

Η εικόνα στον τομέα των κατασκευών τους τελευταίους μήνες δεν είναι και η καλύτερη. Οι αυξήσεις στις τιμές των πρώτων υλών έχουν προκαλέσει ένα ντόμινο αντιδράσεων στην αγορά αλλά και στις ίδιες τις εργοληπτικές εταιρείες. Όπως μεταφέρει μέσα από την συνέντευξή του στην «Κ» ο Στέλιος Γαβρήλ, πρόεδρος της Ομοσπονδίας συνδέσμων εργολάβων οικοδομών, οι τιμές εκτοξεύουν το κατασκευαστικό κόστος μέχρι και 30% πιο πάνω, ενώ θα συνεχίσουν να κινούνται ανοδικά, τουλάχιστον το πρώτο εξάμηνο του 2022. Εκτιμά ότι θα υπάρξει επιβράδυνση σε κατηγορίες ακινήτων και θεωρεί απομακρυσμένο το σενάριο φούσκας στην αγορά. Κτυπά την ίδια ώρα καμπανάκι για τον ρόλο του κράτους και επισημαίνει τρόπους αντιμετώπισης του προβλήματος στην αγορά.

-Ποια η εικόνα αυτή την στιγμή στον κατασκευαστικό κλάδο;

- Συνεχίζει να επικρατεί έντονη ανησυχία στον κατασκευαστικό κλάδο ένεκα της συνεχιζόμενης αύξησης των τιμών των οικοδομικών υλικών. Μια αύξηση που επήλθε ως αποτέλεσμα των επιπτώσεων της πανδημίας στην εφοδιαστική αλυσίδα, της ανόδου στα κόστη μεταφοράς εμπορευμάτων, της επιβολής περιβαλλοντικών και αυξημένων λιμενικών τελών. Οι εργολήπτες εκτιμούν ότι η κατάσταση που επικρατεί τους τελευταίους 18 μήνες είναι δύσκολα αναστρέψιμη. Οι τεράστιες ελλείψεις αλλά και οι μεγάλες καθυστερήσεις στην προμήθεια τόσο των πρώτων υλών αλλά και των υλικών γενικότερα από το εξωτερικό, έχουν θέσει την οικοδομική βιομηχανία σε μεγάλη αβεβαιότητα. Από τη μια, υπάρχουν έργα στα οποία είχαν συμβληθεί οι εργολήπτες με τους ιδιοκτήτες (είτε με τον δημόσιο τομέα ή και με ιδιώτες) σε μια περίοδο όπου ήταν αδύνατο να προβλεφθούν οι τόσο μεγάλες αυξήσεις. Από την άλλη, διαπιστώνεται, δυστυχώς εκ των υστέρων, ότι δεν υπάρχει επαρκής ή κατάλληλος μηχανισμός για ανάκτηση του κόστους λόγω εσφαλμένων πρακτικών και διαγραφής σχετικών όρων από τα συμβόλαια, ακόμα και του δημόσιου τομέα. Επιπλέον, σε κάποιες άλλες περιπτώσεις παρατηρείται αδυναμία στην απόδοση ολόκληρης ή μέρους της αύξησης του κόστους. Έτσι, οι εργοληπτικές επιχειρήσεις καλούνται να ολοκληρώσουν συμβάσεις, που τιμολογήθηκαν σε προγενέστερο χρόνο, αδυνατώντας να απορροφήσουν τις αυξήσεις και να ολοκληρώσουν τα έργα. Όπως είναι αντιληπτό, ο εργοληπτικός κόσμος αδυνατεί να ανταποκριθεί στις συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί, κυρίως λόγω των επιπτώσεων της πανδημίας στην παγκόσμια αγορά. Και το φαινόμενο αυτό, που παρατηρείται σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, δεν φαίνεται να αποκλιμακώνεται, αλλά αντιθέτως εντείνεται.

