

ΚΑΛΟΥΜΑΣΤΕ ΝΑ «ΚΤΙΣΟΥΜΕ» ΤΟ REBRANDING ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για να διασφαλιστεί η μακροπρόθεσμη επιτυχία και ανταγωνιστικότητα, ο κατασκευαστικός κλάδος οφείλει να επενδύσει στην ψηφιοποίηση, τη βιωσιμότητα και τη βελτίωση της εταιρικής διακυβέρνησης.



ΣΤΕΛΙΟΣ ΓΑΒΡΙΗΛ

ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑΣ ΣΥΝΔΕΣΜΩΝ ΕΡΓΟΛΑΒΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΚΥΠΡΟΥ (Ο.Σ.Ε.Ο.Κ.)

Ο κατασκευαστικός κλάδος «θα συνεχίσει να αναπτύσσεται με γρήγορο ρυθμό» εκτιμά ο Πρόεδρος της Ομοσπονδίας Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου (Ο.Σ.Ε.Ο.Κ.), Στέλιος Γαβριήλ, τονίζοντας πως οι επόμενες χρονιές θα είναι καθοριστικές για την εγχώρια οικοδομική βιομηχανία. Σε συνέντευξή του, κάνει λόγο για μια νέα εποχή στην οποία εισέρχεται ο κλάδος, περιγράφοντας πού θα πρέπει να επενδύσει, προκειμένου να διασφαλίσει τη μακροπρόθεσμη επιτυχία του. Εξηγεί πως την ανάπτυξή του καθορίζουν πλέον οι όροι της βιώσιμης οικονομίας, θέτοντας επί τάπητος και τις «ψηφιακές» προεκτάσεις. Επιπρόσθετα, αναλύει τη σημερινή εικόνα της κυπριακής αγοράς ακινήτων, μιλά για τις πολλαπλές προκλήσεις που συνθέτουν το υφιστάμενο σκηνικό και περιγράφει ποιες αναπτύξεις και περιοχές κερδίζουν έδαφος. Εστιάζει, επίσης, στις αλλαγές που σηματοδοτεί η Μεταρρύθμιση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης για τους επαγγελματίες του κλάδου και αξιολογεί τις κινήσεις της Κυβέρνησης ως προς την άμβλυνση του στεγαστικού προβλήματος.

Η φετινή χρονιά παρουσιάζει διάφορες προκλήσεις για τον εγχώριο κατασκευαστικό κλάδο. Ποιες κατά την άποψή σας είναι οι σημαντικότερες και πώς ανταποκρίνεστε σε αυτές;

Η φετινή χρονιά επιβεβαιώνει τη σταθερή αύξηση στον κύκλο εργασιών και τη σημαντική βελτίωση στις επιχειρηματικές προσδοκίες, παρά τις προκλήσεις, όπως το υψηλό κόστος δανεισμού και τις αυξημένες τιμές στον κατασκευαστικό τομέα. Αυτή η θετική τάση δείχνει τη δυνατότητα του κλάδου να παραμένει ανθεκτικός και να αντιδρά στις αλλαγές της αγοράς με επιτυχία. Με την ανανέωση της Συλλογικής Σύμβασης, η οποία είχε λήξει από το 2022, και τη γεφύρωση των διαφορών μεταξύ των κοινωνικών εταίρων, διασφαλίζεται η σταθερότητα στον κλάδο για τα επόμενα χρόνια, μέχρι το 2028. Στην παρούσα φάση, καλούμαστε να αντιμετωπίσουμε την αδήλωτη εργασία, η οποία δημιουργεί συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού, και να κτίσουμε το rebranding του τομέα, καθώς φαίνεται ότι μεμονωμένα περιστατικά στοχοποιούν το σύνολό του.

Μια από τις κύριες προκλήσεις είναι η έλλειψη εξειδικευμένου εργατικού δυναμικού, που συχνά καθυστερεί την πρόοδο των έργων και αυξάνει το κόστος κατασκευής. Επιπλέον, ο κλάδος βρίσκεται αντιμέτωπος με αυξημένες τιμές υλικών και ενεργειακού κόστους. Επιπρόσθετα, οι ρυθμιστικές απαιτήσεις και οι γραφειοκρατικές διαδικασίες παραμένουν περίπλοκες, δυσκολεύοντας έτσι την υλοποίηση και έναρξη νέων έργων. Ο κλάδος πρέπει, επίσης, να εστιάσει στην υιοθέτηση νέων τεχνολογιών και βιώσιμων πρακτικών, για να ανταποκριθεί στις σύγχρονες προκλήσεις της αγοράς και να συμμορφωθεί με διεθνείς περιβαλλοντικές προδιαγραφές.

