

Περιεχόμενα

1. ΕΧΟΥΜΕ ΤΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΓΙΑ ΥΓΙΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ FORBES 01/12/2020 σελ.94,95

1. ΕΧΟΥΜΕ ΤΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΓΙΑ ΥΓΙΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέσο: ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ FORBES

Ημ. Έκδοσης: . . . 01/12/2020 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 29/11/2020

Σελίδα: 94



ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΗ
ΠΡΟΕΔΡΟΣ **ΕΤΕΚ**

ΕΧΟΥΜΕ ΤΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΓΙΑ ΥΓΙΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΑΝΑΓΚΗ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΓΙΑ ΤΟΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟ, ΩΡΙΜΑΝΣΗ ΚΑΙ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΤΟΥ ΕΥΑΓΟΡΑ ΠΡΟΚΟΠΙΟΥ

Στην εποχή του Covid-19 και παράλληλα με την κατάργηση του Κυπριακού Επενδυτικού προγράμματος άπαντες στην αγορά των ακινήτων στην Κύπρο σπύκωσαν μανίκια για να βρεθεί η λύση της επόμενης μέρας. Σημαντικός παράγοντας στην συγκεκριμένη προσπάθεια είναι το Επιστημονικό Τεχνικό **Επιμελητήριο** Κύπρου. Ο νεοεκλεγείς πρόεδρος του **ΕΤΕΚ** Κωνσταντίνος **Κωνσταντή**, αναφέρεται στον διπλό ρόλο που κατέχει το **Επιμελητήριο** και υποστηρίζει ότι η πανδημία προσφέρει μια πρώτης τάξεως ευκαιρία για ριζική αναβάθμιση σε όλους τους επιμέρους τομείς στην εγχώρια αγορά ακινήτων.

Το **ΕΤΕΚ** είναι σύμβουλος του κράτους και έπαιξε και σημαντικό ρόλο στην πρόσφατη αναθεώρηση της στεγαστικής πολιτικής του. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο πως κρίνετε ότι αυτό θα βοηθήσει την πραγματική αγορά ακινήτων; Από μόνη της η αναθεωρημένη Στεγαστική Πολιτική μπορεί να στηρίξει σε διάρκεια την εγχώρια αγορά ακινήτων;

Το **Επιμελητήριο** είχε πρόσφατα καταθέσει τις εισηγήσεις του για το Στεγαστικό Σχέδιο Αναζωογόνησης Ορεινών και Ακρικών Περιοχών, τονίζοντας πως όσο καλύτερες οι προθέσεις μας, οι περιοχές αυτές δεν μπορούν να αναπτυχθούν σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα χωρίς να προηγηθεί μία εις βάθος μελέτη των πραγματικών συνθηκών - οικονομικών, κοινωνικών, γεωγραφικών και χωροταξικών. Παράλληλα το **Επιμελητήριο** συμμετείχε στις διαβουλεύσεις για το περιεχόμενο των κινήτρων για παραγωγή προσιτής κατοικίας και δημιουργίας αγοράς προσιτού ενοικίου, όπου είχε επισημάνει πως είναι σημαντικό τα κίνητρα που θεσπίζονται να συνάδουν με το περιεχόμενο των Τοπικών Σχεδίων, ώστε να διασφαλίζεται πως ακολουθούν αρχές ορθολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού και εξασφαλίζουν τη δημόσια συναίνεση.

Αδιαμφισβήτητα η στεγαστική πολιτική βραχυπρόθεσμα δημιουργεί κάποιες προϋποθέσεις για τη στήριξη της αγοράς ακινήτων, όμως μακροπρόθεσμα αν δεν αντιμετωπιστούν τα προβλήματα των διαδικασιών ανάπτυξης γης και του πολεοδομικού συστήματος στην Κύπρο, δεν θα πάμε πολύ μακριά. Υπάρχουν τρία νομοσχέδια που εκκρεμούν εδώ και χρόνια στη Βουλή, για

το τέλος πολεοδομικής αναβάθμισης, τον αστικό αναδασμό και τη μεταφορά αναπτυξιακών δικαιωμάτων. Χωρίς αυτά τα εργαλεία το κράτος δεν μπορεί να στηρίξει με βιώσιμο και σταθερό τρόπο την αγορά ακινήτων.

Ως επιστέγασμα όλων δεν πρέπει σε καμία στιγμή να ξεχνάμε πως πυρήνας της όποιας στεγαστικής πολιτικής είναι και πρέπει να είναι η ευημερία και η ποιότητα ζωής των πολιτών μέσω της δημιουργίας μιας υγιούς και σταθερής εγχώριας αγοράς ακινήτων.

