

1. ΤΙΜΕΣ ΦΩΤΙΑ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Μέσο: ΠΟΛΙΤΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 16/02/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 16/02/2022

Σελίδα: 1



ΑΚΟΜΑ ΠΙΟ ΒΑΘΙΑ ΤΟ ΧΕΡΙ ΣΤΗΝ ΤΣΕΠΗ ΓΙΑ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗΣ ΣΤΕΓΗΣ

Εκτοξεύονται στα ύψη οι τιμές των ακινήτων

- Η συζήτηση για τον μειωμένο ΦΠΑ 5% διεξάγεται σε μια περίοδο αυξητικών τάσεων στην κυπριακή αγορά πρώτης κατοικίας, λόγω αυξημένης ζήτησης και αυξημένου κόστους κατασκευής
- Ο Σύνδεσμος Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου υπολογίζει σε 2.650 ευρώ ανά τ.μ. δομήσιμου εμβαδού το μέσο παγκύπριο κόστος αγοράς ετοιμοπαράδοτης οικιστικής μονάδας (κατοικία ή διαμέρισμα)
- Με ΦΠΑ στο 19% και κόστος υλικών αυξημένο κατά 18%, αλλάζουν δραματικά οι προδιαγραφές μιας νεόδμητης πρώτης κατοικίας που μπορεί να αποκτήσει το μέσο νοικοκυριό της Κύπρου



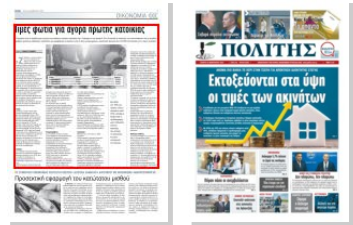
ΣΕΛ. 7

1. ΤΙΜΕΣ ΦΩΤΙΑ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Μέσο: ΠΟΛΙΤΗΣ

Ημ. Έκδοσης: . . . 16/02/2022 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 16/02/2022

Σελίδα: 7



Τιμές φωτιά για αγορά πρώτης κατοικίας

Η Λεμεσός είναι η ακριβότερη περιοχή για απόκτηση πρώτης κατοικίας και η Λάρνακα η πιο προσιτή. Στη Λευκωσία η ανάπτυξη των πανεπιστημίων και ο μεγάλος αριθμός φοιτητών καθιστούν περιζήτητα και ακριβότερα τα ακίνητα ενός ή δύο υπνοδωματίων. Αναλυτικά στοιχεία από το **ΕΤΕΚ** στη Βουλή για τις τιμές πώλησης

ΓΡΑΦΕΙ: ΓΙΑΝΝΗΣ ΣΕΪΤΑΝΙΔΗΣ

«**Ζ**αλίζουν» οι τιμές πώλησης των νέων κατοικιών το 2021 με την τάση να είναι ανοδική τόσο λόγω της αυξημένης ζήτησης (ειδικά για τα διαμερίσματα) όσο και λόγω των ανατιμήσεων στο κόστος των κατασκευαστικών υλικών. Τα στοιχεία, προερχόμενα από το Κτηματολόγιο, που διαβίβασε το **ΕΤΕΚ** στην κοινοβουλευτική Επιτροπή Οικονομικών στο πλαίσιο της συζήτησης για την επιβολή μειωμένου ΦΠΑ 5% για την απόκτηση πρώτης κατοικίας ενισχύουν την επιχειρηματολογία υπέρ της θέσης ότι ένας περιορισμός του πεδίου εφαρμογής του μειωμένου ΦΠΑ (για τα πρώτα 140 τ.μ. ακινήτου έκτασης έως 200 τ.μ.) θα πλήξει την ικανότητα της μεσαίας τάξης να αποκτήσει ιδιόκτητη πρώτη κατοικία. Με ΦΠΑ στο 19% και κόστος υλικών αυξημένο κατά 18%, αλλάζουν δραματικά οι προδιαγραφές μιας νεόδμητης πρώτης κατοικίας που μπορεί να αποκτήσει το μέσο νοικοκυριό της Κύπρου.

Οι τιμές

Συνοπτικά, το 2021 η μέση αξία πώλησης διαμερίσματος, ανά τ.μ.:
● με ένα υπνοδωμάτιο ήταν 2.720 ευρώ στη Λευκωσία, 2.253 ευρώ στη Λάρνακα και 3.257 ευρώ στη Λεμεσό,
● με δύο υπνοδωμάτια ήταν 2.631 ευρώ στη Λευκωσία, 2.707 στη Λάρνακα, 2.972 ευρώ στη Λεμεσό, και
● με τρία υπνοδωμάτια ήταν 2.456 ευρώ στη Λευκωσία, 2.329 ευρώ στη Λάρνακα και 3.027 ευρώ στη Λεμεσό. Οι παραπάνω τιμές επιβεβαιώνουν ότι η Λεμεσός είναι η ακριβότερη περιοχή για απόκτηση πρώτης κατοικίας και η Λάρνακα η πιο προσιτή. Στη Λευκωσία η ανάπτυξη των πανεπιστημίων και ο μεγάλος αριθμός φοιτητών καθιστούν περιζήτητα και ακριβότερα τα ακίνητα ενός ή δύο υπνοδωματίων.

Το κόστος

Σε ό,τι αφορά το κατασκευαστικό κόστος από τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας προκύπτει ότι το 2019, πριν την έναρξη της πανδημίας, το κατασκευαστικό κόστος για τις μονοκατοικίες ανέρχεται σε 1.235 ευρώ το τ.μ.

Το **ΕΤΕΚ** σημειώνει ότι το κόστος αυτό πρέπει να προσαρμοστεί στα σημερινά



ΤΥΠΟΣ	ΛΕΥΚΩΣΙΑ	ΛΑΡΝΑΚΑ	ΛΕΜΕΣΟΣ
1 ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΟ	€2.720	€2.253	€3.257
2 ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ	€2.631	€2.207	€2.972
3 ΥΠΝΟΔΩΜΑΤΙΑ	€2.456	€2.329	€3.027

δεδομένα και συνεπώς θα πρέπει να συνυπολογιστεί η αύξηση της τάξης του 18% που αφορά την αύξηση στον εγχώριο δείκτη τιμών παραγωγού (υλικά, εργατικά και ενέργεια) (έτος 2019 vs 2022).

Στο σημείωμα προς τη Βουλή σημειώνεται ότι συνυπολογίζοντας και τις σχετικά πρόσφατες απαιτήσεις (από το 2020), όπως οι κατοικίες να είναι σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας, το μέσο κατασκευαστικό κόστος για μία τυπική μονοκατοικία διαμορφώνεται στα 1.700 ευρώ ανά τ.μ. (δομήσιμου εμβαδόν) κάτι που επιβεβαιώνεται και από επαγγελματίες της αγοράς. Το μέσο κατασκευαστικό κόστος για ένα τυπικό διαμέρισμα εκτιμάται πως είναι ελαφρώς χαμηλότερο.

Ετοιμοπαράδοτα

Σε ό,τι αφορά το κόστος αγοράς ετοιμοπαράδοτης οικιστικής μονάδας (κατοικία ή διαμέρισμα) με βάση ανάλυση πρόσφατων πωλήσεων διαμερισμάτων (που είναι κατατεθειμένα τα πωλητήρια έγγραφα στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας) που διεξήγαγε ο Σύνδεσμος Επιστημόνων Εκτιμητών Ακινήτων Κύπρου, προκύπτει ότι ο μέσος όρος τιμής πώλησης είναι στα 2.650 ευρώ ανά τ.μ. δομήσιμου εμβαδού. Συγκεκριμένα, χρησιμοποιήθηκαν 102 πωλήσεις στη Λευκωσία, 94 πωλήσεις στη Λάρνακα και 60 πωλήσεις στη Λεμεσό, ενώ η πώλη της Πάφου και οι δήμοι της ελεύθερης επαρχίας Αμμοχώστου λόγω

του πολύ μικρού αριθμού αγοραπωλητηρίων για καινούργια, δεν ελήφθησαν υπόψη.

Υπάρχουν διαφοροποιήσεις στην τιμή αγοράς ανά τ.μ. ανάλογα με την επαρχία, αλλά δεν αξιολογούνται ως σημαντικές.

Το **ΕΤΕΚ** εκτιμά ότι λαμβάνοντας υπόψη τις αυξήσεις στον δείκτη τιμών παραγωγού, ο οποίος επηρέασε το κατασκευαστικό κόστος και συνεπακόλουθα την αξία αγοράς, η αξία αγοράς της τάξης των 2.650 ευρώ ανά τ.μ. που προαναφέρεται μπορεί να θεωρηθεί ως μια καλή ένδειξη για τον μέσο όρο αγοράς ετοιμοπαράδοτης κατοικίας/διαμερίσματος συνυπολογίζοντας ένα λογικό και μέσο κόστος γης, έξοδα αδειοδότησης καθώς και ένα εύλογο επιχειρηματικό κέρδος.

