο τον κατασκευαστικό τομέα. Επίσης 12 άτομα (7%) επέλεξαν ότι δεν επηρεάστηκε ούτε πολύ ούτε λίγο ο κατασκευαστικός τομέας, 45 άτομα (26,3%) απάντησαν ότι επηρέασε πολύ η τραπεζική κρίση τον κατασκευαστικό τομέα και τέλος 110 άτομα(64,3%) το μεγαλύτερο ποσοστό επέλεξε ότι επηρέασε πάρα πολύ τον κατασκευαστικό τομέα.

**Ερώτηση 7: Θεωρείται ότι το σύστημα πολιτογραφήσεων ήταν σημαντικό για τον Τομέα των Ακινήτων;** Παρακολουθούμε στις απαντήσεις ότι μόνο 3 άτομα (1,8%) επέλεξαν ότι το σύστημα πολιτογραφήσεων δεν ήταν τόσο σημαντικό για τον Τομέα των Ακινήτων, 48 άτομα(28,1%) μεγάλο ποσοστό κράτησαν μια ουδέτερη στάση για το σύστημα πολιτογραφήσεων. Επίσης 70 άτομα (40,9%) μας ανέφεραν ότι το τομέας των ακινήτων επηρεάζεται από το σύστημα πολιτογραφήσεων και 50 άτομα (29,2%) ότι είναι παρά πολύ σημαντικό για τον τομέα των ακινήτων.

**Ερώτημα 8: Η λήξη του Συστήματος Πολιτογραφήσεων είχε αντίκτυπο στην πώληση Ακινήτων στην Κύπρο;** Όπως και στο προηγούμενο ερώτημα τα ποσοστά είναι παρόμοια

έχουν αυξηθεί τα άτομα σε 61(35,7%) που επέλεξαν ότι η λήξη του συστήματος δεν έχει επηρεάσει ούτε πολύ ούτε λίγο την πώληση των ακινήτων. Το μεγαλύτερο ποσοστό ατόμων 67 (39,2%) επέλεξαν ότι είχε πολύ μεγάλο αντίκτυπο στην πώληση των ακινήτων και το 23,4%-40 άτομα επέλεξαν ότι ήταν εξαιρετικά μεγάλο αντίκτυπο η λήξη του συστήματος πολιτογραφίσεων στην πώληση ακινήτων στην Κύπρο.

**Ερώτημα 9: Οι ξένοι επενδυτές είναι σημαντικοί για τον κατασκευαστικό τομέα της Κύπρου;** Παρατηρούμε το μεγαλύτερο ποσοστό ατόμων (111 άτομα-64,9%) έχει απαντήσει ότι ο κατασκευαστικός τομέας έχει ως βάση τους ξένους επενδυτές, 43 άτομα (25,1%) και πάλι απάντησαν ότι οι ξένοι επενδυτές είναι πάρα πολύ σημαντικοί για τον κατασκευαστικό τομέα της Κύπρου. Μόνο 15 άτομα επέλεξαν ουδέτερη στάση για το αν οι ξένοι επενδυτές είναι σημαντικοί για τον κατασκευαστικό τομέα της Κύπρου.

**Ερώτημα 10: Πιστεύεται ότι ο Κατασκευαστικός Τομέας είναι σημαντικός για την απασχόληση στην Κύπρο;** Παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό ατόμων (104 άτομα-60,8%) επέλεξε ότι ο κατασκευαστικός τομέας είναι πάρα πολύ σημαντικός για τον τομέα εργασίας στην Κύπρο. Επίσης 53 άτομα (31%) και πάλι επέλεξαν ότι ο είναι πολύ σημαντικός ο κατασκευαστικός τομέας για την απασχόληση. Μόνο 14 άτομα (8,2%) είχαν κρατήσει ουδέτερη στάση.

