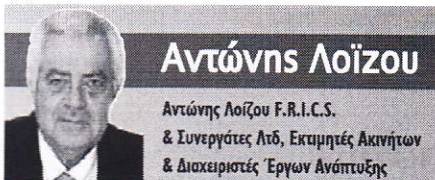


# «Όλοι μας Ξέχασαν» – Developers



Χωρίς να είμαστε Γραφείο developers, αποτελούμε όμως μέρος της κατηγορίας εκείνης των εμπλεκόμενων στον τομέα των ακινήτων, είτε από πλευράς εκτιμήσεων/πωλήσεων είτε ως διαχειριστές έργων ανάπτυξης κλπ.

Μέχρι το έτος 2008 οι developers ήταν τα «χρυσά παιδιά» της οικονομίας της Κύπρου που έφερναν στα εισοδήματα του Κράτους γύρω στα 800 εκ. ευρώ τον χρόνο και με παρεμφερή οφέλη, τόσο στην δημιουργία του υπεράκτιου κέντρου/υπηρεσιών, όσο στον τουρισμό (μόνιμο και άλλο). Ο πιο κάτω πίνακας είναι ενδεικτικός της προόδου των πωλήσεων και της μετέπειτα σχεδόν καταστροφής του τομέα.

Όπως θα προσέξετε η ζήτηση ήταν τόσο ψηλή που και οι «σοβαροί» developers προαγόραζαν κτήματα για να έχουν απόθεμα, σε μια εποχή που υπήρχε περιορισμένη προσφορά και συνεχής αύξηση των τιμών.

Η κρίση στα ακίνητα ξεκίνησε μετά το έτος 2008 και με την κατιούσα στις τιμές οι μέχρι τότε αξίες που μεταφράζονταν σε εξασφαλίσεις ήταν εντάξει. Κατά την χρυσή αυτή εποχή (προ του έτους 2009) οι χρηματοδοτικοί οργανισμοί περίπου «παρακαλούσαν» τους developers να τους χορηγήσουν δάνεια, ενώ αμέσως μετά την κρίση τα ζητούν (τα δάνεια) πίσω. Δεν είναι μεν λάθος να τα θέλουν πίσω τα δάνεια, αλλά οι χρηματοδοτικοί οργανισμοί δεν έχουν καμία ευθύνη στην όλη κατάσταση;

Παρουσιάζεται λοιπόν μια ακατανόητη εχθρότητα προς τους τουλάχιστον σοβαρούς developers, προερχόμενη από όλους σχεδόν, συμπεριλαμβανομένων και του Κράτους,

ΕΤΟΣ	ΑΡ. ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΞΕΝΩΝ	ΑΡ. ΠΩΛΗΣΕΩΝ ΝΤΟΠΙΩΝ
2007	11281	9964
2008	6636	8031
2009	1761	6409
2010	2030	6568
2011	1652	5366
2012	1476	4793
2013	1017	2750
2014 (Ιούλης)	340	2280

βουλευτών, δημοσιογράφων και άλλων, με τους τελευταίους οι δικό τους εργοδότες – εφημερίδες/κανάλια, να ετύγχαναν να έχουν το κύριο εισόδημα τους από αυτούς, επιπλέον των δωρεών και άλλων (ίδια Pafos Opera και άλλα).

Τώρα ασφαλώς τα πράγματα έχουν αλλάξει λόγω της γενικότερης τοπικής/ παγκόσμιας κατάσταση, αλλά τέτοια μανία καταδίωξης είναι πρωτόγνωρη. Ασφαλώς συνδεδεμένοι με τους developers είναι και οι αγοραστής, οι οποίοι έχουν και τους κινδύνους τους χωρίς ασφαλώς ούτε αυτοί να χρεωθούν με το λάθος. Και όμως:

- Όταν ο developer έβαζε υποθήκη ένα κτήριο έστω 2.0 εκ. ευρώ διότι άξιζε 3.0 εκ. ευρώ και τώρα αξίζει 1.5 εκ. ευρώ μένει ακάλυπτος και εμπίπτει στα «μη εξυπηρετούμενα δάνεια». Ταυτόχρονα οι πωλήσεις έχουν μειωθεί κάθετα (ίδια τον πίνακα) με αποτέλεσμα να μην μπορούν να ανταποκριθούν στις δόσεις τους.

- Πόσες και πόσες επιστολές αποστείλαμε και πόσες όσες συναντήσεις κάναμε με τον Σύνδεσμο Τραπεζών και άλλους του τομέα, ότι τα διάφορα τους έγγραφα ήταν λανθασμένα (όπως οι εταιρικές εγγυήσεις που τώρα λόγω μη δυνατότητας αποπληρωμής των δανείων των αγοραστών χρεώνεται επιπλέον ο developer) και τόσα άλλα.



