



ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΣΥΝΔΕΣΜΩΝ  
ΕΡΓΟΛΑΒΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΥΠΡΟΥ

# ΕΡΕΥΝΑ

ΠΑΓΚΟΣΜΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ -  
ΑΔΙΑΘΕΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

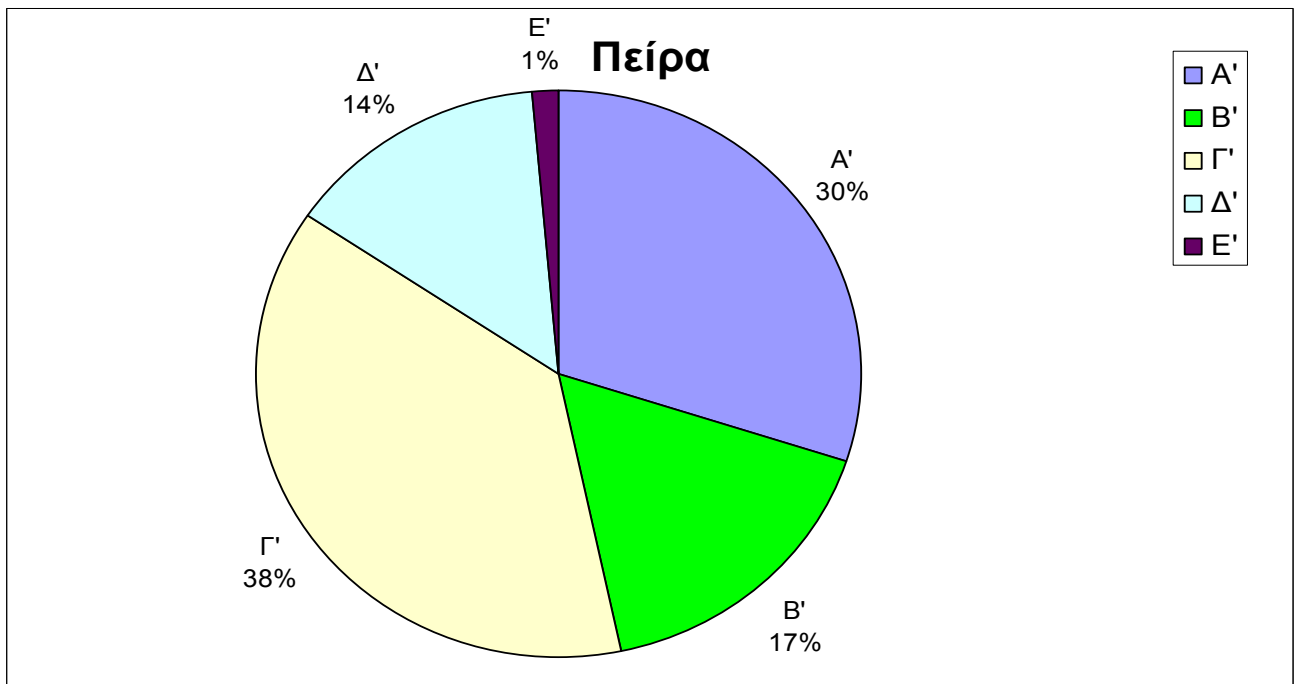
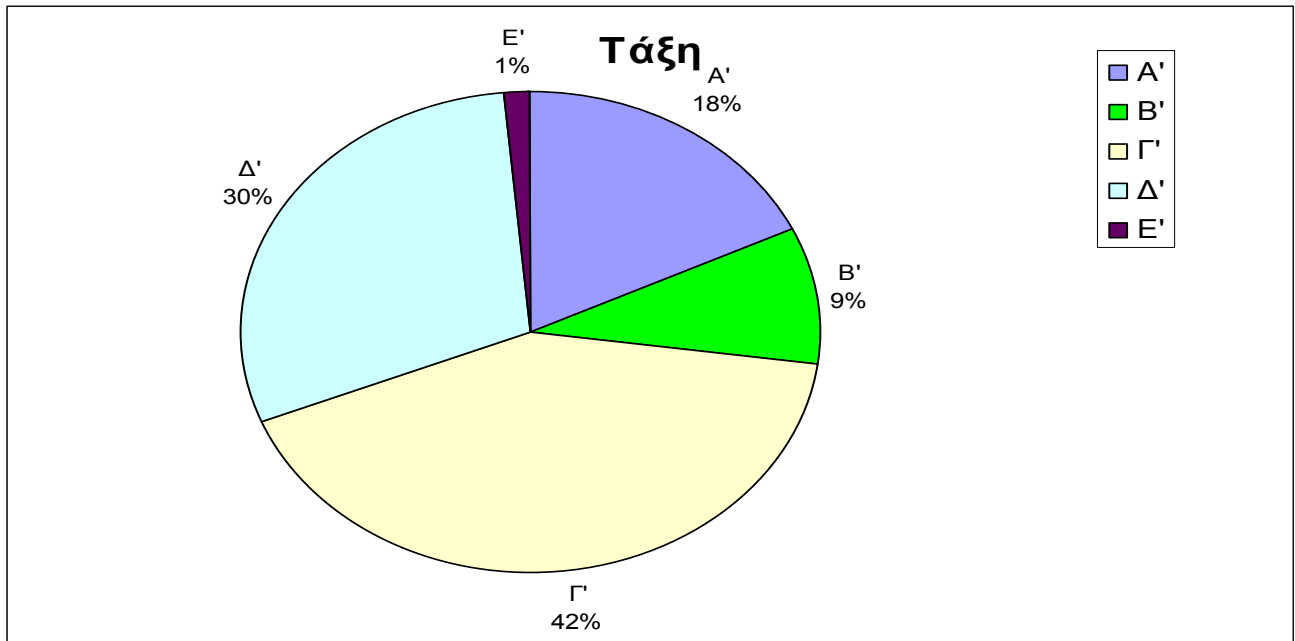


Απρίλιος 2009

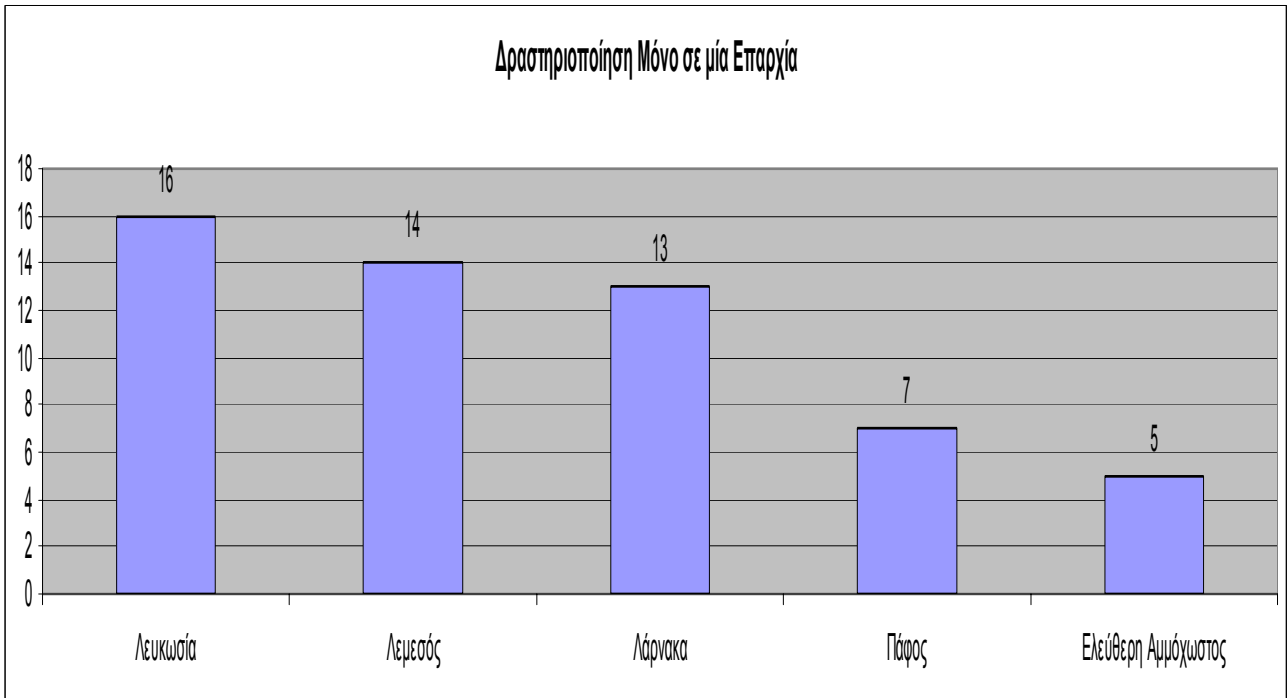
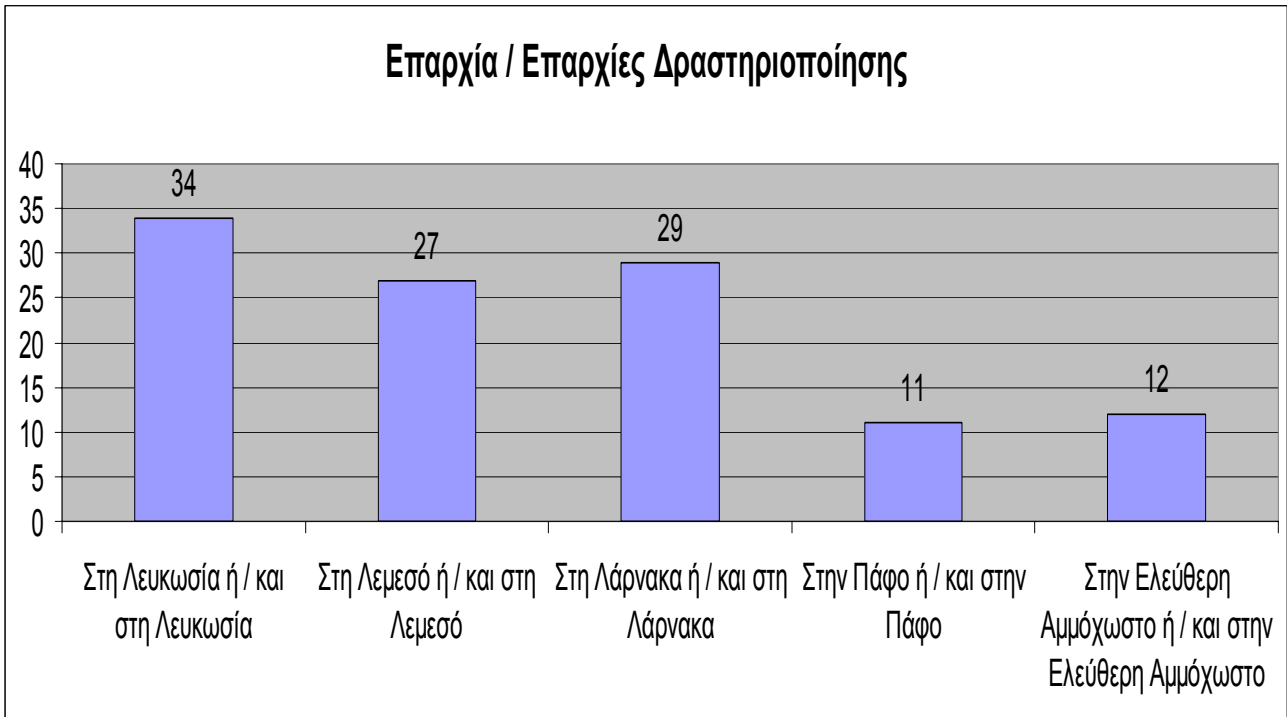
# I: Τα Αποτελέσματα της Έρευνας

Στο Μέρος I παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της έρευνας κατά ερώτηση:

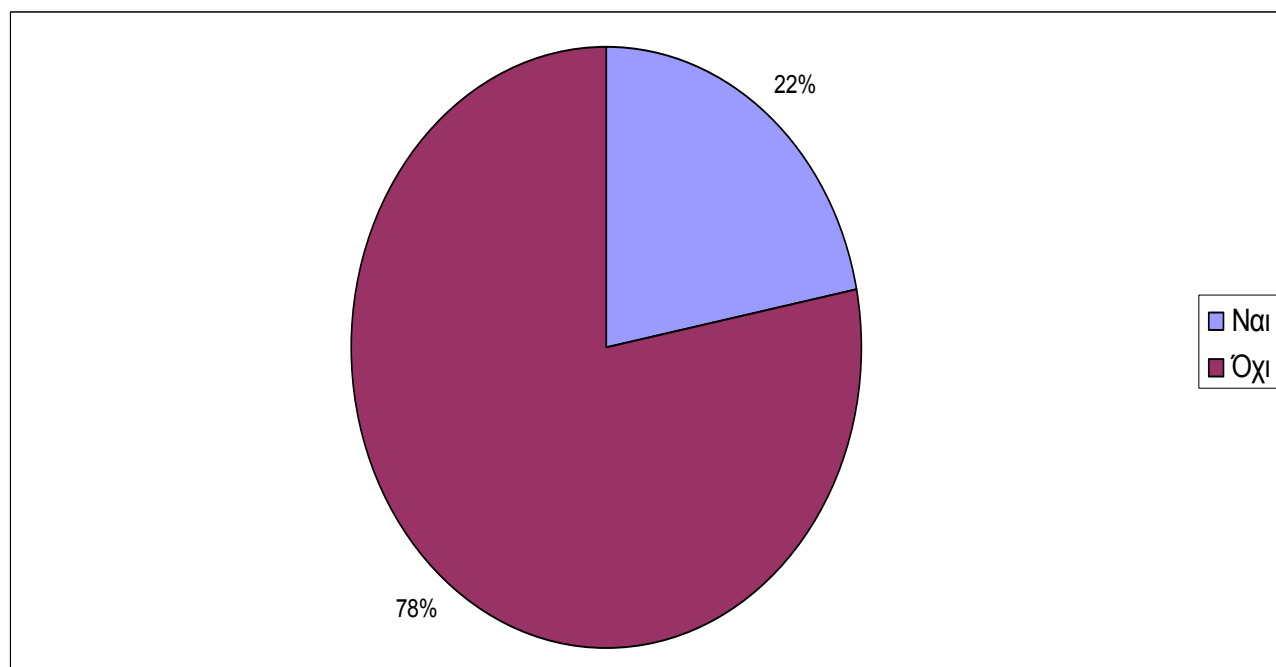
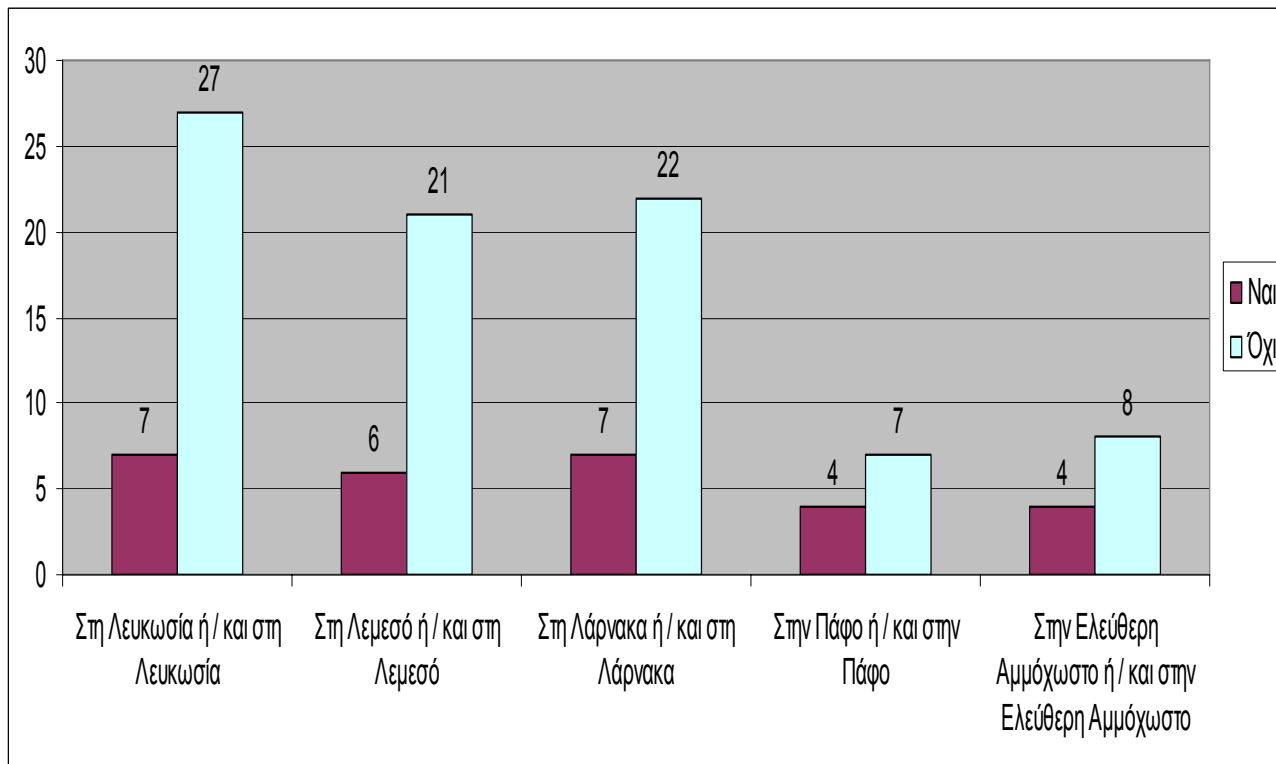
1. Ποια η Τάξη και ποια η Πείρα σας (σύμφωνα με την άδεια σας στο Συμβούλιο Εγγραφής και Ελέγχου Εργοληπτών) σε Οικοδομικά Έργα ως εργοληπτική εταιρεία;



