

Οι ψηλές τιμές των οικοδομικών υλικών επιβραδύνουν την οικοδομική δραστηριότητα

***Σύσκεψη, με πρωτοβουλία του ΕΤΕΚ, για διάγνωση και εισηγήσεις για
μετριασμό των επιπτώσεων***

Με πρωτοβουλία του ΕΤΕΚ πραγματοποιήθηκε τηλεδιάσκεψη, στις 29 Ιουνίου 2021, με θέμα τη μεγάλη αύξηση της τιμής αγοράς βασικών οικοδομικών υλικών στην Κύπρο (οικοδομικός σίδηρος, δομικός χάλυβας, ξυλεία, χαλκός, πλαστικά κοκ) και της αναστάτωσης που επικρατεί στην αγορά.

Στη συνάντηση συμμετείχαν αντιπροσωπεία του ΕΤΕΚ (Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου), της ΟΕΒ (Ομοσπονδία Εργοδοτών και Βιομηχάνων), του ΚΕΒΕ (Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο), της ΟΕΣΟΚ (Ομοσπονδία Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου), του Παγκύπριου Συνδέσμου Επιχειρηματιών Ανάπτυξης Γης & Οικοδόμων, του Συνδέσμου Επιμετρητών Κύπρου, του RICS (Cyprus Branch), του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου (ως παρατηρητής για να μεταφέρει την εικόνα στα μέλη του), του Κυπριακού Ναυτιλιακού Επιμελητηρίου, της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου, καθώς και προσκεκλημένοι του ΕΤΕΚ ως εμπειρογνώμονες. Η ευρεία αυτή συμμετοχή δείχνει και το έντονο ενδιαφέρον για το θέμα. Κατά τη συνάντηση φάνηκε ότι είναι κοινή η αντίληψη ότι:

(α) Το πρόβλημα είναι παγκόσμιο

(β) Τα αίτια και η δυναμική που οδήγησαν στη ψηλή και συνεχιζόμενη αύξηση της τιμής βασικών οικοδομικών υλικών διεθνώς είναι σύνθετα (Γράφημα 1). Η πανδημία φαίνεται να ενεργοποίησε μια σειρά από παράγοντες που δημιούργησαν αυξημένη ζήτηση και μειωμένη προσφορά σε ότι αφορά τα συγκεκριμένα υλικά. Παράλληλα, μια σειρά από άλλους παράγοντες, άμεσους και έμμεσους, έχουν συμβάλει στο να προκληθούν ψηλές αυξήσεις αλλά και μεγάλη αβεβαιότητα.

Καταγραφή επιπτώσεων

Επίκεντρο της συζήτησης αποτέλεσε η κατανόηση του προβλήματος και της σύνθετης δυναμικής του και η εκ πρώτης καταγραφή επιπτώσεων και επιπλοκών που θα έχει αυτό στον τομέα των κατασκευών αλλά και ευρύτερα. Σε μακροοικονομικό επίπεδο το φαινόμενο αναμένεται να ασκήσει πιέσεις για επιβράδυνση της οικοδομικής δραστηριότητας με όλα τα συνεπακόλουθα. Σε μικροοικονομικό επίπεδο αναμένεται αυξημένο κατασκευαστικό κόστος, υψηλό ρίσκο προς εργολήπτες, πωλητές, νοικοκυριά και επενδυτές, δυστοκία στην έναρξη νέων έργων, καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση έργων που είναι σε εξέλιξη, πιέσεις για αναστολή εργασιών, πιθανή έλλειψη συγκεκριμένων υλικών ή μεγάλους χρόνους αναμονής για την παραλαβή τους και σε συγκεκριμένες

περιπτώσεις ανάγκη πιστωτικής επέκτασης για να ολοκληρωθούν ή να ξεκινήσουν ορισμένα κατασκευαστικά έργα.