ΕΠΕΝΔΥΟΝΤΑΣ ΠΡΑΣΙΝΑ & ΨΗΦΙΑΚΑ

Θα λέγατε, όμως, πως υπάρχει συνταγή επιτυχίας;

Για να διασφαλιστεί η μακροπρόθεσμη επιτυχία και ανταγωνιστικότητα, ο κατασκευαστικός κλάδος οφείλει να επενδύσει στην ψηφιοποίηση, τη βιωσιμότητα και τη βελτίωση της εταιρικής διακυβέρνησης. Η ανάπτυξη δεξιοτήτων και η εκπαίδευση του εργατικού δυναμικού είναι ουσιώδης, καθώς η ανάγκη για εξειδικευμένους επαγγελματίες αυξάνεται συνεχώς. Οι επόμενες χρονιές θα είναι καθοριστικές για τον κατασκευαστικό κλάδο. Με τη σωστή χρηματοδότηση, στρατηγική και εκσυγχρονισμό των συμβολαίων του δημοσίου, ως έχει πράξει ο ιδιωτικός τομέας, ο κλάδος έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει την ανάπτυξή του και να συμβάλλει ουσιαστικά στην οικονομική πρόοδο της χώρας. Αν ληφθούν σοβαρά υπόψη αυτές οι παράμετροι, θα ενισχυθεί η παραγωγικότητα του κλάδου αλλά και η υιοθέτηση των προτύπων ESG από τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις.

ΜΕ ΟΡΟΥΣ ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Επομένως, στην εποχή της πράσινης μετάβασης, θεωρείτε πως η κυπριακή αγορά ακινήτων προσαρμόζεται ικανοποιητικά στις νέες απαιτήσεις;

Το μέλλον του κατασκευαστικού κλάδου, όπως και των υπόλοιπων κλάδων της οικονομίας, είναι άμεσα συνυφασμένο με τη μείωση του περιβαλλοντικού του αποτυπώματος, τη συμμόρφωση με τους κανόνες της κυκλικής οικονομίας, τη συμβολή του στον περιορισμό της κλιματικής αλλαγής και, εν τέλει, της ανάπτυξής του με τους όρους που επιβάλλει η βιώσιμη οικονομία. Παράλληλα, ο κατασκευαστικός κλάδος εισέρχεται σε μια νέα, ψηφιοποιημένη εποχή που θα επηρεάσει ένα ευρύ



Με την ανανέωση της Συλλογικής Σύμβασης διασφαλίζεται η σταθερότητα στον κλάδο για τα επόμενα χρόνια, μέχρι το 2028

πεδίο δραστηριοτήτων και θα απαιτήσει ειδικές ψηφιακές και τεχνολογικές δεξιότητες για τη βιώσιμη ανάπτυξή του. Αν και οι κατασκευές έχουν υιοθετήσει με την πάροδο του χρόνου καινοτόμες τεχνολογίες, παραμένουν παρά ταύτα ένας από τους λιγότερο ψηφιοποιημένους κλάδους. Η υιοθέτηση νέων τεχνολογιών και οικολογικών καινοτομιών μπορεί να προωθήσει την ανταγωνιστικότητα, να βελτιώσει την παραγωγικότητα και να μειώσει το κόστος παραγωγής. Ακόμα, η πράσινη μετάβαση θα επιφέρει μεγάλο επιπρόσθετο κόστος, που πρέπει να συνηγορούμε στο ήδη βεβαρυσμένο οικονομικό περιβάλλον.

«ΤΡΕΧΕΙ» Η ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Ποια η σημερινή εικόνα της κυπριακής αγοράς ακινήτων συγκριτικά με προηγούμενες χρονιές και ποιες οι εκτιμήσεις σας για την «επόμενη μέρα»;

Από το 2017 μέχρι σήμερα, ο κατασκευαστικός κλάδος έχει καταγράψει ανάπτυξη πέραν του 80%, κάτι που τον καθιστά έναν από τους πιο δυναμικά αναπτυσσόμενους τομείς της οικονομίας μας. Αυτή η αύξηση έχει επιτευχθεί μέσα από την υλοποίηση μεγάλων αναπτυξιακών έργων του δημοσίου αλλά και μεγάλων ιδιωτικών επενδύσεων, καθώς και από τη συνεχή έμφαση στη βελτίωση της ποιότητας και της τεχνολογικής καινοτομίας. Οι μελλοντικές προβλέψεις δείχνουν ότι ο κλάδος θα συνεχίσει να αναπτύσσεται με γρήγορο ρυθμό, παρέχοντας ουσιαστικές ευκαιρίες για επαγγελματίες και επιχειρήσεις.



