Δημοσιογραφική Διάσκεψη για Στεγαστική Πολιτική

**Προσιτή στέγη για όλους**

**Εισαγωγή**

Τα τελευταία χρόνια έχει οξυνθεί σημαντικά το πρόβλημα της στέγασης, ιδιαίτερα της στέγασης των νέων.

Οι κυβερνητικές παρεμβάσεις που έχουν γίνει μέχρι σήμερα, παρόλο που κινούνται στη σωστή κατεύθυνση, είναι αποσπασματικές και δεν καταφέρνουν να το αντιμετωπίσουν, στην ολότητα του.

Οι νέοι άνθρωποι, τα νέα ζευγάρια, οι νέες οικογένειες δυσκολεύονται να βρουν προσιτή στέγη, για να ενοικιάσουν ή να αγοράσουν. Δυσκολεύονται επίσης να πάρουν δάνειο, καθώς τα επιτόκια είναι υψηλά και ξέρουν ότι πρέπει να έχουν μια σταθερή δουλειά με ικανοποιητικούς μισθούς για να το αποπληρώσουν.

Με αποτέλεσμα, οι πολίτες να απογοητεύονται, να νιώθουν ανασφάλεια και να έχουν την αίσθηση ότι η πολιτική δεν σχετίζεται με τη ζωή τους. Πρέπει να επιδιώξουμε να αλλάξει αυτή η εντύπωση. Με παρεμβάσεις, πρωτοβουλίες και προτάσεις προς την κυβέρνηση επιδιώκουμε να βρούμε λύσεις. Η ανάπτυξη πρέπει να είναι για όλους. Έχει νόημα μόνο όταν όλο και περισσότεροι πολίτες μπορούν να συμμετέχουν σε αυτήν και να απολαμβάνουν τα οφέλη.

Είμαστε εδώ για να πείσουμε ξανά τον κόσμο, ειδικά τους νέους, πως με σοβαρές και υπεύθυνες πολιτικές μπορούμε να βελτιώσουμε τη ζωή τους. Είναι εξάλλου υποχρέωση μας.

Παράλληλα, αντιλαμβανόμαστε και τα ευρύτερα κοινωνικά και εθνικά προβλήματα που η πίεση αυτή προκαλεί, τις αρνητικές παρενέργειες σε ό,τι αφορά τη δημιουργία οικογένειας και την υπογεννητικότητα, που είναι ένα ζήτημα που πρέπει να μας απασχολήσει ουσιαστικά και σοβαρά.

Σήμερα, ένας συνδυασμός παραγόντων οδηγεί σε ανισορροπία ζήτησης και προσφοράς με αποτέλεσμα το κόστος στέγασης και τα ενοίκια να ανεβαίνουν συνεχώς. Η ζήτηση για στέγαση η οποία -συν τοις άλλοις- ενισχύεται από το εξωτερικό, ενώ η πλευρά της προσφοράς αδυνατεί να ακολουθήσει.

Μια σειρά λόγοι μεγαλώνουν το πρόβλημα:

α) Η μεγάλη αύξηση του κατασκευαστικού κόστους τα τελευταία χρόνια.

β) Η αύξηση των επιτοκίων.

γ) Η αδυναμία πολλών νεαρών ζευγαριών για εξασφάλιση δανεισμού, σε σύγκριση με το παρελθόν.

δ) Η γραφειοκρατία και η καθυστέρηση στην έκδοση αδειών.

ε) Η προσαρμογή των εταιρειών ανάπτυξης γης σε πιο πολυτελείς κατοικίες για τους ξένους.

Ιδιαίτερα οξύ πρόβλημα αντιμετωπίζουν οι φοιτητές/τριες μας σε Λευκωσία και Λεμεσό για την εξεύρεση φοιτητικών διαμερισμάτων, με σοβαρή επιβάρυνση των οικογενειών τους με την καταβολή πολύ υψηλών ενοικίων.

