

## Περιεχόμενα

1. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΟΧΙ ΙΣΟΠΕΑΩΣΗ

ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ FORBES 01/12/2019 σελ.56-59

---



**ΜΙΧΑΛΗΣ ΧΑΤΖΗΠΑΝΑΓΙΩΤΟΥ**

**ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΠΑΓΚΥΠΡΙΟΥ ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΗΣ  
ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ**

# ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΟΧΙ ΙΣΟΠΕΛΩΣΗ

**ΕΙΝΑΙ ΠΟΛΛΑΠΛΑ ΤΑ ΟΦΕΛΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΑΠΟ ΤΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ  
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ, ΤΟ ΟΠΟΙΟ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΚΑΤΑΣΤΕΙ ΠΙΟ ΙΣΧΥΡΟ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΙΣΤΟ**

**Υ**πέρ της παραδειγματικής τιμωρίας όσων διαφημίζουν προκλητικά το πρόγραμμα πολιτογράφησης επενδυτών αλλά και των νέων αυστηρότερων κριτηρίων που έθεσε σε εφαρμογή η κυβέρνηση, τάσσεται ο νέος πρόεδρος του Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών Μιχάλης Χατζηπαναγιώτου. Όσον αφορά τις κατά καιρούς αναφορές σε «φούσκα» στον τομέα, ανταπαντά πως πλείστα των έργων διενεργούνται χωρίς τραπεζικό δανεισμό, ενώ για τις τιμές εξηγεί πως μετά από μία πολύ μεγάλη μείωση, είναι λογικό να καταγράφονται αυξήσεις, οι οποίες επηρεάζονται και από άλλους παράγοντες.

**Κατά την εκλογή σας στο νέο Διοικητικό Συμβούλιο του Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών αναφέρατε πως ο τομέας δεν πρέπει να εφησυχάσει. Ποιοι είναι οι κίνδυνοι που παραμονεύουν;**

Αναμφίβολα, έξι χρόνια μετά την κορύφωση της οικονομικής κρίσης, πολιτεία, επιχειρηματική κοινότητα και πολίτες, μπορούμε να νιώθουμε περήφανοι για όσα με θυσίες επιτεύχθηκαν σε αντίξοες συνθήκες. Σε ένα τόσο ανταγωνιστικό επιχειρηματικό περιβάλλον, όμως, δεν μπορούμε να επαναπαυόμαστε σε όσα έχουν επιτευχθεί. Παρά τις πολλές προσπάθειες που έγιναν τα τελευταία χρόνια για την αντιμετώπιση της γραφειοκρατίας, υπάρχουν ακόμα εμπόδια

που εξακολουθούν να καθυστερούν και να ταλαιπωρούν τις επιχειρήσεις, τους πολίτες και τους επενδυτές. Ως εκ τούτου, απαιτείται συνεχής εγρήγορση για την επίλυση προβλημάτων και διόρθωση των στρεβλώσεων που παραμένουν. Καλούμαστε να συνεχίσουμε –σε όλα τα επίπεδα– την προσπάθεια, κάνοντας το επόμενο σημαντικό βήμα. Το βήμα που θα δημιουργήσει συνθήκες μακροχρόνιας ανάπτυξης και ευημερίας.

**Ποιος ο ρόλος του τομέα των κατασκευών και ακινήτων στην οικονομία;**

Διαχρονικά ο κλάδος ανάπτυξης γης αποτελεί, μαζί με τον τουρισμό και τις υπηρεσίες, τους στυλοβάτες της κυπριακής οικονομίας. Παρόλο που ήταν ένας εξ αυτών που επλήγησαν περισσότερο κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, πολύ πριν την κορύφωσή της τον Μάρτιο του 2013, άντεξε, αντιμετώπισε τα προβλήματα του και βρήκε τις λύσεις. Έτσι, απέδειξε με την πάροδο του χρόνου τις θετικές προοπτικές και τις μεγάλες δυνατότητές του. Με ουσιαστική συμβολή στην προσέλ-