2. Σε ποια / ποιες επαρχίες δραστηριοποιήστε στον τομέα των Οικοδομικών Έργων;

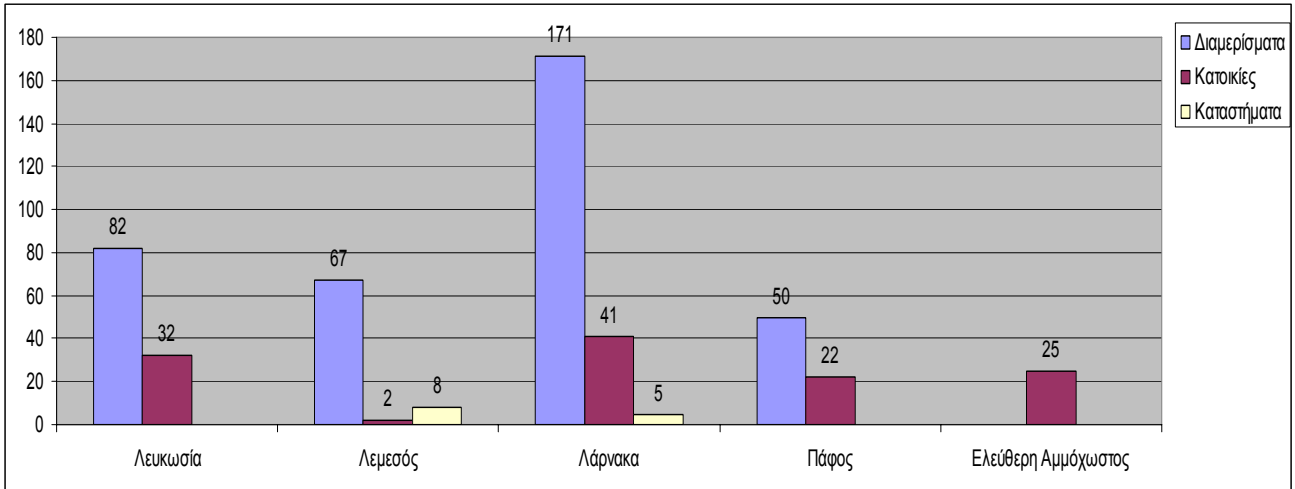


3. Η δραστηριότητα σας αφορά αποκλειστικά εργοληπτικές εργασίες (μόνο κατασκευή έργου κατόπιν ανάθεσης από τον ιδιοκτήτη);

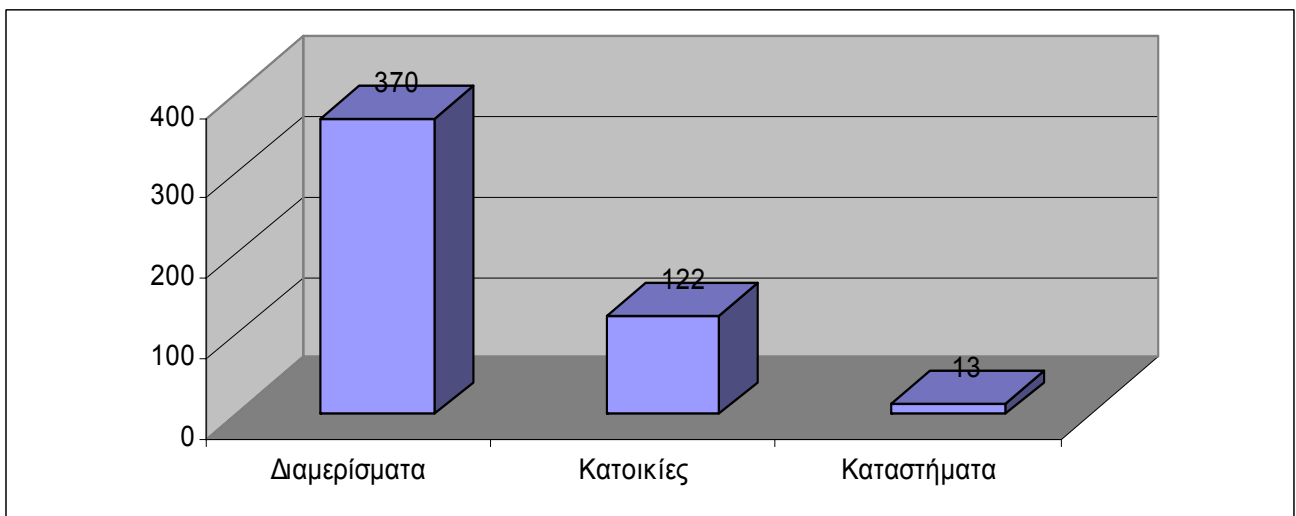
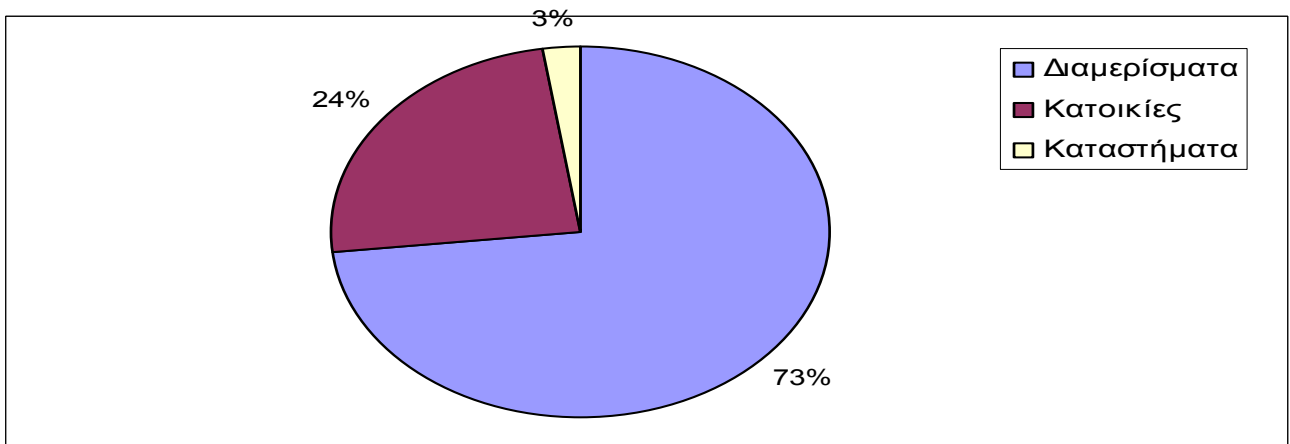


Ναι (Προχωρήστε στην ερώτηση 3α και 3β και μετά στις ερωτήσεις 5 και 6)  
 Όχι (Προχωρήστε στην ερώτηση 4)

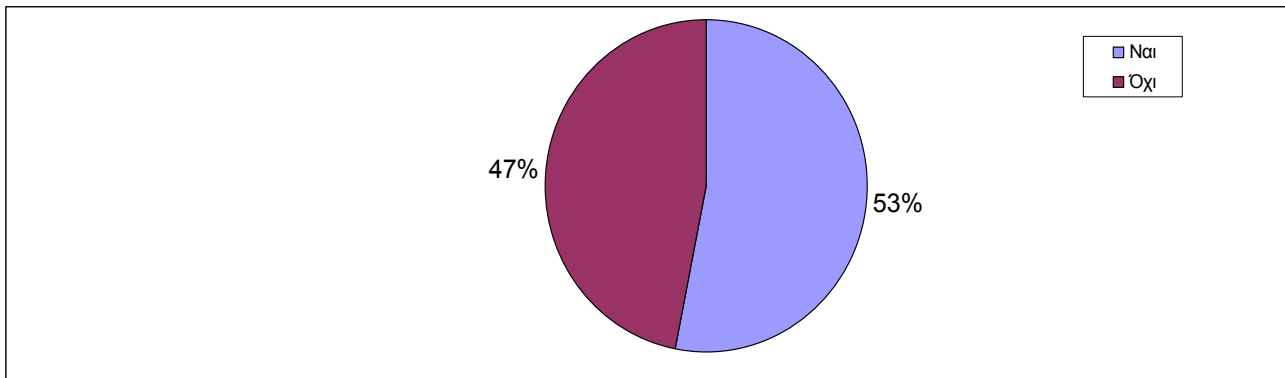
3α. Πόσες οικιστικές μονάδες (διαμερίσματα / κατοικίες / καταστήματα) έχετε ανεγείρει κατόπιν ανάθεσης από τον ιδιοκτήτη από τον Ιανουάριο του 2008 μέχρι και σήμερα;



### Παγκύπρια

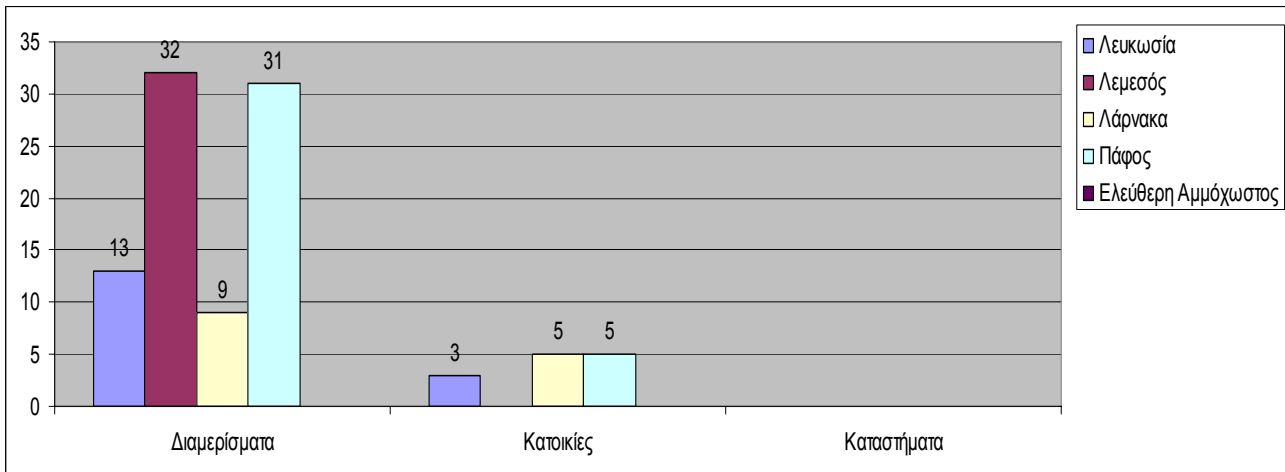


**3β. Γνωρίζετε κατά πόσον οι ιδιοκτήτες αυτοί έχουν διαθέσει όλες τις πιο πάνω οικιστικές μονάδες (διαμερίσματα / κατοικίες / καταστήματα);**

