

Ρεπορτάζ

www.simerini.com.cy

ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΗ Η ΕΣΤΙ ΜΙΚΡΗ ΑΝΑΚΑΜΨΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑΣ

Οι ξένοι ανεβάζουν την αγορά ακινήτων

Ο Πρόεδρος του ΟΣΕΟΚ Κώστας Ρουσιός εξηγεί γιατί οι Κύπριοι δεν αγοράζουν τα ακίνητα τα οποία διαθέτουν προς πώληση οι τράπεζες

ΜΑΝΣΙΑ ΠΑΛΑΛΑ
mansija@simerini.com



Καλοπέρατες μέρες βιώνει τους τελευταίους μήνες η οικοδομική βιομηχανία και η αγορά ακινήτων, όπως δείχνουν τα στοιχεία που δημοσιοποίησε η Κεντρική Τράπεζα για το τρίτο τρίμηνο του 2016, αλλά και η κίνηση στα γραφεία των εταιρειών που ασχολούνται με τον δεινοπαθόντα τομέα τα τελευταία τέσσερα με πέντε χρόνια. Κινηση φυσικά παραυψείται και στα γκαρντά, με τις μεσιτείες να ξεσκουριάζουν και να μπαίνουν ξανά σε τροιά δραστηριοποίησης.

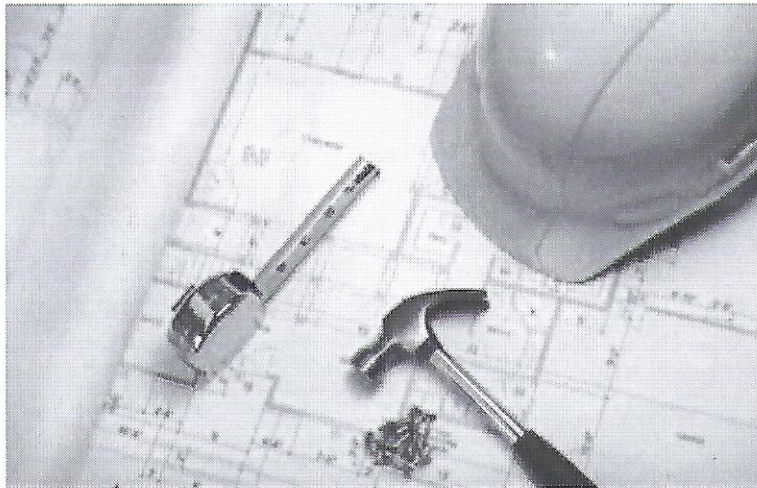
Η αρμόδια ένω ανάκαμψη του συγκεκριμένου τομέα αναπτρώνει τις ελπίδες και για νέες θέσεις εργασίας, αφού τα τελευταία χρόνια αρκετά μεγάλο ποσοστό των νέων ήταν άνεργοι των οποίων η ζήση εξαρτόταν από το κλίμα οποιωνδήποτε εργασιών, αποθηκών και άλλων ακινήτων.

Ποιός όμως εκτιμούν οι ίδιοι οι άμεσοι εμπλεκόμενοι στα του τομέα της οικοδομικής βιομηχανίας την κατάσταση, όπως διαμορφώνεται τον τελευταίο καιρό. Θα υπάρξει συνέχηση. Κι αν υπάρξει, η βαρφοφορημένη με κρητή και ηγερία των εταιρειών που ζουν από τα ακίνητα θα αντίζει όσο χρειαστεί, μέχρι την πλήρη ανάκαμψη.

Απαντήσεις και σχολία ζήτησε από τον Πρόεδρο της Ομοσπονδίας Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών (ΟΣΕΟΚ) Κώστα Ρουσιό, ο οποίος παρωκάρησε στην εφημερίδα μας τη συνέντευξη που ακολουθεί:

Αυξητική η τάση των συμβολαίων
-Ο δείκτης τιμών κατοικιών, τον οποίο ετοιμάζει η Κεντρική Τράπεζα, κατέδειξε προσιφάτως την πρώτη άνοδο (0,1% σε τριμηναία βάση) από το 2010. Ο Δείκτης παραμένει ωστόσο 32% κάτω από το ιστορικό υψηλό το 2008, ενώ σε ετήσια βάση ο Δείκτης παρουσίασε πτώση 1,3%, που αποτελεί το χαμηλότερο ποσοστό μείωσης από το 2010. Πώς σχολιάζετε τα στοιχεία αυτά; Έχετε αναλυτικότερους αριθμούς να μας δώσετε;

Συμφωνούμε απόλυτα με τα ανακινωθέντα στοιχεία και αυτό φαίνεται και από τις πωλήσεις που οικοδομικών μου συμβολαίων, οι οποίες παρουσιάζουν αυξητική ένδειξη. Φέτος καταδεικνύεται πέραν του 23% αύξηση σε σχέση με την ίδια περίοδο του 2016. Ο δείκτης τιμών



Δεν υπάρχει πλέον φούσκωμα των τιμών. Η παρούσα περίοδος προσφέρεται για επενδύσεις σε ακίνητα

κατοικιών κατέδειξε μικρή άνοδο επίσης. Οι λόγοι ενυμάνονται στην αυξημένη ζήτηση από αλλοδαπούς και κυρίως από χώρες της Ασίας, οι οποίοι επιζητούν να αποκτήσουν κυπριακό διαβητήριο, στις μεγάλες ανακαινίσεις σε ξενοδοχεία λόγω του αυξημένου τουριστικού ρεύματος, καθώς και στην αθροιστική εκ μέρους των ξενοδόχων των ειδικών μαρσών που τους δίνονται από την Κυβέρνηση στο πλαίσιο της ανάκαμψης του κατασκευαστικού κλάδου. Η λημεσός ιδιαίτερα αλλά και οι άλλες πόλεις έχουν ελκυστική ξένους επενδυτές οι οποίοι αγοράζουν γραφεία και ενομήεις.

Είναι διατηρήσιμη και δεν είναι φούσκα

-Θεωρείτε ότι είναι διατηρήσιμη η ανάκαμψη στις τιμές των διαμερισμάτων και των κατοικιών; Αν ναι, πού στηρίζετε την εκτίμησή σας;

Εκτιμώμε ότι η ανάκαμψη στις τιμές θα διατηρηθεί και ίσως βελτιωθεί προς τα πάνω, λαμβάνοντας υπ' όψιν την αυξημένη ζήτηση για διαμερίσματα προς

ενοίκηση, καθώς επίσης και την αύξηση στις πωλήσεις των κατασκευαστικών συμβολαίων σε πολυκατοικίες.
-Πώς σχολιάζετε τις σημερινές τιμές ακινήτων; Αντικαταπερίζουν την πραγματική αξία; Διαβλέπετε επάνοδο του φαινομένου της φούσκας, το οποίο είχε οδηγήσει τις τιμές σε δυσθεώρητα ύψη προ της οικονομικής κρίσης;

Και αρχάς δεν πιστεύουμε ότι παρουσιάζεται το φαινόμενο της φούσκας σήμερα ή ότι από θα εναμφανιστεί στο εγγύς μέλλον. Οι σημερινές τιμές των ακινήτων βρίσκονται σήμερα σε επίπεδα που είναι προσιτά για να αγοράσει ή να εμινδύσει κάποιος.

Το βάρος των κόκκινων δανείων

-Αρκετές κατασκευαστικές εταιρείες είναι γνωστό ότι αντιμετωπίζουν προβλήματα με μη εξυπηρετούμενα δάνεια, γεγονός που αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα στην εκ νέου δανειοδότησή τους και άρα επαναδραστηριοποίησή τους στον τομέα. Έχετε στοιχεία για τις εταιρείες αυτές, είτε σε ποσοστό είτε σε ποσά και πώς πιστεύετε πως θα επέλθει λύση του συγκεκριμένου προβλήματος;

Είναι γεγονός ότι το μεγαλύτερο ήγμα της οικονομικής κρίσης το έχει υποστεί ο κατασκευαστικός τομέας και κατά συνέπεια οι εταιρείες που ασχολούνται με τον τομέα αυτό. Για ποσοτικό γυρω στο

Η ανάκαμψη στις τιμές θα διατηρηθεί και ίσως βελτιωθεί, αν ληφθεί υπ' όψιν η αυξημένη ζήτηση για διαμερίσματα προς ενοίκηση, καθώς επίσης και η αύξηση στις πωλήσεις των κατασκευαστικών συμβολαίων σε πολυκατοικίες

30% των εργοληπτικών εταιρειών, τα μεγαλύτερα κυρίως τείος, έχουν αναστείλει ή έχουν τερματίσει τις δραστηριότητές τους. Οι πράσιες δυστυχώς δεν παρέχουν εύκολα διευκολύνσεις προς τις συγκεκριμένες εταιρείες, ώστε να μπορέσουν να επαναδραστηριοποιηθούν.