Παρόλη τη σοβαρότητα του προβλήματος και των επιπλοκών του οι συμμετέχοντες συμφώνησαν ότι **απαιτείται αναγνώριση του προβλήματος, ορθή διάγνωση του, προσοχή και ψυχραιμία.**

Αποφασίστηκαν μέτρα

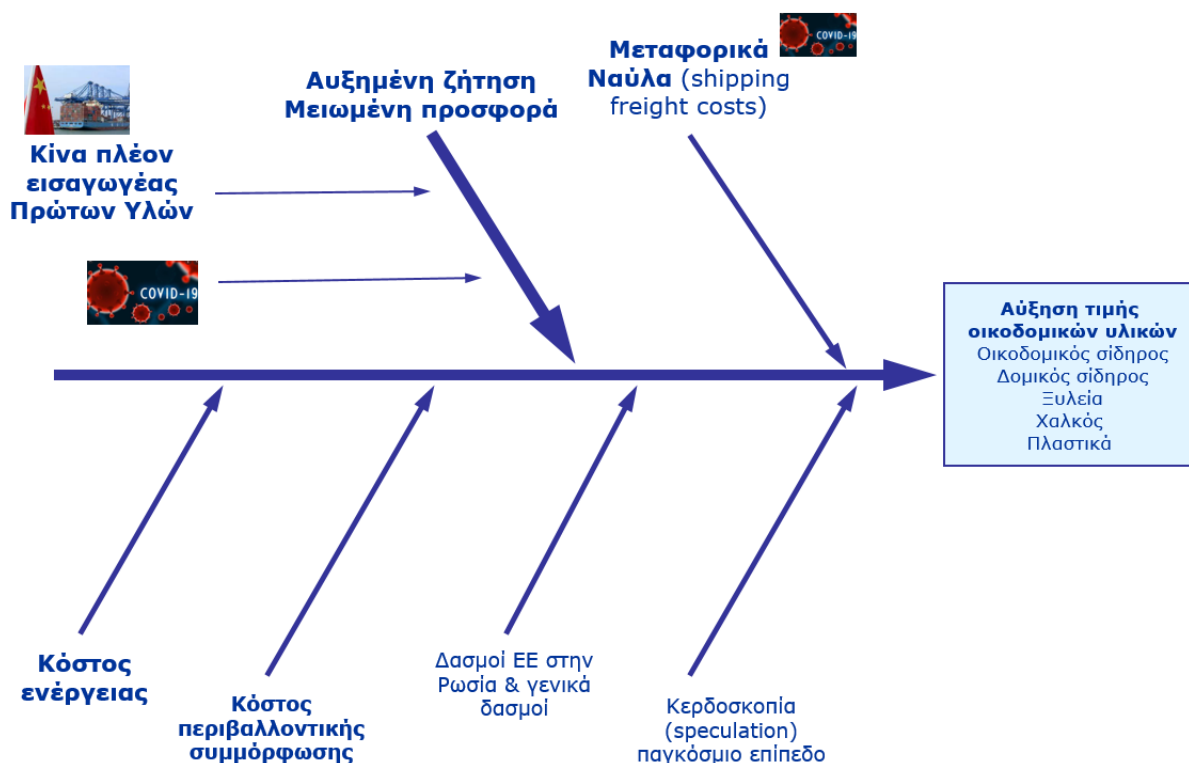
Ως αποτέλεσμα της συζήτησης διαμορφώθηκε δέσμη μέτρων τα οποία στοχεύουν στην όσο το δυνατό μεγαλύτερη μείωση των επιπτώσεων του φαινομένου. Μεταξύ άλλων η δέσμη μέτρων περιλαμβάνει:

