



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

# Ύψεις του ζητήματος της στέγης στον κυπριακό χώρο. Προκλήσεις, Πολιτικές, Προοπτικές.

Μεταπτυχιακή φοιτήτρια  
Κυριακή Τρυπηνώτου Καλαβά

Επιβλέπουσα  
Μαρία Μάρκου

ΑΘΗΝΑ  
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2024



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

# Όψεις του ζητήματος της στέγης στον κυπριακό χώρο. Προκλήσεις, Πολιτικές, Προοπτικές.

Μεταπτυχιακή φοιτήτρια  
Κυριακή Τρυπηνιώτου Καλαβά

Επιβλέπουσα  
Μαρία Μάρκου

ΑΘΗΝΑ  
ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2024

Εικόνα Εξωφύλλου

Παναγιώτης Καλαβάς, 11 χρ. «Η πόλη μας». Μεικτή τεχνική σε χαρτί 30X42, 2011.

## Ευχαριστίες

Με την κατάθεση της διπλωματικής αυτής εργασίας ολοκληρώνεται η φοίτηση μου στο Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών στην Πολεοδομία-Χωροταξία του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου. Αισθάνομαι, ως εκ τούτου, την ανάγκη να εκφράσω τις ευχαριστίες μου προς όλους όσοι συνέβαλαν σε αυτό το ταξίδι γνώσης και ιδιαίτερα προς τους διδάσκοντες του Προγράμματος. Η εμπειρία και οι γνώσεις που αποκόμισα από την συμμετοχή μου στο Πρόγραμμα αποτελούν πολύτιμο εφόδιο για το μέλλον και είμαι ευτυχής που είχα την ευκαιρία να συνεργαστώ με ανθρώπους με τόση μεγάλη εμπειρία και γνώσεις.

Ευχαριστώ ιδιαίτερα την επιβλέπουσα καθηγήτρια αυτής της εργασίας κ. Μαρία Μάρκου για την εμπιστοσύνη, την καθοδήγηση, τις χρήσιμες υποδείξεις και τις πολύτιμες συμβουλές της κατά την διάρκεια εκπόνησης της εργασίας. Ευχαριστώ επίσης την κ. Πένυ Κουτρολίκου και τον κ. Γιώργο Σαρηγιάννη, μέλη της τριμελούς εξεταστικής επιτροπής για την υποστήριξη και την ενθάρρυνση τους.

Θερμές ευχαριστίες απευθύνω σε όλους όσοι με στήριξαν, με ενθάρρυναν, με καθοδήγησαν και μου πρόσφεραν υλικό, συμβάλλοντας σ' ένα πιο ολοκληρωμένο αποτέλεσμα. Στον Διευθυντή του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως κ. Κυριάκο Κούνδουρο για την στήριξη και την ενθάρρυνση. Στην Ανώτερη Λειτουργό κ. Ειρήνη Χατζησάββα για τις απόψεις, τις εισηγήσεις και τους προβληματισμούς που μοιραστήκαμε. Στην Ανώτερη Λειτουργό κ. Νατάσα Κασπαρή και στον Λειτουργό κ. Στέφανο Γεωργιάδη για την παραχώρηση υλικού και την συζήτηση πτυχών της θεματικής της εργασίας. Ιδιαίτερως ευχαριστώ την προϊστάμενη μου Ανώτερη Λειτουργό κ. Γίολα Κούρου και το προσωπικό του Κλάδου Διατήρησης για την υπομονή, την στήριξη και την κατανόηση, το προσωπικό του Κλάδου Μελετών και της Μονάδας του Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας για όλη την βοήθεια, καθώς και τους φίλους αρχιτέκτονες Γιάννη Αghσιλάου και Λούη Λοΐζου για την συμπαράσταση και την βοήθεια καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

Ευχαριστώ την οικογένεια μου: τους γονείς μου, Παναγιώτη και Άννα, για τα μεταμεσονύκτια πήγαινε-έλα στο αεροδρόμιο, τις ευχές και τις προσευχές κάθε που έφευγα ταξίδι· την οικογένεια μου στην Αθήνα που με στήριξε ποικιλοτρόπως: Αγγέλα, Βασίλη, Δήμητρα, Ντίνο και Δήμητρα, σας ευχαριστώ θερμά.

Τέλος, ευχαριστώ τους «άντρες της ζωής μου», τον σύζυγο μου Γιώργο και τους τρεις μου γιους, Ανδρέα, Παναγιώτη και Μάρκο για την αγάπη, την ενθάρρυνση και την ατέλειωτη πίστη τους σε μένα. Χωρίς εσάς τίποτα δεν αρχίζει, τίποτα δεν τελειώνει .....

Κυριακή Τρυπηνιώτου Καλαβά  
Λευκωσία, Κύπρος

Νοέμβριος 2024



Στον σύζυγο  
και  
στους τρεις μου γιους



## Περίληψη

Η διπλωματική αυτή εργασία διερευνά το ζήτημα της στέγης στον κυπριακό χώρο, αναλύοντας την εξέλιξη της στεγαστικής πολιτικής και τους παράγοντες που την διαμορφώνουν, από την εποχή της αποικιοκρατίας μέχρι σήμερα. Το ζήτημα της στέγης εξετάζεται σε σχέση με το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο διακριτών φάσεων της σύγχρονης ιστορίας του νησιού, επιχειρώντας να διερευνήσει τη σχέση της στεγαστικής πολιτικής με τη γενικότερη αναπτυξιακή και κοινωνική πολιτική του κυπριακού κράτους.

Το πρώτο μέρος της εργασίας περιλαμβάνει μια θεωρητική ανάλυση της στέγης και του δικαιώματος στη στέγη, παραθέτοντας κοινωνιολογικές θεωρίες, διεθνείς συμβάσεις και επισημαίνοντας την παγκόσμια τάση εμπορευματοποίησης της κατοικίας. Εξετάζει, επίσης, την έννοια του κράτους πρόνοιας και τη σχέση των προνοιακών πολιτικών με την στεγαστική πολιτική.

Το δεύτερο μέρος εστιάζει στο ζήτημα της στέγης στον κυπριακό χώρο και διερευνά την αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος από την πολιτεία σε σχέση με τις εκάστοτε πολιτικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες και τις διαδοχικές κρίσεις του κυπριακού κράτους. Ειδικότερα, η εργασία επικεντρώνεται στους ενδογενείς και εξωγενείς παράγοντες και τις σύγχρονες προκλήσεις που δυσχεραίνουν την πρόσβαση στη στέγη στην τρέχουσα συγκυρία, παρουσιάζει και σχολιάζει την πρόσφατη στεγαστική πολιτική και εισηγείται μέτρα που μπορούν να συμβάλουν στην απάμβλυνση της κρίσης.

Λέξεις Κλειδιά: Στέγη, στεγαστική πολιτική, στεγαστική κρίση



## Abstract

This thesis explores the issue of housing in Cyprus, analysing the development of housing policy and the factors shaping it, from the colonial period to the present day. The housing issue is examined within the political, economic, and social context of distinct phases in the island's modern history, aiming to investigate the relationship between housing policy and the broader developmental and social policies of the Cypriot state.

The first part of this study includes a theoretical analysis of housing and the right to housing, referencing sociological theories, international conventions, and highlighting the global trend of housing commodification. It also examines the concept of the welfare state and the relationship between welfare policies and housing policy.

The second part focuses on the issue of housing in Cyprus and explores the state's response to the housing issue in relation to the changing political, economic, and social conditions and the successive crises faced by the Cypriot state. In particular, the paper focuses on the internal and external factors, as well as the contemporary challenges, that hinder access to housing today. It presents and comments on recent housing policies and suggests measures that could help alleviate the crisis.

Keywords: Housing, housing policy, housing crisis

# Περιεχόμενα

Περίληψη .....	vii
Abstract.....	viii
Εισαγωγή.....	1
A.1 Το νόημα της κατοικίας - η φιλοσοφική προσέγγιση.....	4
Το νόημα της κατοικίας στον κυπριακό χώρο .....	8
A.2 Η κατοικία ως κοινωνικό αγαθό - η κοινωνιολογική προσέγγιση .....	9
Η Σχολή των Συγκρούσεων.....	9
Η Σχολή της Συμβολικής Αλληλεπίδρασης.....	13
Η Σχολή του Δομικού Λειτουργισμού .....	14
Συνοψίζοντας .....	14
A.3 Η κατοικία ως δικαίωμα.....	15
A.4 Η κατοικία ως εμπόρευμα και χρηματοπιστωτικό προϊόν .....	20
A.5 Το κράτος πρόνοιας .....	23
Κράτη πρόνοιας και στέγαση .....	27
Το κυπριακό κράτος πρόνοιας .....	29
B. Το ζήτημα της κατοικίας στον κυπριακό χώρο στη σύγχρονη εποχή.....	31
Εισαγωγή.....	31
B.1 Αποικιοκρατία: 1878-1959.....	32
Α΄ Περίοδος: 1878-1927.....	32
Β΄ Περίοδος: 1928 – 1945 .....	34
Γ΄ Περίοδος: 1946 - 1959 .....	38
Συνοψίζοντας .....	43
B2. Ανεξαρτησία: πριν και μετά την τουρκική εισβολή του 1974 .....	45
B2.1 Πριν την τουρκική εισβολή – 1960-1974 .....	45
Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο .....	45
Ο κατασκευαστικός τομέας - η αγορά στέγης.....	47
B2.2. Μετά την τουρκική εισβολή – 1974-1989.....	51
Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο .....	51
Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης.....	52
B.3 Πριν και μετά την ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση .....	60
B3.1 Πριν την ένταξη – 1990-2003.....	60
Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο .....	60
Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης.....	62
B3.2 Μετά την ένταξη – 2004-2008 .....	71
Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο .....	71

Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης.....	72
B.4 Το εγχώριο πρόσωπο της διεθνούς κρίσης.....	78
B4.1 Η αρχή της κρίσης – 2009-2012.....	78
Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο.....	78
Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης.....	81
B4.2 Η κρίση – 2013-2015.....	83
Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο.....	83
Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης.....	85
B4.3 Η «έξοδος» από την κρίση - η ανάκαμψη – 2016-2020.....	89
Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο.....	89
Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης.....	91
B.5 Προκλήσεις - παράγοντες που επηρεάζουν την προσφορά προσιτής στέγης στον κυπριακό χώρο στην τρέχουσα χρονική συγκυρία.....	94
B6. Πολιτικές για την στέγη στον κυπριακό χώρο στην τρέχουσα χρονική συγκυρία.....	111
A. Συνεχιζόμενα Στεγαστικά προγράμματα.....	111
1. Προσφυγική Στεγαστική Πολιτική.....	111
2. Στεγαστικά Σχέδια Γενικού Πληθυσμού.....	113
B. Νέα Στεγαστικά Σχέδια.....	114
1. Στεγαστικά κίνητρα.....	114
2. Σχέδιο Ανακαινίζω-Ενοικιάζω.....	116
3. Σχέδιο Στεγαστικής Επιδότησης Νεαρών Ζευγαριών ή/και Νέων μέχρι 41 ετών.....	117
4. Σχέδιο Δράσης για την Ανάπλαση και την Αναζωογόνηση της Εντός των Τειχών Λευκωσία 117	
5. ΚτίζΩ - Σχέδιο Χορηγιών για Υφιστάμενες Πολυκατοικίες σε Κυβερνητικούς Οικισμούς Στέγασης Εκτοπισθέντων.....	119
6. Σχέδιο παραγωγής Προσιτής Στέγης από τον ΚΟΑΓ.....	120
Προβληματισμοί.....	123
B7. Προοπτικές - Προτάσεις.....	128
1.0 Διακυβέρνηση.....	128
1.1 Εκπόνηση Εθνικής Στρατηγικής για τη Στέγη.....	129
1.2 Δημιουργία Θεσμών και Φορέων Στέγασης.....	129
1.3 Δημιουργία παρατηρητηρίου αγοράς στέγης.....	130
1.4 Ενίσχυση/επικαιροποίηση του θεσμικού πλαισίου.....	131
2.0 Πολιτικές διαχείρισης της γης.....	132
2.1 Αστικός Αναδασμός (land readjustment).....	132
2.2 Επιβολή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης (land value capture).....	133
2.4 Inclusionary Zoning.....	134
2.5 Φορολόγηση αδρανούς γης (land taxation).....	135

2.6	Τροποποίηση Κανονισμών του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου .....	135
3.0	Ενίσχυση προσφοράς - Δημιουργία αποθέματος προσιτής στέγης.....	136
3.1.	Δημιουργία θεσμικού πλαισίου και μηχανισμών διαχείρισης προγραμμάτων κοινωνικής στέγης.....	136
3.2	Δημιουργία δημόσιας κοινωνικής στέγης.....	137
3.3	Διερεύνηση δυνατοτήτων υιοθέτησης μοντέλων συλλογικής κατοίκησης - συνεταιριστική κατοικία, cohousing κ.λπ.....	138
3.4	Έλεγχος βραχυχρόνιων μισθώσεων .....	139
3.5	Φορολόγηση Κενών Οικιστικών Ακινήτων .....	140
B8.	Διαπιστώσεις - Συμπεράσματα .....	142
	Βιβλιογραφία .....	145



## Εισαγωγή

Το ζήτημα της στέγης αποτελεί ένα ιδιαιτέρως σύνθετο θέμα, με πολλαπλές πτυχές που άπτονται της ευημερίας του πολίτη τόσο σε ατομικό όσο και σε συλλογικό επίπεδο. Η έλλειψη πρόσβασης σε ασφαλή, προσιτή και κατάλληλη στέγη μπορεί να οδηγήσει σε αυξημένα επίπεδα φτώχειας και κοινωνικό αποκλεισμό.

Παρόλον ότι η πρόσβαση σε αξιοπρεπή στέγη, που να ικανοποιεί τις, στοιχειώδεις, έστω, ανθρώπινες ανάγκες αποτελεί θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα, η επισφάλεια της κατοίκησης είναι εμφανής στα περισσότερα κράτη της νεοφιλελεύθερης οικονομίας, όπου η κατοικία μετατρέπεται σε προϊόν οικονομικής συναλλαγής και η παραγωγή της συνιστά ένα σημαντικό τομέα οικονομικών επενδύσεων. Καθώς η στέγη αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση της εργασίας, σε μια παγκοσμιοποιημένη οικονομία όπου οι εργασιακές συνθήκες μεταβάλλονται συνεχώς, η στεγαστική επισφάλεια εξελίσσεται σε δυναμικό φαινόμενο, που συναρτάται με τις αποφάσεις που λαμβάνονται ως απάντηση στις μεταβαλλόμενες οικονομικές συνθήκες και τις αναδυόμενες πολυδιάστατες προκλήσεις.

Τα προβλήματα στέγης επιδεινώνονται διεθνώς, με τον αντίστοιχο βαθμό πρόσβασης σε αξιοπρεπή στέγη να μειώνεται για ένα ευρύ φάσμα του πληθυσμού, ενώ οι στεγαστικές πολιτικές των κρατών περιορίζονται, συνήθως, στην επίλυση των ακραίων περιπτώσεων στεγαστικών αναγκών. Η οικονομική προσέγγιση υποβαθμίζει το ζήτημα της στέγησης σε ζήτημα προσφοράς και ζήτησης, προτάσσοντας ως λύση την ανάπτυξη, ωστόσο ο μεγάλος αριθμός κενών οικιστικών μονάδων ανά την υφήλιο και οι ψηλές τιμές της στέγης μαρτυρούν για το αντίθετο.

Οι κοινωνικές παροχές που αφορούν στη στέγη διαφέρουν μεταξύ των χωρών, γεγονός που βεβαιώνει ότι η στεγαστική πολιτική απαντά και προσαρμόζεται στις ιδιαιτερότητες των πολιτικών, κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών που επικρατούν σε κάθε χώρα.

Στον κυπριακό χώρο το ζήτημα της στέγης είναι άμεσα συνυφασμένο με το εκάστοτε πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο. Η στεγαστική πολιτική διαμορφώνεται από την στάση που τηρεί το Κράτος έναντι των κοινωνικών προβλημάτων και τις αποφάσεις που αυτό λαμβάνει για την προώθηση της αναπτυξιακής του πολιτικής. Οι ιδιαίτερες συνθήκες σε κάθε διακριτή περίοδο της σύγχρονης ιστορίας του νησιού, καθώς και διαδοχικές οικονομικές κρίσεις επηρέασαν την εξέλιξη του τομέα της στέγης και, κατ' επέκτασιν την στεγαστική πολιτική κάθε περιόδου. Με αφετηρία την αποικιοκρατία, η στέγηση και η στεγαστική πολιτική διερευνώνται ως προς την σχέση τους με την γενικότερη αναπτυξιακή και κοινωνική πολιτική του κράτους και ως προς τις συνθήκες και τους παράγοντες που τις διαμορφώνουν και τις επηρεάζουν. Με ειδική αναφορά στην τρέχουσα χρονική συγκυρία, αναλύονται οι παράγοντες που καθιστούν απρόσιτη τη στέγη για σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού της Κύπρου, παρουσιάζεται και σχολιάζεται η πρόσφατα εξαγγελθείσα στεγαστική πολιτική του Κράτους και προτείνονται μέτρα απάμβλυνσης του προβλήματος της στέγης.

Έναυσμα για την ενασχόληση με το θέμα της παρούσας εργασίας αποτέλεσαν προσωπικές εμπειρίες. Η απώλεια της οικογενειακής κατοικίας και των πατρικών εστών

εξαιτίας της τουρκικής εισβολής, ο αγώνας των γονιών μου για απόκτηση νέας στέγης σε νέα γη, η απόκτηση προσωπικής στέγης στη συνέχεια και η επισφάλεια της κατοίκησης ως απότοκο της εγχώριας κρίσης και της μείωσης των εισοδημάτων το 2013, μου δημιούργησαν το ενδιαφέρον και με οδήγησαν στην διερεύνηση της σημασίας της στέγης, όχι μόνο ως υλικού αγαθού, αλλά και ως συμβολικού και συναισθηματικού κεφαλαίου. Η στέγη δεν αποτελεί απλώς ένα χώρο διαμονής· αντιπροσωπεύει την ασφάλεια, την οικογενειακή συνοχή τις ρίζες που συνδέουν το άτομο με την κοινότητά του. Μέσα από τις εμπειρίες της απώλειας και της αβεβαιότητας, αναδύθηκε η ανάγκη να διερευνηθεί η σχέση μεταξύ κατοικίας, κοινωνικής ταυτότητας και προσωπικής ασφάλειας, ειδικά σε περιόδους κρίσης.

Η εργασία θέτει τρεις κύριους στόχους: πρώτον, να διερευνήσει την εξέλιξη της στεγαστικής πολιτικής στη σύγχρονη ιστορία του κυπριακού κράτους σε συνάφεια με το οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο κάθε περιόδου και να εντοπίσει τους παράγοντες που την διαμόρφωσαν και εξακολουθούν να την επηρεάζουν · δεύτερον, να αναλύσει τους παράγοντες/προκλήσεις που συμβάλλουν στη σημερινή στεγαστική κρίση στον κυπριακό χώρο, καθώς και την εμπλοκή του Κράτους στο στεγαστικό ζήτημα και, τρίτον, να εντοπίσει εργαλεία και καλές πρακτικές που, λαμβανομένων υπόψη των ιδιαίτερων συνθηκών του κυπριακού χώρου, δύνανται να τύχουν εφαρμογής και να προσφέρουν λύσεις στο πρόβλημα της στέγης.

Τα πιο πάνω ζητήματα επιχειρείται να διερευνηθούν με τη χρήση ποικίλων ερευνητικών μεθόδων, ο συνδυασμός των οποίων διαμορφώνει τα δύο μέρη και τα επιμέρους κεφάλαια της εργασίας. Στο πρώτο μέρος, το θέμα προσεγγίζεται θεωρητικά, με αναφορά στις φιλοσοφικές και κοινωνιολογικές προσεγγίσεις του ζητήματος της κατοικίας. Στις ενότητες του μέρους αυτού, κατά σειράν επιχειρείται να αναδειχθεί η πολλαπλότητα, αφενός, του νοήματος που αποδίδεται στην κατοικία και, αφετέρου, της θεώρησης του ζητήματος της στέγης μέσα από σχολές κοινωνιολογικής σκέψης. Το δικαίωμα στη στέγη, ως θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα, υπογραμμίζεται στην τρίτη ενότητα, με αναφορά στις βασικές διεθνείς συμβάσεις που το κατοχυρώνουν. Στην τέταρτη ενότητα σχολιάζεται η εμπορευματοποίηση /χρηματιστικοποίηση της κατοικίας, που λαμβάνει αυξανόμενες διαστάσεις διεθνώς, με τον κυπριακό χώρο να μην αποτελεί εξαίρεση. Το ζήτημα της στέγης στα κράτη πρόνοιας σχολιάζεται στην πέμπτη ενότητα του πρώτου μέρους, όπου γίνεται αναφορά και στο κυπριακό κράτος πρόνοιας.

Στις ενότητες του δεύτερου μέρους της εργασίας επιχειρείται να διερευνηθεί το ζήτημα της στέγης στον κυπριακό χώρο και να εντοπιστούν οι παράγοντες που καθορίζουν την στεγαστική πολιτική του κράτους και διαμορφώνουν το στεγαστικό τοπίο της χώρας. Με αφετηρία την περίοδο της αποικιοκρατίας και τις απαρχές της αστικοποίησης και κατάληξη την τρέχουσα περίοδο, σκιαγραφείται η εξέλιξη της στεγαστικής πολιτικής σε συνάρτηση με το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο και την εξέλιξη του κατασκευαστικού τομέα και της αγοράς στέγης.

Στην πρώτη ενότητα αναδεικνύεται η συμβολή της αποικιοκρατίας στον τομέα της στέγασης, κυρίως ως προς τον καθορισμό του τρόπου ανάπτυξης των περιοχών κατοικίας και του μοντέλου κατοίκησης. Στις ενότητες που ακολουθούν γίνεται αναφορά στην στεγαστική πολιτική του κυπριακού κράτους στα πρώτα χρόνια της ανεξαρτησίας και μετά

την τουρκική εισβολή, όταν οι ιδιάζουσες συνθήκες επέβαλαν διαφορετική αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος. Ακολουθούν οι ενότητες πριν και μετά την ένταξη της χώρας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, όπου περιγράφεται η άνθηση του τραπεζικού και κατασκευαστικού τομέα και των επενδύσεων στη στέγη, που τερματίζονται με την άφιξη της διεθνούς οικονομικής κρίσης στο νησί.

Οι επιπτώσεις της κρίσης στο οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον της χώρας και ειδικότερα στον τομέα της στέγασης αναλύονται σε ξεχωριστή ενότητα, όπου επίσης γίνεται αναφορά στην μετά την κρίση εποχή και την περίοδο της πανδημίας. Ακολουθεί η ενότητα με την ανάλυση των παραγόντων-προκλήσεων που συνέβαλαν και συνεχίζουν να συμβάλλουν συνδυαστικά στην στεγαστική κρίση των τελευταίων ετών, γεγονός που οδήγησε στην ανακοίνωση της νέας στεγαστικής πολιτικής της κυβέρνησης, η οποία παρουσιάζεται και σχολιάζεται στην επόμενη ενότητα.

Η εργασία εισηγείται εργαλεία και μέτρα πολιτικής για βελτίωση της πρόσβασης στη στέγη, που να βασίζονται στις τοπικές δυνατότητες και ιδιαιτερότητες, αλλά και σε διεθνείς καλές πρακτικές, και καταλήγει σε γενικές διαπιστώσεις και συμπεράσματα.

