

Εξεύρεση Προσιτής Στέγης

Εισηγήσεις Συμβουλίου Οικονομίας και Ανταγωνιστικότητας Κύπρου

Το πρόβλημα διασφάλισης προσιτής στέγης, είτε ως ιδιοκτησία είτε μέσω ενοικίασης, είναι ένα από τα σοβαρότερα κοινωνικοοικονομικά θέματα που απασχολούν την κυπριακή κοινωνία τα τελευταία χρόνια, με διαστάσεις που διευρύνονται συνεχώς. Βέβαια δεν αποτελεί τοπικό φαινόμενο, αλλά είναι ένα πρόβλημα που παρουσιάζεται σε ακόμα μεγαλύτερο βαθμό σε μεγάλες κυρίως πόλεις του εξωτερικού. Στην Κύπρο, λόγω και του παραδοσιακού μεγάλου ποσοστού ιδιοκατοίκησης, το φαινόμενο αυτό, που παρουσιάστηκε αρχικά στα μεγάλα αστικά κέντρα (Λεμεσός, Λευκωσία) αλλά έγινε πλέον αισθητό σε ευρύτερες περιοχές, έχει βρει απροετοίμαστη την κοινωνία καθώς και διάφορους παραγωγικούς φορείς. Η αυξημένη ζήτηση συγκεκριμένων ακινήτων από ξένους αγοραστές/ενοικιαστές ήταν μια από τις γενεσιουργές αιτίες όξυνσης του προβλήματος το οποίο εντάθηκε και με τις πληθωριστικές τάσεις στον οικοδομικό τομέα.

Το ΣΟΑΚ, σε μια προσπάθεια χαρτογράφησης των κύριων παραμέτρων του προβλήματος, των πιθανών εργαλείων αντιμετώπισης του, αλλά και των αρχών που θα πρέπει να διέπουν για μια ολιστική προσέγγιση, έχει προβεί το τελευταίο διάστημα σε σειρά επαφών με σχετικούς με το θέμα φορείς για ανταλλαγή απόψεων. Θέση του Συμβουλίου Οικονομίας και Ανταγωνιστικότητας είναι ότι οι λύσεις οι οποίες θα προταθούν για το θέμα αυτό θα πρέπει να μην δημιουργήσουν επιπρόσθετες στρεβλώσεις στην αγορά, καθώς υπάρχουν παραδείγματα από το εξωτερικό που αποδεικνύουν ότι η προσπάθεια άμεσης επίλυσης του θέματος αγνοώντας τις δυνάμεις της αγοράς επιφέρει μεσομακροπρόθεσμα τα αντίθετα αποτελέσματα.

Για την αντιμετώπιση του προβλήματος, η κυβέρνηση έχει εφαρμόσει τα τελευταία χρόνια διάφορα μέτρα, όπως επιδότηση επιτοκίων στεγαστικών δανείων, σχέδια παροχής οικονομικής βοήθειας για αγορά και ανέγερση κατοικίας, καθώς και κίνητρα για απόκτηση κατοικία σε ορεινές, ακριτικές και μειονεκτικές περιοχές. Εντούτοις, η εξεύρεση προσιτής στέγης συνεχίζει να αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η κοινωνία σήμερα και χρειάζεται η υιοθέτηση περεταίρω μέτρων για στήριξη των πολιτών της, και κυρίως των νέων και των νεαρών ζευγαριών. Το Συμβούλιο Οικονομίας και Ανταγωνιστικότητας, στην προσπάθεια ενίσχυσης του δημόσιου διαλόγου που βρίσκεται σε εξέλιξη για το θέμα της Προσιτής Στέγης, καταγράφει τις καλύτερες πρακτικές άλλων χωρών που θα μπορούσαν να εφαρμοστούν στην χώρας μας, καθώς και τα μέτρα τα οποία έχουν προταθεί/ανακοινωθεί από άλλους φορείς ή/και την κυβέρνηση και θεωρεί ότι θα βοηθήσουν στην αντιμετώπιση του προβλήματος.

1. Δημιουργία Ενιαίου Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής

- ✓ Άμεση σύσταση ενιαίου φορέα για διαμόρφωση της στεγαστικής πολιτικής
- ✓ Καλύτερη εξυπηρέτηση και ενημέρωση των πολιτών
- ✓ Σωστή διαχείριση και κατανομή του προϋπολογισμού

Η σύσταση ενός ξεχωριστού Ενιαίου Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής ο οποίος θα έχει την ευθύνη διαμόρφωσης της Στεγαστικής Πολιτικής του Κράτους και θα αποτελεί το μοναδικό σημείο αναφοράς

για όλα τα Στεγαστικά Σχέδια, μόνο θετικά αποτελέσματα μπορεί να επιφέρει. Μέσω της δημιουργίας του Φορέα θα γίνεται καλύτερη διαχείριση του στεγαστικού προβλήματος, καλύτερη ιεράρχηση των ζητημάτων που θα προκύπτουν, καθώς και θα παρέχεται καλύτερη εξυπηρέτηση και ενημέρωση στους πολίτες σχετικά με τις στεγαστικές τους επιλογές. Επίσης, με τη συγκέντρωση σε ένα και μόνο φορέα θα υπάρξει πληρέστερη και πιο ολοκληρωμένη εικόνα της κατάστασης, καθώς και σωστή διαχείριση και κατανομή του προϋπολογισμού. Επομένως, η δημιουργία ενός ενιαίου φορέα Κοινωνικής Στέγασης που να είναι υπεύθυνος και να θέτει υπό του όλα τα σχέδια/πρωτοβουλίες που βρίσκονται σε εξέλιξη, και που τώρα υπάγονται σε διάφορα Υπουργεία και οργανισμούς, θεωρείται αναγκαία.

2. Αξιοποίηση Κρατικής γης για προσφορά προσιτής στέγης

- ✓ Συνεργασία Ιδιωτικού τομέα και Κράτους για αξιοποίηση κρατικής γης με σκοπό την προσφορά προσιτής στέγης

Το ΣΟΑΚ θεωρεί ότι θα πρέπει να δημιουργηθεί το πλαίσιο το οποίο θα προτρέπει τη συνεργασία μεταξύ Ιδιωτικού Τομέα και Κράτους, για αξιοποίηση κρατικής γης με σκοπό την προσφορά προσιτής στέγης. Για παράδειγμα εταιρείες που παραδοσιακά έχουν μακρύ ορίζοντα επενδύσεων με στόχο σταθερές ταμειακές ροές και οργανισμοί όπως ο Κυπριακός Οργανισμός Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ), μπορούν να αξιοποιηθούν προς αυτή την κατεύθυνση.

3. Ενίσχυση του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης

- ✓ Αύξηση κεφαλαιοποίησης ΚΟΑΓ
- ✓ Συνεργασία ΚΟΑΓ και ΕΤΕΚ για εκτέλεση έργων χαμηλού κόστους και αξιόπιστης ποιότητας

Η κυβέρνηση θα μπορούσε να εξετάσει το ενδεχόμενο αύξησης της κεφαλαιοποίησης του ΚΟΑΓ σε συνδυασμό με την ανάγκη εκτέλεσης συγκεκριμένων έργων. Για τα έργα αυτά, σε συνεργασία με το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ), θα πρέπει να δίνονται προδιαγραφές κτιρίων χαμηλού κόστους/ αξιόπιστης ποιότητας /μειωμένων αναγκών συντήρησης ώστε να αποφεύγονται αχρείαστα στοιχεία που προσθέτουν στο κόστος.

4. Αντισταθμιστικά μέτρα από μεγάλες αναπτύξεις

- ✓ Συνεισφορά στο ταμείο του φορέα Στέγασης
- ✓ Δημιουργία οικοδομημάτων

Το Συμβούλιο Οικονομίας και Ανταγωνιστικότητας θεωρεί ότι ένα μέρος των αντισταθμιστικών μέτρων που δίνονται από μεγάλες αναπτύξεις θα μπορούσε να αφορά τη συνεισφορά στο ταμείο του φορέα Στέγασης για την Προσιτή Στέγη ή/και τη δημιουργία οικοδομημάτων που να χρησιμοποιούνται προς αυτή την κατεύθυνση.