**Η ΚΥΠΡΟΣ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ  
ΤΙΣ ΣΟΒΑΡΕΣ ΞΕΝΕΣ  
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ, ΠΟΥ ΝΑ  
ΠΡΟΣΘΕΤΟΥΝ ΑΞΙΑ  
ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ,  
ΔΗΜΙΟΥΡΓΩΝΤΑΣ  
ΕΥΡΥΤΕΡΟ  
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟ ΟΦΕΛΟΣ  
ΚΑΙ ΝΕΕΣ ΘΕΣΕΙΣ  
ΕΡΓΑΣΙΑΣ**

κυση ξένων επενδύσεων στην τόνωση της ευρύτερης οικονομικής δραστηριότητας, στη δημιουργία θέσεων εργασίας, στην αύξηση του τουρισμού με τη δημιουργία μόνιμου παραθερισμού, στην ενίσχυση των συναλλαγματικών αποθεμάτων και στην κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των πολιτών, ο κλάδος αποτελεί σημαντικό βραχίονα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης.

## 1. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΟΧΙ ΙΣΟΠΕΑΩΣΗ

Μέσο: . . . . . ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ FORBES

Ημ. Έκδοσης: . . .01/12/2019 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .22/12/2019

Σελίδα: . . . . . 57



## 1. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΟΧΙ ΙΣΟΠΕΑΩΣΗ

Μέσο: . . . . . ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ FORBES

Ημ. Έκδοσης: . . .01/12/2019 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .22/12/2019

Σελίδα: . . . . . 58



### **Ποια είναι τα κύρια προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι developers και πώς μπορούν να αντιμετωπιστούν;**

Οι προκλήσεις του τομέα, συμβαδίζουν με τις ευρύτερες προκλήσεις της οικονομίας. Επιβάλλεται να διορθώσουμε αδυναμίες που επηρεάζουν αρνητικά την ανταγωνιστικότητά μας. Είναι ανάγκη να εκσυγχρονίζουμε συνεχώς δομές και πρακτικές και να τολμούμε να προχωρούμε με ταχύτητα στις αναγκαίες μεταρρυθμίσεις. Προς αυτήν την κατεύθυνση θεωρούμε πως είναι ζωτικής σημασίας ο εκσυγχρονισμός του συστήματος αδειοδότησης έργων, αλλά και έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας με την αποπεράτωση ενός έργου, όπως επίσης και η ενοποίηση όλων των τελών ανάπτυξης και αδειοδότησης ακινήτων και όλων των φορολογιών, είτε αυτές αφορούν στο κράτος, είτε στους φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, αποχετευτικά τέλη και άλλα. Επίσης, ο τομέας θα στηριχθεί πιο αποτελεσματικά, όταν θεσμοθετηθούν διάφορες εκκρεμότητες που έχουν να κάνουν με τη διαχείριση κοινόχρηστων και κοινόχρηστων χώρων. Επιβάλλεται να υπάρξει εκσυγχρονισμός της νομοθεσίας στα θέματα των κοινοχρήστων και της διαχείρισής τους, των κολυμβητικών δεξαμενών, των ελαχίστων εμβადιών και της ειδικής εκτέλεσης. Στόχος του Συνδέσμου μας είναι να προχωρήσουν αποφασιστικά όλες οι μεταρρυθμίσεις και οι πολιτικές εκείνες που ευνοούν την προσέλκυση επενδύσεων και ενισχύουν την υγιή επιχειρηματικότητα και την απασχόληση.

### **Πώς αναλύετε τις φωνές που κάνουν λόγο για φούσκα στον τομέα των ακινήτων;**

Τα τελευταία χρόνια η εμπιστοσύνη στον κλάδο επανήλθε. Ως εκ τούτου, δεν συμμερίζομαι την άποψη πως η ανάπτυξη αυτή αποτελεί φούσκα. Αντίθετα, θεωρώ πως η ανοδική πορεία που ακολουθεί ο τομέας οφείλεται στους εξής πύλώνες: στη συνολική βελτίωση της οικονομίας, τη δημιουργική εξωστρέφεια και την ευελιξία των επιχειρήσεων του τομέα, καθώς επίσης στην ανάπτυξη ποιοτικών έργων η οποία με τη σειρά της αυξάνει τη ζήτηση, τόσο στο εσωτερικό και το εξωτερικό. Ας μην ξεχνάμε ότι λόγω των αυστηρών κριτηρίων έγκρισης δανείων, οι περισσότερες συναλλαγές γίνονται χωρίς δάνεια και έτσι το θέμα φούσκας στον τομέα των ακινήτων δεν ευσταθεί.