-Σε ποια επίπεδα έχουν φτάσει οι τιμές των πρώτων υλών;

-Τον τελευταίο χρόνο και ειδικότερα μετά και το δεύτερο κύμα της πανδημίας τον Απρίλιο του 2021 μέχρι και τις αρχές του 2022, έχουν επιβληθεί νέες αυξήσεις σε ορισμένα βασικά υλικά πέραν του 20% (ξύλεια, πολυστερίνες, γυψοσανίδες, σπλισμός, τούβλα κλπ.), με επακόλουθο οι τιμές να έχουν ξεπεράσει κάθε προηγούμενο και κάθε δυνατή πρόβλεψη καθώς σε μερικές κατηγορίες η αύξηση αγγίζει το 120% (δομικός χάλυβας). Δεν είναι μόνο τα δημόσια έργα, αλλά και οι ιδιωτικές αναπτύξεις που πλήττονται από την αύξηση των οικοδομικών υλικών, οδηγώντας σε αύξηση του κόστους κατασκευής από 20 – 30%.

-Πότε εκτιμάτε ότι θα φτάσουν το πικ; Θεωρείτε ότι αυτές οι τιμές μπορούν να επανέλθουν σε επίπεδα προ πανδημίας;

-Μετά την απροσδόκητη εκτίναξη του πληθωρισμού στα πρωτοφανή επίπεδα του 4,9% τα τελευταία σχεδόν 30 χρόνια, ο πληθωρισμός στην Ευρωζώνη δείχνει πως, κατά τη διάρκεια του 2022, θα υποχωρήσει. Υστέρα από μια συγκρατημένη ανάκαμψη, η ανάπτυξη διεθνώς μπορεί να ανακτήσει τον βηματισμό της κατά τη διάρκεια του έτους, διότι σταδιακά η πανδημία θα μετασηματισθεί πιθανώς σε ενδημία σε μεγάλα τμήματα του κόσμου, οι ελλείψεις σε βασικές προμήθειες φαίνεται πως θα περιοριστούν, η απασχόληση θα εξακολουθήσει να ανακάμπτει, οι ισολογισμοί των καταναλωτών είναι ασυνήθιστα υγιείς, ενώ επιχειρήσεις και κυβερνήσεις ενδιαφέρονται να αυξήσουν τις επενδύσεις τους. Αναμένεται, σύμφωνα με τις μελέτες των ειδικών, περί τα τέλη 2022, ο πληθωρισμός στην Ευρωζώνη να εξασθενήσει και να υποχωρήσει σε ποσοστό κάτω του 2% βραχυπρόθεσμα δε, στις αρχές του 2023 να φθάσει το 2% και έως τα τέλη του 2023 να διαμορφωθεί κατά μέσον όρο στο 2,2% το 2024. Με βάση τα πιο πάνω, οι τιμές αναμένεται να κινηθούν ανοδικά τουλάχιστον για το πρώτο εξάμηνο του 2022, και ακολούθως να σταθεροποιηθούν σε αυτά τα επίπεδα.

-Πώς διαχειρίζονται οι εργολάβοι το ζήτημα των αυξήσεων;

