

ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΗ ΜΕ ΤΟΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗ ΠΕΤΡΟ ΣΙΒΙΤΑΝΙΔΗ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΟΥ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΝΕΑΠΟΛΙΣ ΠΑΦΟΥ

Ο Δρ. Σιβιτανίδης είναι Αναπληρωτής Καθηγητής του Real Estate και Διευθυντής των Προγραμμάτων στην Εκτίμηση και Ανάπτυξη Ακινήτων στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις Πάφου. Έχει διδακτορικό από το Τεχνολογικό Ινστιτούτο της Μασαχουσέτης (MIT) στα Οικονομικά των Ακινήτων και έχει εργαστεί επί σειρά ετών ως διευθυντικό στέλεχος σε μεγάλες συμβουλευτικές εταιρείες στον τομέα των ακινήτων στις ΗΠΑ, ΗΒ και Ελλάδα (CBRE Global Investors, AXA Real Estate και DTZ).

ΤΙ ΣΥΜΒΑΙΝΕΙ ΜΕ ΤΗΝ ΚΥΠΡΙΑΚΗ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΗΜΕΡΑ;

Η οικονομία της Κύπρου συνεχίζει με επιταχυνόμενους ρυθμούς μια ανοδική πορεία που άρχισε το 2015, όταν μετά από τρία χρόνια ύφεσης το ΑΕΠ της χώρας αυξήθηκε κατά 1.7%. Ο ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ επιταχύνθηκε το 2016 στο 2.8% και το πρώτο τρίμηνο του 2017 στο 3.4%. Σύμφωνα με την Στατιστική Υπηρεσία της Κύπρου, οι κύριοι τομείς που συνέβαλαν στην ανάπτυξη της οικονομίας το πρώτο τρίμηνο του 2017 ήταν ο τουρισμός (ξενοδοχεία και εστιατόρια), επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες, χονδρικό και λιανικό εμπόριο και ο τομέας των κατασκευών. Η βελτίωση του οικονομικού κλίματος στην Κύπρο τα τελευταία δύο χρόνια σηματοδοτείται και από την αύξηση της συνολικής απασχόλησης (2.3% το 2015 και 3.5% το 2016) και την μείωση του ποσοστού ανεργίας από 16.1% το 2014 στο 13% το 2016.

Η έξοδος της Κυπριακής οικονομίας από την ύφεση έβαλε τροχοπέδη στην αρνητική πορεία της αγοράς ακινήτων και συνέβαλε στην σταδιακή σταθεροποίηση των τιμών καθώς και την καταγραφή αυξητικών τάσεων από μερικούς δείκτες το 2016. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τον δείκτη τιμών οικιστικών ακινήτων του Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), η μέση τιμή των κατοικιών στην Κύπρο το τέταρτο τρίμηνο του 2016 αυξήθηκε σε ετήσια βάση κατά 3.4% ενώ η μέση τιμή των διαμερισμάτων κατά 3.7%. Ο δείκτης τιμών οικιστικών ακινήτων της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου κατέγραψε επίσης ανοδικές τάσεις στις τιμές των διαμερισμάτων σε ετήσια βάση το τέταρτο τρίμηνο του 2016 (αύξηση 1.9%) καθώς και σταθεροποιητικές τάσεις στις τιμές των οικιών σε τριμηνιαία βάση (αν και σε ετήσια βάση παρατηρήθηκε μείωση 1.9%).

Ακόμη ένα στοιχείο που είναι ενδεικτικό της ανάκαμψης της Κυπριακής αγοράς ακινήτων είναι η συνεχιζόμενη αύξηση του αριθμού των συναλλαγών όπως καταγράφεται μέσα από τα πωλητήρια συμβόλαια που κατατέθηκαν στο Κτηματολόγιο μέχρι και τον Ιούνιο του 2017. Συγκεκριμένα, ο αριθμός των πωλητηρίων συμβολαίων που κατατέθηκαν κατά τους πρώτους έξι μήνες του 2017 ήταν κατά 23% μεγαλύτερος σε σύγκριση με τα πωλητήρια συμβόλαια που κατατέθηκαν την ίδια περίοδο του 2016. Να σημειωθεί ότι κατά τον Μάιο και Ιούνιο παρατηρήθηκαν πολύ μεγάλες αυξήσεις σε σχέση με την δραστηριότητα που καταγράφηκε κατά τους ίδιους μήνες το 2016 (44% και 65%, αντίστοιχα).

