

Τα ακίνητα με τις καλύτερες αποδόσεις

Μιλά στον «Φ»
ο πρόεδρος του
Συμβουλίου Εγγραφής
Κτηματομεσιτών, Μαρίνος
Κυναιγείρου

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ

Στον **Σωκράτη Ιωακείμ**
socratis@phileleftheros.com



Εμάτο προκλήσεις για την κυπριακή κτηματογορά θα είναι το 2023, εκτιμά σε συνέντευξή του στον «Φ» ο πρόεδρος του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών. Ο Μαρίνος Κυναιγείρου αναφέρεται στη μεγάλη ζήτηση από την εγχώρια αγορά για ετοιμοπαράδοτα και μεταχειρισμένα οικοδομικά ακίνητα και σχολιάζει το αυξημένο ενδιαφέρον που παρατηρείται από ξένους επενδυτές. Αναλύει επίσης την εισήγησή τους για τη δημιουργία μητρώου προβληματικών ενοικιαστών και δίνει στοιχεία για τις ποινικές υποθέσεις που κατέθεσαν σε φυσικά και νομικά πρόσωπα σε σχέση με την παράνομη κτηματομεσιτεία.

Ανθεκτικός ο τομέας

Πώς έκλεισε το 2022 για την αγορά ακινήτων της Κύπρου και ποιες είναι οι εκτιμήσεις σας για τη φετινή χρονιά;

«Το 2022 δικάστηκαν και καταδικάστηκαν για παράνομη κτηματομεσιτεία 25 νομικά και 45 φυσικά πρόσωπα, τα οποία εμπλέκονταν σε 55 υποθέσεις».

Το 2022 ήταν ένα έτος με βασικό χαρακτηριστικό και πάλι την αβεβαιότητα, καθώς, μετά τη διετία της πανδημίας, ο πόλεμος που ξέσπασε στην Ουκρανία στις αρχές του προηγούμενου χρόνου δημιούργησε ξανά νέα δεδομένα. Παρά ταύτα, ο τομέας των ακινήτων αποδείχθηκε ανθεκτικός, συνέχισε να αναπτύσσεται και να ενισχύεται. Όπως διαφαίνεται από τα στοιχεία του Κτηματολογίου για τις συγκριτικές πωλήσεις, τα οποία λαμβάνουμε και επεξεργαζόμαστε, το 2022 καταγράφηκαν παγκύπρια 22.129 πράξεις, συνολικής αξίας €5,85 δισ. Εισερχόμενοι στο 2023 αναμένουμε ότι οι μήνες που έρχονται θα είναι γεμάτοι με προκλήσεις, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τη ζήτηση και κατ' επέκταση τον ρυθμό ανάπτυξης του τομέα, με αποτέλεσμα να επιβραδύνει. Η αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών θα συνεχίσει να πιέζεται λόγω του υψηλού πληθωρισμού και της ανόδου των επιτοκίων και οι επιχειρήσεις ενδεχομένως να αναβάλουν αποφάσεις επενδυτικού χαρακτήρα.

Ποια ακίνητα θεωρείτε ότι έχουν τις καλύτερες αποδόσεις σήμερα και σε ποιες κατηγορίες εγκυμονούν κίνδυνο;

Βλέπουμε ότι υπάρχει μεγάλη ζήτηση από την εγχώρια αγορά για ετοιμοπαράδοτα και μεταχειρισμένα ακίνητα. Ταυτόχρονα, παρατηρούμε ότι η ανάγκη για ιδιοκατοίκηση συντηρείται στη Κύπρο, παρά το γεγονός ότι οι εποχές έχουν αλλάξει και οι προτιμήσεις των νέων μας είναι διαφορετικές. Να διευκρινίσω ότι αυτή δεν είναι μόνο δική μας διαπίστωση, καθώς έχει καταγραφεί και στα ευρωπαϊκά στατιστικά, τα οποία κατατάσσουν την Κύπρο ανάμεσα στις χώρες με τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην ΕΕ. Υπάρχει αυξημένο ενδιαφέρον από ξένους αγοραστές, το οποίο οφείλεται κυρίως στα κίνητρα που δίνει η Κυβέρνηση στο πλαίσιο της στρατηγικής της για προσέλκυση ξένων εταιρειών. Επειδή αυτές οι εταιρείες έρχονται και εγκαθίστανται εδώ μαζί με τους υπαλλήλους τους, υπάρχει ζήτηση, αφενός για να στεγάσουν τα γραφεία τους και αφετέρου για να στεγαστούν οι υπάλληλοί τους, οι οποίοι πλέον εργάζονται στην Κύπρο και αναζητούν και αυτοί στέγη. Είναι σημαντικό να λεχθεί ότι πρόκειται για υψηλά αμειβόμενους υπαλλήλους, οι οποίοι πολλές φορές δεν ενδιαφέρονται απλώς για να ενοικιάσουν,



αλλά προχωρούν στην αγορά σπιτιού ή διαμερίσματος. Όσο περνά ο χρόνος, παρατηρούμε ότι το ενδιαφέρον των ξένων στρέφεται και σε άλλες επαρχίες, πέραν της Λεμεσού, η οποία αρχικά, ας μου επιτραπεί η έκφραση, ήταν η πόλη στόχος.

Οι σημαντικότερες προκλήσεις

Ποιες είναι οι σημαντικότερες προκλήσεις που αντιμετωπίζει σήμερα η κυπριακή κτηματογορά;

Η μεγαλύτερη πρόκληση αυτής της χρονικής περιόδου έχει να κάνει με τον πληθωρισμό και το αυξημένο κόστος των κατασκευαστικών υλικών. Πρόκειται για δύο παράγοντες που επηρεάζουν άμεσα και έμμεσα την αγορά. Η πιο απλουστευμένη προσέγγιση είναι ότι θα αυξηθούν οι τιμές των ακινήτων και θα μειωθεί η ζήτηση. Τα πράγματα όμως δεν είναι τόσο απλά και είναι γι' αυτό τον λόγο που έχουμε καλέσει και τη νέα Κυβέρνηση να εγκύψει στα ζητήματα του τομέα των ακινήτων. Θα προσπαθήσω, χωρίς να κουράσω, να περιγράψω ένα μεγάλο πρόβλημα που μπορεί να δημιουργηθεί. Η αύξηση των δανειαστικών επιτοκίων ανεβάζει σημαντικά το κόστος δανεισμού και συνδυαζόμενη με το κόστος των κατασκευαστικών υλικών, επηρεάζει άμεσα τους σχεδιασμούς όσων σκέφτονται να κτίσουν ή να αγοράσουν οπίτα ή διαμερίσματα. Συνεπώς, αναμένουμε περισσότερο κόσμο να στραφεί στη λύση του ενοικίου και έτσι κατ' επέκταση θα δούμε και περισσότερες επενδύσεις από επενδυτές για ακίνητα που θα διατεθούν προς ενοικίαση.

Πού βρίσκεται το θέμα με το μητρώο προβληματικών ενοικιαστών που είχατε ανακοινώσει;

Πρόκειται για μια πρόταση που είχαμε θέσει επί τάπητος, σ' ένα ευρύτερο πλαίσιο εισηγήσεων, για μείωση



των τιμών στα ενοίκια. Όπως έχουμε δηλώσει πολλές φορές, οι λύσεις δεν μπορεί να είναι μονοδιάστατες, ειδικά όταν αυτές αφορούν βασικές ανησυχίες και κινδύνους, με τους οποίους είναι αντιμέτωποι οι ιδιοκτήτες ακινήτων και οι επενδυτές, οι οποίοι σκέφτονται να χτίσουν ή να επενδύσουν σε υφιστάμενες οικοδομές, με όφελος τα έσοδα από τις ενοικιάσεις. Είναι πολλά τα παραδείγματα κακών ενοικιαστών, οι οποίοι άφησαν εκτεθειμένους τους ιδιοκτήτες, είτε γιατί εξαφανίστηκαν χωρίς να πληρώσουν τα ενοίκια τους, είτε προκαλώντας ζημιές στα ακίνητα. Υπό αυτό το πρίσμα, εισηγηθήκαμε τη δημιουργία μητρώου προβληματικών ενοικιαστών. Εμείς μπορούμε να αναλάβουμε τη διαχείριση αυτού του μητρώου, στο οποίο θα μπορούν να αποκούν πρόσβαση όλα τα μέλη μας, οι επαγγελματίες εγγεγραμμένοι κτηματομεσιτές.