**Ερώτημα 11: Σε πιο βαθμό επηρέασε τον Κατασκευαστικό Τομέα η πανδημία του covid-19.** Ένα μικρό ποσοστό επέλεξε ότι επηρέασε λίγο τον κατασκευαστικό τομέα η πανδημία του κορονοϊού (9 άτομα-5,3%). Επίσης 41 άτομα (24%) έχουν κρατήσει μια ουδέτερη στάση. Ακόμα 57 άτομα (33,3%) και 64 άτομα (37,4%) επέλεξαν ότι η πανδημία του covid-19 είχε σημαντικές συνέπειες για τον κατασκευαστικό τομέα.

**Ερώτημα 12: Η αύξηση των τιμών στα κατασκευαστικά υλικά λόγω της πανδημίας επηρέασαν την Αγορά Ακινήτων;** Παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό 96 άτομα(56,1%) έχει επιλέξει ότι επηρεάστηκαν σε μεγάλο βαθμό οι τιμές των κατασκευαστικών υλικών και ταυτόχρονα επηρέασαν την αγορά ακινήτων. Επίσης 48 άτομα (28,1%) επέλεξαν και πάλι ότι επηρεάστηκε πολύ η αγορά ακινήτων και 24 άτομα (28,1%) είχαν μια ουδέτερη στάση.

**Ερώτημα 13: Θεωρείται ότι το σχέδιο Επιδότησης Επιτοκίων από την Κυπριακή Κυβέρνηση βοήθησε την Αγορά Ακινήτων;** Σε αυτό το ερώτημα μας κάνει εντύπωση ότι το

μεγαλύτερο ποσοστό έχει κρατήσει ουδέτερη στάση (68 άτομα-39,8%) σε σχέση με το αν βοήθησε το σχέδιο επιδότησης επιτοκίων. Αλλά και 50 άτομα (29,2%) έχουν επιλέξει ότι σε μεγάλο βαθμό βοήθησε το σχέδιο επιδοτήσεων και 31 άτομα(18,1%) διάλεξαν ότι είναι πάρα πολύ σημαντικό το σχέδιο επιδοτήσεων.

**Ερώτημα 14: Σε πιο βαθμό επηρεάζεται η Αγορά Ακινήτων της Κύπρου από την Παγκόσμια Οικονομία.** Παρακολουθούμε ότι οι περισσότεροι ερωτηθέντες επέλεξαν ότι σε μεγάλο βαθμό επηρεάζεται η Αγορά Ακινήτων της Κύπρου από την Παγκόσμια Οικονομία (76- άτομα,35 άτομα (20,5%). Ακόμα 55 άτομα (32,2%) επέλεξαν ουδέτερη στάση και μόνο 5 άτομα(3%) θεώρησαν ότι δεν επηρεάζεται η Αγορά Ακινήτων της Κύπρου.

**Ερώτημα 15: Θωρείται ότι οι Κύπριοι είναι έτοιμοι να αγοράσουν ένα Ακίνητο;** Στην τελευταία ερώτηση παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό ατόμων(62 άτομα-36,3%) επέλεξε ότι οι Κύπριοι βρίσκονται στην μέση δεν είναι τελείως έτοιμη. Επίσης 41 άτομα(24%) επέλεξαν ότι είναι λίγο έτοιμοι και 22 άτομα(12,9%) δεν είναι καθόλου έτοιμοι οι Κύπριοι. Τέλος 31 άτομα(18,1%) και 15(8,8%) άτομα κατέληξαν στο ότι οι Κύπριοι είναι πανέτοιμοι να αγοράσουν ένα ακίνητο.

#### **Κατηγορίες Εμπλεκόμενων Φορέων**

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

1. Σύμβουλος Ανάπτυξης(Πολεοδόμους κ.α) και Εκτιμητές Ακινήτων
2. Πολιτικοί Μηχανικοί, Αρχιτέκτονες
3. Επιχειρηματίες Ανάπτυξης Γης
4. Τραπεζίτες
5. Επενδυτές