

ΜΕΓΑΛΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ - ΜΕΓΑΛΟΙ ΠΡΩΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ



ΕΠΕΙΓΕΙ Η ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣΙΤΗΣ ΣΤΕΓΗΣ

Η ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΤΟΥ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΝΟΣ ΠΙΣΤΙΚΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΑΜΕΣΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗ ΖΗΤΗΣΗ, Η ΟΠΟΙΑ ΕΧΕΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ, ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΓΟΡΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΜΕΣΟ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΟ ΤΗΣ ΚΥΠΡΟΥ

Η Κυβέρνηση Χριστοδουλίδη αξιολόγησε από τις πρώτες μέρες ανάληψης της εξουσίας το στεγαστικό πρόβλημα ως βασική της προτεραιότητα. Δεν θα μπορούσε να κάνει κι αλλιώς, αφού ήδη εδώ και τουλάχιστο δύο χρόνια χιλιάδες νεαρά ζευγάρια, μικρομεσαία ή μεσαία νοικοκυριά και φοιτητές αδυνατούν να ικανοποιηθούν μέσα σε λογικά οικονομικά πλαίσια τις ανάγκες τους, σε όλες τις πόλεις, ιδιαίτερα όμως στη Λεμεσό. Η συνεχιζόμενη έλευση πολλών χιλιάδων αλλοδαπών υπαλλήλων σε εταιρείες τεχνολογίας, με πολύ καλά εισοδήματα, επιδεινώνουν τα προβλήματα για τους Κύπριους ενδιαφερόμενους, λόγω διαθέσιμου εισοδήματος. Το προσφερόμενο καινούριο κτηριακό δυναμικό δεν μπορεί να ικανοποιήσει τη ζήτηση, ενώ ο επίμονος πληθωρισμός κρατά τις τιμές σε υψηλά επίπεδα, είτε για αγορά, είτε για ενοίκιο.

Το Υπουργείο Εσωτερικών βρισκόταν στο τελικό στάδιο ετοιμασίας και εξαγγελίας μιας νέας στεγαστικής πολιτικής, με προτεραιότητα τη δημιουργία προοπτικών για προσιτή στέγη για τον πληθυσμό.

Εν αναμονή αυτής της εξαγγελίας, το ΕΤΕΚ (Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου), ως τεχνικός σύμβουλος του κράτους, κατέθεσε ένα εκτενές υπόμνημα με τις προτάσεις του για την αύξηση της προσφοράς στέγης. Διότι χωρίς αυτή την αύξηση, η προσιτή στέγη αποδεικνύεται μη επιτεύξιμος στόχος. Τα πιο σημαντικά τμήματα του υπομνήματος αναλύονται στο κείμενο που ακολουθεί.

Η ΤΕΛΕΙΑ ΚΑΤΑΓΙΔΑ

Τα τελευταία δύο χρόνια, μια σειρά από εξωγενείς παράγοντες σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και ειδικές περιστάσεις σε εγχώριο επίπεδο δημιούργησαν συνθήκες «τέλειας καταγίδας» σε ό,τι αφορά το θέμα της προσιτής κατοικίας στην Κύπρο (αγορά, ανέγερση ή ενοίκιο).

Σύμφωνα με το ΕΤΕΚ, οι κύριοι λόγοι που

μας οδήγησαν στη σημερινή κατάσταση είναι:

(α) Η πανδημία αύξησε τη ζήτηση για βελτίωση συνθήκών στέγασσης (ανακαινίσεις – επεκτάσεις) και βελτίωση ενεργειακής απόδοσης.

(β) Με τη λήξη της πανδημίας δημιουργήθηκε επίμονος υψηλός πληθωρισμός και το κόστος βασικών οικοδομικών υλικών έχει αυξηθεί σημαντικά.

(γ) Ο πόλεμος στην Ουκρανία δημιούργησε ενεργειακή κρίση, η οποία έχει αυξήσει τις τιμές της ενέργειας, τροφοδοτώντας τον πληθωρισμό (κόστος υλικών και εργατικά).

(δ) Η νέα ρύθμιση σε σχέση με τον μειωμένο ΦΠΑ 5% στην πρώτη κατοικία αναμένεται να επιδεινώσει περαιτέρω την κατάσταση σε σχέση με το κόστος και τη μετατόπιση της ζήτησης προς το ενοίκιο (μείωση ρυθμού ανέγερσης νέων ιδιόκτητων κατοικιών).

