

Κωνσταντίνος Κωνσταντή: Θα συνεχιστούν και το 2026 οι προκλήσεις στον τομέα ακινήτων - Μείζον πρόβλημα η έλλειψη προσιτής στέγης

Συνέντευξη στον Μάριο Αδάμου

Την εκτίμηση ότι οι προκλήσεις για τον τομέα ακινήτων θα συνεχιστούν το 2026, καθώς και πως η ζήτηση θα παραμείνει αυξημένη, εκφράζει ο Πρόεδρος του ΕΤΕΚ, Κωνσταντίνος Κωνσταντή, τονίζοντας πως για το Επιμελητήριο ένα από τα πιο σοβαρά προβλήματα είναι η έλλειψη προσιτής στέγης στην αγορά.

Σε συνέντευξή του στο InBusinessNews, στο πλαίσιο του «**In Business Forecasting 2026**», ο κ. Κωνσταντή υποδεικνύει πως άλλη μία εξίσου σημαντική πρόκληση είναι η αξιοποίηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος και η ένταξή του στην αγορά, κάτι που -όπως αναφέρει- θα βοηθήσει πολύ στη μείωση της ψαλίδας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης.

Αναφερόμενος, δε, στο Εργαστήριο Δομημένου Δημοκρατικού Διαλόγου που πραγματοποιήθηκε με στόχο την αναζωογόνηση του αστικού κέντρου και της λεωφόρου Μακαρίου, υπενθυμίζει πως μια από τις κύριες εισηγήσεις που κατατέθηκε από τα ενδιαφερόμενα μέρη είναι η φορολόγηση της αδρανούς ιδιοκτησίας με επανεπένδυση των εσόδων σε παρεμβάσεις αναζωογόνησης κάτι που θα βοηθήσει στην αποκλιμάκωση των τιμών, τόσο για ιδιοκατοίκηση, όσο και για σκοπούς επένδυσης για εμπορική αξιοποίηση.

Επιπρόσθετα και αφού προειδοποιεί πως διανύουμε μια εποχή μεγάλων προκλήσεων που επηρεάζουν άμεσα και έμμεσα την οικονομία, τις επιχειρήσεις και την ποιότητα ζωής των πολιτών, τονίζει ότι «οι αποφάσεις που λαμβάνουμε σήμερα θα επηρεάσουν τις μελλοντικές γενιές, συνεπώς πρέπει να αντιμετωπίσουμε τις προκλήσεις αυτές με υπευθυνότητα ώστε να παραδώσουμε κάτι καλύτερο».

Πώς πιστεύετε ότι θα κινηθεί η κυπριακή οικονομία τη νέα χρονιά και ποιες οι προοπτικές της; Ποιοι θεωρείτε ότι είναι οι μεγαλύτεροι κίνδυνοι και πώς μπορούν να αντιμετωπιστούν;

Οι προβλέψεις και οι εκτιμήσεις για την πορεία της κυπριακής οικονομίας το 2026 είναι θετικές. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του Υπουργείου Οικονομικών, ο ρυθμός ανάπτυξης εκτιμάται γύρω στο 3%, το ποσοστό ανεργίας θα συνεχίσει να κινείται σε πολύ χαμηλά επίπεδα και σε συνθήκες πλήρους απασχόλησης, ενώ ο πληθωρισμός θα σταθεροποιηθεί κοντά στο 2%. Οι καλές επιδόσεις της οικονομίας, αντανakλούν και στις συνεχείς αναβαθμίσεις από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης καθώς και από τις φθινοπωρινές προβλέψεις της Κομισιόν η οποία αναφέρεται σε ισχυρή οικονομική ανάπτυξη και μείωση του δημόσιου χρέους. Το μεγάλο στοίχημα είναι αυτή η οικονομική ανάπτυξη να μετουσιώνεται σε βελτίωση της ποιότητας ζωής και του βιοτικού επιπέδου της κοινωνίας. Στον τομέα αυτό εξακολουθούν να υπάρχουν ανισορροπίες με πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα το στεγαστικό ή το φαινόμενο της ενεργειακής φτώχειας.