- Οι εργοληπτικές εταιρείες έχουν απορροφήσει το μεγαλύτερο μέρος των αυξήσεων, ώστε να μετακυλήσει κατά το δυνατόν μικρότερο μέρος του κατασκευαστικού κόστους στους ιδιοκτήτες των έργων. Αναμφισβήτητα η πανδημία έχει επηρεάσει την κατασκευαστική αγορά κυρίως ως προς τις αυξήσεις στα κατασκευαστικά κόστη, στις καθυστερήσεις στην εκτέλεση των έργων και στην ανάληψη νέων, καθώς και στη γενικότερη αδυναμία προγραμματισμού. Παρ' όλα, αυτά διαφαίνονται στον ορίζοντα σημάδια ανάκαμψης τα οποία δημιουργούν ένα αίσθημα αισιοδοξίας για τον τομέα των κατασκευών. Το μέλλον του κλάδου εξαρτάται από το εάν η βιομηχανία θα προσαρμοστεί εγκαίρως σε αυτή την νέα εποχή που απαιτεί την υιοθέτηση νέων και καινοτόμων πρακτικών, όπως είναι ο ψηφιακός μετασηματισμός, η χρήση νέων τεχνολογιών και η μετάβαση σε ένα νέο, ορθολογιστικό και πράσινο μοντέλο ανάπτυξης. Για να προσαρμοστούν οι κατασκευαστικές εταιρείες σε αυτό το συνεχώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον και να ενισχύσουν την αποδοτικότητα τους ώστε να αναλαμβάνουν νέα έργα, το κράτος οφείλει να συνδράμει αποφασιστικά και να προβεί σε καινοτόμες αλλαγές όπως επιβάλλεται άλλωστε από τις νέες συνθήκες που δημιουργούνται.

-Έχουν ληφθεί αντισταθμιστικά μέτρα;

- Ως Ομοσπονδία, έχουμε ήδη προβεί σε σειρά επαφών με τους Υπουργούς Οικονομικών και Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων, τον Γενικό Ελεγκτή, την Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων (Κ.Ε.Α.Α.), το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (Ε.Τ.Ε.Κ.), με Πολιτικά Κόμματα και την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Ενέργειας, Εμπορίου, Βιομηχανίας και Τουρισμού, ενώ έχουμε επίσης αποστείλει σχετική επιστολή προς την Κοινοβουλευτική Επιτροπή Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων. Ζητούμενο η άμεση λήψη μέτρων όπως η παροχή εκτάκτων φορολογικών ελαφρύνσεων, οι οποίες να περιλαμβάνουν μηνιαία υποβολή της φορολογικής δήλωσης για τον Φ.Π.Α., επιμήκυνση της παράτασης πληρωμής του Φ.Π.Α., για ακόμη τρεις φορολογικές περιόδους, επίσπευση της επιστροφής του Φ.Π.Α, την εφαρμογή μηδενικού συντελεστή ΦΠΑ για κατασκευή και αγορά κατοικίας έως το τέλος του 2022. Επιπλέον, η Ομοσπονδία θεωρεί αναγκαία την εισαγωγή της Διαιτησίας και της Κριτικής Διαδικασίας για την επίλυση των πιο πάνω διαφορών, διαδικασίες, οι οποίες ακολουθούνται επιτυχώς στο διεθνή χώρο. Εισηγούμαστε επίσης την κατ' εξαίρεση εξέταση από την ΚΕΑΑ

περιπτώσεων αδυναμίας ολοκλήρωσης έργων του δημοσίου, η εκτέλεση των οποίων ανελήφθη προ της εμφάνισης της πανδημίας δυνάμει συμβάσεων μη προβλεπουσών την ανάκτηση των αυξήσεων των τιμών των υλικών. Ενόσω τα αίτια των εν λόγω καθυστερήσεων εκφεύγουν του ελέγχου των Εργοληπτών, η Ο.Σ.Ε.Ο.Κ. θεωρεί άδικη την κατάπτωση των ποινικών ρητρών στα Συμβόλαια για έργα του δημοσίου.

Αναμένεται μείωση του κύκλου εργασιών για ιδιωτικές αναπτύξεις

-Σε ποιο βαθμό έχει επηρεαστεί η ζήτηση για νέες αναπτύξεις;

- Οι αυξήσεις στα υλικά, οι μεγάλες καθυστερήσεις και οι ελλείψεις στην προμήθεια των υλικών έχουν επηρεάσει δυσμενώς τον κατασκευαστικό τομέα. Για τα έργα του δημοσίου, το κράτος έχει υποβάλει και η Βουλή έχει εγκρίνει για το 2022 αυξημένο προϋπολογισμό τόσο για αναπτυξιακά έργα όσο και για κατασκευαστικά έργα. Το ζητούμενο είναι να απορροφηθούν, με στόχο να αυξηθεί το ποσοστό υλοποίησης του αναπτυξιακού προϋπολογισμού, ώστε να αποφευχθεί επιβράδυνση του κλάδου γενικότερα. Επιπρόσθετα καλείται το κράτος να προβεί στην αναθεώρηση του ποσού του προϋπολογισμού λαμβάνοντας υπόψη τις μεγάλες αυξήσεις στο τελικό προϊόν.