Τα ακίνητα στα χέρια των τραπεζών
-Είναι γνωστό επίσης ότι μεγάλες εταιρείες οφείλουν υπέρογκα ποσά σε τράπεζες και ότι γίνονται προσπάθειες για αναδιάρθρωσεις ή και προσφορά ακινήτων έναντι των δανείων. Έχετε παραδείγματα τέτοιων περιπτώσεων; (εταιρειών δηλαδή που έχουν δώσει ακίνητα έναντι των δανείων τους ή προχώρησαν με άλλους τρόπους σε αναδιάρθρωσεις);
Γνημρωβήκαμε ότι εταιρείες έχουν προσφέρει ακίνητα τους για εξόφληση των μη εξυπηρετούμενων δανείων τους.

Αυτό ήταν αναμενόμενο, δεδομένου του οικονομικού στραγγαλισμού των εν λόγω εταιρειών εξαιτίας του κομρματισμού του Μαρτίου του 2013.

-Μεγάλο μέρος ακινήτων έχει περιέλθει στην κατοχή των τραπεζών ακριβώς λόγω των αναδιάρθρωσεων δανείων και καταβάλλονται προσπάθειες για ξεφόρτωμα αυτών των ακινήτων. Πιστεύετε πως τέτοιες προσπάθειες θα έχουν ως αποτέλεσμα την υπερπροσφορά ακινήτων και άρα τη μείωση των τιμών; Η ακόμα πιστεύετε πως τελικά οι τράπεζες θα λειτουργούν «ανταγωνιστικά» έναντι των εταιρειών ακινήτων ή και των εργοληπτικών εταιρειών;

Πιστεύουμε ότι οι τράπεζες για να μη λειτουργήσουν ανταγωνιστικά έναντι των εταιρειών ακινήτων και των εργοληπτικών εταιρειών θα πρέπει να κρατήσουν τα ακίνητα και να μην πωλούν τα προβούν σε συντήρησή τους, ώστε αυτά να αναβαρθρωθούν και να δοθεί η δυνατότητα πωλήσους τους σε υψηλότερες τιμές. Δεν πρέπει με κανέναν τρόπο και για κανένα λόγο να προβούν σε άμεσο ξεπούλημα των ακινήτων αυτών.

Η κουλτούρα για τα ακίνητα

-Πάντως θα πρέπει να σημειωθεί ότι το ενδιαφέρον για αγορά ακινήτων τα οποία διαθέτουν προς πώληση οι τράπεζες είναι πάρα πολύ μικρό. Σημειώνεται επίσης το γεγονός ότι οι τιμές των προς διάθεση ακινήτων δεν είναι ελκυστικές. Ποια η άποψή σας επί του θέματος;

Το ενδιαφέρον για αγορά τέτοιων ακινήτων παρουσιάζεται με περιορισμένο όρι μόνο λόγω των τιμών, αλλά και λόγω της κουλτούρας των Κυπρίων να μην αγοράζουν τέτοια ακίνητα. Οι τράπεζες όμως θα πρέπει να συγκρατήσουν τις τιμές, ώστε να μην υπάρχει ο αθέμιτος ανταγωνισμός, όπως αναφέρθηκε και στην απάντησή της προηγούμενης ερωτήσους σας.

-Στη Βουλιά βράκεται προς συζήτηση εισήγηση, ώστε οι τράπεζες να μπορούν να διαχειρίζονται ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην κατοχή τους ή να ολοκληρώσουν ημετέλη κτήρια, ώστε να μπορέσουν να τα διαθέσουν ίσως σε καλύτερες τιμές. Ποια η δική σας θέση επί του προκειμένου;

Πιστεύουμε ότι οι τράπεζες θα πρέπει να έχουν το δικαίωμα συντήρησης, επιδιόρθωσης ή και αποπεράτωσης κτηρίων, ώστε να δημιουργηθούν και για τους εργοληπτες νέα έργα προς εκτέλεση, αλλά ταυτόχρονα να διαθέτουν και τις τιμές σε οριστά επίπεδα.