Η μεθοδολογία της έρευνας που ακολουθήθηκε βασίστηκε στη συλλογή και επεξεργασία στοιχείων και πληροφοριών από πρωτογενείς και δευτερογενείς πηγές. Στα πρωτογενή δεδομένα περιλαμβάνονται προσωπικές μαρτυρίες και «μίνι» συνεντεύξεις με άτομα που εμπλέκονται στο ζήτημα της στέγης (αρχιτέκτονες, λειτουργοί φορέων χάραξης πολιτικής, πολεοδόμοι), πληροφορίες από κρατικά έγγραφα, νομοθεσίες, στατιστικά στοιχεία και έρευνες, ετήσιες εκθέσεις υπουργείων και οργανισμών, καθώς και αρθρογραφία εφημερίδων και περιοδικών. Στις δευτερογενείς πηγές περιλαμβάνονται βιβλιογραφία και ιστορικές αναφορές, θεματικές έρευνες κυβερνητικών τμημάτων, ευρωπαϊκών και διεθνών οργανισμών, διαδικτυακός διεθνής και εγχώριος τύπος. Τα δεδομένα και οι πληροφορίες από πρωτογενείς και δευτερογενείς πηγές αλληλοσυμπληρώνονται και διασταυρώνονται, ώστε να αποδοθούν με ολοκληρωμένο τρόπο οι διαστάσεις του ζητήματος.

Η εργασία δεν επιδιώκει να εξαντλήσει την διερεύνηση του ζητήματος της στέγης στον κυπριακό χώρο, καθώς αυτό είναι πολυδιάστατο και εξελισσόμενο, αλλά να εστιάσει σε συγκεκριμένες πτυχές του προβλήματος, αναλύοντας τους παράγοντες που επηρεάζουν την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγη. Αναπόφευκτα, παραμένουν προς διερεύνηση και άλλα σημαντικά ζητήματα που αφορούν στον τομέα της στέγασης και της στεγαστικής πολιτικής, όπως είναι μεταξύ άλλων, η εξέλιξη της στεγαστικής πίστης και ο ρόλος που διαδραμάτισε το Συνεργατικό κίνημα με αφορμή την επικείμενη επαναδραστηριοποίησή του, ο χειρισμός των μη εξυπηρετούμενων δανείων και ο ρόλος του κυπριακού κράτους, οι επιπτώσεις της επέκτασης των γεωπολιτικών κρίσεων της περιοχής και το μεταναστευτικό στον τομέα της στέγης, το ζήτημα των αστέγων στον κυπριακό χώρο κ.ά.



## A.1 Το νόημα της κατοικίας - η φιλοσοφική προσέγγιση

« Έχει ειπωθεί ότι δεν υπάρχει ούτε μια γωνιά του πλανήτη... που δεν έχει θεωρηθεί από κάποιον ως το πιο όμορφο μέρος της γης. Αυτός ο τόπος είναι ο δικός του τόπος, το μέρος που ονομάζει σπίτι. Αλλά για εκατομμύρια ανθρώπους σε όλο τον κόσμο, το σπίτι είναι πλέον μια χαμένη μνήμη ή ένα όνειρο. Αυτοί είναι οι άνθρωποι που έχουν χάσει τον τόπο τους... Οι εξαρτηρωμένοι, οι εκτοπισμένοι, οι άστεγοι».

*(Inter Pares, Bulletin 1994 όπως αναφέρεται στο Porteus and Smith 2001, 8)*

Το σπίτι είναι κάτι περισσότερο από μια φυσική κατασκευή ή ένας τόπος. Είναι μια πολύπλευρη έννοια που αντανάκλα την ανθρώπινη εμπειρία. Για κάποιους, το σπίτι είναι καταφύγιο άνεσης και ασφάλειας, ένα μέρος όπου βρίσκουν ανακούφιση και προστασία από τον έξω κόσμο. Για άλλους είναι μια αποθήκη αναμνήσεων, ένα δοχείο που περιέχει τις ιστορίες και τις εμπειρίες που διαμορφώνουν την ταυτότητά τους. Η έννοια του σπιτιού μπορεί να είναι τόσο διαφορετική όσο και τα άτομα που το κατοικούν, αντανάκλωντας πολιτισμικές, συναισθηματικές και προσωπικές διαστάσεις. Ερευνώντας την ουσία αυτού που πραγματικά σημαίνει το σπίτι, αποκαλύπτουμε όχι μόνο την καθολική επιθυμία για τη σύνδεση και το ανήκειν, αλλά και τους μοναδικούς τρόπους με τους οποίους αυτή η επιθυμία εκδηλώνεται σε διαφορετικές ζωές και κοινωνίες.

Η έννοια του «σπιτιού» έχει αποτελέσει αντικείμενο φιλοσοφικών και κοινωνιολογικών μελετών για δεκαετίες, με στόχο την κατανόηση των παραγόντων που την επηρεάζουν και την καθορίζουν. Οι έρευνες αυτές εξετάζουν ζητήματα όπως η τάξη, η φυλή, το φύλο, το καθεστώς ενοίκησης, η ηλικία κ.λπ. Παράλληλα, άλλες μελέτες εστιάζουν σε θέματα διαμόρφωσης ερμηνευτικών μοντέλων που αναφέρονται σε ζητήματα χωροκυριαρχίας, ψυχολογικών αναγκών και φαινομενολογικών συνδέσεων των ενοίκων με τον χώρο που ζουν.

Το νόημα της κατοικίας μπορεί να προσεγγισθεί από διάφορες οπτικές γωνίες. Η Després(1991), ανασκοπώντας την διεθνή βιβλιογραφία, εντοπίζει δέκα διαφορετικές εκφάνσεις του νοήματος που αποδίδουν οι ένοικοι στην κατοικία τους. Στο πλαίσιο της διερεύνησης του νοήματος, αναδεικνύονται, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθες διαστάσεις του αντικειμένου «κατοικία»:

### **Η φυσική διάσταση**

Η κατοικία συνιστά φυσικό χώρο που προσφέρει ασφάλεια, ιδιωτικότητα, προστασία από τα στοιχεία της φύσης και βασικές υποδομές για την καθημερινή ζωή, όπως ύπνο, φαγητό και υγιεινή. Εκλαμβάνεται ως καταφύγιο που επιτρέπει στους ενοίκους της να προστατευθούν από τις πιέσεις του εξωτερικού περιβάλλοντος και ως ο μοναδικός χώρος που δύναται να ελεγχθεί από τους ενοίκους της. Οι ενήλικες αναφέρονται συνήθως στον φυσικό έλεγχο του χώρου και στη συναισθηματική ασφάλεια που αυτός παρέχει, ενώ οι μικρότερες ηλικίες αναφέρονται στην ελευθερία των κινήσεων που υποστηρίζει ο ιδιωτικός χώρος (Després 1991).

### **Η κοινωνική διάσταση**

Η κατοικία αποτελεί χώρο κοινωνικής αλληλεπίδρασης και δημιουργίας οικογενειακών και κοινοτικών δεσμών. Λειτουργεί ως κέντρο κοινωνικής ενσωμάτωσης και αλληλεπίδρασης με την κοινότητα, ως χώρος όπου οι ένοικοι ελέγχουν τον βαθμό της έκθεσης τους στην

κοινωνία, ένα περιβάλλον ιδιωτικότητας και ελευθερίας όπου οι απόψεις, οι δράσεις και οι συμπεριφορές των ενοίκων γίνονται αποδεκτές. Η κατοικία είναι ο χώρος που συμβάλλει στην ενδυνάμωση των σχέσεων των μελών της οικογένειας και των φίλων και υποστηρίζει τα ενδιαφέροντα και τις χαλαρές συνήθειες των ενοίκων της.

#### **Η ψυχολογική διάσταση**

Η κατοικία προσφέρει συναισθηματική ασφάλεια και σταθερότητα, λειτουργεί ως χώρος χαλάρωσης, ανασύνταξης και έκφρασης της προσωπικής ταυτότητας. Με την πάροδο του χρόνου μετατρέπεται σε οικείο περιβάλλον, σε χώρο που παρέχει στους ενοίκους του την αίσθηση ότι ανήκουν κάπου, ότι αποκτούν ρίζες. «*Να έχει κανείς ρίζες είναι ίσως η πιο σημαντική και η πιο παραγνωρισμένη ανάγκη της ανθρώπινης ψυχής*» (Veil 2005, 40). Η κατοικία παράγει μνήμες, γίνεται σημείο αναφοράς στη ζωή των ενοίκων, συνδέοντας το παρελθόν με το παρόν και το μέλλον τους. Ως σκηνικό, αλλά και ως δοχείο και αρένα της καθημερινής ζωής, συνιστά το πλαίσιο των αναμνήσεων των ενοίκων της, παρέχοντας τους τα φυσικά, απτά ίχνη που ανακαλούν τις μνήμες και συμβάλλουν στη διατήρησή τους.

#### **Η πολιτιστική διάσταση**

Η κατοικία αντικατοπτρίζει τις πολιτιστικές και παραδοσιακές αξίες της κοινωνίας στην οποία εντάσσεται. Η ίδια η δομή και το κτηριακό κέλυφος, τα αντικείμενα και ο εξοπλισμός, οι καθημερινές πρακτικές μέσα στην κατοικία, αντανακλούν το πολιτιστικό υπόβαθρο και την ταυτότητα του ενοίκου. Η κατοικία λειτουργεί ως σύμβολο του πώς βλέπουν οι ένοικοι τον εαυτό τους και το πώς θέλουν οι άλλοι να τους βλέπουν. Μέσω της θέσης της στον γεωγραφικό χώρο, των εξωτερικών της στοιχείων και χαρακτηριστικών και του περιεχομένου της αποκαλύπτεται η κοινωνικο-οικονομική θέση, αλλά και οι ιδέες και οι αξίες των ενοίκων της.

#### **Η νομική διάσταση**

Νομικά, η κατοικία σχετίζεται με την ιδιοκτησία, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του πολίτη. Περιλαμβάνει επίσης θέματα όπως η μίσθωση, η φορολογία και τα νομικά δικαιώματα των ενοίκων. Η ιδιοκατοίκηση εκλαμβάνεται συχνά ως στέρεη βάση για τη δημιουργία οικογένειας και συμβάλλει στην ασφάλεια και στην περηφάνεια που οι άνθρωποι νοιώθουν για το σπίτι τους.

#### **Η οικονομική διάσταση:**

Η κατοικία έχει οικονομική/ανταλλακτική αξία και εν δυνάμει μπορεί να μετατραπεί σε επενδυτικό προϊόν και πηγή εισοδήματος. Η αξία της κατοικίας και η διαχείριση των στεγαστικών δαπανών συνδέονται άμεσα με την οικονομική κατάσταση των ενοίκων.

Τα πιο πάνω καθορίζουν τα πολυδιάστατα νοήματα που οι άνθρωποι αποδίδουν στην κατοικία τους, τα οποία ερμηνεύονται κατά την Després βάσει 4 «συμπεριφορικών /εγνωσιολογικών μοντέλων: το χωροκυριαρχικό, το ψυχολογικό, το κοινωνικό-ψυχολογικό και το φαινομενολογικό» (Després 1991, 99).

#### **Το χωροκυριαρχικό μοντέλο**

Η έννοια της χωροκυριαρχίας (territoriality) ερμηνεύεται «*ως ένας μηχανισμός παραγωγής ορίων, ο οποίος συμβάλλει στην οικειοποίηση ή οριοθέτηση ενός χώρου και στην μετάδοση της πληροφορίας ότι αυτό ανήκει σε κάποιον*» (Altman 1975, 107 όπως αναφέρεται στο Després 1991, 99). Βασικά επακόλουθα της χωροκυριαρχίας είναι η αίσθηση ασφάλειας, φυσικής και συναισθηματικής, και η άνευ περιορισμών δράση των ενοίκων εντός του οριοθετημένου χώρου (Sebba & Churchman 1986). Εντός των ορίων της κατοικίας, οι ένοικοι ελεύθερα τροποποιούν τον χώρο και ορίζουν επιμέρους χωρικές

(ό.π.). Ο νοητός και πραγματικός έλεγχος του χώρου ενισχύεται μέσω φυσικών δεικτών, όπως περιφράξεις, φυσικοί ή τεχνητοί φράκτες, καθώς και επαναλαμβανόμενες δραστηριότητες που φανερώνουν εξατομίκευση και φροντίδα του χώρου, όπως η τοπιολογία των αυλών, οι μετατροπές του εσωτερικού χώρου, οι εργασίες συντήρησης κ.λπ. (Becker 1977). Σαφής, επίσης, ένδειξη χωροκυριαρχικής συμπεριφοράς είναι η επιθυμία για ιδιόκτητη στέγη, η οποία ερμηνεύεται ως ανάγκη για συνεχή, φυσικό έλεγχο του χώρου.

### **Το ψυχολογικό μοντέλο**

Από την οπτική της ψυχανάλυσης, «η κατοικία ορίζεται ως σύμβολο του εαυτού. Μετά το σώμα, η κατοικία εκλαμβάνεται ως επέκταση της ψυχής, αλλά και του πνεύματος. Η επιθυμία για δράση και αναδιαμόρφωση του χώρου κατοίκησης ερμηνεύεται ως έκφραση του υποσυνείδητου» (Després 1991, 100). Η Cooper (1974), στηριζόμενη στη θεωρία του Γιούνγκ για το συλλογικό ασυνείδητο, υποστηρίζει ότι η δημοτικότητα της μονοκατοικίας ως επιλογή τύπου κατοικίας ανάμεσα στον πληθυσμό του Δυτικού κόσμου, απορρέει από τη συνειρμική/υποσυνείδητη αντιστοιχισή της με την αρχέτυπη μορφή κατοικίας ως μιας ελεύθερης πανταχόθεν κατασκευής με αυλή. Η απόρριψη του διαμερίσματος ως τύπου κατοικίας για οικογένειες οφείλεται, κατά την Cooper, στο γεγονός ότι «δεν παρέχει κυριαρχικά δικαιώματα στη γη, παραβιάζει την αρχετυπική εικόνα της κατοικίας και εκλαμβάνεται υποσυνείδητα ως απειλή για την αυτοεικόνα του καθενός ως ξεχωριστής και μοναδικής προσωπικότητας» (Cooper 1974, 129).

Κατά την ίδια «η κατοικία ταυτόχρονα περικλείει χώρο (το εσωτερικό της) και αποκλείει χώρο (ότι υπάρχει έξω απ' αυτήν). Είναι η συνισταμένη δύο σημαντικών και διαφορετικών συνιστωσών: του εσωτερικού χώρου και του κελύφους του. Κατ' επέκτασιν η κατοικία αντικατοπτρίζει τον τρόπο με τον οποίο ο άνθρωπος βλέπει τον εαυτό του: με ένα οικείο και ζεστό εσωτερικό, όπως τον εσωτερικό του κόσμο, ορατό μόνο στους επισκέπτες, και με ένα εξωτερικό περίβλημα, όπως το σώμα, που είναι ορατό σε όλους» (Cooper 1974, 131). Η Cooper, εγκύπτοντας περαιτέρω στο ζήτημα, υποστηρίζει πως το επίπεδο άνεσης που βιώνεται στο εσωτερικό περιβάλλον του σπιτιού, σε αντίθεση με το επίπεδο άνεσης που παρέχει ο εξωτερικός χώρος, απορρέει από τη διαστολή της φυσαλίδας που εμπεριέχει τα στοιχεία της προσωπικότητας του καθενός, κατά τρόπο που να αγκαλιάζει τον χώρο. Η κατοικία λειτουργεί «ως επέκταση του εαυτού, αντανακλώντας τον τρόπο με τον οποίο ο άνθρωπος βλέπει τον εαυτό του, το πώς θα ήθελε να είναι και πώς θα ήθελε να τον βλέπουν οι συνάνθρωποί του» (Cooper 1974, 132). Υπό αυτή την συνθήκη, «η κατοικία παρέχει ένα σταθερό σημείο αναφοράς γύρω από το οποίο το άτομο κατασκευάζει την εικόνα και την πραγματικότητα του» (Porteous 1976, 390) και, κατ' επέκτασιν, «η επιλογή ή ο σχεδιασμός της συνιστούν κρίσιμους παράγοντες για την διαμόρφωση του νοήματος της ως επέκτασης του εαυτού» (Μητροπούλου 2019, 20).

Από την οπτική της ψυχαναλυτικής θεωρίας του Φρόιντ, υποστηρίζεται ότι η κατοικία προάγει την έκφραση των διαφορετικών πτυχών της προσωπικότητας του ατόμου και ενισχύει την ψυχική αυτορρύθμιση. Η κατοικία «επιτρέπει την έκφραση και την διατήρηση των τριών διαφορετικών επιπέδων του εαυτού: του Εγώ, του Υπερεγώ και του Εκείνου, παρέχοντας ικανοποιητικούς χώρους για καθημερινές δραστηριότητες, αισθητηριακές και πνευματικές εμπειρίες» (Horelli 1990 όπως αναφέρεται στο Després 1991, 100).

Μια δεύτερη προσέγγιση του ίδιου ερμηνευτικού μοντέλου είναι αυτή που βασίζεται στη θεωρία της ιεράρχησης των αναγκών του Μάσλοου (Després 1991). Υπό αυτή την οπτική, η κατοικία καλείται να ικανοποιήσει μια ιεραρχημένη σειρά ανθρώπινων αναγκών (προστασία, ασφάλεια, ιδιωτικότητα, αίσθημα του ανήκειν, κοινωνική αναγνώριση), απαραίτητων για ψυχολογική ευεξία και αυτοπραγμάτωση. Η πιο στοιχειώδης λειτουργία της κατοικίας είναι να παρέχει στέγη πάνω από το κεφάλι κάποιου, ένα καταφύγιο, που απαντά στην ανθρώπινη ανάγκη για φυσική ασφάλεια και υγεία (ό.π., 100). Κατ' επέκταση, μέσω των χωρικών και κατασκευαστικών της ποιοτήτων, «η κατοικία παρέχει φυσική και ψυχολογική άνεση από άποψη ηρεμίας, καθαριότητας, θερμικής άνεσης και ελευθερίας κινήσεων» (Appleyard 1979 όπως αναφέρεται στο Després 1991, 100). Ως ο πυρήνας της οικογενειακής ζωής και ως χώρος για συναντήσεις με φίλους, η κατοικία συμβάλλει στη διατήρηση και ενίσχυση των διαπροσωπικών σχέσεων, απαντώντας στην ανθρώπινη ανάγκη για κοινωνική επαφή (Werner 1987 όπως αναφέρεται στο Després 1991).

Η νοηματοδότηση της κατοικίας ως καταφυγίου απορρέει από την ισχυρή, ψυχολογική ανάγκη για ιδιωτικότητα. Ο Gaston Bachelard αναφέρεται στην κατοικία «ως ένα οχυρωμένο, κλειστό και μυστικό καταφύγιο, έναν χώρο συμπυκνωμένης οικειότητας και μοναξιάς» (Bachelard, 1994). Η ανάγκη για ιδιωτικότητα εμπεριέχει την επιθυμία για έλεγχο των εξωτερικών παρεμβάσεων, ελευθερία κινήσεων και εν τέλει την επιθυμία για απόλυτο έλεγχο της ιδιοκτησίας, που συνεπακόλουθα παράγει το αίσθημα της μονιμότητας και του ανήκειν. Η δημιουργία ορίων μεταξύ του εσωτερικού και του εξωτερικού κόσμου είναι ουσιώδης στην εμπειρία του κατοικείν. Όταν το όριο αυτό διαρρηγνύεται, οι άνθρωποι νοιώθουν ότι η ιδιωτικότητα τους παραβιάζεται (Korosec-Serfaty, 2017).

Η κοινωνική αναγνώριση είναι επίσης μια ψυχολογική ανάγκη, η οποία, μπορεί εν μέρει, να ικανοποιηθεί από την κατοικία (Appleyard 1979). Η επαγγελματική και οικονομική κατάσταση, η κοινωνική θέση, οι πολιτικές πεποιθήσεις των ενοίκων ακόμα και το καθεστώς ενοίκησης αποκωδικοποιούνται μέσω των χαρακτηριστικών της κατοικίας και της περιοχής στην οποία αυτή εντάσσεται (ό.π.).

### **Το κοινωνικό-ψυχολογικό μοντέλο**

Στην κοινωνική ψυχολογία η αυτό-αντίληψη, ο αυτοπροσδιορισμός ή η γνώση του εαυτού, ορίζεται σε συνάρτηση της αλληλεπίδρασης του υποκειμένου με ευρύτερες κοινωνικές οντότητες (Baron et al. 1989). Η κατοικία διαδραματίζει ουσιώδη ρόλο στη διαμόρφωση της ταυτότητας των ενοίκων της, συμμετέχοντας στη διαλεκτική τους σχέση με την κοινότητα. Ως κέλυφος και ως χώρος που περιέχει σημαίνοντα αντικείμενα, εκπέμπει τις πληροφορίες που είναι απαραίτητες για την ανάπτυξη της αυτό-αντίληψης τους, λειτουργώντας ως σύμβολο της κοινωνικής τους ταυτότητας και ιδιαιτερότητας (Csikszentmihalyi and Rochberg-Halton 1981). Άνθρωποι που ανήκουν σε διαφορετικούς κοινωνικούς κόσμους, επιλέγουν να κατοικούν σε διαφορετικού τύπου και φυσικών χαρακτηριστικών κατοικίες και σε διαφορετικά κοινωνικά περιβάλλοντα (Appleyard 1979).

### **Το φαινομενολογικό και αναπτυξιακό μοντέλο**

Η συγκεκριμένη προσέγγιση διερευνά τις δυναμικές διαδικασίες που μετατρέπουν μian αδιάφορη κατασκευή σε σπίτι, μέσω εξελισσόμενων χωρο-χρονικών συνδέσεων (Korosec-Serfaty 2017). Η κατοικία είναι βιωματική εμπειρία που συνδέεται με τη χρονική

διαδοχή των γεγονότων της ζωής των ενοίκων. Η δυνατότητα της επανάληψης μιας δραστηριότητας συμβάλλει στην οικειοποίηση του χώρου και στη μετατροπή του σε σημείο αναφοράς της καθημερινότητας και της πορείας τους στον χρόνο. Η ψυχική και σωματική σύνδεση των ενοίκων με την κατοικία τους αυξάνεται με τον χρόνο. Κατ' επέκταση, η έννοια της κατοικίας ως μονιμότητα και συνέχεια ερμηνεύεται ως διαδικασία που συνδέει το παρελθόν με το παρόν και το μέλλον των ενοίκων, δημιουργώντας μνήμες ταυτισμένες με το χώρο. Ο Bachelard αναφέρει ότι «οι μνήμες δεν μετακινούνται, όσο πιο σταθερά είναι στερεωμένες στον χώρο τόσο πιο βαθιές είναι» (Bachelard 1994, 9).

Οι διαφορετικές ερμηνείες του νοήματος της κατοικίας αναδεικνύουν τις πολλαπλές της διαστάσεις. Όπως υποστηρίζει ο Sommerville (1997), το νόημα της κατοικίας, ως συνισταμένη των διαστάσεων αυτών, δεν μπορεί να ερμηνευθεί από στεγανά θεωρητικά μοντέλα, αλλά από μια διεπιστημονική προσέγγιση. Το «σπίτι» ως έννοια διαμορφώνεται ταυτόχρονα από φυσικούς, κοινωνικούς και ψυχολογικούς παράγοντες. Αντίστοιχα, η ερμηνεία του νοήματός του θα πρέπει να γίνεται με έναν συνδυαστικό τρόπο, που να ανταποκρίνεται και να περιλαμβάνει και τα τρία αυτά επίπεδα (Somerville 1997).

