



ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΟΜΙΛΙΑ ΤΟΥ ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΤΟΥ ΠΑΓΚΥΠΡΙΟΥ ΣΥΝΔΕΣΜΟΥ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΓΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ
ΚΟΥ ΠΑΝΤΕΛΗ ΛΕΠΤΟΥ
ΣΤΟ 8^Ο ΣΥΝΕΔΡΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΕ ΘΕΜΑ:

«Τομέας Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών:
The Road to Recovery».

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ HILTON PARK
26 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2012

Αγαπητοί προσκεκλημένοι,
Φίλοι συνάδελφοι,

Είναι χαρά μου να σας καλωσορίσω, εκ μέρους του Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών, στο 8ο Συνέδριο Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών.

Το συνέδριο, που διοργανώνει ο Σύνδεσμός μας σε συνεργασία με το Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), πραγματοποιείται σε μια περίοδο που χαρακτηρίζεται από μια πρωτοφανή σε διάρκεια και βάθος παγκόσμια οικονομική κρίση.. Οι επιπτώσεις της είναι πολλαπλές σε όλο σε όλο το φάσμα της οικονομικής ζωής και δραστηριότητας, ενώ ιδιαίτερα έχει επηρεαστεί ο τομέας ανάπτυξης ακινήτων και ευρύτερα της κτηματαγοράς. Κάθε περίοδος κρίσης όμως, εκτός από τις δυσχέρειες που επιφέρει και που όλοι βιώνουμε, φέρνει μαζί της μεγάλες προκλήσεις και θέτει τους όρους των στόχων τους οποίους πρέπει να κερδίσουμε.

Ο τομέας των ακινήτων, με σαράντα χιλιάδες εργαζόμενους, υπήρξε ανέκαθεν βασικός οικονομικός πυλώνας της κυπριακής οικονομίας. Κάθε μεταβολή λοιπόν στον κύκλο εργασιών του επηρεάζει τα δεδομένα του συνόλου της οικονομίας μας και το επίπεδο ζωής και ευημερίας των πολιτών. Η μείωση των θέσεων εργασίας στην οικοδομική βιομηχανία, μαζί με το κοινωνικό πρόβλημα που προκαλεί επηρεάζει πολλαπλασιαστικά όλη την οικονομική δραστηριότητα. Αξίζει να σημειώσουμε ότι απο το 2009 και μετά έχουμε χάσει περίπου 5,000 πωλήσεις ετησίως. Δηλαδή 20,000 πωλήσεις αξίας περίπου 5 Δις. Το κράτος έχει απολέσει εισοδήματα περίπου 2 Δις. Άρα το ζητούμενο είναι η ανάκαμψη του τομέα και η αναθέρμανση της οικονομίας. Για να επιτύχουμε, οφείλουμε να κάνουμε μια σωστή εκτίμηση της κατάστασης.

Αυτή τη στιγμή, κοιτώντας αυτό που θα μπορούσαμε να ονομάσουμε «μεγάλη εικόνα» της κυπριακής οικονομίας, δεν μπορούμε παρά να δούμε τις προοπτικές που ανοίγονται μετά τον εντοπισμό των κοιτασμάτων φυσικού αερίου. Το φυσικό αέριο δημιουργεί ελπίδα αλλά για να λάβει υπόσταση η ελπίδα αυτή, οφείλουμε να προχωρήσουμε μέσα στην επόμενη πενταετία με το στρατηγικό σχέδιο αξιοποίησής του. Δεν είναι δύσκολο να αντιληφθούμε ότι το φυσικό αέριο μας βάζει στον ενεργειακό χάρτη της Ευρώπης και της Μέσης Ανατολής και δημιουργεί ένα ευνοϊκό περιβάλλον για τη δική μας δραστηριοποίηση με πολλαπλά οφέλη και σημαντική προστιθέμενη αξία.