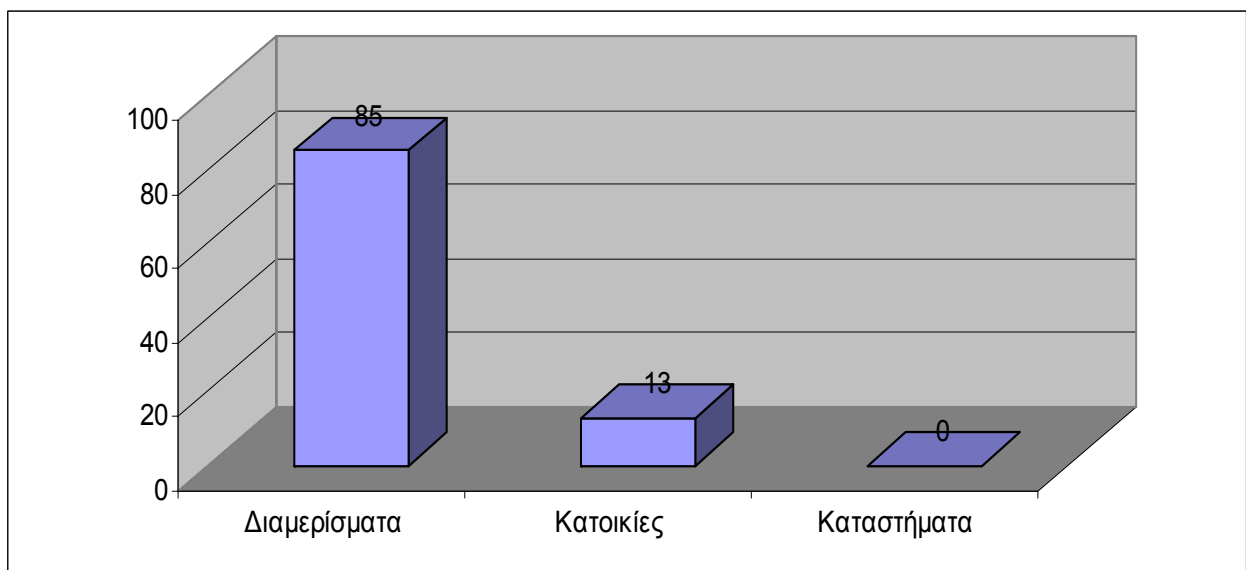


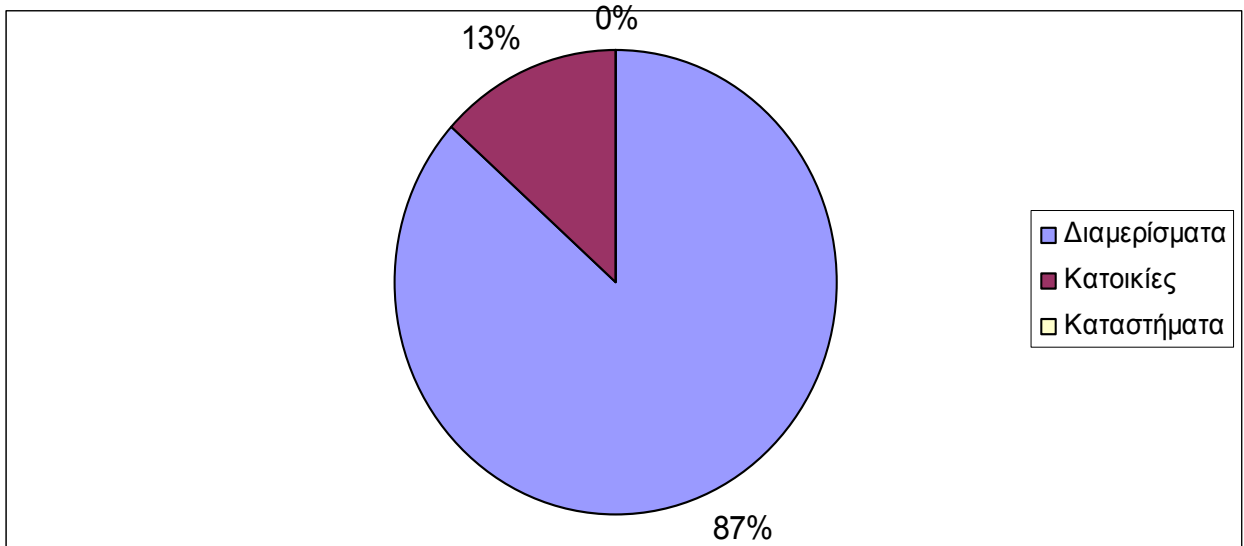
**Αν ΝΑΙ.**

**3γ. Πόσες από τις πιο πάνω οικιστικές μονάδες γνωρίζετε ότι έχουν μείνει αδιάθετες;**

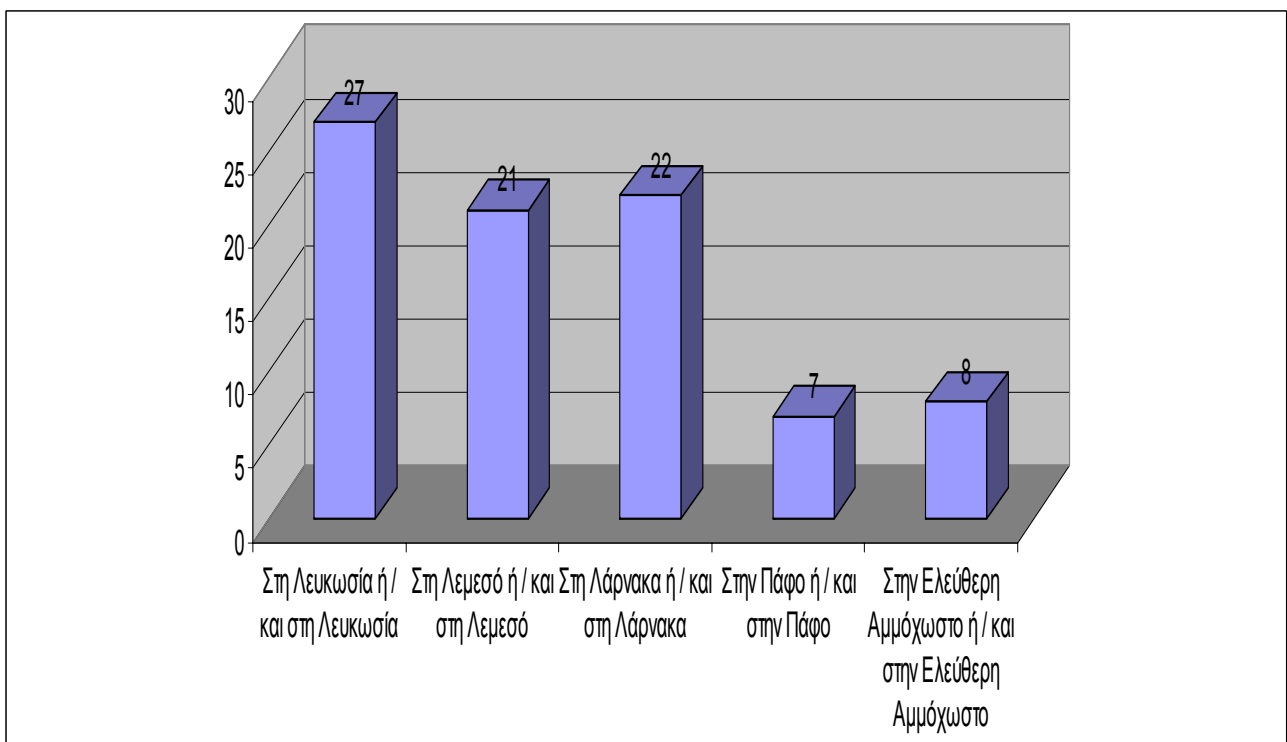


## Παγκύπρια



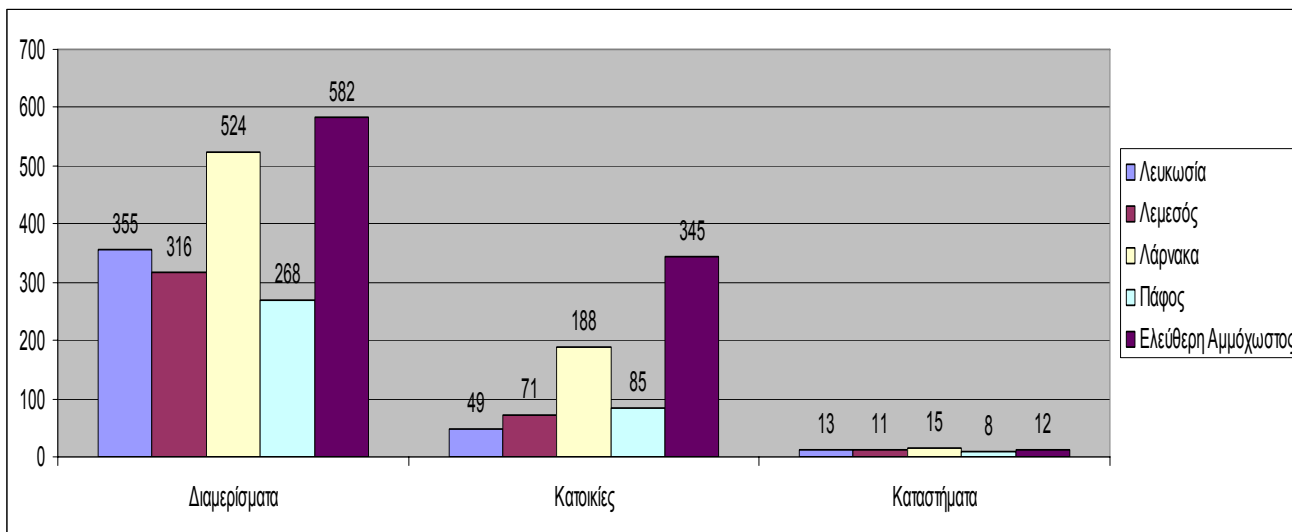


**4. Ασχολείστε με την ανάπτυξη γης (developing) ή / και συνεργάζεστε με επιχειρηματίες ανάπτυξης γης;**

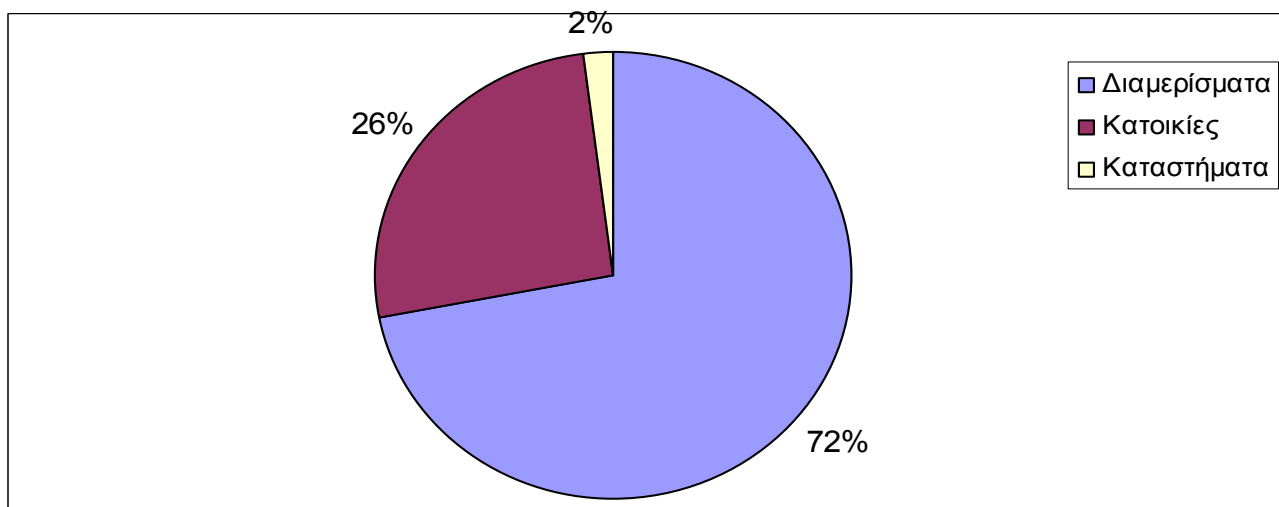
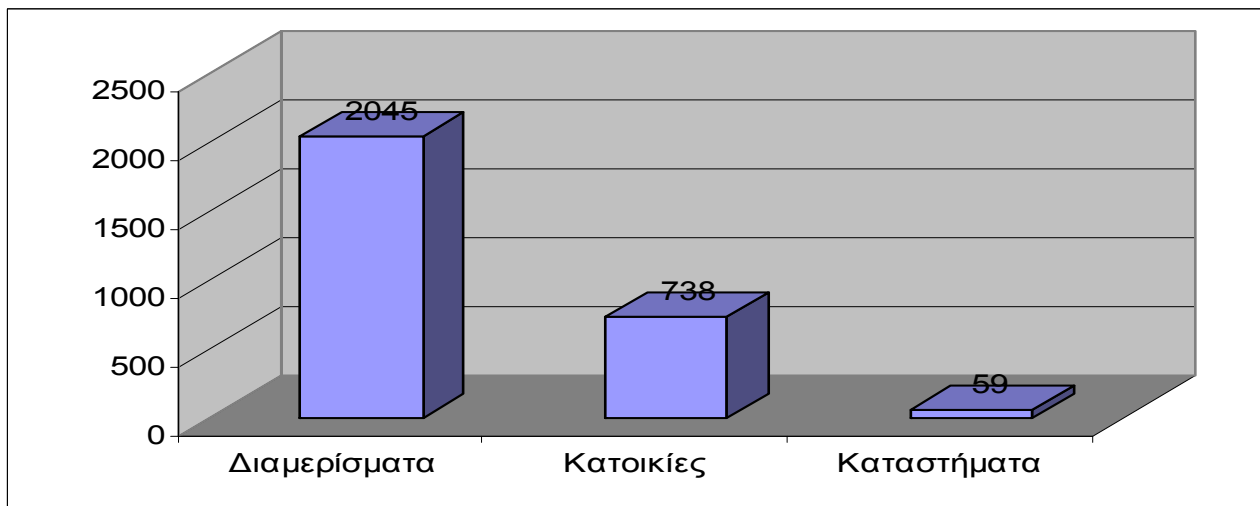


**Ναι (Προχωρήστε σε όλες τις επόμενες ερωτήσεις)    Όχι (σταματήστε εδώ)**

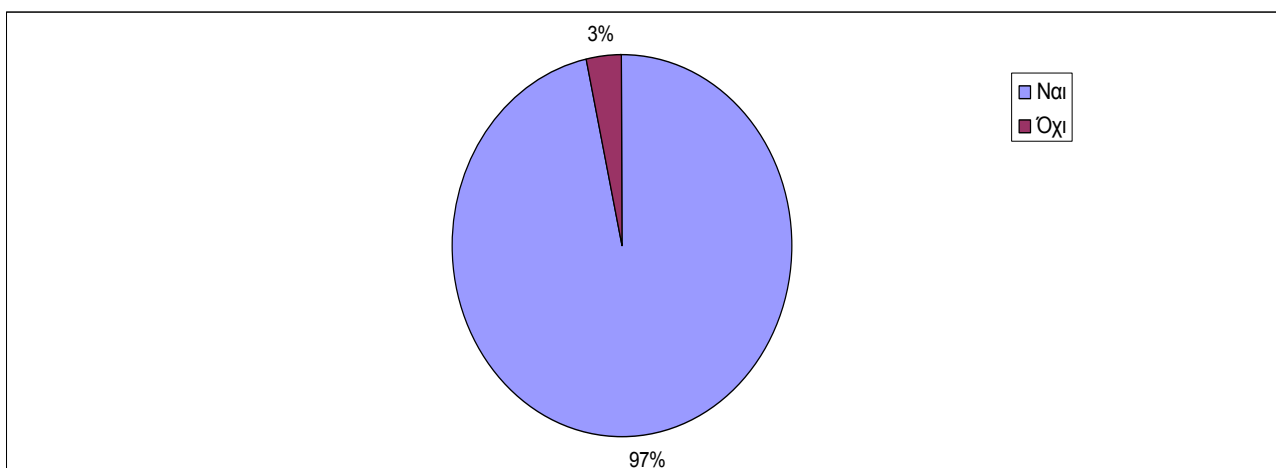
4α. Πόσες οικιστικές μονάδες (διαμερίσματα / κατοικίες / καταστήματα) έχετε ανεγείρει από μόνοι σας ή / και σε συνεργασία με επιχειρηματίες ανάπτυξης γης από τον Ιανουάριο του 2008 μέχρι και σήμερα;