### **Το νόημα της κατοικίας στον κυπριακό χώρο**

Οι Κύπριοι έχουν μια ιδιότυπη, στενή σχέση με την ιδιοκτησία, τυπική των μεσογειακών λαών, που εμπεριέχει την επιθυμία και το δικαίωμα να έχει κανείς κάτι «δικό του». Η ιδιοκτησία διασφαλίζει αυτάρκεια και ανεξαρτησία, ασφάλεια και κύρος. Η κατοικία είναι η «επιτομή» της ιδιοκτησίας, το μικρό σύμπαν του καθενός, εντός του οποίου εξελίσσεται η καθημερινότητα και τα γεγονότα. Είναι η εγγύηση της συνέχισης της ζωής με τους ίδιους όρους, συνθήκη που επιτρέπει στο να αποκτά κανείς ρίζες και να δημιουργεί μνήμες ταυτισμένες με το χώρο.

Το νόημα της κατοικίας αποκτά ιδιαίτερη βαρύτητα για όσους έχουν βιώσει βίαια την απώλεια της. Για τους εκτοπισμένους της εισβολής του 1974, το νόημα της κατοικίας συμπυκνώνεται στη φράση «όλοι οι πρόσφυγες στα σπίτια τους», έτσι που το σπίτι να περιλαμβάνει την απώλεια όχι μόνο υλικών αντικειμένων, αλλά και στοιχείων που τους συνδέουν με το παρελθόν, τις ρίζες, τη μνήμη, το βίωμα και την εμπειρία. Πέραν της νομικής διάστασης της κατοικίας ως ιδιοκτησίας, που κυριαρχεί στον πολιτικό λόγο, η κοινωνική και ψυχολογική διάσταση της κατοικίας δεν μπορούν να παραγνωρίζονται ή να τίθενται σε δεύτερο επίπεδο. Ο ξεριζωμός και η απώλεια ερμηνεύονται ως απώλεια της ταυτότητας και της συνέχειας με το παρελθόν, ως πλήγμα στη δυνατότητα κατασκευής αναμνήσεων συνδεδεμένων με χώρους οικείους, ως διακοπή της συμμετοχής στο κοινωνικό γίνεσθαι. Η επιστροφή ταυτίζεται με την επούλωση του τραύματος και την συνέχεια και ο νόστος γίνεται παράπονο και πονεμένη κραυγή. Γράφει ο Κυριάκος Χαραλαμπίδης:

*«...Ήθελα να 'μωνα η ποντίκα του σπιτιού μου,  
τ' αδέσποτο σκυλί που μπαίνει στην αυλή μου  
κι ο άγριος γάτος που ανοίγει το ψυγείο  
να βρει το ξεχασμένο του κοτόπουλο.  
Και να 'μωνα το φίδι κι η τσουκνίδα,  
το δέντρο που ξεράθηκε, η σπασμένη πόρτα,  
πόθος ελίχρυσος που σκοτωμένος πέφτει  
να κοιμηθεί σε δίκτυα αράχνης».*

(Αμμόχωστος Βασιλεύουσα 1997)

## A.2 Η κατοικία ως κοινωνικό αγαθό - η κοινωνιολογική προσέγγιση

*«Η κατοικία δεν είναι απλά ένα αντικείμενο που σχετίζεται με το ισοζύγιο προσφοράς και ζήτησης, αλλά ένα ζήτημα δυνατοτήτων και επιθυμιών»* (Georgiou 2023, 13). *«Αποτελεί αγαθό που δομείται και αποδομείται, παράγεται και καταναλώνεται, γίνεται αντιληπτό και βιώνεται, αγοράζεται και πωλείται»* (Ruonavaara 2018, 178). Συνιστά το απαραίτητο πλαίσιο βασικών εκφάνσεων της ανθρώπινης δραστηριότητας, ένα κοινωνικό κατασκεύασμα, του οποίου οι διαστάσεις διαφοροποιούνται τοπικά και χρονικά. Συνεπώς, αναλύεται και ερμηνεύεται σε σχέση με το ευρύτερο πλαίσιο και σε συνάρτηση με τους παράγοντες που το διαμορφώνουν.

Το ζήτημα της στέγης είναι πολυδιάστατο και μπορεί να εξεταστεί από διαφορετικές οπτικές γωνίες μέσω των θεωριών της κοινωνιολογικής σκέψης. Οι τρεις βασικές σχολές σκέψης που αναφέρονται στη συνέχεια, δηλαδή η σχολή των συγκρούσεων, η σχολή του δομικού λειτουργισμού και η σχολή της συμβολικής αλληλεπίδρασης, προσεγγίζουν τη στέγη με διαφορετικούς τρόπους, επισημαίνοντας τις διαφορετικές της διαστάσεις.

### Η Σχολή των Συγκρούσεων

Από την οπτική της θεωρίας της σύγκρουσης, η στέγη διερευνάται ως ένας πολύτιμος και σπάνιος πόρος, άνισα κατανομημένος μεταξύ των διαφόρων κοινωνικών ομάδων και τάξεων, που αντανακλά και αναπαράγει τις υφιστάμενες δομές εξουσίας και τις κοινωνικές ανισότητες, οι οποίες ενισχύονται ή τίθενται σε αμφισβήτηση από τα κινήματα στέγης και τις στεγαστικές πολιτικές (Paris 1993).

Η θεωρία της σύγκρουσης υποστηρίζει ότι, η κοινωνική ευταξία διατηρείται με την επιβολή της ισχύος, παρά με την συναίνεση και την συμμόρφωση. *«Οι κάτοχοι κεφαλαίου και ισχύος (κοινωνικής, πολιτικής) επιδιώκουν την διατήρηση της υπεροχής τους με κάθε δυνατό μέσο, και κυρίως με την καταστολή των φτωχών και των αδυνάτων»* (Hayes 2024). Βασισμένη στο έργο των Καρλ Μαρξ και Μαξ Βέμπερ, η θεωρία εστιάζει στις ανισότητες της κοινωνίας (κατανομή πλούτου, εξουσίας κ.λπ.) και στο βαθμό που αυτές οι ανισότητες επιδρούν στις εμπειρίες ζωής και ευκαιρίες του κάθε ανθρώπου, δημιουργώντας συγκρούσεις μεταξύ και εντός των κοινωνικών ομάδων

Οι απόψεις του Μαρξ για την κατοικία είναι αναπόσπαστο τμήμα της ευρύτερης του κριτικής για τον καπιταλισμό και του οράματος του για μια σοσιαλιστική κοινωνία. Στο έργο του, η κατοικία αναλύεται κυρίως μέσα από το πρίσμα της οικονομικής εκμετάλλευσης και της κοινωνικής αδικίας. Θεωρώντας την κατοικία ως μέρος της γενικότερης ανάλυσης του για την ιδιοκτησία της γης και την αξία της, ο Μαρξ υποστηρίζει ότι η γη ως φυσικός πόρος δεν θα πρέπει να ιδιωτικοποιείται και να τυγχάνει εκμετάλλευσης, ωστόσο υπό το καθεστώς του καπιταλισμού, η κατοικία μετατρέπεται σε εμπόρευμα, του οποίου η αξία καθορίζεται από την αγορά και όχι από τις πραγματικές ανάγκες των ανθρώπων. Ο Μαρξ καταδικάζει την πρακτική του ενοικιοστασίου, όπου οι κάτοχοι ακινήτων κερδίζουν εκμεταλλευόμενοι την ανάγκη των ενοικιαστών για στέγη, θεωρώντας το ενοίκιο ως μια μορφή πλεονάζοντος κεφαλαίου που δημιουργείται από την εργασία των ενοικιαστών. Καθώς οι άνθρωποι δεν έχουν πραγματικό έλεγχο ή ιδιοκτησία του χώρου διαμονής τους, αποξενώνονται απ' αυτόν κατά τον ίδιο τρόπο που αποξενώνονται από τα προϊόντα της εργασίας τους (Munro 2022).

Η επίλυση του προβλήματος της στέγης, σύμφωνα με τον Μαρξ, απαιτεί ριζική κοινωνική αλλαγή και την ανατροπή του καπιταλιστικού συστήματος.

Προσεγγίζοντας το στεγαστικό πρόβλημα από την μαρξιστική σκοπιά ο Φρίντριχ Ένγκελς δημοσιεύει το 1872 το έργο του «Το ζήτημα της κατοικίας» (2012), στο οποίο καταθέτει τις απόψεις του για το πρόβλημα της στέγασης στις μεγάλες βιομηχανικές πόλεις της εποχής του. Κατά την περίοδο, η πλήρης αδυναμία πρόσβασης σε αξιοπρεπή στέγη, όχι μόνο για την εργατική αλλά και την αστική τάξη, ως αποτέλεσμα της εντατικοποίησης της αστικοποίησης, προβάλλονται καθημερινά στον τύπο. Ο Ένγκελς περιγράφει τις άθλιες συνθήκες διαβίωσης των εργατών, επισημαίνοντας τον συνωστισμό και την έλλειψη υγιεινής και υπογραμμίζοντας πως οι κακές συνθήκες στέγασης επιδρούν αρνητικά στην υγεία και στην ευημερία των εργατών και κατά συνέπεια στην εργασία και στην παραγωγή.

Κατά τον Ένγκελς, το πρόβλημα της κατοικίας είναι εγγενές στο καπιταλιστικό σύστημα. Ως εκ τούτου η επίλυση του δεν βρίσκεται μέσα στο καπιταλιστικό πλαίσιο, καθώς το σύστημα βασίζεται στην εκμετάλλευση και στην άνιση κατανομή των πόρων. Το πρόβλημα της κατοικίας, κατά τον Ένγκελς, είναι μέρος της ευρύτερης πάλης των τάξεων και η επίλυση του απαιτεί την ανατροπή του καπιταλιστικού συστήματος και την εγκαθίδρυση του σοσιαλισμού, όπου οι ανάγκες της κοινωνίας θα προτάσσονται έναντι του κέρδους.

Ο Ένγκελς επικρίνει τους αστούς μεταρρυθμιστές που προτείνουν λύσεις στο πρόβλημα της στέγασης χωρίς να θίγουν τις ρίζες του προβλήματος, δηλαδή την καπιταλιστική ιδιοκτησία και την εκμετάλλευση. Υποστηρίζει ότι οι μεταρρυθμίσεις τους είναι επιφανειακές και δεν αντιμετωπίζουν την ουσία του ζητήματος. Αντιπροτείνει την κρατικοποίηση της γης και των κατοικιών ως λύση στο πρόβλημα, υποστηρίζοντας ότι, μόνο μέσω της κοινωνικοποίησης της γης και της οργάνωσης της παραγωγής και της διανομής από την εργατική τάξη μπορεί να επιλυθεί το πρόβλημα της στέγης.

Για τους νεομαρξιστές κοινωνιολόγους στη συνέχεια, το ζήτημα της στέγης συνιστά ζήτημα κοινωνικής δικαιοσύνης και ισότητας, επιδιώκοντας τη διαρθρωτική αλλαγή του συστήματος, ώστε να εξασφαλιστεί η πρόσβαση όλων σε αξιοπρεπή κατοικία. Για τους νεομαρξιστές, οι κοινωνικές συγκρούσεις ανάμεσα στις κυρίαρχες ομάδες, που θέλουν την διατήρηση των δεδομένων σχέσεων, και στις υποτελείς ομάδες, που επιδιώκουν την ανατροπή, δεν αφορούν μόνο στην κατοχή πλούτου αλλά και στην κατοχή κοινωνικής δύναμης. Το κράτος, υποστηρίζοντας τις υφιστάμενες ταξικές δομές, προκειμένου να διατηρήσει την κοινωνική σταθερότητα, διαμορφώνει πολιτικές «ως απάντηση στα ποικίλα κοινωνικά ζητήματα και διεκδικήσεις των κοινωνικών ομάδων» (Georgiou 2023, 15).

Τα αιτήματα της κοινωνίας για δημοκρατία και δικαιοσύνη συμπυκνώνονται στο δικαίωμα στην πόλη που αναδεικνύει μέσα από το έργο του ο κοινωνιολόγος Ανρί Λεφέβρ. Για τον Λεφέβρ ο αστικός χώρος αποτελεί «τόπο κεφαλαιοκρατικής παραγωγής και συλλογικής ζωής, πεδίο συγκρούσεων και (ανταγωνιστικών) σχέσεων πλαίσιο εκφάνσεων της κοινωνικής ζωής και προϊόν της αλληλεπίδρασης των ανθρώπων με τον φυσικό και κοινωνικό τους περίγυρο» (Τσαβδάρου 2016; Λεφέβρ 2007). Στον ευρύτερο συλλογισμό του ο χώρος παράγεται από αλληλένδετες πρακτικές και διακρίνεται σε τρία επίπεδα (perceived, conceived, lived). Ο «αφηρημένος χώρος» (abstract space) εντάσσεται στην κατηγορία του αντιληπτού χώρου και είναι προϊόν του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής. Ο αφηρημένος χώρος είναι ο χώρος που έχει απογυμνωθεί από την κοινωνική και ιστορική

του διάστασης και έχει μετατραπεί σε ένα ομοιόμορφο, ομοιογενές και ποσοτικοποιημένο πεδίο, αποκτώντας ανταλλακτική αξία. Οι άνθρωποι βιώνουν τον χώρο ως κάτι ξένο και αποξενωμένο, καθώς χάνει την κοινωνική του σημασία και γίνεται απλώς ένα πεδίο οικονομικής δραστηριότητας (Lefebvre 1991).

Σε αντίθεση με τον "αφηρημένο", ο "πραγματικός χώρος" (differential space) αναφέρεται στο χώρο που αναδύεται από την σύνθεση των διαφορετικών τρόπων που αντιλαμβανόμαστε, σχεδιάζουμε και ζούμε τον χώρο. Ο "πραγματικός" χώρος είναι αποτέλεσμα της αλληλεπίδρασης των διαφορετικών επιπέδων του χώρου. Δεν είναι μονοδιάστατος, αλλά πολυεπίπεδος και σύνθετος, φορτισμένος με ιστορικές μνήμες και κοινωνικές σημασίες. Ο "πραγματικός" χώρος είναι δυναμικός και συνεχώς μετασχηματίζεται. Δεν είναι στατικός, αλλά συνεχώς αναδιαμορφώνεται από τις κοινωνικές πρακτικές και τις σχέσεις εξουσίας. Κατ' επέκτασιν ο χώρος μπορεί να αποτελέσει πεδίο αντίστασης και αλλαγής (Λεφέβρ 2007). Η σύγκρουση μεταξύ "αφηρημένου" και "πραγματικού" χώρου είναι κεντρική στη θεωρία του Λεφέβρ και αντικατοπτρίζει την σύγκρουση μεταξύ των δυνάμεων της καπιταλιστικής εκμετάλλευσης και των δυνάμεων της κοινωνικής και πολιτιστικής δημιουργικότητας. Συναφώς, το δικαίωμα στην πόλη είναι η απάντηση στις νεοφιλελεύθερες πρακτικές διαμόρφωσης του χώρου, που θέτουν το κέρδος σε προτεραιότητα έναντι των δικαιωμάτων των πολιτών (Λεφέβρ 2007). Το «δικαίωμα στην πόλη» είναι το δικαίωμα ελεύθερης χρήσης και οικειοποίησης του χώρου, το δικαίωμα πρόσβασης σε αστικούς πόρους, συμμετοχής στις διαδικασίες σχεδιασμού του χώρου, διαβίωσης σε ένα αστικό περιβάλλον χωρίς ανισότητες. Στο πλαίσιο της συζήτησης για τη στέγη, αναδεικνύεται ως δικαίωμα πρόσβασης σε προσιτή κατοικία, διαβίωσης σε υγιές, ασφαλές, ευχάριστο περιβάλλον, σε ασφάλεια ενοίκησης, σε προστασία έναντι πρακτικών εξευγενισμού και εμπορευματοποίησης της κατοικίας.

Μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, «...η ανάπτυξη του Κεϋνσιανού κράτους ευημερίας έθεσε στο επίκεντρο συγκεκριμένες αξίες και προσανατολισμούς, όπως τη σύνδεση της ιδιότητας του πολίτη με την κοινωνική τάξη, τη διαδικασία από-εμπορευματοποίησης της κοινωνικής πολιτικής, την ανάληψη της συλλογικής ευθύνης για την αντιμετώπιση των κοινωνικών προβλημάτων μέσα από την κρατική παρέμβαση, την ανάδειξη του αξιακού προτάγματος της κοινωνικής συνοχής. Σ' αυτό το περιβάλλον η στεγαστική πολιτική κλήθηκε να ενσαρκώσει το όραμα της αξιοπρεπούς διαβίωσης μέσω της διασφάλισης της καθολικότητας της πρόσβασης σε οικονομικά προσιτή κατοικία. Η αναγκαιότητα ανοικοδόμησης της κατεστραμμένης από τους πολέμους Ευρώπης και τα αυξημένα στεγαστικά αιτήματα λόγω έντασης των διαδικασιών εκβιομηχάνισης και εξαστισμού, όπως και η αναγκαιότητα διασφάλισης της κοινωνικής αναπαραγωγής του βιομηχανικού εργατικού δυναμικού, ήταν ορισμένα από τα πολλά αίτια που οδήγησαν στην ανάπτυξη πολιτικών κοινωνικής κατοικίας» (Κουραχάνης 2023, 16). Ζητήματα όπως η τυποποίηση και η λειτουργικότητα της κατοικίας, η διαμόρφωση προτύπων άνεσης και υγιεινής, ο τεχνολογικός εκσυγχρονισμός, η σχέση κόστους/χρόνου παραγωγής, η χωρική οργάνωση των νέων οικισμών και η σύνδεση τους με τις υφιστάμενες αστικές δομές αποτέλεσαν αντικείμενο εκτενούς έρευνας και συζήτησης, προκειμένου να αντιμετωπισθεί η αυξημένη ζήτηση στέγης. Οι μηχανισμοί που δημιουργήθηκαν για την αντιμετώπιση των αυξημένων αυτών αναγκών διαφοροποιήθηκαν από χώρα σε χώρα, ωστόσο η πρόσβαση σε προσιτή στέγη για όλους, ως τμήμα του «κοινωνικού συμβολαίου» του κράτους με τους



πολίτες, αποτέλεσε τον πυρήνα των κοινωνικών πολιτικών (Scanlon et al. 2015), οδηγώντας τα κράτη σε σημαντικές επενδύσεις σε προγράμματα κοινωνικής κατοικίας.

Οι επιδράσεις των νέων στεγαστικών συνθηκών σε τομείς όπως η κοινωνική συνοχή, η ένταξη των περιθωριοποιημένων ομάδων, οι δυνατότητες πρόσβασης σε αστικούς πόρους κ.λπ., αποτέλεσαν αντικείμενο κοινωνιολογικών ερευνών που εντάσσουν στη συζήτηση το ρόλο του κράτους, τη συμπεριφορά των στεγαστικών αγορών υπό το καθεστώς του καπιταλισμού, τη διασύνδεση των αγορών εργασίας με τις αγορές κατοικίας, τις στεγαστικές ανισότητες κ.λπ.

Το αυξανόμενο ενδιαφέρον ερευνητών για τη σημασία του ρόλου της εξουσίας και του κράτους στην αναπαραγωγή των κοινωνικών ανισοτήτων στηρίζεται στην κοινωνιολογική προσέγγιση του Μαξ Βέμπερ. Ο Βέμπερ αναγνωρίζει ότι η κοινωνική πραγματικότητα είναι πολυδιάστατη και οι επιδράσεις των ποικίλων παραγόντων είναι αμοιβαίες και πολύπλοκες, με αποτέλεσμα να μην είναι εύκολη η διακρίβωση και διατύπωση σαφών αιτιακών σχέσεων μεταξύ των φαινομένων (OpenEd CUNY). Επεκτείνοντας τη θεωρία του Μαρξ, υποστηρίζει ότι η σύγκρουση στην κοινωνία δεν οφείλεται μόνο στον ανταγωνισμό για πόρους, αλλά αναδεικνύεται μέσα από την αλληλεπίδραση της εξουσίας και των κοινωνικών ομάδων (Weber 2010).

Στηριζόμενοι στη θεωρητική προσέγγιση του Βέμπερ και επεκτείνοντας την στο ζήτημα της κατοικίας, οι Ρεξ και Μουρ (Rex and Moore 1967) εισήγαγαν την έννοια των «στεγαστικών τάξεων» (*housing classes*), διερευνώντας το ρόλο του εισοδήματος και της εθνοτικής καταγωγής στη στέγαση και τις απορρέουσες στεγαστικές ανισότητες στα κέντρα των πόλεων. Με βάση την έρευνα τους σε κοινότητες μεταναστών, υποστήριξαν ότι η δυνατότητα πρόσβασης σε κατάλληλη στέγη, εν μέρει συναρτάται με το εισόδημα και τη θέση στην αγορά εργασίας, ωστόσο αποδέχονται ότι είναι δυνατόν άνθρωποι με το ίδιο εργασιακό καθεστώς να έχουν διαφορετικούς βαθμούς πρόσβασης στη στέγη. Όπως σημειώνει ο επιμελητής του βιβλίου των Savage και Warde (2005) I. Ψημένος, «η σημασία της μελέτης των Ρεξ και Μουρ, εκτός των άλλων ζητημάτων ανισότητας, βρίσκεται στο ότι οι διαδικασίες στρωμάτωσης και αποκλεισμού παράγονται και αναπαράγονται και από την πολιτική διαχείριση της πόλης από την κεντρική εξουσία μέσα από την φυλετικοποίηση της αγοράς στέγασης στην περιοχή *Sparkbrooks* του *Birmingham*» (Savage και Warde 2005, 134). Η ιδέα τους για τις στεγαστικές τάξεις (*housing classes*) υποστηρίζει ότι «στην πόλη θα υπάρχουν τόσες πιθανές στεγαστικές τάξεις όσα είναι τα είδη πρόσβασης στη στέγη» (Savage και Warde 2005, 135).

Η προφανής σύνδεση της θέσης στην αγορά εργασίας και του εισοδήματος με την απόκτηση στέγης και τον χώρο κατοίκησης αποδεικνύεται πιο πολύπλοκη και ανεπαρκής για πολλούς άλλους λόγους που υπεισέρχονται στην επιλογή της στέγης, όπως το χρηματικό όφελος από τυχόν μελλοντική πώληση, η σύνθεση του νοικοκυριού που επηρεάζει το εισόδημα, τυχόν κληρονομικά δικαιώματα κ.λπ.

Η ανάπτυξη της βεμπεριανής προσέγγισης που επιχειρεί να ερμηνεύσει τα αποτελέσματα του ανταγωνισμού ανάμεσα στις αντιπαρατιθέμενες κοινωνικές ομάδες, με αναφορά στις δομές παροχής κτηριακού αποθέματος, ανιχνεύεται στις επεξεργασίες του Ray Pahl (Knox και Pinch 2009). Ο Pahl υποστηρίζει ότι «η έρευνα και η ανάλυση του αστικού χώρου θα πρέπει να εστιάζει στην αλληλεπίδραση των χωρικών και κοινωνικών περιορισμών

που καθορίζουν τις ευκαιρίες πρόσβασης στη στέγη και σε άλλους αστικούς πόρους. Επιπλέον ισχυρίζεται ότι το κλειδί για την κατανόηση των κοινωνικών περιορισμών εντοπίζεται στις δραστηριότητες, στα μέτρα πολιτικής και στις ιδεολογίες εκείνων οι οποίοι διαχειρίζονται και ελέγχουν τα αστικά συστήματα» (Pahl 1969, όπως αναφέρεται στο Knox και Pinch 2009, 246). Η προσέγγιση του Pahl θέτει τα ζητήματα εξουσίας, των συγκρούσεων και του ρόλου των στεγαστικών αγορών και των κρατικών θεσμών στο επίκεντρο της αστικής κοινωνιολογίας (Georgίου 2023).