(ε) Έχουμε εισέλθει σε μία νέα περίοδο υψηλών δανειστικών επιτοκίων για σκοπούς στέγασσης, κάτι που επιδεινώνει περαιτέρω το γεγονός ότι έχουμε από τα υψηλότερα δανειστικά επιτόκια για σκοπούς στέγης. Επίσης σήμερα υπάρχει και πολύ μεγαλύτερη δυσκολία δανεισμού για αγορά στέγης, που δημιουργεί αυξημένη ζήτηση για ενοίκιο.

(στ) Έχουμε μηδενικό κρατικό φόρο ακίνητης ιδιοκτησίας, κάτι που μειώνει την πίεση σε ιδιοκτήτες αδρανούς γης ή κενής κατοικίας να τις εντάξουν στην αγορά.

(ζ) Άρχισε να εμφανίζεται και να αναπτύσσεται με γοργούς ρυθμούς η αγορά βραχυπρόθεσμης ενοικίασης (τύπου Airbnb), αφαιρώντας μονάδες από την αγορά.

(η) Μια σειρά από μέτρα ή κρατικές πολιτικές (headquartering, φοροαπαλλαγή στελεχών εάν εγκατασταθούν στη Δημοκρατία, ανάπτυξη πανεπιστημίων και προσέλκυση ξένων φοιτητών) ή και συγκυρίες (κάθοδος και επενδύσεις Ισραηλινών) έχουν αυξήσει την εξωτερική ζήτηση, κάτι που δεν είναι απαραίτητα αρνητικό, αλλά δημιούργησε παράπλευρες απώλειες στο



ΜΕΓΑΛΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΙΣ – ΜΕΓΑΛΟΙ ΠΡΩΤΑΓΩΝΙΣΤΕΣ

θέμα της προσπάθειας στέγης. Κάποια από τα μέτρα αυτά έχουν αυξήσει την εξωτερική ζήτηση από άτομα με μεγάλη οικονομική ευχέρεια, γεγονός που τους δίνει προτεραιότητα στην προσφορά και γενικά σπρώχνει τις τιμές προς τα πάνω.

(θ) Επί μέρους νομοθεσίες, όπως ο θεσμός του ενοικιοστασίου και η απαξία που υπάρχει στις κοινόχρηστες οικοδομές / διαχειριστικές επιτροπές, οδηγεί σταδιακά στην απαξίωση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος, αφαιρώντας το από την αγορά σε ό,τι αφορά το μέσο νοικοκυριό.

(ι) Με δεδομένα τα ζητήματα της αργής απονομής δικαιουσύντης, το σημείο ισορροπίας (υποχρεώσεων – δικαιωμάτων – ταχύτητας επιλύσεως) μεταξύ ιδιοκτητή και ενοικιαστή θα πρέπει να επανεξεταστεί.

(κ) Υπάρχει εμφανής απουσία του θεσμού της κοινωνικής στέγης στη Δημοκρατία, ενώ η προσφορά του ΚΟΑΓ τα τελευταία χρόνια ήταν (για διάφορους λόγους) μειωμένη έως μηδαμινή (2015-2020).

(λ) Συγκυριακά διανύουμε μια περίοδο υπερθέρμανσης κατασκευαστικών έργων του δημοσίου (δρόμοι, μεγάλα έργα), γεγονός που έχει δεσμεύσει πόρους εργοληπτών.

(μ) Της πανδημίας προηγήθηκε μια περίοδος όπου λήφθηκαν γενναϊόδωρα μέτρα για οικονομική ενίσχυση της ζήτησης (χορηγίες, επιδόσεις).

(ν) Αναπόφευκτες και δύσκολα αντιστρέψιμες δημογραφικές αλλαγές έχουν οδηγήσει σε αναντιστοιχία αναγκών και χαρακτηριστικών του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος, με αποτέλεσμα να διαταράσσεται το σημείο ισορροπίας προσφοράς και ζήτησης και να ασκούνται πιέσεις στις τιμές.

(ς) Η ραγδαία αύξηση του κόστους ζωής την τελευταία διετία (κυρίως στα Fast-Moving Consumer Goods) έχει μειώσει το διαθέσιμο εισόδημα που μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για απόκτηση ή ενοίκιαση κατοικίας.

