

ΔΟΛΛΑΡΙΟ
1.1694

ΓΕΝ (ανά 100)
186,20

ΛΙΡΑ ΑΓΓΛΙΑΣ
0,8660

ΦΡΑΓΚΟ ΕΛΒΕΤΙΑΣ
0,9204

Κενά οικόπεδα: Λύνουν το πρόβλημα προσφοράς;

Ο Παύλος Λοΐζου, CEO της Ask Wire μιλά στον «Φ» για τη μείωση της ανισορροπίας μεταξύ προσφοράς και ζήτησης που θα επέφεραν τα αδρανή οικόπεδα στους πυρήνες των πόλεων

ΤΟΥ ΑΓΓΕΛΟΥ ΑΓΓΕΛΟΔΗΜΟΥ

Η μειωμένη προσφορά ακινήτων αποτελεί βασικό παράγοντα στην αύξηση των τιμών τα τελευταία χρόνια. Προς αυτή την κατεύθυνση, η κυβέρνηση, μέσω του ΚΟΑΓ, αλλά και με τη συνεργασία ιδιωτών επιχειρηματιών ανάπτυξης γης, προωθεί το σχέδιο προσιτή κατοικία, ώστε να αυξήσει το οικιστικό απόθεμα και συνακόλουθα να επέλθει μείωση τιμών, ως αποτέλεσμα της εξισορρόπησης μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Την ίδια ώρα, μια παράμετρος η οποία θα μπορούσε να δώσει λύση -σε κάποιο βαθμό- στην ενίσχυση της προσφοράς ακινήτων είναι η αξιοποίηση των κενών οικοπέδων που βρίσκονται στους πυρήνες των πόλεων. Έρευνα της Ask Wire, κατέδειξε ότι υπάρχουν χιλιάδες κενά - αδρανή οικόπεδα σε ολόκληρη την Κύπρο. Αυτά, υπό προϋποθέσεις, θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν και να ενισχύσουν την προσπάθεια αύξησης της προσφοράς, διχοθετώντας στην αγορά μεγάλο αριθμό ακινήτων. Το συγκεκριμένο εγχείρημα, ωστόσο, έχει βαθμό δυσκολίας, καθώς περιλαμβάνει πολύπλοκες διαδικασίες, οι οποίες απαιτούν την εμπλοκή δημόσιου και ιδιωτικού τομέα και ασφαλώς προϋποθέτουν την παραχώρηση κινήτρων, αλλά και την επιβολή φορολογιών.

Υπο-αξιοποίηση της γης

Ειδικότερα, για το συγκεκριμένο κομμάτι της αγοράς προέβη σε ενδελεχή έρευνα η εταιρεία Ask Wire, η οποία παραθέτει αριθμούς, αλλά και εισηγήσεις, ώστε το ζήτημα να μην μείνει στα χαρτιά. Ο CEO της εταιρείας, Παύλος Λοΐζου, μίλησε στον «Φ», δίδοντας αρκετά ενδιαφέροντα στοιχεία. Συγκεκριμένα, ερωτηθείς κατά πόσο μπορούμε να υπολογίσουμε τον αριθμό των κενών - αδρανών οικοπέδων, τόνισε ότι «στην Ask Wire δουλεύουμε σε επίπεδο τεμαχίου, γνωρίζοντας για κάθε ακίνητο το μέγεθος, τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, αν υπάρχει κτήριο, τη χρήση και την ηλικία του. Ενδεικτικά, στην Ακρόπολη, στη Λευκωσία, καταγράψαμε 2.369 τεμάχια, συνολικής έκτασης 1.689.921 τ.μ., με 9.240 υφιστάμενες οικιστικές μονάδες. Από τα δεδομένα προκύπτει ότι αξιοποιείται μόλις το 53% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης. Σε αντίστοιχη ανάλυση σε κεντρική ζώνη του Λεμεσού η εικόνα είναι παρόμοια. Το συμπέρασμα είναι σαφές: Ακόμη και σε κεντρικές περιοχές, υπάρχει σημαντική διαθέσιμη δυναμικότητα. Το πρόβλημα



δεν είναι η έλλειψη γης, αλλά η υπο-αξιοποίησή της».