Είχατε εξασκήσει στο παρελθόν ως **ΕΤΕΚ** πιέσεις όσον αφορά την απλοποίηση του πλαισίου αδειοδότησης για οικοδομικές και πολεοδομικές άδειες; Πως περιγράφετε το νέο πλαίσιο και ποιες αλλαγές μπορεί να φέρει στην οικοδομική και κατασκευαστική βιομηχανία;

Από την 1η Οκτωβρίου 2020 έχει τεθεί σε εφαρμογή η νέα διαδικασία αδειοδότησης της ανάπτυξης που αφορά μέχρι δύο μονάδες κατοικίας σε οικόπεδο ή υπό δημιουργία οικόπεδο. Το παράδειγμα του ξενοδοχείου στο Λατοί πρόπερι, οι πλαστές άδειες οικοδομής πέρσι και οι επιπλέον όροφοι σε μεγάλη ανάπτυξη στη Σωτήρα φέτος, είναι χαρακτηριστικά παραδείγματα της αποτυχίας του υφιστάμενου συστήματος. Με τη νέα πολιτική αδειοδότησης

Ο ΤΟΜΕΑΣ ΤΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΩΝ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΕΩΝ ΕΧΕΙ ΠΟΛΥ ΜΕΓΑΛΗ ΚΑΙ ΑΝΑΞΙΟΠΟΙΗΤΗ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ

θα προσπαθήσουμε να σπάσουμε αυτό τον φαύλο κύκλο, αναλαμβάνοντας ο καθένας τις ευθύνες του, πριν και πρώτα από όλους εμείς οι μελετητές.

Η προσπάθεια που ξεκινά τώρα είναι ένα πρώτο, από μια σειρά βημάτων που θα πρέπει να γίνουν και πρέπει απαραίτητα να περιλαμβάνουν την απλοποίηση της μεθοδολογίας υπολογισμού των τελών για την έκδοση άδειας οικοδομής, την απλοποίηση της διαδικασίας των διαβουλεύσεων, καθώς και τη δημιουργία του Μητρώου των ανεξάρτητων Ελεγκτών Δόμησης για τον έλεγχο της υλοποίησης της ανάπτυξης. Ειδικά αναφορά πρέπει να γίνει στο Μητρώο Μελετητών που θα διατηρεί το **ΕΤΕΚ**, το οποίο είναι απαραίτητο εργαλείο της προσπάθειας αυτής, και πρέπει να προωθηθεί άμεσα από τη νομική υπηρεσία, όπου βρίσκεται για πάνω από δύο χρόνια, στη Βουλή. Το Μητρώο περιλαμβάνει ρυθμίσεις αρχικής εκπαίδευσης, δια βίου κατάρτισης και θα επιχειρήσει να βάλει μια τάξη στις ασυμβίβαστες ιδιότητες του μελετητή και να τον θωρακίσει περαιτέρω. Νοείται πως όλα αυτά δεν θα οδηγήσουν στο επιθυμητό αποτέλεσμα αν δεν προ-



ωθηθεί ταυτόχρονα η άμεση μεταρρύθμιση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, θέμα για το οποίο το **ΕΤΕΚ** έχει δημόσια ταχθεί υπέρ της δημιουργίας ενιαίων επαρχιακών αρχών αδειοδότησης και εμμένει σε αυτό.

Πόσο επηρέασε τον κλάδο των κατασκευών η πανδημία του COVID-19;

Η πανδημία επηρέασε το σύνολο της οικονομίας. Με βάση τα τελευταία στοιχεία το ΑΕΠ της Κύπρου αναμένεται να συρρικνωθεί περί το 7% για το 2020. Αναπόφευκτα επηρεάστηκε και ο τομέας των κατασκευών και γενικότερα των υπηρεσιών που αφορούν τους μηχανικούς. Βέβαια η πραγματική επίπτωση της πανδημίας στον τομέα των κατασκευών θα διαφανεί κατά τους επόμενους μήνες όταν θα αρχίσουν να ολοκληρώνονται **έργα** ή γενικότερα συμβόλαια υπηρεσιών μηχανικής τα οποία είχαν αρχίσει πριν την πανδημία.

Την ίδια στιγμή πρέπει να αναγνωρίσουμε ότι παρά τα προβλήματα που έφερε η πανδημία, έχει δημιουργήσει μια πρώτης τάξης ευκαιρία και δρα ως καταλύτης για τον ψηφιακό μετασχηματισμό της οικονομίας μας. Επίσης μας δίνει την ευκαιρία αναστοχασμού και επανασχεδιασμού ενός πιο πράσινου και ορθολογικού μοντέλου ανάπτυξης. Πάγια θέση μας είναι πως ο τομέας των ενεργειακών ανακαινίσεων έχει πολύ μεγάλη και αναξιοποίητη προοπτική, φτάνει να οργανωθεί κατάλληλα. Συναφώς θα πρέπει να αξιοποιηθεί κατάλληλα και με ταχύ τρόπο το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ), το οποίο θα χρηματοδοτηθεί από την ΕΕ με 1,1 δις ευρώ και 37 % των κονδυλίων του σχεδίου θα πρέπει να στηρίζουν την πράσινη μετάβαση και τουλάχιστον το 20 % τον ψηφιακό μετασχηματισμό.