**Ο τομέας έχει ενισχυθεί ιδιαίτερα από το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα, ωστόσο αυτό αποδεικνύεται προβληματικό. Εσείς έχετε δηλώσει υπέρμαχος του σχεδίου. Τι πιστεύετε πως πρέπει να γίνει έτσι ώστε να αναβαθμιστεί το πρόγραμμα και εν κατακλείδι ο κατασκευαστικός τομέας;**

Το Πρόγραμμα είχε καθοριστική συμβολή στην κοινή προσπάθεια για ανάπτυξη της οικονομίας και οικοδόμηση συνθηκών μακροχρόνιας ευημερίας, αφού είχε ουσιαστική συνεισφορά στη δημιουργία χιλιάδων θέσεων εργασίας σε πολλούς τομείς της οικονομίας, όπως ο Τουρισμός, οι Υπηρεσίες, οι Κατασκευές, η Εκπαίδευση, το Εμπόριο κ.ά. Παράλληλα, συνέβαλε θετικά στην προσπάθεια προσέλκυσης ξένων επενδύσεων, στην υλοποίηση αναπτυξιακών έργων όπως τις μαρίνες και το πολυθεματικό καζίνο, στην αύξηση των εσόδων του κράτους και στη σταθεροποίηση του χρηματοπιστωτικού συστήματος μέσω της μείωσης των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Ως εκ τούτου επιβάλλεται να είμαστε ιδιαίτερα προσεκτικοί στη διαχείριση του Προγράμματος, αφού ενδεχόμενος τραυματισμός του θα έχει σημαντικές επιπτώσεις στο σύνολο της οικονομίας. Χρειάζονται επικοδο-

μικές και όχι ισοπεδωτικές προσεγγίσεις. Τερματισμός του Προγράμματος συνεπάγεται απώλεια χιλιάδων θέσεων εργασίας, εσόδων για το κράτος αλλά και αναπτυξιακού οφέλους που πηγάζει από τη δραστηριοποίηση διεθνούς εμβέλειας επενδυτών στην Κύπρο. Στο πλαίσιο αυτό θεωρώ πως οι αλλαγές που προωθήθηκαν το τελευταίο διάστημα από την κυβέρνηση είναι προς τη σωστή κατεύθυνση, αφού καθιστούν το Πρόγραμμα ακόμη πιο ισχυρό και αξιόπιστο.

### **Υπάρχουν φωνές εντός του τομέα των ακινήτων που επιρρίπτουν ευθύνες και σε developers για προκλητική διαφήμιση του κυπριακού διαβατηρίου αντί των ακινήτων. Ως νέος Πρόεδρος ποια η θέση σας;**

Τέτοια φαινόμενα πρέπει να τρωφούνται παραδειγματικά. Ως Σύνδεσμος Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών έχουμε χαιρέτήσει τους αυστηρότερους κανονισμούς για τη διαχείριση του Προγράμματος που ενέκρινε πέρσι το Υπουργικό Συμβούλιο, αλλά και τις προσπάθειες της Κυβέρνησης και άλλων εμπλεκόμενων φορέων, όπως ο Invest Cyprus, ώστε να περιοριστούν φαινόμενα επιθετικής διαφήμισης ή και παραπληροφόρησης επενδυτών. Το Πρόγραμμα πρέπει να προστατευτεί γιατί αποτελεί σημαντικό κίνητρο για προσέλκυση ξένων





επενδύσεων, έχει πολλαπλά οφέλη για την οικονομία, έχει συμβάλει στη δυναμική επαναδραστηριοποίηση του κατασκευαστικού τομέα, αλλά και στη δημιουργία εξειδικευμένων θέσεων εργασίας.

