

Η εμπορία της κατοικίας, τα προβλήματα που υπάρχουν εξαιτίας του αυξανόμενου κόστους και τρόποι διευκόλυνσης του Κύπριου καταναλωτή-αγοραστή

Δήλωση του Αθανάσιου Ορφανίδη, Διοικητή της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου, στη συνεδρία της Κοινοβουλευτικής Επιτροπής Εμπορίου και Βιομηχανίας

Λευκωσία, 30 Οκτωβρίου 2007

Καταρχήν, θα ήθελα να ευχαριστήσω την Επιτροπή για την ευκαιρία αυτή να εκφράσουμε τις σκέψεις μας σχετικά με τα προβλήματα που υπάρχουν στην αγορά πρώτης κατοικίας για ιδιοκατοίκηση στην Κύπρο.

Αν και η στεγαστική πολιτική δεν άπτεται των αρμοδιοτήτων της ΚΤΚ, αντιλαμβανόμαστε ότι οι αποφάσεις πολιτικής της Τράπεζας δυνατόν να επηρεάσουν τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων. Για παράδειγμα, όπως γνωρίζετε, μια από τις βασικές αρμοδιότητες της ΚΤΚ είναι η εποπτεία των τραπεζών με απώτερο σκοπό τη διασφάλιση της ομαλής λειτουργίας του τραπεζικού συστήματος και την προστασία των καταθετών. Αυτό, όπως γνωρίζετε, επιτυγχάνεται με την διενέργεια επιτόπιων ελέγχων, με τη συλλογή των απαραίτητων στοιχείων από αυτές και την έκδοση οδηγιών προς τις τράπεζες.

Για το θέμα που συζητούμε σήμερα, σχετικές είναι οι κατά καιρούς εγκύκλιες επιστολές προς τις τράπεζες σχετικά με τη χρηματοδότηση της αγοράς ή ανέγερσης ακίνητης περιουσίας. Συγκεκριμένα, με σειρά εγκυκλίων τα τελευταία χρόνια η ΚΤΚ καθορίζει το μέγιστο επιτρεπτό ποσοστό χρηματοδότησης. Στις 12 Ιουλίου 2007 η ΚΤΚ εξέδωσε νέα εγκύκλιο επιστολή προς τις τράπεζες με την οποία το μέγιστο επιτρεπτό ποσοστό χρηματοδότησης μειώθηκε από το 70% στο 60% της αξίας της επένδυσης που χρηματοδοτείται. Διευκρινίσαμε ωστόσο, ότι το μέγιστο επιτρεπτό ποσοστό χρηματοδότησης για αγορά/ανέγερση πρώτης κατοικίας για μόνιμη ιδιοκατοίκηση παραμένει στο 80%, ενώ με επιστολή μας ημερομηνίας 22 Αυγούστου 2007, δώσαμε στις τράπεζες περαιτέρω διευκρινίσεις για την εφαρμογή της οδηγίας.

Όπως γνωρίζετε, κατά τον τελευταίο χρόνο, η ΚΤΚ διαπίστωσε έντονα σημάδια υπερθέρμανσης της οικονομίας και πληθωριστικών πιέσεων, οι οποίες ενισχύονταν σημαντικά από τους ψηλούς ρυθμούς μεγέθυνσης της προσφοράς χρήματος και των πιστώσεων προς τον ιδιωτικό τομέα. Ενδεικτικά, σας αναφέρω ότι ο ρυθμός επέκτασης των πιστώσεων προς τον ιδιωτικό τομέα στα μέσα του έτους ήταν της τάξης του 25%, σχεδόν διπλάσιος από τους ήδη γρήγορους ρυθμούς που καταγράφηκαν το 2006. Πιο

ανησυχητική ήταν η κατανομή των πιστώσεων αυτών, οι οποίες διοχετεύονταν κυρίως στον κατασκευαστικό τομέα και κατά δεύτερο λόγο σε καταναλωτικές δαπάνες. Συγκεκριμένα, αναφέρουμε ότι τα τελευταία στοιχεία δείχνουν αύξηση κατά 28% στις χορηγήσεις οικοδομικών/στεγαστικών δανείων τους πρώτους οκτώ μήνες του 2007 που αν συνεχιστεί ο ρυθμός μεγέθυνσης τους μέχρι το τέλος του έτους, η αύξηση για όλο το χρόνο θα ξεπεράσει το 40%. Υπό το φως των εξελίξεων αυτών, αλλά και λόγω των υπέρμετρων αυξήσεων των τιμών των ακινήτων τα τελευταία 1-2 χρόνια που δεν μπορεί επ' αόριστον να συνεχιστούν, η ΚΤΚ έκρινε ως ιδιαίτερα αυξημένους τους κινδύνους που εγκυμονούσε για τα δανειακά χαρτοφυλάκια των τραπεζών μας η υπερβολική συγκέντρωσή τους στον τομέα των ακινήτων, με αποτέλεσμα να υπάρχει ανάγκη για αυξημένη εξασφάλιση των τραπεζών έναντι αυτών των κινδύνων. Όπως γνωρίζετε, όσο μεγαλύτερος είναι ο βαθμός έκθεσης του τραπεζικού μας συστήματος στον τομέα των ακινήτων, όπως και σε οποιοδήποτε άλλο τομέα της οικονομίας, τόσο μεγαλύτεροι είναι οι δυνητικοί κίνδυνοι για την υγεία των τραπεζών από τυχόν αρνητικές εξελίξεις στον τομέα αυτό, ενώ παράλληλα τόσο πιο ευάλωτη καθίσταται η οικονομία μας σε αρνητικές επιδράσεις από το διεθνές περιβάλλον.

Επαναλαμβάνω, πήραμε τα αυξημένα αυτά μέτρα προληπτικής εποπτείας για να εμποδίσουμε τη συνεχιζόμενη αύξηση του κινδύνου στα χαρτοφυλάκια των τραπεζών, υπό το φως μάλιστα και ορισμένων αρνητικών εξελίξεων στις αγορές ακινήτων διεθνώς. Τα μέτρα αυτά δεν αποσκοπούσαν στο να συγκρατήσουν τις αγορές ακίνητης περιουσίας στην Κύπρο για σκοπούς μόνιμης ιδιοκατοίκησης. Αντίθετα, με την αποτροπή κερδοσκοπικών αγορών αναμένεται ότι τα μέτρα αυτά θα συμβάλουν στη συγκράτηση των υπέρμετρων αυξήσεων στις τιμές των ακινήτων και θα διευκολύνουν τελικά την αγορά πρώτης κατοικίας.

Κλείνοντας, όμως, θα ήθελα να καταστήσω ξεκάθαρο, ότι, παρόλο που τα μέτρα που λάβαμε βοηθούν στην απόκτηση πρώτης κατοικίας, δεν είναι στις αρμοδιότητες της ΚΤΚ η άσκηση ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής.