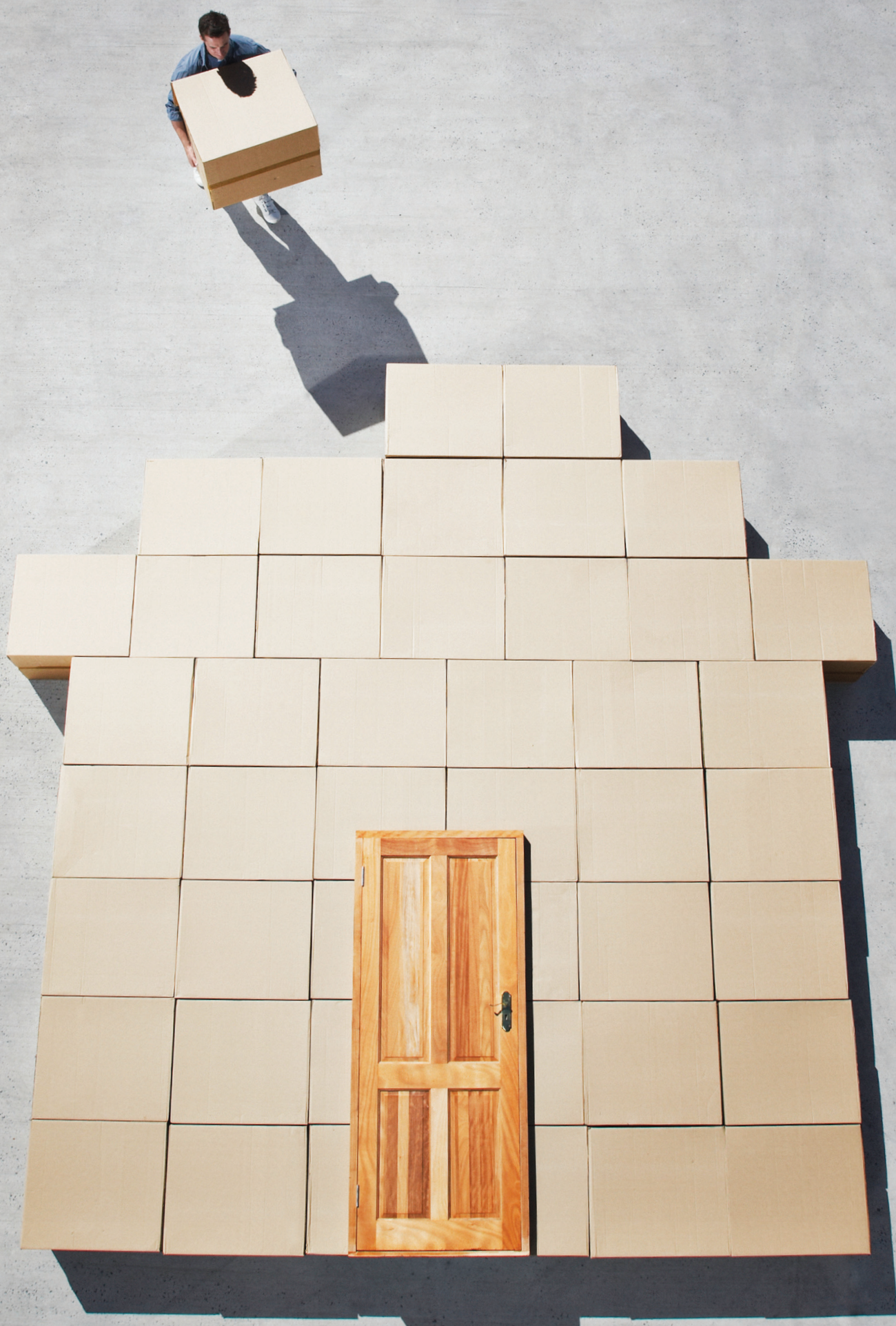


& ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

ΙΟΥΛΙΟΣ 2022

ΔΩΡΕΑΝ ΜΑΖΙ ΜΕ ΤΗΝ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ **7η Ημερα**
100 Κατοικίες



ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ | ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ | ΟΡΘΟΛΟΓΙΚΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

Η αγορά ακινήτων παραμένει μία από τις ασφαλέστερες επενδύσεις



«Αλώβητος» και με ανοδικές τάσεις ο τομέας των ακινήτων στην Κύπρο, παρά τις δυσκολίες της πανδημίας και των επιπτώσεων του πολέμου στην Ουκρανία

ΧΡΙΣΤΟΣ ΠΕΤΡΟΥ

Ο τομέας των ακινήτων, παρά τις δυσκολίες της πανδημίας και τώρα του πολέμου στην Ουκρανία με τις αλυσιδωτές επιπτώσεις, αντέχει και καταφέρνει να διατηρείται «αλώβητος». Μάλιστα, όπως αναφέρει σε συνέντευξη που μας παραχώρησε ο Πόλυς Κουρουσίδης, Αντιπρόεδρος του Συνδέσμου Εκτιμητών Κύπρου και Διευθυντής της Polys Kourousides & Associates LLC, η κυπριακή κτηματαγορά κατέγραψε αυξήσεις πωλήσεων τα τελευταία χρόνια εν μέσω των τεκτονικών ανακατατάξεων για την παγκόσμια οικονομία. Ωστόσο τα αυξημένα κόστη κατασκευής έχουν μεταβάλει τις αγοραστικές συνήθειες και τα κριτήρια των υποψήφιων αγοραστών κατοικίας.

Πάντως, σε ό,τι αφορά τις ανησυχίες για «φούσκα» στα ακίνητα, ο κ. Κουρουσίδης είναι καθησυχαστικός, ενώ για τα υψηλά ενοίκια υπογραμμίζει πως η χώρα μας κατατάσσεται στις πιο φθηνές χώρες σε επίπεδο ενοικίων. Στη συνέντευξη που ακολουθεί, διαβάστε επίσης τις εκτιμήσεις του κ. Κουρουσίδη για τις επιπτώσεις που θα έχουν στη κτηματαγορά της Κύπρου οι αυξήσεις των επιτοκίων, αλλά και για το αν η περίοδος που διανύουμε είναι καλή για αγορά κατοικίας.

Υπάρχει στην κοινωνία ανησυχία για «φούσκα» στα ακίνητα, η οποία εκπηγάει κυρίως από το φαινόμενο των ουρανοξυστών που κτίστηκαν και κτίζονται τα τελευταία χρόνια; Χονδρικά, θεωρείται δηλαδή πως η προσφορά δεν συναρτάται

ποιοτικά και ποσοτικά με τη ζήτηση και αυτό έχει ως αποτέλεσμα σε πρώτη φάση την υπέρμετρη αύξηση των τιμών, ενώ μπορεί να οδηγήσει σε «φούσκα» με σοβαρές επιπτώσεις όταν και εφόσον σκάσει. Έχουν βάση αυτές οι ανησυχίες;

Η κτηματαγορά μετά το 2013 κινείται σε πιο ορθολογιστικά πλαίσια, με ελεγχόμενο και προσεκτικό δανεισμό, με σκοπό την αποφυγή των λαθών του παρελθόντος. Οι τράπεζες πλέον ασκούν εξονυχιστικό έλεγχο πριν δανειοδοτήσουν έναν πελάτη τους ή και κάποιο μεγάλο έργο. Δεν θεωρώ ότι υπάρχει κίνδυνος φούσκας αλλά σίγουρα, μελετώντας κάποιος τα πολιτικοοικονομικά δεδομένα της εποχής και το παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον, με κύριο πρόβλημα την αύξηση του πληθωρισμού, ο οποίος θα οδηγήσει σε αλυσιδωτά προβλήματα σε όλες τις χώρες, σίγουρα δεν θα αφήσει και ανεπηρέαστη την κτηματαγορά της Κύπρου. Χρειάζονται κίνητρα για την ανάπτυξη, σωστοί και λεπτοί χειρισμοί για να βγούμε αλώβητοι, γιατί σίγουρα οι διεθνείς συγκυρίες θα μας επηρεάσουν. Από την άλλη, όμως, η ζήτηση για ακίνητα είναι ζωντανή και η σωστή επιλογή ακινήτου αποτελεί μια ασπίδα διασφάλισης του πλούτου έναντι του πληθωρισμού.

Είναι γενική αίσθηση πως οι τιμές στα ενοίκια, αλλά και στην αγορά ακινήτων, είναι αρκετά υψηλές. Παρά το γεγονός αυτό; Πώς πιστεύετε ότι θα κινηθούν οι τιμές το επόμενο διάστημα;

Σε μερικές περιοχές ναι, συμφωνώ ότι οι τιμές των ενοι-

κίων είναι αρκετά υψηλές. Κυρίως τον τελευταίο καιρό λόγω της αυξημένης εξωγενούς ζήτησης δεν υπάρχει σχεδόν αδιάθετο διαμέρισμα. Αυτή η αυξανόμενη ζήτηση με την ταυτόχρονα περιορισμένη έως ανύπαρκτη προσφορά οδηγεί σε αυτήν τη αύξηση. Σε γενικές γραμμές, όμως, συγκρινόμενη με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης η χώρα μας κατατάσσεται στις πιο φθηνές χώρες σε επίπεδο ενοικίων.

Τα επόμενα ένα με δύο χρόνια θεωρώ ότι οι τιμές των ενοικίων θα βρίσκονται στα ίδια επίπεδα με τα σημερινά, με αυξητική τάση, μιας και το υψηλό κατασκευαστικό κόστος θα μειώσει τα προσφερόμενα ακίνητα από τη μια, αλλά από την άλλη οι ιδιοκτήτες των νεόδμητων διαμερισμάτων θα ζητούν υψηλότερα ενοίκια για να καλύψουν το αυξημένο κόστος.

Η ζήτηση δεν αναμένεται να μειωθεί, άρα βλέπω μια αυξητική τάση. Όλα αυτά, φυσικά, νοουμένου ότι η πληθωριστική κρίση δεν οδηγήσει σε ντόμινο εξελίξεων που δεν μπορούν ακόμη να προβλεφθούν. Σε πιο μακροχρόνια βάση η κυβέρνηση θα πρέπει να δώσει κίνητρα σε επενδυτές να ανεγείρουν πολυκατοικίες με σκοπό την αποκλειστική ενοικιάσή τους και όχι πώληση, ώστε να αυξηθεί η προσφορά μονάδων. Κάποια κίνητρα θα ήταν ο αυξημένος συντελεστής και φορολογικές ελαφρύνσεις.

Ποιες είναι οι ποιοτικές τάσεις στην αγορά ακινήτων; Δηλαδή, ο κόσμος αγοράζει μικρότερα ή μεγαλύτερα σπίτια συγκριτικά με την προ πανδημίας

περίοδο; Προτιμούν τα διαμερίσματα ή τις κατοικίες; Επιλέγουν αγορές εντός του αστικού ιστού ή έξω απ' αυτόν;

Φυσικά ο κόσμος προτιμά μεγαλύτερα σπίτια και διαμερίσματα. Δυστυχώς, λόγω του αυξημένου κατασκευαστικού κόστους και της αύξησης των τιμών των ακινήτων, τα μεγάλα σπίτια πλέον δεν είναι η συνήθης πραγματικότητα. Αυτό που συνέβαινε τις προηγούμενες δεκαετίες, όταν ο κόσμος δανειζόταν τεράστια ποσά για να κτίσει επαύλεις, τις οποίες μετά δεν μπορούσε να αποπληρώσει, δεν συμβαίνει πλέον. Οι νέοι προτιμούν διαμερίσματα εντός του αστικού ιστού και οι μεγαλύτεροι σε ηλικία προτιμούν μικρά σπίτια στα προάστια των πόλεων αξίας μέχρι €400.000.

Ποιοι είναι οι κύριοι αγοραστές ακινήτων; Νέα ζευγάρια; Ξένοι ή ντόπιοι επενδυτές;

Οι αγοραστές εξαρτώνται από το είδος του ακινήτου αλλά κυρίως στη Λευκωσία είναι ντόπιοι για πρώτη κατοικία και στις υπόλοιπες πόλεις τόσο ντόπιοι αλλά και ξένοι, τόσο εργαζόμενοι που μετακόμισαν στη χώρα αλλά και ξένοι επενδυτές.

Είναι καλή περίοδος τώρα για αγορά ακινήτων; Τι θα συμβουλευάτε έναν νέο αγοραστή να προσέξει κατά την αγορά ακινήτου;

Η αγορά ακινήτων παραμένει μια από τις πιο ασφαλείς επενδύσεις. Είδαμε τον τελευταίο καιρό άλλα επενδυτικά είδη (κρυπτονομίσματα, μετοχές κ.λπ) να εξανεμίζονται. Παρόλα αυτά, η επένδυση σε ακίνητα πρέπει να γίνεται με σύνεση και με πολλή προσοχή, ιδίως σε μία περίοδο παγκόσμιας οικονομικής αστάθειας, την οποία ζούμε αυτήν την περίοδο. Πάντοτε υπάρχουν είδη ακινήτων τα οποία επηρεάζονται περισσότερο και άλλα λιγότερο σε περιόδους κρίσης. Για σκοπό επένδυσης ο επενδυτής θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη κυρίως την τοποθεσία του ακινήτου, την ποιότητα κατασκευής, την ποιότητα του ενοικιαστή εάν το ακίνητο είναι μισθωμένο και, επίσης, πόσο εύκολα μπορεί να το ρευστοποιήσει σε περίπτωση που χρειαστεί να το πωλήσει.

Ξέρουμε ότι σε λίγους μήνες ο φθηνός δανεισμός, που κατά γενικήν ομολογία βοήθησε στο να κιν-

νηθεί θετικά η αγορά ακινήτων, δεν θα υφίσταται πλέον, αφού έχει ήδη αποφασιστεί από την ΕΚΤ ότι θα αυξηθούν τα επιτόκια. Αυτό πώς πιστεύετε ότι θα επηρεάσει την κτηματαγορά;

Οι Κεντρικές Τράπεζες της Αμερικής, Ιαπωνίας, Ελβετίας και Αγγλίας ήδη έχουν αυξήσει τα επιτόκια και σίγουρα θα ακολουθήσει και η ΕΚΤ. Θεωρώ ότι αναπόφευκτα η αύξηση των επιτοκίων σε συνδυασμό με την αύξηση του πληθωρισμού θα επηρεάσει την κτηματαγορά αρνητικά. Ήδη οι επιπτώσεις άρχισαν να φαίνονται σε άλλες χώρες. Η υπεύθυνα στάση όμως των τραπεζών μας στις δανειοδοτήσεις των τελευταίων χρόνων και η συχνή επανεκτίμηση ακινήτων, και όχι μέσω αυτοματοποιημένων συστημάτων, που θα πρέπει να γίνεται για παρακολούθηση των τιμών, θεωρώ θα βοηθήσει ν' αποφύγουμε φαινόμενα κρίσης που είχαμε την προηγούμενη δεκαετία.

