

Το οδοιπορικό της στέγης στην Κύπρο

Από τους άστεγους της τουρκικής εισβολής στους άστεγους της ειρήνης

Του Βάσου Βασιλείου

Στην αύξηση του αριθμού των φοιτητών, οι οποίοι ανέρχονται σε δεκάδες χιλιάδες, αποδίδει εν μέρει το στεγαστικό πρόβλημα που δημιουργήθηκε ο αντιπρόεδρος του ΕΤΕΚ κ. Κωνσταντίνος Κωνσταντίνης. Υποδεικνύει ότι αυτό σχετίζεται και με τη λειτουργία νέων σχολών στα πανεπιστήμια, κάτι το οποίο μπορεί να είναι θετικό, αλλά δεν παύει να δημιουργεί σπρέβωση στον τομέα της κατοικίας, αφού οι φοιτητές, που προσελκύουν γενικά όλα τα πανεπιστήμια, θα πρέπει να στεγαστούν.

Παράλληλα θεωρεί πως ρόλο στην κατάσταση που δημιουργήθηκε διαδραμάτισε και η αναστολή της ανέγερσης κτιρίων για κάποιο χρονικό διάστημα, λόγω της κρίσης, οπότε δεν προσδίδονταν νέες οικιστικές μονάδες για να καλύψουν την αυξανόμενη ζήτηση. Εξάλλου, ανασταλτικό παράγοντα θεωρεί και τον χρόνο που απαιτείται για την έκδοση πολεοδομικών αδειών.

Η οικονομική κρίση, η αλλαγή στη στεγαστική πολιτική κράτους, η αυξημένη ζήτηση για φοιτητική στέγη, η αδυναμία εξασφάλισης στεγαστικών δαδειών συνετέλεσαν στο πρόβλημα

Πέραν των εκτιμήσεων του κ. Κωνσταντίνου, υπάρχει επίσης και η άποψη πως όταν άρχισε να κινείται η οικοδομική βιομηχανία, μεγάλες εταιρείες στράφηκαν όχι στην ανέγερση συνθησιμένων πολυκατοικιών ή και οικιών αλλά ουρανοξυστών, κάτι το οποίο δέσμευσε πόρους που θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για στεγαστικούς σκοπούς.

Εξάλλου πολλοί θεωρούν πως η οικονομική κρίση, όχι μόνο γονάτισε τις ασθενέστερες τάξεις για τις οποίες η απόκτηση στέγης είναι άριστο όνειρο, αλλά παράλληλα υπάρχουν πολλοί άνθρωποι οι οποίοι κινδυνεύουν να χάσουν και τα σπιτά που έχουν και τα οποία δεν μπόρεσαν να ενοικιάσουν είτε επειδή έχασαν τη δουλειά τους είτε για άλλους λόγους. Σε όλα αυτά προστίθεται και η αναστολή στεγαστικών προγραμμάτων, για πρόσφυγες, από την κυβέρνηση.

Παράλληλα, θα πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν πως οι τράπεζες δεν δανείζουν πλέον τόσο εύκολα και χωρίς διασφαλίσεις όσους επιθυμούν να αποκτήσουν στέγη. Χαρακτηριστικές είναι και οι περιπτώσεις προσφύγων των οποίων οι αιτήσεις για οικονομική βοήθεια από τον Φορέα Ισότητας Κατανομής Βαρών εγκρίνονται, αλλά τελικά η έγκριση δεν αξιοποιείται επειδή οι εγκριθέντες δεν βρίσκουν τράπεζα να τους δανείσει.

Το πρόβλημα με την αναστολή των στεγαστικών προγραμμάτων εντοπίζεται και ο Κυπριακός Οργανισμός Ανάπτυξης της (ΚΟΑΓ), ο οποίος αναλύοντας το στεγαστικό πρόβλημα που δημιουργήθηκε στην Κύπρο, υποδεικνύει ότι προκύπτουν τα πιο κάτω:

► Η στεγαστική πολιτική στην Κύπρο σπέρνει στρατηγικούς σάτους.

