



Ο ΧΕΙΜΩΝΑΣ ΤΗΣ ΚΥΠΡΙΑΚΗΣ

Αν η επίδραση της λιτότητας στην Ελληνική οικονομία και κτηματαγορά ήταν αργή και βασανιστική (με ραγδαία επιτάχυνση βέβαια την τελευταία χρονιά), στην περίπτωση της Κύπρου μπορούμε να αναμένουμε ότι η επίδραση θα είναι εξίσου σοβαρή αλλά σε συμπεσιμένο χρόνο.

Αυτό οφείλεται όχι μόνο στο απότομο 'ξύπνημα' που επήλθε μετά τα γεγονότα του περασμένου Μαρτίου αλλά και από την πηγή του προβλήματος. Θα αποπειραθώ μίας εκτίμησης για το τι μέλλει γενέσθαι στην Κυπριακή κτηματαγορά.

Ας ξεκινήσουμε από την οικονομία. Στην Ελλάδα η κρίση είναι βασικά το επιστέγασμα τριών δεκαετιών άσπου δημοσιονομικού βίου, διαλυμένου (σκόπιμα;) φοροεισπρακτικού μηχανισμού και διάβρωσης της ανταγωνιστικότητας.

Στην Κύπρο ο κύριος λόγος ήταν η διάλυση του τραπεζικού τομέα -μία κρίση τύπου Ισλανδίας δηλαδή παρά Νότιας Ευρώπης. Τα αποτελέσματα είναι εμφανή: έκρηξη της ανεργίας και επιδεινούμενες προβλέψεις για το ΑΕΠ (-8.7% για το 2013 και -3.9% για το 2014). Στην περίπτωση της Ισλανδίας η μεγαλύτερη μείωση του ΑΕΠ επήλθε τέσσερα τρίμηνα μετά το ξέσπασμα της κρίσης, οπότε η πορεία της οικονομίας ενδέχεται να αποβεί χειρότερη από τις τελευταίες προβλέψεις.

Οι βασικοί τομείς της οικονομίας έχουν δεχθεί τεράστιο πλήγμα και η ανάκαμψη τους είναι χρονικά αβέβαιη. Υπάρχει βέβαια και η προοπτική του φυσικού αερίου αλλά η εξώρυξη εμπορεύσιμου όγκου είναι αρκετά χρόνια μακριά. Βραχυπρόθεσμα λοιπόν τα πράγματα φαίνονται δύσκολα.

Η κρίση θα είναι βαθιά και μακρά. Όσον αφορά τα ακίνητα, αναφέρω χαρακτηριστικά ότι από το 2008 το ΑΕΠ συρρικνώθηκε μόλις 2.5% ενώ η πτώση στις τιμές των ακινήτων ήταν 20-25% στην Λευκωσία και Λεμεσό και πολύ μεγαλύτερη (40-50%) για την Λάρνακα και Πάφο.

Στρεφόμενοι τώρα στην διαθεσιμότητα κεφαλαίων (ίδια και δανεικά), τα πράγματα γίνονται πιο σύνθετα. Ο τραπεζικός τομέας βρίσκεται στο μάτι του κυκλώνα. Η δεύτερη μεγαλύτερη τράπεζα οδηγήθηκε σε πτώχευση ενώ η μεγαλύτερη αναγκάζεται να κουβαλήσει το κουφάρι της και μαζί του μία υποχρέωση (ELA) της τάξης του 45% του ΑΕΠ.

Μεγάλο μέρος του χαρτοφυλακίου των τραπεζών αποτελούνταν από προσωπικά δάνεια (οικιστικά, καταναλωτικά) - τα Κυπριακά νοικοκυριά ήταν από τα πιο χρεωμένα στην Ευρώπη. Η οικονομική κρίση οδηγεί τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια στην στρατόσφαιρα ενώ διάφορα νομικά κωλύματα δεν επιτρέπουν την εξυγίανση των τραπεζικών χαρτοφυλακίων.

Βασικότερο από αυτά - το οποία επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό και τις Ελλαδικές τράπεζες στην Κύπρο- είναι η πολύπλοκη διαδικασία κατάσχεσης (μέχρι και 10-12 χρόνια για τελεσίδικη απόφαση). Είναι πολύ δύσκολο να διαβλέψει κάποιος πότε και πως θα ανακεφαλαιωθεί ο τραπεζικός τομέας.

Αναφορικά με την (υπερ) προσφορά που άφησε πίσω του ο προηγούμενος κύκλος, η κατάσταση είναι διαφορετική για κάθε τομέα. Στα γραφεία για παράδειγμα παρατηρείται σημαντική υπερπροσφορά στην Λεμεσό και σε θύλακες στην Λευκωσία ενώ στην παραθεριστική κατοικία υπάρχουν εκατοντάδες απύλητες κατοικίες στην ελεύθερη Αμμόχωστο και Πάφο.

Δυστυχώς η Κυπριακή κτηματαγορά φαίνεται να εισέρχεται σε μία περίοδο παρατεταμένης διόρθωσης. Η πρώτη κατοικία ενδέχεται να περάσει αρκετά χρόνια στασιμότητας μέχρι που οι πωλητές να συνειδητοποιήσουν τα νέα, διατηρήσιμα επίπεδα τιμών. Τα εμπορικά ακίνητα θα δεχθούν πιέσεις από την συγχώνευση τραπεζών, περιορισμό του δημόσιου τομέα και από υπάρχουσα υπερπροσφορά.

Σε αυτή την περίπτωση η διόρθωση θα είναι πιο ραγδαία. Η δεύτερη κατοικία αποτελεί μία ιδιόζουσα περίπτωση αφού διήλθε πρώτη από τη φωτιά και ίσως να είναι η πρώτη που θα βγει από

ΤΑΣΟΣ ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ 8G CAPITAL PARTNERS LIMITED

ΚΤΗΜΑΤΑΓΟΡΑΣ

αυτή. Λόγω της διεθνούς κρίσης, η αγορά της Πάφου (απευθύνεται κυρίως σε βορειο-ευρωπαίους) βρίσκεται σε ύφεση εδώ και καιρό.

Η άλλη αγορά, αυτή της ελεύθερης Αμμοχώστου, η οποία απευθύνεται κυρίως στους πρωτευουσιάνους (δες τραπεζικοί και δημόσιοι υπάλληλοι), επίσης υποφέρει λόγω της περιουσιολογίας στον οικογενειακό προϋπολογισμό. Ο τομέας όμως συγκεντρώνει μεγάλο ενδιαφέρον από ξένους αγοραστές κυρίως Κινέζους και Αραβες.

Πέρα από την παραχώρηση άδειας παραμονής στην ΕΕ με την αγορά ακινήτου πάνω από €250.000, οι μόνιμοι Κινέζοι παρακάμπτουν τον περιορισμό του 'ενός παιδιού ανά οικογένεια', οι δε χριστιανοί Αραβες αποκτούν ένα καταφύγιο σε μία κοντινή, Ευρωπαϊκή χώρα. Πρόσφατα έχουν κλειστεί κάποιες αξιολογικές συμφωνίες.

Είναι όμως ορατός ο άτυπος διαγωνισμός μεταξύ των χρεωμένων χωρών της νότιας Ευρώπης για το ποιος θα 'πουλήσει' άδειες παραμονής φθηνότερα.

Ο αντίλογος είναι ότι η Κύπρος αποτελεί πολύ μικρή αγορά, οπότε ακόμα και αν απορροφήσει μικρό ποσοστό της ζήτησης αυτής, τα αποτελέσματα είναι θεαματικά.

Όσον αφορά την δικιά μας επενδυτική στρατηγική, πιστεύουμε ότι Κυπριακή αγορά μοιάζει με το παροιμιώδες μαχαίρι που πέφτει. Η πραγματική πτώση μόλις τώρα άρχισε.



ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΑΝΔΡΕΟΥ
PARTNER, HEAD OF CONSULTING PWC

ΤΟ ΣΤΑΥΡΟΔΡΟΜΙ

Η Κύπρος βρίσκεται σήμερα για πρώτη φορά από την ανάκαμψη και την εντυπωσιακή πορεία ανάπτυξης που είχε μετά την καταστροφή του 1974, μπροστά σε ένα πολύ δύσκολο σταυροδρόμι. Το μεγάλο κούρεμα που υπέστησαν οι τράπεζες και τα περιοριστικά μέτρα που επιβλήθηκαν στη συνέχεια, έχουν δημιουργήσει τεράστιο πρόβλημα ρευστότητας στις τοπικές επιχειρήσεις, ενώ παράλληλα έφεραν ένα μεγάλο κτύπημα στην εικόνα της χώρας ως χρηματοπιστωτικό κέντρο.

Αυτό που είναι αναμενόμενο να συμβεί, το επόμενο διάστημα, είναι μεγάλη συρρίκνωση του ΑΕΠ και άνοδος της ανεργίας. Είναι πιθανό στους επόμενους 18 μήνες, να σημειωθούν μειώσεις εισοδήματος και ύφεση που στην Ελλάδα εμφανίστηκαν σε χρονικό διάστημα τεσσάρων χρόνων.

Τι πρέπει να συμβεί για να αποφευχθούν οι δραματικές αυτές συνέπειες;

1. Να παραμείνουν οι ξένες επιχειρήσεις στο νησί: Το μεγάλο πλήγμα που υπέστη το χρηματοπιστωτικό σύστημα, δεν σημαίνει απαραίτητα ότι θα αποχωρήσουν οι ξένες εταιρείες που έχουν έδρα στην Κύπρο, καθώς αρκετές από αυτές επιλέγουν την Κύπρο, λόγω του φιλικού φορολογικού και επιχειρηματικού περιβάλλοντος χωρίς απαραίτητα να έχουν σχέση με το τοπικό χρηματοπιστωτικό σύστημα.

2. Ενδυνάμωση του τουρισμού: Η επιλογή της Κύπρου ως προορισμός τουριστικής κατοικίας μπορεί να συγκρατήσει την πίεση στο ΑΕΠ και να αποτρέψει ενδεχόμενη κατάρρευση της αξίας των ακινήτων. Αυτό προϋποθέτει την αποφυγή μέτρων που θα επηρεάζουν την ακίνητη περιουσία.

3. Επαναπροσδιορισμός των μισθών για την αποφυγή απολύσεων: Οι διορθώσεις/μειώσεις μισθών να γίνουν συντεταγμένα και με την αποδοχή των εργαζομένων, αποφεύγοντας έτσι τις απολύσεις και την αύξηση της ανεργίας. Βεβαίως, αυτό σημαίνει πρακτικά μείωση του μέσου εισοδήματος, το οποίο θα μπορούσε να αντισταθμιστεί από αντίστοιχη μείωση των τιμών, να γίνει δηλαδή μία μορφή «συντεταγμένης εσωτερικής υποτίμησης».

4. Η εκμετάλλευση του φυσικού αερίου: Αν επαληθευθούν οι προβλέψεις και οι μέχρι τώρα εκτιμήσεις και προχωρήσουν οι εργασίες, είναι πολύ πιθανόν το φυσικό αέριο να συνεισφέρει σημαντικά στη γρήγορη ανάπτυξη της Κύπρου.