Η εξέλιξη αυτή εντάσσεται μέσα στο πλαίσιο δυνατοτήτων ανάπτυξης της Κύπρου ως διεθνούς επενδυτικού προορισμού. Σε επαφές που είχαν μέλη του συνδέσμου μας με επενδυτές από το εξωτερικό, φάνηκε ότι υπάρχει ενδιαφέρον για τη χώρα μας. Ενδεικτικά αναφέρω τις επενδύσεις σε μεγάλα ακίνητα και αναπτυξιακά έργα των τελευταίων μηνών, όπως για παράδειγμα της γαλλικής εταιρείας BOUYGES BATIMENT σε δύο έργα στην Κύπρο, τη μεγάλη επένδυση από την εταιρεία VTTI για την κατασκευή αποθηκών πετρελαίου στη Λεμεσό, της αγοράς μεγάλων παραθαλάσσιων κτημάτων από επενδυτές, καθώς επίσης και την πώληση πολλών μεγάλων γραφείων σε όλη την Κύπρο με τελευταία την Παλιά Κατοικία ΣΕΒΑΣΤΙΔΗ στην Λευκωσία προς 2.5 εκατομμύρια ευρώ.

Ταυτόχρονα δεν έπαψαν να ισχύουν τα χαρακτηριστικά της κυπριακής αγοράς ακινήτων. Οι Βορειοευρωπαίοι θα εξακολουθήσουν να θέλουν μια κατοικία στον Νότο ενώ ταυτόχρονα πολίτες γειτονικών περιοχών που αντιμετωπίζουν πολιτική αστάθεια στις χώρες τους αναζητούν μια ευρωπαϊκή διέξοδο και έναν ασφαλή χώρο για να εγκαταστήσουν τις επιχειρήσεις και τις οικογένειές τους. Εδώ πρέπει να αναγνωρίσουμε ότι βοήθησε τα μέγιστα η απόφαση του υπουργείου Εσωτερικών για την νέα ταχεία διαδικασία χορήγησης άδειας μετανάστευσης σε αιτητές που είναι υπήκοοι τρίτων χωρών και επενδύουν στην Κύπρο. Ήδη αρκετοί Άραβες χριστιανοί αλλά και Κινέζοι έχουν εκμεταλλευτεί αυτό το παράθυρο ευκαιρίας που τους δίνει τη δυνατότητα μόνιμης παραμονής στην Κύπρο. Φαίνεται όμως ότι και πολλοί άλλοι αγοραστής άλλων εθνικοτήτων έχουν δελεαστεί και αναμένουμε πολύ θετικές εξελίξεις.

Η δυναμική που δημιουργείται ιδιαίτερα από την Συρία είναι πολύ σημαντική, και μπορεί να συγκριθεί με τα ευεργετικά αποτελέσματα που είχε στην κυπριακή οικονομία η κάθοδος και εγκατάσταση των Λιβανέζων κατά τις δεκαετίες του '70 και του '80. Ενδεικτικά αναφέρω ότι μόνο στην Συρία ζουν σήμερα 2 εκατομμύρια χριστιανοί ορθόδοξοι. Η Κύπρος λόγω της γεωγραφικής εγγύτητάς της πρέπει και μπορεί να ελκύσει πάμπολλους επενδυτές και οικογένειες. Για να διευκολύνουμε την προσέλκυση Σύριων επενδυτών έχουμε στείλει γραπτό υπόμνημα μαζί με τον CIPA για παραχώρηση VISAS εισόδου νοουμένου ότι θα έχουν πρόσκληση από Κυπριακή εταιρεία και θα έχουν αποδεδειγμένες καταθέσεις (proof of funds) της τάξης των €500,000.

Επομένως, αυτό που έχει σήμερα εξέχουσα σημασία είναι να υπάρξει περισσότερη εξωστρέφεια του τομέα μας σε νέες αγορές. Η εξωστρέφεια είναι η λέξη κλειδί που ταιριάζει στη νοοτροπία μας και έχει επιβεβαιωθεί στην πράξη τις τελευταίες δεκαετίες. Η εξωστρέφεια πρέπει να είναι η απάντησή μας στην κρίση.

Κυρίες και Κύριοι,

Χρειαζόμαστε και κάτι ακόμη. Ευελιξία. Η ευελιξία είναι μία ακόμη έννοια που θα πρέπει να εντάξουμε στη στρατηγική μας. Οι κύριοι αγοραστές περιουσιών (κυρίως στις παράλιες πόλεις μας) έχουν αλλάξει. Οι Άγγλοι λόγω της κρίσης στην ευρωζώνη αλλά και της μεγάλης προσπάθειας από μέλη του Συνδέσμου μας, έχουν πλέον αντικατασταθεί από άλλους αγοραστές όπως Ρώσους, Ουκρανούς, Αιγύπτιους και Κινέζους. Αυτό αποτελεί θετική εξέλιξη διότι δεν εξαρτόμαστε μόνο από τις αγορές της ευρωζώνης αλλά ανοίξαμε νέες αγορές οι οποίες μαζί με τις παραδοσιακές θα προσφέρουν εργασία και προοπτική στον κλάδο. Η πολυσυλλεκτικότητα της Κύπρου είναι μοναδική και θα πρέπει όλοι να επενδύσουμε σε αυτή. Είναι επίσης ενθαρρυντικό το γεγονός ότι το τελευταίο διάστημα παρατηρείται ενδιαφέρον και από Κύπριους επενδυτές.

Όλη αυτή η κινητικότητα μεταβάλλει τα δεδομένα στην αγορά ακινήτων. Ο τομέας μας ακολουθεί πάντα μια κυκλική πορεία προσφοράς και ζήτησης. Τη μείωση της ζήτησης ακολουθεί η μείωση της παραγωγής και των τιμών και υπάρχουν αρκετοί αγοραστές οι οποίοι αξιοποιούν τις ευκαιρίες που δημιουργούνται. Εκτιμούμε ότι η εικόνα των χαμηλών τιμών και της περιορισμένης ζήτησης είναι προσωρινή και ότι αυτοί οι οποίοι έχουν την οικονομική δυνατότητα, θα πρέπει να αξιοποιήσουν τις ευκαιρίες που υπάρχουν στην αγορά.

Μετά τις πρωτοβουλίες και προσπάθειες του Συνδέσμου, τα μέτρα που λήφθηκαν από την πολιτεία για τα μεταβιβαστικά τέλη, τον μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ και την πολεοδομική αμνηστία, έχουν επενεργήσει θετικά. Οι επιχειρήσεις Ανάπτυξης Γης και Οικοδομών σε επαφές τους στο εξωτερικό παρατηρούν αυξημένη ζήτηση, η οποία, ευελπιστούμε ότι θα μετατραπεί σύντομα σε πωλήσεις.

Στην περιγραφή του σκηνικού που επικρατεί σήμερα στην αγορά ακινήτων πρέπει να αναφέρουμε και ζητήματα που δεν έχουν επιλυθεί. Τα γραφειοκρατικά προβλήματα, η πολυπλοκότητα του συστήματος και γενικά οι δυσλειτουργίες και οι καθυστερήσεις που παρατηρούνται στην έκδοση αδειών οικοδομής, μεταβίβασης, έκδοσης τίτλων περιουσιών κ.τ.λ., όχι μόνο ταλαιπωρούν τους Κύπριους αγοραστές αλλά δρουν ανασταλτικά στην προσέλκυση ξένων επενδυτών.

Επίσης ένα μεγάλο πρόβλημα είναι η δυσκολία που παρατηρείται στην εξασφάλιση τραπεζικής χρηματοδότησης με ανταγωνιστικούς όρους για τους αγοραστές ακινήτων.

Για την αναζωογόνηση της αγοράς και τη μείωση των χρόνιων στρεβλώσεων που ταλανίζουν τον κλάδο, είμαστε σε επαφή με την πολιτεία. Έχουμε καταθέσει τις

εισηγήσεις μας για τη λήψη άμεσων και μεσοπρόθεσμων μέτρων που θα ενισχύσουν την ανάπτυξη γης και ακινήτων και θα δώσουν στο κράτος τη δυνατότητα να αυξήσει τα έσοδα στα δημόσια ταμεία, δυναμώνοντας μέσα σε αυτή τη δύσκολη εποχή την κυπριακή οικονομία.

Οι προτάσεις μας, επικεντρώνονται σε 4 βασικούς άξονες.

1. Κίνητρα για Επαναπατρισμό Κεφαλαίων
2. Κίνητρα για επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων
3. Απλοποίηση διαδικασιών αγοράς από αλλοδαπούς
4. Απλοποίηση διαδικασιών αδειοδότησης

Πέρα όμως από αυτούς τους τέσσερις άξονες προτάσεων, οφείλουμε και εμείς να αναλάβουμε μία κοινή δέσμευση: Να ανταποκριθούμε με συνέπεια στις νέες τάσεις που διαμορφώνονται στην αγορά. Οι αγοραστές σήμερα απαιτούν καλύτερη ποιότητα οικοδομών, βέλτιστη ενεργειακή απόδοση των κτιρίων, επιλογή προνομιούχων τοποθεσιών και σχεδιασμό που να σέβεται το περιβάλλον. Αυτά συνιστούν μία πρόκληση ποιοτικής εξέλιξης του κλάδου που πρέπει να μας βρει όλους έτοιμους να την αντιμετωπίσουμε.