Η πρόταση

Με βάση όλα τα πιο πάνω το **ΕΤΕΚ** εισηγείται:
(α) Να εισαχθεί ξεχωριστή κατηγορία και όριο για μονοκατοικία και για διαμέρισμα. Σε ό,τι αφορά τη μονοκατοικία να υπόκεινται σε μειωμένο ΦΠΑ τα πρώτα 200 τ.μ. εφόσον η κατοικία δεν υπερβαίνει τα 275 τ.μ. δομήσιμου εμβαδού. Σε ό,τι αφορά τα διαμερίσματα η πρόταση είναι να υπόκεινται σε μειωμένο ΦΠΑ τα πρώτα 140 τ.μ. δομήσιμου εμβαδού και 200 τ.μ. δομήσιμου εμβαδού. Με βάση την ισχύουσα νομοθεσία στις περιπτώσεις πολυτεκνών οικογενειών, το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας επαυξάνεται τόσο στην περίπτωση

ανέγερσης, όσο και στην περίπτωση παράδοσης κατοικίας/διαμερίσματος για κάθε επιπρόσθετο τέκνο πέραν των τριών τέκνων κατά δεκαπέντε (15) τετραγωνικά μέτρα».

(β) Να εισαχθεί κριτήριο που να αφορά το κόστος κατασκευής. Ειδικότερα να καθοριστεί πως μειωμένος ΦΠΑ θα επιβάλλεται μόνο για το κόστος κατασκευής το οποίο δεν υπερβαίνει τα 1.700 ευρώ ανά τ.μ. (δομήσιμου εμβαδού) για ανέγερση κατοικίας ή για την αξία αγοράς ετοιμοπαράδοτης κατοικίας που δεν υπερβαίνει τα 2.650 ευρώ ανά τ.μ. (δομήσιμου εμβαδού) (περιλαμβάνει και την αγορά της γης). Νοείται ότι για κόστος κατασκευής άνω των 1.700 ευρώ ανά τ.μ. η αξία αγοράς άνω των 2.650 ευρώ ανά τ.μ. επιβάλλεται κανονικός συντελεστής ΦΠΑ. Με αυτό το τρόπο καθορίζεται έμμεσα μέγιστο ποσό οικονομικής ελάφρυνσης λόγω μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ.

(γ) Εφόσον η κατοικία είναι εντός των πιο πάνω αναφερόμενων ορίων να υπόκεινται σε μειωμένο ΦΠΑ και οι εργασίες ανακαίνισης (δομοστατικές-ενεργειακές-αισθητικές), καθώς και εργασίες προσηλομετατροπών και επεκτάσεων.

(δ) Να καθοριστούν μεταβατικές διατάξεις και η τροποποίηση της νομοθεσίας να ισχύει σε 12 μήνες. Επίσης στις περιπτώσεις υποβολής αίτησης για πολεοδομική ή οικοδομική άδεια ή υπάρχει πολεοδομική άδεια προγενέστερα της δημοσίευσής ή της ημερομηνίας έναρξης εφαρμογής του νέου καθεστώτος να εφαρμόζεται το αμέσως προηγούμενο νομικό καθεστώς.

Πολιτικές ευθύνες

Σε πολιτικό επίπεδο συνεχίστηκε και χθες η αντιπαράθεση (μέσω ανακοινώσεων και δηλώσεων) για το πως φτάσαμε στον περιορισμό του πεδίου εφαρμογής του μειωμένου ΦΠΑ και αναζητείται μια λύση που θα μπορεί να γίνει αποδεκτή από τις υπηρεσίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. «Καλούμαστε αυτή τη στιγμή με κάποιες υποδείξεις να αλλάξουμε τη νομοθεσία (...) θα προσπαθήσουμε να εφαρμόσουμε μια νομοθεσία η οποία θα γίνει δεκτή από την ΕΕ και θα καλύπτει όσο το δυνατόν περισσότερους συμπατριώτες μας», δήλωσε χθες ο υπουργός Οικονομικών Κωνσταντίνος Πετρίδης.

Με ΦΠΑ στο 19% και κόστος υλικών αυξημένο κατά 18%, αλλάζουν δραματικά οι προδιαγραφές μιας νεόδμητης πρώτης κατοικίας που μπορεί να αποκτήσει το μέσο νοικοκυριό της Κύπρου