Πώς κρίνετε τη θεσμική πολιτική για την αγορά κατοικίας ή ενοίκιο (σχέδια στήριξης, επιχορηγήσεις κ.λπ); Είναι βοηθητική; Έχει περιθώρια βελτίωσης και αν ναι, τι θεωρείτε ότι μπορεί να γίνει επιπλέον;

Κάθε επιδότηση και στήριξη του κλάδου αλλά κυρίως των ευάλωτων συμπολιτών μας είναι καλοδεχούμενη. Θα πρέπει να γίνουν συντονισμένες δράσεις, όπως βελτίωση του επιπέδου ζωής στην ύπαιθρο (σχολεία, ιατρεία κ.λπ) μαζί με τις επιδοτήσεις για αγορά κατοικίας στην ύπαιθρο. Επίσης, ο ΦΠΑ σε κατοικίες και διαμερίσματα είναι κάτι το οποίο θα επηρεάσει την αγορά και θα πρέπει να γίνει πολύ προσεκτικά.

Το Υπουργείο οικονομικών και η Βουλή θα πρέπει ν' αφήσουν μικροπολιτικές σκοπιμότητες και να εξετάσουν το θέμα πολύ προσεκτικά, τόσο για τα τετραγωνικά μέτρα αλλά και την αξία. Επιβολή π.χ. ΦΠΑ 19% για αγορά κατοικίας ή διαμερίσματος πέραν των €300.000 και κατοικιών μεγαλύτερων των 140 τ.μ. θα οδηγήσει σε στρεβλώσεις στην αγορά και θα στρέψει τους πολίτες να αγοράζουν κατοικίες στα περίχωρα των πόλεων με ό,τι αυτό συνεπάγεται στην ορθολογιστική ανάπτυξη των πόλεων. Επίσης σε περίκλειστα οικιστικά τεμάχια που δεν μπορούν να αναπτυχθούν γιατί πρέπει να επιβάλλεται ΦΠΑ αφού δεν είναι οικοδομήσιμη γη; Ως Σύνδεσμος Εκτιμητών είμαστε στη διάθεση της Κυβέρνησης και

της Επιτροπής Οικονομικών της Βουλής να πούμε τις εισηγήσεις μας.

Κατά τη διάρκεια της πανδημίας, αυτό που καταγράφονταν ως καθοριστικός παράγοντας για την κίνηση στην αγορά ακινήτων ήταν η ψυχολογία των αγοραστών και εν πολλοίς η στάση αναμονής για «καλύτερες μέρες». Έχει αλλάξει καθόλου αυτό, και αν ναι, προς ποια κατεύθυνση;

Παρά το αρχικό σοκ, τις αντικειμενικές δυσκολίες λόγω των lockdowns και τον φόβο για το άγνωστο, η κτηματαγορά όχι μόνο δεν επηρεάστηκε αρνητικά, αντιθέτως είδαμε και αυξήσεις στον αριθμό των πωλήσεων. Αν εξαιρέσεις μερικά είδη ακινήτων, όπως τα καταστήματα και τα γεωργικά χωράφια, τα σπίτια και διαμερίσματα παρουσίασαν μία κατακόρυφη αύξηση στη ζήτησή τους. Αυτό προέκυψε λόγω κυρίως της επιδότησης των επιτοκίων από την Κυβέρνηση, των χαμηλών επιτοκίων αλλά και της αναστολής των δόσεων κατά το 2020 σε συνδυασμό με τη μηδενική κατανάλωση λόγω lockdown, που είχαν ως αποτέλεσμα τη συσσώρευση πλούτου για τα νοικοκυριά.

Αρκετούς μήνες μετά, είναι «θολό» το αν όντως υπήρξαν επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων (και στον τομέα των κατασκευών γενικότερα) από την κατάργηση του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος. Τελικά δημιουργήθηκε ή όχι πρόβλημα στα ακίνητα από την κατάργηση του ΚΕΠ;

Μετά την κατάργηση του ΚΕΠ σίγουρα η ζήτηση για οικιστικά ακίνητα της τάξης των €2 εκατομμυρίων έχει σχεδόν παγώσει. Το μοντέλο ανάπτυξης των παραλιακών πόλεων βασιζόταν σε αυτά τα δεδομένα. Ευτυχώς λόγω της προσεκτικής δανειοδότησης των τραπεζών αλλά και των πολλών προπωλήσεων πριν από την κατάργηση του ΚΕΠ η απότομη παύση του προγράμματος δεν άφησε σε γενικές γραμμές εκτεθειμένους τους Developers και κατά συνέπεια την κτηματαγορά. Πολλά έργα, που ήταν στα αρχικά στάδια κατασκευής, προσαρμόστηκαν στα νέα δεδομένα με μικρότερες και φθηνότερες κατά συνέπεια μονάδες. Σίγουρα κάποια έργα που δεν ξεκίνησαν έμειναν στα χαρτιά ή επανασχεδιάστηκαν και άλλαξαν χρήση από οικιστική σε γραφειακή.



Ανάλυση προσφοράς και ζήτησης ανά επαρχία

Ο τομέας των κατασκευών αποτελεί διαχρονικά έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της οικονομίας της Κύπρου, έχοντας μια συνεισφορά της τάξης του 16% στο ΑΕΠ της χώρας



ΔΡ ΘΩΜΑΣ ΔΗΜΟΠΟΥΛΟΣ, ιδρυτής και διευθυντής της AXIA Chartered Surveyors, συνιδρυτής και διευθυντής της Real Geosolutions LTD, Επίκουρος Καθηγητής στις Εκτιμήσεις Ακινήτων στο Παν. Νεάπολης, και Επισκέπτης Καθηγητής στο τμήμα Πολ. Μηχ/κών και Μηχ/κών Γεωπληροφορικής του ΤΕ.ΠΑ.Κ. Είναι μέλος του ΔΣ του Συνδέσμου Επιστημόνων Εκτιμητών Κύπρου και διατελεί μέλος του European Board of International Valuation Standards Council από το 2020

ΚΥΚΛΟΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τα ακίνητα ως μέρος της γενικότερης οικονομίας υπόκεινται σε κύκλους. Οι κύκλοι αυτοί είναι διαφορετικοί μεν, αλλά από την άλλη σχετίζονται με τα business cycles. Σύμφωνα με τη «θεωρία κυμάτων» του Κοντράτιεφ, ο καπιταλισμός περνά κρίσεις μέσα από τις οποίες ανανεώνεται και επιβιώνει. Το ζητούμενο από τη μάζα των επενδυτών των ακινήτων (και όχι μόνο) είναι να προσδιορίσουν τη φάση του κύκλου που βρισκόμαστε ανά πάσα στιγμή, και να προσδιορίσουν μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα την τάση. Το παραπάνω φυσικά και δεν είναι εύκολο, αφού εκτός από σπουδή, γνώση και εμπειρία (ικανότητα) χρειάζεται και τύχη. Για καλύτερη μελέτη του κύκλου παρουσιάζονται κάποια στοιχεία που αφορούν την προσφορά και τη ζήτηση ανά επαρχία.

ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Ο τομέας των κατασκευών αποτελεί διαχρονικά έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της οικονομίας της Κύπρου, έχοντας μια συνεισφορά της τάξης του 16% στο ΑΕΠ της χώρας. Παρότι στις κατασκευές φαίνεται να υπήρχε ένα μικρό πλήγμα κατά το 2020 λόγω της έλευσης της πανδημίας COVID-19, το 2021 η πορεία ήταν ανοδική, με τις νέες άδειες οικοδομής να παρουσιάζονται ως οι υψηλότερες της τελευταίας 8ετίας.

Άδειες Οικοδομής που εκδόθηκαν ανά Επαρχία, 2015-2021



Άδειες που εκδόθηκαν βάσει αξίας, Ιανουάριος - Δεκέμβριος 2020



Άδειες που εκδόθηκαν βάσει αξίας Ιανουάριος - Δεκέμβριος 2021



Πηγή: CySTAT, AXIA

Ιδιαίτερα, το ενδιαφέρον για τις νέες οικιστικές μονάδες παρουσιάζεται αμείωτο, καθώς ο αριθμός των νέων μονάδων για τις οποίες εκδόθηκαν άδειες οικοδομής αυξήθηκε κατά 13% σε σχέση με το προηγούμενο έτος. Πιο συγκεκριμένα, η Λευκωσία και η Πάφος παρουσιάζει αύξηση των νέων οικιστικών μονάδων κατά 11% και 18% αντίστοιχα, ενώ οι νέες άδειες στη Λεμεσό είναι μόνο κατά 3% αυξημένες. Ταυτόχρονα, ενώ η Λάρνακα για αρκετά χρόνια υστερούσε σε σχέση με τις υπόλοιπες επαρχίες, φαίνεται πως πλέον βρίσκεται στο επίκεντρο της προσοχής των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης, καθώς αναβαθμίζεται συνεχώς με νέα σημεία ενδιαφέροντος και νέες υποδομές, ενώ λόγω προσιτών τιμών ανταγωνίζεται άλλες παραθαλάσσιες πόλεις, όπως τη Λεμεσό, στις οποίες οι τιμές των ακινήτων παραμένουν σταθερά πολύ υψηλές. Στον αντίποδα, η Αμμόχωστος για το 2021 παρουσιάζει αρνητικό πρόσημο, γεγονός το οποίο συνδέεται τόσο με το Brexit, όσο και με τον προσωρινό τερματισμό του κυπριακού επενδυτικού προγράμματος, και είναι εμφανές και μέσα από το παραπάνω διάγραμμα.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ: 2021 VS 2020

+13%

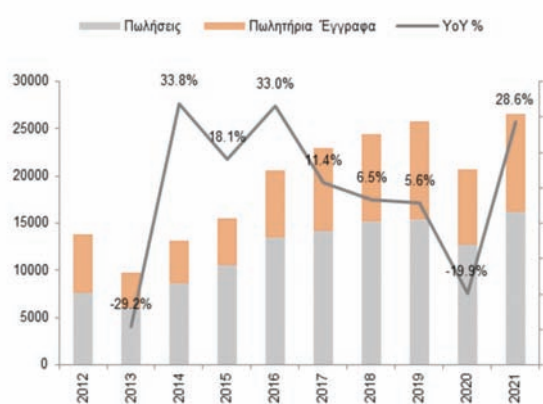
- Η Λάρνακα παρουσιάζει ρεκόρ αύξησης των εκδοθεισών αδειών οικοδομής για οικιστικές μονάδες, όταν στην Αμμόχωστο ο τομέας κινείται σε πιο συντηρητικά πλαίσια.
- Ο αριθμός των νέων οικιστικών μονάδων αναμένεται να επηρεαστεί αρνητικά από την αύξηση του κόστους κατασκευής.
- Στις αρχές του 2022 συζητήθηκε το κυβερνητικό νομοσχέδιο που αναφέρεται σε επιβολή μειωμένου συντελεστή ΦΠΑ 5% για κατοικίες με μέγιστο εμβαδόν 140τ.μ. (αντί 200 τ.μ. που υφίσταται σήμερα), το οποίο επέφερε αντιδράσεις από τους επαγγελματίες του τομέα.

Πηγή: CySTAT, AXIA

Ο αριθμός των αδειών αποτελεί απλώς μια ένδειξη της μελλοντικής προσφοράς, αφού κάποια από τα αδειοδοτημένα έργα αναμένεται να μην υλοποιηθούν. Ιδιαίτερο προβληματισμό φυσικά προκαλεί η αύξηση του κόστους κατασκευής (κυρίως των υλικών), η οποία ξεκίνησε από τον Δεκέμβριο του 2020 και συνεχίζεται μέχρι και σήμερα.

ΖΗΤΗΣΗ

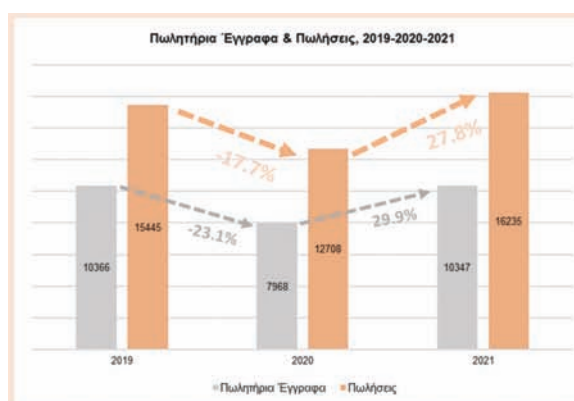
Συμβόλαιο & Πωλήσεις - Μεταβολή % Συνόλου, 2012-21



- Από το 2014 έως το 2019 οι συνολικές συναλλαγές ακινήτων (πωλήσεις / μεταβιβάσεις και πωλητήρια έγγραφα / συμβόλαια) παρουσίασαν σημαντική αύξηση. Με την εμφάνιση του COVID-19 και τον προσωρινό τερματισμό του επενδυτικού προγράμματος, οι συναλλαγές το 2020 παρουσίασαν μείωση της τάξης του 19,9%. Παρ' όλα αυτά η μείωση αυτή δεν φτάνει την αντίστοιχη του 2013 (κούρεμα καταθέσεων).
- Σημειώνεται ότι ποσοστό των πωλήσεων αφορά αναδιαρθρώσεις και αποκτήσεις ακινήτων από χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς.
- Το 2021 σημειώθηκε σημαντική αύξηση στον αριθμό των συναλλαγών, ξεπερνώντας τα επίπεδα προ-COVID εποχής.