5. Φορολογικές ελαφρύνσεις και επιδότηση επιτοκίων

- ✓ Παροχή φορολογικών κινήτρων
- ✓ Επιδότηση επιτοκίων στεγαστικών δανείων

Επεξεργασία παροχής στοχευμένων φορολογικών κινήτρων με βάση οικονομικά/ ηλικιακά αλλά και γεωγραφικά κριτήρια. Η απαλλαγή από το φόρο θα μπορούσε να εφαρμοστεί τόσο για την αγορά/ ανέγερση νέας κατοικίας όσο και για επιδιόρθωση κατοικιών σε συννοικισμούς. Επίσης, θα μπορούσαν να δοθούν επιπρόσθετα κίνητρα ή/και φορολογικά σε ακίνητα που είναι ακατοίκητα.

Επιπλέον, η Κυβέρνηση θα μπορούσε να εξετάσει το ενδεχόμενο επιδότησης επιτοκίων στεγαστικών δανείων για αγορά/ ανέγερση πρώτης κατοικίας. Το μέτρο αυτό θα συμβάλει στην μείωση του κόστους απόκτησης κατοικίας και θα αποτελούσε σημαντική βοήθεια προς τους νέους και τα νεαρά ζευγάρια.

6. Υποστηρικτικές πολιτικές

- ✓ Ανάγκη εκπόνησης περιφερειακού σχεδιασμού¹
- ✓ Παροχή κινήτρων για αγορά/ ενοικίαση κατοικίας σε περιοχές όπου οι κάτοικοι έχουν διαφορετικό κοινωνικοοικονομικό υπόβαθρο
- ✓ Βελτίωση οδικού δικτύου και μέσων μαζικής μεταφοράς
- ✓ Προώθηση της εργασίας από το σπίτι/τηλεργασία

Το Συμβούλιο Οικονομίας και Ανταγωνιστικότητας θεωρεί ότι οι αναπτύξεις ή/και οι περιοχές οι οποίες προτείνονται για να εμπίπτουν σε κίνητρα, πρέπει να γίνονται με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές ενός γενικότερου σχεδιασμού που να στοχεύει στην ανάπτυξη/ αναζωογόνηση περιοχών, λαμβάνοντας υπόψη και την ταυτόχρονη ανάγκη για αποκέντρωση και μείωση του κυκλοφοριακού προβλήματος. Για το λόγο αυτό, το ΣΟΑΚ αναγνωρίζει ότι η εφαρμογή ενός περιφερειακού σχεδιασμού για ολόκληρη την Κύπρο θα αποτελέσει σημαντικό παράγοντα για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας.

Επιπλέον, γενική κατεύθυνση θα πρέπει να αποτελεί η προσπάθεια αποφυγής «γκετοποίησης» σε αναπτύξεις που στοχεύουν στην απάμβλυνση του προβλήματος απόκτησης/ ενοικίασης στέγης, υπό την έννοια ότι θα πρέπει να γίνεται προσπάθεια πρόσμμιξης οικογενειών με διαφορετικά κοινωνικοοικονομικά υπόβαθρα. Για το σκοπό αυτό, θα μπορούσε να εξεταστεί η παροχή κινήτρων για αγορά/ ενοικίαση στέγης σε ιδιωτικές αναπτύξεις, στη βάση κοινωνικοοικονομικών κριτηρίων. Τα κίνητρα θα μπορούσαν να αφορούν είτε φορολογικές ελαφρύνσεις είτε επιχορηγήσεις. Βέβαια, η επιχορήγηση ενοικίων θα πρέπει να είναι πολύ στοχευμένη αφού απλά αμβλύνει το πρόβλημα χωρίς να είναι η ορθή μακροπρόθεσμη λύση. Στόχος θα πρέπει να είναι η αύξηση της προσφοράς μονάδων με χαμηλό ενοίκιο ή/και η επιχορήγηση του κόστους δανεισμού.

¹ Σύσταση Συμβουλίου Οικονομίας και Ανταγωνιστικότητας για Περιφερειακό Σχεδιασμό, ημερομηνίας 24 Απριλίου 2023. www.ecompet.cy

Επίσης, η προώθηση της εργασίας από το σπίτι/τηλεργασίας τόσο στον δημόσιο όσο και στον ιδιωτικό τομέα, καθώς και η ταυτόχρονη βελτίωση του οδικού δικτύου ή/και προσφορά καλών μέσων μαζικής μεταφοράς θα βοηθήσει άτομα και οικογένειες να εγκατασταθούν εκτός των πόλεων και αυτό θα συμβάλει στην ανάπτυξη και αναζωογόνηση των περιοχών αυτών.