



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Στοιχεία μιας ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής

ΙΟΥΛΙΟΣ 2023



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Εισαγωγή / Δομή του Υπομνήματος	4
Διάγνωση και καταγραφή των λόγων και των αιτιών που μας οδήγησαν στη σημερινή κατάσταση	6
Γενική Οικονομική θεωρία αναφορικά με την δημιουργία του προβλήματος και τη διαμόρφωση των τιμών	8
Η αναγκαιότητα θέσπισης αποτελεσματικού ενιαίου Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής	12
Κατηγοριοποίηση μέτρων και παρεμβάσεων για περιορισμό και αναχαίτιση του προβλήματος	14
ΣΤΑΧΥΟΛΟΓΗΣΗ ΕΙΔΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	
α. Ενίσχυση της προσφοράς	
i. Αξιοποίηση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος	16
ii. Ενταξη νέων οικιστικών μονάδων στην αγορά.....	20
iii. Νέα πολεοδομικά εργαλεία/ρυθμίσεις και καλύτερος σχεδιασμός.....	24
β. Οικονομική ενίσχυση της ζήτησης	26
γ. Μείωση του κόστους κατασκευής	28
Βιβλιογραφία	30

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΥΠΟΜΝΗΜΑΤΟΣ



«Η ΤΕΛΕΙΑ ΚΑΤΑΙΓΙΔΑ»

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



2. Στο υπόμνημα επιχειρείται μια ενδελεχής διάγνωση και καταγραφή των λόγων και των αιτιών που μας οδήγησαν στην κατάσταση που βρισκόμαστε σήμερα. Στη συνέχεια γίνεται μια περιληπτική αναφορά στη γενική οικονομική θεωρία σε σχέση με τη διαμόρφωση των τιμών αγοράς ή ανέγερσης κατοικίας ή ενοικίασης κατοικίας.

Μετά από αυτό καταγράφεται η αναγκαιότητα θέσπισης αποτελεσματικού ενιαίου Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής και ποιο είναι το πρώτο ζήτημα με το οποίο θα πρέπει να ασχοληθεί ο συγκεκριμένος. Ακολούθως γίνεται μια κατηγοριοποίηση εισηγούμενων μέτρων και παρεμβάσεων για περιορισμό και αναχαίτιση του προβλήματος, και αμέσως μετά γίνεται μια σταχυολόγηση ειδικών μέτρων / παρεμβάσεων ανά κατηγορία τα οποία συνθέτουν μια καταρχάς ολιστική προσπάθεια αντιμετώπισης του προβλήματος.



Τις πταίει;

3. Λόγοι και αίτια που μας οδήγησαν στη σημερινή κατάσταση

α

Η πανδημία αύξησε τη ζήτηση για βελτίωση συνθήκων στέγασης (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 ΦΠΑ 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 ιδιοκτητών κατοικιών).

ε

Έχουμε εισέλθει σε μία νέα περίοδο υψηλών δανειστικών επιτοκίων για σκοπούς στέγασης 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

Ο μηδενικός κρατικός φόρος 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) ή και συγκυρίες (άμεσες ξένες επενδύσεις) έχουν αυξήσει την εξωτερική ζήτηση, κάτι που δεν είναι απαραίτητα αρνητικό, αλλά δημιούργησε παράπλευρες απώλειες στο θέμα της προσιτής στέγης. Κάποια από τα μέτρα αυτά έχουν αυξήσει την εξωτερική ζήτηση από άτομα με μεγάλη οικονομική ευχέρεια.

ΠΩΛΗΤΗΡΙΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

Ιανουάριος-Ιούνιος

ΜΕΤΑΒΟΛΗ

2023-2022 2023-2019

	2023	2022	2019	%	%
Λευκωσία	1416	1378	1013	2.8	39.8
Λεμεσός	2676	2149	1987	24.5	34.7
Λάρνακα	1451	1122	772	29.3	88.0
Αμμόχωστος	370	309	372	19.7	-0.5
Πάφος	1776	1305	1416	36.1	25.4
Σύνολο	7689	6263	5560	22.8	38.3

Τα στοιχεία είναι ενδεικτικά της εξαιρετικά μεγάλης ζήτησης, η οποία κυρίως στηρίζεται από την εξωτερική ζήτηση

θ

Επιμέρους νομοθεσίες όπως ο θεσμός του ενοικιοστασίου και η αταξία που υπάρχει στις κοινόκτητες 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 δικαιοσύνης, το σημείο ισορροπίας (υποχρεώσεων – δικαιωμάτων – και ταχύτητας επίλυσης) μεταξύ ιδιοκτήτη 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.

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 γενναιόδωρα μέτρα για οικονομική ενίσχυση της ζήτησης (χορηγίες, επιδότηση).

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.

ξ

Η ραγδαία αύξηση του κόστους ζωής την τελευταία διετία (κυρίως στα Fast-Moving Consumer Goods) έχει μειώσει το διαθέσιμο εισόδημα το οποίο μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για απόκτηση ή ενοικίαση κατοικίας, κάτι που επιδεινώνει ακόμη περαιτέρω τα πράγματα.



4. Όλα τα πιο πάνω δημιούργησαν μεγάλη ψαλίδα στην προσφορά και στη ζήτηση και μεγάλες ανισορροπίες στην αγορά/ ενοικίαση κατοικίας κάνοντας την απόκτηση στέγης ή και την ενοικίασή της σε λογικές τιμές απρόσιτη σε σημαντική μερίδα του πληθυσμού. Σήμερα τούτο είναι ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα που έχει ενώπιόν της η Πολιτεία.

ΓΕΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΩΡΙΑ Η δημιουργία του προβλήματος και η διαμόρφωση των τιμών

5. Η γενική οικονομική θεωρία υπονοεί πως οι τιμές διαμορφώνονται από την προσφορά και τη ζήτηση. Ουσιαστικά η αγορά σήμερα στην Κύπρο 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.



Κόστος κατασκευής vs τιμή πώλησης

Εάν η ζήτηση είναι μεγαλύτερη από την προσφορά (κάτι που φαίνεται να συμβαίνει σήμερα), τότε η μείωση του κόστους κατασκευής δεν θα έχει άμεσο αντίκτυπο στη μείωση των τιμών για απόκτηση στέγης (θα την επωφεληθεί ο πωλητής ή εργολήπτης ως πρόσθετο κέρδος).



6. Οι πόροι είναι πεπερασμένοι και η μέγιστη φέρουσα ικανότητα της κατασκευαστικής βιομηχανίας (μηχανήματα, εργατικό δυναμικό) συγκεκριμένη. Συναφώς η αύξηση της φέρουσας ικανότητας της οικοδομικής βιομηχανίας είναι μια αργή διαδικασία.

Η μεγάλη εικόνα

7. Αφού αποτυπώθηκαν οι συνιστώσες της μεγάλης εικόνας του προβλήματος, εκτιμήθηκαν οι αλληλοσυσχετισμοί και η βαρύτητά τους στη δημιουργία του προβλήματος, και ανασκοπήθηκαν πρακτικές άλλων χωρών ετοιμάστηκε μια δέσμη ρεαλιστικών μέτρων - κυρίως κρατικής παρέμβασης -, τα οποία θα μπορούσαν να αποτελούν στοιχεία μιας ολιστικής προσέγγισης στο θέμα της κρατικής στεγαστικής πολιτικής – προσιτής κατοικίας.

8. 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.