ΑΝΑΓΚΑΙΑ Η ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Η γενική οικονομική θεωρία υπονοεί πως οι τιμές διαμορφώνονται από την προσφορά και τη ζήτηση. Εδώ να σημειωθεί πως στην Κύπρο σήμερα η αγορά είναι τεμαχισμένη σε τουλάχιστον δύο υποσύνολα: την αγορά που θα ικανοποιήσει την εξωτερική ζήτηση, η οποία έχει οικονομική επιφάνεια, και την αγορά που αφορά το μέσο νοικοκυριό. Επειδή, όμως, οι πόροι είναι

πεπερασμένοι, η Κύπρος γεωγραφικά μικρή κ.ο.κ., τα δύο διακριτά υποσύνολα επηρεάζουν το ένα το άλλο.

Επίσης, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη πως η μέγιστη φέρουσα ικανότητα της κατασκευαστικής βιομηχανίας (μηχανήματα, εργατικό δυναμικό) είναι συγκεκριμένη. Συνεπώς, η αύξηση της φέρουσας ικανότητας της οικοδομικής βιομηχανίας είναι μια αργή διαδικασία.

Σημειώνεται πως θα πρέπει να αναγνωριστεί πως οι συνιστώσες και το μέγεθος του προβλήματος είναι τέτοιο που θεωρείται δεδομένο πως απαιτείται άμεσα κρατική παρέμβαση. Η προσέγγιση του παρελθόντος, η οποία εν πολλοίς είχε αφήσει τους κανόνες της ελεύθερης αγοράς να επιλύσουν το πρόβλημα, ΔΕΝ πρόκειται να δώσει σύντομα ικανοποιητική λύση.

ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Με βάση όλα τα πιο πάνω, είναι εκ των ουκ άνευ για το ΕΤΕΚ η δημιουργία ενός αποτελεσματικού ενιαίου φορέα στεγαστικής πολιτικής, ο οποίος να έχει υπό την εποπτεία του όλα αυτά τα θέματα. Να συλλέγει δεδομένα, να μελετά, να σχεδιάζει, υλοποιεί εν μέρει και να παρακολουθεί βραχυπρόθεσμα μέτρα και μέσο-μακροπρόθεσμες πολιτικές. Υπάρχει και σήμερα «Ενιαίος Φορέας», ο οποίος όμως στη βάση απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου είναι μια ad hoc σύναξη γενικών διευθυντών σχετικών υπουργείων ή εκπροσώπων τους!

Πρώτο βήμα για τον Φορέα είναι να συλλέξει και να επεξεργαστεί δεδομένα, αποτυπώνοντας (ποσοτικοποιημένα) το μέγεθος του προβλήματος, καθώς και την τάση του.

ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΜΕΤΡΑ

Σε ό,τι αφορά τη δέσμη μέτρων που πρέπει να προωθηθεί το ΕΤΕΚ προτεριοποιεί:

- (α)** Ενίσχυση της προσφοράς οικιστικού προϊόντος για το μέσο νοικοκυριό,
- (β)** Οικονομική ενίσχυση της ζήτησης με τρόπο στοχευμένο
- (γ)** Μείωση του κόστους κατασκευής.

ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΕΠΙΒΟΛΗ ΤΕΛΟΥΣ

Κορυφή του δόρατος της ενίσχυσης της προσφοράς – μέχρι να καρποφορήσουν μεσοπρόθεσμες πολιτικές – πρέπει να είναι η αξιοποίηση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος.

- (α)** Ένταξη κενών οικιστικών μονάδων στην αγορά, που ανέρχονται στις 35 χιλιάδες (8% του οικιστικού αποθέματος). Πρέ-

πει να εγκριθούν κίνητρα και αντικίνητρα (επιβολή επίσπιου τέλους επί κενών κατοικιών). Η ένταξη κενών μονάδων στην αγορά μέσω φορολογίας είναι κάτι που εφαρμόζουν πολλές δυτικές και ευρωπαϊκές χώρες.

Για παράδειγμα: Οικιστικές μονάδες οι οποίες ήταν κενές ή σε ακρησία το 2022 (τεκμήριο η σχεδόν μηδενική κατανάλωση ρεύματος) και θα προσφέρονται για χρήση θα επωφελούνται φοροαπαλλαγής μέχρι ενός ποσού της τάξης των 3.000 ευρώ. Επίσης, θα επωφελούνται μειωμένου ΦΠΑ 5% για τις εργασίες ανακαίνισης ή επιδιορθώσεων και, εάν η ένταξη των μονάδων αυτών στην αγορά στέγης γίνει μέσω ενοικίασης, τα ενοίκια των πρώτων 24 μηνών να μπορούν να τύχουν απαλλαγής από τον φόρο εισοδήματος. Εάν η ένταξη των μονάδων αυτών γίνει μέσω πώλησης, τα μεταβιβαστικά να είναι μειωμένα κατά 33%.