Η συνύπαρξη όλων των πιο πάνω καταδεικνύει ότι χρειάζονται πολύ περισσότερα και πιο ριζικά μέτρα για να αντιμετωπιστεί αυτό το πολύ σοβαρό πρόβλημα. Ήδη πριν από έναν χρόνο, είχαμε πει πως η στεγαστική πολιτική της κυβέρνησης, αν και προς την ορθή κατεύθυνση, θα ήταν ανεπαρκής. Κάτι το οποίο επιβεβαιώθηκε.

**Εισηγήσεις Δημοκρατικού Συναγερμού**

Η δραματική κατάσταση στην οποία βρισκόμαστε χρειάζεται μια ολιστική προσέγγιση με βραχυπρόθεσμα, μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα μέτρα. Το μέγεθος της στεγαστικής κρίσης υποτιμήθηκε και δυστυχώς συνεχίζει να υποτιμάται. Ο Δημοκρατικός Συναγερμός προτείνει τα πιο κάτω:

* **Επιτάχυνση της αδειοδότησης από Επαρχιακούς Οργανισμούς Αυτοδιοίκησης (EOA).**

Οι καθυστερήσεις στην έκδοση αδειών οικοδομής και πολεοδομικών αδειών προκαλούν μεγάλη έλλειψη στην προσφορά κατοικίας, κάτι που αν δεν αντιμετωπιστεί αμέσως θα οξύνει έτι περαιτέρω το πρόβλημα τα επόμενα χρόνια.

Πιο συγκεκριμένα προτείνονται:

- η άμεση στήριξη των ΕΟΑ για αγορά υπηρεσιών και,

- η διεύρυνση του αυτοελέγχου για περισσότερα οικιστικά έργα (και όχι μόνο μέχρι δύο κατοικίες).

* **Βελτίωση του σχεδίου παραχώρησης συντελεστή δόμησης του Υπουργείου Εσωτερικών.**

Τα σχέδια αυτά στοχεύουν στην αύξηση του οικιστικού αποθέματος και είναι προς τη σωστή κατεύθυνση. Ωστόσο, οι περιορισμοί που τίθενται δεν το καθιστούν ελκυστικό. Χρειάζονται βελτιώσεις ως προς τη μείωση των περιορισμών για να αυξηθεί το ενδιαφέρον για τα σχέδια. Όπως για παράδειγμα, η μείωση του εμβαδού των επιλέξιμων οικοπέδων για να δύνανται να ενταχθούν περισσότεροι αιτητές. Την ίδια στιγμή το κράτος θα πρέπει να εξετάσει επιπρόσθετα την παραχώρηση φορολογικών κινήτρων, έτσι ώστε πράγματι να πετύχουμε σημαντική αύξηση του στεγαστικού αποθέματος το συντομότερο δυνατόν.

* **Επιτάχυνση της έγκρισης των νέων τοπικών σχεδίων που εκκρεμούν.**

Τα πλείστα τοπικά σχέδια δεν ανταποκρίνονται στις σημερινές ανάγκες και χρειάζονται εκσυγχρονισμό αμέσως. Προφανώς υπάρχουν περιοχές που θα πρέπει να επιτραπεί μεγαλύτερη οικιστική ανάπτυξη, στη βάση ορθολογικών κριτηρίων και χωρίς επιβάρυνση των υφιστάμενων υποδομών. Η παραχώρηση εκεί και όπου τεκμηριώνεται μεγαλύτερου συντελεστή δόμησης, μεταξύ άλλων περιβαλλοντικών κυρίως πλεονεκτημάτων, θα μειώσει και το μέσο κόστος κατασκευής.

* **Παραχώρηση δικαιώματος ανέγερσης ανώγειου κατοικίας**

Σε συγκεκριμένες αγροτικές κυρίως περιοχές να παραχωρηθεί το δικαίωμα ανέγερσης ανώγειου κατοικίας των νέων οικογενειών, με επιπρόσθετο συντελεστή δόμησης, πάνω δηλαδή από υφιστάμενες κατοικίες των γονέων τους (υπό ορισμένες προϋποθέσεις, όπως για παράδειγμα η μη ύπαρξη άλλου οικιστικού οικοπέδου).

