

Ανασφάλεια και επιφυλακτικότητα για απόκτηση κατοικίας

Του
Γιάννη Κακαρή

Το στεγαστικό αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα για τις νέες οικογένειες, καθώς οι αυξήσεις των τιμών στα κατασκευαστικά υλικά καθιστούν πλέον άπιαστο όνειρο την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας.

Την ίδια ώρα, ο συνδυασμός του πληθωρισμού, που ανήλθε στο 10%, μαζί με τις αυξήσεις που ξεκίνησαν από την πανδημία του κορονοϊού και κορυφώνονται με τον πόλεμο στην Ουκρανία, φτάνοντας μέχρι και το 30%, αποτελούν ένα «εκρηκτικό μείγμα».

Ουσιαστικά μειώνουν τη δυνατότητα ανταπόκρισης στο οικονομικό ζήτημα κατά 40% σε σχέση με την περίοδο που προηγήθηκε της πανδημίας.

Ζαλίζουν οι αυξήσεις στα υλικά

Σύμφωνα με πρόσφατα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου, οι αυξημένες τιμές στα υλικά οικοδομής έγιναν μόνιμες στην αγορά και ήδη ξεκίνησε νέο τσουνάμι με αυξήσεις μέχρι 30%.

Ο Δείκτης Τιμών Κατασκευαστικών Υλικών ανήλθε τον Αύγουστο στις 134,34 μονάδες (με βάση 2015=100). Δηλαδή οι τιμές έχουν αυξηθεί σε ποσοστό 34,3% σε σύγκριση με το 2015, κυρίως λόγω των ανατιμήσεων κατά τους τελευταίους μήνες. Αναφέρεται επίσης ότι «σε σύγκριση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους, ο δείκτης κατέγραψε αύξηση 16,7%».

Ενδεικτικές είναι οι αυξήσεις στα ακόλουθα υλικά: •Έτοιμο σκυρόδεμα 11,8%, •Τούβλα 32,9%, •Κεραμικά είδη 25,9%, •Σοβάδες, κόλλες για πλακάκια και αρμοστοίκοι 12,3%, •Γυψοσανίδες, τσιμεντοσανίδες και τσιμεντοσωλήνες 17,5%, •Πόρτες και παράθυρα από ξύλο 20,6%, •Πόρτες και παράθυρα από PVC 55%, •Είδη από πλαστικό 31,5%, •Προϊόντα από αλουμίνιο και άλλα μέταλλα 22,6%, •Προϊόντα από ξύλο 15,2% και •Ερμάρια και πάγκοι 12,8%.

Σπίτια σε μέγεθος διαμερίσματος

Ως εκ τούτου, οι επιλογές των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων που δεν μπορούν να αντεπεξέλθουν στις νέες τιμές των κατοικιών περιορίζονται ακόμα περισσότερο. Αναγκάζονται να μένουν με τους γονείς/πεθερικά, να αγοράσουν διαμέρισμα ή να μένουν στο ενοίκιο. Σε περίπτωση που υπάρχει η απαιτούμενη γη, τότε το εμβαδόν της οικίας πολλές φορές μπορεί να είναι ίσο με ενός διαμερίσματος.

Στο διαδίκτυο παρατηρείται όλο και πιο συχνά το φαινόμενο όπου εταιρείες ανάπτυξης γης (ντιβέλοπερς) πουλούν κατοικίες των 125-130 τετραγωνικών, με την έκταση της γης να κινείται πολύ πιο κάτω από την έκταση που συνήθως έχει το μισό οικόπεδο.

Όλα τούτα έχουν φέρει σε δύσκολη κατάσταση και τον κλάδο των κατασκευών.

Έντονη ανασφάλεια

Η «Χαραυγή» επικοινωνήσε με τον πρό-

εδρο του Συνδέσμου Εργολάβων Κύπρου, Στέλιο Γαβριήλ, ο οποίος σημειώνει ότι εδώ και έξι μήνες φαίνεται να υπάρχει στασιμότητα στην έναρξη κατασκευής σπιτιών, γιατί υπάρχει έντονη ανασφάλεια και επιφυλακτικότητα.

Όπως εξήγησε, ο κόσμος βγάζει τα αρχιτεκτονικά σχέδια, παίρνει τις απαραίτητες άδειες και βγαίνει σε προσφορές. Ακολούθως μένει σε στάση αναμονής, αφού προσπαθεί να εξασφαλίσει νέα δανειοδότηση λόγω των μεγάλων αυξήσεων στα κατασκευαστικά υλικά. Κάποιοι κάνουν και αλλαγές στα σχέδια, ώστε να μειωθούν τα τετραγωνικά του σπιτιού για να μπορέσουν να αντεπεξέλθουν οικονομικά.

Για τις αυξήσεις και πώς αντιμετωπίζονται, ανέφερε ότι στα ιδιωτικά έργα υπάρχει αύξηση 25-30% στο κόστος, ανάλογα με το πότε ξεκίνησε ένα έργο και τότε θα ολοκληρωθεί. Σε πολλές εργασίες, όπως αλουμίνια και πελεκανικά, συνήθως γίνεται μια συμφωνία για να επωμιστούν από κοινού ο εργοδότης και ο εργολάβος το επιπρόσθετο κόστος.

Οι εργολάβοι ζητούν ρυθμίσεις για έργα του Δημοσίου

Σε ό,τι αφορά τα έργα του Δημοσίου, επεσήμανε ότι υπάρχει μια φόρμουλα η οποία καλύπτει το μπιετόν, τον οπλισμό, τα καύσιμα και τα εργατικά, ωστόσο, όπως υπέδειξε ο κ. Γαβριήλ, το ποσοστό που δίνεται δεν είναι αρκετό για να καλύψει τις αυξήσεις για τις συμβάσεις που υπογράφηκαν το 2020-2021. Για τα έργα που ξεκίνησαν το 2022 οι εργολάβοι έχουν συνυπολογίσει τις αυξήσεις στις προσφορές που κατέθεσαν.

Το πρόβλημα, επεσήμανε, είναι πολύ μεγάλο στα έργα που ξεκίνησαν μέχρι τον Ιούνιο του 2021, καθώς οι αυξήσεις είναι κατά πολύ μεγαλύτερες από αυτές που καλύπτει το συμβόλαιο. Η διαφορά που καλείται να καλύψει ο ίδιος ο εργολάβος είναι 10-15%, γι' αυτό οι εργολάβοι ζήτησαν από την Κεντρική Επιτροπή Αλλαγών και Απαιτήσεων του Γενικού Λογιστηρίου να δοθεί σε όλες τις αναθέτουσες Αρχές εντολή όπως εξετάσουν τα έργα κατά περίπτωση. Όπου δικαιολογείται αύξηση που δεν καλύπτεται από το συμβόλαιο, να καλυφτεί από το Δημόσιο.

Παρά τις πολλές επιστολές που έστειλαν όμως, ακόμη δεν πήραν καμία απάντηση.

Να μην οδηγηθούμε σε καταστροφικές πρακτικές της κρίσης

Ο κ. Γαβριήλ εξέφρασε την ανησυχία του για το ενδεχόμενο να οδηγηθούμε σε πρακτικές που οδήγησαν πολλές εταιρείες σε καταστροφή.

Όπως είπε, η ανησυχία μας είναι να μην οδηγήσει το ίδιο το Δημόσιο στα φαινόμενα του 2010-2015. Εξηγώντας, ανέφερε ότι οι εργολάβοι αναγκάζονται να «χτυπήσουν» τις προσφορές σε πιο χαμηλές τιμές, για να τις κερδίσουν, και να πάρουν την προκαταβολή για να καλύψουν τις ανάγκες των υφιστάμενων έργων.

Ξεκαθάρισε ωστόσο ότι μέχρι σήμερα φαί-



Οι τιμές έχουν αυξηθεί σε ποσοστό 34,3% σε σύγκριση με το 2015, κυρίως λόγω των ανατιμήσεων κατά τους τελευταίους μήνες

Πολλά νέα ζευγάρια μένουν στα σχέδια προσπαθώντας να πάρουν αυξημένο δάνειο ή μειώνοντας τα τετραγωνικά μέτρα του σπιτιού τους, ακόμα και σε μέγεθος διαμερίσματος

Μεγάλο το πρόβλημα των εργολάβων με συμβάσεις του 2020-2021, αφού η αύξηση του κόστους είναι τεράστια και το κράτος δεν απαντά στο αίτημά τους για ρύθμιση, τουλάχιστον όσον αφορά έργα του Δημοσίου

Η αδράνεια του ΚΟΑΓ δεν του επιτρέπει να σταθεί ανάχωμα στις τιμές που καλπάζουν και να δώσει βοήθεια στα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα

νεται να μην υπάρχει πρόβλημα ρευστότητας στις επιχειρήσεις και ζήτησε από το Γενικό Λογιστήριο «να δει το αίτημά μας πριν να έχουμε αρνητικές περιπτώσεις».