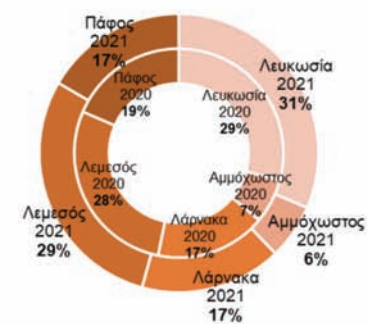
Πηγή: CySTAT, AXIA

- Πιο συγκεκριμένα: Στις πωλήσεις και στα πωλητήρια έγγραφα παρατηρήθηκε αύξηση της τάξης του 17,7% και 23,1% αντίστοιχα.
- Παρά τους περιορισμούς που συνεχίστηκαν εντός του 2021, το εμβολιαστικό πρόγραμμα που εφαρμόστηκε οδήγησε στη σταδιακή άρση των μέτρων με αποτέλεσμα οι δημόσιες υπηρεσίες, τα αεροδρόμια και οι επιχειρήσεις να αρχίσουν να επαναλειτουργούν σχεδόν σε κανονικούς ρυθμούς, με αποτέλεσμα αρκετές από τις συναλλαγές οι οποίες δεν υλοποιήθηκαν εντός του 2020, να γίνουν εντός του 2021.



Πηγή: CySTAT, AXIA

Κατανομή συναλλαγών ανά επαρχία, 2020 Vs 2021



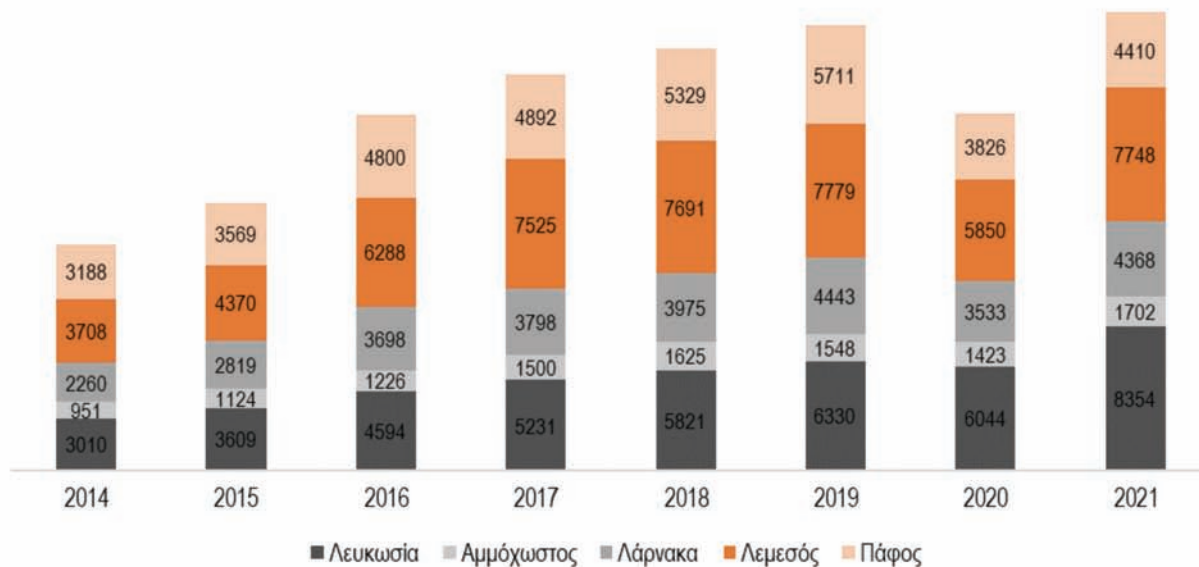
Κατανομή συναλλαγών ανά επαρχία, 2012-2021



Πηγή: CySTAT, AXIA

Διαχρονικά, η Λεμεσός παρουσιάζει το μεγαλύτερο ποσοστό συναλλαγών σε σχέση με τις υπόλοιπες επαρχίες. Τα τελευταία δύο έτη, ωστόσο, η Λευκωσία φαίνεται να ξεπερνά το ποσοστό της Λεμεσού. Το 2021 η Λευκωσία παρουσίασε ποσοστό της τάξης του 31,4% επί των συνολικών συναλλαγών της χώρας, ενώ η Λεμεσός ακολούθησε με ποσοστό 29,1%, η Πάφος με 16,6%, η Λάρνακα με 16,4% και η Αμμόχωστος με 6,4%. Στο παρακάτω γράφημα φαίνονται οι αντίστοιχες αναλογίες ανά επαρχία, καθώς επίσης και η πορεία του αριθμού των συναλλαγών από το 2014 και ύστερα.

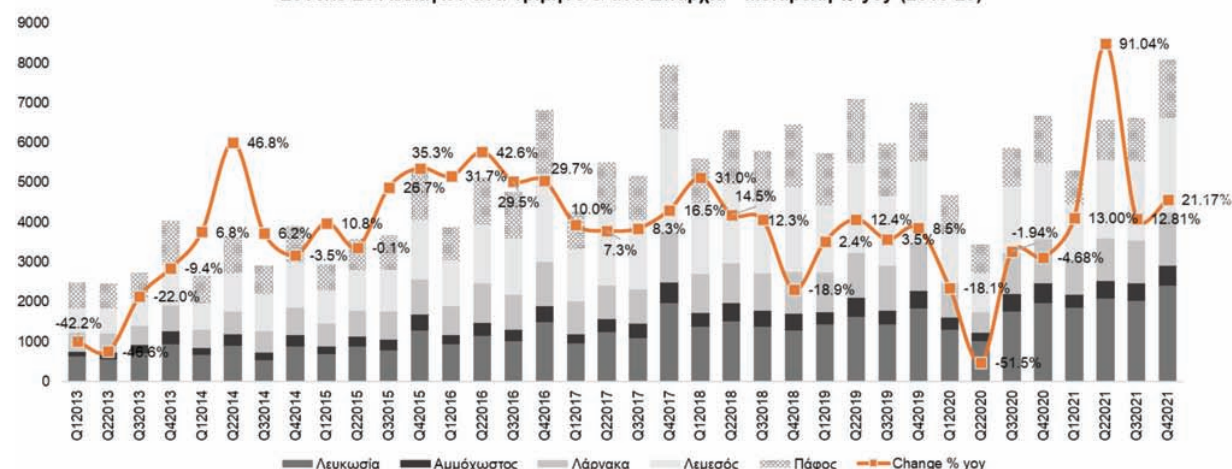
Σύνολο συναλλαγών ανά επαρχία, 2014-2021



Πηγή: CySTAT, AXIA

- Στο παρακάτω γράφημα φαίνεται η διακύμανση των κτηματικών συναλλαγών σε απόλυτο αριθμό ανά επαρχία για την περίοδο 2013-21. Και σε αυτήν την περίπτωση φαίνεται πως οι συναλλαγές για τα έτη αυτά δεν έπεσαν κάτω από τις 2.000 ανά τρίμηνο, ενώ το 2021 καταγράφηκαν μεταξύ 5.302 – 8.088 ανά τρίμηνο.
- Παρά την ασταθή κατάσταση που επικρατούσε το 2021 (lockdown κατά το 1ο τρίμηνο), το τέταρτο τρίμηνο του 2021 σημειώθηκε ο μεγαλύτερος αριθμός συναλλαγών (8.088) που καταγράφηκε από το 2013.

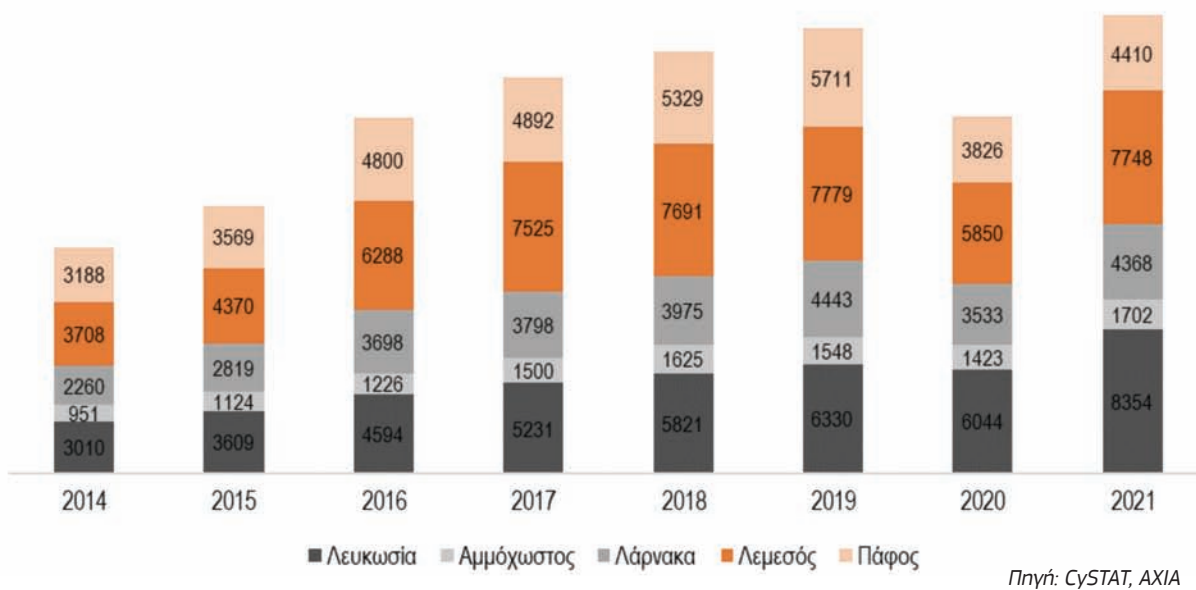
Σύνολο Συναλλαγών ανά Τρίμηνο & ανά Επαρχία - Μεταβολή % γογ (2013-20)



Πηγή: CySTAT, AXIA

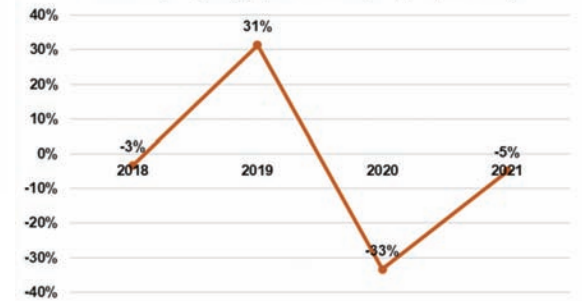


Σύνολο συναλλαγών ανά επαρχία, 2014-2021



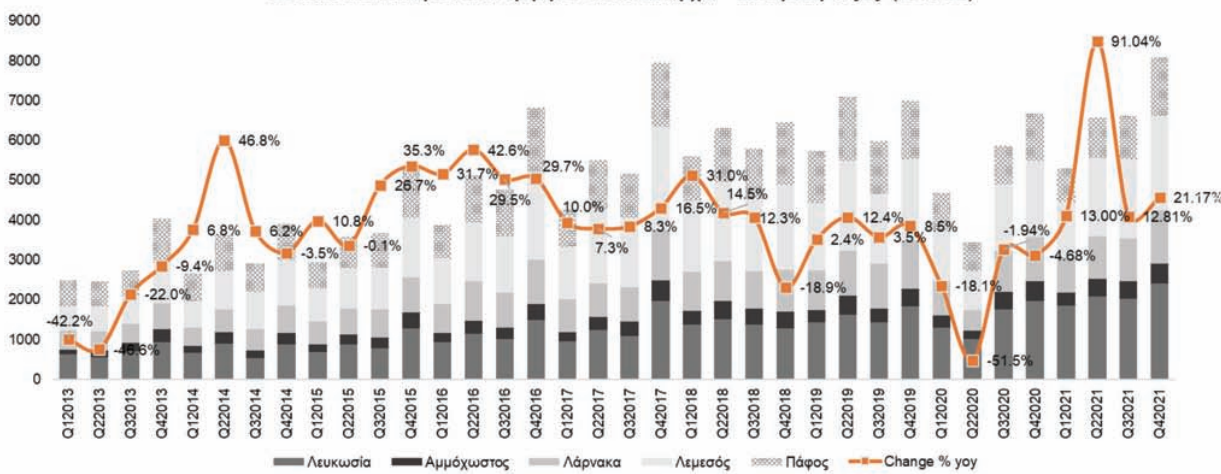
Σημειώνεται ότι, παρότι παρατηρείται σημαντική αύξηση του αριθμού των συναλλαγών κατά το 2021 σε σχέση με το 2020, σε επίπεδο όγκου συναλλαγών (ποσά σε €) παρατηρείται μείωση, γεγονός που πιθανό να οφείλεται τόσο στην κατάργηση του Επενδυτικού Προγράμματος που αποφασίστηκε κατά τα τέλη του 2020, όσο και στην κρίση που επέφερε η πανδημία, η οποία θεωρούμε πως έστρεψε το ενδιαφέρον των αγοραστών σε ακίνητα με πιο προσιτές τιμές.

Ποσοστό μεταβολής όγκου συναλλαγών (σε €) ανά έτος



- Στο παρακάτω γράφημα φαίνεται η διακύμανση των κτηματικών συναλλαγών σε απόλυτο αριθμό ανά επαρχία για την περίοδο 2013-21. Και σε αυτήν την περίπτωση φαίνεται πως οι συναλλαγές για τα έτη αυτά δεν έπεσαν κάτω από τις 2.000 ανά τρίμηνο, ενώ το 2021 καταγράφηκαν μεταξύ 5.302 – 8.088 ανά τρίμηνο.
- Παρά την ασταθή κατάσταση που επικρατούσε το 2021 (lockdown κατά το 1ο τρίμηνο), το τέταρτο τρίμηνο του 2021 σημειώθηκε ο μεγαλύτερος αριθμός συναλλαγών (8.088) που καταγράφηκε από το 2013.

