



ΘΕΜΑ

Περίπου 38.000 ευρώ περισσότερο καλείται να πληρώσει όποιος θα χτίσει σήμερα το σπίτι του, σε σύγκριση με το 2019. Σύμφωνα με τον κ. Λοϊζου, το κόστος κατασκευής ενός σπιτιού σήμερα, σε σχέση με το 2019 «με σδροούς υπολογισμούς θα λέγαμε πως συνολικά έχει αυξηθεί πάνω από 15-25% μέχρι στιγμής και ενδεχομένως να αυξηθεί ακόμα περισσότερο τους επόμενους μήνες. Σε σχέση με τα υλικά οικοδομής, ενδεικτικά να αναφέρουμε πως ο μέσος όρος του Δείκτη κατασκευαστικών υλικών του 2019 ήταν στο 101,40 και τον Μάιο του 2022 ανήλθε στο 133,06. Ιδιαίτερη αύξηση παρουσιάζουν οι τιμές των τούβλων, αφού από 73,40 ο Δείκτης ανέβηκε στο 130,27, τα θερμομονωτικά υλικά από 94,79 σε 129,50, οι πόρτες και παράθυρα από PVC από 106,01 σε 167,84, ο σίδηρος οικοδομής από 115,50 σε 226,86. Από την άλλη το εργατικό κόστος έχει αυξηθεί κατά 10%. Αν σ' αυτές τις αυξήσεις προστεθεί και το αυξημένο κόστος ενέργειας και καυσίμων, αναλαμβάνετε πως το συνολικό κόστος κατασκευής αυξάνεται σημαντικά από €1.350 περίπου το τετραγωνικό μέτρο όπως το υπολογίζαμε παραδοσιακά σε €1.600 το τ.μ. Άρα αν το κόστος κατασκευής για ένα σπίτι των 150 τ.μ. ήταν το 2019 €202.500, σήμερα είναι €240.000 περίπου».

ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΜΙΑΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ 150 Τ.Μ.

2019	2022
€202.500	€240.000

ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΤΟΥ ΔΕΙΚΤΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΥΛΙΚΩΝ

Μ. Ο. ΔΕΙΚΤΗ ΥΛΙΚΩΝ	2019	2022
ΤΟΥΒΛΑ	73,40	130,27
ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΤΙΚΑ ΥΛΙΚΑ	94,79	129,50
ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ PVC	106,01	167,84
ΣΙΔΗΡΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ	115,50	226,86



Τι συμβαίνει, ωστόσο, με την αποπληρωμή και την αύξηση του κόστους ενός στεγαστικού δανείου σήμερα, σε σύγκριση με το 2019; «Αρχικά να αναφέρουμε πως οι δανειολήπτες έχουν την επιλογή δανείου με σταθερό αντί κυμαινόμενο επιτόκιο. Άρα, όσοι έκαναν αυτήν την επιλογή δεν πρόκειται να επηρεαστούν από τις επερχόμενες αυξήσεις των επιτοκίων. Ωστόσο, μόνο ένα μικρό ποσοστό των δανειοληπτών επιλέγει σταθερό επιτόκιο, πρώτο γιατί τα τελευταία χρόνια ήταν ψηλότερο από το κυμαινόμενο και δεύτερο επειδή ως λαός είμαστε αρκετά καιροσκόποι. Όσον αφορά τα στεγαστικά δάνεια με κυμαινόμενο επιτόκιο, ακόμα το κόστος τους είναι χαμηλότερο σε σχέση με το 2019. Σύμφωνα με στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, τον Μάιο του 2019 το επιτόκιο για στεγαστικό δάνειο διάρκειας άνω των πέντε ετών ήταν στο 2,43% ενώ τον Μάιο του 2022 είναι ακόμα στο 2,06%. Αναμένεται βέβαια πως τους επόμενους



μήνες θα αυξηθούν τα επιτόκια και εκεί θα διαφανεί και η αύξηση στο κόστος του χρήματος».

Ένα παράδειγμα που μας παρουσιάζει ο κ. Λοϊζου, είναι το εξής:

«Για ένα δάνειο ή υπόλοιπο δανείου €100.000 με επιτόκιο 2,06% όπως είναι σήμερα και αποπληρωμή σε 25 χρόνια, η μηνιαία δόση είναι 427 ευρώ και το συνολικό πληρωτέο ποσό €128.000 ευρώ. Αν με τα ίδια δεδομένα το επιτόκιο αυξηθεί σε 3,5% η μηνιαία δόση θα είναι €500 και το συνολικό πληρωτέο ποσό €150.000. Άρα η διαφορά είναι αισθητή. Ως WiRE, από τις αρχές του 2021 είχαμε ετοιμάσει τον Δείκτη Οικονομικής Ευχέρειας και προειδοποιούσαμε πως το κόστος του χρήματος μόνο ανοδικά μπορεί να κινηθεί, άρα, ειδικά τα νέα ζευγάρια θα πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικά όταν αποφασίζουν να αποκτήσουν ακίνητο. Και τότε δεν υπολογίζαμε καν την τεράστια αύξηση του πληθωρισμού, άρα, εκτιμούμε

πως αρκετοί δανειολήπτες θα βρεθούν σε δύσκολη θέση τα επόμενα χρόνια».

Ερωτηθείς για το αν μειώθηκαν τα στεγαστικά δάνεια το τελευταίο διάστημα ή συνεχίζουν να δανείζονται κανονικά οι καταναλωτές παρά τις αυξήσεις, απαντά ότι με βάση τα τελευταία στοιχεία της Κεντρικής Τράπεζας, τα νέα στεγαστικά δάνεια τους πρώτους πέντε μήνες του 2022 ανήλθαν σχεδόν στα €600 εκατ. ευρώ. «Το αντίστοιχο ποσό πέρασιν την ίδια περίοδο ήταν €406 εκατ. ευρώ και το 2019 ήταν €389 εκατ. ευρώ. Άρα, για τους πρώτους μήνες του έτους η ζήτηση (και η προσφορά) για στεγαστικά δάνεια ήταν αυξημένη. Ωστόσο, εκτιμούμε πως οι επιπτώσεις του πληθωρισμού και της αβεβαιότητας που δημιουργήσε ο πόλεμος στην Ουκρανία είναι τους επόμενους μήνες που θα ωριμάσουν και θα υπάρξει μία ύφεση στη ζήτηση».

ΖΗΤΟΥΝ ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΧΡΗΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΑ ΣΥΜΦΩΝΗΜΕΝΑ

Ένα ερώτημα που αιωρείται είναι τι κάνω όταν ο εργολάβος ζητά περισσότερα χρήματα από τα συμφωνημένα, για την ολοκλήρωση του σπιτιού. Ο κ. Λοϊζου σημειώνει ότι η «κάθε περίπτωση είναι διαφορετική. Εξαρτάται τι περιλαμβάνει η γραπτή συμφωνία μεταξύ των εμπλεκόμενων. Γι' αυτό είναι σημαντικό τέτοιου είδους συμφωνίες να γίνονται με την επαγγελματική συμβουλή ειδικών και δικηγόρων, ώστε στην πορεία να μην προκύπτουν τέτοιου είδους ζητήματα. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει κάποια γραπτή ή επίσημη συμφωνία, είναι καλά ο αγοραστής να ζητήσει σχετική νομική συμβουλή».

Σε ό,τι αφορά καταγγελίες πως εργολάβοι ζητούν περισσότερα χρήματα για ολοκλήρωση έργου, παρόλο που είχε συμφωνηθεί η τιμή, υπάρχει η νομική πτυχή και η οικονομική πτυχή. Ο οικονομολόγος, Ιωάννης Τελώνης, μιλώντας στο Economy Today, σημειώνει ότι «συνήθως για τέτοια έργα που χρηματοδοτούνται από δανεισμό από τράπεζα, η ίδια η τράπεζα θα έχει ζητήσει τη συνομολόγηση γραπτής συμφωνίας μεταξύ του εργολάβου και του ιδιοκτήτη. Η σύμβαση αυτή περιέχει και σαφείς πρόνοιες για τις υποχρεώσεις της κάθε πλευράς, οπότε το τι μπορεί ο εργολάβος να διεκδικήσει θα περιέχεται στη σύμβαση. Πέραν όμως της νομικής πτυχής υπάρχει και η οικονομική. Αν δηλαδή, ο εργολάβος βρίσκεται σε τέτοιο οικονομικό αδιέξοδο που υπάρχει πραγματική πιθανότητα να

Η αύξηση ενός δανείου

€100.000

σήμερα, σε σύγκριση με το 2019

2019

€128.000

2022

€150.000



ΘΕΜΑ

υποχρεωθεί να εγκαταλείψει το έργο, δημιουργείται πλέον μια κατάσταση όπου ο ιδιοκτήτης και πιθανότατα και η τράπεζα θα έχουν να εξετάσουν ποια είναι η πιο οικονομικά συμφέρουσα λύση μεταξύ της συμφωνίας για κάποια αύξηση και της λύσης της σύμβασης και εξεύρεσης άλλου εργολάβου για αποπεράτωση με ό,τι αυτό συνεπάγεται».

ΑΥΞΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Σύμφωνα με τον κ. Τελώνη, «το κόστος πάνω σε ετήσια βάση (Μάιο 2021 με Μάιο 2022) αυξήθηκε κατά 21,81%, σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστικής. Και ενώ κάποιος θα ανέμενε ότι η τεράστια αυτή αύξηση θα αντικατοπτριζόταν στις τιμές των σπιτιών και διαμερισμάτων, ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών της Κεντρικής Τράπεζας Κύπρου δείχνει μια ετήσια αύξηση της τάξης του 3,2% με τις τιμές των οικιών να αυξάνονται σε ετήσια βάση κατά 1,5%, ενώ αυτές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 6,8% σε ετήσια βάση».

Ενδιαφέρουσα είναι η εικόνα ανά επαρχία, όπου «η μικρότερη αύξηση καταγράφηκε στη Λευκωσία, με τις τιμές σε Πάφο και Αμμόχωστο να σημειώνουν τις μεγαλύτερες αυξήσεις – ειδικά σε ό,τι αφορά τις τιμές των διαμερισμάτων. Σύμφωνα με την Κεντρική Τράπεζα Κύπρου, οι σημαντικές αυτές αυξήσεις στις δυο επαρχίες μπορούν να αποδοθούν στην ετεροχρονισμένη ανάκαμψη του τομέα στις δυο επαρχίες και στα ιστορικά χαμηλά επίπεδα της οικοδομικής δραστηριότητας».

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ ΚΑΙ ΤΙΜΕΣ

Όπως εξηγεί, η μικρότερη αύξηση στις τιμές έναντι του κατασκευαστικού κόστους οφείλεται στον ετεροχρονισμό μεταξύ εισαγωγής των υλικών και της εισόδου του τελικού προϊόντος στην αγορά – περίπου 18 μήνες – και στο γεγονός ότι το ποσοστό των νέο-εισερχόμενων οικοδομών στην αγορά ακινήτων είναι σχετικά μικρό. «Το ενδιαφέρον θα εστιαστεί στο πώς οι τιμές αυτές θα διαμορφωθούν στα επόμενα δυο χρόνια. Θα μπορέσουν οι Κύπριοι αγοραστές να αντέξουν το επιπλέον κόστος; Θα μπορέσουν οι κατασκευαστές

να απορροφήσουν μέρος του κόστους – ειδικά εκείνοι που αξιοποιούν γη που αγοράστηκε σε χαμηλό κόστος; Θα έχουμε κρίση στην οικοδομική βιομηχανία; Από ό,τι φαίνεται από τον αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων που κατατέθηκαν στο Κτηματολόγιο η αύξηση κατά το πρώτο τρίμηνο ήταν της τάξης του 51,6% σε ετήσια βάση. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι η ζήτηση από εγχώριους αγοραστές αυξήθηκε κατά 23,8% σε ετήσια βάση (για τους ξένους επενδυτές η αύξηση ήταν της τάξης του 117,9%). Επομένως, για το επόμενο διάστημα φαίνεται ότι η ζήτηση – τόσο εγχώρια όσο και εξωτερική – είναι αρκετά ισχυρή για να απορροφήσει τουλάχιστον μέρος των επερχόμενων αυξήσεων. Επομένως η εγχώρια ζήτηση εξακολουθεί να στηρίζει τη συνεχιζόμενη αύξηση στις τιμές. Παράλληλα, το αυξανόμενο κατασκευαστικό κόστος και η ζήτηση από ξένους επενδυτές θα αποτελέσουν τους ρυθμιστικούς παράγοντες για την πορεία της οικοδομικής βιομηχανίας».

ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ

Αναφορικά με το ποιοι παράγοντες επηρεάζουν την αύξηση του κόστους κατασκευής ακινήτων και πώς αυτή η αύξηση των τιμών επηρεάζει την αγορά, ο πρόεδρος του ΕΤΕΚ, **Κωνσταντίνος Κωνσταντή** αναφέρει στο Economy Today, ότι η δεδομένη χρονική στιγμή, το υψηλό κόστος στέγης αποτελεί ζήτημα που απασχολεί όλη την Ευρωπαϊκή Ένωση. «Μετά την πανδημία, η ουκρανική κρίση αποτελεί ένα εξωγενές σοκ στη λειτουργία του πανευρωπαϊκού οικονομικού συστήματος, με επιπτώσεις σε κάθε τομέα της ανάπτυξης. Το κόστος στέγασης έχει τα τελευταία χρόνια υπερδιπλασιαστεί, τόσο που οι ανεγέρσεις νέων κτιρίων απειλούνται ευθέως. Η αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων είναι ζήτημα πολυπαραγοντικό και σ' αυτό εμπλέκεται επιμέρους

ΤΟΥΒΛΑ,
ΘΕΡΜΟΜΟΝΩΤΙΚΑ
ΥΛΙΚΑ,
ΚΟΥΦΩΜΑΤΑ
PVC ΚΑΙ ΣΙΔΗΡΟΣ
ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ
ΚΑΤΑΓΡΑΦΟΥΝ
ΤΗ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ
ΑΥΞΗΣΗ ΣΤΙΣ
ΤΙΜΕΣ ΤΟΥΣ





κόστος. Η αύξηση του κόστους αγοράς γης, η απότομη, ραγδαία και απρόβλεπτη αύξηση κόστους των βασικών οικοδομικών υλικών, η εκτόξευση του κόστους ενέργειας και καυσίμων, η αύξηση του κόστους των εργατικών αλλά και των ναύλων είναι οι κύριοι παράγοντες που καθόρισαν σήμερα την αύξηση του κόστους κατασκευής. Σύμφωνα με τη Στατιστική Υπηρεσία τα βασικά υλικά των κατασκευών σημείωσαν τον μήνα Μάιο 2022 αυξήσεις σε σχέση με ένα χρόνο προηγούμενης ως εξής: Τούβλα 29%, οικοδομικός σίδηρος 58%, άσφαλτος 50%, Πετρέλαιο 44%, οικοδομικός χάλυβας 37%. Περαιτέρω, ο Δείκτης Τιμών Κατασκευαστικών Υλικών σημείωσε χαρακτηριστικά τον μήνα Μάιο 2022 αύξηση 21,81% σε σχέση με ένα χρόνο πριν (κυρίως σε μεταλλικά προϊόντα, ξύλο, μονωτικά, χημικά και πλαστικά υλικά αλλά και ηλεκτρομηχανολογικά είδη και ορυκτά). Γίνεται λοιπόν αντιληπτό το μέγεθος της επίδρασης σε εργολήπτες. Παράλληλα, ενδεχόμενες αυξήσεις στον ΦΠΑ πρόκειται να επηρεάσουν ακόμη εντονότερα το κόστος ανέγερσης οικοδομών. Η αγορά ακινήτων βρίσκεται σαφώς σε κρίσιμη καμπή, με την αβεβαιότητα στον κατασκευαστικό τομέα να οδηγεί σε αναβολή ή και αναστολή εργασιών σε νέες αλλά και υφιστάμενες οικοδομές. Δεν είναι μόνο το κατασκευαστικό κόστος που ωθεί σε αναστολή ανέγερσης νέων κατοικιών αλλά και η αρνητική ψυχολογία και η ανασφάλεια των αγοραστών εν μέσω πανδημίας, πολέμου και οικονομικής κρίσης που ανησυχεί τους εργολήπτες. Φαινόμενα κερδοσκοπίας και αυθαίρετων αυξήσεων τιμών εκμεταλλευόμενων της κατάστασης, εντείνουν τη δυσπιστία των αγοραστών για επενδύσεις στην παρούσα φάση. Η ζήτηση, ωστό-