### Παγκύπρια



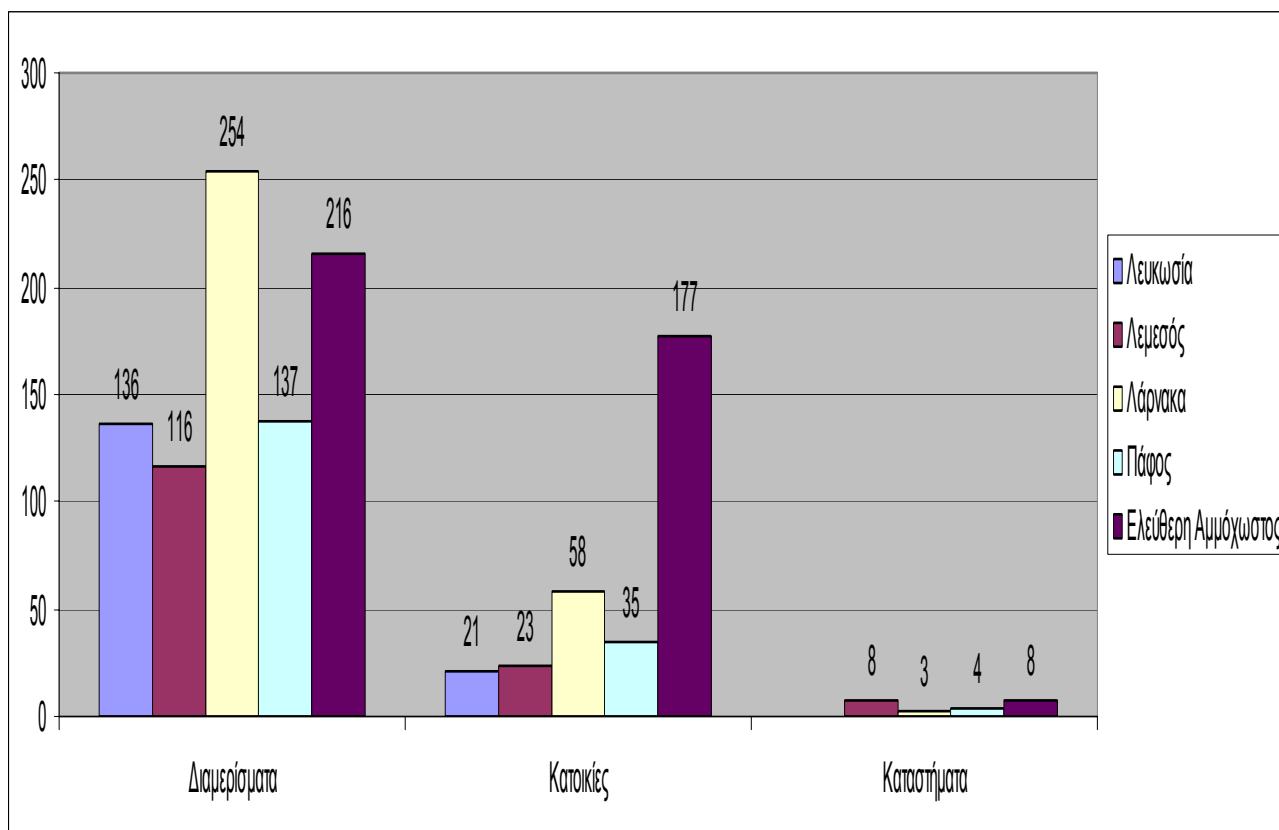
4β. Υπάρχουν από τις πιο πάνω οικιστικές μονάδες αδιάθετα διαμερίσματα / κατοικίες / καταστήματα;



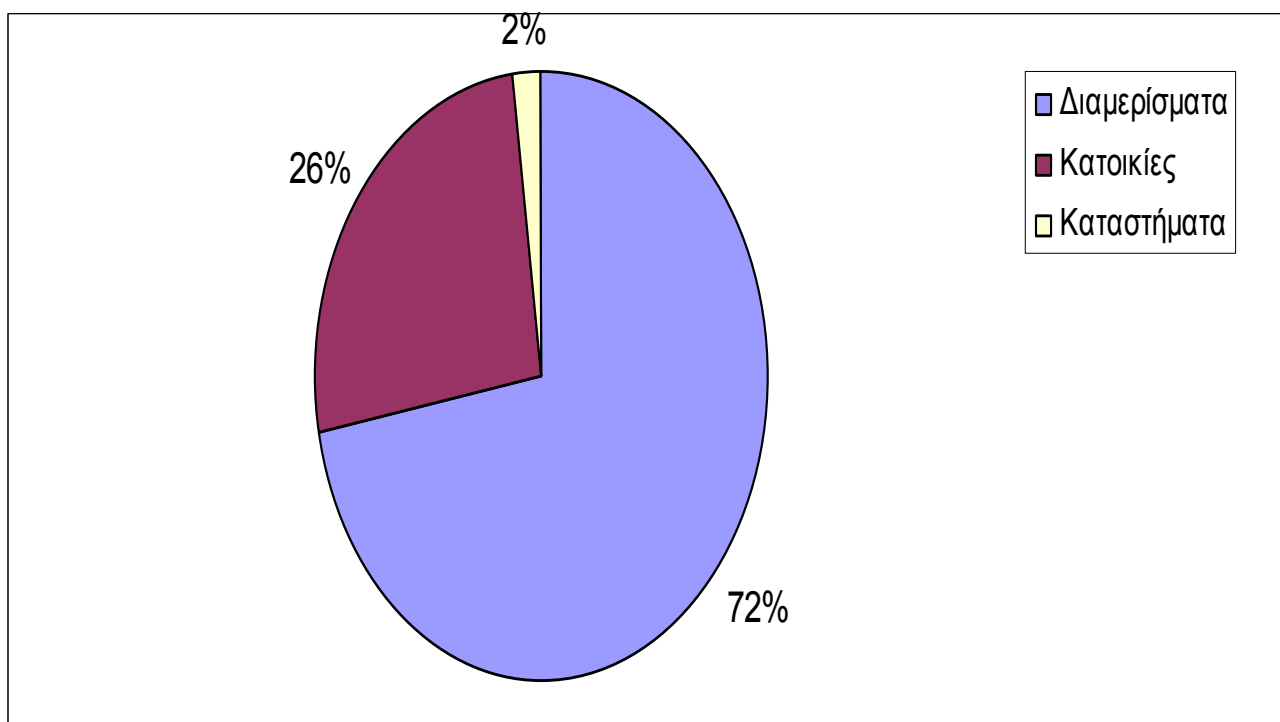
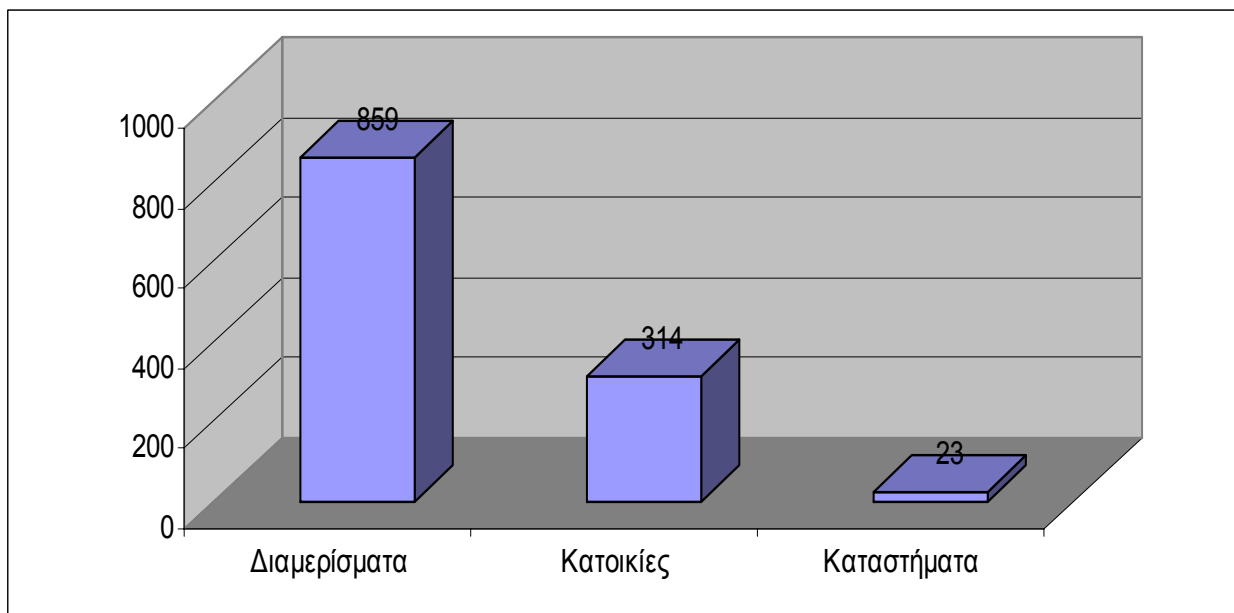
Ναι

Όχι (προχωρήστε στην ερώτηση 5)

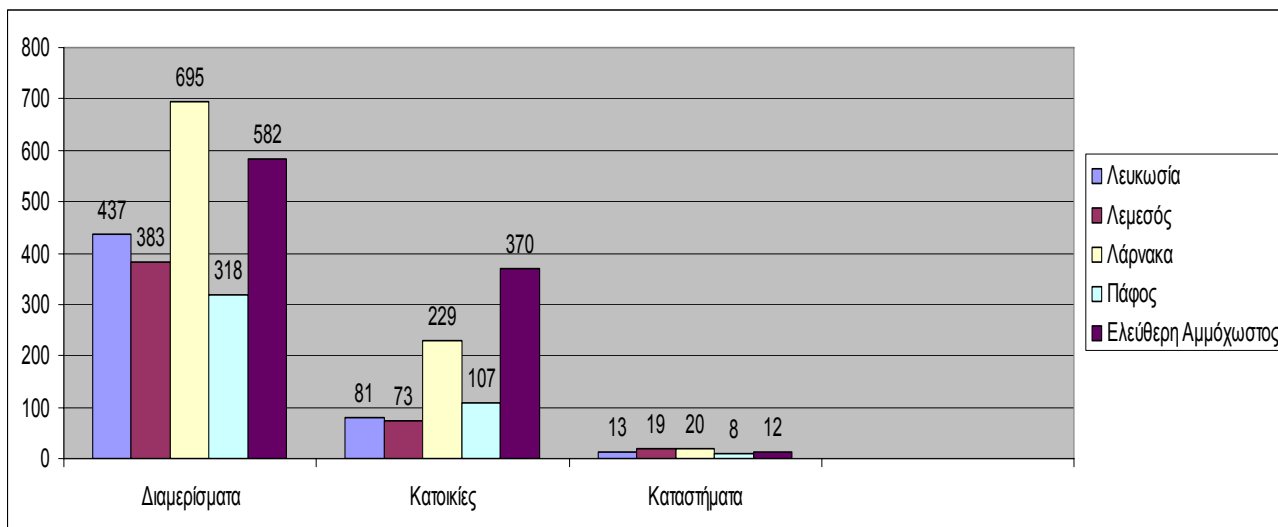
4γ. Πόσες από τις πιο πάνω οικιστικές μονάδες έχουν μείνει αδιάθετες;



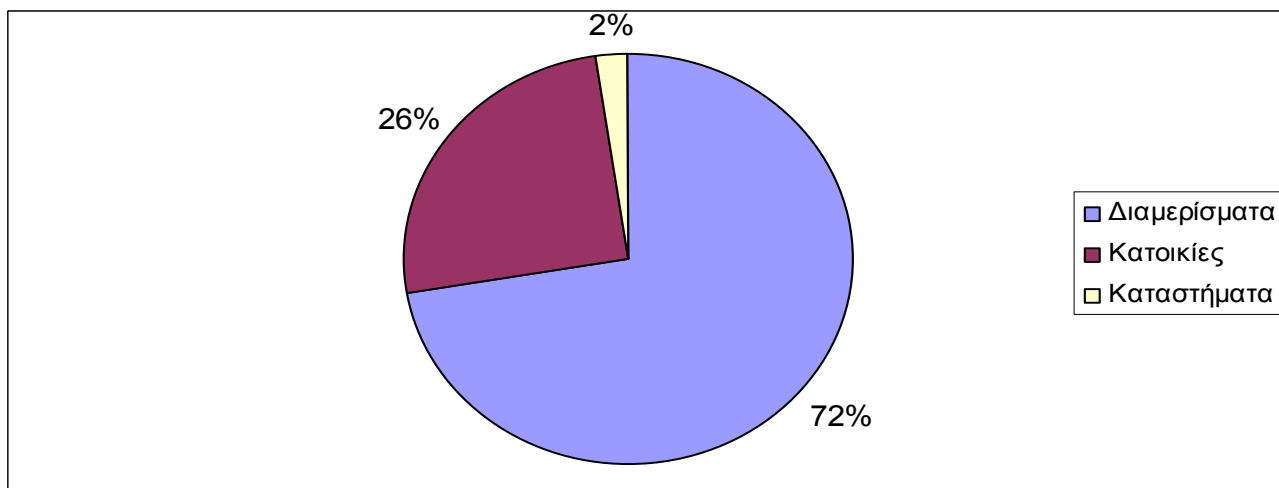
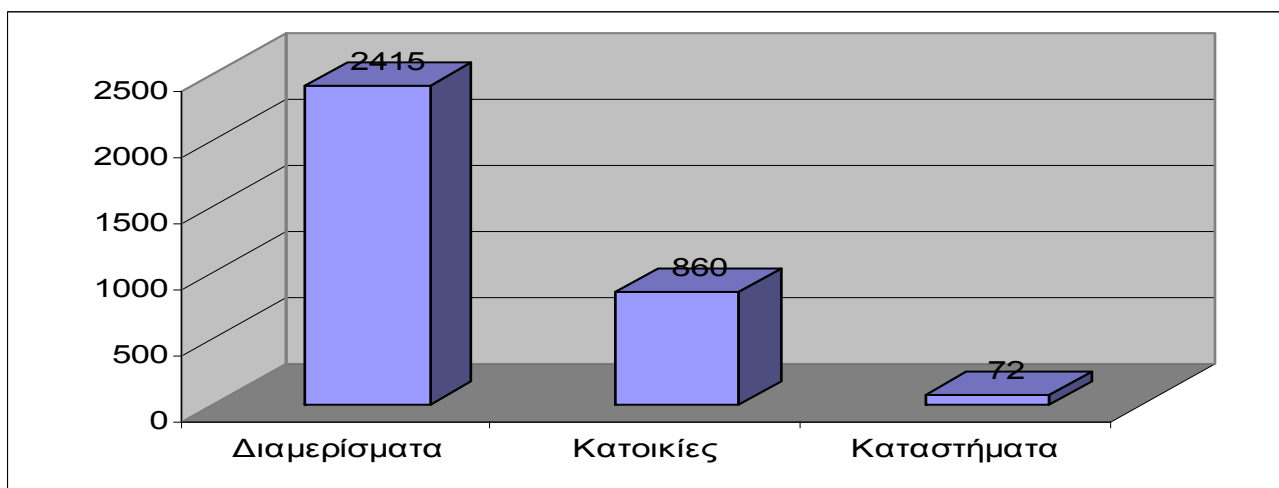
## Παγκύπρια