Συνεπώς υπάρχουν πολύ θετικές προοπτικές αλλά και αρκετές προκλήσεις. Ως τέτοιες προκλήσεις θα μπορούσα να αναφέρω, το στοίχημα της επόμενης ημέρας της μεταρρύθμισης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και της λειτουργίας των ΕΟΑ, τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής και τις ανάγκες προσαρμογής, το κυκλοφοριακό, το ενεργειακό και ο άρρηκτος σύνδεσμος του με το υδατικό, ο ψηφιακός μετασχηματισμός, ο ριζικός εκσυγχρονισμός των δημόσιων συμβάσεων σε κατασκευαστικά έργα ώστε να υπηρετούν το τρίγωνο ποιότητα - κόστος - χρόνος κ.α.

Ως ΕΤΕΚ θεωρούμε ότι αρκετές από αυτές τις προκλήσεις μπορούν να αντιμετωπιστούν με σωστό προγραμματισμό, ολοκληρωμένη στρατηγική και επιστημονική και τεχνική τεκμηρίωση. Το πιο σημαντικό όμως είναι να μετατρέψουμε τις προκλήσεις αυτές σε ευκαιρίες για τη χώρα μας.

Πώς εκτιμάτε ότι θα κινηθεί ο τομέας των ακινήτων το 2026, ποιες είναι οι μεγαλύτερες τάσεις/αλλαγές που αναμένετε να επισυμβούν και ποιες οι σημαντικότερες προκλήσεις;

Το 2026 οι προκλήσεις για τον τομέα θα συνεχιστούν και η ζήτηση αναμένεται να παραμείνει αυξημένη. Για το ΕΤΕΚ, ένα από τα πιο σοβαρά προβλήματα είναι η έλλειψη προσιτής στέγης στην αγορά λόγω της ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Πρόκειται για ένα πολύ σημαντικό κοινωνικό πρόβλημα το οποίο είναι σύνθετο και απαιτεί συνεχή παρακολούθηση. Πρόσφατα, η Κυβέρνηση, στο πλαίσιο της στεγαστικής πολιτικής του κράτους προχώρησε στην εξαγγελία για κατασκευή 500 οικιστικών μονάδων σε κρατική γη. Μια κίνηση προς την ορθή κατεύθυνση την οποία χαιρετίσαμε ως Επιμελητήριο και με την ευκαιρία αυτή τονίζουμε για άλλη μια φορά την ανάγκη να αναγνωριστεί η αρχιτεκτονική ποιότητα ως βασικός πυλώνας της στεγαστικής πολιτικής με μετρήσιμα οικονομικά και κοινωνικά οφέλη μακροπρόθεσμα.

Μια εξίσου σημαντική πρόκληση είναι η αξιοποίηση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος και η ένταξή του στην αγορά κάτι που θεωρούμε ότι θα βοηθήσει πολύ στη μείωση της ψαλίδας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Θα ήθελα όμως να σταθώ ιδιαίτερα και στα αποτελέσματα που προέκυψαν από το Εργαστήριο Δομημένου Δημοκρατικού Διαλόγου που πραγματοποιήθηκε με στόχο την αναζωογόνηση του αστικού κέντρου και της λεωφόρου Μακαρίου. Μια από τις κύριες εισηγήσεις που κατατέθηκε από τα ενδιαφερόμενα μέρη είναι η φορολόγηση της αδρανούς ιδιοκτησίας με επανεπένδυση των εσόδων σε παρεμβάσεις αναζωογόνησης κάτι που θα βοηθήσει στην αποκλιμάκωση των τιμών τόσο για ιδιοκατοίκηση όσο και για σκοπούς επένδυσης για εμπορική αξιοποίηση.

Σημαντικό ζήτημα είναι οι προκλήσεις της πράσινης μετάβασης στα κτήρια και οι νέες αυξημένες απαιτήσεις υποδομών για την ηλεκτροκίνηση. Ειδικότερα σημειώνεται πως η νέα Οδηγία για την ενεργειακή απόδοση των κτηρίων ανεβάζει σημαντικά τον πήχη απαιτήσεων για τα υφιστάμενα εμπορικά κτήρια.

Τι να περιμένουμε όσον αφορά τα πλάνα και τον σχεδιασμό του ΕΤΕΚ για το 2026;

Διανύουμε μια εποχή μεγάλων προκλήσεων που επηρεάζουν άμεσα και έμμεσα την οικονομία, τις επιχειρήσεις και την ποιότητα ζωής των πολιτών. Οι αποφάσεις που λαμβάνουμε σήμερα θα επηρεάσουν τις μελλοντικές γενιές συνεπώς πρέπει να αντιμετωπίσουμε τις προκλήσεις αυτές με υπευθυνότητα ώστε να παραδώσουμε κάτι καλύτερο.