► Είναι αποτέλεσμα αντίδρασης σε καταστάσεις παρά καλής εκ των προτέρων μελέτης και εφαρμογής συγκεκριμένης πολιτικής για τη στέγαση.

► Είναι διχοτομημένη σε στεγαστικά σχέδια αποκλειστικά για πρόσφυγες, στα οποία διατίθενται η μερίδα του λέοντος των κρατικών κονδυλίων για στέγαση, και σχέδια για τον υπόλοιπο πληθυσμό στα οποία, όμως, υπό περιστάσεις μπορούν να συμμετέχουν και εκτοπισμένοι.

► Πολλά από τα σχέδια δεν έχουν σαφείς και διακριτούς στόχους και χαρακτηρίζονται από ποικιλία κριτηρίων επιλογής.

► Σπάνια έχουν τεθεί ξεκαθαρές προτεραιότητες ή/και διακριτή, τεκμηριωμένη στόχευση με αποτέλεσμα να μην είναι εύκολο ότι οι



ΑΠΟ ΤΑ ΧΩΡΙΑ ΣΤΙΣ ΠΟΛΕΙΣ

Τα χρόνια που ακολούθησαν, παρατηρήθηκε σημαντική ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα της οικονομίας και ιδιαίτερα του τουρισμού και του τομέα των κατασκευών. Η ένταση της ανάπτυξης αυτής καταδεικνύεται μέσα από τα στοιχεία των ερευνών της Στατιστικής Υπηρεσίας, όπου καταγράφεται ότι οι αφίξεις τουριστών στην Κύπρο την περίοδο 1980 - 1990, πολλαπλασιάστηκαν κατά 5 φορές.

Σημαντικό χαρακτηριστικό της περιόδου μετά το 1974 είναι επίσης η αναστροφή στο ποσοστό κατοικιών του πληθυσμού στις αστικές και στις αγροτικές περιοχές. Με βάση τα στοιχεία της Δημογραφικής Έκθεσης για το 2016, το 1976, το ποσοστό των κατοίκων των ελεύθερων περιοχών του νησιού που διέμενε στις αστικές περιοχές ήταν 52,6% και 47,4% στις αγροτικές. Το επόμενο λγα χρόνια η αστικοποίηση των ελεύθερων περιοχών συνεχίζεται με πιο εντατικό ρυθμό. Το 1982, ποσοστό 63,5% του πληθυσμού κατοικούε πια στις αστικές περιοχές.

αφορά στη στέγαση του πληθυσμού της.

Αρχικά θα πρέπει να ληφθεί πως πριν μερικές δεκαετίες ξεκίνησαν κηπόνισες να συνήθη σπιτά από τους πλίνθους ηπλάυ και καλύμματα ενώ τα δημόσια κτήρια κτιζόνταν από πέτρα. Μοιάζει πολύ μακρινά, αλλά άλλοτε τα σπιτά ήταν πολύ μικρά και στον ίδιο χώρο που ζούσαν οι άνθρωποι συσπειρώνονταν ο στάβλος με τα ζώα και η αποθήκη.

Με βάση τη Δημογραφική Έκθεση για το 2016, της Στατιστικής Υπηρεσίας, ο συνολικός πληθυσμός του νησιού το 1881 ανέρχονταν σε 186.173 κατοίκους, ενώ 31.460 άτομα (ποσοστό 16,9%) του πληθυσμού κατοικούσε στις αστικές περιοχές και 154.713 άτομα (ποσοστό 83,1%) στις αγροτικές. Το 1960 το ποσοστό των κατοίκων στις αστικές περιοχές ανήλθε στο 35,9 %, και στις αγροτικές στο 64,1%. Στα επόμενα χρόνια της περιόδου αυτής (μετά την ανεξαρτησία), συνεχίζεται πιο εντατικά η αυξημένη τάση για αστικοποίηση ως συνέπεια της ανάπτυξης της βιομηχανίας και των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, της ταχείας αύξησης του πληθυσμού, καθώς και διαφορές μεταξύ των πόλεων και της υπαίθρου που συνοψίζονται σε διαφορές στα εισοδήματα, στον τομέα των ευκολιών, της εκπαίδευσης, της ανασυρ- χής κ.λπ.