Σ' αυτό το μητρώο θα περιλαμβάνονται όσοι ενοικιαστές έχουν καταδικαστεί από δικαστήριο για μη τήρηση των συμφωνηθέντων στο πλαίσιο συμφωνίας ενοικίου. Έτσι, οι νόμιμοι κτηματομεσιτές θα γνωρίζουν και θα διαχειρίζονται ανάλογα τυχόν πελάτες που έχουν καταδικαστεί, όταν σπεύδουν να ενοικιάσουν κάποιο άλλο ακίνητο. Είναι ένας τρόπος, ο οποίος μπορεί να ενισχύσει την εμπιστοσύνη των επενδυτών στον τομέα, να αυξηθεί η προσφορά ακινήτων στην αγορά και να αρχίσουν οι τιμές να μειώνονται. Πέραν, όμως, αυτού, θεωρούμε ότι το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο χρήζει επανοξιολόγησης και αναθεώρησης, καθώς δεν προστατεύει αποτελεσματικά τους ιδιοκτήτες και δεν τους διασφαλίζει την είσπραξη των ενοικίων που τους οφείλονται.

Είμαστε στη διάθεση της νέας Κυβέρνησης και του νέου υπουργού Εσωτερικών για να συμβάλουμε εποικοδομητικά σ' αυτήν την προσπάθεια.

Η χρησιμότητα της ιστοσελίδας ktimatomesites.com

Πείτε μας λίγα λόγια για την επίσημη ιστοσελίδα των μελών σας, που δημιουργήθηκε πρόσφατα.

Λέγαμε νωρίτερα για την παράνομη κτηματομεσιτεία. Για αποφυγή, λοιπόν, δυσάρεστων καταστάσεων, προτρέπεται το κοινό να χρησιμοποιεί την ηλεκτρονική πλατφόρμα ακινήτων του Συμβουλίου, «ktimatomesites.com». Η πλατφόρμα αποτελεί σημείο αναφοράς για αξιόπιστες πράξεις και ευκαιρίες, καθώς οι αγοραστές μπορούν να αναζητήσουν και να εντοπίσουν ακίνητα μόνο από αδειοδοτημένους κτηματομεσιτές. Υπάρχει πλειάδα ακινήτων και με ικανοποίηση βλέπουμε ότι η πλατφόρμα μας αποκτά διαρκώς δυναμική.

Ενέργειες για ενίσχυση και προστασία μελών

Τι ενέργειες κάνατε ως Συμβούλιο για ενίσχυση και προστασία των μελών σας;

Ένα από τα σοβαρότερα προβλήματα που αντιμετωπίζουμε είναι η παράνομη κτηματομεσιτεία. Έχουμε κάνει πολλά και είμαστε αποφασισμένοι να κάνουμε ακόμη περισσότερα για να την αντιμετωπίσουμε. Είναι πάρα πολύ σημαντικό, σ' αυτή την προσπάθεια που καταβάλλουμε, να έχουμε δίπλα μας τους πολίτες, οι οποίοι ενδιαφέρονται να αγοράσουν ή να ενοικιάσουν ακίνητα.

Πέραν τούτου, δίδουμε ιδιαίτερη βαρύτητα στην εκπαίδευση των κτηματομεσιτών. Διορθώσαμε την στρέβλωση με τη γενική εκτίμηση και θα αναγράφεται στους τίτλους ιδιοκτησίας ότι δεν αφορά στην αγοραία αξία των ακινήτων. Εξασφαλίσαμε πρόσβαση για όλους τους εγγεγραμμένους Κτηματομεσιτές στις συγκριτικές πωλήσεις ακινήτων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ενώ επεξεργαζόμαστε και δημοσι-

ποιούμε τα βασικά συμπεράσματα σε τριμηνιαία βάση. Παράλληλα, η οικονομική κατάσταση του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών, επί των ημερών μας, έχει σταθερά ανοδική πορεία.

Πόσες ποινικές υποθέσεις κατά φυσικών και νομικών προσώπων καταθέσατε τα τελευταία χρόνια, σε σχέση με παραβίαση της νομοθεσίας περί κτηματομεσιτών;

Το 2021 καταχωρίσαμε ως Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών περίπου 500 ποινικές υποθέσεις εναντίον φυσικών και νομικών προσώπων, που παραβίαζαν τις πρόνοιες του περί κτηματομεσιτών Νόμου 71(Ι) του 2010 έως 2017. Το 2022 δικάστηκαν και καταδικάστηκαν, για παράνομη κτηματομεσιτεία, 25 νομικά και 45 φυσικά πρόσωπα, τα οποία εμπλέκονταν σε 55 υποθέσεις. Το Συμβούλιο δημοσιοποιεί στην ιστοσελίδα του, ktimatomesites.com, ανά τακτά χρονικά διαστήματα τα ονόματα των καταδικασθέντων φυσικών και νομικών προσώπων.