Στο πλαίσιο της στρατηγικής μας για το 2023-2026 καθορίσαμε εννέα πυλώνες ως προτεραιότητες με απώτερο στόχο τη βελτίωση της ζωής των πολιτών, τη διασφάλιση του δημοσίου συμφέροντος και την αναβάθμιση του ρόλου και της προσφοράς των μηχανικών. Οι προτεραιότητες, επάνω στις οποίες εργαζόμαστε καθημερινά, αφορούν τον ψηφιακό μετασχηματισμό, την ενεργειακή πολιτική και τις ΑΠΕ, το περιβάλλον και τη βιώσιμη ανάπτυξη, το πλαίσιο αδειοδότησης, το πολιτιστικό τοπίο και την αρχιτεκτονική κληρονομιά, τη βελτίωση της παροχής υπηρεσιών μηχανικής επιστήμης, τη βελτιστοποίηση διαδικασιών μελέτης και εκτέλεσης έργων ιδιωτικού και δημόσιου τομέα, το ασφαλές και βιώσιμο δομημένο περιβάλλον και τη βιώσιμη κινητικότητα και οδική ασφάλεια.

Μέχρι σήμερα το ΕΤΕΚ έχει καταθέσει σειρά εισηγήσεων σε πάρα πολλούς τομείς με στόχο την απάμβλυνση των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι πολίτες αλλά και οι επαγγελματίες μηχανικοί, τη βελτίωση των διαδικασιών και τον εκσυγχρονισμό της κρατικής μηχανής, την προώθηση πράσινων πολιτικών και της αειφόρου ανάπτυξης, τη διαχείριση του υδατικού προβλήματος και τον επανασχεδιασμό της αλυσίδας των δημοσίων έργων και του κυκλοφοριακού. Εξαιρετικής σημασίας είναι και οι προτάσεις που έχουμε καταθέσει σε ό,τι αφορά την απλοποίηση και επιτάχυνση του συστήματος αδειοδότησης της ανάπτυξης ως μέτρο που θα συνεισφέρει στην αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος.

Η νέα χρονιά προστάζει την εφαρμογή της φορολογικής μεταρρύθμισης, η οποία πραγματοποιείται 22 χρόνια μετά την προηγούμενη φορολογική μεταρρύθμιση. Πώς εκτιμάτε ότι θα επηρεάσει την κυπριακή οικονομία, τις επιχειρήσεις, αλλά και την προσέλκυση ξένων επενδύσεων;

Το ΕΤΕΚ είχε κληθεί από τον ανάδοχο της εισήγησης που ήταν το Πανεπιστήμιο Κύπρου να εκφράσει τις απόψεις του στα αρχικά στάδια της ετοιμασίας της πρότασης. Τότε είχαμε εισηγηθεί εφαρμογή μηχανισμών ανάκτησης μέρους της υπεραξίας που δημιουργείται από πολεοδομικές αποφάσεις (αναβαθμίσεις ή επεκτάσεις ζωνών), όπως επίσης και φορολόγηση της αδρανούς γης. Κάτι που θα βοηθούσε στη χρηματοδότηση των νέων δημόσιων υποδομών που απαιτούνται για να υποστηρίξουν την ανάπτυξη που βιώνουμε σήμερα. Τελικά αυτά αφέθηκαν για κατοπινό στάδιο. Είχαμε επίσης εισηγηθεί χαμηλό συντελεστή ΦΠΑ και φορολογικά κίνητρα για ενεργειακές ή και δομοστατικές ανακαινίσεις και γενικότερα την ενθάρρυνση των ανακαινίσεων του γηρασμένου κτηριακού αποθέματος, κάτι που μερικώς υιοθετήθηκε. Σε σχέση με τη φορολογική μεταρρύθμιση θεωρούμε ότι έχει παρέλθει ο καιρός όπου ο κυρίαρχος λόγος ξένων επενδύσεων στην Κύπρο ήταν το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς. Σε κάθε περίπτωση ένα φορολογικό σύστημα οφείλει να είναι κατά το δυνατό απλό (εύκολα εφαρμόσιμο), ανταγωνιστικό και δίκαιο, κάτι που επιδιώκεται σε αυτή την προσπάθεια.