Τι συμβαίνει με τα μεγάλα αναπτυξιακά έργα του δημοσίου και την κωλυσιεργία αλλά και τις καθυστερήσεις λόγω υπερφόρτωσης του κρατικού μηχανισμού;

Το **ΕΤΕΚ** εξέφρασε προ λίγων ημερών με ανακοίνωσή του τον έντονο προβληματισμό του σε συνέχεια δημοσίευσης της συνοπτικής Έκθεσης του Γενικού Λογιστηρίου στην οποία παρουσιάζεται ότι η υλοποίηση του αναπτυξιακού προϋπολογισμού του Κράτους ανήλθε μέχρι και το τέλος Σεπτεμβρίου 2020, μόλις στο 34%.

Στο πλαίσιο αυτό το **ΕΤΕΚ** κατέθεσε μία σειρά καταρχήν εισηγήσεων, μεταξύ των οποίων την ανάγκη αξιοποίησης του ιδιωτικού τομέα για τον προγραμματισμό, ωρίμανση και υλοποίηση σημαντικών έργων τα οποία είναι καθυλωμένα λόγω υπερφόρτωσης του υφιστάμενου μηχανισμού. Πέραν αυτού το Επιμελητήριο εισηγήθηκε την περαιτέρω αξιοποίηση του εργαλείου των συμφωνιών-πλαίσιο, την αποθάρρυνση της καταχρηστικής χρήσης της δυνατότητας προσφυγής και την ανάγκη θεσμθέτησης του ρόλου της Κεντρικής Μονάδας Αγορών που θα λειτουργεί ως Κέντρο Εξυπηρέτησης αναθετουσών αρχών. Στο ίδιο πλαίσιο σημείωσε την έμφαση που πρέπει να δοθεί στην επαναξιολόγηση των διαδικασιών ανάθεσης, στην επιτάχυνση των διαδικασιών επίλυσης διαφορών στο στάδιο υλοποίησης των έργων, καθώς και στην εγκαθίδρυση ενός αποτελεσματικού μηχανισμού για την παροχή βοήθειας από την Κεντρική Κυβέρνηση για το σχεδιασμό και υλοποίηση μικρότερων έργων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Το τέλος του ΚΕΠ θα είναι και το τέλος της εποχής της



ανέγερσης πύργων;

Είναι γεγονός ότι μετά την απομείωση καταθέσεων και την βαθιά οικονομική ύφεση του 2013 το ΚΕΠ, με όλα τα μειονεκτήματά του, μάς έδωσε τις απαραίτητες οικονομικές ανάσες. Μετά το 2016 όπου είχαμε τα πρώτα σημάδια οικονομικής ανάκαμψης, οφείλαμε να αξιολογήσουμε τα αποτελέσματα του προγράμματος και να το μετεξελιξουμε ουσιαστικά, ούτως ώστε να διασφαλίσει ένα ορθολογικό μοντέλο ανάπτυξης με κοινωνικό πολλαπλασιαστικό αντίκτυπο.

Η κατάργηση του ΚΕΠ αφήνει μια κληρονομιά εξοκείωσης του τεχνικού κόσμου και της κατασκευαστικής βιομηχανίας με νέες μορφές ανάπτυξης, ιδιαίτερα απαιτητικές, που είναι κάτι θετικό. Δυστυχώς όμως από την άλλη η σημερινή εικόνα εντείνει το αίσθημα της πολεοδομικής ανοργανωσίας και της ευκαιρικής, απρογραμμάτιστης ανάπτυξης των πόλεων με τη συσσώρευση προβλημάτων στις επόμενες γενιές. Μπορεί το ΚΕΠ να δημιούργησε την αγορά για τα ψηλά κτίρια όμως δεν ευθύνεται για το γεγονός ότι αυτά κτίστηκαν χωρίς κανένα πλαίσιο και χωρίς ολιστική εκτίμηση των επιπτώσεών τους στο αστικό περιβάλλον.

Στην έκθεση που είχε συντάξει το Επιμελητήριο το 2017 για το θέμα της ψηλής ανάπτυξης είχε σημειώσει τους προβληματισμούς του για την οπτική, αισθητική και περιβαλλοντική επιβάρυνση και διαχείριση τυχόν ημιτελών κατασκευών αυτών της κλίμακας. Δυστυχώς αυτό το σενάριο είναι πλέον πραγματικότητα και θα πρέπει άμεσα να διεξαχθούν σοβαρή έρευνα για τα πραγματικά δεδομένα και να καταστρώσουμε στρατηγική για την ικανοποιητική αντιμετώπισή του.