Σε γενικές γραμμές οι πιο πάνω θέσεις συνιστούν το βασικό, θεωρητικό υπόβαθρο της *διαχειρισιολογικής προσέγγισης*, σύμφωνα με την οποία η πρόσβαση σε σπάνιους πόρους ελέγχεται και κατευθύνεται από τους διαχειριστές του αστικού χώρου. Στο πλαίσιο της στέγασης οι διαχειριστές προέρχονται από ένα ευρύ φάσμα τομέων: χρηματοπιστωτικό (στελέχη τραπεζών και πιστωτικών οργανισμών), βιομηχανικό (κατασκευαστικές εταιρείες και εργολάβοι), εμπορικό (εκτιμητές ακινήτων, κτηματομεσίτες), γαιοκτητικό (ιδιοκτήτες γης και ακινήτων), κρατικοί φορείς και φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης, με κοινό στοιχείο την κομβική τους θέση στη σχέση μεταξύ των αιτούντων και των διαθέσιμων πόρων (Knox και Pinch 2009, 246). «Ο ρόλος των φορέων και των θεσμών στην προσφορά στέγης είναι τόσο ισχυρός, ώστε όχι μόνο διαμορφώνουν τις πραγματικές ευκαιρίες που είναι διαθέσιμες στον πληθυσμό, αλλά και την αντίληψη σχετικά με τις υπάρχουσες δυνατότητες» (Knox και Pinch 2009, 247).

### **Η Σχολή της Συμβολικής Αλληλεπίδρασης**

Η ανάλυση του ζητήματος της στέγης μέσα από το πρίσμα της θεωρίας της Σχολής της συμβολικής αλληλεπίδρασης, συμβάλλει στην κατανόηση των πολύπλοκων κοινωνικών εννοιών και των αλληλοεπιδράσεων που είναι ενσωματωμένες στο περιβάλλον (Hughes and Kroehler 2007). Η προσέγγιση υπογραμμίζει πώς η στέγαση δεν αφορά μόνο στις υλικές, φυσικές κατασκευές, αλλά και στα κοινωνικά και συμβολικά πλαίσια, εντός των οποίων αυτές οι κατασκευές δημιουργούνται και μεταβάλλονται.

Η θεώρηση της στέγασης μέσω της συμβολικής αλληλεπίδρασης επιτρέπει μια βαθύτερη ανάλυση των κοινωνικών δομών και των ανθρώπινων εμπειριών που συνδέονται με τους χώρους κατοικίας. Στο πλαίσιο της προσέγγισης εξετάζεται το πώς τα άτομα αντιλαμβάνονται και ερμηνεύουν τους χώρους διαμονής τους, καθώς και το πώς οι κοινωνικές σχέσεις και οι ταυτότητες διαμορφώνονται από και γύρω από αυτούς τους χώρους. Η κατοικία ως σύμβολο της ταυτότητας του ενοίκου, η αντίληψη της γειτονιάς και η αίσθηση του ανήκειν, η κοινωνική στάση έναντι των κρατικών στεγαστικών πολιτικών συνιστούν πεδία εφαρμογής των θέσεων της Σχολής.

Η κατοικία δημιουργεί και αναπαράγει κοινωνικά σύμβολα, αξίες και τρόπους ζωής, αλλά επίσης διαμορφώνεται από την ταυτότητα, την προσωπικότητα και τις δράσεις των ανθρώπων σε ατομικό και συλλογικό επίπεδο. Η έρευνα του Wacquant (Wacquant 2005; Wacquant 2007) σε σχέση με τις επιπτώσεις της φτώχειας και της περιθωριοποίησης αστικών περιοχών, είναι διαφωτιστική για τον τρόπο με τον οποίο το «στίγμα» των περιοχών αυτών μπορεί να διαμορφώσει τις συμπεριφορές των κατοίκων και τις αλληλεπιδράσεις τους με τον κοινωνικό τους περίγυρο και να καθορίσει εν τέλει την αυτοαντίληψη τους.

## Η Σχολή του Δομικού Λειτουργισμού

Ο δομικός λειτουργισμός προσεγγίζει την κοινωνία ως ένα σύνθετο σύστημα, του οποίου τα μέρη συνεργάζονται για να προωθήσουν τη σταθερότητα και την τάξη. Η προσέγγιση, εστιάζει στο πώς διάφοροι θεσμοί και δομές μέσα στην κοινωνία συμβάλλουν στη λειτουργία και τη συνέχεια της (Λάλλας 2019α). Όταν ο δομικός λειτουργισμός εφαρμόζεται στο ζήτημα της στέγης, εξετάζεται το πώς αυτή λειτουργεί στο ευρύτερο κοινωνικό σύστημα και συμβάλλει στην κοινωνική σταθερότητα και τάξη.

Η στέγη είναι ουσιώδης για τη σταθερότητα της κοινωνίας, καθώς λειτουργεί ως βασικό πλαίσιο μέσα στο οποίο διαδραματίζονται οι οικογενειακές σχέσεις και αναπαράγονται οι κοινωνικοί ρόλοι και αξίες. Η κατοικία προσφέρει έναν ασφαλή χώρο για την οικογενειακή ζωή, προάγοντας τη συνοχή και σταθερότητα της οικογένειας, και κατ' επέκταση, της κοινωνίας.

## Συνοψίζοντας

Η κοινωνιολογική προσέγγιση της κατοικίας εξετάζει την κατοικία όχι μόνο ως οικονομικό αγαθό, αλλά και ως κοινωνικό κατασκεύασμα που επηρεάζει και επηρεάζεται από τις κοινωνικές σχέσεις και τις σχέσεις εξουσίας. Αναλύεται μέσω διαφορετικών θεωρητικών πλαισίων, καθένα από τα οποία προσφέρει διαφορετικές οπτικές για τη στέγαση και τις ανισότητες που τη συνοδεύουν. Οι Μαρξιστικές και νεομαρξιστικές προσεγγίσεις εστιάζουν στην εκμετάλλευση και τις ανισότητες, προτείνοντας τη ριζική αλλαγή του συστήματος ως λύση στο στεγαστικό πρόβλημα. Αντίθετα, οι προσεγγίσεις του Βέμπερ και των μεταγενέστερων ερευνητών, αναδεικνύουν τη σύνθετη σχέση μεταξύ κοινωνικών τάξεων, εισοδήματος, και πρόσβασης στη στέγη, ενώ αναγνωρίζουν τον καθοριστικό ρόλο των κρατικών και κοινωνικών δομών στη διαμόρφωση των στεγαστικών συνθηκών. Συνολικά, η κατοικία αναδεικνύεται ως κρίσιμος παράγοντας που αντικατοπτρίζει και αναπαράγει τις κοινωνικές ανισότητες, ενώ οι λύσεις στο ζήτημα απαιτούν την κατανόηση και μετασχηματισμό των ευρύτερων κοινωνικών και πολιτικών συστημάτων.

### A.3 Η κατοικία ως δικαίωμα

Η πρόσβαση στη στέγη ως αναπόσπαστο τμήμα του δικαιώματος για ένα επαρκές επίπεδο διαβίωσης, αναγνωρίζεται διεθνώς από το 1948 με το άρθρο 25 της Διεθνούς Διακήρυξης των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων των Ηνωμένων Εθνών (United Nations 1948).

Είκοσι χρόνια αργότερα, το 1966, με το άρθρο 11.1 του Διεθνούς Συμφώνου για τα Οικονομικά, Κοινωνικά και Πολιτιστικά Δικαιώματα (United Nations 1966), τα συμβαλλόμενα κράτη αναγνωρίζουν το δικαίωμα κάθε προσώπου για ένα επίπεδο διαβίωσης ανεκτό για τον ίδιο και την οικογένειά του, συγχρόνως δε και το δικαίωμα της συνεχούς βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης του.

Το δικαίωμα στη στέγη για όλους τους ανθρώπους, ανεξαρτήτως φυλής, χρώματος και εθνικής καταβολής επαναλαμβάνεται στην Διεθνή Σύμβαση για την Εξάλειψη Όλων των Μορφών Διακρίσεων, του 1965, με το άρθρο 5.e.iii. Στο πλαίσιο αυτό ακολουθούν στη συνέχεια Συμβάσεις για την προστασία του δικαιώματος στη στέγη ευάλωτων ομάδων όπως των γυναικών, των παιδιών, των αυτόχθονων πληθυσμών, των μεταναστών και των προσφύγων.

Έκτοτε, στις Διακηρύξεις των Ηνωμένων Εθνών, η πτυχή της στέγασης ενσωματώνεται στις αρχές που διέπουν τις προσεγγίσεις και τις πολιτικές για την προστασία των οικισμών και του περιβάλλοντος, αλλά και τον χωρικό σχεδιασμό: *«Ο σχεδιασμός πρέπει να εφαρμόζεται στους ανθρώπινους οικισμούς και την ανάπτυξη των πόλεων με στόχο την αποφυγή δυσμενών επιπτώσεων στο περιβάλλον και την επίτευξη των μέγιστων δυνατών κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών οφελών για όλους»* (United Nations 1972, 5). *«Μια πολιτική για τους οικισμούς πρέπει να επιδιώκει την αρμονική ενσωμάτωση ή τον συντονισμό μιας ευρείας ποικιλίας συνιστωσών, συμπεριλαμβανομένων, για παράδειγμα, της αύξησης και της κατανομής του πληθυσμού, της απασχόλησης, της στέγασης, της χρήσης γης, των υποδομών και των υπηρεσιών»* (United Nations 1976, 6). Καθώς το πρόβλημα της στέγης οξύνεται διεθνώς, τα κράτη μέλη διακηρύσσουν ολοένα και πιο συχνά την δέσμευσή τους στην διασφάλιση του δικαιώματος των πολιτών τους σε προσιτή στέγη, υποστηρίζοντας *«τους οικουμενικούς στόχους της εξασφάλισης επαρκούς στέγης για όλους και να καταστήσουν τους ανθρώπινους οικισμούς ασφαλέστερους, υγιέστερους και πιο βιώσιμους, δίκαιους, αειφόρους και παραγωγικούς»* (United Nations 1996, 7). Τα Κράτη Μέλη *«επαναβεβαιώνουν την δέσμευσή τους για την πλήρη και προοδευτική υλοποίηση του δικαιώματος στην επαρκή στέγαση, όπως προβλέπεται από τα διεθνή θεσμικά εργαλεία. Για το σκοπό αυτό, θα επιδιώκουν την ενεργό συμμετοχή των δημόσιων, ιδιωτικών και μη κυβερνητικών εταίρων τους σε όλα τα επίπεδα για να διασφαλίσουν τη νομική ασφάλεια της ιδιοκτησίας, την προστασία από τις διακρίσεις και την ισότιμη πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή, επαρκή στέγαση για όλα τα άτομα και τις οικογένειές τους..... Θα εργαστούν για την επέκταση της προσφοράς προσιτής στέγης, επιτρέποντας στις αγορές να λειτουργούν αποτελεσματικά και με κοινωνικά και περιβαλλοντικά υπεύθυνο τρόπο, ενισχύοντας την πρόσβαση σε γη και πίστωση και βοηθώντας όσους δεν μπορούν να συμμετάσχουν στις αγορές στέγης»* (United Nations 1996, 7-8).

Η Επιτροπή των Ηνωμένων Εθνών για τα Οικονομικά, Κοινωνικά και Πολιτιστικά Δικαιώματα δημοσίευσε το 1991 διευκρινήσεις, σε σχέση με το δικαίωμα σε επαρκή στέγη

ως το δικαίωμα να ζει κανείς σε συνθήκες ασφάλειας, ειρήνης και αξιοπρέπειας. Στο άρθρο 1 της σχετικής Διακήρυξης (United Nations 1991a) αναφέρεται ότι «*Τα Συμβαλλόμενα Κράτη αναγνωρίζουν το δικαίωμα του καθενός σε επαρκές βιοτικό επίπεδο για τον ίδιο και την οικογένειά του, συμπεριλαμβανομένης της επαρκούς τροφής, ένδυσης και στέγασης, συγχρόνως δε και το δικαίωμα για συνεχή βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης του. Τα Συμβαλλόμενα Κράτη θα λάβουν τα κατάλληλα μέτρα για να διασφαλίσουν την πραγμάτωση του δικαιώματος αυτού, αναγνωρίζοντας προς τούτο την ουσιαστική σημασία της διεθνούς συνεργασίας που βασίζεται στην ελεύθερη συναίνεση*».

Διευκρινίζοντας περαιτέρω την έννοια της επάρκειας η Επιτροπή επισημαίνει: «*Επαρκής στέγη σημαίνει ... επαρκής ιδιωτικότητα, επαρκής χώρος, επαρκής ασφάλεια, επαρκής φωτισμός και εξαερισμός, επαρκής βασική υποδομή και επαρκής τοποθεσία σε σχέση με την εργασία και τις βασικές εγκαταστάσεις - και όλα αυτά με εύλογο κόστος.*» (United Nations 1991b, Article 7).

Η Επιτροπή παρόλο ότι αναγνωρίζει ότι η επάρκεια καθορίζεται εν μέρει από κοινωνικούς, οικονομικούς, πολιτισμικούς, κλιματικούς, οικολογικούς και άλλους παράγοντες, επισημαίνει ωστόσο ότι είναι δυνατό να εντοπιστούν ορισμένες διαστάσεις του δικαιώματος που πρέπει να λαμβάνονται υπόψη για το σκοπό αυτό σε οποιοδήποτε πλαίσιο (United Nations 1991b; United Nations 2009). Αυτές αφορούν στην:

(α) **Νομική προστασία της ενοίκησης (security of tenure)**. Ανεξάρτητα από το είδος της ενοίκησης, όλα τα άτομα πρέπει να διαθέτουν κάποιου βαθμού ασφάλεια ενοίκησης, που να διασφαλίζει την νομική τους προστασία έναντι αναγκαστικής έξωσης, παρενόχλησης και άλλων απειλών.

(β) **Διαθεσιμότητα υπηρεσιών, αγαθών, εγκαταστάσεων και υποδομών (availability of services)**. Μια επαρκής στέγη περιέχει εγκαταστάσεις απαραίτητες για την υγεία, την ασφάλεια, την άνεση και τη σίτιση των ενοίκων, όπως η πρόσβαση σε φυσικούς πόρους, σε ασφαλές πόσιμο νερό, στην ενέργεια (για μαγείρεμα, θέρμανση και φωτισμό), σε εγκαταστάσεις υγιεινής, σε μέσα αποθήκευσης ειδών διατροφής, σε υπηρεσίες συλλογής απορριμμάτων, αποχετευτικά συστήματα και υπηρεσίες έκτακτης ανάγκης.

(γ) **Προσιτότητα (affordability)**. Το οικονομικό κόστος διαβίωσης σε επαρκή στέγη, είτε σε ατομικό επίπεδο είτε σε επίπεδο νοικοκυριού, θα πρέπει να είναι σε τέτοιο επίπεδο, ώστε η επίτευξη και η ικανοποίηση άλλων βασικών αναγκών να μην απειλείται ούτε να διακυβεύεται.

(δ) **Κατοικησιμότητα (habitability)**. Η επαρκής στέγαση πρέπει να είναι κατοικήσιμη, παρέχοντας στους ενοίκους επαρκή χώρο και προστατεύοντάς τους από φυσικούς παράγοντες, (κρύο, υγρασία, ζέστη, βροχή, άνεμο), δομικούς κινδύνους, ασθένειες ή άλλες απειλές για την υγεία.

(ε) **Προσβασιμότητα (accessibility)**. Η επαρκής στέγαση πρέπει να είναι προσβάσιμη σε όλους. Στα μειονεκτούντα ή περιθωριοποιημένα άτομα η πρόσβαση σε επαρκείς στεγαστικούς πόρους πρέπει να παρέχεται κατά προτεραιότητα

(στ) **Τοποθεσία (location)**. Η επαρκής στέγαση πρέπει να βρίσκεται σε θέση που να επιτρέπει την πρόσβαση σε ευκαιρίες απασχόλησης, υπηρεσίες υγειονομικής περίθαλψης, σχολεία, κέντρα φροντίδας παιδιών και άλλες κοινωνικές εγκαταστάσεις. Πρέπει επίσης να βρίσκεται σε ασφαλές και καθαρό περιβάλλον.

(ζ) **Πολιτισμική επάρκεια (cultural adequacy).** Η επαρκής στέγαση λαμβάνει υπόψη και σέβεται την έκφραση της πολιτισμικής ταυτότητας των ενοίκων, όπως αυτή αποτυπώνεται στον τρόπο κατασκευής, στα δομικά υλικά και στις πολιτικές που τα υποστηρίζουν. Η πολιτισμική διάσταση της στέγης δεν θα πρέπει να θυσιάζεται στη διαδικασία λειτουργικού εκσυγχρονισμού της κατοικίας.

Αναφέρθηκε ήδη ότι το δικαίωμα σε επαρκή στέγαση δεν μπορεί να εξεταστεί μεμονωμένα από τα άλλα ανθρώπινα δικαιώματα που περιλαμβάνονται στα δύο Διεθνή Σύμφωνα και άλλες Διεθνείς Συμβάσεις. Όπως επισημαίνει ο Ειδικός Απεσταλμένος των Ηνωμένων Εθνών για το Δικαίωμα στην Επαρκή Στέγη Miloon Kothari (United Nations 2001-2008), σε σειρά αναφορών του «... το δικαίωμα σε επαρκή στέγη είναι άμεσα συνυφασμένο με το δικαίωμα στη ζωή, το δικαίωμα στην προστασία της ιδιωτικής και της οικογενειακής ζωής, το δικαίωμα στην ιδιοκτησία και στη γη, το δικαίωμα στην τροφή και στο νερό, το δικαίωμα στην υγεία, το δικαίωμα στην ανθρώπινη, μη εξευτελιστική αντιμετώπιση, η υλοποίηση του οποίου είναι συνδεδεμένη με τις θεμελιώδεις αρχές της μη διάκρισης και της ισότητας των φύλων».

Ομοίως, σχετίζεται με την πλήρη απόλαυση άλλων δικαιωμάτων- όπως το δικαίωμα στην ελευθερία της έκφρασης, το δικαίωμα στην ελευθερία του συνεταιρίζεσθε (π.χ. συνεταιρισμοί ενοικιαστών), το δικαίωμα στην ελευθερία διαμονής και το δικαίωμα συμμετοχής του κοινού στη λήψη αποφάσεων.

Η επαρκής στέγαση εξελίχθηκε σε βασικό συστατικό των πολιτικών βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Τα Κράτη Μέλη των Ηνωμένων Εθνών, που έχουν υπογράψει τη Νέα Αστική Ατζέντα, σε ότι αφορά τη στέγαση, έχουν δεσμευθεί, σύμφωνα με το Άρθρο 31, «να προωθήσουν πολιτικές στέγασης σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο που:

- i. να υποστηρίζουν την σταδιακή πραγμάτωση του δικαιώματος σε επαρκή στέγαση για όλους, ως συστατικό του δικαιώματος σε επαρκές επίπεδο διαβίωσης
- ii. να αντιμετωπίζουν και αποτρέπουν όλες τις μορφές διακρίσεων και βίας και τον αυθαίρετο εξαναγκαστικό εκτοπισμό
- iii. να επικεντρώνονται στις ανάγκες των αστέγων, των ευάλωτων ατόμων, των ομάδων χαμηλού εισοδήματος και των ατόμων με αναπηρία,

επιτρέποντας παράλληλα την συμμετοχή και την εμπλοκή των κοινοτήτων και των ενδιαφερόμενων φορέων στο σχεδιασμό και την υλοποίηση των εν λόγω πολιτικών, σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία και πρότυπα»(United Nations – Habitat III 2016, 12).

Τα Κράτη Μέλη έχουν δεσμευθεί, επίσης, με το Άρθρο 32 «να προωθήσουν την ανάπτυξη ολοκληρωμένων στεγαστικών πολιτικών και προσεγγίσεων που να ενσωματώνουν την παροχή επαρκούς, οικονομικά προσιτής, προσβάσιμης, αποδοτικής σε πόρους, ασφαλούς, ανθεκτικής, καλά συνδεδεμένης και καλά χωροθετημένης στέγης σε εγγύτητα με διευκολύνσεις, χώρους εργασίας και αναψυχής, ενισχύοντας τη χωρική σχέση των περιοχών κατοικίας με τον υπόλοιπο αστικό ιστό και τις γύρω λειτουργικές περιοχές». (United Nations – Habitat III 2016, 12)

Το ζήτημα της πρόσβασης σε επαρκή στέγη ενσωματώνεται, επίσης, στους στόχους της Ατζέντας 2030 για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη, και ειδικότερα στον Στόχο- 11 Βιώσιμες Πόλεις και Κοινότητες. «Οι πόλεις αποτελούν κόμβους για την ανταλλαγή ιδεών, για το εμπόριο, τον

πολιτισμό, την επιστήμη, την παραγωγικότητα» (United Nations 2015). Ωστόσο, αντιμετωπίζουν προκλήσεις που υποβαθμίζουν το περιβάλλον τους και επηρεάζουν την ευημερία των κατοίκων τους. Η διασφάλιση μέχρι το 2030 της πρόσβασης όλων σε επαρκή, ασφαλή, στέγαση και βασικές υπηρεσίες και η αναβάθμιση των φτωχογειτονιών αποτελεί στρατηγική επιδίωξη του Στόχου 11, που συμβαδίζει επίσης με τις στρατηγικές επιδιώξεις τερματισμού της φτώχειας (Στόχος 1) και μείωσης των ανισοτήτων (Στόχος 10).

Σε περιφερειακό επίπεδο, και ειδικότερα σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, το δικαίωμα στη στέγαση αναγνωρίζεται ως θεμελιώδες και περιλαμβάνεται στον Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ο οποίος επισημαίνει στο Άρθρο 34.3, ότι «... η Ένωση, προκειμένου να καταπολεμηθεί ο κοινωνικός αποκλεισμός και η φτώχεια, αναγνωρίζει και σέβεται το δικαίωμα κοινωνικής αρωγής και στεγαστικής βοήθειας προς εξασφάλιση αξιοπρεπούς διαβίωσης σε όλους όσους δεν διαθέτουν επαρκείς πόρους, σύμφωνα με τους κανόνες που ορίζονται στο δίκαιο της Ένωσης και τις εθνικές νομοθεσίες και πρακτικές» (Ευρωπαϊκή Ένωση 2000, 16).

Παράλληλα, με το Άρθρο 31 του Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Χάρτη (Council of Europe 1961, 1996rev) τα Κράτη Μέλη δεσμεύονται να λάβουν μέτρα που να στοχεύουν:

- i. Στην προώθηση της πρόσβασης σε στέγη ικανοποιητικού επιπέδου
- ii. Στην πρόληψη και στη μείωση της αστεγίας με απώτερο στόχο τη σταδιακή εξάλειψη της
- iii. Στο να καταστεί η τιμή της στέγης προσιτή σε όσους δεν διαθέτουν επαρκείς πόρους

Με βάση τα πιο πάνω είναι σαφές ότι η αντιμετώπιση του ζητήματος της στέγης ως θεμελιώδους δικαιώματος και κατ' επέκτασιν ο σχεδιασμός και η υλοποίηση των σχετικών πολιτικών, επαφίεται στα Κράτη Μέλη. Ο τομέας της στέγασης δεν αποτελεί αρμοδιότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ωστόσο οι στεγαστικές πολιτικές των κρατών μελών, υποστηρίζονται από τα ευρωπαϊκά διαρθρωτικά και επενδυτικά ταμεία όταν ενσωματώνονται σε ευρύτερες αναπτυξιακές πολιτικές, (π.χ. ανακαίνιση παλαιού κτηριακού αποθέματος), πολιτικές βελτίωσης του περιβάλλοντος (π.χ. προώθηση της ενεργειακής απόδοσης στα κτήρια) και κοινωνικής συνοχής (προγράμματα στήριξης των ευάλωτων κοινωνικών ομάδων). Εν κατακλείδι, ενώ η στέγαση δεν είναι άμεση αρμοδιότητα της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η υποστήριξη που παρέχεται από τα ευρωπαϊκά ταμεία μπορεί να συμβάλλει σημαντικά στην επίτευξη των στόχων των εθνικών στεγαστικών πολιτικών.