Οι αγορές ακινήτων από ξένους επενδυτές αποτελούν ένα σημαντικό ποσοστό της δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων της Κύπρου και αντιπροσωπεύουν 10-20% του αριθμού των συναλλαγών. Η συνεισφορά τους όμως σε επίπεδο αξίας συναλλαγών είναι πολύ μεγαλύτερη καθώς ένα σημαντικό ποσοστό των αγορών από αλλοδαπούς περιλαμβάνει ακίνητα αξίας τουλάχιστον €2 εκατομμυρίων, ούτως ώστε να πληρούν τις προϋποθέσεις για την απόκτηση Κυπριακού διαβατηρίου. Να σημειωθεί ότι η δραστηριότητα των αλλοδαπών αγοραστών κατά τους πρώτους έξι μήνες του 2017 κατέγραψε σχεδόν διπλάσια αύξηση (44%) από την συνολική δραστηριότητα στην αγορά (23%) που εκφράζει το σύνολο των συναλλαγών και από ντόπιους και αλλοδαπούς. Συγκεκριμένα, κατά την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουνίου 2017, είχαν κατατεθεί πωλητήρια έγγραφα με αλλοδαπούς αγοραστές για 989 ακίνητα ενώ την ίδια περίοδο του 2016 μόνο 685 ακίνητα είχαν πωλητήρια έγγραφα με αλλοδαπούς αγοραστές. Να σημειωθεί ότι τον Μάιο αυτού του χρόνου, 260 ακίνητα αγοράστηκαν από αλλοδαπούς σύμφωνα με τα πωλητήρια έγγραφα που κατατέθηκαν στο Κτηματολόγιο, σηματοδοτώντας μια πάρα πολύ μεγάλη αύξηση (348%) σε σχέση με τον Μάιο του προηγούμενου χρόνου, όταν μόνο 58 ακίνητα είχαν πωλητήρια έγγραφα με αλλοδαπούς αγοραστές.

Η αύξηση της κινητικότητας στην αγορά ακινήτων οφείλεται σε μεγάλο βαθμό σε μια σειρά κινήτρων που δόθηκαν από την κυβέρνηση για την προσέλκυση ξένων επενδυτών. Τα κίνητρα αυτά περιλαμβάνουν κυρίως την μείωση των μεταβιβαστικών τελών και τα προγράμματα απόκτησης μόνιμης κατοικίας και Κυπριακής ιθαγένειας μέσω επενδύσεων. Επίσης, η διατήρηση της οικονομίας σε τροχιά επιταχυνόμενης ανάπτυξης τα τελευταία δύο χρόνια έχει βοηθήσει πολύ στην βελτίωση της ψυχολογίας των επενδυτών και σίγουρα έχει συμβάλει στην αυξημένη δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων.

Η αύξηση της δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων σε συνδυασμό με την συνεχιζόμενη οικονομική ανάπτυξη έχουν συνδράμει και στην αφύπνιση της κατασκευαστικής βιομηχανίας και στην αύξηση της δραστηριότητας της, όπως αντανακλάται στον δείκτη παραγωγής για κατασκευές κτιρίων και στον αριθμό των οικιστικών μονάδων για τις οποίες δόθηκαν οικοδομικές άδειες. Συγκεκριμένα, ο δείκτης παραγωγής για κατασκευές κτιρίων αυξήθηκε το 2016 κατά 16% ενώ το πρώτο τρίμηνο του 2017 αυξήθηκε κατά 43% σε σχέση με το πρώτο τρίμηνο του 2016. Επίσης, ο αριθμός των οικιστικών μονάδων για τις οποίες δόθηκαν οικοδομικές άδειες τους πρώτους τέσσερις μήνες του 2017 αυξήθηκε κατά 38% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2016. Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι ένα μεγάλο ποσοστό των έργων που είναι υπό κατασκευή στοχεύει αλλοδαπούς αγοραστές που θέλουν εξασφαλίσουν μόνιμη κατοικία η Κυπριακό διαβατήριο μέσω επενδύσεων σε ακίνητα.

