

ΣΥΜΦΩΝΕΙ Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΕΤΕΚ ΜΕ ΤΟΥΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥΣ ΤΟΥ ΥΠΕΣ

Αύξηση συντελεστών δόμησης η λύση



Σύμφωνα με τον πρόεδρο του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ) Στέλιο Αχινιώτη, ένα πρώτο μέτρο για τη συγκράτηση και τη μείωση των ενοικίων και των τιμών της αγοράς οικιστικών μονάδων είναι ο περιορισμός του χρόνου για έκδοση των απαραίτητων αδειών οικοδομής και η ενθάρρυνση για κατασκευή οικιστικών μονάδων μικρότερου μεγέθους, με μια λελογισμένη αύξηση των συντελεστών δόμησης.

Νοούμενου ότι προς αυτή την κατεύθυνση κινείται η κυβέρνηση, ΕΤΕΚ και Υπουργείο Εσωτερικών αναμένεται να συνεργαστούν για την υλοποίηση αυτών των μέτρων το ταχύτερο. Κατά τον κύριο Αχινιώτη, το πρόγραμμα πολιτογραφήσεων και η αδειοδότηση πύργων δεν έχουν συνδράμει στην αύξηση των ενοικίων, η οποία οφείλεται κυρίως στη μεγαλύτερη ζήτηση λόγω αυξημένου αριθμού φοιτητών και ξένου εργατικού δυναμικού.

ΣΕΛ. 29

ΠΟΛΙΤΗΣ

Δευ, 17 Δεκέμβριος 2018, p.1

Αποδεκτικότητα: 17/12/2018



Ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ μιλά στον «Π» για τα ενοίκια, τους πύργους και τα αστικά κέντρα

Αύξηση δόμησης η λύση για τις τιμές



Το ΕΤΕΚ συμφωνεί με την πρόθεση της κυβέρνησης να δώσει πολεοδομικά κίνητρα για προσφορά περισσότερων και μικρότερων οικιστικών μονάδων ώστε να πέσουν τιμές και ενοίκια. Ετοιμάζει συγκεκριμένη πρόταση προς το Υπουργείο Εσωτερικών

ΓΡΑΦΕΙ

ΧΡΥΣΑΝΘΟΣ ΜΑΝΩΛΗ

Σύμφωνα με τον πρόεδρο του Επιμελητικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ) Στέλιο Αχνιώτη, ένα πρώτο μέτρο για τη συγκράτηση και τη μείωση των ενοικίων και των τιμών αγορών οικιστικών μονάδων είναι η μείωση του χρόνου για έκδοση των απαραίτητων αδειών οικοδομής και η ενθάρρυνση για κατασκευή οικιστικών μονάδων μικρότερου μεγέθους, με μια λελογισμένη αύξηση των συντελεστών δόμησης. Νοούμενου ότι προς αυτήν την κατεύθυνση κινείται το Υπουργείο Εσωτερικών, ΕΤΕΚ και υπουργείο αναμένεται να συνεργαστούν για την υλοποίηση αυτών των μέτρων το ταχύτερο.

Συμμερίζετε τις ανησυχίες για την αύξηση των ενοικίων αλλά και των τιμών για ιδιοκατοίκηση; Ποιοι παράγοντες πιστεύετε ότι συνέβαλαν σε αυτήν την αύξηση; Θα συνεχιστούν οι αυξήσεις ή θα σταθεροποιηθούν οι τιμές;