Σε τοπικό επίπεδο, στον κυπριακό χώρο, το δικαίωμα της στέγασης προστατεύεται θεσμικά με το Άρθρο 9 του Συντάγματος της Κυπριακής Δημοκρατίας:

*«Έκαστος έχει το δικαίωμα αξιοπρεπούς διαβίωσης και κοινωνικής ασφαλείας. Ο νόμος θα προβλέψει περί προστασίας των εργατών, αρωγής προς τους πτωχούς και συστήματος κοινωνικών ασφαλίσεων».*

Το Σύνταγμα προστατεύει επίσης το δικαίωμα του απαραβίαστου της κατοικίας, το δικαίωμα της ελευθερίας διαμονής και το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, δικαιώματα άμεσα συνυφασμένα με το δικαίωμα της στέγασης.

Παράλληλα, ως Κράτος Μέλος των Ηνωμένων Εθνών και της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η Κυπριακή Δημοκρατία έχει υπογράψει και ενσωματώσει στην εθνική της νομοθεσία όλες τις διεθνείς και ευρωπαϊκές συμβάσεις που αφορούν στα ανθρώπινα δικαιώματα και τη βιώσιμη ανάπτυξη.

Παρότι το δικαίωμα της στέγασης αναγνωρίζεται από το 1948 ως θεμελιώδες, οι συχνές αναφορές στο ζήτημα της στέγης κατά τις τελευταίες δεκαετίες αναδεικνύουν το μέγεθος του προβλήματος και αποκαλύπτουν τον προβληματισμό που αναπτύσσεται διεθνώς γύρω από τις συνθήκες στέγασης. Στην συζήτηση εισάγονται νέες έννοιες, μεταξύ αυτών και η έννοια της «οικιο-κτονίας» (domicide), που αναφέρεται στη συστηματική και σκόπιμη καταστροφή κατοικιών σε εμπόλεμες ζώνες, όπως στη Συρία, στη Γάζα και στην Ουκρανία. Η καταστροφή δεν αναφέρεται μόνο στην υλική διάσταση της κατοικίας, αλλά και στην συμβολική: στο αίσθημα της ασφάλειας, της περηφάνειας, της ταυτότητας και των αναμνήσεων (Porteus and Smith 2001). Όπως επισημαίνει ο Ειδικός Απεσταλμένος του ΟΗΕ για το Δικαίωμα στην Επαρκή Στέγη Balakrishnan Rajagopal:

*«Destroyed is not only a home. Destroyed are the savings of entire families. Destroyed are memories and the comfort of belonging. Along with this comes a social and psychological trauma that is difficult to describe or imagine»*, προτρέποντας την διεθνή κοινότητα να το αναγνωρίσει ως παραβίαση του διεθνούς δικαίου, *«ως διεθνές έγκλημα από μόνο του»* (Rajagopal 2022).

Παρά τις διακηρυγμένες θέσεις της διεθνούς κοινότητας, στη σύγχρονη πραγματικότητα διαμορφώνονται συνθήκες που ενισχύουν τη στεγαστική επισφάλεια. *«Η αυξανόμενη τάση χρηματιστικοποίησης και εμπορευματοποίησης της κατοικίας, η συρρίκνωση του κοινωνικού κράτους και ο πολλαπλασιασμός των κοινωνικών προβλημάτων ως αποτέλεσμα των υιοθετούμενων πολιτικών λιτότητας, ευνοούν την γενίκευση των φαινομένων αστεγίας και στεγαστικού αποκλεισμού»* (Τσούμας 2023, 5).



## A.4 Η κατοικία ως εμπόρευμα και χρηματοπιστωτικό προϊόν

*«Η εμπορευματοποίηση των κοινωνικών αγαθών είναι ένα φαινόμενο εγγενές στα οικονομικά συστήματα που βασίζονται στην ατομική ιδιοκτησία» (Σαρηγιάννης 1978, όπως αναφέρεται στο Τριχιάς 2017, 4). Ο αστικός χώρος συνιστά αναπόσπαστο τμήμα της παραγωγικής διαδικασίας, καθώς όλες οι κοινωνικοοικονομικές δραστηριότητες αντανακλώνται στο χώρο και ο χώρος επηρεάζει τις δραστηριότητες αυτές σε μια διαλεκτική σχέση αλληλεξάρτησης (Harvey 2001). «Κατ' επέκταση, η παραγωγή της κατοικίας αλλά και η πρόσβαση σ' αυτήν αλληλοεπηρεάζονται και αλληλοκαθορίζονται από το γενικότερο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό πλαίσιο» (Τριχιάς 2017, 4).*

Στην εποχή μας η κατοικία, από θεμελιώδες ανθρώπινο δικαίωμα και κοινωνικό αγαθό, μετατρέπεται σε εργαλείο οικονομικής συσσώρευσης, εμπορευματοποιείται και μετασχηματίζεται σε χρηματοπιστωτικό προϊόν, προσελκύνοντας το ενδιαφέρον εγχώριων και διεθνών επενδυτών. Η κατοικία ως εμπόρευμα παρουσιάζει ιδιαιτερότητες. Όπως επισημαίνει ο Harvey (1972, 16) *«αποτελεί πάγιο αγαθό στον γεωγραφικό χώρο, δεν αλλάζει χέρια συχνά, είναι ένα αγαθό το οποίο μας είναι απαραίτητο και αποτελεί μια μορφή αποθηκευμένου πλούτου που υπόκειται σε κερδοσκοπικές δραστηριότητες στην αγορά»*. Ο καπιταλισμός παράγει εγγενώς κρίσεις και αναζητεί χωρικές λύσεις (spatial fix)-τρόπους για να αναδιανέμει και να επενδύσει γεωγραφικά το πλεονάζον κεφάλαιο (Harvey 2001). Συνακόλουθα, η αγορά ακινήτων εξελίσσεται σε σημαντικό πεδίο επενδύσεων για τις επιχειρήσεις και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και αναδεικνύεται σ' έναν θεμελιώδους σημασίας τομέα χρηματοοικονομικής κερδοσκοπίας.

Η χρηματιστικοποίηση αναφέρεται στη διαδικασία με την οποία ένα προϊόν τυγχάνει διαχείρισης ως κεφάλαιο. Σε πιο αναλυτικούς όρους, περιγράφεται ως *η «αυξανόμενη κυριαρχία των χρηματοπιστωτικών παραγόντων, των αγορών, των πρακτικών, των δεικτών και των αφηγημάτων, σε διάφορες κλίμακες, που συμβάλουν στον δομικό μετασχηματισμό των οικονομιών, των εταιρειών (περιλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών οργανισμών), των κρατών και των νοικοκυριών» (Aalbers 2016, 2)*. Όταν ο όρος εφαρμόζεται στον τομέα της κατοικίας (housing financialization), η χρηματιστικοποίηση αναφέρεται στις πολιτικές και στις πρακτικές που θεωρούν την κατοικία ως επενδυτικό προϊόν (Rolnik 2019; Aalbers 2017).

Η Rolnik αναφέρει ως αφετηρία της λειτουργίας των μηχανισμών χρηματιστικοποίησης της κατοικίας το μνημόνιο της Διεθνούς Τράπεζας προς τα κράτη μέλη το 1993, με το οποίο *«καλούνταν οι κυβερνήσεις όπως διαφοροποιήσουν τον ρόλο τους στον τομέα της στέγασης, από παροχείς (providers) στέγης σε διευκολυντές/καταλύτες (facilitators) των μηχανισμών παροχής στέγης της αγοράς, μέσω πολιτικών και μέτρων που να προωθούν την εύρυθμη λειτουργία τους» (Rolnik 2019, 20, 59; World Bank 1993, 1)*. Ωστόσο, οι ρίζες του φαινομένου θα πρέπει να αναζητηθούν στην δεκαετία του 1970, ως επακόλουθο της κρίσης και εγκατάλειψης των κεϋνσιανών πολιτικών και της επικράτησης του νεοφιλελευθερισμού (Rolnik 2019, 19).

Η αντίδραση της υφηλίου στην οικονομική κρίση που προκάλεσαν η πτώση της κερδοφορίας του φορντιστικού μοντέλου παραγωγής, η εντατικοποίηση του διεθνούς ανταγωνισμού, η έξαρση της αποβιομηχάνισης, η αύξηση της ανεργίας και η αναστολή του

συστήματος ισοτιμιών Μπρετόν Γούντς, πήρε την μορφή πολιτικών που στόχευσαν στην αποδόμηση των βασικών θεσμικών συστατικών που συντηρούσαν τα συστήματα των κρατών πρόνοιας (Rolnik 2019, 19).

Στον τομέα της στέγασης, η εφαρμογή των νεοφιλελεύθερων αυτών πολιτικών εκδηλώθηκε με μια αυξανόμενη τάση διάλυσης των πολιτικών κοινωνικής και δημόσιας στέγης, αποσταθεροποίησης της ασφάλειας ενοίκησης και μετατροπής της κατοικίας σε χρηματοπιστωτικό προϊόν (Rolnik 2019, 19). Οι πολιτικές αυτές βρήκαν πρόσφορο έδαφος σε κράτη με ισχυρά συστήματα πρόνοιας, όπως το Ηνωμένο Βασίλειο και η Ολλανδία, και εκφράστηκαν με την ιδιωτικοποίηση των κοινωνικών κατοικιών, την προώθηση του μοντέλου της ιδιοκατοίκησης και τις δραστικές περικοπές των δημόσιων δαπανών για κοινωνική στέγη. Παράλληλα, συνοδεύτηκαν από την ισχυροποίηση του συστήματος παροχής ενυπόθηκων δανείων, προκειμένου να ενθαρρυνθεί η εξασφάλιση κατοικίας από την ιδιωτική αγορά στέγης, και την ενίσχυση ταυτόχρονα της κρατικής στεγαστικής επιδοματικής πολιτικής.

Ο δανεισμός από τους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς αναδείχθηκε στην κυρίαρχη μορφή χρηματοδότησης της πρόσβασης στη στέγη, μηχανισμός που ενισχύθηκε με τον μετασχηματισμό των υφιστάμενων στεγαστικών χρηματοπιστωτικών συστημάτων των τραπεζών προς εξυπηρέτηση της μεγάλης ζήτησης. Η προώθηση της ιδιοκατοίκησης ως του νέου προτύπου ενοίκησης και η «κοινωνικοποίηση της πίστωσης» («δάνεια για όλους») πέτυχαν την συμμετοχή των μεσαίων και χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων στα χρηματοπιστωτικά δίκτυα, την ενίσχυση της αλληλεξάρτησης της στέγασης από την χρηματοδότηση και, εν τέλει, την άλωση του τομέα της στέγης από το διεθνές κεφάλαιο.

Το κεφαλαιακό πλεόνασμα των διεθνών εταιρειών και των αναδυόμενων οικονομιών, αναζητώντας νέα πεδία για κερδοφόρες επενδύσεις, βρήκε διέξοδο στην αγορά ακινήτων ως τομέα εξασφάλισης σταθερότητας και περαιτέρω κερδοφορίας. Η παραγωγή κατοικίας για επενδυτικούς σκοπούς και η διαχείριση ακινήτων εμπορευματοποίησαν και ενέταξαν την στέγη στις διαδικασίες συσσώρευσης κεφαλαίου.

Η χρηματοοικονομική κρίση που ενέκυψε στις ΗΠΑ το 2007 εξαιτίας του ενυπόθηκου δανεισμού ψηλού ρίσκου, αναπόφευκτα επεκτάθηκε σε όλη την υφήλιο και μετατράπηκε με την ίδια ταχύτητα σε κοινωνική και στεγαστική κρίση. Το υψηλό χρέος των νοικοκυριών που συσσωρεύτηκε κατά την περίοδο, επέτρεψε στους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς μέσω νέων νομοθετικών πλαισίων να διοχετεύσουν στην αγορά χρηματοπιστωτικά προϊόντα που διαφοροποιούνταν από τις μορφές προσοδισμού που παρέχει η συνήθης πρακτική της εμπορικής εκμετάλλευσης των ακινήτων. Τέτοια προϊόντα είναι τα πακέτα των μη εξυπηρετούμενων δανείων, από τα οποία οι χρηματοοικονομικοί οργανισμοί είναι υποχρεωμένοι να απαλλαγούν, ώστε εξυγιαίνοντας τα χαρτοφυλάκια τους να μπορούν να δανείζουν εκ νέου με μεγαλύτερη ασφάλεια. Το πρόβλημα των μη εξυπηρετούμενων δανείων επιλύεται είτε με τον πλειστηριασμό των υποθηκευμένων ακινήτων από τους ίδιους τους οργανισμούς, είτε με την πώληση των μη εξυπηρετούμενων δανείων σε χαμηλές τιμές σε εταιρείες διαχείρισης πιστώσεων που αναλαμβάνουν την αποπληρωμή του χρέους σε συνεργασία με τον δανειολήπτη. Το θεσμικό πλαίσιο παρέχει την δυνατότητα στις εταιρείες να διαχειριστούν κατά το δοκούν τα περιουσιακά τους στοιχεία, ώστε να τα καταστήσουν πιο ελκυστικά και πιο αποδοτικά. Ένα υποθηκευμένο ακίνητο μπορεί να τεμαχιστεί σε επιμέρους τίτλους ή να ενοποιηθεί με άλλους ή να αλλάξει

χρήση π.χ. από οικιστικό σε τουριστικό, ώστε να αποφέρει μεγαλύτερο κέρδος. «Η πρόσοδος από τη διαχείριση των μη εξυπηρετούμενων δανείων και των ενυπόθηκων ακινήτων, αποκομίζεται χωρίς παραγωγική δραστηριότητα. Όταν δε οι εταιρείες που διαχειρίζονται τα προϊόντα αυτά είναι εισηγμένες σε χρηματοπιστωτικές αγορές, τα δάνεια και τα ακίνητα μετατρέπονται σε μετοχές» (Πιπερόγλου 2021, 17).

Παράλληλα, η απορρύθμιση των κανονιστικών πλαισίων για τις χρηματοοικονομικές αγορές επέτρεψε την είσοδο στην αγορά κατοικίας ισχυρών επενδυτικών σχημάτων (hedge funds, private equity funds κ.λπ.) που, αφενός, επενδύουν σημαντικά ποσά στην αγορά ακινήτων, επιδιώκοντας ψηλές αποδόσεις και, αφετέρου, επηρεάζουν ή και κατευθύνουν τις χωρικές πολιτικές, ώστε να μεγιστοποιήσουν τα κέρδη τους μέσω προσδοκώμενων γαιοπροσόδων. Συνακόλουθα, ο ρόλος του κράτους στην διαδικασία της χρηματιστικοποίησης των ακινήτων και της στέγης ειδικότερα είναι κρίσιμης σημασίας, καθώς μέσω των πολιτικών του (φορολογικών, κοινωνικών, αναπτυξιακών) ρυθμίζει τις επενδύσεις.

Οι επιπτώσεις του φαινομένου της χρηματιστικοποίησης της κατοικίας είναι πολυδιάστατες και ορατές σε όλα τα κράτη της υφηλίου, μη εξαιρουμένου και του κυπριακού χώρου. Η μετατροπή της κατοικίας σε επενδυτικό προϊόν αυξάνει τη ζήτηση και κατ' επέκταση τις τιμές των ακινήτων, καθιστώντας την στέγη απρόσιτη για τα μεσαία και χαμηλά εισοδηματικά στρώματα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα συχνά συνοδεύονται από ανακαινίσεις και βελτιώσεις των οικοδομών, καθώς και από την ανάπλαση και αναβάθμιση των περιοχών τους, συνθήκες που αυξάνουν τις τιμές των ενοικίων και των ακινήτων, οδηγώντας στον εξευγενισμό των γειτονιών και τον εκτοπισμό των λιγότερων ευκατάστατων κατοίκων των περιοχών αυτών (Stein 2019). Η στεγαστική επισφάλεια, οι αυξήσεις των δαπανών των νοικοκυριών για στέγαση, οι εξώσεις και οι κατασχέσεις ακινήτων συναρτώνται με τις πρακτικές των εταιρειών για μεγιστοποίηση των οικονομικών αποδόσεων των επενδύσεων τους σε ακίνητα. Παράλληλα, καθώς το επενδυτικό ενδιαφέρον εστιάζει σε προνομιούχες περιοχές και ακίνητα, από τα οποία εξασφαλίζονται μεγαλύτερα κέρδη, η φυσική, οικονομική και κοινωνική δομή των πόλεων διαταράσσεται. Οι κοινωνικές και οικονομικές ανισότητες ενισχύονται και μεταφέρονται στον χώρο, η δημογραφία όπως και η ταυτότητα περιοχών της πόλης αλλάζει.

Οι συνέπειες της χρηματιστικοποίησης δεν φαίνονται να ανατρέπονται, καθώς ο μηχανισμός ενισχύεται από κρατικές πολιτικές που προσελκύουν το διεθνές επενδυτικό ενδιαφέρον («χρυσά διαβατήρια», βραχυχρόνιες μισθώσεις, headquartering κ.λπ.), χωρίς παράλληλα να υποστηρίζουν αποτελεσματικά την πρόσβαση σε προσιτή στέγη για όλους.

## A.5 Το κράτος πρόνοιας

Ο όρος «κράτος πρόνοιας» αναφέρεται «σε μια δεδομένη ιστορικά μορφή του αστικού, εθνικού κράτους, με κύριο χαρακτηριστικό της την διευρυμένη κοινωνική λειτουργία του, υπεύθυνου για την κοινωνική προστασία των πολιτών του και την επίτευξη της ευημερίας τους» (Στασινοπούλου 2006). Κατ' επέκταση, η κοινωνική πολιτική συνιστά βασική συνιστώσα της λειτουργίας του, αφού ορίζεται ως «το σύνολο των μορφών και μεθόδων κοινωνικής δράσης, με τη λήψη προληπτικών ή διορθωτικών μέτρων, με σκοπό την άμβλυνση των κοινωνικών ανισοτήτων και την προαγωγή της ευημερίας» (Τσαούσης 1984). Τα μέτρα αυτά, που παρεμβαίνουν στις δυνάμεις της αγοράς, σύμφωνα με τον Πάσχο κ.ά. (2016), μπορούν να κινηθούν προς τρεις κύριες κατευθύνσεις:

- i. την εγγύηση ενός ελάχιστου εισοδήματος διαβίωσης για άτομα και οικογένειες,
- ii. την αντιμετώπιση απρόβλεπτων γεγονότων και δύσκολων περιόδων όπως ασθένεια, γήρας, ανεργία,
- iii. την εξασφάλιση υψηλού επιπέδου κοινωνικών υπηρεσιών για όλους τους πολίτες, ανεξαρτήτως μορφωτικού ή οικονομικού επιπέδου

Η ιστορική εξέλιξη του κράτους πρόνοιας περιλαμβάνει διάφορα στάδια και ποικίλει σε κάθε χώρα, αλλά υπάρχουν μερικά κοινά σημεία που καθορίζουν την ανάπτυξή του. Αφετηρία του κράτους πρόνοιας υπήρξε η μετάβαση από την αγροτική οικονομία στη βιομηχανική εποχή. Πριν από τη βιομηχανική επανάσταση η πρόνοια ήταν κυρίως φιλανθρωπική και παρέχονταν από την εκκλησία, την κοινότητα και εύπορους ιδιώτες. Οι φτωχοί και άποροι λάμβαναν βοήθεια, κυρίως σε είδος, μέσω φιλανθρωπικών οργανισμών και ενοριακών ιδρυμάτων.

Οι ριζικές αλλαγές της οικονομίας και η ανάπτυξη της βιομηχανίας συντέλεσαν στην εμφάνιση του καπιταλιστικού τρόπου παραγωγής και ρύθμισης της οικονομίας και σηματοδότησαν την οριστική μετάβαση από τη φεουδαρχία στον καπιταλισμό (Ντούνης 2012). Η ταχεία αστικοποίηση και η μαζική μετανάστευση από την ύπαιθρο στις πόλεις οδήγησαν σε νέες κοινωνικές προκλήσεις, όπως η αύξηση της φτώχειας και των εργατικών ατυχημάτων. Κατά τη διάρκεια του 19ου αιώνα, διάφορες ευρωπαϊκές χώρες άρχισαν να θεσπίζουν τα πρώτα μέτρα κοινωνικής προστασίας, όπως ασφάλιση εργατικών ατυχημάτων και δημόσια νοσοκομεία. Στις αρχές του 20ου αιώνα τα συνδικάτα και τα εργατικά κινήματα πίεσαν για καλύτερες εργασιακές συνθήκες και κοινωνική ασφάλιση. Στη Γερμανία, υπό την καθοδήγηση του Όττο φον Μπίσμαρκ, υιοθετήθηκαν οι πρώτοι νόμοι κοινωνικής ασφάλισης, που περιλάμβαναν ασφάλιση υγείας, ασφάλιση εργατικών ατυχημάτων και σύνταξη γήρατος (Στασινοπούλου 2003). Η Μεγάλη Ύφεση της δεκαετίας του 1930 κατέδειξε τις αδυναμίες του υπάρχοντος συστήματος και οδήγησε στην ανάπτυξη νέων προγραμμάτων κοινωνικής ασφάλισης, όπως το New Deal στις ΗΠΑ.

Μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, η ανάγκη για κοινωνική ανασυγκρότηση οδήγησε στην περαιτέρω επέκταση του κράτους πρόνοιας. Υπό την ισχυρή επίδραση των αρχών του Κεϋνσιανισμού, «τα συστήματα εργασιακών σχέσεων και τα κράτη πρόνοιας διαμορφώθηκαν στον ευρωπαϊκό χώρο στο πλαίσιο των εθνικών κρατών και αντιμετώπισαν πολλές κοινές εξωτερικές προκλήσεις, έχοντας παράλληλα εγγενείς διαφορές που

οφείλονταν στις ξεχωριστές τους δομές, στις ιστορικές τους καταβολές και στις κοινωνικό οικονομικές τους εξελίξεις. Οι αντίρροπες αυτές δυνάμεις που συνέβαλαν στην διαμόρφωση των ευρωπαϊκών κρατών πρόνοιας, οδήγησαν σε πολιτικές με κοινά χαρακτηριστικά, αλλά και ιδιαιτερότητες που αντικατοπτρίζουν τις κοινωνικο-οικονομικές συνθήκες κάθε χώρας» (Σωτηρίου 2007, 10). Στο πλαίσιο της κατανόησης των διακριτών πρακτικών και επιδιώξεων των διαφορετικών συστημάτων κοινωνικής προστασίας, τα κράτη πρόνοιας ταξινομούνται σε μοντέλα. «Η ταξινόμηση διευκολύνει την ανάλυση της θεσμικής οργάνωσης του συστήματος κοινωνικής ασφάλειας κάθε χώρας, δεδομένου ότι την εντάσσει σε ένα ευρύτερο πλαίσιο κοινών αρχών διοικητικής και νομοθετικής ρύθμισης. Η φυσιογνωμία κάθε μοντέλου κράτους πρόνοιας αντιστοιχεί σ' ένα σύστημα θεσμικών ρυθμίσεων με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Τα κυριότερα κριτήρια που μπορούν να αξιοποιηθούν για τον προσδιορισμό της θεσμικής οργάνωσης κάθε τύπου κράτους πρόνοιας είναι (α) το εύρος κάλυψης του πληθυσμού, (β) το είδος των παροχών και (γ) ο τρόπος χρηματοδότησης της κοινωνικής ασφάλειας» (Κοντιάδης 2008, 19).