► Φθινές κατοικίες επί Αγγλοκρατίας

- Το 1955, δημοσιεύεται «ο περί οικιστικών νόμων», με τον οποίο τίθενται οι βάσεις για την ανάπτυξη στεγαστικής πολιτικής από το Κράτος και την παροχή στέγης σε εργατικές ή άλλες τάξεις του πληθυσμού. Με βάση τις πρόνοιες του νόμου, άρχισε η ανέγερση κατοικιών χαμηλού κόστους σε διάφορες περιοχές του νησιού οι οποίες προσφέρονταν στους δικαιούχους με το σύστημα ενοικιογράφος και περίοδο αποπληρωμής 20 χρόνων.

► '68 πρώτη πολεοδομική κίνηση

- Το 1968, η κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας ετοιμάσε το πρώτο νομοσχέδιο, για την Πολεοδομική και Χωροταξική ανάπτυξη του νησιού, το οποίο αυξήθηκε τα τέσσερα χρόνια στη Βουλή των Αντιπροσώπων και τελικά ψηφίστηκε επίσημα σε νόμο τον Δεκέμβριο του 1972, γνωστός ως «ο περί πολεοδομίας και χωροταξίας νόμος του 1972», χωρίς όμως να καθοριστεί η ημερομηνία εφαρμογής του, ίσως λόγω και των πολλών αντιδράσεων για τους περιορισμούς στην ανάπτυξη που επέβαλλαν οι πρόνοιές του.

Η προσπάθεια εφαρμογής Πολεοδομικής Νομοθεσίας σταμάτησε με την τουρκική εισβολή στο νησί, την κατοχή του 37% του εδάφους της Κυπριακής Δημοκρατίας και τον εκτοπισμό 200.000 ανθρώπων από τις εστίες τους.



Νέα μελέτη στεγαστικής πολιτικής από τον ΚΟΑΓ

Ενδιαφέροντα στοιχεία για το θέμα της στέγασης περιλαμβάνονται και σε κείμενο του ΚΟΑΓ ο οποίος ετοιμάζεται να αναθέσει σε εμπειρογνώμονα να ετοιμάσει μελέτη για τη διαμόρφωση νέας στεγαστικής πολιτικής.

Ο ΚΟΑΓ θεωρεί πως μετά την Ανεξαρτησία άρχισε να αναπτύσσεται η οικονομία, κάτι το οποίο είχε ως αποτέλεσμα τη μετακίνηση πληθυσμού από αγροτικές περιοχές στα αστικά κέντρα, προσθέτοντας ακόμη ένα πρόβλημα και συγκεκριμένα την έλλειψη οικιστικών μονάδων στις πόλεις που να μπορούσε να ικανοποιήσει τις νεοδημιουργηθείσες.

Ενός της πιο πάνω κατάστασης ο τομέας της στέγασης σύντομα μετά την Ανεξαρτησία έτυχε μελέτης από ξένους εμπειρογνώμονες, των οποίων τα συμπεράσματα ήταν:

(i) Ενώ άρχισαν να γίνονται σημαντικές ιδιωτικές επενδύσεις στον τομέα, ωστόσο, οι οικιστικές μονάδες που προσφέρονταν ήταν λίγες για να ικανοποιήσουν τις δημιουργούμενες στεγαστικές ανάγκες.

(ii) Το κόστος απόκτησης στέγης ήταν ιδιαίτερα ψηλά, ώστε μόνο οι πολύ πλούσιοι μπορούσαν χωρίς ιδιαίτερες θυσίες και στερήσεις να ικανοποιήσουν τις στεγαστικές τους ανάγκες. Εργαζόμενοι με μέτρια και ιδιαίτερα χαμηλά εισοδήματα ήταν εκτός αγοράς.

(iii) Οι τραπεζικές διευκολύνσεις για απόκτηση στέγης ήταν

ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ

Κυρ, 06 Ιανουάριος 2019, p.14

Αποδελτίωση:06/01/2019