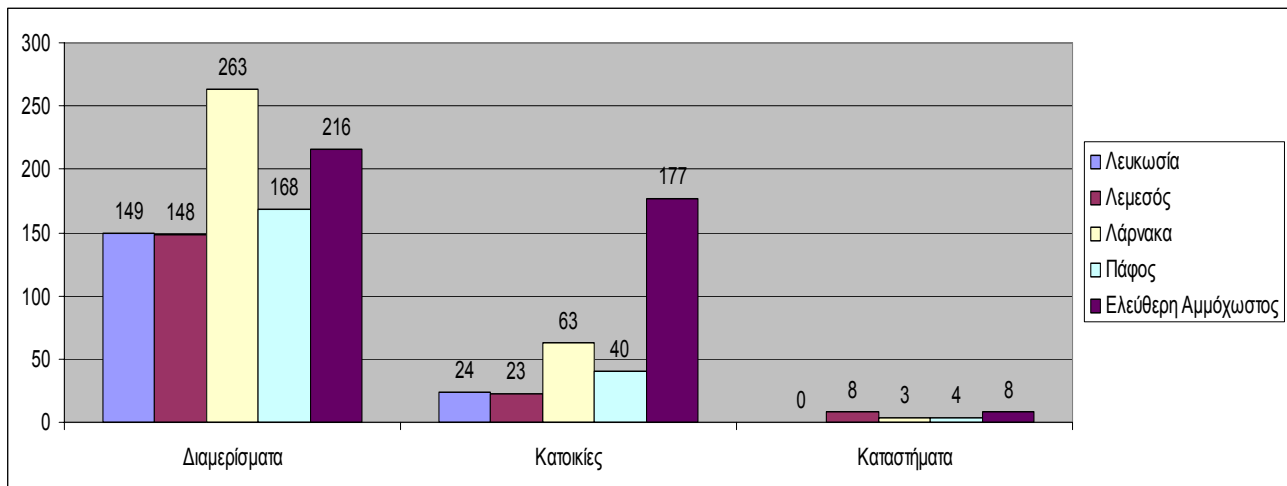
**Συνολικές Οικιστικές Μονάδες που ανεργέθηκαν κατά την υπό εξέταση περίοδο**



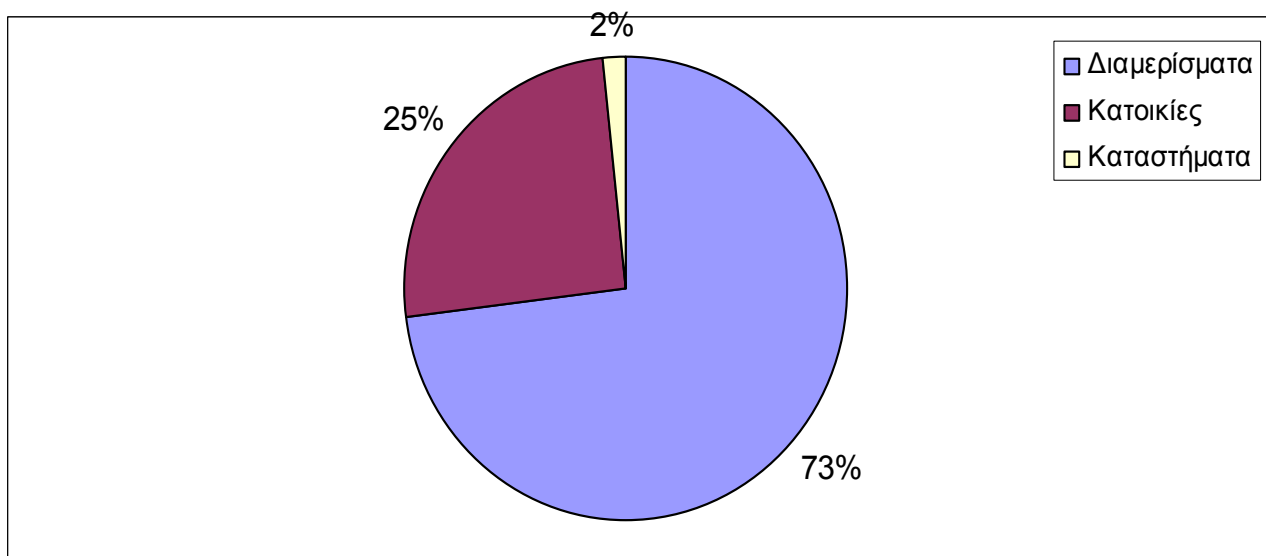
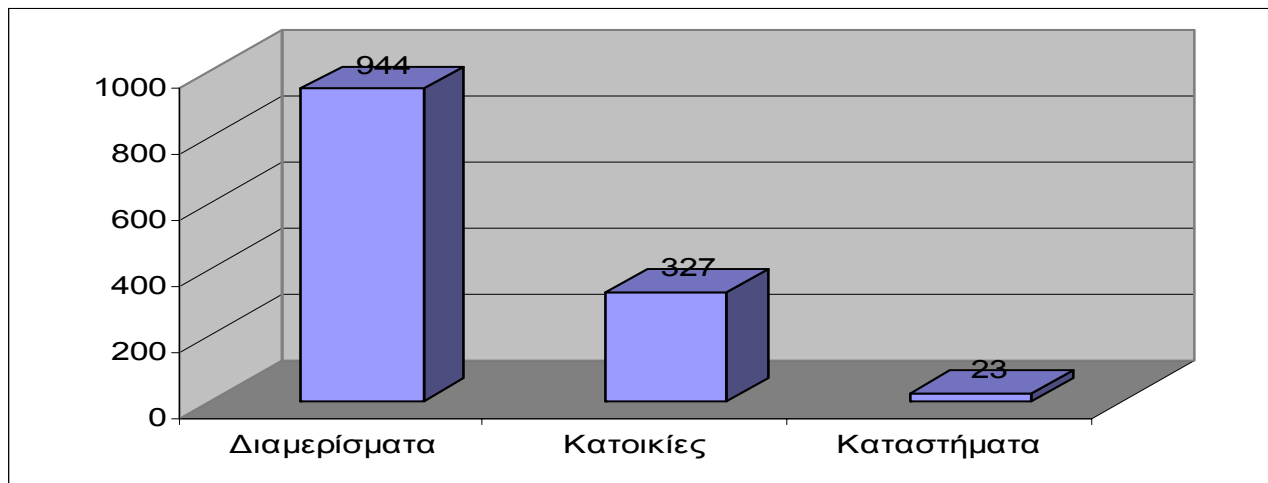
**Παγκύπρια**



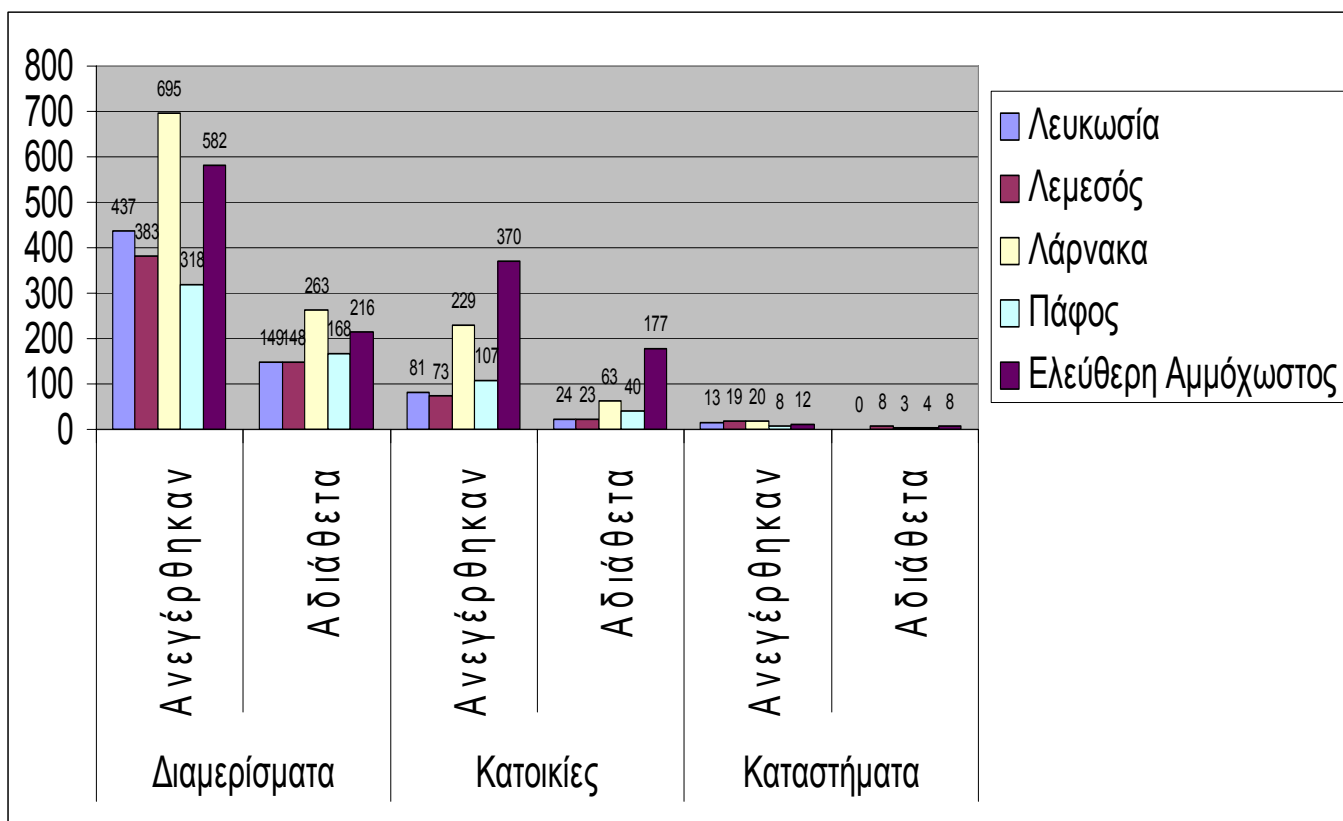
## Συνολικές Οικιστικές Μονάδες που είναι αδιάθετες τον Ιανουάριο του 2009



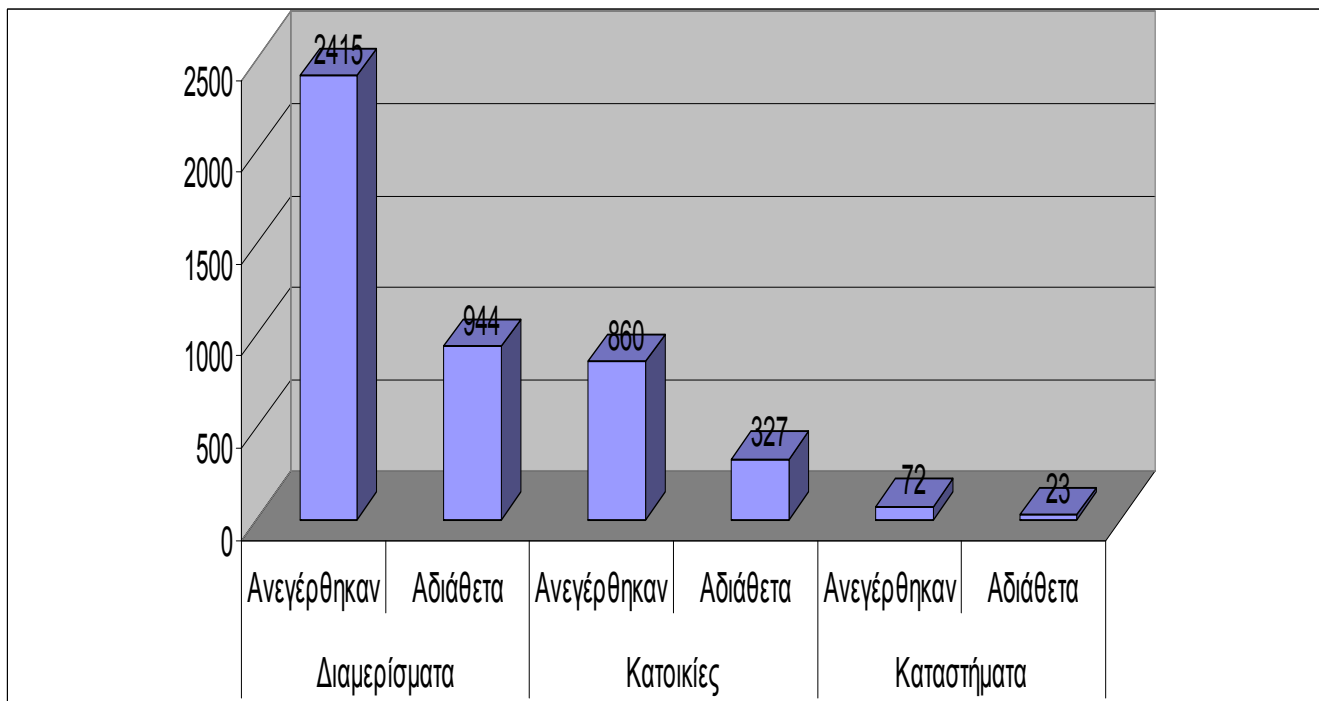
## Παγκύπρια

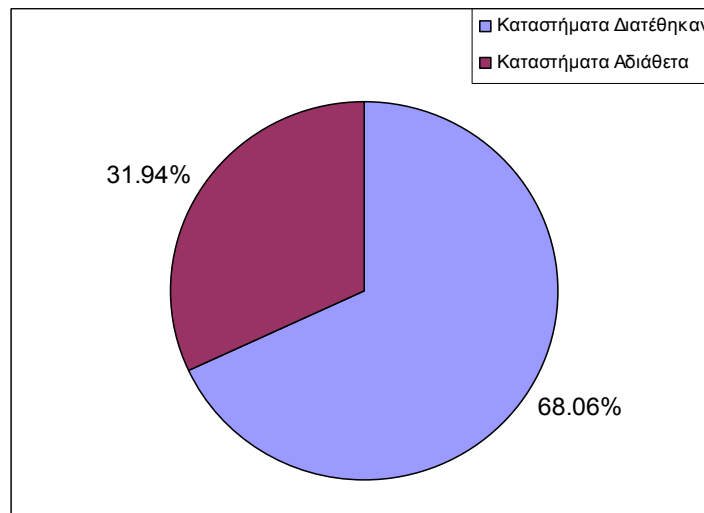
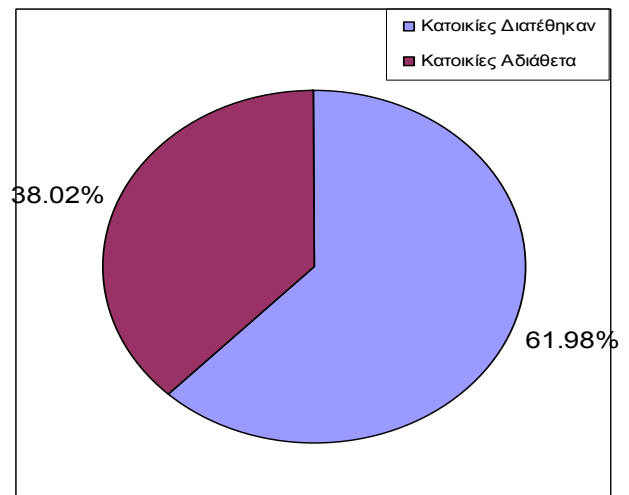
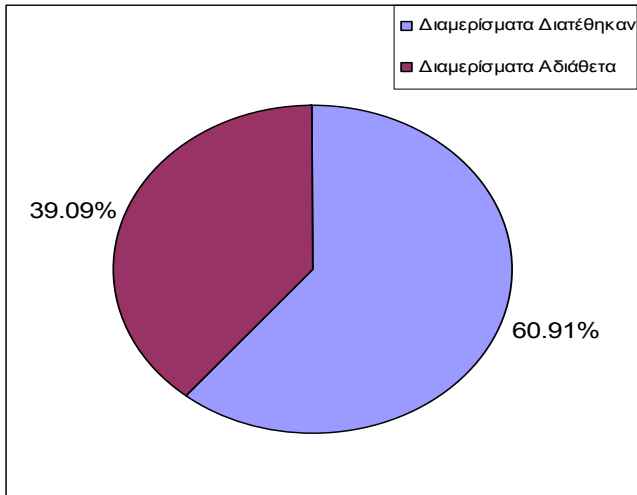


