

# Προβληματίζουν τα εμπορικά ακίνητα

Ανάλυση για την αγορά της Ευρωζώνης, που αντιμετωπίζει πολλές προκλήσεις, που μεταφέρονται στις τράπεζες



Τα εμπορικά ακίνητα φαίνεται ότι προβληματίζουν περισσότερο από τα οικιστικά ακίνητα σε επίπεδο τραπεζικής εποπτείας, καθώς υπάρχουν πολύπλοκοι δεσμοί, σύμφωνα με τους συντάκτες της έκθεσης «Χαρτογράφηση του λαβύρινθου: μια ανάλυση σε όλο το σύστημα των εκθέσεων και των κινδύνων σε εμπορικά ακίνητα». Στην έκθεση σημειώνεται ότι στο πλαίσιο μιας συνεχιζόμενης ύφεσης της αγοράς εμπορικών ακινήτων, το τελευταίο μακροπροληπτικό δελτίο της ΕΚΤ χαρτογραφεί τους δεσμούς μεταξύ των αγορών εμπορικών ακινήτων και του χρηματοπιστωτικού συστήματος της ζώνης του ευρώ.

Οι συντάκτες της έκθεσης Pierce Daly, Ellen Ryan και Oscar Schwartz Blicke σημειώνουν ότι οι αγορές εμπορικών ακινήτων αντιμετωπίζουν τόσο κυκλικές όσο και διαρθρωτικές προκλήσεις, που προκύπτουν από το υψηλότερο κόστος χρηματοδότησης, τη στροφή προς την εξ αποστάσεως εργασία και το αυξημένο κόστος από τις απαιτήσεις ανακαίνισης που σχετίζονται με τη βιωσιμότητα των κτηρίων. Εξηγούν ότι πιθανά προβλήματα δεν είναι απαραίτητο να αντιμετωπίσουν μόνο τα τραπεζικά ιδρύματα αλλά και οι

ιδιοκτήτες, επειδή εκτίθενται άμεσα σε ζημιές που προκύπτουν από την πτώση των τιμών ή των ενοικίων.

Εκτιμάται ότι η συνολική αξία της αγοράς εμπορικών ακινήτων της ζώνης του ευρώ στο τέλος του 2023 ανερχόταν σε 2,7 τρισ. ευρώ, και οι εταιρείες ακινήτων φαίνεται να κατέχουν το μεγαλύτερο μερίδιο αυτής της αγοράς (τουλάχιστον 1,1 τρισεκατομμύρια ευρώ), ακολουθούν τα επενδυτικά κεφάλαια (526 δισεκατομμύρια ευρώ), τα καταπιεστέα επενδύσεων σε ακίνητα (266 δισεκατομμύρια ευρώ), ασφαλιστικές εταιρείες και συνταξιοδοτικά ταμεία (108 δισεκατομμύρια ευρώ).

Οι συντάκτες της έκθεσης διευκρινίζουν ότι πολλά από τα μεγάλα επενδυτικά κεφάλαια επενδύουν σε μεγάλο βαθμό σε εμπορικά ακίνητα που βρίσκονται στη χώρα καταγωγής τους ή έχουν προχωρήσει σε επενδύσεις που βρίσκονται σε άλλες χώρες της ζώνης του ευρώ. Επιπλέον, σημειώνουν, τα μεγάλα επενδυτικά κεφάλαια από Γαλλία και Γερμανία, κατέχουν σημαντικά ακίνητα (γραφεία) με αποτέλεσμα να είναι εκτεθειμένα σε απώλειες που προκύπτουν από τη μείωση της ζήτησης για χώρους γραφείων

καθώς οι εταιρείες στρέφονται σε άλλες ρυθμίσεις μορφών εργασίας.

Αντίθετα, αναφέρεται στην έκθεση, οι ασφαλιστικές εταιρείες και τα συνταξιοδοτικά ταμεία δεν φαίνεται να εκτίθενται σημαντικά στα εμπορικά ακίνητα μέσω της άμεσης ιδιοκτησίας, η οποία αντιπροσωπεύει μόνο το 1% του συνολικού ενεργητικού τους. Κατά συνέπεια εξηγείται, οι απώλειες από άμεσα ανοίγματα δεν θα δημιουργούσαν σημαντικές ανησυχίες για τη σταθερότητα του κλάδου στο σύνολό του.