Η αναγκαιότητα θέσπισης ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΙΚΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΕΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

9. Πλέον είναι εκ των ων ουκ άνευ 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 βάσει απόφασης Υπουργικού Συμβουλίου, είναι μια ad hoc επιτροπή γενικών διευθυντών σχετικών υπουργείων ή εκπροσώπων τους*

10. Πρώτο βήμα που θα πρέπει να υλοποιήσει ο Φορέας είναι να συλλέξει και να επεξεργαστεί δεδομένα, αποτυπώνοντας (ποσοτικοποιημένα) το μέγεθος του προβλήματος, καθώς και την τάση του.

11. ΜΕΤΡΑ ΚΑΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟ ΚΑΙ ΑΝΑΧΑΙΤΙΣΗ ΤΟΥ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ

ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ

A

ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ
ΠΡΟΪΟΝΤΟΣ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΣΟ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΟ

B

ΣΤΟΧΕΥΜΕΝΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΝΙΣΧΥΣΗ
ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ

Γ

ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ



12. Είναι προφανές ανεξάρτητα από τις προτάσεις της παρούσας εισήγησης θα πρέπει να εξεταστούν με τη δέουσα προσοχή και εφόσον κριθεί να αντιμετωπιστούν όλα τα σημεία της παραγράφου 3, δηλαδή οι λόγοι για τους οποίους οδηγηθήκαμε στη σημερινή κατάσταση (σελίδες 6-7)

ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ

Α. ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

ι. Αξιοποίηση του οικιστικού αποθέματος

13. Αιχμή του δόρατος της προσπάθειας ενίσχυσης της προσφοράς, η οποία έχει στοιχεία αμεσότητας και θα είναι ανακουφιστικού χαρακτήρα μέχρι να καρποφορήσουν μεσοπρόθεσμες πολιτικές, είναι η αξιοποίηση του υφιστάμενου κτηριακού αποθέματος

1. Ένταξη κενών οικιστικών μονάδων στην αγορά – περί των 35 χιλιάδων (8% του οικιστικού αποθέματος) με κίνητρα και αντικίνητρα (επιβολή ετήσιου τέλους επί κενών κατοικιών).

Οικιστικές μονάδες οι οποίες ήταν κενές ή σε αχρησία το 2022 εφόσον ενταχθούν στην αγορά τους επόμενους 18 μήνες θα:

(α) επωφελούνται φοροαπαλλαγής [φόρου εισοδήματος] δαπανών που αφορούν επιδιορθώσεις, συντηρήσεις κλπ μέχρι ενός ποσού της τάξης των 3.000 ευρώ

(β) επωφελούνται μειωμένου ΦΠΑ 5% για τις εργασίες ανακαίνισης ή επιδιορθώσεων

(γ) εάν η ένταξη των μονάδων αυτών στην αγορά στέγης γίνει μέσω ενοικίασης τα ενοίκια των πρώτων 24 μηνών να τύχουν απαλλαγής από το φόρο εισοδήματος

(δ) εάν η ένταξη των μονάδων αυτών γίνει μέσω πώλησης τα μεταβιβαστικά να είναι μειωμένα κατά 33%

Θα πρέπει ταυτόχρονα, ή σε αμέσως επόμενο στάδιο, να επιβληθεί και ένα ετήσιο τέλος για κάθε κενή ή σε αχρησία οικιστική μονάδα [στη βάση της κατανάλωσης ρεύματος, ή δήλωσης για μείωση τέλους σκυβάλων κοκ] το οποίο να είναι τάξης μεγέθους 2‰ επί της αξίας της μονάδας, όπως αυτή καθορίστηκε από τη γενική εκτίμηση του ΤΚΧ. Παραλλαγές – επιβολή εφόσον ιδιοκτήτης είναι νομικό πρόσωπο κοκ

ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Αξιοποίηση του οικιστικού αποθέματος

▶ (β) Ένταξη στην αγορά μέσω αντικινήτρων [ανακοίνωση πρόθεσης και μετά από 12 μήνες π.χ επιβολή ετήσιου τέλους] κυρίως ημιτελών οικιστικών μονάδων, η πλειοψηφία των οποίων σήμερα είναι στην κατοχή Ταμείων Διαχείρισης Περιουσιακών Στοιχείων (ο αριθμός τους εκτιμάται περί τις κάποιες χιλιάδες). Επί του προκειμένου σημειώνεται πως η επικρατούσα άποψη είναι πως παρόλο που τα Ταμεία έχουν αποκτήσει τα ακίνητα με μεγάλη έκπτωση, λόγω έλλειψης πίεσης δεν τα βάζουν στην αγορά σε προσιτές τιμές.

▶ (γ) Βελτίωση και επέκταση του μέτρου για επιβολή μειωμένου ΦΠΑ για ανακαινίσεις και επεκτάσεις υφιστάμενων οικοδομών.

▶ (δ) Στοχευμένα κίνητρα για αλλαγή χρήσης, δηλαδή κενά εμπορικά (ή και άλλες χρήσεις) να μετατραπούν σε οικιστικές μονάδες.



(ε) Λόγω δημογραφικού σήμερα υπάρχει σχετικά έντονα το εξής φαινόμενο: Μεγάλα σπίτια διώροφα πέραν των 200 ή 250 τ.μ. όπου διαμένουν δύο συνταξιούχοι ή ακόμη και ένας. Συνεπώς έχουμε το φαινόμενο των δωματίων φαντάσματα, δυσκολίας θέρμανσης, καθαρισμού, συντήρησης κλπ. Αυτό μπορεί να ιδωθεί και σαν ευκαιρία. Κάτι τέτοιο όμως απαιτεί ευφάνταστες προσεγγίσεις, όπως ο θεσμός της κοινωνικής συγκατοίκησης, ή κίνητρα για ανταλλαγές.

Επί του προκειμένου είναι εξαιρετικά κάποια παραδείγματα που εφαρμόζονται στην Ολλανδία.



▶ (στ) Μια νέα και φιλόδοξη προσέγγιση για την **ριζική αναζωογόνηση των περιοχών** που στεγάζονται πρόσφυγες (14.000 οικιστικές μονάδες).

▶ (ζ) Ορθολογικότερη αξιοποίηση τ/κ περιουσιών ώστε να ενισχυθεί η προσφορά, καθώς και καλύτερη αξιοποίηση κρατικής γης (χωρίς τούτο να σημαίνει απαραίτητα την αποξένωσή της π.χ μακροπρόθεσμη ενοικίαση).

▶ (η) περαιτέρω απλοποίηση διοικητικών διαδικασιών και λήψη όποιων μέτρων απαιτούνται για ένταξη μεγαλύτερου αριθμού διατηρητέων οικοδομών στην αγορά.

▶ (θ) Αξιολόγηση του θεσμού της απαλλοτρίωσης χρήσης [μέσω δομημένης διαδικασίας ανάκτηση κενών μονάδων από ΤΑ, επιδιόρθωση τους, αξιοποίηση τους ως προσιτή στέγη, επιστροφή στον ιδιοκτήτη μετά από 20 χρόνια τηρώντας την αρχή της οικονομικής ουδετερότητας] όπως σχεδιάζεται να εφαρμοστεί στην Ελλάδα και αξιοποίηση μίας παρόμοιας προσέγγισης από την Τοπική Αυτοδιοίκηση.

ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ

A. ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

ii. Ενταξη νέων οικιστικών μονάδων στην αγορά

(α) Φορολόγηση της καιροσκοπικής κατακράτησης αδρανούς γης η οποία είναι σε ώριμες περιοχές.

[Συγκεκριμενοποίηση της πρότασης για σκοπούς συζήτησης μόνο:

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 για σκοπούς της εισήγησης μπορεί να προσαρμοστεί σε γη αξίας η οποία θα καθοριστεί, ή γη μέχρι και 2 οικοπέδων).

Αντικείμενο φορολογίας η εντός ζωνών ανάπτυξης (δηλαδή ώριμη και έτοιμη για ανάπτυξη) γη μόνο. Εφόσον η γη έχει πάνω οικοδομή (αξιοποίησε σε μεγάλο βαθμό τον ΣΔ που δικαιούται) δεν θα φορολογείται. Περαιτέρω εξειδίκευση νομικά πρόσωπα δεν θα έχουν κάτω κατώφλι κοκ]

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



Η ποσοτικοποίηση του προβλήματος όπως φαίνεται στο γράφημα είναι μια καλή αρχή για να γίνει διάγνωση, αξιολόγηση, αναζήτηση λύσεων και μελλοντική στοχοθέτηση



(γ) Αξιολόγηση του γιατί δεν λειτούργησε ο θεσμός της κοινωνικής στέγης μέχρι σήμερα και μέτρα/πολιτικές (πολεοδομικά, φορολογικά κ.α.) για ενθάρρυνση της λειτουργίας του θεσμού της κοινωνικής στέγης. Μελέτη εμποδίων και κίνητρα για ενθάρρυνση κατασκευής οικιστικού προϊόντος από θεσμικούς επενδυτές, το οποίο 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. Περαιτέρω, σχετικά είναι θέματα διοικητικής πρακτικής όπως προτεραιότητα στην αδειοδότηση. Τέλος, εξαιρετικής σημασίας είναι το ζήτημα που προαναφέρθηκε και αφορά το σημείο ισορροπίας (υποχρεώσεων – δικαιωμάτων – και ταχύτητας επίλυσης) μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή.

ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Ένταξη νέων οικιστικών μονάδων

(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 προσιτό. Εφόσον η αγορά είναι κατακερματισμένη, οριζόντια 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. Σε όλες τις περιπτώσεις το ποσοστό θα πρέπει να είναι κατά ελάχιστον 50% (έτσι ώστε να αυξηθούν σημαντικά τα έσοδα). Συναφώς όλα τα ποσά τα οποία θα εισπράσσονται θα πρέπει να δίνονται στον ΚΟΑΓ ή στην Τοπική Αυτοδιοίκηση αποκλειστικά και μόνο για ταχεία παραγωγή και ένταξη στην αγορά προσιτής κατοικίας.

Θα πρέπει να καθοριστεί το συντομότερο δυνατό ο ορισμός της προσιτής στέγης, τόσο σε ό,τι αφορά χαρακτηριστικά του προϊόντος, όσο και σε ό,τι αφορά οικονομικά δεδομένα σχετιζόμενα με μέσο / διάμεσο μισθό κοκ.



ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ

Α. ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

iii. Νέα πολεοδομικά εργαλεία/ρυθμίσεις και καλύτερος σχεδιασμός

(α) εύρεση διεξόδων
για τα περικλειστά τεμάχια

(β) αξιολόγηση των ελάχιστων
εμβαδών οικοπέδων
ή και ελάχιστων εμβαδών
οικιστικών μονάδων

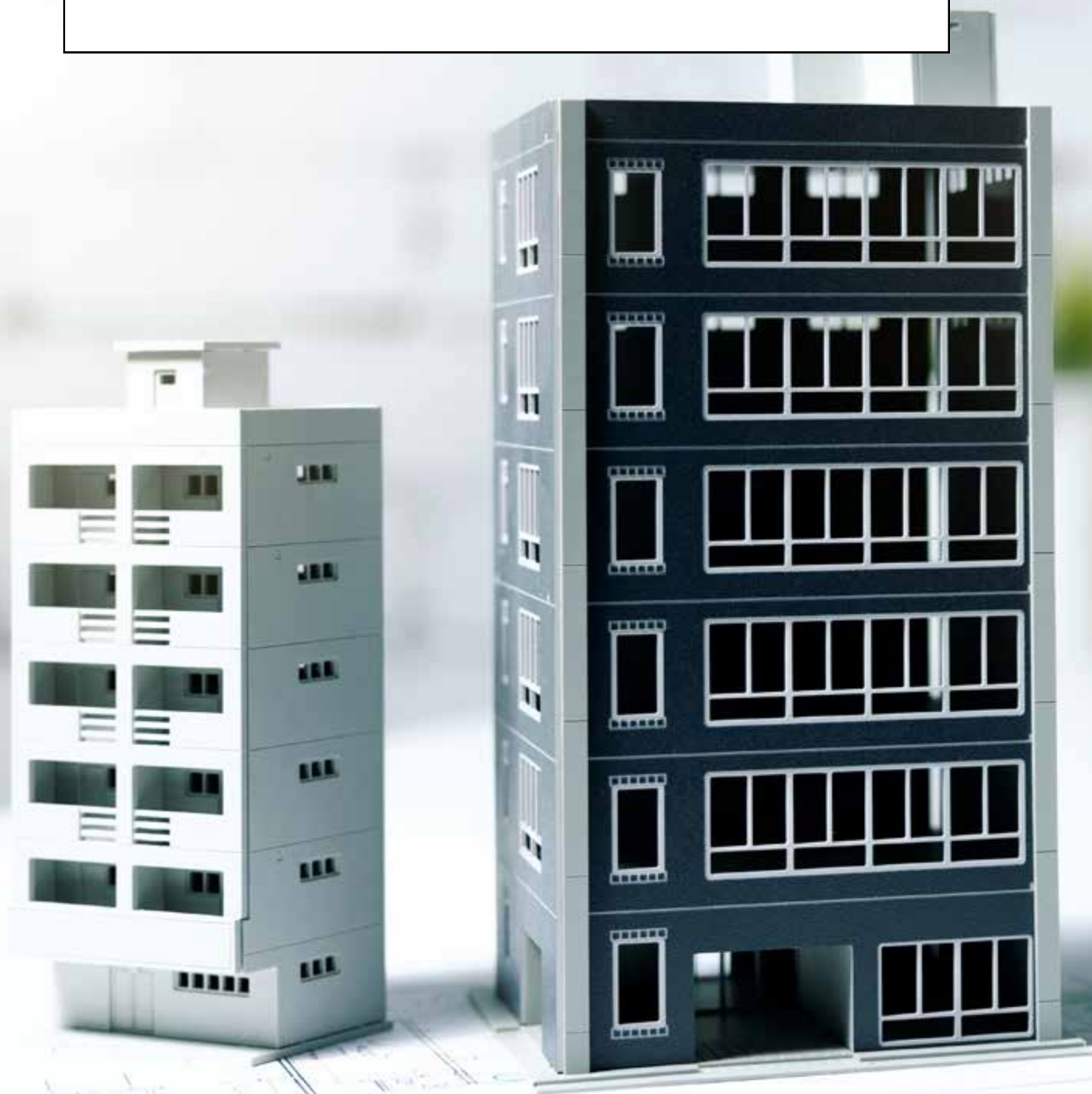
(γ) αξιοποίηση του αστικού αναδασμού

(δ) σχεδιασμός δευτερογενούς
οδικού δικτύου τουλάχιστον
στους Δήμους



ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ

**Β. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΝΙΣΧΥΣΗ
ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ**



16. Απαιτείται εκσυγχρονισμός κρατικών σχεδίων χορηγιών ή επιδοτήσεων ώστε να ανταποκρίνονται στα σημερινά δεδομένα και ένταξή 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 της ζήτησης πρέπει να είναι στοχευμένη και με δίνεται με προσοχή διότι διαφορετικά δημιουργείται ένας φαύλος κύκλος συντήρησης των υψηλών τιμών.

Συναφώς όπως επιτάσσει η οικονομική θεωρία, εάν δεν προηγηθεί ενίσχυση της προσφοράς, η οικονομική ενίσχυση της ζήτησης θα οδηγήσει σε σπατάλη πολυτίμων δημόσιων πόρων.

Υπό τις παρούσες συνθήκες (ζήτηση μεγαλύτερη από την προσφορά) πρέπει να γίνει κατανοητό πως ισοδύναμης χρηματικής αξίας μέτρα τα οποία ενισχύουν την προσφορά έχουν πολύ μεγαλύτερο αντίκτυπο από το να ενίσχυαν οικονομικά τη ζήτηση.

Χαρακτηριστικά αναφέρεται πως το σχετικά πρόσφατα επιβληθέν τέλος 0,4% επί των πωλήσεων ακίνητης ιδιοκτησίας στις ελεύθερες περιοχές, προς όφελος του Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών, θα είχε πολύ μεγαλύτερη θετική επίδραση εάν δινόταν στον ΚΟΑΓ για να χρηματοδοτηθεί η αύξηση της προσφοράς



ΤΙ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ

**Β. ΜΕΙΩΣΗ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ
ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ**

(α) Αξιολόγηση τεχνικών απαιτήσεων (με σκοπό την κατάργηση ή τροποποίηση αχρειάστων κτηριολογικών απαιτήσεων) και εύρεση έξυπνων λύσεων ή εναλλακτικών υλικών για μείωση κόστους π.χ. τυποποίηση, επανάληψη ή σύγχρονες τεχνολογίες όπως προκατασκευασμένα ή 3d printing, επανάχρηση υλικών (κάτι που προϋποθέτει ετοιμασία τεχνικών προδιαγραφών και εκπαίδευση συντελεστών) κ.ο.κ.

(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) Θέματα τα οποία εντάσσονται στην ενότητα αυτή και θα πρέπει να απασχολήσουν σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα είναι η βελτίωση της παραγωγικότητας του κλάδου των κατασκευών μέσω και της ψηφιοποίησης.

(δ) Περαιτέρω απλοποίηση και επιτάχυνση της διαδικασίας πολεοδομικής και οικοδομικής αδειοδότησης με στόχο για μικρές και μεγάλες αναπτύξεις ο χρόνος αναμονής να μην υπερβαίνει τους 3 μήνες για έκαστη άδεια



(ε) Συναφώς σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα θα πρέπει να απασχολήσει το ζήτημα των ελλείψεων που παρατηρούνται 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.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Housing Market Developments in the Euro Area: Focus on Housing Affordability (2022), European Commission, Christine Frayne, Agnieszka Szczypińska, Bořek Vašíček and Stefan Zeugner.

Policies to Ensure Access to Affordable Housing (2020), STUDY Requested by the EMPL committee of the EU Parliament.

How the Dutch Lead the Way in Senior Housing Innovation (2017), International Observatory on Social Housing, <https://internationalsocialhousing.org/2017/05/29/learning-best-practices-in-housing-for-the-elderly-from-the-dutch/>

ΕΚΘΕΣΗ ΕΤΕΚ ΓΙΑ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΜΕΙΩΣΗΣ ΤΟΥ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΕΓΗΣ (2023) Γλαύκος Κωνσταντινίδης και Αντρέας Παπαλλάς

ΜΕΙΩΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΕΓΗΣ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΚΟΜΜΑΤΙ ΤΟΥ ΘΕΜΑΤΟΣ (2023) Μίλος Ιλιτς, Αντρέας Παπαλλάς, Πέτρος Στυλιανού και Παναγιώτης Καρακάννας

ΠΑΡΑΓΩΓΗ

άλφα δημιουργική
www.alfa.com.cy



ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΙΚΟ ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΚΥΠΡΟΥ

Οδός Κερβέρου 8, 1016 Λευκωσία

Τ.Θ. 21826, 1513 Λευκωσία

Τηλ. 22877644

Κεντρικό email: cyprus@etek.org.cy

www.etek.org.cy