Σύνολο Συναλλαγών ανά Τρίμηνο & ανά Επαρχία - Μεταβολή % γογ (2013-20)



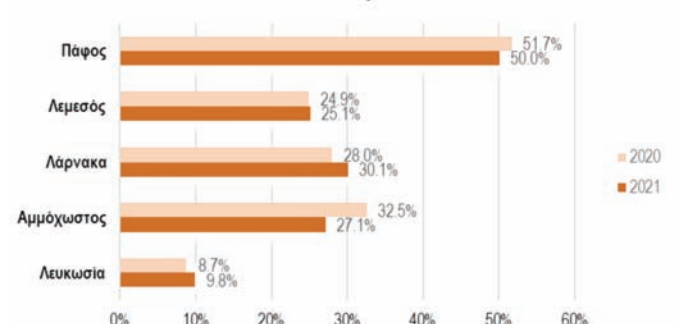
- Σημαντικό ρόλο στην αγορά ακινήτων διαδραματίζουν οι ξένοι αγοραστές και επενδυτές.
- Το ποσοστό των συναλλαγών από αλλοδαπούς αγοραστές ανέρχεται στο 25,4% σε εθνικό επίπεδο, ενώ παρατηρείται σημαντική διασπορά μεταξύ των Επαρχιών. Το ποσοστό αυτό παρουσιάζεται αυξημένο μετά το 2018, παρά την κατάργηση του Επενδυτικού Προγράμματος και το Βρεξίτ, γεγονότα που έπληξαν τον τομέα των ακινήτων αλλά και τον τουρισμό.
- Οι περισσότερες συναλλαγές που καταγράφονται σε απόλυτο αριθμό παγκύπρια, αφορούν την Πάφο και τη Λεμεσό.

+24.6%

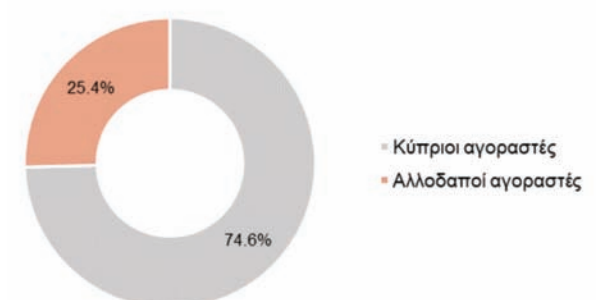
ετήσια αύξηση του αριθμού των συναλλαγών από ξένους αγοραστές

Αναλογικά με τον όγκο των συναλλαγών ανά Επαρχία, η Λευκωσία συγκεντρώνει το μικρότερο ενδιαφέρον, γεγονός που αποδεικνύει την εξάρτησή της από το εγχώριο αγοραστικό κοινό. Το μεγαλύτερο ποσοστό συγκεντρώνει η Πάφος και πλέον ακολουθεί η Λάρνακα, ενώ ιστορικά τα τελευταία χρόνια ακολουθούσε η Αμμόχωστος.

Ποσοστό επί των συναλλαγών ανά Επαρχία που έγιναν από αλλοδαπούς, 2021



Αναλογία Κύπριων & Αλλοδαπών Αγοραστών, 2021





KORANTINA HOMES

Μια εκ των μεγαλύτερων εταιρειών ανάπτυξης γης στην Κύπρο

» Η Korantina Homes επικεντρώνεται στην ανάπτυξη μεγάλων οικιστικών έργων, σε προνομιακές παραθαλάσσιες κυρίως τοποθεσίες, που περιλαμβάνουν ποικίλες υπηρεσίες και εγκαταστάσεις, δημιουργώντας έτσι μικρές πολυτελείς κοινότητες

Η εταιρεία ανάπτυξης γης Korantina Homes ιδρύθηκε στις αρχές της δεκαετίας του '90 και από τότε μέχρι σήμερα έχει διανύσει ένα εντυπωσιακό ταξίδι για να καταστεί μια από τις μεγαλύτερες εταιρείες ανάπτυξης γης στην Κύπρο. Πρόκειται για μια εταιρεία που έχει δώσει σημαντικά δείγματα γραφής και βεβαίως σωστής και αειφόρου ανάπτυξης, τόσο από άποψης Περιβάλλοντος όσο και από πλευράς Ανάπτυξης αυτής καθ'εαυτής. Η εταιρεία σήμερα απασχολεί περισσότερα από 200 άτομα και έχει δημιουργήσει ένα πολύ μεγάλο δίκτυο πωλήσεων και συνεργατών σε διάφορες χώρες, ενώ συνεχίζει να εργάζεται σκληρά και στοχευμένα για την επέκταση του δικτύου και το άνοιγμα νέων αγορών. Η εταιρεία δεν εστιάζει μόνο στις ανάγκες των ξένων επενδυτών, αλλά βαθύτερα στην αλληλεγγύη και την υποστήριξη της τοπικής κοινωνίας, ανταμείβοντας την κοινωνία μέσω οικονομικής υποστήριξης από διάφορες φιλανθρωπικές οργανώσεις, και είναι επίσης μεγάλος χορηγός στις τοπικές ομάδες ποδοσφαίρου, καλαθοσφαίρας και πετόσφαιρας. Αναγνωρίζοντας πόσο σημαντική είναι η παιδεία στη διαμόρφωση μιας υγιούς κοινωνίας, η Korantina Homes έχει αποκλειστικά συνεισφέρει στη δημιουργία του Paphos Innovation Institute.

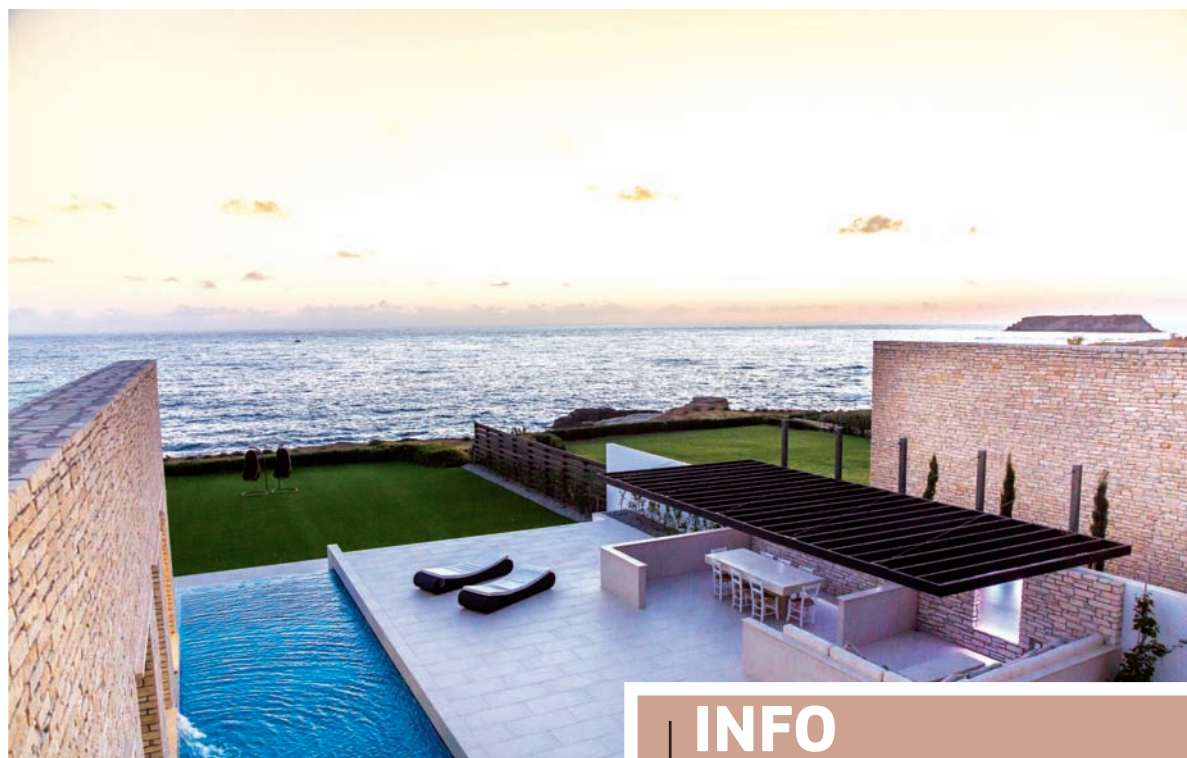
Η Korantina Homes επικεντρώνεται στην ανάπτυξη μεγάλων οικιστικών έργων, σε προνομιακές παραθαλάσσιες κυρίως τοποθεσίες, που περιλαμβάνουν ποικίλες υπηρεσίες και εγκαταστάσεις, δημιουργώντας έτσι μικρές πολυτελείς κοινότητες που επιτρέπουν στους ιδιοκτήτες κατοικιών να απολαμβάνουν έναν μοναδικό και πολυτελή τρόπο ζωής.

ΤΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΑ ΕΡΓΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Το πιο σημαντικό έργο της εταιρείας μας είναι η υλοποίηση του Cap St. Georges Hotel & Resort, το οποίο αντιπροσωπεύει την εκπλήρωση ενός οράματος, το πρώτο μεγάλο έργο της εταιρείας το οποίο είναι και διεθνώς πολυβραβευμένο. Το τουριστικό μας θέρετρο, το οποίο αποτελείται από 200 επαύλεις, είναι το μεγαλύτερο παραθαλάσσιο οικιστικό θέρετρο της Κύπρου και ένα από τα μεγαλύτερα και πιο πολυτελή της Μεσογείου. Επίσης βρίσκεται υπό ανέγερση και το Soho Resort, το οποίο αποτελεί μια ακόμη πολυτελή ανάπτυξη στην πιο προνομιακή περιοχή της Κάτω Πάφου. Το μοναδικό αυτό έργο αποτελείται από δύο υπερπολυτελέστατους πύργους 15 και 16 ορόφων αντίστοιχα και 20 επαύλεις μοναδικής αισθητικής με απρόσκοπτη θέα. Ο ένας εκ των δύο πύργων θ' αποτελέσει το πιο ψηλό πεντάστερο ξενοδοχείο της Κύπρου, ενώ ο δεύτερος πύργος θ' αποτελείται από πολυτελή διαμερίσματα ακολουθώντας την ίδια φιλοσοφία της εταιρείας αναφορικά με τις προσφερόμενες υπηρεσίες. Το έργο βρίσκεται στο παραλιακό μέτωπο της Πάφου, μια περιοχή που σφύζει από ζωή, και απ' όλα τα διαμερίσματα απολαμβάνει κανείς την εκπληκτική θεά του μπλε της Μεσογείου, καθώς και τα μαγευτικά ηλιοβασιλέματα με φόντο το εμβληματικό Μεσαιωνικό Κάστρο της Πάφου.

ΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΣΤΗΝ ΠΟΡΕΙΑ ΜΑΣ

Κάθε σταθμός είναι εξίσου σημαντικός και ο ένας έρχεται να προσθέσει στον άλλο. Αναμφίβολα κομβικό σημείο αποτέλεσαν οι 200 επαύλεις με τις οποίες ξεκίνησε το έργο και στις οποίες αρχικά λειτουργούσε το Club house για εξυπηρέτηση των ιδιοκτητών των επαύλεων



αλλά και των επισκεπτών. Βρίσκεται σε μian απαράμιλλης ομορφιάς περιοχή, που απολαμβάνει το καλύτερο ηλιοβασιλέμα που προσφέρει η θάλασσα της Κύπρου. Η διαφορετικότητα του έργου και οι εικοσιτετράωρες υπηρεσίες που προσφέρει, όπως club house με υπηρεσίες φροντίδας κήπου, πισίνας, υπηρεσίες καθαριότητας, υπηρεσίες λιμουζίνας, babysitting, εστιατόριο και bar, spa, γυμναστήριο, γήπεδο άθλησης, παιδότοπος, horse riding, θαλάσσια αθλήματα, ποδηλασία, 24hr security κ.λπ., έχει κάνει το έργο να ξεχωρίσει παγκοσμίως και να τραβήξει το αγοραστικό ενδιαφέρον αρκετών celebrities και διεθνούς φήμης jet setters, πολλοί από τους οποίους έχουν ήδη προχωρήσει σε αγορά κατοικιών. Το Cap St. Georges αποτελεί κόσμημα τόσο για την περιοχή αλλά και για ολόκληρη την Κύπρο. Ακολούθησε το πολυτελές πεντάστερο μας ξενοδοχείο, το οποίο βεβαίως είναι μέρος του όλου σχεδιασμού, ενώ έπεται και η Β' φάση, η οποία θα περιλαμβάνει ακόμη 100 επαύλεις, ένα ιδιωτικό σχολείο και μια κλινική με ιατρούς όλων των ειδικοτήτων. Στο τουριστικό μας θέρετρο λειτουργούν επίσης μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις, υπάρχει ράντζο με άλογα για ιππασία, ενώ ολοκληρώνεται και το μεγάλο μας περιβάλλον, το οποίο θα περιλαμβάνει φρούτα, λαχανικά, βότανα και λουλούδια.

ΤΟ ΟΡΑΜΑ ΜΑΣ Η βασική φιλοσοφία της Korantina Homes είναι να σέβεται τους πελάτες και την κοινότητά μας και να εξελίσσεται μέσω της παράδοσης διαφοροποιημένων προϊόντων. Η εταιρεία δίνει προτεραιότητα στις ανάγκες των πελατών της, χτίζει ισχυρές σχέσεις μαζί τους και παρέχει συνεχή υποστήριξη μετά την πώληση. Αυτή είναι η πρώτη μας προτεραιότητα πάνω στην οποία μπορούμε να βασίσουμε την ανάπτυξη μας.

INFO

Στοιχεία επικοινωνίας Διεύθυνση: Τρικώμου 32, 8560 Πέγεια, Πάφος Τηλέφωνο: 80007030 \ 26623536

Website: www.korantinahomes.com
Email: info@korantinahomes.com
Instagram: [@korantina_homes](https://www.instagram.com/korantina_homes)
Facebook: [@korantina](https://www.facebook.com/korantina)
LinkedIn: [Korantina Homes](https://www.linkedin.com/company/korantina-homes)

ΤΟ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΙΚΟ ΜΑΣ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑ

Η Korantina Homes έχει διακριθεί και αναγνωριστεί ως η πρωτοπόρος εταιρεία σε πολυτελή ακίνητα και μεγάλα οικιστικά θέρετρα στην Κύπρο. Η μοναδικότητα των έργων μας, τοποθεσία και οι υπηρεσίες πέντε αστέρων που παρέχουμε στους κατοίκους είναι αυτό που μας κάνει να ξεχωρίζουμε στον ανταγωνισμό. Η κάθε τοποθεσία επιλέγεται πολύ προσεκτικά, εστιάζοντας κυρίως σε παραθαλάσσιες τοποθεσίες, και τα έργα σχεδιάζονται με τις υψηλότερες προδιαγραφές παρέχοντας στους κατοίκους την υψηλότερη ποιότητα υπηρεσιών και εγκαταστάσεων. Το πιο χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι το θέρετρο Cap St. Georges, η ναυαρχίδα της Korantina Homes.