* **Επιτάχυνση των φοιτητικών εστιών από ΤΕΠΑΚ και Πανεπιστήμιο Κύπρου.**

Ο σχεδιασμός και η υλοποίηση νέων φοιτητικών εστιών στα δύο κρατικά πανεπιστήμια δεν προχώρησε όπως προγραμματίστηκε, παρά το ότι υπήρχε ο διαθέσιμος προϋπολογισμός. Επιβάλλεται να εξευρεθούν οι τρόποι από πλευράς πανεπιστημίων και κράτους για να επιταχυνθεί η υλοποίηση του εν λόγω σχεδιασμού.

* **Ειδικά κίνητρα για ιδιωτικά φοιτητικά διαμερίσματα.**

Υπάρχουν ήδη τέτοια κίνητρα στα πλαίσια της αναζωογόνησης της παλιάς Λευκωσίας. Τούτα θα μπορούσαν να επεκταθούν και σε άλλες περιοχές καθώς επίσης και σε άλλες πόλεις.

* **Αναθεώρηση και βελτίωση κριτηρίων Υπηρεσίας Μέριμνας και Αποκατάστασης Προσφύγων.**

Τα εισοδηματικά κριτήρια, το ύψος της στήριξης και οι όροι εφαρμογής των σχεδίων Υπηρεσίας Μέριμνας για απόκτηση κατοικίας από τα νέα προσφυγικά ζευγάρια θα πρέπει να αναθεωρηθούν έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στις σημερινές συνθήκες. Η τελευταία αναθεώρηση έγινε το 2019, δηλαδή πριν την πανδημία και τις συνθήκες ακρίβειας και υψηλών επιτοκίων που έχουμε σήμερα. Επίσης χρειάζεται κλιμακωτή εφαρμογή του ύψους της στήριξης αναλόγως των εισοδημάτων. Ο ΔΗΣΥ έχει καταθέσει ήδη μια τέτοια πρόταση στην Επιτροπή Προσφύγων της Βουλής. Ανάλογες βελτιώσεις χρειάζονται και για τα σχέδια στέγασης σε ορεινές, απομακρυσμένες και ακριτικές περιοχές.

* **Έναρξη του αστικού αναδασμού και ρυθμίσεις για απεγκλωβισμό περίκλειστων τεμαχίων.**

Είναι γεγονός ότι ο αστικός αναδασμός συζητείται εδώ και χρόνια. Εντούτοις, στις παρούσες συνθήκες είναι επάναγκες να ξεκινήσει έτσι ώστε πολλά περίκλειστα τεμάχια να δύνανται να αναπτυχθούν. Έτσι θα πετύχουμε μια πιο ορθολογιστική πολεοδομική ανάπτυξη κυρίως των αστικών κέντρων.

* **Παραχώρηση ειδικών κινήτρων για νεαρά ζευγάρια που θα αποκτήσουν πολύ παλιές κατοικίες για ριζική ανακαίνιση, βελτίωση, επέκταση και ενεργειακή αναβάθμιση**

Πιστεύουμε ότι πρέπει να ενθαρρυνθούν τα νεαρά ζευγάρια για απόκτηση και βελτίωση υφιστάμενου, παλαιού στεγαστικού αποθέματος, που έχει σημαντικά περιβαλλοντικά, πολεοδομικά και ενεργειακά οφέλη. (π.χ. παλαιοί κυβερνητικοί συνοικισμοί και συνοικισμοί αυτοστέγασης).

* **Ουσιαστική αναβάθμιση και διαφοροποίηση του ρόλου του ΚΟΑΓ**

Στις σημερινές απαγορευτικές συνθήκες απόκτησης στέγης από τις ευάλωτες κατηγορίες του πληθυσμού, απαιτείται η ενίσχυση του ρόλου και η διαφοροποίηση των σχεδίων που εφαρμόζει ο ΚΟΑΓ. Με οικονομική ενίσχυση που θα προέρχεται και από το κράτος. Πιο συγκεκριμένα προτείνονται τα ακόλουθα:

-Εκτός της πώλησης κατοικιών, ο ΚΟΑΓ θα πρέπει να εισέλθει στην αγορά του προσιτού ενοικίου ως λύση στέγασης κυρίως για τις ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού. Με δικαίωμα αγοράς του διαμερίσματος σε χαμηλή τιμή μετά από την πάροδο κάποιων ετών.

-Εξάλειψη των εμποδίων και επιτάχυνση του έργου του ΚΟΑΓ σε συνεργασία με τον Δήμο Λεμεσού για τις 600 κοινωνικές κατοικίες. Δυστυχώς το έργο αυτό δεν έχει προωθηθεί με τον ζήλο που οι επείγουσες ανάγκες επιβάλλουν.

-Επέκταση του προτύπου αυτής της συνεργασίας ΚΟΑΓ-Δήμου Λεμεσού και με άλλες αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης.

-Παραχώρηση κρατικής γης στον ΚΟΑΓ για να ανεγείρει περισσότερες οικιστικές μονάδες σε όλες τις επαρχίες, που θα πωλούνται ή θα νοικιάζονται σε προσιτές τιμές.

-Αύξηση των εισοδηματικών κριτηρίων των δικαιούχων του ΚΟΑΓ για να ανταποκρίνονται στις σημερινές οικονομικές συνθήκες.

**Συνεργασία κράτους με τραπεζικά ιδρύματα**

Πολλά νεαρά ζευγάρια δυσκολεύονται να δανειστούν από τις τράπεζες, έστω και αν είναι δικαιούχοι των στεγαστικών προγραμμάτων του κράτους και του ΚΟΑΓ. Από τη μια οι τράπεζες δεν λαμβάνουν υπόψη τους τη χορηγία που πρόκειται να παραχωρηθεί στη φάση της αξιολόγησης, και από την άλλη το κράτος θέτει τη χρηματοδότηση από την τράπεζα ως βασικό προαπαιτούμενο. Με την κατάλληλη συνεργασία κράτους, Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης και τραπεζών μπορεί να εξευρεθεί ο τρόπος έτσι ώστε οι χορηγίες να λαμβάνονται υπόψη και περισσότεροι δικαιούχοι των στεγαστικών προγραμμάτων να μπορούν να λάβουν χρηματοδότηση. Ο Δημοκρατικός Συναγερμός επεξεργάστηκε μια τέτοια δυνατότητα και θεωρούμε ότι είναι εφικτό να δοθεί μια τέτοια διέξοδος με τη συνεργασία κράτους και τραπεζικών ιδρυμάτων.

Την ίδια στιγμή ζητούμε ως Δημοκρατικός Συναγερμός την εφαρμογή του οικογενειακού αφορολόγητου εισοδήματος. Μια πρόταση που θα αυξήσει στοχευμένα το εισόδημα των οικογενειών μεσαίας τάξης που ο ένας εκ των δύο είναι συζύγων είναι κάτω από το αφορολόγητο όριο. Είναι με αυτόν τον τρόπο, αυξάνοντας δηλαδή το διαθέσιμο εισόδημα, που θα υπάρχει μεγαλύτερη ευχέρεια και πρόσβαση πολλών οικογενειών σε τραπεζικό δανεισμό.

**Επίλογος**

Επαναλαμβάνουμε ότι απαιτείται να εγκύψουμε με αποφασιστικότητα στη στεγαστική κρίση που αντιμετωπίζουν σήμερα οι νέοι μας. Με περισσότερα κίνητρα και νέες πολιτικές, αλλιώς το πρόβλημα θα οξύνεται τα επόμενα χρόνια με αρνητικές συνέπειες για τη νέα γενιά, τη δημιουργία οικογένειας και την υπογεννητικότητα. Λαμβανομένων υπόψη αυτών των ζοφερών διαπιστώσεων το κράτος θα πρέπει να αφιερώσει πολύ περισσότερους πόρους και την ίδια στιγμή να εφαρμόσει πολλές νέες πολιτικές, βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες, για να απαμβλύνει αυτό το ιδιαίτερα οξύ πρόβλημα.