Πρόβλημα προσφοράς

Σε ερώτηση κατά πόσο θα μειωνόταν η ανισορροπία προσφοράς-ζήτησης στην περίπτωση που τα συγκεκριμένα ακίνητα αξιοποιούνταν και έμπαιναν στην αγορά, η απάντηση του κ. Λοΐζου ήταν θετική. Σημείωσε χαρακτηριστικά: «Η Κύπρος αντιμετωπίζει κυρίως πρόβλημα προσφοράς. Ο πληθυσμός αυξήθηκε κατά 85.000 άτομα στη δεκαετία πριν την απογραφή του 2021, με άλλα 75.000-100.000 άτομα να έχουν προστεθεί έκτοτε (πρόσφυγες, στελέχη εταιρειών τεχνολογίας, επαγγελματίες). Η ανάπτυξη όμως δεν κατευθύνεται πάντα εκεί που υπάρχει πραγματική ανάγκη. Σημαντικό μέρος της νέας προσφοράς στρέφεται σε βραχυχρόνιες μισθώσεις ή σε προϊόντα που απευθύνονται σε ξένους αγοραστές και υψηλότερα εισοδήματα, περιορίζοντας τη διαθέσιμη κατοικία για τοπική χρήση και μεσαία εισοδήματα. Αν ενεργοποιηθεί η υπο-αξιοποιημένη γη στους πυρήνες, η προσφορά για την τοπική αγορά μπορεί να αυξηθεί ουσιαστικά.

Χιλιάδες μονάδες

Πόσες μονάδες όμως θα μπορούσαν να ανεγερθούν στα κενά οικόπεδα και να μπουν στην αγορά; Ο κ. Λοΐζου αναφέρει ότι «στην περιοχή Ακρόπολη Λευκωσίας, ο αδιάθετος συντελεστής δόμησης ανέρχεται σε 1.017.950 τ.μ., που αντιστοιχεί σε ~ 10.180 επιπλέον διαμερίσματα (μέσο μέγεθος 100 τ.μ.). Σε κεντρική ζώνη της Λεμεσού, περιοχή Παπά, η δυνατότητα εκτιμάται σε ~ 8.000 επιπλέον διαμερίσματα. Συνολικά, πάνω από 18.000 κατοικίες από δύο μόνο περιοχές, δηλαδή στέγαση άνω των 45.000 ατόμων (2-2,5 άτομα/νοικοκυριό). Όπως γίνεται αντιληπτό, πρόκειται για μια πολύ ουσιαστική παρέμβαση στην πλευρά της προσφοράς. Παράλληλα, το υφιστάμενο απόθεμα γερνάει: Από τα 52.259 κτήρια του Λεμεσού, μόλις 806 (1,5%) είναι κάτω των 10 ετών, ενώ 20.115 (38%) ξεπερνούν τα 50 χρόνια. Δεν αρκεί λοιπόν να χτίσουμε νέα, πρέπει και να ανανεώσουμε τα παλιά».

Στοχευμένη φορολόγηση

Ωστόσο, το να μπουν στην αγορά τα συ-

γκεκριμένα ακίνητα, δεν είναι εύκολη υπόθεση. Σε πρόσφατο άρθρο του στον «Φ», ο Παύλος Λοΐζου σημείωσε μεταξύ άλλων ότι η λύση μπορεί και πρέπει να δοθεί νομοθετικά.