Μια τυπολογική ταξινόμηση δεν μπορεί να είναι πλήρως αντιπροσωπευτική, αφενός, λόγω της δυναμικής των σχέσεων κράτους-αγοράς-εργασίας-κοινωνίας και, αφετέρου, λόγω του ότι τα μοντέλα, ως ιδεότυποι, δεν αντικατοπτρίζουν πλήρως τις συνθήκες κάθε χώρας (Σωτηρίου 2007). «Μια θεμελιακή ταξινόμηση μοντέλων κοινωνικής προστασίας, με κριτήριο το εύρος της κρατικής παρέμβασης, υιοθετήθηκε από τον R. Titmuss, ο οποίος διέκρινε μεταξύ υπολειμματικού, θεσμικού-αναδιανεμητικού και μοντέλου επιδόσεων-βιομηχανικού. Στο υπολειμματικό μοντέλο ο ρόλος του κράτους περιορίζεται στη διασφάλιση ενός δικτύου ασφαλείας που ενεργοποιείται στις περιπτώσεις που οι μηχανισμοί της αγοράς και η οικογένεια αδυνατούν να καλύψουν ένα ελάχιστο επίπεδο αξιοπρεπών συνθηκών διαβίωσης. Στο θεσμικό-αναδιανεμητικό μοντέλο, η κοινωνική πολιτική αποσκοπεί στην καθολική κάλυψη των αναγκών, ανεξαρτήτως των μηχανισμών της ελεύθερης αγοράς. Τέλος, στο βιομηχανικό μοντέλο επιδόσεων οι κοινωνικές ανάγκες καλύπτονται με βάση την παραγωγικότητα και τις επιδόσεις στην εργασία» (Κοντιάδης 2008, 20).

Αναμφισβήτητα, μια από τις πιο σημαντικές μελέτες για τα μοντέλα των κρατών πρόνοιας, υπήρξε αυτή του G. Esping-Andersen, ο οποίος διέκρινε τρεις τύπους-«κόσμους» κρατών πρόνοιας: το φιλελεύθερο-αγγλοσαξωνικό (liberal), το συντηρητικό-κορπορατιστικό και το σοσιαλδημοκρατικό, που παρουσιάζουν αρκετές αντιστοιχίες με τα μοντέλα του Titmuss (Κοντιάδης 2008). Τα σύνθετα κριτήρια, τα οποία υιοθετεί ο Esping-Andersen (2006) για την ταξινόμηση του, περιλαμβάνουν:

(α) Τον βαθμό από-εμπορευματοποίησης των παροχών, δηλ. το βαθμό στον οποίο οι διαθέσιμες από το κράτος παροχές και τα οφέλη παρέχονται στη βάση της ιδιότητας του πολίτη ή συνδέονται με την αγορά εργασίας και εξαρτώνται από την καταβολή ασφαλιστικών εισφορών.

(β) Την διανεμητική επίδραση των υπηρεσιών και την απορρέουσα κοινωνική διαστρωμάτωση, δηλ. το βαθμό στον οποίο το τελικό αποτέλεσμα των συστημάτων φορολόγησης και κατανομής κοινωνικών παροχών συμβάλλει στη δημιουργία ανισοτήτων ή στην αναδιανομή του εισοδήματος προς μια πιο εξισορροπητική συνθήκη.

(γ) Τη συμμετοχή του Κράτους/αγοράς σε συνταξιοδοτικά συστήματα δηλ. το κατά πόσον και σε ποιο βαθμό οι συνταξιοδοτικές παροχές αποτελούν αρμοδιότητα του Κράτους, ή επαγγελματικών και ιδιωτικών συστημάτων ασφάλισης.

<b>Φιλελεύθερο μοντέλο (ΗΠΑ, Ην. Βασίλειο, Καναδάς)</b>	<b>Σοσιαλδημοκρατικό μοντέλο (Σκανδιναβικές χώρες)</b>	<b>Συντηρητικό – κορπορατιστικό (Αυστρία, Γερμανία, Γαλλία)</b>
Επιλεκτική στόχευση κοινωνικών παροχών Κρατικές παροχές απευθύνονται στους αποδεδειγμένα οικονομικά αδύνατους (έλεγχος εισοδημάτων)	Καθολικότητα κοινωνικών παροχών – Ισότητα - Ισονομία	Επιλεκτική στόχευση κοινωνικών παροχών Μέτριες κοινωνικές παροχές και ωφελήματα που συνδέονται με τις απολαβές και το καθεστώς απασχόλησης
Χρηματοδότηση συστήματος στηρίζεται στη ψηλή φορολογία	Χρηματοδότηση συστήματος βασίζεται στη ψηλή φορολογία	Χρηματοδότηση του συστήματος βασίζεται στις εισφορές των εργαζομένων
Η ασφάλιση υγείας και οι συντάξεις εξαρτώνται από την απασχόληση	Ψηλά κοινωνικά επιδόματα	Δημόσια κοινωνική ασφάλιση συνδεδεμένη με την απόδοση της εργασίας
Το κράτος επεμβαίνει όταν η αγορά αποτυγχάνει	Εγγυημένη απασχόληση & δημόσιες υπηρεσίες ψηλής ποιότητας. Ουσιαστική επέμβαση κράτους στην απασχόληση	Αναγνωρίζει και συντηρεί τις υφιστάμενες κοινωνικές δομές και τα συμφέροντα των διαφόρων ομάδων
Ικανοποίηση αναγκών κοινωνικής προστασίας μέσω της αγοράς Υπολειμματικός ρόλος κράτους	Στήριξη του θεσμού της οικογένειας. Ενθάρρυνση της γυναικείας απασχόλησης.	Οι δυνάμεις της αγοράς εξισορροπούνται από τη δράση των συνδικάτων και των επαγγελματικών συνδέσμων
Ενθάρρυνση ιδιωτικής πρωτοβουλίας στην παροχή κοινωνικής ασφάλισης	Κρατικές παροχές απευθύνονται σε όλους	Ιεραρχία αλληλεγγύης με την οικογένεια στη κορυφή, την κοινότητα στο μέσο και το κράτος σε συμπληρωματικό ρόλο
Οι δυνάμεις της αγοράς και της εργασίας επιδρούν στις πολιτικές του κράτους	Όταν η αγορά δημιουργεί ανισότητες, το κράτος αναδιανέμει τον πλούτο, με γενναιόδωρες παροχές σε όλους	Ανισοκατανομή εισοδήματος
Ψηλός βαθμός από-οικογενειοποίησης	Ψηλός βαθμός από-οικογενειοποίησης	Χαμηλός βαθμός από-οικογενειοποίησης
Ψηλός βαθμός διαστρωμάτωσης	Χαμηλός βαθμός διαστρωμάτωσης	Μεσαίος βαθμός διαστρωμάτωσης
Χαμηλός βαθμός από-εμπορευματοποίησης	Ψηλός βαθμός από-εμπορευματοποίησης	Μεσαίος βαθμός από-εμπορευματοποίησης

Τα μοντέλα του κράτους πρόνοιας σύμφωνα με τον G. Esping-Andersen

Πηγή: G. Esping-Andersen. Οι τρεις κόσμοι του κράτους ευημερίας 2006

Ο επιστημονικός διάλογος γύρω από την ταξινόμηση των κρατών πρόνοιας ανέδειξε, πέραν των μοντέλων του Andersen, τουλάχιστον άλλες τρεις κατηγορίες κρατών πρόνοιας,

μεταξύ αυτών και το νοτιοευρωπαϊκό –μεσογειακό μοντέλο, στο οποίο κατατάσσονται οι χώρες του ευρωπαϊκού νότου Πορτογαλία, Ισπανία, Ιταλία και Ελλάδα. Παρόλον ότι ο Esping –Andersen ταξινομεί τα κράτη πρόνοιας των χωρών αυτών στο συντηρητικό-κορπορατιστικό μοντέλο, στο οποίο υπάγονται τα κράτη πρόνοιας των κεντροευρωπαϊκών χωρών χάρις στα κοινά δομικά τους χαρακτηριστικά, τα νοτιο-ευρωπαϊκό μοντέλο «αποκλίνει ουσιωδώς από το αντίστοιχο κεντροευρωπαϊκό ως προς την αποτελεσματικότητα και το εύρος της κοινωνικής προστασίας» (Κοντιάδης 2008, 23).

Σύμφωνα με τον Maurizio Ferrera (2006) που εισάγει την κατηγορία, το νοτιοευρωπαϊκό –μεσογειακό μοντέλο κράτους πρόνοιας (“Latin Rim” model) χαρακτηρίζεται από τα ακόλουθα:

(α) Ως προς τα συστήματα κοινωνικής ασφάλισης, τα κράτη ακολουθούν την Βισμαρκιανή παράδοση, που χαρακτηρίζεται από συστήματα συνδεδεμένα με το καθεστώς απασχόλησης. Οι παροχές συνήθως σχετίζονται με τις απολαβές και χρηματοδοτούνται από τις εισφορές των εργοδοτών και των εργαζομένων.

(β) Τον ισχυρό ρόλο της οικογένειας. Η εξάρτηση από την οικογένεια ως πρωταρχική πηγή ευημερίας και υποστήριξης είναι ισχυρή. Συνεπακόλουθα, η κρατική παρέμβαση στην παροχή κοινωνικών υπηρεσιών, όπως η παιδική μέριμνα και η φροντίδα ηλικιωμένων είναι περιορισμένη, αναμένοντας από την οικογένεια να εκπληρώσει αυτούς τους ρόλους (υπολειμματικός ρόλος του κράτους).

(γ) Την απροκάλυπτη πελατειακή συμπεριφορά της κοινωνικής διοίκησης. Οι κοινωνικές παροχές συχνά επηρεάζονται από τον πελατειακό χαρακτήρα των σχέσεων κυβερνήτων-διοικούμενων, όπου τα οφέλη και οι υπηρεσίες μπορούν να διανέμονται με βάση την πολιτική ταυτότητα και τις διασυνδέσεις με την πολιτική εξουσία και όχι βάσει καθολικών αρχών.

(δ) Τον κατακερματισμό και τη μη ισόρροπη κατανομή των κοινωνικών παροχών. Τα συστήματα πρόνοιας σ’ αυτές τις χώρες τείνουν να είναι κατακερματισμένα, με μια ποικιλία προγραμμάτων για διαφορετικές επαγγελματικές ομάδες, οδηγώντας σε ανισότητες ως προς την κάλυψη και τις παροχές και κατ’ επέκταση σε αναποτελεσματικότητα και πολυπλοκότητα στη διαχείριση των κοινωνικών πολιτικών.

(ε) Την έμφαση στις συνταξιοδοτικές παροχές. Η κοινωνική προστασία δεν παρέχεται ισόρροπα σε όλο το φάσμα των ασφαλιστικών κινδύνων, με τον κίνδυνο γήρατος να υπερπροστατεύεται έναντι άλλων κοινωνικών προκλήσεων. Οι συντάξεις διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στο κράτος πρόνοιας, που συχνά χαρακτηρίζεται από γενναιόδωρα επιδόματα για ορισμένες ομάδες, ιδιαίτερα τους εργαζόμενους του δημόσιου τομέα, αλλά και σημαντικές διαφορές στις συνταξιοδοτικές παροχές μεταξύ διαφορετικών επαγγελματικών τομέων.

(στ) Τον δυαδικό χαρακτήρα των πολιτικών που αφορούν στην αγορά εργασίας. Οι κοινωνικές πολιτικές παρέχουν ισχυρή προστασία στους εργαζόμενους με καθεστώς μόνιμης απασχόλησης και ιδιαίτερα στους εργαζόμενους του δημόσιου τομέα, που επωφελούνται επιδομάτων αδειών ασθενείας, φιλοδωρήματος, σύνταξης κ.λπ., αλλά παρέχουν περιορισμένη υποστήριξη στους εργαζόμενους με προσωρινές συμβάσεις και τους εργαζόμενους της άτυπης οικονομίας ή παραοικονομίας. Τα συχνά ψηλά επίπεδα

ανεργίας και τα αντίστοιχα χαμηλά ανεργιακά επιδόματα, καθώς και η άτυπη εργασία είναι κοινές προκλήσεις.

(ζ) Την καθολικότητα της υγειονομικής περίθαλψης. Η υγειονομική προστασία καλύπτει το σύνολο του πληθυσμού μέσω της λειτουργίας των εθνικών συστημάτων υγείας. Τα συστήματα χρηματοδοτούνται από τις εισφορές των εργαζομένων και όχι από την φορολογία και συχνά αντιμετωπίζουν ζητήματα αποτελεσματικότητας και ποιότητας.

(η) Την ισχυρή διαπλοκή του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στους τομείς της υγείας και της πρόνοιας.

## Κράτη πρόνοιας και στέγαση

*«Η στέγαση συνιστά ένα από τους τέσσερεις πυλώνες του κράτους πρόνοιας, καθώς καθολικά αναγνωρίζεται ότι αποτελεί βασική πτυχή της καθημερινής ζωής, στενά συνδεδεμένη με την ασφάλεια, την υγεία και την ευημερία» (Kemeny 2001, 53). Μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, με τη σύσταση και την ανάπτυξη των κρατών πρόνοιας, η παροχή επαρκούς στέγης υπήρξε προτεραιότητα για τα κράτη της Δυτικής Ευρώπης, με τις δημόσιες δαπάνες για σκοπούς ανάπτυξης προγραμμάτων κοινωνικής στέγασης να είναι ιδιαίτερα ψηλές.*

Η στέγαση είναι ουσιώδης συνιστώσα των προνοιακών πολιτικών, καθώς η πρόσβαση σ' αυτήν είναι απαραίτητη για την ευημερία και τη σταθερότητα της κοινωνίας. Οι πολιτικές που εφαρμόζουν τα κράτη για να αντιμετωπίσουν το ζήτημα της στέγης ποικίλουν, σύμφωνα με την ιστορική εξέλιξη του κράτους, την πολιτική ιδεολογία και την κοινωνική στάση που υιοθετεί το κράτος στο ζήτημα της στέγης. Περιλαμβάνουν πολιτικές παροχής κοινωνικής στέγης με χαμηλό ενοίκιο, στεγαστικά επιδόματα και επιχορηγήσεις, έλεγχο της τιμής των ενοικίων, επιχορηγημένα δάνεια απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας, φορολογικές ελαφρύνσεις, αλλά και νομοθετικές ρυθμίσεις παραμέτρων της στέγης όπως τα ελάχιστα επίπεδα άνεσης και ασφάλειας των οικιστικών μονάδων, το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τα καθεστώτα ενοίκησης κ.λπ.

*Ο «G.Esping-Andersen, αναπτύσσοντας την θεωρία του για τους τύπους των κρατών πρόνοιας, περιορίστηκε στους τομείς της υγείας, της εκπαίδευσης και των υπηρεσιών κοινωνικής ασφάλισης και δεν περιέλαβε τον τομέα της στέγασης, ίσως επειδή δεν επιθυμούσε να διευρύνει την έρευνα του ή ίσως επειδή είχε περιορισμένη γνώση του αντικειμένου ή, ακόμα, ίσως και να θεωρούσε τη στέγαση περίπλοκο ζήτημα για να το ενσωματώσει στην τυπολογία του» (Aalbers 2016, 9).*

Η στέγαση παρουσιάζει ιδιαιτερότητες σε σχέση με τους υπόλοιπους πυλώνες του κράτους πρόνοιας «ως προς τον τρόπο με τον οποίο χρηματοδοτείται και οργανώνεται» (Kemeny 2001, 54). Συγκριτικά με τους υπόλοιπους πυλώνες, η στέγαση σπάνια αναγνωρίζεται ως καθολική δημόσια παροχή. Όπου αυτή παρέχεται από το κράτος ή τις τοπικές αρχές, αφορά μερίδα του πληθυσμού, είναι ψηλής έντασης κεφαλαίου με την κατά κεφαλή δαπάνη να υπερβαίνει την δαπάνη οποιασδήποτε άλλης κοινωνικής παροχής. Ταυτόχρονα, η στέγαση αναγνωρίζεται ως ανθρώπινο δικαίωμα και κατ' επέκτασιν η απόκτηση ιδιόκτητης στέγης προωθείται και επιδοτείται από το κράτος με διάφορους τρόπους. Η αμφίσημη θέση της στέγασης στο κράτος πρόνοιας, το εύρος των διαφορών



στους παρεχόμενους τύπους στέγασης σε συνδυασμό με την τρωτότητα της σε περικοπές δημόσιων δαπανών, την καθιστούν, σύμφωνα με τον Torgensen ως τον «ασταθή πυλώνα του κράτους πρόνοιας» (Torgensen 1987 όπως αναφέρεται στον Aalbers 2016, 9).

Η σχέση στέγασης-κράτους πρόνοιας προβλημάτιζε την επιστημονική κοινότητα που διερευνούσε τις δυνατότητες ταξινόμησης των συστημάτων παροχής στέγης. Η έννοια των καθεστώτων στέγασης που εισήγαγε ο Kemeny (1995) συνιστά ένα σημαντικό θεωρητικό πλαίσιο. Ο Kemeny θεωρεί τα καθεστώτα στέγασης ως πλήρως ενσωματωμένα στο ευρύτερο πολιτικό και κοινωνικό πλαίσιο των κρατών πρόνοιας (Ruopanaara 2020). Κατηγοριοποιεί τις διαφορετικές εθνικές προσεγγίσεις της στεγαστικής πολιτικής και τις λειτουργίες της αγοράς σε διακριτά καθεστώτα, εστιάζοντας στη σχέση μεταξύ ενοικιαζόμενης κατοικίας και ιδιοκατοίκησης και στο ρόλο του κράτους. Ο Kemeny εντοπίζει δύο κύριους τύπους καθεστώτων στέγασης: το ενιαίο ή ολοκληρωμένο (unitary ή integrated regime) και το δυαδικό (dualist regime) (Kemeny 1995).

Στο ενιαίο καθεστώς στέγασης η ενοικιαζόμενη κατοικία δεν θεωρείται υποδεέστερη επιλογή σε σχέση με την ιδιοκατοίκηση, καθώς όλα τα συστήματα ενοικιαζόμενης στέγης, ιδιωτικά και κρατικά, λειτουργούν με τις ίδιες αρχές και απευθύνονται σε όλα τα κοινωνικά στρώματα. Κατ' επέκταση η ενοικιαζόμενη κατοικία είναι υψηλής ποιότητας και καθίσταται ανταγωνιστική ως προς την ιδιόκτητη στέγη (Kemeny 1995; Kemeny 2006).

Στο δυαδικό καθεστώς στέγασης εντοπίζονται σημαντικές διακρίσεις και ανισοροπίες μεταξύ των αγορών στέγης, με την παρουσία ενός ισχυρού, ιδιωτικού, κερδοσκοπικού τομέα ενοικιαζόμενης στέγης και ενός υπολειμματικού δημόσιου τομέα κοινωνικής στέγης που απευθύνεται στα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα. Η έμφαση δίνεται στην ιδιοκατοίκηση ως το ιδανικό πρότυπο κατοίκησης (Kemeny 1995; Kemeny 2006).

Στην θεωρία του Kemeny, το Κράτος διαδραματίζει πρωτεύοντα ρόλο στη διαμόρφωση του καθεστώτος στέγασης, μέσω του σχεδιασμού των πολιτικών και του θεσμικού πλαισίου που διέπει την αγορά στέγης. Στο ενιαίο καθεστώς στέγασης το κράτος υποστηρίζει ενεργά τον τομέα της ενοικιαζόμενης στέγης, ενώ στο δυαδικό καθεστώς οι πολιτικές συνήθως ευνοούν την ιδιοκατοίκηση. Συναφώς, ο τύπος του καθεστώτος στέγασης καθορίζει την προσιτότητα της στέγης και συμβάλει στην κοινωνική ισότητα/ανισότητα.

Ο βαθμός της εμπλοκής του κράτους στη διαδικασία παραγωγής και διανομής της κοινωνικής στέγης διαφοροποιείται από χώρα σε χώρα. Οι Scanlon κ.ά. (2014, 1) αναγνωρίζουν τρεις ομάδες κρατών που αντιμετωπίζουν διαφορετικά το ζήτημα της κοινωνικής στέγης.

- i. Τα κράτη της βόρειας Ευρώπης, όπου η κοινωνική στέγη παρέχεται σε όλους και τυγχάνει διαχείρισης από μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς
- ii. Τα κράτη της ανατολικής Ευρώπης, όπου πρόκειται για παροχή του κράτους σε όλο τον πληθυσμό με χαμηλό ή και χωρίς καθόλου ενοίκιο
- iii. Τα κράτη της νότιας Ευρώπης, όπου οι πολιτικές στρέφονται προς την ενίσχυση των οικογενειακών παροχών και της ιδιοκατοίκησης.

## Το κυπριακό κράτος πρόνοιας

Το σύστημα πρόνοιας που επικρατεί στην Κύπρο θεμελιώθηκε κατά την τελευταία περίοδο της βρετανικής αποικιακής διακυβέρνησης. Μια σειρά νομοθετημάτων και μεταρρυθμίσεων της δεκαπενταετίας πριν την αποχώρηση των βρετανών, στους τομείς της υγείας, της ασφάλισης και της κοινωνικής πρόνοιας, διευκόλυναν την νεαρή Κυπριακή Δημοκρατία να διαμορφώσει την κοινωνική της πολιτική, διευρύνοντας και αναβαθμίζοντας τις υφιστάμενες δομές και θεσμικά πλαίσια (Γραφείο Προγραμματισμού 1961, 25-29).

Η κοινωνική πολιτική του νεοσύστατου κράτους ακολούθησε τις αρχές του κεϋνσιανού κράτους πρόνοιας, με την οικονομική πολιτική να προσανατολίζεται στην διασφάλιση της πλήρους απασχόλησης και στη σταδιακή αύξηση των κοινωνικών δαπανών. Το πολιτικό σύστημα ήταν ανοικτό και τα αιτήματα των εργαζομένων για διεύρυνση των κοινωνικών παροχών τύχαιναν διαχείρισης με τρόπο συναινετικό από μηχανισμούς διαιτησίας και διαπραγμάτευσης. *«Η αναγνώριση του δικαιώματος του πολίτη, ως αποτέλεσμα των διεκδικήσεων των χαμηλότερων κοινωνικών τάξεων, κατοχύρωσε νομικά τα κοινωνικά, ανθρώπινα και πολιτικά δικαιώματα αυτών των τάξεων, τα οποία εκπληρώθηκαν μέσα από τις κρατικά παρεχόμενες προνοιακές υπηρεσίες (ασφαλιστική κάλυψη για ασθένεια, εργατικά ατυχήματα, ανεργία, γήρας) και την πρόσβαση σε βασικά αγαθά (υγεία, εκπαίδευση, πολιτισμός, ψυχαγωγία)»* (Λάλλας 2019β).

Οι δυσμενείς διεθνείς οικονομικές εξελίξεις των αρχών της δεκαετίας του 1970 (πληθωρισμός, νομισματικές αναταράξεις, αλλαγές στους όρους εμπορίου, οικονομική ύφεση) που οδήγησαν στην κατάρρευση του κεϋνσιανού κράτους πρόνοιας και στην άνοδο των νεοφιλελεύθερων πολιτικών, παρόλο ότι επηρέασαν την οικονομία του κυπριακού κράτους, δεν μετέβαλαν την κοινωνική του πολιτική. Αντίθετα, οι κοινωνικές παροχές ενισχύθηκαν και στον προγραμματισμό της κυβέρνησης περιλήφθηκαν σχεδιασμοί για νέα κοινωνικά προγράμματα, όπως η στέγαση των χαμηλόμισθων νοικοκυριών (Γραφείο Προγραμματισμού 1979).