ΕΠΟΜΕΝΟΙ ΣΤΟΧΟΙ

Πρωταρχικός στόχος για φέτος ήταν η ολοκλήρωση του Cap St. Georges Hotel & Resort, που στέφθηκε με επιτυχία, μιας και ήδη το ξενοδοχείο βρίσκεται σε λειτουργία εδώ και μερικούς μήνες και, όπως αναφέραμε και προηγουμένως, αποτελεί τη ναυαρχίδα της εταιρείας μας και είναι ένα από τα μεγαλύτερα παραθαλάσσια οικιστικά θέρετρα της Μεσογείου. Έχοντας πέτυχει αυτό, να επαναλάβουμε πως προχωρούμε στη Β' φάση του θερέτρου, που θα περιλαμβάνει ακόμη 100 πολυτελείς επαύλεις, ενώ θα διαθέτει και σύγχρονες ιατρικές εγκαταστάσεις με τη δημιουργία ιδιωτικής κλινικής, στην οποία θα υπάρχουν πέραν των 80 κλινών. Η ιδιωτική αυτή κλινική θα διαθέτει όλες τις ειδικότητες ιατρών, μέχρι και πλαστικό χειρουργό, σε συνεργασία με γνωστό Γερμανικό Ιατρικό Κέντρο υπό μορφή franchise. Ο σχεδιασμός περιλαμβάνει επιπρόσθετα τη δημιουργία ιδιωτικού σχολείου αλλά και του μεγαλύτερου Summer School, που θα γεινιάζει με τη χερσόνησο του Ακάμα και πάλι υπό μορφή franchise σε συνεργασία με ελβετικό οίκο. Ο νέος αγαπημένος προορισμός της Μεσογείου, το Cap St Georges Hotel & Resort, θα διαθέτει ακόμη ένα υπερσύγχρονο Μουσείο, μέσα από το οποίο θα αναδεικνύεται με σύγχρονα και διαδραστικά πολυμέσα η πλούσια Ιστορία και Αρχαιολογία της περιοχής, καθώς και η μοναδική Πανίδα και Χλωρίδα του Ακάμα και ένα εμπορικό κέντρο με καταστήματα γνωστών εμπορικών οίκων του εξωτερικού, τα οποία από μόνα τους θα αποτελούν πόλο έλξης για τον επισκέπτη. Το Cap St Georges Hotel & Resort είναι ο απόλυτος προορισμός για εξερεύνηση και εμπειρίες.

Ψάχνεις για το σπίτι των ονείρων σου;
πολυτελείς κατοικίες προς πώληση στη **Λευκωσία!**



Η κατοικία των ονείρων σου είναι ήδη υπο κατασκευή!
Στρόβολος, Λατσία, Αρχάγγελος

Ψάχνεις για σύγχρονο διαμέρισμα;
διαθέσιμα διαμερίσματα στις καλύτερες περιοχές της **Λευκωσίας!**



Πολυκατοικίες υπο κατασκευή σε όλα τα κεντρικά σημεία της πρωτεύουσας!
Στρόβολος, Ακρόπολη, Έγκωμη, Δασούπολη, Αγλαντζιά, Κεντρική Λευκωσία

Στα ύψη το κατασκευαστικό κόστος

Τον Φεβρουάριο του 2022 ο Δείκτης Τιμών Κατασκευαστικού Κόστους ήταν περίπου στις 123 μονάδες (23% αύξηση από τον Νοέμβριο του 2020) και, δυστυχώς, σήμερα ο Δείκτης έχει φτάσει τις 133 μονάδες (33% αύξηση σε σχέση με τον Νοέμβριο του 2020)

ΘΕΟΔΩΡΑ ΝΙΚΟΛΑΟΥ
nicolaouth@simerini.com



Βαρύς αποδεικνύεται ο αντίκτυπος τόσο της πανδημίας όσο και των επιπτώσεων του πολέμου στην Ουκρανία, όσον αφορά το κατασκευαστικό κόστος. Σε συνέντευξη που μας παραχώρησε ο Διευθυντής της Ομοσπονδίας Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου (Ο.Σ.Ε.Ο.Κ.), Γιάννος Πουμπουρής, ενδεικτικά αναφέρει πως τον Φεβρουάριο του 2022 ο Δείκτης Τιμών Κατασκευαστικού Κόστους ήταν περίπου στις 123 μονάδες (23% αύξηση από τον Νοέμβριο του 2020) και, δυστυχώς, σήμερα ο Δείκτης έχει φτάσει τις 133 μονάδες (33% αύξηση σε σχέση με τον Νοέμβριο του 2020). Όσον αφορά μεμονωμένα τα υλικά, μεγάλη αύξηση παρατηρείται στον οικοδομικό (ποσοστό 140%) και κατασκευαστικό χάλυβα (ποσοστό 200%), στο ξύλο (170%) και στο αλουμίνιο (95%). Σύμφωνα με τον κ. Πουμπουρή, το κυριότερο πρόβλημα το οποίο αντιμετωπίζουν οι εργοληπτικές εταιρείες είναι το γεγονός ότι έχουν εκτεθεί σε οικονομικούς κινδύνους, που οφείλονται σε εξωγενείς παράγοντες τους οποίους δεν είχαν τη δυνατότητα να προβλέψουν κατά το στάδιο της προσφοράς. Για παράδειγμα, για ένα έργο που κατασκευάζεται σήμερα, η διαδικασία σχεδιασμού του έγινε σε μια περίοδο κατά την οποία οι Μελετητές εκτιμώντας τις τιμές της αγοράς έχουν σχεδιάσει έργα τα οποία ήταν στα οικονομικά πλαίσια των πελατών τους, όμως σήμερα που γίνεται η πραγματική εκτίμηση, παρουσιάζουν μίαν αύξηση της τάξεως του 25-30%. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα κάποιοι ιδιοκτήτες -κυρίως για έργα της τάξης των €200.000 - €250.000 οικοδομικών εργασιών, τα οποία αφορούν κατοικίες- να κάνουν δεύτερες σκέψεις αναβάλλοντας τα έργα ή επανασχεδιάζοντάς τα για να είναι στα οικονομικά πλαίσια.

Πού κινούνται οι τιμές των κατασκευαστικών υλικών σήμερα; Πόση είναι η αύξηση σε σύγκριση με προηγούμενα έτη;

Από την έναρξη της πανδημίας Covid-19, παρατηρείται ένας μεγάλος επηρεασμός στην εφοδιαστική αλυσίδα των κατασκευαστικών υλικών. Η Κύπρος είναι κατά κύριο λόγο χώρα εισαγωγής, αφού τα πλείστα προϊόντα τα οποία χρησιμοποιούνται στον κατασκευαστικό τομέα προέρχονται από χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την περίοδο αυτή ο κατασκευαστικός τομέας να επηρεάζεται από περιοριστικά διατάγματα άλλων χωρών, εκτός από τα περιοριστικά διατάγματα τα οποία εξέδιδε η Κυπριακή Δημοκρατία. Το γεγονός αυτό δημιούργησε ελλείψεις στην αγορά, με φυσικό συνεπακόλουθο την αύξηση των τιμών. Λαμβάνοντας υπόψη τον Δείκτη Τιμών Κατασκευαστικού Κόστους για τον μήνα Μάιο, παρατηρούμε ότι μέχρι τον Νοέμβριο του 2020 ο Δείκτης ήταν για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα λίγο πιο πάνω από τις 100 μονάδες. Από το σημείο αυτό παρατηρούμε ραγδαία αύξηση τιμών κατασκευαστικών υλικών, χαρακτηριστικά αναφέρω ότι τον Φεβρουάριο του 2022 ο Δείκτης ήταν περίπου στις 123 μονάδες (23% αύξηση από τον Νοέμβριο του 2020) και, δυστυχώς, σήμερα ο δείκτης έχει φτάσει τις 133 μονάδες (33% αύξηση σε σχέση με τον Νοέμβριο του 2020). Δυστυχώς, ο πόλεμος



μεταξύ της Ουκρανίας και της Ρωσίας έχει επιπρόσθετο κόστος για εμάς. Αν θέλουμε να συγκρίνουμε μεμονωμένα υλικά, μεγάλη αύξηση παρατηρείται στον οικοδομικό (ποσοστό 140%), και κατασκευαστικό χάλυβα (ποσοστό 200%), στο ξύλο (170%) και στο αλουμίνιο (95%).

Έχουν σταματήσει έργα ή έχουν μείνει στη μέση ή δεν έχουν ξεκινήσει καν λόγω της ακρίβειας;

Η ερώτηση αυτή είναι δύσκολο να απαντηθεί, γιατί το κάθε έργο είναι μοναδικό, εξαρτάται από τη χρηματοδότηση του ιδιοκτήτη του έργου, από τους όρους με τους οποίους έχουν συμβληθεί τα δύο μέρη και από την περίοδο κατά την οποία έχει γίνει η κοστολόγηση από τον εργολάβο. Αν π.χ. η εκτίμηση του κόστους έγινε πριν από τον Νοέμβριο του 2020, σε μια περίοδο κατά την οποία ο εργολάβος δεν μπορούσε να προβλέψει τις ραγδαίες αυξήσεις, τότε θα πρέπει να γίνει μια δίκαιη διευθέτηση μεταξύ των μερών, ώστε να μπορέσουν να ολοκληρωθούν τα έργα. Από τις πληροφορίες που έχουμε από τα Μέλη μας, κυριότερο πρόβλημα φαίνεται να αντιμετωπίζουν τα έργα τα οποία είναι της τάξης των €200.000 - €250.000 οικοδομικών εργασιών, τα οποία αφορούν κατοικίες. Το πρόβλημα που παρουσιάζεται έγκειται στο γεγονός ότι η διαδικασία σχεδιασμού, η οποία προηγείται των κατασκευαστικών έργων, έχει γίνει σε μια περίοδο κατά την οποία οι Μελετητές, εκτιμώντας τις τιμές της αγοράς (πριν από 1 ή 2 χρόνια), έχουν σχεδιάσει έργα τα οποία ήταν στα οικονομικά πλαίσια των πελατών τους, όμως σήμερα που γίνεται η πραγματική εκτίμηση, παρουσιάζουν μίαν αύξηση της τάξεως του 25-30%. Οι ιδιοκτήτες οι οποίοι δεν έχουν την ικανότητα να εξεύρουν την πρόσθετη χρηματοδότηση ή δεν επιθυμούν να δαπανήσουν επιπρόσθετα χρήματα από τα αρχικά, κάνουν δεύτερες σκέψεις αναβάλλοντας τα έργα ή επανασχεδιάζοντάς τα για να είναι στα οικονομικά πλαίσια κ.λπ. Από την πρώτη στιγμή οι εκπρόσωποι της Ομοσπονδίας μας ξεκίνησαν έναν κύκλο επαφών με αξιωματούχους του κράτους, τους αρχηγούς των πολιτικών κομμάτων, τις Κοινοβουλευτικές Επιτροπές, τους αρμόδιους Υπουργούς και τμήματα του κράτους, ζητώντας τη συνδρομή της πολιτείας για τον μετριασμό των επιπτώσεων. Κατατέθηκαν σχετικά Υπομνήματα με τα αιτήματα και τις εισηγήσεις μας και πραγματοποιήθηκαν εκ νέου συναντήσεις με αρμόδιους Υπουργούς από κοινού με του άλλους επαγγελματικούς φορείς: ΕΤΕΚ, ΟΕΒ, ΚΕΒΕ.

Τι προβλήματα αντιμετωπίζουν οι εργοληπτικές εταιρείες;

Το κυριότερο πρόβλημα, το οποίο αντιμετωπίζουν οι εργοληπτικές εταιρείες, είναι το γεγονός ότι έχουν εκτεθεί σε κινδύνους (οικονομικούς), οι οποίοι οφείλονται σε εξωγενείς παράγοντες, τους οποίους δεν είχαν τη δυνατότητα να προβλέψουν κατά το στάδιο της προσφοράς. Αυτήν την περίοδο εκτελούν έργα τα οποία στοιχίζουν πολύ περισσότερο από τα εκτιμώμενα κατά το στάδιο της προσφοράς, με πολλά από τα συμβόλαια να μην συμπεριλαμβάνουν μεθοδολογίες αναπροσαρμογής των τιμών. Οπότε, είναι εξαιρετικά δύσκολο να γίνει ανάκτηση αυτών των απωλειών. Ακόμα κι εκεί όπου εφαρμόζονται τέτοιες ρήτρες, φαίνεται ότι η ραγδαία αύξηση στις τιμές δεν μπορεί να αποδοθεί στον πραγματικό βαθμό της. Το φαινόμενο αυτό παρατηρείται τόσο στα ιδιωτικά έργα όσο και στα έργα του Δημοσίου. Γενικά, ο κλάδος έχει να αντιμετωπίσει και άλλα προβλήματα, όπως την έλλειψη εξειδικευμένου εργατικού προσωπικού, τη μετάβαση στην κυκλική οικονομία και την ψηφιοποίηση του κατασκευαστικού κλάδου, τα οποία αποτελούν και τις προκλήσεις για το αύριο του τομέα.