Είναι γεγονός ότι μας ανησυχεί, όπως και κάθε πολίτη αυτού του τόπου, η παρατηρούμενη δυσανάλογη αύξηση τόσο των ενοικίων όσο και των τιμών για εξασφάλιση ιδιοκατοίκησης. Μια κατάσταση που ουσιαστικά πλήττει και τις πλείστες οικογένειες χαμηλόμισθων, τα νεαρά ζευγάρια, αλλά και τις οικογένειες με παιδιά που σπουδάζουν στην Κύπρο. Έχω αναφέρει τη φράση "δυσανάλογη αύξηση" και τη χρησιμοποίησα έχοντας υπόψη ότι ακόμη πληρώνουμε τα σπασμένα της οικονομικής κρίσης των τελευταίων χρόνων και τα σπασμένα από την καταδολίευση του πλούτου και των πολιτών, είτε λόγω κακοδιαχείρισης είτε και λόγω ατασθαλιών και άλλων αξιοποιήσιμων πράξεων που οδήγησαν τον τόπο σε τραγικά πρωτόγνωρα καταστάσεις. Ο κύριος παράγοντας που επηρεάζει τις τιμές των ενοικίων και τις τιμές της απόκτησης κατοικίας είναι η μεγάλη ζήτηση που υπάρχει σε κάθε περιοχή σε σχέση με τα προσφερόμενα ακίνητα. Στη Λευκωσία, τη Λεμεσό και την Πάφο, με τη λειτουργία ανώτερων σχολών και πανεπιστημίων, αυξήθηκε πάρα πολύ η ζήτηση διαμερισμάτων προς ενοίκιο. Επίσης, με τη βελτίωση των οικονομικών συνθηκών, τη μείωση της ανεργίας και την παροχή δανείων για απόκτηση κατοικίας άρχισε και στον τομέα αυτό να παρατηρείται αύξηση στη ζήτηση για απόκτηση κατοικίας, που τα προηγούμενα 5-6 χρόνια είχε μειωθεί πάρα πολύ. Οι αυξήσεις στις τιμές θα συγκρατηθούν εφόσον υπάρξει αύξηση στην προσφορά διαθέσιμων διαμερισμάτων και κατοικιών.

Πώς μπορεί το κράτος να παρέμβει για να μειωθούν τα ενοίκια; Θα μπορούσε σε αυτήν τη φάση να παγώσουν τα ενοίκια διά νόμου;

Το κράτος θα μπορούσε να βοηθήσει εφαρμόζοντας διάφορα μέτρα τα οποία θα συμβάλουν στην αύξηση των διαθέσιμων οικιστικών μονάδων και στη μείωση του κόστους κατασκευής. Ένα πρώτο μέτρο είναι η μείωση του χρόνου για έκδοση των απαραίτητων αδειών οικοδομής, ώστε να επιταχυνθεί η ολοκλήρωση της κατασκευής νέων μονάδων. Επίσης, η ενθάρρυνση για κατασκευή οικιστικών μονάδων μικρότερου μεγέθους και μια λελογισμένη αύ-



Ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ Στέλιος Αχνιώτης.

ξηση των συντελεστών δόμησης, αφενός θα βοηθήσουν στην επιθυμητή αύξηση της πυκνότητας των πόλεων και, αφετέρου, το κόστος της γης θα επιμερίζεται σε περισσότερα τετραγωνικά μέτρα, άρα σε περισσότερους αγοραστές, που θα οδηγήσει σε μείωση του κόστους απόκτησης, άρα και των ενοικίων. Δεν νομίζω πως θα μπορούσε να γίνει αποδεκτό ένα διά νόμου παγώμα των ενοικίων και να έχει στην πράξη τα επιθυμητά αποτελέσματα.

Η παροχή επιδομάτων ενοικίου σε περισσότερους ενοικιαστές θα βοηθούσε; Εκφράζεται η άποψη ότι η επιδότηση ενοικίου δυνατόν να απορροφηθεί από τους ιδιοκτήτες χωρίς να επωφεληθούν οι ενοικιαστές.

Η επιδότηση ενοικίου ως μέτρο θεωρώ ότι δεν μπορεί να βελτιώσει την κατάσταση με τις τιμές, αντίθετα, ίσως φέρει πρόσθετες αυξήσεις γιατί θα αυξηθεί η ζήτηση και το κόστος επιδότησης θα επιμεριστεί ως φορολογία στους πολίτες. Ναι, κατά πόσο πιθανότητα θα απορροφηθεί από τους ιδιοκτήτες χωρίς να υπάρξει οποιοδήποτε θετικό αποτέλεσμα ως προς το ύψος των τιμών.