**Οι developers έχουν εναλλακτικές εκτός του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος για να στηριχθεί ο τομέας;**

Ο τομέας των ακινήτων έχει διαχρονικά αποδείξει ότι με τη δραστηριότητα και την εξωστρέφεια που χαρακτηρίζει τις επιχειρήσεις ανάπτυξης γης μπορεί να συμβάλει ουσιαστικά προς την κατεύθυνση αυτή, αφού μέσα από τη δοκιμασία των τελευταίων χρόνων, αποδείχθηκε πως η στρατηγική επιλογή και η δημιουργική κινητοποίηση των επαγγελματιών του κλάδου οδήγησε στο άνοιγμα νέων αγορών και στην προσέλκυση νέων κεφαλαίων. Η οικονομία της χώρας μας χρειάζεται εταιρείες που πρωτοπορούν, που είναι ευέλικτες στη διαφοροποίηση των διεθνών δεδομένων και τις χαρακτηρίζει η εξωστρέφεια. Η Κύπρος χρειάζεται τις σοβαρές ξένες επενδύσεις, που να προσθέτουν αξία στην οικονομία, δημιουργώντας ευρύτερο αναπτυξιακό όφελος και νέες θέσεις εργασίας. Σε ένα τόσο έντονο διεθνές ανταγωνιστικό περιβάλλον, η Κύπρος πρέπει να συνεχίσει να πρωτοπορεί και να προσφέρει έργα και προϊόντα με ισχυρές προοπτικές. Θα πρέπει όλοι να συμβάλουμε στο να καταστεί η Κύπρος ελκυστικός προορισμός για διεθνείς οργανισμούς που θα επιλέξουν τη χώρα ως έδρα τους. Αυτό, θα είχε πολλαπλά οφέλη στην οικονομία γενικότερα. Μόνο έτσι θα μπορέσει η χώρα μας να καθιερωθεί ως ένα δυναμικό περιφερειακό επιχειρηματικό κέντρο ανάπτυξης. Εδώ, να επισημάνω επίσης, ότι η πλειοψηφία των Επενδυτών, είναι χρήστες των διαμερισμάτων, σπιτιών, γραφείων τα οποία έχουν αγοράσει στην Κύπρο και έτσι είναι μύθος αυτό που πολλοί ισχυρίζονται ότι θα είναι άδεια τα κτήρια.

Το γεγονός ότι αυτοί οι άνθρωποι και οι οικογένειές τους διαλέγουν να περάσουν στην Κύπρο κάποιες μέρες του χρόνου, επίσης έχει θετικό αντίκτυπο στην οικονομία του τόπου.

**Τα ψηλά κτήρια και οι μεγάλες κατασκευές στη Λεμεσό έχουν ανεβάσει τις τιμές των ακινήτων και των ενοικίων. Παρόμοια εικόνα παρατηρείται και σε άλλες πόλεις. Μπορεί ο κατασκευαστικός τομέας να περιορίσει αυτό το φαινόμενο;**

Μετά τη σημαντική υποχώρηση των τιμών κατά την κορύφωση της οικονομικής κρίσης, ακολούθησε κάποια σταθεροποίηση και στη συνέχεια οι τιμές, όχι μόνο στη Λεμεσό αλλά σε όλες σχεδόν τις περιοχές και όλες τις κατηγορίες ακινήτων, άρχισαν να καταγράφουν σταδιακή άνοδο. Αυτό οφείλεται κατά κύριο λόγο στο ότι πολλοί Κύπριοι λόγω αυστηρότερων κριτηρίων δανειοδότησης έχουν επιλέξει το ενοίκιο αντί την ιδιοκτησία. Επίσης αρκετοί ιδιοκτήτες ακινήτων, λόγω της υφιστάμενης νομοθεσίας του ενοικιοστασίου, προτιμούν να μην ενοικιάζουν τα ακινήτά τους, με αποτέλεσμα να μειώνεται η προσφορά. Θα πρέπει να εξετάσουμε προτάσεις που οδηγούν στην αύξηση της προσφοράς, όπως μειωμένο ΦΠΑ για όσους αποφασίζουν να αγοράζουν ακίνητα για να τα ενοικιάζουν σε τρίτους και εκουγ-

χρονισμό του νόμου ενοικιοστασίου.