Επιπλέον, τα κονδύλια που διατίθενται κυρίως από τον Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, προσφέρουν μια μοναδική ευκαιρία για την πραγματοποίηση των αναγκαίων μεταρρυθμίσεων και την μετατροπή της χώρας μας σε ελκυστικό επενδυτικό προορισμό. Στόχος είναι αυτά να υλοποιηθούν εγκαίρως, καθώς αυτό αποτελεί προϋπόθεση για την καταβολή των σχετικών κονδυλίων από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Για τις ιδιωτικές αναπτύξεις αναμένονται σημαντικές πιέσεις και μείωση του κύκλου εργασιών στο άμεσο μέλλον. Η κατάργηση του επενδυτικού προγράμματος πολιτογραφήσεων έχει μειώσει τον αριθμό των πολυτελών αναπτύξεων και θα διαφοροποιήσει και πάλι το μίγμα των προσφερόμενων προϊόντων. Ελπίζουμε ότι η νέα στρατηγική προσέλκυσης ξένων επιχειρήσεων στην Κύπρο θα έχει θετικά αποτελέσματα. Ο τομέας της ανάπτυξης γης οφείλει να επικεντρωθεί στις νέες ανάγκες των αγοραστών, ντόπιων και ξένων. Κατά το νέο έτος, θεωρώ ότι το σύνολο του κλάδου θα προσαρμοστεί στις νέες αυτές απαιτήσεις, με τα σύγχρονα κτήρια που θα στεγάσουν εταιρείες και λειτουργικές οικιστικές μονάδες για τα στελέχη και τους εργαζομένους τους αυξάνοντας σημαντικά τις νέες αναπτύξεις.

Επιπλέον, οι εταιρείες που δραστηριοποιούνται στον τομέα θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να εστιάσουν στην αυξημένη ζήτηση οικιστικών ακινήτων από νεαρά ζευγάρια, αγοραστές και ενοικιαστές που επιλέγουν μικρότερες οικιστικές μονάδες. Η νέα γενιά των Κυπρίων εμφανίζεται πιο ανοικτή στην αγορά σύγχρονων διαμερισμάτων σε νέες κατασκευές, εγκαταλείποντας τη δημοφιλή κατά το παρελθόν, επιλογή των μεγάλων μονοκατοικιών. Νεαρά ζευγάρια μέχρι και 40 ετών επιθυμούν να αποκτήσουν τη δική τους κατοικία, παράγοντας που αναμένεται να δώσει ώθηση στον τομέα μας. Φυσικά με τα νέα δεδομένα του αυξημένου κόστους κατασκευής, τα νεαρά ζευγάρια αναθεωρούν τους στόχους τους για ανέγερση ιδιόκτητης κατοικίας, αναζητώντας οικονομικότερες λύσεις.

Μεγαλύτερη, ωστόσο, πρόκληση για τον τομέα μας το 2022 θα αποτελέσει το μείζον ζήτημα της βιωσιμότητας, δηλαδή ο σχεδιασμός και η κατασκευή κτηρίων με θετικό αντίκτυπο στο περιβάλλον καθώς επίσης και η διαμόρφωση του τρόπου λειτουργίας των εταιρειών του κλάδου για την επίτευξη του συγκεκριμένου στόχου. Θέλω να τονίσω επίσης ότι τυχόν ψήφιση του νομοσχεδίου που αφορά την επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ 5%, για τα πρώτα 140 τμ κατοικίας με μέγιστο εμβαδό τα 200 τμ, που κατατέθηκε χθες ενώπιον της Βουλής, αναμένεται να έχει αρνητικά αποτελέσματα στον κλάδο.