Η άνευ προηγούμενου οικονομική και κοινωνική κρίση που δημιούργησε η εισβολή του 1974, ανέτρεψε τους σχεδιασμούς του κράτους, που επικεντρώθηκε στην στέγαση, σίτιση και οικονομική ενίσχυση των εκτοπισμένων και των δυσπραγούντων. Η βελτίωση των οικονομικών συνθηκών, οδήγησε στις αρχές της επόμενης δεκαετίας σε μεγάλες μεταβιβάσεις εισοδήματος σε ομάδες πληθυσμού που δεν μετείχαν ενεργά στην οικονομική δραστηριότητα (Γραφείο Προγραμματισμού 1982). Έκτοτε, και μέχρι την οικονομική κρίση, η αναθεώρηση σε τακτά χρονικά διαστήματα των παροχών και των μεταβιβάσεων εισοδήματος, η βελτίωση των υφιστάμενων κοινωνικών προγραμμάτων με διεύρυνση των ομάδων των δικαιούχων και η εισαγωγή νέων κοινωνικών πολιτικών στο πλαίσιο εκσυγχρονισμού του κράτους, συνιστούν τις πρακτικές που εφάρμοσε το κυπριακό κράτος, ανεξαρτήτως της πολιτικής ιδεολογίας των κυβερνήσεων του, για να βελτιώσει το επίπεδο διαβίωσης των πολιτών του.

Η οικονομική κρίση του 2013 και οι μνημονιακές υποχρεώσεις στη συνέχεια αποδόμησαν το κυπριακό κράτος πρόνοιας. Οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές συρρίκνωσαν τις κοινωνικές παροχές, που περιορίζονται έκτοτε σε λιτές μεταβιβάσεις σε άτομα που ελέγχονται ως προς τα εισοδήματά τους, σύμφωνα με το φιλελεύθερο μοντέλο.

Παράλληλα, το σημερινό κυπριακό κράτος πρόνοιας παρουσιάζει εμφανή χαρακτηριστικά του μεσογειακού μοντέλου. Οι κοινωνικές παροχές (συντάξεις, επιδόματα, πρόσβαση σε υγειονομική περίθαλψη) είναι συνδεδεμένες με το καθεστώς απασχόλησης και χρηματοδοτούνται από τις εισφορές εργοδοτούμενων και εργοδοτών. Χαρακτηρίζεται από χαμηλό βαθμό απο-οικογενειοποίησης, καθώς η οικογένεια εξακολουθεί να αναπληροί σε μεγάλο βαθμό το ρόλο του κράτους σε τομείς όπως η φροντίδα των παιδιών και των ηλικιωμένων· μεσαίου βαθμού διαστρωμάτωση, καθώς η αναδιανεμητική πολιτική δεν συμβάλει στη μείωση των κοινωνικών ανισοτήτων, ενώ ομάδες εργαζομένων (π.χ. δημόσιοι υπάλληλοι) τυγχάνουν προνομιακών ωφελημάτων έναντι άλλων ομάδων εργαζομένων· μεσαίου βαθμού από-εμπορευματοποίηση, καθώς σημαντικό ποσοστό των κοινωνικών υπηρεσιών παρέχεται στη βάση εισοδήματος και σύνθεσης νοικοκυριού. Οι κοινωνικές παροχές είναι κατακερματισμένες και τα επιδόματα αναντίστοιχα με τις συνθήκες της αγοράς.

Σε ότι αφορά τη στέγαση, αυτή δεν αποτέλεσε προτεραιότητα των κοινωνικών πολιτικών που, επικεντρώθηκαν στην παροχή επιδομάτων ενοικίων και οικονομικών ενισχύσεων νοικοκυριών για απόκτηση ιδιόκτητης στέγης. Η αναγκαιότητα υλοποίησης προγραμμάτων κοινωνικής στέγης για τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα, υπογραμμίζεται στον αναπτυξιακό προγραμματισμό της κυπριακής πολιτείας από τις αρχές του 1970, ωστόσο μέχρι σήμερα, με εξαίρεση την ιδιαίζουσα περίπτωση των κυβερνητικών προσφυγικών οικισμών, η στεγαστική πολιτική του κυπριακού κράτους παραμένει υπολειμματική.

## B. Το ζήτημα της κατοικίας στον κυπριακό χώρο στη σύγχρονη εποχή

### Εισαγωγή

Η σημασία της στέγης για την κοινωνία και την οικονομία της Κύπρου είναι αναμφισβήτητα θεμελιώδης. Η στέγη είναι η μεγαλύτερη, τις πλείστες φορές και η μόνη επένδυση που επιχειρείται από τα κυπριακά νοικοκυριά, με ισχυρό κίνητρο το αίσθημα ασφάλειας, κοινωνικής και οικονομικής, που αυτή παρέχει. Η κατοικία, ως μέσο κοινωνικής προβολής και ένδειξη οικονομικής άνεσης, λειτουργεί καταλυτικά στις αποφάσεις του νοικοκυριού σ' ό,τι αφορά την επιλογή του χώρου κατασκευής της, του μεγέθους της, της αρχιτεκτονικής της έκφρασης και των ποιοτικών χαρακτηριστικών που αυτή θα πρέπει να πληροί. Η απόφαση για απόκτηση ιδιόκτητης στέγης επηρεάζει για πολλά χρόνια τον προϋπολογισμό και τις συνθήκες διαβίωσης του νοικοκυριού. Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός που η απόκτηση στέγης προϋποθέτει, δεσμεύει τους οικογενειακούς πόρους, αποκλείοντας πολλές φορές άλλες καταναλωτικές ή επενδυτικές επιλογές.

Η παραγωγή της κατοικίας και η πρόσβαση σ' αυτήν διαχρονικά εξαρτώνται από το ευρύτερο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό πλαίσιο. Υπό αυτή τη συνθήκη, η δυνατότητα των νοικοκυριών να αποκτήσουν ή να διατηρήσουν την κατοικία τους επηρεάζεται άμεσα από τις συνθήκες που επικρατούν στην οικονομία, την κοινωνική διαστρωμάτωση και τις πολιτικές αποφάσεις που λαμβάνονται σε τοπικό ή εθνικό επίπεδο.

Σε μια μικρή χώρα οποιαδήποτε μεταβολή αυτών των παραμέτρων μπορεί να έχει σημαντικές επιπτώσεις στον τομέα της στέγασης. Μια οικονομική κρίση ή μια συνθήκη πολιτικής αστάθειας μπορεί να μειώσει τις δυνατότητες χρηματοδότησης των νοικοκυριών, ενισχύοντας την αδυναμία πρόσβασής τους στη στέγη. Από την άλλη, η εφαρμογή μιας νέας κοινωνικής πολιτικής μπορεί να διευκολύνει την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγη σε συγκεκριμένες πληθυσμιακές ομάδες. Η σημασία αυτών των μεταβολών γίνεται ακόμα πιο αισθητή στην Κύπρο, όπου οι μεταβολές στο οικονομικό περιβάλλον, όπως η αύξηση των επιτοκίων ή οι αλλαγές στις φορολογικές πολιτικές, μπορούν να επηρεάσουν καθοριστικά τον τομέα της στέγασης. Επιπλέον, το κοινωνικό και πολιτικό πλαίσιο καθορίζει τις προτεραιότητες και τις δράσεις της διοίκησης, τοπικής-κεντρικής, όσον αφορά την παραγωγή κατοικίας και την προστασία του δικαιώματος των πολιτών στην στέγη.

Ερευνώντας την σύγχρονη ιστορία του νησιού, αντιλαμβάνεται κανείς ότι το ζήτημα της στέγης στον κυπριακό χώρο απορρέει από την αλληλεπίδραση πολλαπλών παραγόντων που καθόρισαν τους όρους πρόσβασης στην κατοικία. Η μετάβαση από την αγροτική οικονομία στη βιομηχανική και αργότερα στην οικονομία των υπηρεσιών, η αποικιοποίηση και ο εκσυγχρονισμός του κυπριακού κράτους, οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές κ.λπ. καθόρισαν την εξέλιξη του τομέα της στέγης και της στεγαστικής πολιτικής. Το στεγαστικό πρόβλημα επαναλαμβάνεται με ποικίλη ένταση σε όλες τις περιόδους της νεότερης ιστορίας του νησιού, επιβεβαιώνοντας την θέση ότι το ζήτημα της στέγης δεν μπορεί να εξετάζεται εκτός του πλαισίου που το δημιουργεί και το επηρεάζει.

## B.1 Αποικιοκρατία: 1878-1959

Η στέγαση στον κυπριακό χώρο δεν αποτέλεσε αντικείμενο κρατικής μέριμνας για πολλές δεκαετίες. Η Βρετανική αποικιοκρατική διοίκηση των αρχών του 20<sup>ου</sup> αιώνα επικεντρώθηκε στην οργάνωση της αποικίας και στην ανάπτυξη τομέων που διασφάλιζαν τα συμφέροντα της, και δεν ασχολήθηκε με ένα ζήτημα που κρίθηκε ότι επιλυόταν ικανοποιητικά σε ιδιωτικό/οικογενειακό επίπεδο. Το στεγαστικό πρόβλημα αναδύεται με τη σταδιακή μετάβαση του αγροτικού πληθυσμού στις πόλεις. Η αστικοποίηση, που εντατικοποιήθηκε από τη δεκαετία του 1930 μέχρι την ανεξαρτησία, δημιούργησε σταθερή ζήτηση για στέγη, σπρώχνοντας την ανάπτυξη του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα προς την παραγωγή κατοικίας. Ο θεσμός της ιδιοκατοίκησης ως ιδανικού τρόπου ενοίκησης ενισχύθηκε αφενός από την ψηλή αξία που αποδίδουν διαχρονικά οι Κύπριοι στην ιδιοκτησία και, αφετέρου, από δράσεις και κανονισμούς της διοίκησης που αναδείκνυαν την μονοκατοικία ως το πρότυπο κατοίκησης.

Η ανάπτυξη μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο προγραμμάτων κοινωνικής στέγης συνεχίστηκε και στην τελευταία δεκαετία της αποικιοκρατικής διακυβέρνησης. Η θέσπιση νομοθεσιών διευκόλυνε την διαδικασία απόκτησης γης, σχεδιασμού και κατασκευής κατοικιών χαμηλού κόστους για τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, ωστόσο οι εξελίξεις σε πολιτικό επίπεδο, που επηρέασαν όλους τους τομείς της κοινωνίας και της οικονομίας του τόπου, ανέτρεψαν και ανέστειλαν οριστικά τους σχεδιασμούς και σε αυτό τον τομέα. Η νεαρή Κυπριακή Δημοκρατία στη συνέχεια ακολούθησε άλλη πορεία.

### Α΄ Περίοδος: 1878-1927

Το 1878, με τη Συνθήκη του Βερολίνου, τερματίστηκαν για την Κύπρο τριακόσια χρόνια οθωμανικής κατοχής, καθώς η οθωμανική αυτοκρατορία συμφώνησε να παραδώσει το νησί στη Βρετανία έναντι ετήσιου ενοικίου. Το νησί αρχικά αποκτά καθεστώς προτεκτοράτου και στη συνέχεια, μετά τη Συνθήκη της Λωζάνης το 1925, ανακηρύσσεται αποικία του Στέμματος.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου, η οικονομία του νησιού παρέμεινε κατά βάση αγροτική με την πλειοψηφία του πληθυσμού (πέραν του 70%) να κατοικεί σε αγροτικούς οικισμούς. (Στατιστική Υπηρεσία απογραφές 1881-1921; Morris 1959). Στα πυκνοδομημένα αστικά κέντρα συγκεντρωνόταν το εμπόριο, η μεταποίηση και οι υπηρεσίες, ωστόσο σε επίπεδο χώρας οι υποδομές ήταν ανύπαρκτες. Μια σειρά από πολιτικά, οικονομικά και στρατιωτικά γεγονότα (Οθωμανικό δάνειο και φόρος υποτελείας, κατάκτηση του Σουέζ από τους Βρεττανούς) απέτρεψαν την βρετανική κυβέρνηση να προβεί άμεσα σε μεγάλες επενδύσεις στον τομέα. *«Αντίθετα, τα γεγονότα αυτά συνέβαλαν στην εφαρμογή και στην Κύπρο της οικονομικής πολιτικής που εφαρμοζόταν σε όλες τις αποικίες: αυτής της αυτοσυντηρούμενης οικονομίας»* (Παναγιώτου 2016, 194). Παρότι τα έσοδα της αποικίας, εξαιτίας του φόρου, δεν επαρκούσαν για την ανάπτυξη υποδομών, οι Βρεττανοί προχώρησαν με φειδώ στην υλοποίηση δημοσίων έργων, που διευκόλυναν την μεταφορά των εμπορευμάτων και τις μετακινήσεις του πληθυσμού (οδικό δίκτυο, σιδηρόδρομος, λιμάνια), ενώ παράλληλα οργάνωσαν τη δημόσια διοίκηση, τα νοσοκομεία, τη δικαιοσύνη και την αστυνόμευση της αποικίας, στελεχώνοντας τους τομείς αυτούς με άριστα καταρτισμένους υψηλόβαθμους αξιωματούχους (ό.π., 195). Σημαντικό έργο της περιόδου ήταν ο εκσυγχρονισμός του Κτηματολογίου και η χαρτογράφηση της χώρας με στόχο *«την εγγραφή όλων των ακινήτων και την εκτίμηση τους, για την επιβολή φόρου στα ακίνητα*

πάνω σε οργανωμένη πλέον βάση» (Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας – ιστορικό). Η καταγραφή της ακίνητης ιδιοκτησίας σε επίπεδο επικράτειας, αφενός διευκόλυνε τη φορολογία, αφετέρου συνέβαλε στην ανάδειξη της ιδιοκτησίας γης ως παράγοντα οικονομικής, κοινωνικής και πολιτικής ισχύος.

Η ανάπτυξη των αστικών κέντρων μέχρι το 1930 πραγματοποιείτο χωρίς να ρυθμίζεται από οποιοδήποτε κανονιστικό ή νομικό πλαίσιο και χωρίς ουσιαστικό έλεγχο. Η αστικοποίηση ήταν αργή και οι αναπτυξιακές πιέσεις περιορισμένες, ωστόσο τα αστικά κέντρα ήταν συνωστισμένα, συνθήκη που ώθησε τους Βρετανούς να εγκαταστήσουν τους αξιωματούχους τους και τα κτήρια της διοίκησης τους σε απόσταση από τα ιστορικά κέντρα. Οι κατοικίες των υψηλόβαθμων στελεχών της αποικιοκρατικής διοίκησης διαφοροποιήθηκαν από τις κατοικίες της οθωμανικής περιόδου ως προς την αρχιτεκτονική, την λειτουργική διαμόρφωση των χώρων και τη σχέση τους με την αυλή, στοιχεία που καθόρισαν στη συνέχεια την εξέλιξη της κατοικίας στον κυπριακό χώρο.



Οικία Επαρχου Λεμεσού, c. 1900

Πηγή: <https://www.google.com/cyprusnews.eu>

Πέραν της στέγασης των αξιωματούχων τους και γενικά των υπηκόων τους οι Βρετανοί κατά την περίοδο δεν ασχολήθηκαν με το ζήτημα της στέγης για τους αυτόχθονες κάτοικους του νησιού. Το ζήτημα της στέγης για τους ντόπιους, επιλυόταν στους κόλπους της οικογένειας, μέσω του ισχυρού προικοδοτικού συστήματος που χαρακτήριζε την κλειστή κοινωνία της εποχής και αντανάκλασε την μέριμνα της οικογένειας για τους απογόνους της. «Σχεδόν κάθε γάμος οδηγούσε στην κατασκευή ενός καινούργιου σπιτιού ή στην επισκευή και συμπλήρωση κάποιας παλιάς οικογενειακής οικιστικής μονάδας για την εγκατάσταση του νέου νοικοκυριού» (Χατζηθεοχάρους-Κουλουρίδου 2004, 193).



Μιχαήλ Κάσιαλος. Κτίζουν σπίτια. c. 1960.

Πηγή: <https://www.polignosi.com/>

Το σπίτι αυτό, μικρό ή μεγάλο, ήταν κανόνας να αποκτάται κατά τον γάμο, με τη σύνταξη προικοσυμφώνου, ώστε το νέο ζευγάρι να έχει εξασφαλισμένη τη δική του στέγη. Οι γονείς ήταν υποχρεωμένοι είτε να χρηματοδοτούν την κατασκευή της νέας κατοικίας, επενδύοντας μέρος του συσσωρευμένου κεφαλαίου τους, είτε να παραχωρούν την δική τους κατοικία στο νέο ζευγάρι. Πολλοί μελετητές συμφωνούν ότι στο παρελθόν την ευθύνη

και την υποχρέωση για την παροχή στέγης είχε ο σύζυγος, «ωστόσο η εθιμική αυτή πρακτική δέχτηκε καίρια πλήγματα μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο και αντιστράφηκε εντελώς από τη δεκαετία του 1960» (Χατζηθεοχάρους-Κουλουρίδου 2004, 199).

Η πλειονότητα των ντόπιων, όπως έχει αναφερθεί, ζούσε σε οικισμούς της υπαίθρου όπου η ιδιοκατοίκηση ήταν ιδιαίτερα ψηλή (Harris 1946 II, 52). «Η αγροτική κατοικία, ακόμα και στην πιο απλή της μορφή, εξυπηρετούσε πολλαπλές ανάγκες: αποτελούσε καταφύγιο για την οικογένεια και τα ζώα της, αποθήκη για τα γεωργικά σύνεργα και τη σοδειά καθώς και εργαστήριο για τον αγρότη και τη σύζυγο του» (Χατζηθεοχάρους-Κουλουρίδου 2004, 193). Κατ' επέκταση η απόκτηση και η διατήρηση ιδιόκτητης στέγης ήταν κρίσιμης σημασίας για την επιβίωση του νοικοκυριού. «Η παροιμία «σπίτι να σε χωρεί τζιαι κάμπο ώσπου θωρείς», αποτυπώνοντας την αντίληψη μιας καθαρά αγροτικής κοινωνίας αναφορικά με την αξία του χωραφιού, που εξασφαλίζει τη ζωή του αγρότη, κατατάσσει την κατοικία στην κατηγορία των αγαθών που έχουν αξία χρηστική. Ακόμη, αντανακλά μια αντίληψη πέρα για πέρα αντικαταναλωτική που μεταβαλλόταν με τον καιρό ώσπου κατέληξε με το πέρασμα στην αστική κοινωνία των υπηρεσιών σχεδόν να αντιστραφεί» (Χατζηθεοχάρους-Κουλουρίδου 2004, 197).

Στα αστικά κέντρα, όπως π.χ. στη Λευκωσία, το πρόβλημα της στέγης που προέκυπτε από την αύξηση των νοικοκυριών, επιλυόταν με τον επιμερισμό των αρχικών μονάδων σε μικρότερες (Demi 1997) και εκτεταμένες προσθήκες σε βάρος των υπαίθριων χώρων, οδηγώντας σε συνθήκες συνωστισμού και επιδείνωσης του γενικότερου αστικού περιβάλλοντος. Στα τέλη της περιόδου, τα πιο εύπορα κοινωνικά στρώματα εγκαταλείπουν τα ιστορικά κέντρα, ανεγείροντας μονοκατοικίες σε μεγάλα τεμάχια κατά το παράδειγμα των βρετανικών επαύλεων, σε νέες συνοικίες που δημιουργούνται στις παρυφές των ιστορικών κέντρων σε βρετανικά αστικά πρότυπα. Οι εγκαταλειμμένες κατοικίες ενοικιάζονται στο νέο πληθυσμό που εισρέει στις πόλεις, αλλάζοντας τη δημογραφία και την κοινωνική τους διαστρωμάτωση.

Εφόσον για το σύνολο σχεδόν του πληθυσμού το πρόβλημα της στέγης επιλυόταν στο πλαίσιο της οικογένειας, για την Βρετανική διοίκηση το ζήτημα δεν αποτέλεσε αντικείμενο οποιασδήποτε πολιτικής. Άλλωστε, στις πρώτες αυτές δεκαετίες, προτεραιότητα αποτέλεσε η οργάνωση βασικών τομέων του κράτους, ώστε να μεγιστοποιηθούν τα έσοδα της αποικίας, και η εξασφάλιση της ετήσιας αποπληρωμής του φόρου (Παναγιώτου 2016, 199) και όχι ο σχεδιασμός προνοιακών πολιτικών.

## **Β΄ Περίοδος: 1928 – 1945**

Η αποπληρωμή του Οθωμανικού Δανείου ολοκληρώθηκε το 1927 και το νησί είχε ήδη καταστεί αποικία από το 1925. Ωστόσο, μέχρι και τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο η βρετανική διοίκηση ήταν διστακτική στο να προβεί σε μεγάλες επενδύσεις, εξακολουθώντας να εφαρμόζει την πολιτική της αυτοσυντηρούμενης αποικίας, υλοποιώντας αυτοχρηματοδοτούμενα έργα και έργα χαμηλού ρίσκου βιωσιμότητας (Παναγιώτου 2016, 199-200) με χρηματοδότηση από το Ταμείο των Αποικιών.

Οι γενικότερες ευνοϊκές οικονομικές συγκυρίες που επικράτησαν στα τέλη της δεκαετίας του 1920 βελτίωσαν τις συνθήκες διαβίωσης του πληθυσμού. Όπως σημειώνει η Παναγιώτου, (ό.π., 199) η αγοραστική δύναμη του πληθυσμού είχε εμφανώς βελτιωθεί. Η αξία των εισαγωγών πενταπλασιάστηκε, ο πληθυσμός διπλασιάστηκε και οι συνθήκες υγιεινής βελτιώθηκαν.

Μετά την οικονομική ύφεση του 1931, παρατηρείται μετακίνηση πληθυσμού στα αστικά κέντρα. Όπως καταγράφεται στην απογραφή του 1946, ο ρυθμός αύξησης του πληθυσμού των αστικών κέντρων ήταν υπερδιπλάσιος από τον αντίστοιχο των αγροτικών περιοχών (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 1946). Η αύξηση του πληθυσμού στις πόλεις ήταν επακόλουθο διαφόρων παραγόντων, μεταξύ αυτών η μείωση της θνησιμότητας και η φυσική αύξηση του πληθυσμού, η αναζήτηση ευκαιριών εργοδότησης στις πόλεις, γεγονός που συνδέεται με τις απαρχές της μηχανοποίησης της γεωργίας και την ανάπτυξη της βιομηχανίας στα μεγάλα αστικά κέντρα (Ιοαννου Β. 2016), η επιδίωξη συνέχισης της φοίτησης των παιδιών σε σχολεία δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, η εξασφάλιση θέσης εργασίας στον κρατικό διοικητικό μηχανισμό που αρχίζει να οργανώνεται και να διευρύνεται αυτή την εποχή (Attalides 1981).