Εκτίμησε ότι η κατάσταση που έχει δημιουργηθεί θα οδηγήσει περισσότερο κόσμο (κυρίως με χαμηλά εισοδήματα) στα διαμερίσματα, ενώ φαίνεται να υπάρχει τάση για πιο μικρές οικιστικές μονάδες.

Επίσης, ενδεχομένως στο μέλλον να μειωθούν και τα τετραγωνικά που βάζει ως όριο το κτηματολόγιο, για να μπορέσουν οι πολίτες να αποκτήσουν στέγη. Δηλαδή, αντί ένα διαμέρισμα 2 υπνοδωματίων να πρέπει να είναι 75 τ.μ., να μειωθούν σε 65 τ.μ.

ΕΤΕΚ: Ακόμη πιο δύσκολη η ιδιοκατοίκηση

Μιλήσαμε και με τον πρόεδρο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων και γενικό ταμία του ΕΤΕΚ, Χρίστο Χριστοδούλου.

Ο κ. Χριστοδούλου επιβεβαίωσε ότι παρατηρείται μείωση στην έναρξη έργων και μια ανασφάλεια εκ μέρους των πελατών αν μπορούν να προχωρήσουν στην ανέγερση κατοικίας, αφού υπάρχει αβεβαιότητα κατά πόσο φτάσαμε στο μάξιμουμ των αυξήσεων, και πρόσθεσε ότι ξεκινά να γίνεται ακόμη πιο δύσκολη η ιδιοκατοίκηση και η αγορά οικοπέδων για ανέγερση σπιτιών. «Αυτή η συνθήκη της κυπριακής κοινωνίας άρχισε να εξασθενεί. Πλέον θα αγοράζονται σπίτια από ντιβέλοπερς με πιο μικρό εμβαδό γης και σπιτιών», σημείωσε.

Επεσήμανε ακόμη ότι πρέπει να αντιμετωπιστεί η γραφειοκρατία και να γίνουν πιο γρήγορες οι διαδικασίες έκδοσης αδειών.

Αισθητή η απουσία του ΚΟΑΓ

Μέσα σε αυτές τις συνθήκες γίνεται αντιληπτό πόσο χρειάζεται ο ΚΟΑΓ, για να σταθεί ανάχωμα στις τιμές που καλπάζουν και να δώσει βοήθεια στα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα. Οποίο φανερώνεται ότι εδώ και σχεδόν μια δεκαετία (2013-2021) υποβαθμίστηκε ο ρόλος του, καθώς έχει παραδώσει στην κοινωνία μόλις μερικές δεκάδες οικιστικές μονάδες. Αρκεί απλά να γίνει μια σύγκριση με τη δεκαετία Τάσσου Παπαδόπουλου και Δημήτρη Χριστόφια (2003-2013), όπου ο Οργανισμός παρέδωσε περίπου 1.500 μονάδες.

Αν υπολογίσουμε ότι ετήσια το παραγόμενο προϊόν ανά το παγκύπριο είναι περίπου 3.000, τότε για να έχει σημαντική παρέμβαση στις τιμές της αγοράς πρέπει ο ΚΟΑΓ να παραδίδει περισσότερες μονάδες το χρόνο.

Στα θετικά καταγράφεται το γεγονός ότι ο Οργανισμός ξεκίνησε σιγά-σιγά να παίρνει μπρος, αλλά φαίνεται ότι για ακόμη μια φορά οι πολιτικές της παρούσας κυβέρνησης δεν τον αφήνουν να ασκήσει ικανοποιητικά το ρόλο του. Μεταξύ άλλων, υπάρχουν υπάλληλοι της τεχνικής υπηρεσίας του που είναι αποσπασμένοι σε άλλες κυβερνητικές υπηρεσίες, ενώ υπάρχουν και άλλες θέσεις στο οργανόγραμμα που είναι κενές.