

Η ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΩΣ ΠΥΛΩΝΑΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ:
ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ,
ΜΕΤΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ
ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Από την αδειοδότηση και τη στεγαστική πολιτική μέχρι την πράσινη μετάβαση και το ανθρώπινο δυναμικό, οι προκλήσεις που θα καθορίσουν την επόμενη ημέρα της κυπριακής αγοράς ακινήτων.



**ΤΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ
ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ,**
ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΤΗΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑΣ ΕΡΓΟΔΟΤΩΝ &
ΒΙΟΜΗΧΑΝΩΝ (ΟΕΒ)

Η αγορά ακινήτων αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της κυρίαρχης οικονομίας και εξακολουθεί να διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στην αναπτυξιακή πορεία της χώρας. Για την Ομοσπονδία Εργοδοτών & Βιομηχανιών (ΟΕΒ), η ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του τομέα αποτελεί διαχρονική προτεραιότητα, καθώς η δυναμική του επηρεάζει άμεσα την ευρύτερη οικονομική ανάπτυξη και την ελκυστικότητα της Κύπρου ως επενδυτικού προορισμού. Η Ομοσπονδία εκπροσωπεί το σύνολο του οικοσυστήματος της αγοράς ακινήτων μέσα από τους επαγγελματίους της Συνδέσμου, καλύπτοντας τόσο την ανάπτυξη γης και ακινήτων όσο και τον ευρύτερο κατασκευαστικό κλάδο. Η ευρεία αυτή εκπροσώπηση προσφέρει στην ΟΕΒ μια ολοκληρωμένη εικόνα των προκλήσεων και των προο-



πτικών του κλάδου, αλλά και τη δυνατότητα να καταθέσει τεκμηριωμένες προτάσεις πολιτικές που ανταποκρίνονται στις πραγματικές ανάγκες της αγοράς. Η συμβολή του κλάδου εκτείνεται πολύ πέραν της κατασκευαστικής δραστηριότητας, επηρεάζοντας άμεσα και άλλους κλάδους, όπως τη βιομηχανία δομικών υλικών, τις επαγγελματικές υπηρεσίες του τομέα των κατασκευών, το εμπόριο, τις μεταφορές, την τραπεζική χρηματοδότηση και τον τουρισμό. Παράλληλα, αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους μοχλούς προώθησης εγκυρίων και ξένων επενδύσεων, δημιουργίας θέσεων εργασίας και ενίσχυσης των δημόσιων εσόδων. Τα τελευταία διαβήματα στοιχεία επιβεβαιώνουν τη σημασία του κλάδου. Σύμφωνα με στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας και σχετικές αναλύσεις, ο τομέας των ακινήτων και των κατασκευών αντιπροσωπεύει περίπου το 16% της συνολικής ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας (GVA) της κυπριακής οικονομίας, καταγράφοντας παράλληλα έναν από τους υψηλότερους ρυθμούς ανάπτυξης μεταξύ των παραγωγικών κλάδων. Η ανθεκτικότητα που συνεχίζει να επιδεικνύει η κυπριακή οικονομία δημιουργεί ένα ευνοϊκό υπόβαθρο για επενδύσεις, ενώ η διεθνής εικόνα της χώρας ως ασφαλούς επιχειρηματικού και επενδυτικού προορισμού εξακολουθεί να λειτουργεί θετικά. Την ίδια στιγμή, όμως, η

αγορά καλείται να προσαρμοστεί σε ένα περιβάλλον που χαρακτηρίζεται από αυξημένες απαιτήσεις, τόσο σε επίπεδο ταχύτητας και αποτελεσματικότητας των δημόσιων διαδικασιών όσο και σε επίπεδο ποιότητας, βιωσιμότητας και ανταγωνιστικότητας.

ΠΑΡΑΜΕΝΕΙ Η ΠΡΟΚΛΗΣΗ ΤΗΣ ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΗΣ

Η μεγαλύτερη ίσως πρόκληση παραμένει η αποτελεσματικότητα των συστημάτων αδειοδότησης της ανάπτυξης. Τα τελευταία χρόνια έχουν υλοποιηθεί σημαντικές μεταρρυθμίσεις, ενώ έχουν εισαχθεί νέα εργαλεία και διαδικασίες με στόχο την επιτάχυνση των εξετάσεων των αιτήσεων και τη μείωση της γραφειοκρατίας. Οι αλλαγές αυτές κινούνται προς τη σωστή κατεύθυνση και αξίζουν αναγνώρισης. Η ΟΕΒ έχει διαχρονικά υποστηρίξει κάθε πρωτοβουλία που συμβάλλει στη δημιουργία ενός πιο αποτελεσματικού και προβλεψιμού συστήματος αδειοδότησης, θεωρώντας ότι η ταχύτητα και η ασφάλεια δικαίου αποτελούν βασικές προϋποθέσεις για την προσέλκυση επενδύσεων. Εκείνο που θα καθορίσει, όμως, την επιτυχία των μεταρρυθμίσεων δεν είναι η ψήφιση νέων νομοθεσιών ή η αναδιοργάνωση των υπηρεσιών, αλλά το κατά πόσον οι επιχειρήσεις και οι πολίτες θα διαπιστώσουν στην πράξη ουσια-