Αυξημένο κατά
€22.000
ένα δάνειο
€100.000
σήμερα,
σε σύγκριση με το
2019

σο, παραμένει ακόμα στη χώρα μας σε υψηλά επίπεδα, αφού ο πληθωρισμός ανεβαίνει και η προσφορά ετοιμοπαράδοτων κατοικιών είναι περιορισμένη. Η αγορά μοιάζει να στρέφεται προς την απόκτηση διαμερισμάτων αντί κατοικιών, με το ενδιαφέρον για άλλη μια φορά να επικεντρώνεται στα αστικά κέντρα. Σε κάθε περίπτωση, η εικόνα της αγοράς ακινήτων αναμένεται να ξεκαθαρίσει μέσα στους επόμενους μήνες, αφού ακόμα αφομοιώνει τους κραδασμούς από την ευρύτερη οικονομία».

ΑΝΑΘΕΩΡΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ

Ερωτηθείς για το κατά πόσο αναθεωρούνται τα υφιστάμενα συμβόλαια κατασκευής κατοικιών, δηλαδή αν ζητείται από αγοραστές να προσθέσουν κεφάλαια για την ολοκλήρωση του έργου τους, απαντά ότι η διατάραξη της εφοδιαστικής αλυσίδας και η σημαντική αύξηση του κατασκευαστικού κόστους, όπως αυτή αναφέρθηκε πιο πάνω, προκαλεί δικαιολογημένα σημαντικές ανησυχίες στους εργολάβους για αδυναμία ανταπόκρισής τους στις συμβατικές τους υποχρεώσεις, με πιθανές καταστροφικές συνέπειες γι' αυτούς, αλλά και για το έργο το ίδιο. «Παράλληλα, οι αγοραστές οδηγούνται σε επιπλέον δανεισμούς σε μια προσπάθεια έγκαιρης ολοκλήρωσης των οικοδομών τους και προκειμένου να προλάβουν επιπλέον αυξήσεις. Σε κάθε περίπτωση, η κάθε συμφωνία θα πρέπει να εξετάζεται ξεχωριστά και βάσει των όρων που υπογράφηκαν. Στα τυπικά οικοδομικά συμβόλαια προνοείται η αναπροσαρμογή





ΘΕΜΑ

του Ποσού Συμβολαίου λόγω αυξομειώσης του κόστους βασικών υλικών και εργατικών, με ένα σωστό και δίκαιο τρόπο. Εκεί όπου όμως η σχετική πρόνοια έχει διαγραφεί, τότε δημιουργούνται τεράστια προβλήματα και δεδομένου των υπερόγκων αυξήσεων που προκύπτουν διακυβεύεται ακόμα και η βιωσιμότητα των έργων. Σε μια τόσο ιδιαίτερη εποχή όπως αυτή που διανύουμε και λόγω των ιδιόζουσων συνθηκών που επικρατούν με μη προβλέψιμες διεθνείς συγκυρίες, όπως ο πόλεμος στην Ουκρανία και η Πανδημία Covid 19 τίθεται πλέον θέμα επίκλησης του όρου περί "ανωτέρας βίας". Επιθυμητό σε κάθε περίπτωση είναι όπως εξευρίσκεται εξωδικαστικά και χωρίς αναστολή της οικοδομικής διαδικασίας η χρυσή τομή μεταξύ Ιδιοκτητών και Εργοληπτών προς το συμφέρον και των δύο. Η λύση μπορεί να αφορά την κατάλληλη επιλογή εναλλακτικών και εξίσου ποιοτικών υλικών βάσει διαθεσιμότητας και τιμών αγοράς, να δοθεί παράταση στα χρονοδιαγράμματα εκτέλεσης του έργου λαμβάνοντας υπόψη την καθυστέρηση στις παραλαβές υλικών αλλά και στο να γίνονται έγκαιρα οι πληρωμές και προπληρωμές υλικών και εξοπλισμού δεδομένου των πληθωριστικών τάσεων. Η σημερινή πραγματικότητα άλλωστε απαιτεί ευελιξία και υπευθυνότητα εκ μέρους όλων.

ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟ 2^Ο ΤΡΙΜΗΝΟ ΤΟΥ 2022

Σύμφωνα με τις συγκριτικές πωλήσεις ακινήτων του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, ο τομέας των ακινήτων διατήρησε τη δυναμική και κατά το δεύτερο τρίμηνο του 2022, όπου παγκύπρια καταγράφηκαν συνολικά 5.442 πωλήσεις αξίας €1,2 δις., παρά τις συνθήκες έντονης αβεβαιότητας και αυξανόμενου πληθωρισμού, ο οποίος τον Ιούνιο 2022 αυξήθηκε με ρυθμό 9,6%, το ενδιαφέρον για διμερίσματα και οικόπεδα ήταν έντονο. Αναλυτικότερα, στην επαρχία Λευκωσίας, καταγράφηκαν συνολικά 1.620 πράξεις, συνολικής αξίας €268 εκατ. Μεγαλύτερος όγκος πράξεων αφορούσε σε διμερίσματα (562) και σε χωράφια (409). Στην επαρχία Λεμεσού, τόσο οι συνολικές πωλήσεις (1.641) αλλά κυρίως η αξία τους (€587 εκατ.) ήταν μεγαλύτερη από κάθε άλλη επαρχία. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον καταγράφηκε για χωράφια (410). Στην επαρχία Πάφου, οι πωλήσεις το δεύτερο τρίμηνο έφτασαν τις 832 και η συνολική τους αξία τα €174 εκατ. Στην Πάφο καταγράφηκαν για ακόμα ένα τρίμηνο οι περισσότερες πωλήσεις σπιτιών (154), με μεγάλο ποσοστό εξ αυτών να χαρακτηρίζονται ως επαύλεις. Στη Λάρνακα, οι πωλήσεις ανήλθαν σε 1.034 και η συνολική τους αξία στα €173 εκατ. Τέλος, στην επαρχία Αμμοχώστου υλοποιήθηκαν 295 πράξεις συνολικής αξίας €59 εκατ. με το ενδιαφέρον για ακόμα ένα τρίμηνο να είναι έντονο για χωράφια (174). Ο πρόεδρος του Συμβουλίου Εγγραφής Κτηματομεσιτών, Μαρίνος Κυναγιέρου, σχολίασε πως «οι επόμενοι μήνες θα είναι πιο δύσκολοι, καθώς η αγοραστική δύναμη των

ΣΥΜΒΟΥΛΕΣ ΓΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

Μια από τις πολλές σκέψεις των εν δυνάμει δανειοληπτών, είναι τι πρέπει να προσέχουμε εάν θέλουμε να πάρουμε νέο στεγαστικό δάνειο; Στην ερώτηση αυτή ο εκτιμητής ακινήτων Παύλος Λοϊζου απαντά ότι υπάρχουν πάρα πολλά πράγματα σε πολλούς παράπλευρους τομείς. Γενικότερα όμως, «οι ενδιαφερόμενοι πρέπει να έχουν υπόψη τους ένα απλό αλλά συνάμα δύσκολο να τηρήσεις κανόνα. Πρόκειται για τον κανόνα 28/36. Πρόκειται για ένα πολύ απλό κανόνα, ο οποίος βοηθά τα νοικοκυριά να υπολογίζουν τις επιπτώσεις που μπορεί να έχει ο δανεισμός στα οικονομικά δεδομένα τους. Συγκεκριμένα, ο αριθμός 28 παραπέμπει στο ότι δεν πρέπει να ξεοδεύουν περισσότερο από 28% του μεικτού τους εισοδήματος σε έξοδα που σχετίζονται με στέγαση. Αυτά τα έξοδα μπορεί να περιλαμβάνουν στεγαστικό δάνειο, ασφάλεια κατοικίας και φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας. Για όσους ενοικιάζουν ακίνητο, αφορά όλα τα έξοδα που σχετίζονται με το ακίνητο στο οποίο ζουν. Ο αριθμός 36 παραπέμπει στο γεγονός πως δεν πρέπει να ξεοδεύουν περισσότερο από το 36% του μεικτού τους εισοδήματος σε δαπάνες που σχετίζονται με δανεισμό. Δηλαδή έξοδα που πέραν του οριστικού δανείου μπορεί να περιλαμβάνουν δάνειο για απόκτηση αυτοκινήτου ή πιστωτικές κάρτες ή ακόμα και αγορά κάποιων αγαθών και προϊόντων με μηνιαίες δόσεις, κάτι που τελευταία επανέρχεται ως καταναλωτική τάση. Για παράδειγμα, αν το ετήσιο μεικτό εισόδημα της οικογένειας είναι €40.000 τότε τα έξοδα για στέγαση δεν πρέπει να ξεπερνούν τις €11.200 ή τα €933,30 μηνιαίως. Αντίστοιχα, οι ετήσιες υποχρεώσεις που σχετίζονται με δανεισμό δεν πρέπει να ξεπερνούν τις €14.400».