Οι τράπεζες της ζώνης του ευρώ έχουν περίπου 1,3 τρισεκατομμύρια ευρώ σε ανεξόφλητα δάνεια σε επενδυτές εμπορικών ακινήτων με αποτέλεσμα να υπάρχει σημαντική μόχλευση από τον συγκεκριμένο κλάδο. Αυτά τα τραπεζικά δάνεια είναι εκτεθειμένα σε πιθανές ζημιές που μπορεί να προκύψουν από τυχόν ύφεση

της αγοράς. Ωστόσο, όπως διευκρινίζεται, αυτό το χαρτοφυλάκιο δανείων αντιπροσωπεύει μόνο το 6% του συνόλου των τραπεζικών περιουσιακών στοιχείων της ζώνης του ευρώ και είναι απίθανο να απειλήσει τη φερεγγυότητα του τραπεζικού συστήματος. Σημειώνεται ωστόσο ότι τα μακροπροληπτικά εργαλεία που εστιάζονται στον τομέα των εμπορικών ακινήτων θα μπορούσαν να διαδραματίσουν ρόλο στην αύξηση της ανθεκτικότητας μεταξύ των πιο εκτεθειμένων τραπεζικών ιδρυμάτων ή των πιο εκτεθειμένων χωρών.

Οι συντάκτες της έκθεσης αναφέρουν ότι, παρά τους γνωστούς κινδύνους που συνδέονται με τα ανοίγματα σε εμπορικά ακίνητα, λίγες χώρες της ζώνης του ευρώ χρησιμοποιούν επί του παρόντος μακροπροληπτική πολιτική για τη στόχευση αυτών των κινδύνων.

## ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΜΕ ΤΟ ΠΡΟΤΥΠΟ «ΥΓΙΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΚΕΣ ΣΧΕΣΕΙΣ»

Η Ομοσπονδία Εργοδοτών και Βιομηχάνων Κύπρου (ΟΕΒ) κατά την πραγματοποίηση του έργου «Υγιείς Εργασιακές Σχέσεις, Σύγχρονες Επιχειρήσεις III», το οποίο υλοποιείται στο πλαίσιο του Προγράμματος Πολιτικής Συνοχής «ΘΑΛΕΙΑ 2021-2027» με τη συγχρηματοδότηση της Ε.Ε.

προσκαλεί επιχειρήσεις οι οποίες ενδιαφέρονται να λάβουν Συμβουλευτικές Υπηρεσίες με στόχο να πιστοποιηθούν με το Πρότυπο SIR2014 όπως αποστειλούν τα έγγραφα που αναφέρονται πιο κάτω στην ΟΕΒ, στην ηλεκτρονική διεύθυνση [slr@oeb.org.cy](mailto:slr@oeb.org.cy) (για την παραλαβή της αίτησης θα αποστέλλεται γραπτή επιβεβαίωση)

### Περιγραφή της Δράσης του Έργου

Η συνεργασία αφορά στην **εφαρμογή του Προτύπου Πιστοποίησης «Υγιείς Εργασιακές Σχέσεις - SIR2014»** το οποίο αποτελεί ένα σημαντικό εργαλείο για την εμπέδωση και κατανόηση αλλά κυρίως για την ορθή εφαρμογή της κυπριακής εργατικής νομοθεσίας και πρακτικής στις επιχειρήσεις και οργανισμούς της Κύπρου. Οι επιχειρήσεις και οργανισμοί που θα πιστοποιηθούν βάσει της προτεινόμενης διαδικασίας θα αποκομίσουν σημαντικά οφέλη που σχετίζονται τόσο με την εσωτερική τους λειτουργία - κυρίως θέματα συμμόρφωσης (compliance) - όσο και με την προσέλκυση και συγκράτηση κατάλληλου ανθρώπινου δυναμικού.

Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό του SIR2014 είναι πως ενώ δίδει βαρύτητα και επικεντρώνεται σε θέματα συμμόρφωσης με το εργατικό δίκαιο, παράλληλα ενσωματώνει και αριθμό δοκιμασμένων καλών και βέλτιστων πρακτικών που σχετίζονται με τους στόχους του.

Περιγραφή του SIR2014 βρίσκεται στην ιστοσελίδα [www.slr.com.cy/standard/sir2014/](http://www.slr.com.cy/standard/sir2014/)