Πέραν από αυτές τις ενθαρρυντικές ενδείξεις, συνεχίζουν να υπάρχουν σημαντικές προκλήσεις στην αγορά ακινήτων, και κυρίως το μεγάλο ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων, αλλά και εκεί σημειώνονται σταδιακές βελτιώσεις με τις αναδιαρθρώσεις των προβληματικών δανείων και την ανταλλαγή ακινήτων για εξόφληση χρεών (debt-to-asset swaps). Πιστεύω ότι η συνεχιζόμενη ανάπτυξη της Κυπριακής οικονομίας θα συντείνει στην επιταχυνόμενη μείωση του προβλήματος των μη εξυπηρετούμενων δανείων και την περαιτέρω αύξηση της ρευστότητας

των τραπεζών. Ταυτόχρονα, η συνεχιζόμενη οικονομική ανάπτυξη θα συνδράμει και στην περαιτέρω αύξηση της ζήτησης για ακίνητα τόσο από ντόπιους όσο και από ξένους επενδυτές.

Από την πλευρά των ευκαιριών απασχόλησης, οι ανάγκες της αγοράς για εξειδικευμένους επιστήμονες στο χώρο των ακινήτων είναι μεγαλύτερες από ποτέ λόγω των συνθηκών που έχουν διαμορφωθεί από την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση και της διαφαινόμενης ανάκαμψης της αγοράς. Στον τομέα των Εκτιμήσεων βλέπουμε ότι οι θεσμικοί εργοδότες είναι πολύ πιο επιλεκτικοί όσον αφορά τα προσόντα και την εκπαίδευση των Εκτιμητών που προσλαμβάνουν, και πιστεύουμε ότι η ίδια νοοτροπία έχει εμπεδωθεί και στην πλειοψηφία των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα των ακινήτων. Επιπλέον, τους τελευταίους 18 μήνες έχουμε παρατηρήσει αυξημένη ζήτηση από τις τράπεζες για εκτιμήσεις σε σχέση με αναδιρθρώσεις προβληματικών δανείων και ανταλλαγές ακινήτων για εξόφληση χρεών. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την αυξημένη ζήτηση για απόφοιτους των προγραμμάτων μας στα ακίνητα από γραφεία εκτιμητών. Επίσης, όλες οι μεγάλες τράπεζες έχουν καταρτίσει τμήματα διαχείρισης των ακινήτων τα οποία διέρχονται στην κατοχή τους (Real Estate Management Units), για τα οποία χρειάζονται άτομα με επιστημονική εξειδίκευση στον τομέα των ακινήτων.

Όλα αυτά, σε συνδυασμό με την αναμενόμενη ανοδική πορεία της αγοράς, πιστεύουμε ότι θα δημιουργήσουν νέες θέσεις εργασίας για άτομα με πανεπιστημιακή εξειδίκευση στον τομέα των ακινήτων. Ο τομέας των ακινήτων και ανάπτυξης γης, που είναι συνυφασμένος με τον κατασκευαστικό κλάδο και πολλές άλλες βιομηχανίες, είτε άμεσα είτε έμμεσα, αποτελεί ένα πολύ σημαντικό κλάδο της οικονομίας της Κύπρου και είναι ένας από τους βασικούς πυλώνες ανάπτυξης της χώρας.