Από την πλευρά του ο οικονομολόγος Ιωάννης Τελώνης απαντά ότι η απόκτηση ιδιόκτητης στέγης είναι ίσως η μεγαλύτερη επένδυση που θα κάνουν στη ζωή τους οι περισσότεροι από εμάς. «Ειδικά στον τόπο μας, με το αυξημένο αίσθημα ιδιοκτησίας που καλλιεργείται από την κοινωνία μας, η επένδυση αυτή καθίσταται ιδιαίτερα σημαντική. Επομένως, χρειάζεται ρεαλισμός και επίγνωση ως προς την πραγματική οικονομική δυνατότητα των αιτών να εξυπηρετήσουν κανονικά το δάνειο που θα πάρουν. Τα κριτήρια που χρησιμοποιούν οι τράπεζες στην εξέταση των αιτήσεων εστιάζουν σ' αυτό το στοιχείο. Και η δυνατότητα εξυπηρέτησης δεν εξετάζεται ως ένα στατικό σενάριο. Αντίθετα οι τράπεζες είναι πλέον υποχρεωμένες να εξετάσουν κατά πόσο ο αιτών μπορεί να εξυπηρετήσει επαρκώς το δάνειο και σε περίπτωση αύξησης των επιτοκίων και να διατηρεί ταυτόχρονα αρκετή ρευστότητα για τις ανάγκες διαβίωσης αυτού και της οικογένειάς του. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό σ' αυτή τη χρονική συγκυρία, όπου η εποχή των ιστορικά χαμηλών επιτοκίων φαίνεται να φτάνει στο τέλος της. Και επειδή ένα στεγαστικό δάνειο είναι μακροπρόθεσμος δανεισμός, η διακύμανση των επιτοκίων στη διάρκεια του δανείου αναμένεται να είναι υπολογίσιμη. Ειδικά στα επόμενα λίγα χρόνια αυτή διαφαίνεται να είναι η εξέλιξη στα επιτόκια, οπότε μια οριακή δυνατότητα εξυπηρέτησης ενός δανείου που γίνεται σήμερα πιθανό να σημαίνει ένα προβληματικό δάνειο σε 2 χρόνια – γεγονός που σίγουρα θα ληφθεί υπόψη από την τράπεζα κατά την εξέταση της αίτησης. Επομένως, η καλύτερη προτροπή για τους επίδοξους αιτητές είναι η προσεκτική, ρεαλιστική και ειλικρινής αποτίμηση των δυνατοτήτων τους, ώστε η χαρά της απόκτησης ίδιας στέγης να μη μετατραπεί σε εφιάλτη».



νοικοκυριών θα συνεχίσει να πιέζεται και οι επιχειρήσεις ενδεχομένως να αναβάλουν αποφάσεις επενδυτικού χαρακτήρα, ενώ η επερχόμενη αύξηση των δανειστικών επιτοκίων επίσης θα λειτουργήσει ανασταλτικά για αποφάσεις απόκτησης ακινήτου».

ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ

Αναφορικά με το ποιες είναι οι προβλέψεις και οι εκτιμήσεις για το μέλλον, δεδομένου ότι τα υλικά έχουν αυξηθεί, καθώς και τα επιτόκια, το κόστος δανεισμού και ο πληθωρισμός, ο κ. Τελώνης, σημειώνει ότι «οι απανωτές κρίσεις που ήρθαν σαν σκ στην οικονομία, τόσο σε τοπικό επίπεδο όσο και σε διεθνές, έχουν δημιουργήσει μια εντελώς ιδιότυπη κατάσταση. Σε συνδυασμό με τις δομικές αλλαγές που έχει φέρει η τέταρτη βιομηχανική επανάσταση, οι επόμενες δεκαετίες θα φέρουν πολλές προκλήσεις αλλά και ευκαιρίες.