Η κυβέρνηση μελετά παροχή πολεοδομικών και άλλων κινήτρων και χαλαρώσεων στην οικοδομική βιομηχανία για ανέγερση μικρότερων και φθηνότερων διαμερισμάτων στα αστικά κέντρα, ώστε να αυξηθεί η προσφορά και να μειωθούν οι τιμές πώλησης και τα ενοίκια. Συμφωνείτε με αυτό τον σχεδιασμό;

Όπως έχω προαναφέρει, ο κύριος στόχος θα πρέπει να είναι η αύξηση της προσφοράς διαθέσιμων οικιστικών μονάδων, η οποία μπορεί να επιτευχθεί με διάφορους τρόπους. Ως Επιμελητήριο, είμαστε σε στενή συνεργασία με το Υπουργείο Εσωτερικών γι' αυτό το θέμα και ετοιμάζουμε συγκεκριμένη πρόταση εφαρμογής αυτού του μέτρου.

Φταίνει οι πύργοι;

Η αύξηση ενοικίων αρχικά ήταν μεγαλύτερη στη Λεμεσό. Συνέβαλε σε αυτό και πώς η αδειοδότηση - ανέγερση πύργων και άλλων αναπτύξεων στο παραλιακό μέτωπο, νοούμενου ότι αυξήσεις έχουμε πλέον και σε άλλες πόλεις οι οποίες δεν είχαν την ίδια ανάπτυξη;

Εργασία για μέλη του ΕΤΕΚ

Πέραν της ανέγερσης κτηρίων στο πλαίσιο του προγράμματος πολιτογραφίσεων, πώς αξιολογείτε την οικοδομική ανάπτυξη ευρύτερα στην Κύπρο; Τα μέλη του ΕΤΕΚ έχουν πλέον ικανοποιητική πρόσβαση στην αγορά εργασίας μετά την καθήλωση των προηγούμενων χρόνων;

Είναι γεγονός ότι, πέρα από τις αναπτύξεις που προωθήθηκαν ως αποτέλεσμα του προγράμματος πολιτογραφίσεων, η βελτίωση των χρηματοοικονομικών συνθηκών στην Κύπρο βοήθησαν /επέδρασαν στο να αναθερμανθεί ο κατασκευαστικός τομέας ευρύτερα και κατ' επέκταση να δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας και απασχόλησης για τα μέλη του ΕΤΕΚ, είτε αυτά εργάζονται στην παροχή υπηρεσιών / μελετών, είτε στην πλευρά των κατασκευαστών, προμηθευτών κ.λπ. Ωστόσο, σημειώνεται ιδιαίτερα ότι δεν έχει αντισταθμιστεί η απώλεια θέσεων εργασίας που προέκυψε από τις δυσμενείς οικονομικές συνθήκες οι οποίες επικράτησαν στην Κύπρο κατά την τελευταία δεκαετία.

Η ανάπτυξη των τιμών στη Λεμεσό οφείλεται, κυρίως, στην ίδρυση και τη λειτουργία του ΤΕΠΑΚ, στην κάθοδο αρκετών δεκάδων χιλιάδων ξένων για διαμονή και επαγγελματική δραστηριοποίηση, παράγοντες οι οποίοι αυξήσαν δραματικά τη ζήτηση σε οικιστικές μονάδες, διαμερίσματα και κατοικίες. Επίσης, και ως αποτέλεσμα αυτών, αυξήθηκε η εμπορική και άλλη δραστηριότητα στους τομείς της αναψυχής και των καταστημάτων, η οποία επέφερε περισσότερη ζήτηση στο ακίνητο, είτε προς αγορά, είτε προς ενοίκιο, με συνεπακόλουθο την αύξηση των ενοικίων κατά την τελευταία δεκαετία και όχι μόνο.