ΑΥΞΑΝΟΝΤΑΙ ΤΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ

Κυρίως τι είδους αναπτύξεις είδαμε να υλοποιούνται αυτή τη χρονιά;

Τα τελευταία δύο χρόνια φαίνεται να παρατηρείται μια αύξηση στα οικιστικά ακίνητα και μια αυξητική τάση όσον αφορά την ανέγερση οικιστικών πολυκατοικιών. Μέχρι και τον Μάιο του 2024, είχε καταγραφεί αύξηση στον αριθμό των Αδειών Οικοδομής των οικιστικών μονάδων κατά 17,1%, σε σύγκριση με την περσινή χρονιά. Τα στοιχεία για το πρώτο εξάμηνο του 2024 καταδεικνύουν ότι η ζήτηση από ντόπιους ενισχύεται, παρά τις πληθωριστικές πιέσεις και την άνοδο των επιτοκίων. Ταυτόχρονα, η διεθνής αγορά παραμένει σημαντική, δεδομένου ότι αντιστοιχεί στο 39% των συνολικών πωλήσεων.

ΚΕΡΔΙΖΟΥΝ ΕΔΑΦΟΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑ - ΛΑΡΝΑΚΑ

Σε ό,τι αφορά το ενδιαφέρον από το εξωτερικό, πώς έχει διαφοροποιηθεί ο «χάρτης» των επενδύσεων; Είδαμε περιοχές να κερδίζουν έδαφος έναντι κάποιων άλλων;

Είναι γεγονός πως οι συγκρούσεις και η γεωπολιτική αστάθεια στη γύρω περιοχή έχουν επιφέρει επιπλέον επενδύσεις στην Κύπρο. Ο κατασκευαστικός τομέας φαίνεται να στρέφεται προς την κατεύθυνση της εξυπηρέτησης των εισροών ξένων υπηκόων, πολλοί από τους οποίους επιλέγουν την Κύπρο λόγω της στρατηγικής της θέσης, του ευνοϊκού φορολογικού της περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής. Παράλληλα, η χώρα μας θεωρείται ένας ασφαλής προορισμός για εταιρείες που επιθυμούν να μεταφέρουν την έδρα τους στο νησί μας, δημιουργώντας έτσι την ανάγκη για γραφειακές εγκαταστάσεις και στέγαση του προσωπικού που θα εργοδοτηθεί σε αυτές, καθώς και ανάγκες για περαιτέρω σχολεία, πανεπιστήμια αλλά και εξειδικευμένα Κέντρα Υγείας.

Ως προς τις περιοχές, η Λεμεσός διατηρεί την πρωτοκαθεδρία με 32% των πωλήσεων, ενώ οι επαρχίες Λευκωσίας, Λάρνακας και Πάφου κινούνται σε παρόμοια επίπεδα με 23%, 21% και 20% αντίστοιχα. Μόνο η ελεύθερη επαρχία Αμμοχώστου κινείται σε χαμηλά επίπεδα, με μόλις 4% του συνόλου των πωλήσεων. Επιπρόσθετα, αξιοσημείωτη είναι η άνοδος που καταγράφεται στην επαρχία Λάρνακας μετά το 2022, επιβεβαιώνοντας έτσι το γεγονός πως διαθέτει σημαντική κρυμμένη προστιθέμενη αξία, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες επαρχίες στις οποίες παρατηρούνται σημάδια κορεσμού της αγοράς, ειδικά για συγκεκριμένου είδους ακίνητα.