Τι εισηγήσεις έχετε ώστε να βοηθηθεί ο κλάδος;

Ο κατασκευαστικός τομέας περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα παραγόντων, που επηρεάζουν το περιβάλλον και την κοινωνία. Διανύουμε μια περίοδο, κατά την οποία η οικονομία μεταβάλλεται διαρκώς. Ο κατασκευαστικός τομέας έχει πράγματι σημαντικό ρόλο στο κεφάλαιο αυτό. Η μετάβαση στην κυκλική οικονομία, η πρόληψη της εξάντλησης των πόρων, η αειφόρος ανάπτυξη και η πράσινη οικονομία είναι έννοιες οι οποίες απασχολούν τους εργολήπτες τα τελευταία χρόνια όλο και περισσότερο. Θα πρέπει να χρησιμοποιούνται, πλέον, υλικά και μέθοδοι περισσότερο φιλικά προς το περιβάλλον και να προωθηθεί η χρήση ανακυκλωμένων υλικών στα κατασκευαστικά έργα. Ο κατασκευαστικός τομέας βρίσκεται σε πρώιμο στάδιο όσον αφορά τη χρήση της τεχνολογίας. Τόσο ο δημόσιος όσο και ο ιδιωτικός τομέας θα πρέπει να διευρύνουν τη χρήση της τεχνολογίας δίνοντας τη δυνατότητα αξιοποίησής της προς όφελος του επιχειρηματικού κόσμου και της κοινωνίας γενικότερα. Όσον αφορά τις αυξήσεις στις τιμές των υλικών, θα πρέπει να δοθούν λύσεις για να υποβοηθηθεί ο κλάδος διασφαλίζοντας και τις θέσεις εργασίας, σε πολιτικό επίπεδο. Δυστυχώς, έχει διαμορφωθεί ένας γραφειοκρατικός μηχανισμός, ο οποίος προβάλλει διάφορα εμπόδια δυσχεραίνοντας την κατάσταση. Σχετικά με τα υπόλοιπα, θα πρέπει συλλογικά στην κοινωνία να βρούμε τους τρόπους ώστε να μπορέσουμε να προσελκύσουμε νέους στο επάγγελμα, καθιστώντας το ελκυστικό γι' αυτούς.



Limassol
Marina

ΜΑΡΙΝΑ ΛΕΜΕΣΟΥ

Ένα μεγαλεπήβολο Έργο που έγινε πραγματικότητα

➤➤ Η Μαρίνα Λεμεσού αποτελεί σημείο αναφοράς για την ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου και πόλο έλξης για την πόλη της Λεμεσού

Η εταιρεία Limassol Marina Ltd έχει αναλάβει τον σχεδιασμό, κατασκευή, ανάπτυξη και διαχείριση του Έργου της Μαρίνας Λεμεσού, με σκοπό την παροχή υψηλής ποιότητας υπηρεσιών και διευκολύνσεων στον θαλάσσιο και κερσαίο χώρο, συμπεριλαμβανομένων οικιστικών, εμπορικών, ψυχαγωγικών και πολιτιστικών αναπτύξεων. Ως μία σύγχρονη μαρίνα συνολικού προϋπολογισμού της τάξεως των €400 εκ., η Μαρίνα Λεμεσού έχει καθιερωθεί ως ένας περιζήτητος, υπεράσύγχρονος προορισμός για επισκέπτες απ' όλον τον κόσμο, καθώς προσφέρει έναν δελεαστικό τρόπο ζωής άμεσα συνδεδεμένο με τη ζωή πάνω στη θάλασσα.

Η Μαρίνα Λεμεσού βρίσκεται στην καρδιά της πόλης, σε μίαν από τις πιο ζωντανές και διεθνώς διακεκριμένες παραθαλάσσιες πόλεις της Κύπρου, ενώ έχει διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στη μετεξέλιξη της, βελτιώνοντας παράλληλα την εικόνα του νησιού στο εξωτερικό. Εκτός από την αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής, την ενίσχυση των εγχώριων επιχειρήσεων και τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, η Μαρίνα Λεμεσού έχει τοποθετήσει την Κύπρο στον παγκόσμιο ναυτικό χάρτη και ενεργεί ως καταλύτης για νέες πρωτοβουλίες στην ευρύτερη περιοχή. Η αδιαμφισβήτητη συμβολή της στην ανάπτυξη του τουρισμού αλλά και στην οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη της Κύπρου, αποτελεί παράδειγμα για όλες τις μελλοντικές επενδύσεις στο νησί.

ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟ ΦΑΣΜΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

Ως ένας από τους πιο συναρπαστικούς superyacht προορισμούς της Μεσογείου, προσφέρει καινοτόμες και σύγχρονες υπηρεσίες και ανέσεις στους κατόχους θέσεων ελλιμενισμού, αλλά και στους ιδιοκτήτες των επαύλεων και των διαμερισμάτων, οι οποίοι, μεταξύ άλλων, επωφελούνται από υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων, ενοικιάσεως και concierge είτε χρησιμοποιούν την μαρίνα ως μόνιμο είτε ως προσωρινό προορισμό. Η άρτια εκπαιδευμένη ομάδα της μαρίνας προσφέρει επίσης μια ολοκληρωμένη γκάμα τεχνικών υπηρεσιών για κάλυψη όλων των αναγκών κατά τη διάρκεια της χρονιάς.

- 650 ΘΕΣΕΙΣ ΕΛΛΙΜΕΝΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΣΚΑΦΗ ΑΝΑΨΥΧΗΣ, ΑΠΟ 8Μ. ΜΕΧΡΙ 110Μ.
- 15 ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ (ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ, ΜΠΑΡ, ΚΑΦΕΤΕΡΙΕΣ)
- 28 ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΔΙΑΦΟΡΩΝ ΕΙΔΩΝ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΠΑΡΟΧΗΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΚΑΦΩΝ
- ΣΠΑ ΚΑΙ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟ
- ΠΑΡΑΛΙΑ
- ΧΩΡΟ ΕΠΙΔΙΟΡΘΩΣΗΣ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΣΚΑΦΩΝ
- ΣΤΑΘΜΟ ΚΑΥΣΙΜΩΝ
- ΕΛΙΚΟΔΡΟΜΙΟ
- ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΡΑΚΑΣΟΛ
- ΧΩΡΟ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ ΓΙΑ 750 ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΑ
- TRAILER BOAT PARK

ΤΟ ΟΡΑΜΑ ΠΟΥ ΕΓΙΝΕ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Με την έναρξη της κατασκευής του Έργου, πρωταρχικό όραμα ήταν η Μαρίνα Λεμεσού να αποτελεί σημείο αναφοράς για την ευρύτερη περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου και πόλο έλξης για την πόλη της Λεμεσού, ένα όραμα που έχει γίνει πραγματικότητα!

Με την ολοκλήρωση της Μαρίνας, η προσήλωση στην εμπειρία που αποκομίζουν οι πελάτες αλλά και η συνεχής



παροχή υπηρεσιών σε συνδυασμό με τις άρτιες εγκαταστάσεις, συνεχίζουν να αποτελούν τη βασική αρχή για τη μετέπειτα πορεία του Έργου. Η διασφάλιση ότι όλοι οι πελάτες και επισκέπτες της Μαρίνας θα έχουν την ευκαιρία να ζήσουν μια πραγματικά ξεχωριστή εμπειρία πάνω στη θάλασσα, αποτελεί πρωταρχικό μέλημα της εταιρείας, με απώτερο στόχο η Μαρίνα Λεμεσού να αποτελεί τον καλύτερο προορισμό της Κύπρου στο εξωτερικό, ταυτίζοντάς την με την ποιότητα, την εξέλιξη και τον εκσυγχρονισμό και δημιουργώντας τις ιδανικότερες συνθήκες για ένα ευόριστο μέλλον για όλους.

ΠΑΓΚΟΣΜΙΑΣ ΚΛΑΣΗΣ SUPERYACHT ΜΑΡΙΝΑ

Η Μαρίνα Λεμεσού αποτελεί την πρώτη ολοκληρωμένη superyacht μαρίνα της Κύπρου και τον μοναδικό προορισμό στη Μεσόγειο που συνδυάζει οικιστικές και εμπορικές αναπτύξεις με 650 θέσεις ελλιμενισμού για σκάφη αναψυχής μέχρι 110 μέτρων. Ένα αποκλειστικό και μοναδικό τουριστικό προϊόν που προσφέρει ένα ολοκληρωμένο φάσμα υπηρεσιών και εγκαταστάσεων, σε πολύ κοντινή απόσταση από το κέντρο της πόλης της Λεμεσού και από όλα όσα διαθέτει η πιο κοσμοπολίτικη πόλη της Κύπρου, ολόχρονα.

Οι υπεράσύγχρονες εγκαταστάσεις και υπηρεσίες με εξοπλισμό τελευταίας τεχνολογίας, η αρχιτεκτονική του Έργου που είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την αρχιτεκτονική της πόλης αλλά και η τοποθεσία της Μαρίνας, αποτελούν μερικά από τα απαραίτητα εφόδια για να ανταγωνιστούμε τις καλύτερες μαρίνες στον κόσμο. Με τη στρατηγική θέση της Κύπρου να γίνεται ολοένα και πιο σημαντική, η Λεμεσός δίνει την ευκαιρία στα σκάφη αναψυχής να βρίσκονται σε πολύ κοντινή απόσταση από τους καλύ-

INFO

Email: info@limassolmarina.com
Τηλέφωνο: 25 020 020
Διεύθυνση: Marina Lemesou Street, 3601
www.limassolmarina.com

τερους θαλάσσιους προορισμούς του νησιού, τα διεθνή αεροδρόμια και την απέραντη ομορφιά της οροσειράς του Τροόδους για διάφορες περιπέτειες στην ξηρά.

ΕΠΟΜΕΝΟΙ ΣΤΟΧΟΙ

Με τον πύλο της ποιότητας παροχής των υπηρεσιών και εγκαταστάσεων να ανεβαίνει, το συνεχώς μεταβαλλόμενο περιβάλλον να εντείνεται και τις ανάγκες των πελατών να διαφοροποιούνται, η συνεχής βελτίωση της εμπειρίας των πελατών και των επισκεπτών μας, αλλά και η διασφάλιση ότι όλοι οι πελάτες θα έχουν την ευκαιρία να ζήσουν μια πραγματικά ξεχωριστή εμπειρία πάνω στη θάλασσα, αποτελεί πρωταρχικό στόχο για τη Μαρίνα Λεμεσού.

Συνεχίζοντας την παροχή άρτιων εγκαταστάσεων και υπηρεσιών αλλά και τη συνεχή αναβάθμισή τους, στοχεύουμε επίσης στη προσέλκυση περισσότερων σκαφών στη μαρίνα, όχι μόνο κατά την καλοκαιρινή περίοδο αλλά και τη χειμερινή. Παράλληλα, μια ανανεωμένη υπηρεσία Trailer Boat Park για τους ιδιοκτήτες τρέιλερ σκαφών είναι επίσης έτοιμη να λειτουργήσει αυτήν την εποχή στη Μαρίνα. Όσον αφορά τις οικιστικές μονάδες, σκοπός μας για το 2022 είναι η πώληση των τελευταίων διαμερισμάτων και επαύλεων πάνω στη θάλασσα. Σχετικά με τις εμπορικές εγκαταστάσεις, νέες επιλογές εκλεκτών εστιατορίων θα ενταχθούν αυτό το καλοκαίρι στις επιλογές του κόσμου, αναβαθμίζοντας ακόμα περισσότερο τη γαστρονομική εμπειρία των πελατών, ενώ παράλληλα καινούργιες ψυχαγωγικές δραστηριότητες αναμένεται να ενταχθούν στο ενεργητικό της Μαρίνας. Με την πάροδο των χρόνων, η Μαρίνα έχει επίσης λάβει αρκετές σημαντικές διεθνείς διακρίσεις καθιστώντας την ως την πιο πολυβραβευμένη Μαρίνα του νησιού, επιβραβεύοντάς την για τις οικιστικές και εμπορικές αναπτύξεις της, τις δομές ψυχαγωγίας και πολιτισμού, τον περιβαλλοντικό της χαρακτήρα, τις απαράμιλλες υπηρεσίες και εξαιρετικές εγκαταστάσεις της.

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

General Manager: Νικηφόρος Παμπακάς
Chief Financial Officer: Άντζελα Λίλλιτου
Marina Manager: Tom Lord
Property and Technical Manager: Ανδρέας Μωυσέως
Real Estate Manager: Νίκος Αλβάνης



» Ο ψηλότερος οικιστικός παραθαλάσσιος πύργος στην Ευρώπη απλώνει τη θέα του στον ορίζοντα, αγκαλιάζοντας τα κρυστάλλινα νερά της Μεσογείου

Επιβλητικά αιθέριος και μοναδικός στο είδος του, ο ψηλότερος οικιστικός παραθαλάσσιος πύργος στην Ευρώπη απλώνει τη θέα του στον ορίζοντα, αγκαλιάζοντας τα κρυστάλλινα νερά της Μεσογείου. Το όνομά του, ONE.

Είναι ο απόλυτος ορισμός της λέξης «ορόσημο», καθώς αποτελεί ένα μοναδικό πολυώροφο κτήριο στη Λεμεσό. Ο εκλεπτυσμένος σχεδιασμός της κορώνας (crown) του κτηρίου, εξαιρετικό στοιχείο αεροδυναμικής και ασφάλειας, είναι και ο λόγος που, πλέον, ο πύργος ONE είναι αναγνωρίσιμος, κοσμώντας αρμονικά τον ορίζοντα της πιο ζωντανής πόλης της Κύπρου, της Λεμεσού. Ο πύργος ONE δεν χτίστηκε σε μια νύχτα από την Pafilia. Με υπομονή, επιμονή και επαγγελματισμό, ένας μεγάλος αριθμός επαγγελματιών έδειξαν τεράστια αφοσίωση, πάθος και στωικότητα και κατάφεραν το ακατόρθωτο, ακολουθώντας πάντα διεθνή πρότυπα σε συνδυασμό με απαράμιλλης ποιότητας υλικά και τεχνικές.

«Παρά τις προκλήσεις που αντιμετωπίσαμε και αντιμετωπίζουμε, είμαστε τώρα υπερήφανοι που παρουσιάζουμε αυτό το μοναδικό έργο στο σεβαστό πελατολόγιο και τους καλεσμένους μας», δήλωσε ο Ιδρυτής και Εκτελεστικός Διευθυντής της Pafilia, κ. Ηλίας Ηλιάδης.

ONE: ΤΟ ΤΑΞΙΔΙ

Από τα αρχικά στάδια της ιδέας, που γεννήθηκε από τον ίδιο τον κ. Ηλία Ηλιάδη, ο οποίος οραματίστηκε ένα μοναδικό στο είδος του πολυώροφο κτήριο στις ακτές

της Λεμεσού, η σύντομη περιγραφή που δόθηκε στους σχεδιαστές δεν είχε άλλο στόχο παρά να αναπτύξει μια εξαιρετική, πολυτελή οικιστική ανάπτυξη, που θα μπορούσε να συγκριθεί με έργα κορυφαίας κατηγορίας τέτοιου είδους και διαμετρήματος, ανά το παγκόσμιο.