ΠΟΙΕΣ ΕΙΝΑΙ ΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΑΠΟΦΟΙΤΟΥΣ ΤΟΥ ΠΤΥΧΙΑΚΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το Πτυχίο στην Εκτίμηση και Ανάπτυξη Ακινήτων που προσφέρεται από το Πανεπιστήμιο Νέαπολις είναι μοναδικό στον Ελληνόφωνο χώρο και είναι ιδανικό για όσους ενδιαφέρονται να έχουν μια επιτυχημένη σταδιοδρομία στον τομέα των Ακινήτων είτε στην Κύπρο είτε στο εξωτερικό. Το πρόγραμμα παρέχει εις βάθος γνώσεις και δεξιότητες σε όλες τις πτυχές της αγοράς ακινήτων δίνοντας στους απόφοιτους μας τα εφόδια για να διεκδικήσουν θέσεις εργασίας σε οποιαδήποτε εταιρία ή οργανισμό δραστηριοποιείται σε αυτό τον τομέα.

Οι απόφοιτοι του προγράμματος έχουν πολλαπλές προοπτικές όσον αφορά στην επαγγελματική τους αποκατάσταση. Κατ' αρχήν το Πτυχίο στην Ανάπτυξη και Εκτίμηση Ακινήτων είναι αναγνωρισμένο από το ΕΤΕΚ. Το ΕΤΕΚ είναι ο αρμόδιος από την πολιτεία φορέας που εξασφαλίζει και κατοχυρώνει τα επαγγελματικά δικαιώματα του Εκτιμητή. Ως εκ τούτου, οι απόφοιτοι του τετραετούς μας προγράμματος μπορούν να εγγραφούν άμεσα στο Επιμελητήριο και να εξασκήσουν το επάγγελμα του Εκτιμητή.

Εξίσου σημαντική είναι και η αναγνώριση του προπτυχιακού μας προγράμματος από το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών, όσον αφορά στην εκπλήρωση των ακαδημαϊκών προϋποθέσεων που έχουν τεθεί από την σχετική νομοθεσία για την εξάσκηση του

επαγγέλματος του Κτηματομεσίτη. Οι απόφοιτοί μας μπορούν, αφού αποκτήσουν την απαιτούμενη εμπειρία και περάσουν τις ανάλογες εξετάσεις που διοργανώνονται από το Συμβούλιο Εγγραφής Κτηματομεσιτών, να διασφαλίσουν και επαγγελματικά δικαιώματα Κτηματομεσίτη.

Πέραν αυτών των δυο επαγγελματικών κατευθύνσεων, θα μπορούν επίσης να εργοδοτηθούν σε ένα ευρύ φάσμα εταιρειών, και συγκεκριμένα, σε εταιρείες Ανάπτυξης Γης, εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητα, εταιρείες Διαχείρισης Ακινήτων, στα τμήματα Real Estate μεγάλων επιχειρηματικών συμβούλων (PWC, Deloitte, KPMG, Ernst & Young), σε τράπεζες, και σε δημόσιους/ημικρατικούς οργανισμούς, όπως το Κτηματολόγιο, τον Οργανισμό Ανάπτυξης Γης, και το Τμήμα Πολεοδομίας.

ΠΟΙΑ ΑΛΛΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΠΡΟΣΦΕΡΕΙ ΤΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΝΕΑΠΟΛΙΣ ΣΤΟ REAL ESTATE?

Πέραν του προπτυχιακού προγράμματος, το Πανεπιστήμιο Νεάπολις προσφέρει και μεταπτυχιακό στο Real Estate το οποίο είναι διεθνώς αναγνωρισμένο. Συγκεκριμένα, το πρόγραμμα έχει πιστοποιηθεί από το Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) που θεωρείται παγκόσμια ως ο κορυφαίος επαγγελματικός σύλλογος στον τομέα των ακινήτων. Το μεταπτυχιακό παρέχει επίσης δυνατότητα κατοχύρωσης επαγγελματικών δικαιωμάτων στα Κτηματομεσιτικά (σε συνδυασμό με πρακτική πείρα και εξετάσεις) και στις Εκτιμήσεις Ακινήτων από το ΕΤΕΚ (μετά και την επιτυχή συμπλήρωση ενός αριθμού μαθημάτων από το πτυχιακό πρόγραμμα στην Εκτίμηση και Ανάπτυξη Ακινήτων, τα οποία καθορίζει η αρμόδια επιτροπή του ΕΤΕΚ).