### Προϋποθέσεις ένταξης για μια επιχείρηση ή οργανισμό:

1. Να αποστείλει εμπρόθεσμα την αίτηση για ένταξη στο συγχρηματοδοτούμενο έργο.
2. Να αποτελεί νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου και να ασκεί οικονομική δραστηριότητα.
3. Ο αριθμός εργαζομένων να είναι πέραν των 2 και να μην ξεπερνά τα 250 άτομα βάσει των οικονομικών καταστάσεων του 2022.
4. Η ημερομηνία αίτησης για πιστοποίηση με το Πρότυπο να μην προηγείται της ημερομηνίας ένταξης της επιχείρησης ή του οργανισμού στο έργο.
5. Να μην έχει επωφεληθεί Ενίσχυσης Ήσσονος Σημασίας (de minimis) για τις Συμβουλευτικές Υπηρεσίες SIR2014 σε προηγούμενο κύκλο προκήρυξης του ίδιου συγχρηματοδοτούμενου έργου.
6. Να μην υπερβαίνει το ανώτατο όριο χορήγησης Ενίσχυσεων Ήσσονος Σημασίας (de minimis), ύψους €300,000.00, για μια ενιαία επιχείρηση και για μια κυλιόμενη τριετία, όπως αυτό απαιτείται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2023/2831.
7. Να έχει καταχωρήσει στο Μητρώο του αρμόδιου Εφόρου τα επικαιροποιημένα στοιχεία των πραγματικών δικαιούχων της επιχείρησης / του οργανισμού, όπως αυτοί ορίζονται στον «Περί της Παρεμπόδισης και Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Παράνομες Δραστηριότητες Νόμο του 2007 (188(I)/2007)».
8. Να δεσμευθεί για την εφαρμογή του Προτύπου με την συμβουλευτική υποστήριξη των στελεχών της ΟΕΒ.
9. Να επιβεβαιώσει ότι δεν έχει ποινικές διώξεις ή ποινικές καταδικές εναντίον της κατά τα τελευταία 3 έτη από:
  - το Τμήμα Εργασιακών Σχέσεων του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων για τους όρους απασχόλησης των εργαζομένων της
  - το Τμήμα Επιθεώρησης Εργασίας του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων για θέματα ασφάλειας και υγείας στην εργασία
  - τις Υπηρεσίες Κοινωνικών Ασφαλίσεων του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων για αδήλωτη απασχόληση
  - το Τμήμα Αρχείου Πληθυσμού και Μετανάστευσης του Υπουργείου Εσωτερικών για παράνομη απασχόληση αλλοδαπών

Σημειώνεται ότι στο έργο δύναται να ενταχθούν ενιαίες επιχειρήσεις ή μεμονωμένες επιχειρήσεις μιας ενιαίας οντότητας, νοουμένου ότι για την κάθε αίτηση πληρούνται όλες οι προϋποθέσεις ένταξης. Στην περίπτωση όπου μια ενιαία επιχείρηση επιθυμεί τη συμμετοχή στο έργο για μια μεμονωμένη ή περισσότερες επιχειρήσεις, θα πρέπει να καταβάλει ξεχωριστά έντυπα συμμετοχής για την κάθε επιχείρηση.

### Χορηγία Ήσσονος Σημασίας (Έμμεση)

Στις επωφελούμενες επιχειρήσεις θα λογιστεί Ενίσχυση Ήσσονος Σημασίας για την λήψη Συμβουλευτικών Υπηρεσιών και για την Πιστοποίηση τους (μέγιστο ποσό €27,700).

### Απαραίτητα έγγραφα για συμμετοχή

Οι ενδιαφερόμενες επιχειρήσεις και οργανισμοί θα πρέπει να αποστειλούν πλήρως συμπληρωμένα και εμπρόθεσμα στην ΟΕΒ ([slr@oeb.org.cy](mailto:slr@oeb.org.cy)) τα πιο κάτω υπογεγραμμένα έντυπα, τα οποία μπορούν να παραλάβουν από την ιστοσελίδα <http://slr.com.cy/documents/forms/>:

1. Γραπτή δήλωση ενδιαφέροντος για ένταξη στο έργο
2. Υπεύθυνη δήλωση ενιαίας επιχείρησης
3. Α) Δήλωση και Β) αποδεικτικό της επιτυχούς καταχώρισης στοιχείων στο Σύστημα Πραγματικών Δικαιούχων του Τμήματος Εφόρου Εταιρειών και Διανοητικής Ιδιοκτησίας.

**Επιλογή δικαιούχων επιχειρήσεων:** εφαρμόζονται οι βασικές προϋποθέσεις συμμετοχής ενώ παράλληλα θα τηρηθεί **αυστηρή σειρά προτεραιότητας σύμφωνα με την παραλαβή των αιτήσεων συμμετοχής**. Με τις επιλεχθείσες επιχειρήσεις / οργανισμούς η ΟΕΒ θα προχωρήσει στην σύναψη Συμφωνητικού όπου θα καθορίζονται οι δεσμεύσεις των δύο μερών.

Τα πιο πάνω στοιχεία θα πρέπει να σταλούν στην ΟΕΒ το αργότερο μέχρι τις **6 Δεκεμβρίου, 2024 στις 11:00 π.μ.**



Με τη συγχρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης



Κυπριακή Δημοκρατία



OEB



Υγιείς Εργασιακές Σχέσεις  
ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ  
III

Επιπρόσθετες πληροφορίες:  
Ομοσπονδία Εργοδοτών & Βιομηχάνων (ΟΕΒ)  
Τμήμα Ανθρώπινου Δυναμικού  
Τηλ.: 22 643 000  
Ηλεκτρονική Διεύθυνση: [slr@oeb.org.cy](mailto:slr@oeb.org.cy)

Με την αναγνώριση και την υποστήριξη του Υπουργείου Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων.

Τα πιστοποιητικά θα προσυπογράφονται και από τον αξιότιμο Υπουργό Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων.