

ΑΡΘΡΟ

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΚΡΙΣΗ ΚΑΙ Η ΔΙΕΞΟΔΟΣ ΤΗΣ ΕΝΤΑΞΗΣ ΚΕΝΩΝ ΚΑΙ ΣΕ ΑΧΡΗΣΙΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΩΝ ΜΟΝΑΔΩΝ ΣΤΗΝ ΑΓΟΡΑ

Η δημιουργία ενός Κεντρικού Φορέα που θα σχεδιάζει, θα συντονίζει και θα ελέγχει τα ζητήματα που άπτονται της κρατικής στεγαστικής πολιτικής αποτελεί πλέον αδήριτη ανάγκη

**ΤΟΥ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
ΚΩΝΣΤΑΝΤΗ**

ΠΡΟΕΔΡΟΥ ΕΤΕΚ, ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΑ



Το στεγαστικό πρόβλημα αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα που ταλανίζουν ιδιαίτερα τις νεότερες γενιές ανά το παγκόσμιο και στην Κύπρο. Οι τιμές των κατοικιών, ένεκα πολλών και διαφορετικών παραγόντων (αύξηση στις τιμές των κατασκευαστικών υλικών, πληθωρισμός, αυξήσεις στα επιτόκια κλπ), έχουν εκτοξευτεί, με αποτέλεσμα η απόκτηση κατοικίας να αποτελεί για τους περισσότερους άπιαστο όνειρο. Η κατάσταση, ως έχει σήμερα, δεν θεωρώ ότι θα αλλάξει σύντομα. Τουναντίον, το πρόβλημα της προσιτής στέγης θα αποτελέσει ένα από τα πιο σημαντικά προβλήματα που θα έχουμε, ως κοινωνία, να αντιμετωπίσουμε και τα επόμενα χρόνια.

Η ανάγκη αντιμετώπισης του συγκεκριμένου προβλήματος οδήγησε τις εκάστοτε κυβερνήσεις στην εφαρμογή διάφορων μέτρων και σχεδίων, τα οποία όμως, κρίνοντας εκ του αποτελέσματος, αντιμετώπιζαν το πρόβλημα αποσπασματικά και μεμονωμένα και σίγουρα όχι στην ολότητά του.

Αποτελεί πλέον κοινή θέση όλων των αρμόδιων φορέων ότι η κρατική στεγαστική πολιτική χρήζει εκσυγχρονισμού μέσω μιας ολοκληρωμένης στρα-

τηγικής, που να απαντά στις σημερινές ανάγκες και συνθήκες. Η δημιουργία ενός Κεντρικού Φορέα, που θα σχεδιάζει, θα συντονίζει και θα ελέγχει τα ζητήματα που άπτονται της κρατικής στεγαστικής πολιτικής, αποτελεί πλέον αδήριτη ανάγκη. Ιδιαίτερα σήμερα με τις αυξήσεις των επιτοκίων, η συμπερίληψη εργαλείων για πρόσβαση στη χρηματοδότηση με στόχο την απόκτηση στέγης υπό την ομπρέλα αυτού του Φορέα, κρίνεται ως απαραίτητη.

ΟΛΙΣΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Η γενική οικονομική θεωρία αναφέρει πως οι τιμές (αγοράς, ανέγερσης ή ενοικίασης) διαμορφώνονται από τους συσχετισμούς προσφοράς και ζήτησης. Συνήθως, εάν η τιμή είναι υψηλή, μειώνεται η ζήτηση και επανέρχεται νέα ισορροπία, πιέζοντας τις τιμές προς τα κάτω. Στην περίπτωσή μας, η ζήτηση τα τελευταία δύο χρόνια παρουσιάζει στοιχεία ανελαστικότητας, λόγω της εξωτερικής ζήτησης. Εφόσον υπάρχει ικανοποιητική προσφορά και συνθήκες ανταγωνισμού, τότε το κόστος κατασκευής έχει ουσιαστικό ρόλο στη διαμόρφωση της τιμής. Αυτό όμως δεν φαίνεται να συμβαίνει σήμερα.

Το ΕΤΕΚ έχει μελετήσει εκτενώς το θέμα και έχει



ΕΙΝΑΙ ΕΠΙΣΗΣ Η ΩΡΑ
ΝΑ ΑΡΧΙΣΕΙ ΑΜΕΣΑ ΚΑΙ
ΜΕ ΓΡΗΓΟΡΟ ΡΥΘΜΟ
Η ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟ-
ΓΗΣΗ ΤΗΣ ΑΔΡΑΝΟΥΣΑΣ ΓΗΣ
ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΟΛΗ ΤΕΛΟΥΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ

υποβάλει στον αρμόδιο Υπουργό δέσμη ανακουφιστικών, βραχυπρόθεσμων και μεσοπρόθεσμων μέτρων, για αντιμετώπιση του προβλήματος. Τα μέτρα αφορούν:

(α) την ενίσχυση της προσφοράς οικιστικού προϊόντος το οποίο απευθύνεται στο μέσο νοικοκυριό.

(β) την οικονομική ενίσχυση της ζήτησης, με τρόπο στοχευμένο.

(γ) τη μείωση του κόστους κατασκευής.

Όλα τα πιο πάνω μέτρα έχουν τεράστια σημασία για την ολιστική αντιμετώπιση του προβλήματος. Ωστόσο, τη μεγαλύτερη επίδραση την έχουν τα μέτρα που αφορούν στην ενίσχυση της προσφοράς, με κύριο μέτρο προς αυτή την κατεύθυνση –ανακουφιστικού χαρακτήρα μέχρι να καρποφορήσουν μεσοπρόθεσμες πολιτικές– την αξιοποίηση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος. Πιο κάτω, θα αναλύσω με περισσότερη λεπτομέρεια τη συγκεκριμένη εισήγηση του Επιμελητηρίου, για τη διοχέτευση ακινήτων που βρίσκονται σε αχρησία στην αγορά, με τη θεσμοθέτηση όχι μόνο παροχής κινήτρων στους ιδιοκτήτες για την επιδιόρθωσή τους αλλά και αντικινήτρων.

ΧΙΛΙΑΔΕΣ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΕ ΑΧΡΗΣΙΑ

Πριν αποκρυσταλλώσουμε την εισήγησή μας, ζητήσαμε τη βοήθεια της ΑΗΚ, για τον εντοπισμό των οικιών με μηδενική ή ελάχιστη κατανάλωση ηλεκτρισμού. Από τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει, διαφαίνεται ότι περισσότερες από 33.000 οικιστικές μονάδες παραμένουν σε αχρησία και εκτός αγοράς. Εάν αναλογιστούμε ότι αυτές οι μονάδες αποτελούν το 8% του οικιστικού αποθέματος της χώρας μας, αντιλαμβανόμαστε όλοι πόσο σημαντικό και ωφέλιμο θα ήταν αυτές να μπορούν να αξιοποιηθούν είτε για αγορά είτε για ενοικίαση.

Σημαντικό ποσοστό των οικιστικών αυτών μονάδων βρίσκεται σε αστικές και οικιστικές περιοχές, την ώρα που όλοι μας γνωρίζουμε πολύ καλά ότι ο βασικότερος λόγος της εκτόξευσης των ενοικίων είναι η μειωμένη προσφορά ακινήτων, σε συνάρτηση με την αυξημένη ζήτηση.

ΚΙΝΗΤΡΑ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΙΝΗΤΡΑ

Δεδομένης της κατάστασης, το κράτος θα πρέπει να δώσει κίνητρα στους ιδιοκτήτες αυτών των μονάδων, για να τις εντάξουν στην αγορά. Εντούτοις, τα τελευταία χρόνια έχει αποδειχθεί ότι δεν αρκούν μόνο τα κίνητρα. Πρέπει να ληφθούν από το κράτος αποφάσεις που θα λειτουργήσουν ως αντικίνητρα για τη διατήρηση χιλιάδων μονάδων σε αχρησία, την ώρα μάλιστα που η προσφορά δεν μπορεί να ανταποκριθεί στην αυξημένη ζήτηση.

Ειδικότερα, ως Επιμελητήριο, για σκοπούς συζήτησης

εισηγούμεστε την επιβολή ενός ετήσιου τέλους δύο τοις χιλίοις, επί της αξίας κάθε κενής ή σε αχρησία οικιστικής μονάδας, στη βάση της γενικής εκτίμησης του Κτηματολογίου. Η επιβολή του τέλους αποσκοπεί στην ώθηση των ιδιοκτητών να μειώσουν την τιμή πώλησης ή ενοικίασης ή και να προβούν σε ενέργειες για τη διάθεση των ακινήτων στην αγορά, ώστε να αυξηθεί η προσφορά και οι τιμές να πέσουν. Είναι επίσης η ώρα να αρχίσει άμεσα και με γρήγορο ρυθμό η συζήτηση για τη φορολόγηση της αδρανούς γης και για την επιβολή τέλους πολεοδομικής αναβάθμισης. Αυτά τα μέτρα θα κάνουν τη διαφορά, καθώς τα γενναιόδωρα κίνητρα της τελευταίας δεκαετίας για σκοπούς ανάπτυξης γης δεν απέδωσαν τα αναμενόμενα. Η μη ύπαρξη αντικινήτρων για την αδρανοποίηση ακινήτων είναι επιβλαβής για τις πόλεις, τους φορολογούμενους και το δημόσιο συμφέρον και επιδεινώνει το πρόβλημα της έλλειψης επαρκούς προσιτής στέγης.

Επιπρόσθετα, είναι σημαντικό να δοθούν κίνητρα στους ιδιοκτήτες για την ανακαίνιση των οικιών τους, με στόχο τη διάθεσή τους στην αγορά. Εισηγούμεστε όπως οι οικιστικές μονάδες, οι οποίες ήταν κενές ή σε αχρησία το 2022, εφόσον ενταχθούν στην αγορά στέγης τους επόμενους 18 μήνες, να επωφελούνται φοροαπαλλαγής (φόρου εισοδήματος) δαπανών που αφορούν επιδιορθώσεις, συντηρήσεις κλπ μέχρι ενός ποσού της τάξης των €3.000. Θα μπορούσαν επίσης να επωφελούνται μειωμένου ΦΠΑ 5% για τις εργασίες ανακαίνισης ή επιδιορθώσεων. Στην περίπτωση που 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%.

Το θέμα της προσιτής στέγης είναι πολυδιάστατο και δεν μπορεί να λυθεί εν μια νυκτί. Θα πρέπει να απαντήσουμε στο πρόβλημα με έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό και με μέτρα που να αντιμετωπίζουν το πρόβλημα βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα. Η στέγη περιλαμβάνεται στις βασικές ανάγκες του ανθρώπου και το κράτος οφείλει να θέσει το όλο θέμα ως προτεραιότητα.