Όπως ανέφερε, «χρειάζεται νομοθεσία που θα εισάγει ουσιαστικούς φόρους κατοχής σε αναξιοποίητη αστική γη, μακροπρόθεσμο πλαίσιο μίσθωσης που να ανταμείβει την επένδυση στη συντήρηση και μηχανισμούς συνιδιοκτησίας, οι οποίοι θα καθιστούν την ανάπτυξη νομικά εφικτή. Οι αγορές ανταποκρίνονται σε κίνητρα. Αυτή τη στιγμή στην Κύπρο, το κίνητρο είναι να περιμένεις, να κρατάς το ακίνητο και να αφήνεις κάποιον άλλο να ασχοληθεί. Κανείς δεν ασχολείται». Η φορολόγηση, όμως, ενδεχομένως να δημιουργούσε κάποιες αδικίες. Για παράδειγμα, ένας μισθωτός ο οποίος κληρονόμησε το οικόπεδο, αλλά ένεκα της αύξησης των τιμών δεν μπορεί να χτίσει, θα πρέπει να φορολογηθεί; Ή, ακόμα, εάν κάποιος δεν διαθέτει άλλη περιουσία και θέλει να κρατήσει το οικόπεδο ως ασφάλεια ή να το μεταβιβάσει στα παιδιά του, θα πρέπει να φορολογηθεί; Ο κ. Λοΐζου υπογράμμισε ότι η πρόταση δεν αφορά τη μικρή ιδιοκτησία. Δεν αφορά την πρώτη κατοικία, ούτε τον μισθωτό που διατηρεί ένα οικόπεδο ως ασφάλεια ή για μεταβίβαση στα παιδιά του. Η λογική είναι στοχευμένη: Επιβάρυνση επί του αδιάθετου συντελεστή δόμησης, σε ακίνητα σημαντικής αξίας, σε περιοχές υψηλής ζήτησης. Σήμερα υπάρχουν αρκετά κίνητρα για ανάπτυξη, αλλά ουσιαστικά κανένα κόστος διακράτησης (holding cost). Αυτή η ασυμμετρία επιτρέπει τη συγκράτηση γης χωρίς πίεση για αξιοποίηση. Ο φόρος λειτουργεί ως «push» μηχανισμός: είτε αναπτύσσεις, είτε διαθέτεις το ακίνητο σε τρίτους που μπορούν. Πρακτικά, μπορεί να τεθεί κατώφλι αξίας, ώστε να αφορά μόνο σημαντικά assets, εξαιρώντας πλήρως την πρώτη κατοικία και τη μικρο-ιδιοκτησία. Ο στόχος δεν είναι εισπρακτικός - είναι εργαλείο πολιτικής γης.

Σε τρεις φάσεις η πορεία των τιμών

Καταληκτικά, ζητήσαμε από τον CEO της Ask Wire ενδεικτικά στοιχεία τα οποία δείχνουν την πορεία των ενοικίων και τον ρόλο που παίζουν τα Airbnb και οι ξένοι εργαζόμενοι.

- Ο κ. Λοΐζου επισήμανε ότι έχουμε ζήσει τρεις φάσεις.

- 2022-2023: εκρηκτική άνοδος, με τα ενοίκια διαμερισμάτων στο +18% σε ετήσια βάση.

- 2024: σταθεροποίηση και τοπικές διορθώσεις, η Λεμεσός κατέγραψε ακόμα και -4,1% στα διαμερίσματα και -4,0% στις κατοικίες σε ετήσια βάση.

- 2025-2026: επανεκκίνηση πιο συγκρατημένη, με βάση τον RICS/KPMG για το Q4 2025, τα ενοίκια διαμερισμάτων αυξήθηκαν 5,79% και οι τιμές πώλησης διαμερισμάτων 5,03% σε ετήσια βάση.

Το βασικό ζήτημα είναι ότι οι τιμές δεν αντανακλούν την ποιότητα. Στη Λεμεσό, μεγάλο μέρος του αποθέματος είναι παλαιό, αλλά τιμολογείται υψηλά λόγω έλλειψης επιλογών. Δομικά, η αγορά έχει αλλάξει: Μέρος του αποθέματος έχει μετακινηθεί σε βραχυχρόνιες μισθώσεις - πέραν των 16.000 μονάδων σύμφωνα με μελέτη της Ask Wire του Ιουνίου 2025, ενώ η ζήτηση από ξένους εργαζόμενους εστιάζει σε συγκεκριμένες ζώνες και τύπους ακινήτων. Οι παρεμβάσεις που θα πρέπει να γίνουν είναι σαφείς: Ενεργοποίηση του αδιάθετου συντελεστή, κίνητρα για αναβάθμιση παλαιών κτιρίων, ταχύτερες αδειοδοτήσεις και στοχευμένη πολιτική προσιτής κατοικίας.