### Σύγκριση Ανεγερθέντων / Αδιάθετων Οικιστικών Μονάδων

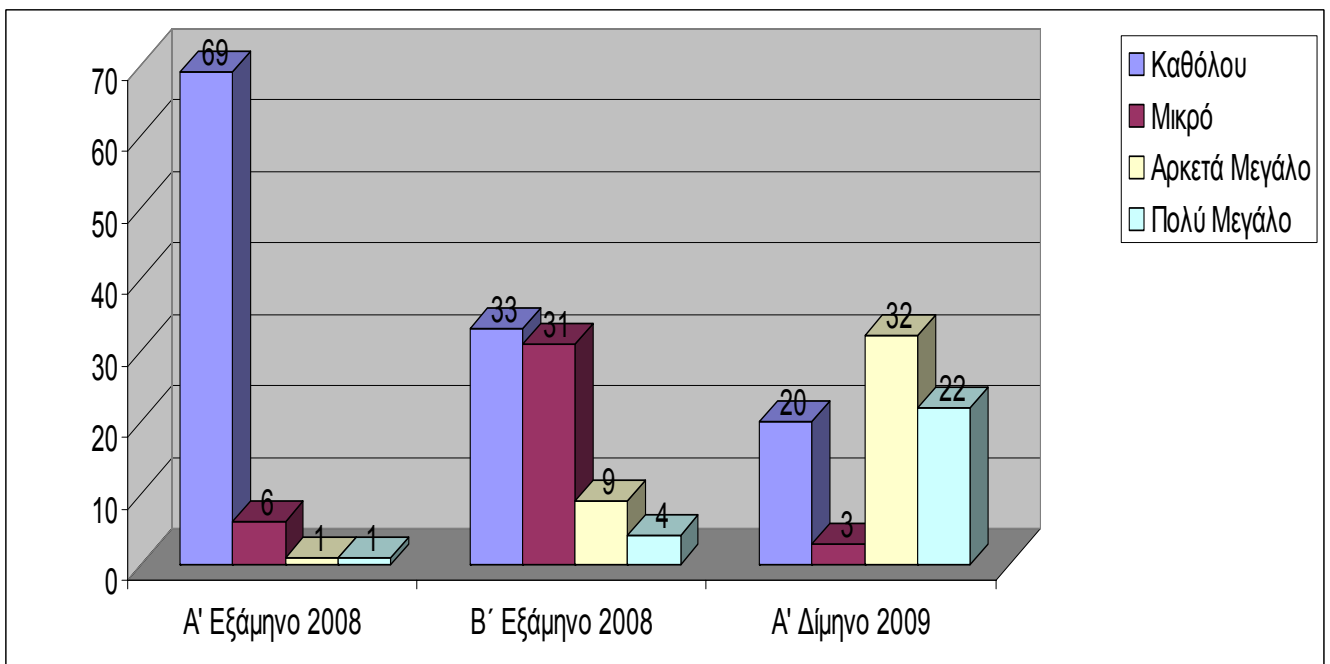


### Παγκύπρια

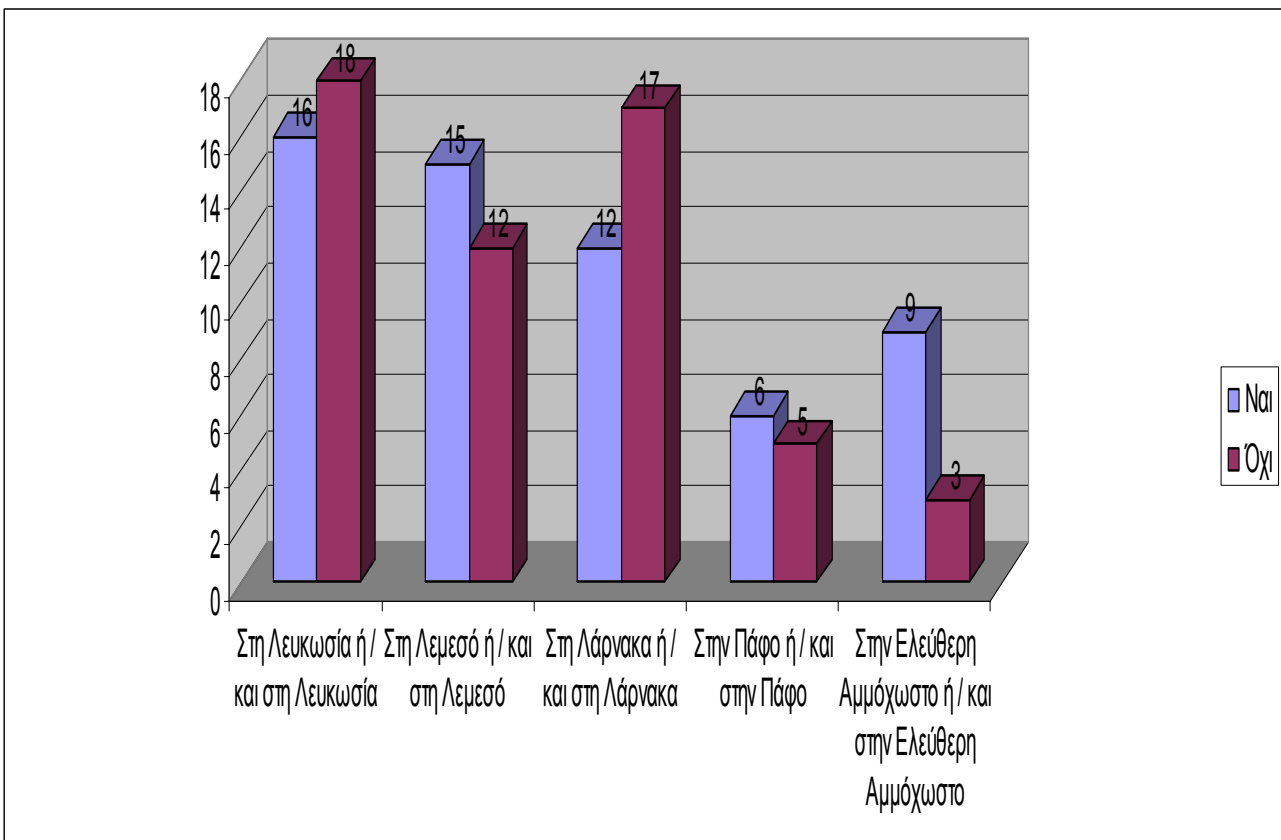
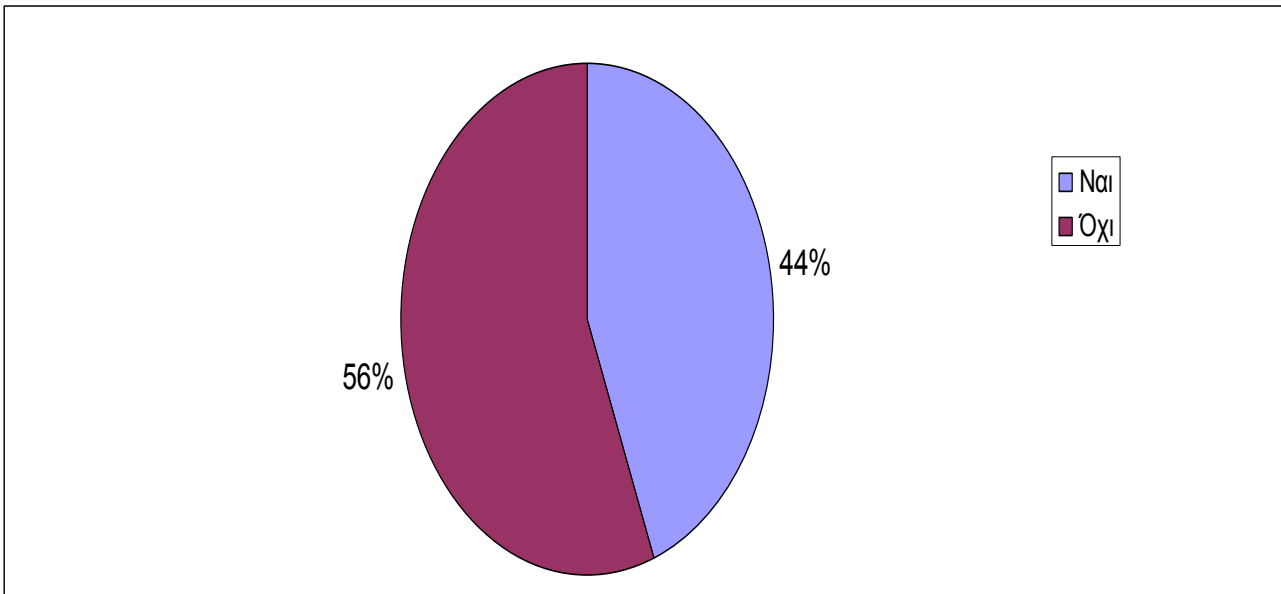




**5. Αντιμετωπίσατε / Αντιμετωπίζετε πρόβλημα δανειοδότησης;**

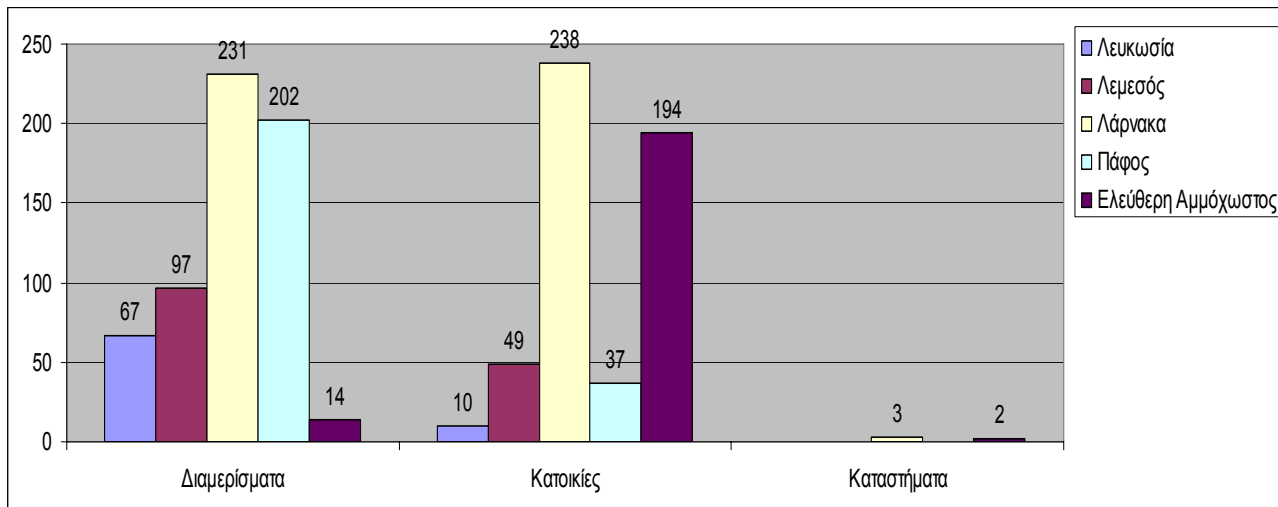


6. Αναγκαστήκατε τους τελευταίους μήνες είτε εσείς είτε κάποιος από τους ιδιοκτήτες των έργων που έχετε αναλάβει να παγοποιήσετε ή / και να εγκαταλείψετε τελεσίδικα κάποιο έργο ανάπτυξης;

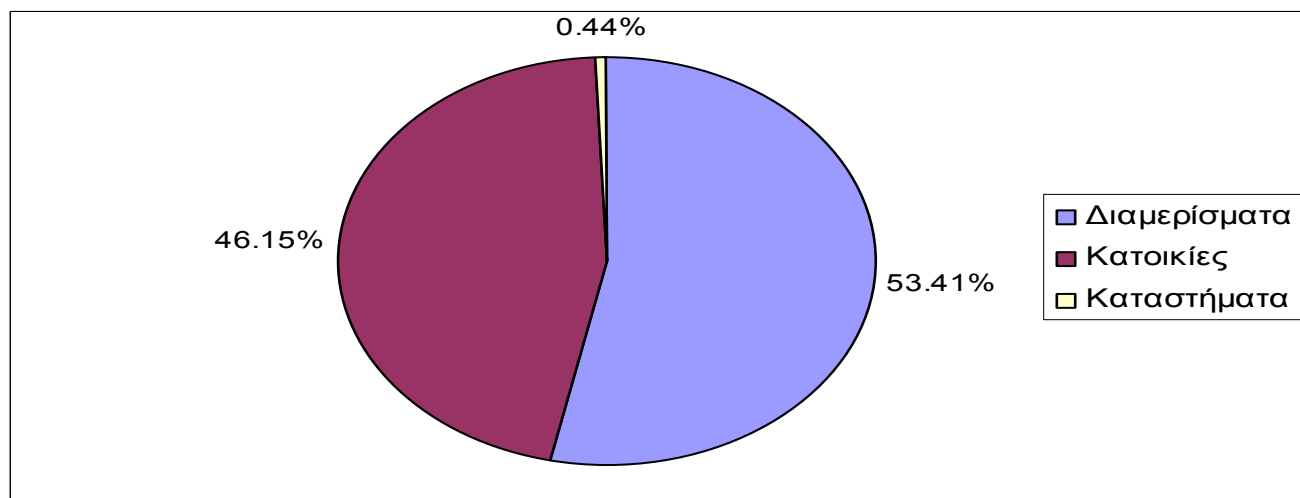
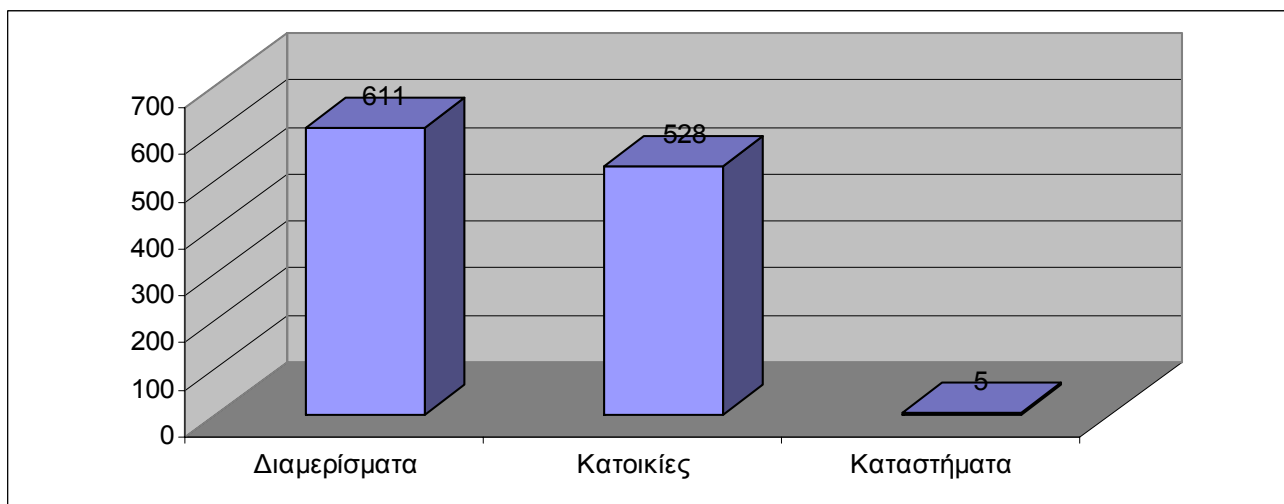


Αν ΝΑΙ.