1. Να κληθεί το Κράτος να μελετήσει το θέμα και να καθορίσει, το συντομότερο δυνατό, πολιτική και κατευθυντήριες γραμμές σε ότι αφορά τα δικά του έργα (είτε σε διαδικασία υλοποίησης, είτε υπό σχεδιασμό). Αναμένεται πως εν πολλοίς οι συστάσεις αυτές θα αποτελέσουν οδηγό και κατευθυντήρια γραμμή και για τον ιδιωτικό τομέα.
2. Να κληθεί το Κράτος να θέσει το θέμα αρμοδίως στην Ευρωπαϊκή Ένωση για από κοινού δράσεις ή και πρωτοβουλίες των χωρών μελών.
3. Να συνδράμει το Κράτος στη μείωση της αβεβαιότητας η οποία προέρχεται από τη πολυπλοκότητα του προβλήματος και την παραπληροφόρηση αναφορικά με τρέχουσες τιμές ή και με τυχόν προβλέψεις τιμών, κάτι που συχνά είναι πηγή υπερβολών και πανικού.
4. Να προχωρήσει το κράτος στην επίσπευση της καταβολής της επιστροφής του ΦΠΑ σε εργολήπτες, επιχειρηματίες ανάπτυξης γης και άλλες επηρεαζόμενες κυπριακές επιχειρήσεις.
5. Να γίνει μελέτη ευρύτερα του θέματος ΦΠΑ ή και άλλων στοχευμένων έκτακτων φορολογικών ελαφρύνσεων.
6. Οι τράπεζες να ενημερωθούν για το θέμα και ανάλογα με την κάθε περίπτωση και με τα ειδικά χαρακτηριστικά της να προσπαθήσουν να είναι ελαστικές και βοηθητικές (π.χ. να δίνουν πιστωτική επέκταση) εκεί όπου δημιουργείται τεκμηριωμένη ανάγκη για την οποία δεν ευθύνεται το νοικοκυριό, ο υπεργολάβος ή ο εργολάβος κ.λπ. Η πιστωτική επέκταση για τις συγκεκριμένες περιπτώσεις μπορεί να υποστηρίζεται και από στοχευμένο σχέδιο κρατικών ενισχύσεων.
7. Μελέτη του ενδεχομένου δημιουργίας έκτακτων ειδικών σχεδίων στήριξης για τους πιο ευάλωτους, π.χ. νοικοκυριά που ξεκίνησαν διαδικασία ανέγερσης κατοικίας.
8. Σύσταση στην αγορά για εγρήγορση ως προς το κατά πόσο παρατηρούνται φαινόμενα κερδοσκοπίας (εκμετάλλευσης της κατάστασης) στην Κύπρο, έτσι ώστε όπου και εάν παρατηρηθούν να καταγγέλλονται στην ΕΠΑ (Επιτροπή Προστασίας Ανταγωνισμού).
9. Σύσταση στους μελετητές για παρακολούθηση των επί μέρους τιμών ώστε να λαμβάνονται υπόψη για την επιλογή τεχνολογίας οικοδόμησης, π.χ. συμβατικό μπετόν, μεταλλική κατασκευή, σύμμεικτο, ξύλινο. επίσης, σύσταση για να μελετώνται τους επόμενους μήνες δυνατότητες χρήσης εναλλακτικών υλικών
10. Σύσταση στους ενδιαφερόμενους για χρήση (μη διαγραφή) της φόρμουλας προσαυξήσεων τιμών υλικών στα ιδιωτικά εργοληπτικά συμβόλαια και παράλληλα σύσταση για προσαρμογή της φόρμουλας ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του έργου, για παράδειγμα να μην αφήνονται οι τυπικές τιμές.
11. Μελέτη του ενδεχομένου βελτίωσης της φόρμουλας αναπροσαρμογής τιμών στο εργοληπτικό συμβόλαιο που χρησιμοποιεί η αγορά.

Συναντήσεις με Υπουργούς

Το ΕΤΕΚ μετά τη σύσκεψη κατά την οποία αναγνωρίστηκε από όλους τους συμμετέχοντες η σοβαρότητα του θέματος και αποφασίστηκαν τα μέτρα που θα ληφθούν, θα ζητήσει συνάντηση με τους αρμόδιους Υπουργούς Οικονομικών και Μεταφορών, Επικοινωνιών και Έργων. Στη συνάντηση με τους Υπουργούς θα συζητηθεί το θέμα και θα τους παρουσιαστεί η δέσμη μέτρων και εισηγήσεων που ετοιμάστηκαν.

Γιατί αυτή η μεγάλη αύξηση στο κόστος αγοράς ;



Γράφημα 1 - Αίτια και δυναμική του φαινομένου.

12 Ιουλίου 2021