Πιθανή κάποια επιβράδυνση

-Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα έχει προειδοποιήσει για ενδεχόμενο νέας φούσκας στα ακίνητα ένεκα του ρυθμού αύξησης των τιμών στα οικιστικά. Μπορεί να προφυλαχθεί η αγορά από ένα τέτοιο σενάριο;

- Ένα ράλι τιμών καταγράφεται τον τελευταίο χρόνο στην αγορά ακινήτων, με τις αξίες να έχουν επιστρέψει πλέον στα επίπεδα του 2010. Το φαινόμενο δεν καταγράφεται μόνο στην Κύπρο, αλλά παγκοσμίως κι αναμένεται να συνεχιστεί και το 2022. Η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προειδοποιεί ότι η παγκόσμια έκρηξη τιμών των κατοικιών εντείνει τους κινδύνους δημιουργίας φούσκας, όπως επίσης και σε ετήσια έκθεσή της η UBS Global Real Estate Bubble Index 2021 που πραγματοποιεί η Διεύθυνση Επενδύσεων (Chief Investment Office) της UBS Global Wealth Management επισημαίνει ότι ο κίνδυνος φούσκας αυξήθηκε κατά μέσο όρο, όπως αυξήθηκε και ο ενδεχόμενος βαθμός σοβαρότητας τυχόν διόρθωσης των τιμών σε πολλές από τις πόλεις που παρακολουθεί ο δείκτης.

Συγκεκριμένα η αγορά κατοικίας στις ευρωζώνη «θερμαίνεται», αυξάνοντας τις πιθανότητες για μια διόρθωση τόσο στον οικιστικό όσο και στον εμπορικό τομέα των ακινήτων, ανέφερε η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα στην έκθεση σταθερότητας. Στην Ε.Ε. αυτή η αύξηση των τιμών άγγιξε το 7% , δηλαδή στο υψηλότερο ποσοστό από το μακρινό και εύρωστο 2005, ωθώντας την ΕΚΤ να επισημάνει ότι κάπου πρέπει να μπει ένα «φρένο». Την ίδια ώρα η πανδημία άλλαξε τις επιθυμίες των πολιτών και εμφανίζεται μεγάλη διάθεση για αλλαγή – απόκτηση κατοικίας. Αναφέρομαι στην τηλεργασία, σε συνδυασμό με την αύξηση των αποταμιεύσεων - αλλά και της ρευστότητας των επενδυτών που δεν επιθυμούν αρνητικό επιτόκιο στις καταθέσεις τους – εκτόξευσε στα ύψη τη ζήτηση για ακίνητα. Διαφαίνεται λοιπόν ότι η κτηματαγορά θα συνεχίσει την αυξητική της πορεία και το 2022, και πιστεύω ότι σε μερικές περιοχές θα υπάρξει ορθολογισμός των τιμών και σταθερότητα. Πρέπει να αναφέρω ότι η αγορά ακινήτων αποτελείται από διαφορετικές κατηγορίες. Δεν υπάρχει μια αγορά για όλα τα ακίνητα. Υπάρχουν κατηγορίες ακινήτων που έχουν υπερθερμανθεί και κατηγορίες που σημειώνουν υποχώρηση. Καθώς η χώρα δεν έχει καταγράψει σημαντική ανοδική πορεία στις αξίες ακινήτων από το 2010, (εξαιρουμένων των πωλήσεων από πολιτογραφήσεις) δεν υπάρχουν ενδείξεις για «φούσκα» σήμερα. Πιθανώς να δούμε μια επιβράδυνση των κατηγοριών που έχουν «τρέξει γρηγορότερα από τις υπόλοιπες.