6α. Πόσες οικιστικές μονάδες παγοποιήσατε / εγκαταλείψατε τους τελευταίους μήνες;



### Παγκύπρια



## II: Ανάλυση των Αποτελεσμάτων της Έρευνας

Η έρευνα διεξήχθη την περίοδο τέλη Ιανουαρίου - τέλη Φεβρουαρίου 2009 και είχε ως στόχο τη μέτρηση των επιπτώσεων της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης όσον αφορά τη διάθεση ακινήτων - οικιστικών μονάδων (διαμερίσματα / κατοικίες / καταστήματα) οι οποίες ανεγέρθηκαν από τον Ιανουάριο του 2008 μέχρι και την περίοδο διεξαγωγής της έρευνας.

Στην έρευνα, η οποία έγινε σε παγκύπρια βάση, έλαβαν μέρος 77 εργοληπτικές επιχειρήσεις μέλη των Επαρχιακών Συνδέσμων μελών της Ομοσπονδίας Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου (Ο.Σ.Ε.Ο.Κ.). Το μέγεθος του δείγματος, η γεωγραφική διασπορά και η διασπορά στις τάξεις των εργοληπτικών επιχειρήσεων κρίνονται απολύτως ικανοποιητικά και επαρκή για τους σκοπούς της παρούσας έρευνας.

Εξετάζοντας τα αποτελέσματα της ερώτησης 1, βλέπουμε ότι στο δείγμα των 77 εργοληπτικών επιχειρήσεων που έλαβαν μέρος στην έρευνα, εκπροσωπούνται επιχειρήσεις από όλες τις κατηγορίες τάξης και πείρας εργολήπτη σύμφωνα και με την άδεια εργολήπτη των επιχειρήσεων που εκδίδεται από το Συμβούλιο Εγγραφής και Ελέγχου Εργοληπτών. Συγκεκριμένα το 18% των επιχειρήσεων που έλαβαν μέρος στην έρευνα, έχουν άδεια με τάξη Α', το 9% τάξη Β', το 42% τάξη Γ', το 30% τάξη Δ' και το 1% Ε' τάξη. Το 30% έχει άδεια εργολήπτη με πείρα Α', το 17% Β', το 38% Γ', το 14% Δ' και το 1% Ε'. Όσον αφορά την επαρχία / επαρχίες δραστηριοποίησης των επιχειρήσεων, εξετάζοντας την ερώτηση 2, βλέπουμε ότι 55 επιχειρήσεις δραστηριοποιούνται μόνο σε μια επαρχία (16 επιχειρήσεις δραστηριοποιούνται μόνο στη Λευκωσία, 14 μόνο στη Λεμεσό, 13 μόνο στη Λάρνακα, 7 μόνο στην Πάφο και 5 μόνο στην ελεύθερη Αμμόχωστο). Οι υπόλοιπες 22 εργοληπτικές επιχειρήσεις ασχολούνται σε περισσότερο από μία επαρχία και πιο συγκεκριμένα στο σύνολο των 77 επιχειρήσεων του δείγματος, οι 18 που δήλωσαν ότι δραστηριοποιούνται στη Λευκωσία, οι 13 που δήλωσαν ότι δραστηριοποιούνται στη Λεμεσό, οι 16 στη Λάρνακα, οι 4 στην Πάφο και οι 7 στην ελεύθερη Αμμόχωστο, ταυτόχρονα δραστηριοποιούνται και σε κάποια / κάποιες άλλες επαρχίες.

Αναλύοντας τα αποτελέσματα της ερώτησης 3, παρατηρούμε ότι το 22% των επιχειρήσεων δραστηριοποιούνται αποκλειστικά σε εργοληπτικές εργασίες (μόνο κατασκευή έργου κατόπιν ανάθεσης από τον ιδιοκτήτη) ενώ το 78% των επιχειρήσεων ασχολείται με δραστηριότητες ανάπτυξης γης ή / και συνεργάζονται με επιχειρηματίες ανάπτυξης γης. Συγκεκριμένα, 7 από τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στη Λευκωσία ή / και στη Λευκωσία, 6 στη Λεμεσό ή / και στη Λεμεσό, 7 στη Λάρνακα ή / και στη Λάρνακα, 4 στην Πάφο ή / και στην Πάφο και 4 στην ελεύθερη Αμμόχωστο ή /

και στην ελεύθερη Αμμόχωστο εκτελούν αποκλειστικά εργοληπτικές εργασίες, ενώ 27 της Λευκωσίας ή / και της Λευκωσίας, 21 της Λεμεσού ή / και της Λεμεσού, 22 της Λάρνακας ή / και της Λάρνακας, 7 της Πάφου ή / και της Πάφου και 8 της ελεύθερης Αμμοχώστου ή / και της ελεύθερης Αμμοχώστου ασχολούνται με την ανάπτυξη γης ή / και συνεργάζονται με επιχειρηματίες ανάπτυξης γης.

Ο διαχωρισμός σε εργοληπτικές επιχειρήσεις που ασχολούνται αποκλειστικά με εργοληπτικές εργασίες κατόπιν απευθείας ανάθεσης από τον ιδιοκτήτη και επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται με την ανάπτυξη γης ή / και συνεργάζονται με επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, έγινε με στόχο την κάλυψη όλου του φάσματος δραστηριοποίησης των εργοληπτικών επιχειρήσεων. Ως εκ τούτου, στην ανάλυση των αποτελεσμάτων, οι ερωτήσεις 3α και 4α θα εξεταστούν μαζί και συνολικά ως επίσης και οι ερωτήσεις 3γ και 4γ.

Ξεκινώντας από τις ερωτήσεις 3α και 4α και αθροίζοντας τα αποτελέσματα, βλέπουμε ότι, σε παγκύπρια βάση, οι 77 εργοληπτικές επιχειρήσεις έχουν ανεγείρει με τον ένα ή τον άλλο τρόπο 2415 διαμερίσματα (370 κατόπιν απευθείας ανάθεσης από ιδιοκτήτη και 2045 για σκοπούς ανάπτυξης γης ή / και σε συνεργασία με επιχειρηματίες ανάπτυξης γης), 860 κατοικίες (122 κατόπιν απευθείας ανάθεσης από ιδιοκτήτη και 738 για σκοπούς ανάπτυξης γης ή / και σε συνεργασία με επιχειρηματίες ανάπτυξης γης) και 72 καταστήματα (13 κατόπιν απευθείας ανάθεσης από ιδιοκτήτη και 59 για σκοπούς ανάπτυξης γης ή / και σε συνεργασία με επιχειρηματίες ανάπτυξης γης). Τα διαμερίσματα αποτελούσαν το 72% του συνόλου των ανεγερθέντων μονάδων, οι κατοικίες το 26% και τα καταστήματα το 2%. Στη Λευκωσία έχουν ανεγερθεί από τις 77 εργοληπτικές επιχειρήσεις 437 διαμερίσματα, 81 κατοικίες και 13 καταστήματα, στη Λεμεσό 383, 73 και 19, στη Λάρνακα 695, 229 και 20, στην Πάφο 318, 107 και 8 και στην ελεύθερη Αμμόχωστο 582, 370 και 12 αντίστοιχα.

Αναλύοντας τις ερωτήσεις 3γ και 4γ και αθροίζοντας τα αποτελέσματα, βλέπουμε ότι, από τις πιο πάνω ανεγερθείσες οικιστικές μονάδες, 944 διαμερίσματα (85 κατόπιν απευθείας ανάθεσης από ιδιοκτήτη και 859 για σκοπούς ανάπτυξης γης ή / και σε συνεργασία με επιχειρηματίες ανάπτυξης γης) 327 κατοικίες (13 κατόπιν απευθείας ανάθεσης από ιδιοκτήτη και 314 για σκοπούς ανάπτυξης γης ή / και σε συνεργασία με επιχειρηματίες ανάπτυξης γης) και 23 καταστήματα (0 κατόπιν απευθείας ανάθεσης από ιδιοκτήτη και 23 για σκοπούς ανάπτυξης γης ή / και σε συνεργασία με επιχειρηματίες ανάπτυξης γης) έχουν μείνει αδιάθετα μέχρι τα τέλη Φεβρουαρίου 2009. Τα αδιάθετα διαμερίσματα αποτελούσαν το 73% του συνόλου των αδιάθετων μονάδων, οι κατοικίες το 25% και τα καταστήματα το 2%. Στη Λευκωσία έχουν μείνει αδιάθετα 149 διαμερίσματα, 24 κατοικίες και 0 καταστήματα, στη

Λεμεσό 148, 23 και 8, στη Λάρνακα 263, 63 και 3, στην Πάφο 168, 40 και 4 και στην ελεύθερη Αμμόχωστο 216, 177 και 8 αντίστοιχα.

Αξιίζει να σημειώσουμε ότι από τις εργοληπτικές επιχειρήσεις που εκτελούν αποκλειστικά εργοληπτικές εργασίες το 53% δήλωσε ότι γνωρίζει κατά πόσον οι ιδιοκτήτες έχουν διαθέσει τις μονάδες που τους έχουν ανεγείρει, ενώ το 47% δήλωσε ότι δεν γνωρίζει. Αντίθετα, λόγω και της απευθείας ανάμειξης των εργοληπτικών επιχειρήσεων σε δραστηριότητες διάθεσης των μονάδων, οι εργοληπτικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται με ανάπτυξη γης, δήλωσαν ξεκάθαρα με ποσοστό 97% ότι υπάρχουν αδιάθετες μονάδες από αυτές που έχουν ανεγείρει ενώ μόνο το 3% δήλωσε ότι έχουν διατεθεί όλες οι μονάδες που έχουν ανεγείρει.

Συνοψίζοντας τα αποτελέσματα για τις ανεγερθείσες και τις αδιάθετες οικιστικές μονάδες, βλέπουμε ότι, παγκύπρια, από τα 2415 ανεγερθέντα διαμερίσματα, διατέθηκαν το 60,91% (1471) και έμειναν αδιάθετα το 39,09% (944), από τις 860 ανεγερθέντες κατοικίες διατέθηκαν το 61,98% (533) και έμειναν αδιάθετες 38,02% (327) και από τα 72 καταστήματα που ανεγέρθηκαν διατέθηκαν το 68,06% (49) και έμειναν αδιάθετα το 31,94% (23).

Με βάση τις απαντήσεις των 77 επιχειρήσεων, τα περισσότερα διαμερίσματα ανεγέρθηκαν στην Λάρνακα και στην ελεύθερη Αμμόχωστο, επαρχίες στις οποίες είναι και τα περισσότερα αδιάθετα, με την Πάφο να ακολουθεί σε αριθμό αδιάθετων διαμερισμάτων (με πιο μικρό όμως αριθμό ανεγερθέντων). Στη Λευκωσία και στη Λεμεσό ενώ ανεγέρθηκαν περισσότερα διαμερίσματα από την Πάφο τα αδιάθετα είναι λιγότερα. Όσον αφορά τις κατοικίες, τα ανά επαρχία αποτελέσματα δείχνουν την ελεύθερη Αμμόχωστο με τις περισσότερες ανεγερθέντες και αδιάθετες κατοικίες, με τη Λάρνακα και την Πάφο να ακολουθούν, μπροστά από τη Λευκωσία και τη Λεμεσό, τόσο στις ανεγερθέντες όσο και στις αδιάθετες κατοικίες. Στα καταστήματα η εικόνα είναι παρόμοια για Λεμεσό, Πάφο και ελεύθερη Αμμόχωστο με την Λάρνακα να έχει διαθέσει τα πλείστα που έχουν ανεγερθεί. Εξαιρέση η Λευκωσία όπου έχουν διατεθεί όλα τα καταστήματα που έχουν ανεγερθεί.

Εξετάζοντας την ερώτηση 6, βλέπουμε ότι το 44% των εργοληπτικών επιχειρήσεων απάντησε ότι έχει αναγκαστεί τους τελευταίους μήνες να εγκαταλείψει τελεσίδικα ή να παγοποιήσει κάποιο έργο που έχει αναλάβει, ενώ το 56% των επιχειρήσεων απάντησαν πως δεν έχουν βρεθεί ακόμη στην δυσάρεστη αυτή θέση. Σε 3 από τις επαρχίες, Λεμεσό, Πάφο και ελεύθερη Αμμόχωστο, οι θετικές απαντήσεις υπερσχύουν των αρνητικών, με την επαρχία της ελεύθερης Αμμοχώστου να είναι η επαρχία στην οποία οι επιχειρήσεις που παγοποίησαν ή εγκατέλειψαν έργα να αποτελούν την συντριπτική

πλειοψηφία. Στις επαρχίες Λευκωσίας και Λάρνακας ο αριθμός των θετικών απαντήσεων στο ερώτημα είναι εξίσου πολύ σημαντικός. Παγκύπρια, οι 77 επιχειρήσεις του δείγματος έχουν παγοποιήσει ή εγκαταλείψει τελεσίδικα 611 διαμερίσματα (53,41%), 528 κατοικίες (46,15%) και 5 καταστήματα (0,44%). Οι επαρχίες Λάρνακας και Πάφου έχουν τα περισσότερα παγοποιηθέντα / εγκαταλειμμένα τελεσίδικα διαμερίσματα, η Λάρνακα και η ελεύθερη Αμμόχωστος τις περισσότερες παγοποιηθέντες / εγκαταλειμμένες τελεσίδικα κατοικίες και η Λάρνακα και η ελεύθερη Αμμόχωστος τα περισσότερα καταστήματα που έχουν παγοποιηθεί ή εγκαταλειφθεί τελεσίδικα πριν την ολοκλήρωσή τους.