Τα τελευταία δύο χρόνια παρατηρείται μια αύξηση στα οικιστικά ακίνητα και μια αυξητική τάση όσον αφορά την ανέγερση οικιστικών πολυκατοικιών

ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ ΜΕΣΩ ONE STOP SHOP

Με την εφαρμογή της Μεταρρύθμισης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και την έναρξη της λειτουργίας των Επαρχιακών Οργανισμών, πολλά αλλάζουν για τους επαγγελματίες που δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό κλάδο. Ποια η άποψή σας σε σχέση με το νέο πλαίσιο αδειοδότησης και ποιες οι πρώτες εντυπώσεις σας από αυτή τη μετάβαση; Είστε αισιόδοξος πως διαχρονικές αδυναμίες θα επιλυθούν;

Η δημιουργία των Επαρχιακών Οργανισμών Αυτοδιοίκησης (ΕΟΑ) αποτελεί μια εκ των σημαντικότερων μεταρρυθμίσεων που έχουν επιχειρηθεί στην Κύπρο, και πιστεύουμε ότι θα βελτιώσει σημαντικά την ποιότητα ζωής των πολιτών αλλά και την οικονομική ανάπτυξη της χώρας. Ευελπιστούμε ότι με τη διόρθωση των τεχνικών προβλημάτων ή και απλοποίηση των διαδικασιών όπου χρειάζονται, τη δημιουργία κουλτούρας και την περαιτέρω εκπαίδευση όλων θα αντιμετωπιστούν τα προβλήματα και

δεν θα δημιουργηθούν περαιτέρω. Ταυτόχρονα, αναμένουμε όπως, μετά τη μεταβατική αυτή περίοδο, τόσο οι εκκρεμύσεις αιτήσεις όσο και οι καινούργιες που υποβάλλονται θα διεκπεραιώνονται σε πολύ πιο σύντομο χρονικό διάστημα, όπως και ο στόχος του Υπουργείου Εσωτερικών.

Συμφωνούμε με τις εισηγήσεις του ΕΤΕΚ για τη δημιουργία One Stop Shop, ενός χώρου δηλαδή όπου οι υπηρεσίες που αφορούν στην αδειοδότηση και στον έλεγχο της ανάπτυξης θα είναι συγκεντρωμένες με την αξιοποίηση και της τεχνολογίας, ενώ οι αλλαγές που αναμένονται στις χαμηλού ρίσκου αναπτύξεις, με την απλοποίηση της διαδικασίας και την άμεση έκδοση των απαραίτητων αδειών, θα δώσουν νέα δυναμική στην ανάπτυξη, με σημαντικά οφέλη για την κυπριακή οικονομία.

ΣΤΗΡΙΞΗ ΣΤΑ ΚΥΒΕΡΝΗΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ

Πώς αξιολογείτε τις κινήσεις της Κυβέρνησης για την άμβλυνση του στεγαστικού προβλήματος; Θεωρείτε πως θα έχουν



Το μέλλον του κατασκευαστικού κλάδου είναι άμεσα συνυφασμένο με τη μείωση του περιβαλλοντικού του αποτυπώματος

αποτέλεσμα ως προς την αύξηση οικιστικού αποθέματος;

Η Ομοσπονδία μας χαιρετίζει τα μέτρα και πολιτικές που υιοθετούνται από την Κυβέρνηση είτε αυτά αφορούν την ανάπτυξη είτε αφορούν τη στεγαστική πολιτική ή ακόμα την ενεργειακή αναβάθμιση, και καλεί όλους τους εμπλεκόμενους στον κατασκευαστικό τομέα να στηρίξουν τα Σχέδια. Η Κυβέρνηση, μετά από διαβούλευση με τους επαγγελματίες του κλάδου, προχώρησε σε σειρά τροποποιήσεων του, οι οποίες εγκρίθηκαν από το Υπουργικό Συμβούλιο τον περασμένο Ιούνιο, με διύρυνση των κριτηρίων, ώστε τα πολεοδομικά κίνητρα να γίνουν πιο ελκυστικά -για τον ιδιωτικό και τον ευρύτερο δημόσιο τομέα- για παραγωγή προσιτής στέγης. Οι εν λόγω τροποποιήσεις φαίνεται να είναι σε αρκετά καλά επίπεδα και προσέλκυαν το ενδιαφέρον.

Υπάρχουν ζητήματα που σας ανησυχούν σε σχέση με την προωθούμενη φορολογική μεταρρύθμιση;

Ως Ομοσπονδία, έχουμε καταθέσει τις θέσεις μας μέσω της ΟΕΒ, στην οποία είμαι και μέλος της εκτελεστικής επιτροπής. Βρισκόμαστε σε πλήρη ταύτιση θέσεων με την Ομοσπονδία αναφορικά με τις πρόνοιες της φορολογικής μεταρρύθμισης, με απώτερο στόχο την αποφυγή της επιδοματικής πολιτικής, ώστε η πολιτική να καθορίζεται μέσα από τη φορολογία.