Θα πρέπει επίσης να επιβληθεί και ένα επίσπιό τέλος (επιβάρυνση) για κάθε κενή ή σε ακρησία οικιστική μονάδα, το οποίο να είναι μεγέθους 20 επί της αξίας της μονάδας, όπως αυτή καθορίστηκε από τη γενική εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου.

ΝΕΕΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ

Παρατίθεται η εξής δέσμη μέτρων που προτείνει το ΕΤΕΚ:

- (α)** Φορολόγηση της καιροσκοπικής κατακράτησης αδρανούς γης σε ώριμες περιοχές. Ίσως το μέτρο να έχει τη μεγαλύτερη θετική επίπτωση στην προσφορά και στο κόστος απόκτησης.

Για παράδειγμα: Να ακολουθηθεί η προσέγγιση του Περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας νόμου, όπου η επιβολή φόρου ήταν κλιμακωτή. Στον υπό αναφορά νόμο υπήρχε και κάτω κατώφλι (το οποίο μπορεί να προσαρμοστεί σε γη αξίας XXX ή γη μέχρι και 2 οικοπέδων). Αντικείμενο φορολογίας η γη μόνο. Εφόσον η γη έχει πάνω οικοδομή δεν θα φορολογείται.

(β) Εντονότερη δραστηριοποίηση του ΚΟΑΓ, αλλά και της τοπικής αυτοδιοίκησης (ΤΑ) ή εισαγωγή του θεσμού των ΣΔΠ ή ΡΠΙ (Private Funding Initiative) στην παραγωγή προσπάθειας στέγης. Για την όσο το δυνατό χαμηλότερη επιβάρυνση των δημόσιων οικονομικών, συλλογή οικονομικών πόρων από το τέλος πολεοδομικής αναβάθμισης ή και από άλλους πόρους.

(γ) Αξιολόγηση του γιατί δεν λειτουργήσει ο θεσμός της κοινωνικής στέγης μέχρι σήμερα και μέτρα/πολιτικές (πολεοδομικά, φορολογικά κ.α.) για ενθάρρυνση της λει-



— | ΡΕΠΟΡΤΑΖ

ση της ζήτησης πρέπει να είναι στοχευμένη και να δίνεται με προσοχή, διότι διαφορετικά δημιουργείται ένας φαύλος κύκλος συντήρησης των υψηλών τιμών.

Όπως επιτάσσει η οικονομική θεωρία, εάν δεν προηγηθεί ενίσχυση της προσφοράς, η οικονομική ενίσχυση της ζήτησης θα οδηγήσει σε οπατάλη πολυτίμων δημόσιων πόρων.

Υπό τις παρούσες συνθήκες-ζήτηση μεγαλύτερη από την προσφορά-πρέπει να γίνει κατανοητό πως μέτρα τα οποία ενισχύουν την προσφορά έχουν πολύ μεγαλύτερο αντίκτυπο από την οικονομική ενίσχυση της ζήτησης. Χαρακτηριστικά αναφέρεται πως το σχετικό πρόσφατα επιβληθέν τέλος 0,4% επί των πωλήσεων ακίνητης ιδιοκτησίας στις ελεύθερες περιοχές, προς όφελος του Φορέα Ισούμενης Κατανομής Βαρών, θα είχε πολύ μεγαλύτερη θετική επίπτωση εάν δινόταν στον ΚΟΑΓ (με την προϋπόθεση ότι μόνο αυτό είναι το πρόβλημα του, δηλαδή η έλλειψη χρηματικών πόρων) για να χρηματοδοτηθεί η αύξηση της προσφοράς.

τουργίας του θεσμού της κοινωνικής στέγης. Μελέτη εμποδίων και κίνητρα για ενθάρρυνση κατασκευής οικιστικού προϊόντος από θεσμικούς επενδυτές, το οποίο να κατασκευάζεται εξ αρχής με σκοπό την ενοικίαση. Επί του προκειμένου θα πρέπει να μελετηθεί με ιδιαίτερη προσοχή το θέμα της επιβολής ΦΠΑ στα ενοίκια για έργα build to rent. Συναφώς, θα πρέπει να περιληφθεί ο θεσμός build to rent στα νέα Σχέδια Ανάπτυξης, τα οποία θα πρέπει να τον υποστηρίξουν.

(δ) Καλά μελετημένα και στοχευμένα κίνητρα (πολεοδομικά, φορολογικά, κ.α.) στον ιδιωτικό τομέα, τα οποία να εξυπηρετούν κατά απόλυτο τρόπο την προσφορά (εντός χρονοδιαγραμμάτων) οικιστικού προϊόντος το οποίο να είναι προσπτό. Εφόσον η αγορά είναι κατακερματισμένη, ορίζονται κίνητρα δεν θα έχουν ουσιαστικό αποτέλεσμα.

Ειδικότερα, γίνεται εισήγηση για τροποποίηση των υφιστάμενων Σχεδίων παροχής πολεοδομικών κινήτρων σε ό,τι αφορά το αντιστάθμισμα που αφορά εξαγορά μέσω χρηματικού ποσού ποσοστού του χαρισμένου / πρόσθετου συντελεστή δόμησης (ξεκίνησε δωρεάν το 2013, σήμερα μετά από δύο παρατάσεις το μέγιστο ποσό εξαγοράς είναι 20% της αξίας). Σε όλες τις περιπτώσεις το ποσοστό θα πρέπει να είναι κατά ελάχιστον 50% (έτσι ώστε να αυξηθούν σημαντικά τα

έσοδα). Όλα τα ποσά τα οποία θα εισπράττονται θα πρέπει να δίνονται στον ΚΟΑΓ ή στην Τοπική Αυτοδιοίκηση αποκλειστικά και μόνο για ταχεία παραγωγή και ένταξη στην αγορά προσπής κατοικίας.

ΝΕΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ

Επείγει η:

- (α) εύρεση διεξόδων για τα περίκλειστα τεμάχια,
- (β) αξιολόγηση των ελάχιστων εμβαδών οικοπέδων ή και ελάχιστων εμβαδών οικιστικών μονάδων,
- (γ) αξιοποίηση του αστικού αναδασμού, και
- (δ) σχεδιασμός δευτερογενούς οδικού δικτύου τουλάχιστον στους Δήμους.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ

Κατά το Επιμελητήριο, απαιτείται εκουχρονισμός κρατικών σχεδίων, χορηγιών ή επιδοτήσεων ώστε να ανταποκρίνονται στα σημερινά δεδομένα και ένταξη τους κάτω από έναν φορέα.

Επιτακτικά θέματα τα οποία θα πρέπει να απασχολήσουν είναι η εξαιρετικά μεγάλη δυσκολία δανεισμού για στεγαστικούς σκοπούς, παρά την πλεονάζουσα ρευστότητα και η δυσκολία εξασφάλισης εκ μέρους των νοικοκυριών της ίδιας συνεισφοράς (προκαταβολή).

Σημειώνεται πως η οικονομική ενίσχυση

ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Προτείνεται η εξής δέσμη μέτρων:

- (α) Αξιολόγηση τεχνικών απαιτήσεων (με σκοπό την κατάργηση ή τροποποίηση αχρείαστων κτηριολογικών απαιτήσεων) και εύρεση έξυπνων λύσεων ή εναλλακτικών υλικών για μείωση κόστους π.χ. τυποποίηση, επανάληψη ή σύγχρονες τεχνολογίες, όπως προκατασκευασμένα ή 3d printing, επαναχρησιμοποίηση υλικών.
- (β) Συνεργασία με Τμήματα Πολυτεχνικών Σχολών και επιδότηση από το κράτος διαγωνισμών ή μελετών για εύρεση και καταγραφή τρόπων και καλών πρακτικών για μείωση κόστους κατασκευής, λαμβάνοντας υπόψη τα δεδομένα της Κύπρου.
- (γ) Βελτίωση της παραγωγικότητας του κλάδου των κατασκευών, μέσω και της ψηφιοποίησης.
- (δ) Περαιτέρω απλοποίηση και επιτάχυνση της διαδικασίας πολεοδομικής και οικοδομικής αδειοδότησης, ώστε για μικρές και μεγάλες αναπτύξεις ο χρόνος αναμονής να μην υπερβαίνει τους 3 μήνες για έκαστη άδεια.
- (ε) Ανταμετώπιση των ελλείψεων σε εξειδικευμένο τεχνικό προσωπικό (τεχνίτες και κυρίως επιστάτες), κάτι που οδηγεί σε άσκηση πιέσεων για αύξηση του εργατικού κόστους, το οποίο είναι βασική συνιστώσα κόστους στην οικοδομική βιομηχανία. 13