Η ανάπτυξη στο παραλιακό μέτωπο της Λεμεσού και τα ψηλά κτίρια δεν ήταν καθοριστικοί παράγοντες για την αύξηση των ενοικίων γενικά. Οι αναπτύξεις αυτές είναι κατά κανόνα πολυτελείας και απευθύνονται σε μεγάλα βαλάντια. Πώς τοποθετείται το ΕΤΕΚ στη σύνδεση της οικοδομικής ανάπτυξης με το πρόγραμμα πολιτογραφίσεων και την ανέγερση πύργων; Θα είχαμε αυτήν την ανάπτυξη σε μια κρίσιμη περίοδο χωρίς αυτό το πρόγραμμα;

Το θέμα των πολιτογραφίσεων δεν είναι τεχνικό θέμα και ως ΕΤΕΚ θεωρούμε ότι θα πρέπει να αντιμετωπισθεί με βάση τις κοινωνικές και άλλες παραμέτρους του που ξεφεύγουν από τις αρμοδιότητες του Επιμελητηρίου. Σίγουρα το μέτρο αυτό επέφερε αύξηση του ενδιαφέροντος από ξένους για οικιστικά ακίνητα και έφερε στον τόπο "ζεστό" χρήμα και οικοδομική δραστηριότητα, μάλιστα σε μια περίοδο που ο τόπος είχε ανάγκη από επενδύσεις για την αναθέρμανση της οικονομίας και τη δημιουργία θέσεων εργασίας. Συμφωνά με τα στοιχεία που έδωσε το Υπουργείο Εσωτερικών στη Βουλή των Αντι-

προσώπων, οι αιτήσεις για πολιτογράφηση και απόκτηση διαβατηρίου από ξένους για την περίοδο από τον Μάιο του 2013 μέχρι τον Αύγουστο του 2018 ανήλθαν στις 2.389. Είναι πάρα πολύ σημαντικό, όμως, σε κάθε τι που κάνουμε να υπάρχουν καλές προγραμματισμός και ισορροπία, αλλιώς ενδέχεται να βρεθούμε μπροστά σε ανεπανόρθωτες καταστάσεις.

Πλατεία Ελευθερίας, mall

Συμφωνείτε με την πρόταση απόφαση του δημοτικού συμβουλίου Λευκωσίας για απόγερση της διακίνησης αυτοκινήτων στην πλατεία Ελευθερίας; Πρέπει να επεκταθούν οι πεζοδρομώσεις στα αστικά κέντρα ή είναι παντού απαραίτητο το αυτοκίνητο;

Το Επιμελητήριο σταθερά υποστηρίζει και υποστηρίζει την απαγόρευση της κυκλοφορίας στη γέφυρα της πλατείας Ελευθερίας, εξαιρουμένων των περιπτώσεων έκτακτης ανάγκης. Θα πρέπει ο χώρος εκείνος να λειτουργήσει ως χώρος ελεύθερης διακίνησης για τους πεζούς, και αναψυχής θα έλεγα, σε συνδυασμό με τα υπόλοιπα τμήματα του έργου που βρίσκονται στο χαμηλότερο επίπεδο, αυτό της τάφρου (κήπος). Είμαστε υπέρ της επέκτασης των πεζοδρομήσεων στην παλιά πόλη και όχι μόνο. Με το μέτρο αυτό στα μεγάλα αστικά κέντρα, ιδιαίτερα στον παραδοσιακό πυρήνα των πόλεων μας, θα μπορούσαν οι πολίτες αλλά και οι επισκέπτες να απολαύσουν πραγματικά την πόλη τους. Τα ιδιωτικά αυτοκίνητα θα πρέπει να κρατηθούν εκτός των περιοχών αυτών, αυτό επιβάλλει η εφαρμογή βιωσιμής κινητικότητας.