Φυσικά, το γιγάντιο έργο της Pafilia δεν θα μπορούσε να διεκπεραιωθεί ως μια ατομική εταιρική πρωτοβουλία, και γι' αυτόν τον λόγο, κλήθηκαν να συνδράμουν μερικές από τις καλύτερες διεθνείς εταιρείες συμβούλων. Οι διεθνείς σύμβουλοι είχαν τη γνώση, την τεχνογνωσία και τον επαγγελματισμό να καθοδηγήσουν την Pafilia στον σωστό δρόμο για μια εντατική περίοδο τριών περίπου χρόνων, με στόχο να προετοιμάσουν μια λεπτομερή έρευνα με ουσιαστική τεκμηρίωση σε ό,τι αφορούσε την κατασκευή προς υλοποίηση.

Βασικοί σχεδιαστές του ONE δεν είναι άλλοι από το διεθνούς φήμης γραφείο Atkins, μια από τις μεγαλύτερες εταιρείες συμβούλων στον κόσμο με πλούσιο χαρτοφυλάκιο έργων όπως το εκπληκτικό Burj Al Arab.

Επιπλέον, η επίβλεψη του έργου έγινε από την WKK Architects. Η άριστη συνεργασία μαζί με την WKK εξασφάλισε τη μοναδική έκφραση πολυτέλειας που διαθέτει σήμερα ο πύργος.

«Αυτός ο πύργος θέτει ένα νέο σημείο αναφοράς. Πορτάζει τη φυσική ομορφιά, το κλίμα και τον πολιτισμό της Λεμεσού και φέρνει τον εμβληματικό, βιώσιμο, έξυπνο σχεδιασμό στο οικιστικό τοπίο της Κύπρου με μια εκλεπτυσμένη πολυτέλεια», δήλωσε ο Hakim Kheppouchi, Διευθυντής και επικεφαλής Αρχιτέκτονας Σχεδιασμού, WKK.

Επιπλέον, η Buro Happold, ως σύμβουλοι μηχανικών, είχε ως αποστολή της να αναπτύξει το ONE ως ζωντανό και καινοτόμο δημιούργημα, που θα αποτελούσε κομμάτι της Λεμεσού, καθώς ο πλούτος της εμπειρίας και της γνώσης τους μεταφράζεται στην πράξη σε εκπληκτικά και καινοτόμα κτήρια.

«Η συνεισφορά από κάθε ομάδα ήταν σημαντική, καθώς επέτρεψε στην εταιρεία και στις πολλές ομάδες που συμ-

μετείχαν να διασταυρώσουν τον έλεγχο των παραμέτρων σχεδιασμού. Μπορώ να αναφερθώ σε ένα παράδειγμα, όπου η στατική μελέτη για το ONE δημιουργήθηκε από τα γραφεία της BH London, εξετάστηκε από ξεχωριστή ομάδα από τις Ηνωμένες Πολιτείες, στη συνέχεια ελέγχθηκε από μια ανεξάρτητη ομάδα στο Πανεπιστήμιο του Bath και οριστικοποιήθηκε και επιβεβαιώθηκε από το γραφείο Π. Παπαδόπουλου εδώ στην Κύπρο», πρόσθεσε ο κ. Αλέξης Χαραλαμπίδης, Pafilia Group Operations & Procurement Manager.

Από την ίδια την Pafilia έγιναν αρκετές μελέτες, καθώς ήταν εξαιρετικά σημαντικό να ενσωματωθούν πολύ λεπτομερείς πληροφορίες για τον σχεδιασμό του κτηρίου. Μερικές από αυτές τις μελέτες περιελάμβαναν:

- ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΕΜΟΥ
- ΑΚΟΥΣΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
- ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ
- ΓΕΩΛΟΓΙΚΗ
- ΜΕΛΕΤΗ ΠΥΡΚΑΓΙΑΣ
- ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑΣ
- ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΣΩΠΕΩΣ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ
- ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΣ

Για την Pafilia, ο σχεδιασμός είναι μια δημιουργική διαδικασία και όχι μια στατική ανάθεση συμβούλων για την παραγωγή ενός συγκεκριμένου έργου. Ως εκ τούτου, αφιερώθηκαν πολλές ώρες σε εργαστήρια με συμβούλους, με διοχέτευση και ανάλυση ιδεών και προϊόντων, επισκέψεις σε εργοτάξια και παρόμοια έργα για να εξεταστεί η εφαρμογή των σχεδιαστικών προτάσεων και να διασφαλιστεί η ασφάλεια και η ποιότητα, ο σεβασμός στο περιβάλλον και η βιωσιμότητα.

Μιλώντας για αριθμούς, αξίζει να αναφέρουμε ότι σε αυτό το στάδιο μια ομάδα 200-250 ατόμων εργαζόταν επί καθημερινής βάσεως για να παραδώσει το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα, που θα επέτρεπε στη συνέχεια τη σωστή εκτέλεση των εργασιών.

Μόλις ολοκληρώθηκε το στάδιο του σχεδιασμού, η συγκρότηση των ομάδων ήταν άμεση ανάγκη για την



INFO

Για περισσότερες πληροφορίες μπορείτε να επισκεφθείτε τον πιο κάτω σύνδεσμο:
www.pafilia.com/one-limassol
 +357 26 848 800



καλύτερη απόδοση, όσον αφορά την απαιτητική διαδικασία κατασκευής ενός έργου άνω των 40.000 τ.μ. Στην περίοδο αιχμής της κατασκευαστικής διαδικασίας, σχεδόν 500 εργαζόμενοι και επόπτες απασχολούνταν καθημερινά στον πύργο ONE.

ΑΠΑΡΑΜΙΛΛΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΚΑΙΝΟΤΟΜΙΑ

Η Pafilia αποτελεί την πρώτη εταιρεία, που εκτέλεσε ένα τόσο μεγάλης κλίμακας έργο αυτού του είδους και βεληνεκούς στην Κύπρο.

«Πολλές είναι οι καινοτόμες τεχνικές που δημιουργήσαμε και εφαρμόσαμε στο έργο, οι οποίες έτυχαν θετικής υποδοχής από την κυπριακή κατασκευαστική βιομηχανία, και έχουν πλέον υιοθετηθεί από άλλες εταιρείες που ακολούθησαν το πρωτοποριακό μας παράδειγμα», τόνισε η Εκτελεστική Διευθύντρια της Pafilia, κ. Ευαγγελία Ηλιάδου.

ΕΝΑ ΜΕ ΤΟΝ ΟΡΙΖΟΝΤΑ

Οι παραδόσεις στους ενοίκους ξεκίνησαν πριν από λίγους μήνες και οι πρώτοι ιδιοκτήτες άρχισαν ήδη να επιπλώνουν τα ακίνητά τους και να μετακομίζουν.

Ο πύργος ONE διαθέτει 37 ορόφους, επαναπροσδιορίζοντας πλέον την απόλυτη θέα του ορίζοντα στην πόλη της Λεμεσού, ενώ η τοποθεσία του είναι μοναδική όντας κοντά σε όλες τις υπηρεσίες και διαθέτοντας ανέσεις πολυτελείας.

Ο μοναδικός αυτός οικιστικός πύργος παρέχει στις εγκαταστάσεις του υπηρεσίες προσωπικού θυρωρείου 24 ώρες το 24ωρο, 7 μέρες την εβδομάδα, μεγάλη πισίνα με άνετες ξαπλώστρες, καλλωπισμένες βεράντες, μπαρ με πανοραμική θέα, υπερσύγχρονο γυμναστήριο και ένα καταπληκτικό εστιατόριο, στοιχεία τα οποία, αναμφίβολα, συμβάλλουν στη δημιουργία ενός προσωπικού χώρου γαλήνης, χαλάρωσης και ιδιωτικότητας.

«Ο πύργος ONE αποτελεί έναν κόσμο παράλληλο, και ένα σύμπαν ξεχωριστό, για όσους επιλέξουν να τον αποκαλέσουν 'σπίτι' τους», τόνισε η Ευαγγελία Ηλιάδου, Εκτελεστική Διευθύντρια της Pafilia.

» Όραμα του ομίλου είναι η δημιουργία πρωτοποριακών έργων υψηλής απόδοσης και ποιότητας

Το δικό του success story στον τομέα της ανάπτυξης και των επενδύσεων κτίζει εδώ και τρεις δεκαετίες ο όμιλος εταιρειών Quality Group, στο χαρτοφυλάκιο του οποίου περιλαμβάνεται ένας μακρύς κατάλογος από έργα πρότυπα που κοσμούν διάφορα σημεία της Κύπρου. Όραμα του ομίλου είναι η δημιουργία πρωτοποριακών έργων υψηλής απόδοσης και ποιότητας. Αρκεί να ρίξουμε μια ματιά στα έργα της Quality Group, για να κατανοήσουμε τη σημασία που αποδίδεται στο τρίπτυχο, πρωτοπορία-ποιότητα-ανάπτυξη. Σε αυτή τη λαμπρή πορεία η Quality Group, η οποία διατηρεί την έδρα της στη Λάρνακα και πολλά έργα φέρουν τη σφραγίδα της, έχει ταυτιστεί με την ανοδική ανάπτυξη της πόλης, η οποία κορυφώνεται με τη δημιουργία του τεράστιου έργου για την ενιαία ανάπτυξη του Λιμανιού και της Μαρίνας Λάρνακας, που συγκεντρώνει τεράστιο επενδυτικό ενδιαφέρον. Άλλωστε ο όμιλος έχει καθιερωθεί στους κορυφαίους στον τομέα ανάπτυξη ακινήτων στην Κύπρο και τη Μεσόγειο, έχοντας επιμεληθεί την κατασκευή και τη λειτουργία πολλών οικιστικών, εμπορικών, υγειονομικών, εκπαιδευτικών και τουριστικών έργων.

ΟΙ ΑΞΙΕΣ

Η Quality Group διατηρεί αξίες που την κάνουν να ξεχωρίζει από τον ανταγωνισμό. Αναγνωρίζει την ευθύνη για εμπιστευτικότητα σε όλες τις σχέσεις με τους πελάτες της, διατηρεί ηγετική θέση και υπεροχή στην αγορά, επενδύει στην καινοτομία και τη βιώσιμη ανάπτυξη, είναι περιβαλλοντικά και κοινωνικά υπεύθυνα.

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ONE STOP SHOP

Είναι μια από τις κορυφαίες εταιρείες επενδύσεων και ανάπτυξης στην Κύπρο, με ενεργό χαρτοφυλάκιο από το 1991. Αποτελεί ένα τρανό success story του τομέα, καθώς από μια τοπική κατασκευαστική εταιρεία αναδείχθηκε σε έναν ισχυρό οργανισμό, που προσφέρει ποικιλία επενδυτικών επιλογών. Κατάφερε να δημιουργήσει ένα πρωτοποριακό χαρτοφυλάκιο που προσελκύει αγοραστικό ενδιαφέρον τόσο από την Κύπρο, όσο και επενδυτικό ενδιαφέρον από το εξωτερικό. Παράλληλα διαθέτει πέραν των 300 συνεργατών και συνδεδεμένων εταιρειών διεθνώς με πελατολόγιο σε 55 χώρες. Μέχρι σήμερα έχει ολοκληρώσει και παραδώσει πέραν των 100 projects και χιλιάδες ακίνητα, ενώ βρίσκονται υπό κατασκευή 30 νέα έργα.

Η Quality Group εργοδοτεί πέραν των 1000 υπαλλήλων τόσο στην Κύπρο όσο και στο εξωτερικό, προσφέροντας ένα πλήρες σύνολο υπηρεσιών υψηλής ποιότητας που καλύπτουν όλες τις ανάγκες των πελατών. Οι υπηρεσίες που προσφέρει περιλαμβάνουν ανάπτυξη ακινήτων, σχεδιασμό και κατασκευή, πωλήσεις ακινήτων, επενδύσεις, συμβουλευτικές υπηρεσίες, ενοικιάσεις και διαχείριση, ενώ τα τελευταία χρόνια έχει δραστηριοποιηθεί και στους τομείς της υγείας, της εκπαίδευσης, της φιλοξενίας και των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων. Αυτή η ποικιλία από πλήρεις επενδυτικές λύσεις της δίνει την ευχέρεια να είναι πολυδύναμος οργανισμός One Stop Shop, ικανός να ικανοποιήσει και τις πιο υψηλές απαιτήσεις.

ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝ ΣΤΟΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΤΟΜΕΑ

Γνωστό πλέον είναι το αυξημένο ενδιαφέρον που παρουσιάζουν οι επενδυτικές εξελίξεις στη Λάρνακα και κυρίως από τις γειτονικές χώρες. Η Quality Group, μπαίνοντας στο ανταγωνιστικό αυτό ράλι, ενδυναμώνει τις συνεργασίες της με διεθνείς επενδυτές και οργανισμούς. Τρανταχτό παράδειγμα αποτελεί η επιτυχής συνεργασία της με



INFO

Διεύθυνση: Κωνσταντίνου Παλαιολόγου 6036,
 Λάρνακ, Τηλέφωνο: 24821855
 E-mail: info@qualitydevelopments.com
 www.qualitygroupcyprus.com



διεθνείς κολοσσούς branded ξενοδοχείων, όπως τον Radisson Hotel Group με τη δημιουργία του Radisson Blu Hotel και του Radisson Beach Resort στη νέα αναπτυσσόμενη περιοχή του δρόμου Λάρνακας-Δεκέλειας, τον όμιλο Inter Continental με το Hotel Indigo στην καρδιά της παλιάς πόλης, αλλά και με την Best Western με τη λειτουργία του Quality Lodge.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΕΡΓΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΣΤΟΥΣ ΤΟΜΕΙΣ ΤΗΣ ΥΓΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ

Στον τομέα της υγείας και του QMedical λειτουργεί το Νοσοκομείο «Τίμιος Σταυρός» στη Λάρνακα, ενώ έχει παραδοθεί και το νέο κτήριο του Διαγνωστικού Κέντρου Prognosis. Παράλληλα, στον τομέα της εκπαίδευσης γνωστά είναι τα έργα του UCLan Students Nest accommodations. Η πρώτη φάση του έργου έχει ολοκληρωθεί το 2020 και η δεύτερη φάση βρίσκεται υπό κατασκευή.