Το πρόγραμμα μας παρέχει εξειδικευμένη γνώση σε όλες τις πτυχές των ακινήτων και οι απόφοιτοι του προγράμματος έχουν πλήρη κατανόηση των οικονομικών, επενδυτικών, χρηματοοικονομικών, νομικών και περιβαλλοντικών διαστάσεων των ακινήτων και της ανάπτυξης γης. Ως εκ τούτου, το πρόγραμμα προσφέρει μια σφαιρική αντίληψη και γνώση του τομέα και προετοιμάζει τους απόφοιτους για διοικητικές θέσεις σε εταιρείες και οργανισμούς που δραστηριοποιούνται στον χώρο των ακινήτων στην Κύπρο και το εξωτερικό. Το μεταπτυχιακό μας είναι ιδανικό τόσο για αυτούς που απασχολούνται ήδη στον τομέα αυτό και δεν έχουν επαγγελματική κατοχύρωση, όσο και για αυτούς που θέλουν να κάνουν στροφή στην καριέρα τους και να αποκτήσουν τα εχέγγυα για να πρωταγωνιστήσουν στο χώρο των ακινήτων.

ΓΙΑΤΙ ΣΠΟΥΔΕΣ ΣΤΟ REAL ESTATE ΣΤΟ ΝΕΑΠΟΛΙΣ?

Κατ' αρχήν θέλω να τονίσω ότι όλοι στο Πανεπιστήμιο Νεάπολις δουλεύουμε σκληρά για την εξασφάλιση ενός υψηλού επιπέδου διδασκαλίας, που είναι ένα από τα κύρια στοιχεία του οράματος του ιδρυτή του Πανεπιστημίου. Γι' αυτό τα μαθήματα διδάσκονται από καθηγητές με πολύχρονη πείρα διδασκαλίας και εξειδίκευση στο αντικείμενο του μαθήματος. Η αριστεία των προγραμμάτων μας διαπιστώθηκε τόσο από την αρμόδια επιτροπή του ΕΤΕΚ, που σύγκρινε το προπτυχιακό μας με κορυφαία προγράμματα στο Ηνωμένο Βασίλειο όπως αυτό του Reading, όσο και από το RICS που πιστοποίησε το μεταπτυχιακό μας πρόγραμμα.

Το συγκριτικό πλεονέκτημα του προπτυχιακού μας προγράμματος έγκειται στην τετραετή φοίτηση, σε σχέση με την τριετή των Βρετανικών πανεπιστημίων, καθώς και στο ότι οι φοιτητές μας εκτός από τα Διεθνή Πρότυπα, εξειδικεύονται και στην τοπική νομοθεσία και πρακτική, κάτι που σε καμία περίπτωση δεν προσφέρουν τα ιδρύματα του εξωτερικού. Ως εκ τούτου, οι απόφοιτοί μας είναι σε πλεονεκτικότερη θέση από τους απόφοιτους πανεπιστημίων του εξωτερικού να αντιμετωπίσουν τις προκλήσεις της τοπικής αγοράς.

Το υψηλό επίπεδο των δραστηριοτήτων του Πανεπιστημίου υποστηρίζεται από την χρήση της τελευταίας τεχνολογίας στην διδασκαλία, έρευνα, και διάδοση της γνώσης στους φοιτητές: όλες οι αίθουσες διδασκαλίας είναι εφοδιασμένες με διαδραστικούς πίνακες, όλα τα διδασκόμενα μαθήματα έχουν την ιστοσελίδα τους στο διαδικτυακό σύστημα μαθησιακής διαχείρισης του Πανεπιστημίου, και η βιβλιοθήκη του Πανεπιστημίου χρησιμοποιεί μια από τις καλύτερες και πιο εξελιγμένες πλατφόρμες διαχείρισης πανεπιστημιακής βιβλιοθήκης.

Τέλος το Πανεπιστήμιο προσφέρει μια πλήρη και ευχάριστη φοιτητική εμπειρία αφού διαθέτει τις απαραίτητες υποδομές για την ψυχαγωγία των φοιτητών, την ανάπτυξη των προσωπικών τους ενδιαφερόντων και την ψυχολογική τους υποστήριξη.