Αγαπητοί σύνεδροι,

Δεν θα μπορούσα να μην αναφερθώ και στην Τρόικα και την προσπάθεια της για δυνατότητα εκποίησης των ενυπόθηκων περιουσιών μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Καλώς ή κακώς το όλο σύστημα είχε βασιστεί όχι πάνω στην επικερδότητα ή το cash flow αλλά πάνω στις υποθήκες. Αυτό το σύστημα έχει βοηθήσει την ανάπτυξη της οικονομίας μας.

Τώρα που οι τιμές είναι στο ναδίρ, κάτι τέτοιο θα φέρει μεγάλο αριθμό περιουσιών προς πώληση, άρα και μείωση των τιμών και αξίας υποθηκών, πτώχευση εταιρειών αλλά και ιδιωτών που δεν έχουν άλλα ακίνητα να προσφέρουν για επιπλέον εξασφάλιση, με τελικό αποτέλεσμα την ανάγκη για περεταίρω στήριξη των τραπεζών και την ανεπανόρθωτη δυσφήμιση του κλάδου.

Εάν λοιπόν θέλουμε να αλλάξουμε το σύστημα αυτό θα πρέπει να γίνει σταδιακά σε 5-10 χρόνια παράλληλα με επιμήκυνση του χρόνου αποπληρωμής

Επίσης υπάρχει μια ασάφεια όσον αφορά τον αριθμό των περιουσιών προς πώληση. Ο Σύνδεσμος μας έχει αποστείλει μελέτη στην Κεντρική Τράπεζα ότι από τις 56,000 'κενές κατοικίες' θα πρέπει να αφαιρεθεί το 61% που είχαν αποπερατωθεί πριν το 2006 διότι εάν ήταν προς πώληση θα είχαν πουληθεί κατά την περίοδο της μεγάλης ζήτησης, καθώς επίσης και οι κατοικίες που βρίσκονται σε μικρές αγροτικές μη παράλιες κοινότητες διότι αυτές μάλλον χρησιμοποιούνται ως εξοχικές κατοικίες κυπρίων. Από τις υπόλοιπες 21,216 περιουσίες πιστεύουμε ότι περίπου 7-10,000

είναι ο πραγματικός αριθμός των κενών περιουσιών προς πώληση. Ένας αριθμός όχι μεγάλος εάν υπολογίσει κανείς την σχετικά σταθερή ζήτηση αλλά και την κατά πολύ μειωμένη κατασκευαστική δραστηριότητα.

Κλείνοντας θα ήθελα να επαναλάβω ότι,

- με δημιουργική εξωστρέφεια στην προσπάθεια προσέλκυσης αγοραστών,
- με εκσυγχρονισμό νομοθεσιών και απλοποίηση διαδικασιών και
- με προσήλωση στην ποιότητα του προϊόντος μας,

πιστεύω ότι έχουμε πολύ καλές προοπτικές.

Η κρίση της ευρύτερης οικονομίας μπορεί να αποδειχθεί η ευκαιρία μας να κάνουμε όλα εκείνα που τόσα χρόνια δεν κάναμε. Με την κρίση ολοκληρώθηκε ένας κύκλος προσφοράς του κλάδου στα δημόσια έσοδα και στις θέσεις εργασίας. Πιστεύω πως τώρα είμαστε σοφότεροι για να ανοίξουμε ένα νέο κεφάλαιο, ένα νέο κύκλο δημιουργικής προσφοράς στην κυπριακή οικονομία και κοινωνία.

Είμαι βέβαιος ότι οι εισηγήσεις των εκλεκτών ομιλητών μας και η γόνιμη συζήτηση που θα ακολουθήσει θα αποτελέσουν πρόσφορο έδαφος για προβληματισμό και λύσεις.

Εύχομαι κάθε επιτυχία στις εργασίες του Συνεδρίου.

Σας ευχαριστώ.