Τελειώνοντας την ανάλυση των αποτελεσμάτων με την ερώτηση 5, που εξετάζει κατά πόσο οι εργοληπτικές επιχειρήσεις αντιμετώπισαν / αντιμετωπίζουν πρόβλημα δανειοδότησης, βλέπουμε ότι αρχίζοντας από το 1ο εξάμηνο του 2008 και καταλήγοντας στο 1ο δίμηνο του 2009 το πρόβλημα δανειοδότησης που αντιμετωπίζουν οι επιχειρήσεις μεγαλώνει σταθερά με την πάροδο του χρόνου. Συγκεκριμένα ενώ το 1ο εξάμηνο του 2008, 69 επιχειρήσεις απάντησαν ότι δεν αντιμετώπισαν καθόλου πρόβλημα δανειοδότησης, 6 μικρό, 1 αρκετά μεγάλο και 1 πολύ μεγάλο, το 2ο εξάμηνο του 2008 οι αντίστοιχες απαντήσεις είναι 33 καθόλου, 31 μικρό, 9 αρκετά μεγάλο και 4 πολύ μεγάλο και το 1ο δίμηνο του 2009, 20 καθόλου, 3 μικρό, 32 αρκετά μεγάλο και 22 πολύ μεγάλο. Τα αποτελέσματα εξηγούνται πλήρως και από την στάση των εμπορικών τραπεζών, όπως αυτή διαμορφώθηκε κατά την υπό εξέταση περίοδο, σε σχέση με την πολιτική δανειοδότησης επιχειρήσεων που ακολουθούν ως συνέπεια της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης.

### III: Τα Βασικά Πορίσματα της Έρευνας

Ξεκαθαρίζοντας ότι, αφού η έρευνα ήταν σε δειγματοληπτική βάση, οι αριθμοί και τα ποσοστά που παρουσιάζονται στους πίνακες και στην ανάλυση των αποτελεσμάτων απεικονίζουν τις απαντήσεις που λάβαμε από τις 77 εργοληπτικές επιχειρήσεις, παρουσιάζουμε πιο κάτω τα κυριότερα πορίσματα της έρευνας.

#### **Τον Μάρτιο του 2009:**

- Με βάση τις απαντήσεις του δείγματος, παραμένουν αδιάθετα ποσοστό περίπου 39% του συνόλου των διαμερισμάτων που έχουν ανεγερθεί από τον Ιανουάριο του 2008 μέχρι τον Φεβρουάριο 2009. Πιστεύουμε ότι ο πραγματικός αριθμός των αδιάθετων διαμερισμάτων θα προσεγγίζει σε πολύ μεγάλο βαθμό παρόμοιο ποσοστό ως προς τον πραγματικό και συνολικό αριθμό ανεγερθέντων, κατά την υπό εξέταση περίοδο, διαμερισμάτων, όπως αυτός καταγράφεται στις αρμόδιες Κρατικές Υπηρεσίες.
- Με βάση τις απαντήσεις του δείγματος, παραμένουν αδιάθετες ποσοστό περίπου 38% του συνόλου των κατοικιών που έχουν ανεγερθεί από τον Ιανουάριο του 2008 μέχρι τον Φεβρουάριο 2009. Πιστεύουμε ότι ο πραγματικός αριθμός των αδιάθετων κατοικιών θα προσεγγίζει σε πολύ μεγάλο βαθμό παρόμοιο ποσοστό ως προς τον πραγματικό και συνολικό αριθμό ανεγερθέντων, κατά την υπό εξέταση περίοδο, κατοικιών, όπως αυτός καταγράφεται στις αρμόδιες Κρατικές Υπηρεσίες.
- Με βάση τις απαντήσεις του δείγματος, παραμένουν αδιάθετα ποσοστό περίπου 32% του συνόλου των καταστημάτων που έχουν ανεγερθεί από τον Ιανουάριο του 2008 μέχρι τον Φεβρουάριο 2009. Πιστεύουμε ότι ο πραγματικός αριθμός των αδιάθετων καταστημάτων θα προσεγγίζει σε πολύ μεγάλο βαθμό παρόμοιο ποσοστό ως προς τον πραγματικό και συνολικό αριθμό ανεγερθέντων, κατά την υπό εξέταση περίοδο, καταστημάτων, όπως αυτός καταγράφεται στις αρμόδιες Κρατικές Υπηρεσίες.

Συνοψίζοντας, μπορούμε με ασφάλεια να συμπεράνουμε ότι το Μάρτιο του 2009 η συνολική παγκύπρια προσφορά οικιστικών μονάδων (διαμερισμάτων, κατοικιών και καταστημάτων) είναι κατά πολύ μεγαλύτερη (σε ποσοστό συνολικά ξεπερνά το 38.5%) της παγκύπριας συνολικής ζήτησης.

Εξήγηση στο φαινόμενο αυτό δίδουν οι συνέπειες της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης που διαμόρφωσαν μια πάρα πολύ “συγκρατημένη” πολιτική για δανειοδότηση του καταναλωτικού κοινού (για σκοπούς απόκτησης διαμερισμάτων και κατοικιών) και των επιχειρήσεων / επιχειρηματιών (για αγορά καταστημάτων) εκ μέρους των τραπεζών. Επιπλέον, το αρνητικό κλίμα και η αβεβαιότητα ως προς τις συνέπειες της κρίσης στην πραγματική οικονομία της Κύπρου, οι μειωμένες έως και μηδενικές επενδύσεις ξένων – κυρίως Άγγλων και Ρώσων – στην αγορά κατοικίας (εξοχικής και μη) στην Κύπρο και η αναμονή του κοινού για πτώση των τιμών, η οποία για κάποιους θεωρείται αναπόφευκτη με βάση την σημερινή στασιμότητα που παρατηρείται στην αγορά ακινήτων, σπρώχνουν την ζήτηση σε πολύ χαμηλά επίπεδα και ταυτόχρονα δημιουργούν σοβαρά αποθέματα αδιάθετων οικιστικών μονάδων.

Σοβαρός παράγοντας που πρέπει επίσης να ληφθεί υπόψη είναι και “υπερθέρμανση” που γνώρισε τα τελευταία χρόνια ο κλάδος των ακινήτων, με την αυξημένη ζήτηση και ταυτόχρονα την αυξημένη προσφορά για κάλυψη της. Αναπόφευκτα και όπως ήταν αναμενόμενο δεν θα μπορούσε ο τομέας να βαδίζει συνεχώς σε τόσο γρήγορους ρυθμούς και αργά ή γρήγορα θα ερχόταν η κάμψη. Η παγκόσμια οικονομική κρίση σίγουρα επηρέασε και συνέβαλε ώστε η κάμψη αυτή να έρθει απότομα, ίσως και πιο νωρίς από ότι αναμενόταν, με πιο έντονο τρόπο και σίγουρα με πιο σοβαρές συνέπειες.

Τα πιο πάνω ενισχύονται και από το σημαντικό αριθμό οικιστικών μονάδων οι οποίες έχουν παγοποιηθεί ή εγκαταλειφθεί τελεσίδικα από τις εργοληπτικές επιχειρήσεις ή / και από τους ιδιοκτήτες τους. Στην περίπτωση αυτή όμως, πέραν από την μειωμένη ζήτηση, πιο σοβαρό ρόλο διαδραμάτισε η δυσκολία, η οποία αυξάνεται με το πέρασμα του χρόνου, που αντιμετωπίζουν οι εργολήπτες και οι ιδιοκτήτες των έργων ως προς την εξασφάλιση της απαραίτητης δανειοδότησης για την ολοκλήρωση της ανέγερσης των οικιστικών τους μονάδων. Οι παγοποιημένες και οι τελεσίδικα εγκαταλειμμένες ανολοκλήρωτες οικιστικές μονάδες δημιουργούν ένα επιπλέον απόθεμα, διαφορετικό όμως από το προηγούμενο, το οποίο χρίζει διαφορετικής εξέτασης και προσέγγισης. Απλά να αναφέρουμε ότι στις περιπτώσεις αυτές, ο κίνδυνος μια ολόκληρη επένδυση ζωής (όπως είναι η ανέγερση οικογενειακής στέγης / κατοικίας) να μείνει ημιτελής, αχρησιμοποίητη και στο τέλος να χαθεί είναι κάτι παραπάνω από ορατός.

Λαμβάνοντας υπόψη τα αποθέματα που έχουν ήδη δημιουργηθεί σε αδιάθετες / παγοποιημένες / τελεσίδικα εγκαταλειμμένες πριν την ολοκλήρωση τους οικιστικές μονάδες και ταυτόχρονα την μειωμένη ζήτηση όπως αυτή έχει διαμορφωθεί από τις υπάρχουσες οικονομικές συνθήκες, στηριζόμενος κάποιος στην απλή μικροοικονομική θεωρεία θα συμπέρανε εκ πρώτης ότι αναμένονται

πολύ σύντομα μειώσεις στις τιμές των ακινήτων, οι οποίες μάλιστα ορισμένοι υποστηρίζουν ότι θα είναι και δραστικές. Κάποιοι άλλοι, επιχειρηματολογώντας, υποστηρίζουν ότι, λαμβάνοντας υπόψη το κόστος (υλικά, μισθοί, κ.τ.λ.) παραγωγής – ανέγερσης μιας οικιστικής μονάδας το οποίο μόνο πτωτική τάση δεν έχει και την σταθερή με ανοδικές τάσεις αξία της γης (οικοπέδων και χωραφιών), τα περιθώρια για μείωση στις τιμές των ακινήτων είναι εκ των πραγμάτων πάρα πολύ μικρά και σε κάποιες περιπτώσεις ανύπαρκτα. Ορισμένοι άλλοι υποστηρίζουν ότι τα μέτρα που εξήγγειλε και υλοποιεί η κυβέρνηση και πιο συγκεκριμένα το σχέδιο των 200 εκ. Ευρώ που διαχειρίζεται ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης, θα δημιουργήσουν μια σχετική κινητικότητα στην αγορά, η οποία θα αυξήσει την ζήτηση και εκ του αποτελέσματος θα συγκρατήσει τις τιμές στα σημερινά τους επίπεδα. Τέλος, κάποιοι άλλοι αναλυτές υποστηρίζουν ότι σε συγκεκριμένες γεωγραφικές περιοχές (π.χ. ορεινές περιοχές, παράλιες περιοχές ελεύθερης Αμμοχώστου και Πάφου) λόγω του είδους της ζήτησης οι τιμές των ακινήτων θα μειωθούν ενώ σε κάποιες άλλες περιοχές (π.χ. κέντρο της Λευκωσίας) με διαφορετική είδους ζήτηση πιθανόν να παρατηρηθούν ακόμη και μικρές αυξήσεις στις τιμές των ακινήτων.

## IV: Επίλογος

Άποψη της Ομοσπονδίας Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου (Ο.Σ.Ε.Ο.Κ.) είναι ότι η αλήθεια στα πράγματα είναι κάπου στην μέση όλων αυτών που αναφέρονται πιο πάνω. Πιστεύουμε ότι, οι πραγματικές συνέπειες της κρίσης, όσο αφορά τη διάθεση (προσφορά και ζήτηση) ακινήτων, είναι πλέον εμφανείς και χρίζουν άμεσης αντιμετώπισης. Τα αποθέματα αδιάθετων μονάδων δημιουργήθηκαν και είναι εκεί. Μάλιστα συμπληρώνονται με σημαντικά αποθέματα παγοποιημένων και τελεσίδικα εγκαταλειμμένων πριν την ολοκλήρωση τους οικιστικών μονάδων. Από την άλλη, τα μέτρα στήριξης του κλάδου που εξήγγειλε η κυβέρνηση υλοποιούνται και αναμένουμε άμεσα και τα πρώτα δείγματα όσο αφορά την αποτελεσματικότητά τους, η οποία σε μεγάλο βαθμό θα εξαρτηθεί από την μείωση της γραφειοκρατίας που σήμερα αποτελεί σημαντικό τροχοπέδη για τα έργα ανάπτυξης.

Η Ο.Σ.Ε.Ο.Κ. εκτιμά ότι, έστω κι αν τα σημερινά δεδομένα διαμορφώνουν μια δυσάρεστη κατάσταση, **διαφαίνονται τάσεις θετικές που σε συνδυασμό με διάφορες άλλες συγκυρίες θα ανατρέψουν το αρνητικό σημερινό σκηνικό.** Τα θετικά έρχονται αρχικά από την αλλαγή στη στάση πολιτικής των εμπορικών τραπεζών οι οποίες μείωσαν σημαντικά τα επιτόκια δανεισμού τους, ξεκίνησαν να παραχωρούν δάνεια (κυρίως στεγαστικά) και πρόσθετα δημιουργούν νέα ελκυστικά για την εποχή αυτή προϊόντα και πακέτα προσφορών. Μηνύματα καθόδου επενδυτών στην Κύπρο και αύξηση του εισερχόμενου τουρισμού από τη Ρωσία και άλλους προορισμούς βοηθούν σημαντικά στην εξύψωση της ψυχολογίας τόσο του καταναλωτή όσο και του πιθανού επενδυτή. Οι προτάσεις για αύξηση του συντελεστή δόμησης σε περιοχές των πόλεων δίνουν ακόμη μια σημαντική ώθηση στην αγορά δημιουργώντας πρόσθετο ενδιαφέρον και αξία σε αρκετά εμπορικά και μη ακίνητα.

**Με δεδομένο ότι διανύουμε πέραν των έξι μηνών οικονομική κρίση χωρίς να υπάρχει εμφανής ένδειξη γενικής μείωσης των τιμών των ακινήτων και με το κόστος κατασκευής να παραμένει τουλάχιστον σταθερό, αν όχι και να ανεβαίνει, η Ο.Σ.Ε.Ο.Κ. πιστεύει ότι όσοι μπορούν και επιθυμούν είτε να αγοράσουν έτοιμο διαμέρισμα / κατοικία ή εξοχικό / κατάστημα είτε να κτίσουν καινούργιο αυτή η περίοδος είναι η καταλληλότερη και μια κίνησή τους σήμερα θα τους αποφέρει κέρδος.**

(Ν.Κ – Α.Σ / Δ.Ο. / 042009)



Οδός Ανδροκλέους 3<sup>Α</sup>, 1060 Λευκωσία – Κύπρος, Τ.Θ. 21840, 1514 Λευκωσία  
Τηλ.: 22753606, 22753628. Φαξ. 22751664.

Email: [oseokseo@cytanet.com.cy](mailto:oseokseo@cytanet.com.cy), Website: [www.oseok.org.cy](http://www.oseok.org.cy)

Ανοικτή Γραμμή Επικοινωνίας: 7777 8004