Στα πλν που έρχονται είναι η αύξηση των επιτοκίων, η συνεχιζόμενη ενεργειακή κρίση που τροφοδοτεί τον πληθωρισμό (περίπου το 1/3 του πληθωρισμού αποδίδεται άμεσα στην τιμή της ενέργειας), τα ενδεχόμενα προβλήματα στις εφοδιαστικές αλυσίδες από μια αναζωπύρωση της πανδημίας και η επερχόμενη ύφεση στην πραγματική οικονομία. Στα συν ο σχετικά χαμηλός ρυθμός ανεργίας, τα διαθέσιμα επενδυτικά κονδύλια που μπορούμε να αντλήσουμε από το Πρόγραμμα Ανασυγκρότησης της ΕΕ και τελευταίο και ίσως σπουδαιότερο η αποδεδειγμένη ικανότητα της κυπριακής οικονομίας να ανταποκρίνεται με ταχύτητα και ευελιξία σε περιόδους προκλήσεων».

Όπως εξηγεί, «σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου το κατασκευαστικό κόστος κατά το 2019 μονοκατοικίας ανερχόταν στα €1.235 ανά τετραγωνικό μέτρο. Επομένως για μια κατοικία των 160 τ.μ. το κατασκευαστικό κόστος το 2019 ανερχόταν στα €197.600. Αν εφαρμόσουμε την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους όπως την είδαμε να αποτυπώνεται από τη ΣΥΚ και ανέρχεται στο 21,81% (δηλαδή κατασκευαστικό κόστος €1.505 ανά τ.μ.) τότε συνάγεται ότι για την ίδια κατοικία απαιτούνται 240.800 ευρώ. Είναι αξιοσημείωτο ότι το ΕΤΕΚ σε πρόσφατη μελέτη του, που υποβλήθηκε στη Βουλή των Αντιπροσώπων, στο πλαίσιο της συζήτησης σε σχέση με την επιβολή μειωμένου ΦΠΑ για την απόκτηση πρώτης κατοικίας και λαμβάνοντας υπόψη και τις αλλαγές στις πολεοδομικές απαιτήσεις (π.χ. απαίτηση για σχεδόν μηδενική κατανάλωση ενέργειας), υπολόγισε ότι το κατασκευαστικό κόστος ανέρχεται στα €2.650 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Αυτό ανεβάζει το κόστος της κατοικίας των 160 τ.μ. στις €424.000 ευρώ! Όσον αφορά τη δόση ενός δανείου είναι δύσκολο να υπολογιστεί αφού εξαρτάται από τις προσωπικές συνθήκες του κάθε δανειολήπτη, τη διάρκεια του δανείου, το ποσοστό συνεισφοράς του αιτητή στο συνολικό κόστος και στην τιμολογιακή πολιτική του πιστωτικού ιδρύματος. Υπενθυμί-

ζεται ότι σύμφωνα με τα στοιχεία της ΚΤΚ το μέσο ετήσιο δανειστικό επιτόκιο για στεγαστικά δάνεια ανέρχεται επί του παρόντος στο 2,15%, συμπληρώνει.

Τη δική του απάντηση δίνει και ο κ. Λοϊζου λέγοντας ότι «δεν είναι εύκολο να γίνουν συγκεκριμένες εκτιμήσεις, καθώς οι παράγοντες αβεβαιότητας είναι πολλοί και η διάρκειά τους αβέβαιη. Σε σχέση με τις τιμές αγορών και ενοικίασης οικιστικών ακινήτων, εκτιμούμε πως θα συνεχίσουν να αυξάνονται τους επόμενους μήνες, τόσο λόγω αύξησης των τιμών των κατασκευαστικών υλικών όσο και λόγω αυξημένης ζήτησης. Σε σχέση με την ανάπτυξη του τομέα και την οικοδομική δραστηριότητα αναμένουμε πως από τη μία θα επηρεαστεί αρνητικά λόγω της αύξησης του κατασκευαστικού κόστους αλλά από την άλλη, αν συνεχίσει να υπάρχει ζήτηση τότε θα υπάρξει και η ανάλογη προσφορά. Ας μην ξεχνάμε πως τα νοικοκυριά κατά την περίοδο της πανδημίας αύξησαν τις καταθέσεις και τα διαθέσιμά τους αφού περιόρισαν σημαντικά διάφορες καταναλωτικές δαπάνες, όπως για παράδειγμα τα ταξίδια».

Το συνολικό κόστος κατασκευής αυξάνεται σημαντικά από

€1.350

περίπου το τετραγωνικό μέτρο σε

€1.600 T.M.