- Όταν ένας χρηματοδότης εξετάζει ερήμην του ιδιοκτήτη την φερεγγυότητα του αγοραστή για την εξασφάλιση του δανείου του, αλλά με εγγύηση του πωλητή, γιατί ο πωλητής να φέρει την ευθύνη μια και που ο πωλητής δεν συμμετείχε στην όλο εξέταση της φερεγγυότητας του αγοραστή; Δηλαδή εγγύηση στα τυφλά με μόνο τον developer να έχει το φταίξιμο;

- Η επίθεση φιλίας στην Ρωσία και άλλες ανατολικές χώρες έγινε κυρίως από τους developers και τους ελεγκτικούς οίκους και κάποια δικηγορικά γραφεία. Με επικεφαλής τότε τον Διοικητή της Κεντρικής Τράπεζας (κ. Α. Αυξεντίου) στις διεθνείς εκθέσεις που περιελάμβανε και «τραγούδια της παρέας» (ο κ. Αυξεντίου είναι καλοφωνάρης) πλέον τα κεράσματα (σουσιούκος, λίζο κλπ) και πλέον της προώθησης της κουλτούρας του τόπου (εγώ Α.Λ. ντύθηκα κατ' επανάληψη βρακάς και έμαθα τότε να δίνω τον «γυρό» μου) με τεράστια ζήλια και εν μέρει θαυμασμό από τους ανταγωνιστές μας (κυρίως Ισπανούς και Πορτογάλους), οι δε Τούρκοι από την Τουρκία με μεγάλες ομάδες ήταν στο περιθώριο.

- Τυπώθηκαν φυλλάδια από τους developers για την μη αγορά από ξένους στα Τ/Κρατούμενα, τα οποία δίδονταν τόσο τους επισκέπτες στο αεροδρόμιο, όσο και στους διάφορους αντιπροσώπους των Tour

- Με πίεση των developers άνοιξαν τα δάνεια σε ξένους αγοραστές από τις Κυπριακές Τράπεζες, με αρκετά καλό κέρδος εκ μέρους τους κλπ κλπ.

Αυτά και πολλά άλλα τα οποία τα καταγράφουμε χάριν της ιστορίας, για να μην ξεχνούμε πως ξεκινήσαμε, ποιος έβαλε την Κύπρο στον χάρτη των ξένων επενδύσεων και στο τέλος που φθάσαμε – Και όμως και σήμερα στην τραγική οικονομική κατάσταση που βρισκόμαστε ποιος θα «βγάλει τα κάρβουνα από την φωτιά»; Ποιος είναι εκείνος ο τομέας που θα δώσει το έναυσμα της ανάκαμψης; Και πάλι οι developers, όπως τα γήπεδα γκολφ, οι μαρίνες, οι επενδυτικές ευκαιρίες στα ακίνητα που υπάρχουν και που έχουν ήδη εκδηλωθεί, ξελασπώνοντας τόσο τους ίδιους developers όσο και την ευρύτερη Κυπριακή οικονομία.

Στο τέλος-τέλος αγαπητοί μας αναγνώστες εκείνοι οι οποίοι ανέβασαν στα ύψη την Κυπριακή οικονομία με όλους τους υπόλοιπους να ωφελούνται (ιδε και Κράτος), είναι εκείνοι που θα πληρώσουν την καταστροφή η οποία οφείλεται τόσο στην κακή διαχείριση της οικονομίας του Κράτους, την πλειοδότηση εκ μέρους της Βουλής «που θα τιμωρήσει πιο αυστηρά εκείνους τους απατεώνες» και οι χρηματοδότες να είναι υπεράνω της κατάστασης. Αν και είναι αντιληπτό ότι οι χρηματοδότες έχουν πάθει τεράστιες ζημιές, αυτό οφείλεται και μερικώς εκ μέρους τους επιπλέον ασφαλώς κυρίως οι πολιτικές καταστροφικές αποφάσεις.

Σίγουρα στην εποχή της χρυσής εποχής υπήρξαν λάθη και παραλήψεις, κωλυσιεργία εκ μέρους των Αρχών (ιδε μη έκδοση τίτλων και εν μέρει αδιαφορία από τους developers) αλλά όλα τα κακά είναι από τους developers και μόνο; Αυτά χάριν προβληματισμού για όλους μας. Η επικεφαλίδα του άρθρου «Μας ξέχασαν όλοι» η οποία εκφράστηκε από διάφορους developers πιστεύουμε ότι δεν είναι λάθος.