στική μείωση των χρόνων αδειοδότησης.

ΔΕΝ ΑΡΚΕΙ ΑΠΟ ΜΟΝΗ
ΤΗΣ Η ΨΗΦΙΟΠΟΙΗΣΗ

Η πλήρης λειτουργία του πληροφοριακού συστήματος «ΠΠΟΔΑΜΟΣ» μπορεί να αποτελέσει σημαντικό εργαλείο για την εκσυγχρονισμό της αδειοδοτικής διαδικασίας. Ωστόσο, η ψηφιοποίηση από μόνη της δεν αρκεί. Η τεχνολογία οφείλει να αλληλοεισεί τις διαδικασίες και να μειώνει τους χρόνους διεκπεραίωσης και όχι απλώς να μεταφέρει την υφιστάμενη γραφειοκρατία σε ηλεκτρονική μορφή. Η επιτυχία του εγχειρήματος θα κριθεί από τα μετρήσιμα αποτελέσματα που θα βιώσουν οι πολίτες και οι επιχειρήσεις στην καθημερινότητά τους.

Η προβλεψιμότητα αποτελεί σήμερα εξίσου σημαντικό παράγοντα να την ταχύτητα. Κάθε επενδυτής χρειάζεται να γνωρίζει, με εύλογη βεβαιότητα, τον χρόνο μέσα στον οποίο θα ολοκληρωθεί μια διαδικασία. Οι καθυστερήσεις αυξάνουν το κόστος των έργων, δημιουργούν αβεβαιότητα, επηρεάζουν τη χρηματοδότηση των επενδύσεων και τελικά περιορίζουν την ανταγωνιστικότητα της κυπριακής οικονομίας.

Η πλήρης αξιοποίηση των δυνατοτήτων που προσφέρει η ψηφιοποίηση, η ομοιομορφία εφαρμογών των διαδικασιών από όλους τους Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης και η

συνεχής αξιολόγηση των αποτελεσμάτων των μεταρρυθμίσεων αποτελούν αναγκαίες προϋποθέσεις για την επίτευξη αυτού του στόχου.

Η ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΩΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Ιδιαίτερα οημοσία αποκτά επίσης η στεγαστική πολιτική. Η πρόσβαση των νέων ανθρώπων και των νέων οικογενειών σε προσιτή κατοικία αποτελεί σήμερα μία από τις μεγαλύτερες κοινωνικές και οικονομικές προκλήσεις που αντιμετωπίζει η Ευρώπη και, ασφαλώς, δεν αφήνει ανεπηρέαστη την Κύπρο. Η αντιμετώπιση του ζητήματος δεν μπορεί να περιοριστεί αποκλειστικά σε σχέδια επιδοτήσις ή χρηματοδοτικά κίνητρα προς τους αγοραστές. Απαιτείται μία συνολική στρατηγική που θα ενισχύει την προσφορά νέων κατοικιών, θα επιταχύνει τις διαδικασίες αδειοδότησης, θα αξιοποιεί αποτελεσματικότερα τη δημόσια γη και θα ενθαρρύνει τη συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα για την ανάπτυξη σύγχρονων και οικονομικά προσεγμένων οικιστικών μονάδων. Η Ομοσπονδία θεωρεί ότι η στεγαστική πολιτική πρέπει να αντιμετωπίζεται ως αναπτυξιακή πολιτική, καθώς η αύξηση της προσφοράς κατοικιών αποτελεί τον πιο ουσιαστικό τρόπο για τη βελτίωση της προσβασιμότητας στην κατοικία, ιδιαίτερα για τα νέα ζευγάρια και τις νέες οικογένειες. Η εμπειρία άλλων ευρωπαϊκών χωρών δείχνει ότι η αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος απαιτεί ολοκληρωμένη στρατηγική. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πρόσφατη εθνική στρατηγική στους Έλλάδες, η οποία συνδυάζει πολεοδομική μετάρρυθμιση, αξιοποίηση δημόσιας γης και χρηματοδοτικά εργαλεία. Η Κύπρος μπορεί να αντλήσει χρήσιμα διδάγματα από αντίστοιχες πρακτικές.