Θα μπορούσε, πιστεύετε, η νέα πλατεία Ελευθερίας να αποτελέσει σημείο αναφοράς για την πρωτεύουσα;

Η πλατεία Ελευθερίας αποτελεί το καρμβικό σημείο σύνδεσης της παλιάς με τη νέα πόλη. Με τη θέσπιση της, την ιστορία της ως χώρου, αλλά και με τον νέο ιδιαίτερο σχεδιασμό και την αρχιτεκτονική της, η πλατεία ήδη αποτελεί ένα ξεχωριστό σημείο αναφοράς και έτσι πιστεύω ότι θα λειτουργήσει και κατά τα επόμενα χρόνια. Σημειώνω ιδιαίτερα την ανάγκη για προστασία του χώρου από κάθε είδους βανδαλισμό, προκειμένου να μπορεί να επιτελέσει τον σκοπό του. Ποια η θέση του ΕΤΕΚ για την αύξηση του αριθμού των μεγάλων εμπορικών κέντρων (mall); Πώς θα επηρεαστούν οι πυρήνες των αστικών κέντρων;

Η λειτουργία των μεγάλων εμπορικών κέντρων (malls) αναντίλεκτα έχει επηρεάσει τους πυρήνες των αστικών κέντρων. Παρατηρούμε μια διαφοροποίηση πλέον στη χρήση των αστικών κέντρων, με την έννοια ότι ο κόσμος θα πάει για τον περίπατό του, τα ψώνια του, επίσκεψη σε χώρους αναψυχής, πολιτισμού και παράδοσης κ.λπ. άρα εκεί που χρειάζεται είναι να προσφέρουμε στον κόσμο που ήρθε, φιλόξενο και ευπρεπισμένο περιβάλλον. Με λιγότερα αυτοκίνητα, καυσάριο, θόρυβο και με περισσότερο πράσινο, κατάλληλη αστική επίπλωση, τοποθέτηση και άλλα που θα προσφέρουν ένα ευχάριστο περιβάλλον αστικού χώρου.



Οι δήμοι ως πολεοδομικές αρχές

Η κυβέρνηση προωθεί, στο πλαίσιο της μεταρρύθμισης στην τοπική αυτοδιοίκηση, τη μετατροπή των δήμων που θα απομεινούν μετά τις συνενώσεις (15-16) σε "πλήρεις αδειοδοτικές αρχές", ώστε να εκδίδουν και τις πολεοδομικές άδειες και τις άδειες οικοδομής. Συμφωνείτε με αυτήν την πρόθεση;

Η θέση του Επιμελητηρίου είναι ότι οι αδειοδοτικές αρχές θα πρέπει να μειωθούν δραστη. Μάλιστα, υποστηρίζαμε τη λειτουργία ενιαίων αρχών

ελέγχου ανάπτυξης, τη συγχώνευση των απαραίτητων αδειών - εγκρίσεων, όπως και την απλοποίηση των διαδικασιών, καθώς το υφιστάμενο πολυκερματισμένο σύστημα έχει ουσιαστικά καταστεί τροχόπέδη με τις χρονολογίες και δαιδαλώδεις διαδικασίες. Η θέση μας είναι ότι ο έλεγχος των αιτήσεων και η αδειοδότηση θα πρέπει να διεκπεραιώνονται σε τεχνολογικό επίπεδο, αφού τόσο οι πολεοδομικοί και χωροταξικοί σχεδιασμοί όπως

και το κανονιστικό νομοθετικό πλαίσιο, που άπτονται της πολιτικής του κράτους, θα έχουν εκπονηθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες και θα είναι ήδη εγκεκριμένα και καθορισμένα. Μόνο οι εξαιρέσεις / παρεκκλίσεις από αυτό το πλαίσιο θα έχει έννοια να εξετάζονται, σε πρώτο στάδιο τεχνολογικά και στη συνέχεια η απόφαση να λαμβάνεται σε άλλο επίπεδο το οποίο μπορεί να είναι πέραν του καθαρά τεχνολογικού.

ΠΟΛΙΤΗΣ

Δευ, 17 Δεκέμβριος 2018, p.29

Αποδεκτικότητα: 17/12/2018