ΤΑ ΕΠΕΡΧΟΜΕΝΑ ΔΙΑΜΑΝΤΙΑ ΤΗΣ QUALITY

Στα πλάνα του ομίλου Quality υπάρχουν νέα πρωτοποριακά projects. Από κάθε άποψη το project Q TEQNOPOLIS, στη Λάρνακα, παραπέμπει σε δημιουργίες βγαλμένες από το μέλλον, ξεκινώντας από τον πρωτότυπο σχεδιασμό και

καταλήγοντας στα περιβαλλοντικά πρότυπα. Στοχεύει να συνδράμει στην ανάπτυξη της επιστημονικής έρευνας και επιχειρηματικής δραστηριότητας, παρέχοντας υπηρεσίες όπως coworking. Παράλληλα μπορεί ν' αποτελέσει κόμβο καινοτομίας για νεοφυείς επιχειρήσεις και όχι μόνο, με πολλαπλά οφέλη για την οικονομία και την προσέλκυση καινοτόμων επενδύσεων στον τόπο.

Αντίστοιχα το project OLYMPIA SPORTS RESORT έρχεται για να συμπληρώσει ένα μεγάλο κενό που υπάρχει στην πόλη στον τομέα του resort, που φέρει τα χαρακτηριστικά της πολυτέλειας και της κομψότητας. Είναι το απόλυτο θέρετρο για αθλητικές δραστηριότητες, που το καθιστά μοναδικό για την Κύπρο. Στα πλάνα σχεδιασμού του περιλαμβάνει πεντάστερο ξενοδοχείο, ιδιωτικές επαύλεις, εσωτερικές διαδρομές ποδηλασίας, ιατρικό κέντρο, εγκαταστάσεις ψυχαγωγίας, σπα με πισίνα θαλασσινού νερού, καταστήματα, εστιατόρια, μπαρ, καφετερίες.

ΕΡΓΑ ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ

Το HABITAT, το νέο υπερσύγχρονο έργο ασύγκριτης ποιότητας αξίας, που βρίσκεται υπό κατασκευή και αποτελείται από δύο πύργους. Ο πρώτος διαθέτει οκτώ ορόφους αποτελούμενους από 32 διαμερίσματα. Ο δεύτερος διαθέτει 48 διαμερίσματα από 12 ορόφους. Οι λάτρες της άθλησης μπορούν να απολαύσουν τη γυμναστική τους στο κοινό γυμναστήριο του HABITAT, ενώ διατίθεται κοινή κουζίνα και εστιατόριο για τους δύο πύργους, εξωτερικό μπαρ, πισίνες για μεγάλους και παιδιά, παιδότοπος και μεγάλος χώρος στάθμευσης.

Το CBDL (Central Business District Larnaca), στην κεντρική περιοχή της Λάρνακας, βρίσκεται υπό κατασκευή και θα αποτελέσει το νέο εμπορικό σημείο της πόλης. Σχεδιασμένο με υλικά υψηλών προδιαγραφών με μοντέρνο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, θα φιλοξενήσει γραφεία υψηλών προδιαγραφών. Το Q Tower, το ION Tower και το ISOS Tower θα αποτελέσουν την τριλογία – σήμα κατατεθέν της πόλης του Ζήνωνα. Ο πρώτος πύργος με 14 ορόφους έχει ολοκληρωθεί ήδη κι είναι εμπορικός. Στα πλάνα σχεδιασμού θα έχει ύψος 19 ορόφους ο δεύτερος πύργος και 15 ορόφους ο τρίτος πύργος.

Η ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΔΥΝΑΜΗ

Παράλληλα, η Quality Group σχεδιάζει προσιτές οικιστικές κατοικίες, ιδανικές για τη στέγαση νέων ζευγαριών και οικογενειών στη Λάρνακα, με έργα όπως το Q Intercity και το Q Eternity και πολλά άλλα έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη.



Πόσο ορθολογική είναι η πολεοδομική ανάπτυξη στην Κύπρο;

Ο Πρόεδρος του ΕΤΕΚ Κωνσταντίνος Κωνσταντή μιλά για την προβληματική πολεοδομική και χωροταξική ανάπτυξη του τόπου και επισημαίνει τα χαρακτηριστικά που πρέπει να έχει ένα στρατηγικό πολεοδομικό και χωροταξικό πλάνο

ΧΡΙΣΤΟΣ ΠΕΤΡΟΥ

Η ανορθολογική πολεοδομική και χωροταξική ανάπτυξη στον τόπο μας τείνει να γίνει άλλη μια «παθογένεια». Ενώ σε χώρες του εξωτερικού το εν λόγω θέμα προσεγγίζεται με σοβαρότητα, επιστημονικό τρόπο και στρατηγική προοπτική, στην Κύπρο υπάρχει αδράνεια με σοβαρές επιπτώσεις που υπονομεύουν μάλιστα το μέλλον του τόπου.

Το «Γιατί χρειάζεται ο χωροταξικός σχεδιασμός σε ένα σύγχρονο ευρωπαϊκό κράτος» ήταν εξάλλου το θέμα της διάλεξης του επίκουρου καθηγητή ΤμΜΧΠΠΑ-ΠΘ Ευάγγελου Ασπρογέρακα, που διοργάνωσε το ΕΤΕΚ στις 19.5.2022.

Τα συμπεράσματα από τη διάλεξη, που είναι αναρτημένη και πρόσβαση για όλους, στο youtube (Εργαστήρι «Γιατί χρειάζεται ο Χωροταξικός Σχεδιασμός σε ένα σύγχρονο ευρωπαϊκό κράτος;») πολλά και σημαντικά.

Σε συνέντευξη που μας παραχώρησε ο Πρόεδρος του ΕΤΕΚ, Κωνσταντίνος Κωνσταντή, υπογραμμίζει τους λόγους για τους οποίους δεν έχουμε καταφέρει μέχρι τώρα να δημιουργήσουμε ως πολιτεία ένα ορθολογικό πολεοδομικό και χωροταξικό πλάνο. Επισημαίνει επίσης τις επιπτώσεις που προκύπτουν από το γεγονός αυτό, ενώ αναφέρεται στα κύρια χαρακτηριστικά και τις κατευθύνσεις στις οποίες πρέπει να κινείται το πολεοδομικό και χωροταξικό πλάνο που η επιτακτική πλέον ανάγκη ορίζει πως πρέπει πάραυτα να εκπονηθεί.

Πόσο ορθολογική είναι η πολεοδομική ανάπτυξη στην Κύπρο και πού οφείλονται οι ποικίλες στρεβλώσεις της χωροταξικής και πολεοδομικής πραγματικότητας στον τόπο μας;

Η πολεοδομική ανάπτυξη στην Κύπρο δεν είναι ορθολογική, πρώτα απ' όλα επειδή η οργάνωση του εδάφους της Δημοκρατίας έχει διαταραχθεί από τα πολιτικά και στρατιωτικά γεγονότα του παρελθόντος, αλλά κυρίως διότι έχει επικρατήσει μια κουλτούρα εφήμερης διαχείρισης του εδάφους χωρίς έγνοια και φροντίδα για τις επόμενες γενιές και τη σταθερή, μακροχρόνια και βιώσιμη ανάπτυξη. Στο τμήμα που ελέγχει η Δημοκρατία ακολουθήσαμε μια αποσπασματική χωροθέτηση χρήσεων και υποδομών αποκλειστικά προς εξυπηρέτηση των προβλημάτων που ανέκυπταν κάθε φορά χωρίς όραμα και πρόβλεψη για το μέλλον.

Δεν έχουμε, επί της ουσίας, διαθέσιμη γη για την όποια μεγάλη στρατηγική επένδυση εθνικής σημασίας προκύψει

σε έναν μεταβαλλόμενο κόσμο, δεν έχουμε διασφαλίσει τη γεωργική μας γη και την ασφάλεια των τροφίμων, δεν έχουμε επαρκή ελεύθερη παράκτια γη για τη στροφή στη γαλάζια ανάπτυξη, δεν έχουμε σχεδιάσει τις ανάγκες μας για οχλούσα βιομηχανία, λατόμηση κ.λπ. Προτεραιότητα πάντοτε ήταν η διάνοξη αξόνων και οδικών δικτύων διαφόρων κατηγοριών, για τη διευκόλυνση της διάσπαρτης οικοπεδοποίησης με τα ίδια πρότυπα από το 1949, ταυτίζοντας μονοθεματικά την ανάπτυξη με την αγορά ακινήτων.

Επανελημμένως έχετε ως ΕΤΕΚ δηλώσει ότι είναι επιτακτική ανάγκη η εκπόνηση ενός χωροταξικού στρατηγικού σχεδίου. Γιατί δεν έχει γίνει κάτι τέτοιο μέχρι τώρα; Υπάρχει κάτι που ετοιμάζεται προς αυτήν την κατεύθυνση;

Το τελευταίο διάστημα έχουν πυκνώσει τα περιστατικά με τα οποία καταδεικνύεται η ευθύνη που φέρουμε, ως Πολιτεία και κοινωνία, για το πώς γίνεται αντιληπτή, αλλά και πώς υλοποιείται η ανάπτυξη στον τόπο μας. Είναι πλέον προφανές ότι, στην «ανάπτυξη» που βιώνουμε, συχνά αγνοούνται θεμελιώδεις αρχές όπως είναι η προστασία του περιβάλλοντος, η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς και ο εν γένει ορθολογισμός και η βιωσιμότητα που πρέπει να χαρακτηρίζουν την ανάπτυξη της χώρας. Η απουσία χωροταξικού σχεδιασμού είναι κομβικής σημασίας γι' αυτές τις στρεβλώσεις.

Ο νόμος περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας ορίζει ως αρμόδιο το Υπουργείο Οικονομικών για την εκπόνηση χωροταξικού σχεδίου. Θεωρώ ότι η απροθυμία μέχρι σήμερα των τεκνοκρατών του Υπουργείου μαζί με την έλλειψη πολιτικής βούλησης από τις εκάστοτε κυβερνήσεις αποτελούν τον κύριο λόγο αυτής της υστέρησης. Μέσα από την ημερίδα που έγινε καταδείχθηκε ότι, τόσο στο Υπουργείο Οικονομικών, όσο και στα Υπουργεία Εσωτερικών και Περιβάλλοντος αρχίζει να γίνεται πλέον συνείδηση η αναγκαιότητα ενός χωροταξικού πλαισίου. Είναι ένα ζήτημα μακρόπνοο, που δεν επιλύει άμεσα προβλήματα και γι' αυτό δεν είναι ελκυστικό για να προχωρήσει, θα πρέπει όμως κάποιες φορές να κτίζουμε και για τα παιδιά μας. Για τον λόγο αυτό το ΕΤΕΚ θα επιμένει στην προώθησή του και μέσα από άλλες δράσεις.

Ποια θεωρείτε πως πρέπει να είναι τα βασικά χαρακτηριστικά ενός χωροταξικού - πολεοδομικού



πλάνου για την Κύπρο και ποιες ανάγκες πιστεύετε ότι πρέπει να ικανοποιεί και να θέσει ως προτεραιότητα ένας τέτοιος σχεδιασμός;

Η μη εφαρμογή ενός ολιστικού χωροταξικού-πολεοδομικού πλάνου για την Κύπρο έχει αναπόφευκτα προκαλέσει σειρά αρνητικών συνεπειών, στις οποίες δόθηκαν λύσεις σε τοπικό επίπεδο μέσα από αποσπασματικές και σπασμωδικές προσπάθειες λόγω απουσίας ενός καθολικού οράματος και σχεδιασμού. Σήμερα, περισσότερο από ποτέ, είναι ανάγκη και θα πρέπει να προωθηθεί χωρίς άλλη καθυστέρηση η εκπόνηση ενός Στρατηγικού Χωρικού Σχεδίου/Πλαισίου (Περιφερειακού - Χωροταξικού Σχεδιασμού και Ανάπτυξης) για τη Νήσο, το οποίο θα αφορά ολόκληρη την Κύπρο και την ισορροπημένη κατανομή των πόρων, των ευκαιριών ανάπτυξης, των υποδομών και των μεγάλων κλίμακας χρήσεων.

Ο σχεδιασμός θα πρέπει να περιστρέφεται γύρω από τους τρεις πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης - περιβαλλοντική υπευθυνότητα, οικονομική βιωσιμότητα και κοινωνική υπευθυνότητα- και να απαντά σε μια σειρά από κρίσιμα ερωτήματα. Ποια, για παράδειγμα, είναι περιβαλλοντικά η φέρουσα ικανότητα του εδάφους μας, τι και σε ποιο βαθμό θα πρέπει να προστατευθεί σε σχέση με τη φύση και το τοπίο; Ποιος είναι ο αναπτυξιακός ρόλος κάθε πόλης και οικισμού; Πώς αναδεικνύονται στον περιφερειακό και διεθνή ανταγωνισμό και πώς δεν υποσκάπτει η μία πόλη την άλλη; Ποια είναι η απαραίτητη γη που θα πρέπει να διασφαλιστεί για το μέλλον της οικονομίας, των δραστηριοτήτων προτεραιότητας και για τη στέγαση πληθυσμού; Πώς συνδυάζονται οι επιθυμητές συγκεντρώσεις κατοικίας και άλλων χρήσεων με το εθνικό σύστημα μεταφορών; Πώς διατηρείται η ισορροπημένη ανάπτυξη και οι ισορροπες ευκαιρίες και κοινωνικές υποδομές (παιδεία, υγεία, πρόνοια κ.λπ) προς το σύνολο του πληθυσμού;

Συνολικά, στόχος είναι ο ορθολογικός σχεδιασμός της ανάπτυξης προς την κατεύθυνση της δικαιότερης κατανομής της, σύμφωνα με τις πραγματικές ανάγκες του τόπου, με όραμα και σεβασμό στην ταυτότητα της Κύπρου, το περιβάλλον και τους ανθρώπους της.



**KORANTINA
HOMES**

T.: +357 8000 70 30 | E.: info@korantinahomes.com
www.korantinahomes.com