**ΠΡΑΣΙΝΗ ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΚΑΙ
ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΟ ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ
ΔΥΝΑΜΙΚΟ**

Παράλληλα, η πρόσληψη μετάβαση και η ενεργειακή αποδοτικότητα μεταβάλλουν σταδιακά τα δεδομένα της αγοράς. Οι απαιτήσεις για κτήρια χαμηλής ενεργειακής κατανάλωσης, η ενσωμάτωση νέων τεχνολογιών και οι στόχοι που θέτει η Ευρωπαϊκή Ένωση για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των κατασκευών, δημιουργούν νέες προκλήσεις αλλά και σημαντικές επιχειρηματικές ευκαιρίες. Η μετάβαση αυτή πρέπει να συνοδεύεται από σταθερά και μακροπρόθεσμα κίνητρα, ώστε οι επιχειρήσεις να μπορούν να προγραμματίσουν με ασφάλεια τις επενδύσεις τους και να επιταχυνθεί η αναβάθμιση του κτιριακού αποτυπώματος της χώρας.

Εξίσου σημαντικό ζήτημα παραμένει η διαθεσιμότητα εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού. Οι ελλείψεις σε τεχνικά επαγγέλματα, μηχανικούς και εξειδικευμένο προσωπικό επιπρεφούς ήδη την υλοποίηση πολλών έργων. Η αντιμετώπιση του προβλήματος προϋποθέτει στενότερη συνεργασία μεταξύ κράτους, επιχειρήσεων και εκπαιδευτικών ιδρυμάτων, ώστε να ενισχυθεί η τεχνική εκπαίδευση και να καταστούν τα επαγγέλματα του κατασκευαστικού τομέα περισσότερο ελκυστικά για τη νέα γενιά. Η ΟΕΒ αναδεικνύει διαχρονικά την ανάγκη στενότερης διασύνδεσης της εκπαίδευσης με τις ανάγκες της αγοράς εργασίας, ώστε ο κατασκευαστικός τομέας να διαθέτει το ανθρώπινο δυναμικό που απαιτείται για να ανταποκριθεί στις σύγχρονες προκλήσεις.

ΤΟ ΣΤΟΙΧΗΜΑ ΤΗΣ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Η Κύπρος εξακολουθεί να διαθέτει σημαντικά συγκριτικά πλεονεκτήματα ως επενδυτικός προορισμός. Η γεωγραφική της θέση, η συμμετοχή της στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η ποιότητα των επαγγελματικών υπηρεσιών, η σταθερότητα του θεσμικού πλαισίου και η εμπειρία του ιδιωτικού τομέα δημιουργούν ισχυρές προϋποθέσεις για τη συνέχιση της αναπτυξιακής πορείας του κλάδου. Η διατήρηση αυτής της δυναμικής, όμως, δεν είναι δεδομένη. Προϋπόθεση είναι συνέπεια στην εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων, ενίσχυση της εμπιστοσύνης των επενδυτών και διαρκή βελτίωση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας.

Η Ομοσπονδία Εργοδοτών & Βιομηχάνων θα συνεχίσει να συμβάλλει ενεργά στον δημόσιο διάλογο, καταθέτοντας τεκμηριωμένες εισηγήσεις και προωθώντας πολιτικές που ενισχύουν την επιχειρηματικότητα, διευκολύνουν τις παραγωγικές επενδύσεις και δημιουργούν ένα σύγχρονο, αποτελεσματικό και αξιόπιστο περιβάλλον για την ανάπτυξη. Η αγορά ακινήτων διαθέτει όλες τις προϋποθέσεις για να παραμείνει άλες από τους βασικούς πυλώνες της κυπριακής οικονομίας και τα επόμενα χρόνια. Η αξιοποίηση αυτής της δυναμικής προϋποθέτει συνέπεια, συνεργασία και προσήλωση στις μεταρρυθμίσεις που θα ενισχύσουν την ανταγωνιστικότητα της χώρας. Η ΟΕΒ θα συνεχίσει να αποτελεί υπεύθυνο και αξιόπιστο συνομιλητή της Πολιτείας, συμβάλλοντας με τεκμηριωμένες προτάσεις στη διαμόρφωση ενός σύγχρονου, αποτελεσματικού και προβλέψιμου πλαισίου ανάπτυξης προς όφελος της οικονομίας, των επιχειρήσεων και της κοινωνίας.