**Το 2020 είναι προ των πυλών, πώς πιστεύετε θα κινηθεί ο τομέας των ακινήτων εντός της χρονιάς και πώς στην επόμενη 5ετία;**

Οι ρυθμοί ανάπτυξης που καταγράφει ο κλάδος ακινήτων τα τελευταία χρόνια, επιβεβαιώνουν τον πρωταγωνιστικό ρόλο που μπορεί να διαδραματίσει στη νέα προσπάθεια της χώρας μας για επίτευξη μακροχρόνιας, βιώσιμης οικονομικής ανάπτυξης. Ενδεικτικά, σε συνέχεια των αυξήσεων των προηγούμενων χρόνων, τους πρώτους έντεκα μήνες του 2019 καταγράφηκε άνοδος στις πωλήσεις ακινήτων της τάξης του 12%. Την ίδια δυναμική τάση καταγράφουν κι άλλοι σημαντικοί δείκτες που παρακολουθούν την πορεία του κλάδου, όπως οι άδειες οικοδομής, οι οποίες αφορούν στη μελλοντική του δραστηριότητα και προδιαγράφουν τα περιθώρια περαιτέρω ανάπτυξής του. Οι ενδείξεις είναι ευοίωνες, ωστόσο δεν υπάρχουν περιθώρια εφρασιασμού. Χρειάζεται εγρήγορση, ευελιξία και γρήγορη προσαρμογή στα νέα δεδομένα που προκύπτουν συνεχώς στην αγορά. Η Κύπρος, διαθέτει όλα τα συστατικά που χρειάζονται για την οικονομία της να συνεχίσει την ανοδική της πορεία, και ο κλάδος ανάπτυξης ακινήτων θα συνεχίσει να είναι από τις κύριες κινητήριες δυνάμεις της ανάπτυξης αυτής.

**Ποιες είναι οι τάσεις που θα καθορίσουν την εξέλιξη του τομέα τα επόμενα χρόνια;**

Η Κύπρος παραμένει ελκυστικός προορισμός για αγορά ακίνητης περιουσίας από ξένους, συνδυάζοντας τα πλεονεκτήματα που προσφέρει η ιδιότητα του κράτους-μέλους της Ε.Ε. και της Ευρωζώνης, με αυτά της ασφάλειας και της χαμηλής εγκληματικότητας, της ποιότητας ζωής και του καλού κλίματος, ενώ η ανάπτυξη ποιοτικών έργων δημιουργεί προοπτικές για αύξηση της ζήτησης ακινήτων, από το εσωτερικό και το εξωτερικό. Επι-

πρόσθετα, οι σταθεροί ρυθμοί ανάπτυξης, τα διάφορα φορολογικά κίνητρα, το Επενδυτικό Πρόγραμμα, το νέο πρόγραμμα για φορολογικούς κατοίκους και οι προοπτικές από το φυσικό αέριο, συνθέτουν ένα θετικό περιβάλλον για την εξέλιξη του τομέα τα επόμενα χρόνια. Αυτό που επίσης είναι σημαντικό να αναφερθεί, είναι η επιτυχή καθιέρωση της Κύπρου, ως ένα αξιόπιστο, ασφαλές και φιλικό επιχειρηματικό προορισμό.

**Ο Διοικητής της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου ανέφερε πρόσφατα πως οι επαγγελματίες του τομέα θα πρέπει να συνδυάσουν τη δραστηριότητα τους με αυτή άλλων τομέων όπως αυτόν της τριτοβάθμιας εκπαίδευσης. Ποια η άποψή σας;**

Οι μακροπρόθεσμοι στόχοι του Συνδέσμου μας συνδέονται με τον σχεδιασμό και την υλοποίηση ενός νέου, δυναμικού μοντέλου ανάπτυξης της οικονομίας που περιλαμβάνει και τον κλάδο των ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό θεωρούμε πως οι όποιες αλλαγές προωθούνται και αφορούν στην αγορά ακινήτων, πρέπει να είναι καλά μελετημένες και να λαμβάνουν σοβαρά υπόψη όλες τις παραμέτρους και ιδιαιτερότητες. Τέλος, δεν πρέπει να σταματήσουμε ποτέ να εξελισσόμαστε σε ένα διεθνώς ανταγωνιστικό προορισμό.

**ΛΟΓΩ ΤΩΝ ΑΥΣΤΗΡΩΝ  
ΚΡΙΤΗΡΙΩΝ ΕΓΚΡΙΣΗΣ  
ΔΑΝΕΙΩΝ, ΟΙ  
ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ  
ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΓΙΝΟΝΤΑΙ  
ΧΩΡΙΣ ΔΑΝΕΙΣΜΟ  
ΚΙ ΕΤΣΙ ΤΟ ΘΕΜΑ  
ΦΟΥΣΚΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ  
ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΔΕΝ  
ΕΥΣΤΑΘΕΙ**