Η αύξηση του πληθυσμού των πόλεων δημιούργησε αυξημένη ζήτηση για στέγη, ενισχύοντας τον ιδιωτικό κατασκευαστικό τομέα, που επιδόθηκε κυρίως στην παραγωγή οικιστικών και εμπορικών κτηρίων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι οι εισαγωγές τσιμέντου και χάλυβα τετραπλασιάστηκαν μεταξύ των ετών 1928-1938 (Great Britain Colonial Office 1928-1938). Προκειμένου να αντιμετωπίσει και να κατευθύνει την αστικοποίηση που εντατικοποιείται και παράλληλα να ρυθμίσει κανονιστικά την ανέγερση κτηρίων, η Βρετανική Διοίκηση θεσμοθετεί αρχικά (1927) την άδεια ανέγερσης οικοδομής, με την απαίτηση για υποβολή στις Οικοδομικές Επιτροπές των Αρμοδίων Αρχών, που ιδρύονται με Νόμο, εγγράφων και σχεδίων. Αργότερα (1938) θέτει σε ισχύ τους «The Construction of Buildings, Streets and Wells on Arazi Mirie Regulations, 1938» με τους οποίους τα σχέδια των οικοδομών που υποβάλλονται για εξασφάλιση άδειας θα πρέπει να υπογράφονται από αρχιτέκτονα. Στο νησί έχουν αρχίσει να δραστηριοποιούνται οι πρώτοι απόφοιτοι πολυτεχνικών και αρχιτεκτονικών σχολών, οι οποίοι αναλαμβάνουν τις σχετικές μελέτες (Georgiou 2009). Οι βασικές πρόνοιες των Κανονισμών αφορούν στο ελάχιστο μέγεθος των οικοπέδων, το ποσοστό κάλυψης και δόμησης και τις αποστάσεις της οικοδομής από τα σύνορα. Οι κανονισμοί απηχούν, με σημαντική καθυστέρηση, τις αντιλήψεις και τα πρότυπα για το σχεδιασμό κηπουπόλεων που εφαρμόστηκαν στον μητροπολιτικό χώρο δεκαετίες πριν ως απάντηση στο πρόβλημα των συνωστισμένων οικισμών των βιομηχανικών πόλεων. Με βάση τους Κανονισμούς, τα προάστια αναπτύχθηκαν στο πρότυπο των αγγλικών πράσινων κοινοτήτων, με χαμηλές πυκνότητες και οικοδομές χωροθετημένες σε ελεύθερο πανταχόθεν σύστημα και περιμετρικά διαμορφωμένους κήπους. Ως επακόλουθο της χωρικής άνεσης και της αύξησης του μεγέθους των κατοικιών, ο συνωστισμός στις πόλεις μειώνεται σε σχέση με τους οικισμούς της υπαίθρου. Όπως μαρτυρεί η απογραφή του 1946, κάθε νοικοκυριό περιλάμβανε κατά μέσο όρο 3.7 άτομα. Στους οικισμούς της υπαίθρου αντιστοιχούν από 2.8 έως 3 άτομα ανά δωμάτιο, ενώ στις πόλεις η αντίστοιχη αναλογία ήταν 1.2 άτομα ανά δωμάτιο. Αξιοσημείωτο είναι ότι, 37 % των αγροτικών νοικοκυριών κατοικούσε σε οικιστική μονάδα αποτελούμενη από ένα δωμάτιο (Great Britain Colonial Office 1946; Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 1946).

Πέραν του κανονιστικού πλαισίου, η Διοίκηση δεν επενέβηκε στην ανάπτυξη του χώρου, επιτρέποντας στην ελεύθερη αγορά να διαχειριστεί τις αναπτυξιακές τάσεις, χωρίς ρυθμιστικό πλαίσιο (Ιοαννου Β. 2016). Μαζί με την επέκταση των αστικών κέντρων εμφανίζεται και το φαινόμενο της κατακράτησης γης για κερδοσκοπικούς ή μελλοντικούς αναπτυξιακούς σκοπούς, που αυξάνει τις τιμές της γης, ακόμα και στις παρυφές των πόλεων (Morris 1959).



Ο Β΄ Παγκόσμιος Πόλεμος ανέστειλε κάθε δραστηριότητα του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα. Η οικονομική ύφεση λόγω του πολέμου επηρέασε το εισόδημα των νοικοκυριών και αύξησε τη ζήτηση για ενοικιαζόμενη στέγη. Παράλληλα, η έναρξη κατασκευαστικών έργων για τις βρετανικές στρατιωτικές δυνάμεις που έδρευαν στην Κύπρο κατά την περίοδο του πολέμου, προσέλυσε αγροτικό πληθυσμό (Harris 1946 II, 52), γεγονός που ενίσχυσε περαιτέρω τη ζήτηση. Με την επίκληση των συνθηκών έκτακτης ανάγκης, λόγω του πολέμου, η αποικιοκρατική κυβέρνηση εφαρμόζει με ειδικό διάταγμα – «The Increase of Rent (Restriction) Law, 1942»- έλεγχο της αύξησης των ενοικίων, ώστε να αποτραπεί η αισχροκέρδεια και οι εξώσεις. Ο έλεγχος στις τιμές των ενοικίων συνεχίστηκε και στην επόμενη δεκαετία.

Η όξυνση του στεγαστικού προβλήματος και η ανάγκη για παροχή βελτιωμένων συνθηκών στέγασης στην εργατική τάξη καταγράφεται στην έκθεση της Επιτροπής Ενοικίων του 1944 (Harris 1946). Οι συστάσεις της Επιτροπής ώθησαν την Δημοτική Αρχή της πρωτεύουσας, που αντιμετώπιζε και το μεγαλύτερο στεγαστικό πρόβλημα, να μεριμνήσει για τη στέγαση νοικοκυριών που ανήκαν στα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα του πληθυσμού, ανεγείροντας, με την οικονομική ενίσχυση της κεντρικής Διοίκησης, εργατικές κατοικίες. Πρόκειται

για το πρώτο πρόγραμμα

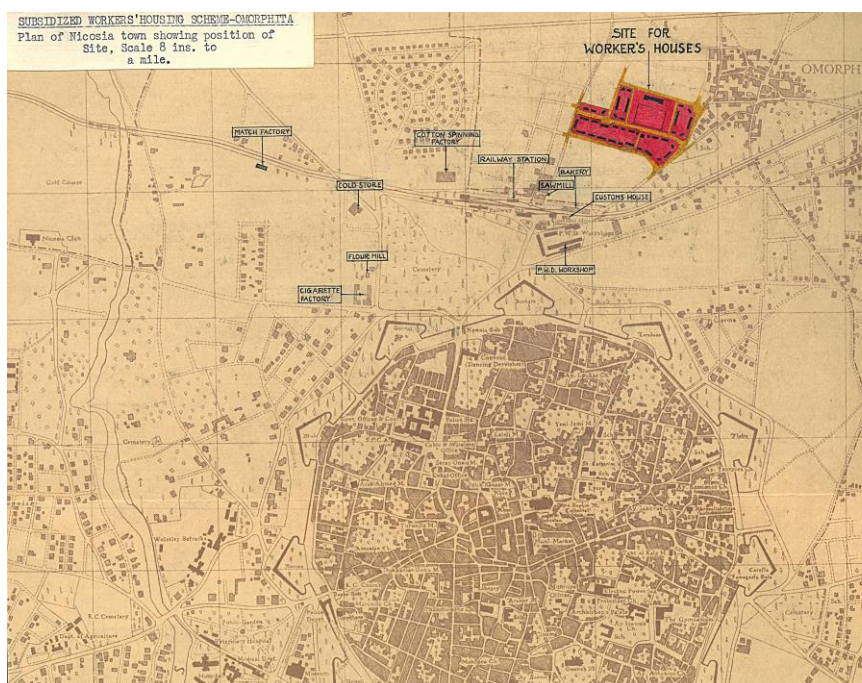
κοινωνικής στέγης που υλοποιήθηκε στην αποικία, ακολουθώντας την αντίστοιχη

κοινωνική πολιτική της κυβέρνησης των εργατικών στον μεταπολεμικό

μητροπολιτικό χώρο. Οι δημοτικές εργατικές κατοικίες κατασκευάστηκαν από εργολάβους

του ιδιωτικού τομέα σε απαλλοτριωμένα τεμάχια γης, που γειτνιάζαν με

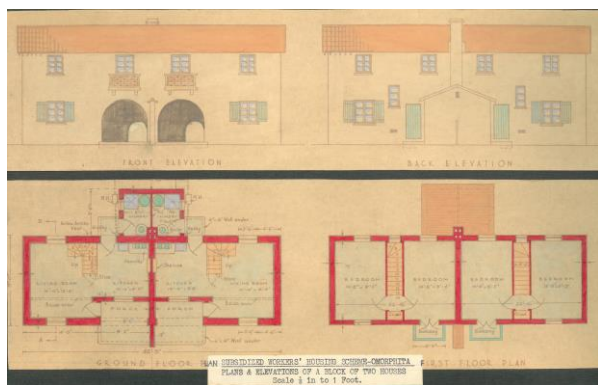
βιομηχανική περιοχή της πόλης, με χωροταξικό και αρχιτεκτονικό σχεδιασμό του Τμήματος Δημοσίων Έργων (Scheme D474). Οι κατοικίες παρέχονταν με χαμηλό ενοίκιο για περίοδο 3 (τριών) χρόνων σε δικαιούχους που επιλέγονταν από τη σχετική δημοτική επιτροπή, στη βάση κοινωνικό-οικονομικών κριτηρίων και στη συνέχεια μπορούσαν να τιτλοποιηθούν.



Οικισμός Εργατικών Κατοικιών Ομορφίτας, Λευκωσία, 1945

Πηγή: Αρχείο Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Η ευρεία αποδοχή του προγράμματος ώθησε την αποικιοκρατική κυβέρνηση να



Κατόψεις-Όψεις Διπλοκατοικίας Οικισμού Ομορφίτας  
Πηγή: Αρχείο Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως



Διπλοκατοικία Οικισμού Ομορφίτας  
Πηγή: Αρχείο Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

μεταθέσει την ευθύνη για την υλοποίηση ανάλογων στεγαστικών προγραμμάτων στα Δημοτικά Συμβούλια, με την εκ μέρους της δέσμευση για μερική χρηματοδότηση των έργων.



Αποψη Συγκροτήματος Εργατικών Κατοικιών Ομορφίτας  
Πηγή: Αρχείο Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως

Στον προϋπολογισμό της αποικίας προστέθηκαν κονδύλια για στεγαστικά προγράμματα και στα επόμενα χρόνια οι Δήμοι των μεγαλύτερων πόλεων (Λεμεσός, Αμμόχωστος) προώθησαν τους σχεδιασμούς τους για στέγαση των εργατικών τάξεων.

Το πρόβλημα της στέγασης ωστόσο δεν ήταν δυνατό να επιλυθεί με τις μεμονωμένες και μικρής κλίμακας αυτές προσπάθειες. Παρότι οι οικονομικές και πολιτικές συνθήκες είχαν διαφοροποιηθεί, η αποικιοκρατική διοίκηση παρέμεινε διστακτική στο να προβεί σε μεγαλύτερες δαπάνες για τη στέγαση του πληθυσμού, στο πλαίσιο μιας γενικότερης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής (Harris 1946 II, 52-53), επιλέγοντας την οικονομική στήριξη των στεγαστικών προγραμμάτων της τοπικής αυτοδιοίκησης για περιπτώσεις ακραίας φτώχειας και υποστηρίζοντας έτσι, έμμεσα, την συνήθη πρακτική απόκτησης στέγης των κυπριακών νοικοκυριών μέσω του ιδιωτικού τομέα.

Την ίδια περίοδο καταγράφονται σημαντικές πρωτοβουλίες ιδιωτών μεγαλοϊδιοκτητών, οι οποίοι, εκμεταλλευόμενοι τις ανάγκες της εποχής, αναπτύσσουν οργανωμένα τις ιδιοκτησίες τους (κατοικίες και πολυκατοικίες Ουζουνιάν στην παλιά πόλη της Λευκωσίας, οικισμοί Χρυσούπολη και Νεάπολη στις δυτικές παρυφές της ίδιας πόλης κ.λπ.). Βεβαίως, οι κατοικίες των οικισμών Νεάπολης και Χρυσούπολης, με χωροταξικό σχεδιασμό στα πρότυπα της βρετανικής κηπούπολης -στοιχείο που ενδεχομένως μαρτυρεί τη συμβολή βρετανού πολεοδόμου στα έργα-, δεν προορίζονται για τα νοικοκυριά των εργατικών τάξεων. Καθώς παρέχουν σύγχρονες για την εποχή ανέσεις, προσφέρονται για ιδιοκατοίκηση οικογενειών μεσαίων και ανώτερων εισοδηματικά στρωμάτων ή για

επένδυση. Πρόκειται, ίσως, για το πρώτο εγχείρημα εμπορικής οικιστικής ανάπτυξης (developing) που καταγράφεται στον κυπριακό χώρο.

Στην απουσία ευρείας στεγαστικής πολιτικής εκ μέρους του κράτους, τα νοικοκυριά επιλέγουν με κάθε τρόπο τον μόνο ασφαλή τρόπο ενοίκησης, την απόκτηση ιδιόκτητης στέγης. Η πλειοψηφία των νέων νοικοκυριών εξακολουθεί να εξασφαλίζει την κατοικία της μέσω της προικοδοσίας. Στην προίκα των θυγατέρων περιλαμβάνονται τώρα και τεμάχια γης ή οικόπεδα σε αστική περιοχή (Χατζηθεοχάρους-Κουλουρίδου 2004).



Οικισμός Νεάπολη. Αεροφωτογραφία 1963.  
Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας

### Γ' Περίοδος: 1946 - 1959

Το πολιτικό σκηνικό στην περιοχή της Ανατολικής Μεσογείου μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο διαφοροποιήθηκε. Οι γεωπολιτικές εξελίξεις στην περιοχή έθεσαν το νησί στο επίκεντρο της βρετανικής πολιτικής, λόγω της απώλειας άλλων σημαντικών γεωστρατηγικών θέσεων (Σουέζ, Αίγυπτος, Παλαιστίνη). Προκειμένου να ικανοποιήσει τους στρατηγικούς της στόχους και παράλληλα να συνεχίσει να εκμεταλλεύεται τους πλουτοπαραγωγικούς πόρους του νησιού, η Βρετανική κυβέρνηση εφάρμοσε Δεκαετές Πρόγραμμα Ανάπτυξης, το οποίο συνέβαλε ουσιαστικά στην ανάπτυξη της οικονομίας της χώρας κατά την περίοδο 1946-1956.

Οι οικονομικές συνθήκες στην μικρή αποικία μετά την εφαρμογή του Σχεδίου βελτιώθηκαν σημαντικά. Μέχρι το τέλος του 1947 οι μισθοί σημείωσαν μικρή αύξηση, η οποία συνεχίστηκε και στα επόμενα χρόνια (Great Britain Colonial Office 1947b-1957b). Στις πόλεις, όπου συγκεντρώθηκε πληθυσμός, λόγω των στρατιωτικών έργων και της ανόδου του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα, τα ενισχυμένα εισοδήματα κατευθύνθηκαν στην κατανάλωση, η οποία με τη σειρά της συνέβαλε στην αύξηση των εισαγωγών (ό.π.). Μεταξύ των προϊόντων που εισάγονται περιλαμβάνονται και είδη πολυτελείας, στοιχείο που μαρτυρεί την βελτίωση της αγοραστικής δύναμης των καταναλωτών. Ο αριθμός των μονάδων μεταποίησης αυξήθηκε, όπως αυξήθηκαν και οι εξορυκτικές δραστηριότητες και οι εξαγωγές μεταλλευμάτων, που αποτελούν κατά την περίοδο το κύριο εξαγωγίμο προϊόν του νησιού. Παρότι η οικονομία παρέμεινε αγροτική και το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού (51%) ασχολείτο με τη γεωργία, διαπιστώνεται διαχρονικά μετακίνηση της απασχόλησης προς τους τομείς της μεταποίησης, των κατασκευών και των υπηρεσιών. Ειδικά ο κλάδος των κατασκευών παρουσίασε σημαντική αύξηση μέχρι το 1956, με την απασχόληση στον τομέα να ξεπερνά το 7% του ενεργού πληθυσμού (Great Britain Colonial Office 1957b).

Οι τραπεζικές υπηρεσίες βελτιώθηκαν, το Συνεργατικό<sup>1</sup> κίνημα αναπτυσσόταν με γοργούς ρυθμούς, με την ίδρυση πιστωτικών εταιρειών σχεδόν σε κάθε κοινότητα του νησιού, ενώ το ενωτικό ζήτημα αποτελούσε το κυρίαρχο θέμα προστριβής μεταξύ της ντόπιας κοινωνίας και της αποικιακής κυβέρνησης.

Τα προβλήματα ανάπτυξης των πόλεων με την αύξηση του πληθυσμού, την αστική διάχυση και την ανάμειξη χρήσεων, προβλημάτιζαν την αποικιακή κυβέρνηση, η οποία επιδίωξε τη δημιουργία τμήματος πολεοδομικού σχεδιασμού για την οργάνωση και ρύθμιση της ανάπτυξης των αστικών κέντρων. Το 1951 δημιουργήθηκε το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως με τον διορισμό του πρώτου πολεοδόμου Άγγλου Διευθυντή (Κυπριακή Δημοκρατία 2010, 24). Στο πλαίσιο των εργασιών του, το Τμήμα διενήργησε καταγραφή των χρήσεων γης στις πόλεις και ετοίμασε τα πρώτα πολεοδομικά σχέδια, ωστόσο το πρώτο προσχέδιο πολεοδομικής νομοθεσίας που δημοσιεύτηκε το 1955 δεν έτυχε αποδοχής.

Το στεγαστικό πρόβλημα παρέμεινε κατά την περίοδο αστικό πρόβλημα (Great Britain Colonial Office 1955α). Ο πληθυσμός των πόλεων συνέχισε να αυξάνεται με εντατικούς ρυθμούς. Ο πληθυσμός της Λευκωσίας και των περιχώρων της αυξήθηκε από 52.000 κατοίκους το 1946 στις 83.000 το 1956. Μεγάλο ποσοστό των βετεράνων του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου επέλεξε να παραμείνει στις πόλεις, όπου οι ευκαιρίες εργοδότησης ήταν μεγαλύτερες.

Οι ψηλές τιμές της γης που καταγράφονται απέτρεπαν την αξιοποίηση της ώριμης γης κοντά στα αστικά κέντρα. Όπως σημειώνει ο Morris (1959), Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως, «ένα από τα πρώτα πράγματα που ξενίζει τον επισκέπτη σχετικά με τις μεγαλύτερες πόλεις της Κύπρου είναι οι εξωπραγματικές τιμές της αστικής γης» (Morris 1959, 2). Ο Morris απέδωσε το φαινόμενο στην αυξημένη ζήτηση για οικιστική γη που προκαλούσε η μετακίνηση πληθυσμών στα αστικά κέντρα από τις αγροτικές περιοχές και στο γεγονός ότι ένα αυξημένο πλεόνασμα οικονομικού κεφαλαίου σε συνδυασμό με την απουσία άλλων προσοδοφόρων ευκαιριών για επένδυση επιδίωκε να επενδύσει σε γη.

Η πρόσβαση σε ικανοποιητική στέγη άρχισε να δυσχεραίνεται εξαιτίας της αύξησης του κατασκευαστικού κόστους κατά 30% μεταξύ 1952-1954 (Great Britain Colonial Office 1955α). Εκτός από τις ψηλές τιμές της γης, ένα φαινόμενο εντελώς τεχνητό καθώς σε όλες τις πόλεις υπήρχε αφθονία κενών τεμαχίων, την προσφορά ικανοποιητικής στέγης επηρέαζε η έλλειψη μακροχρονίων δανειστικών στεγαστικών διευκολύνσεων. Παρόλον ότι υπήρχε σημαντικός αριθμός ιδιωτών πιστωτών, ο τόκος ήταν ψηλός και η περίοδος αποπληρωμής βραχύχρονη (ό.π., παρ. 28).

Πέραν του 50% των κατοικιών στα αστικά κέντρα ήταν ιδιόκτητα (ό.π., παρ. 29). Παρόλον ότι ο αριθμός των ενοικιαζόμενων κατοικιών ήταν μεγαλύτερος στις πόλεις από ότι στους οικισμούς της περιφέρειας, η επιθυμία των περισσότερων οικογενειών να αποκτήσουν ιδιόκτητο σπίτι παρέμενε σταθερή. Τα ενοίκια συνέχισαν να αυξάνονται ανεξάρτητα με τον τύπο ή το μέγεθος της κατοικίας. Η μετακίνηση του προσωπικού των

---

<sup>1</sup> Ο Συνεργατισμός ξεκίνησε ως κίνημα αλληλοϋποστήριξης του αγροτικού κόσμου, παρέχοντας οικονομική βοήθεια στα μέλη του, συλλέγοντας την παραγωγή και διασφαλίζοντας καλύτερες τιμές για τα αγροτικά προϊόντα. Σε κάθε σχεδόν κοινότητα του νησιού λειτουργούσαν Συνεργατικές Πιστωτικές Εταιρείες, στις οποίες αποτείνονταν τα μέλη για βοήθεια. Στη συνέχεια, υπό την εποπτεία της Κεντρικής Συνεργατικής Τράπεζας εξελίχθηκε σε μη κερδοσκοπικό χρηματοπιστωτικό ίδρυμα, περιλαμβάνοντας όλες τις Συνεργατικές Πιστωτικές Εταιρείες της υπαίθρου και τα επαγγελματικά και άλλα Ταμειυτήρια των πόλεων, παρέχοντας μέσω του πιστωτικού τομέα ένα ευρύ φάσμα οικονομικών διευκολύνσεων και άλλων υπηρεσιών για κάλυψη διαφόρων αναγκών των μελών του.

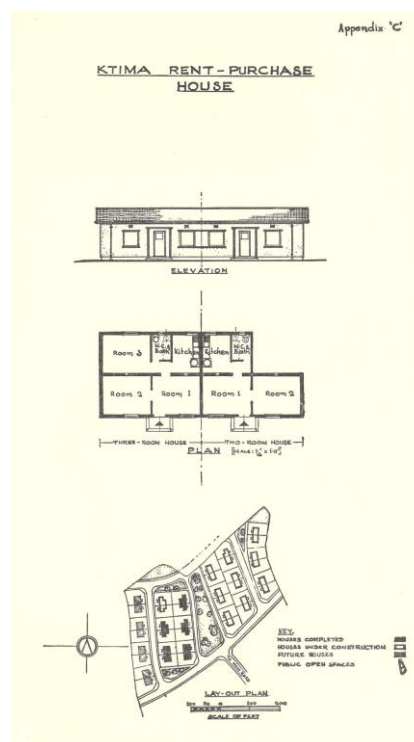
στρατιωτικών δυνάμεων της Βρετανίας και εμπορικών αντιπροσώπων εταιρειών βρετανικών συμφερόντων από την Αίγυπτο και άλλες χώρες της περιοχής αύξησαν την ζήτηση για μεγάλες και πολυτελείς κατοικίες (Great Britain Colonial Office 1957a). Ελάχιστο ή καθόλου ιδιωτικό κεφάλαιο επενδύετο στην παραγωγή μικρών κατοικιών για ενοικίαση. Η ανταπόδοση μιας τέτοιας επένδυσης δεν ήταν ελκυστική, συγκρινόμενη με την απόδοση άλλων επενδύσεων, όπως τα έσοδα από ενοίκια μεγάλων κατοικιών, την παροχή βραχυπρόθεσμων στεγαστικών δανείων κ.λπ. (ο.π., παρ. 31).

Ως επακόλουθο των πιο πάνω παραγόντων το στεγαστικό πρόβλημα συνέχισε να επιδεινώνεται. Κατόπιν συστάσεων της Στεγαστικής Επιτροπής που δραστηριοποιήθηκε το 1953, η κυβέρνηση προσφέρθηκε να παρέχει σε κάποιους Δήμους δάνεια και χορηγίες για την ανέγερση μικρών οικιστικών μονάδων χαμηλού κόστους με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

- (α) κάθε Δήμος θα παρείχε κεφάλαιο ίσο με το μισό της κρατικής χορηγίας και
- (β) οι κατοικίες θα ενοικιάζονταν και θα τύχαιναν διαχείρισης από κοινή επιτροπή αποτελούμενη από μέλη του Δήμου και της Κυβέρνησης.

Οι Δήμοι Αμμοχώστου και Λεμεσού συμφώνησαν να κατασκευάσουν 340 και 140 κατοικίες αντίστοιχα, ωστόσο το κόστος της γης και της κατασκευής αυξήθηκαν σημαντικά στα δύο επόμενα χρόνια, γεγονός που συνέβαλε στη μείωση του προγραμματισμένου αριθμού μονάδων.

Το 1955 τέθηκε σε ισχύ ο περί Οίκησης Νόμος, ο οποίος παρείχε εξουσία στον Διευθυντή του Τμήματος να ενεργεί για την παροχή στέγης σε εργατικές ή άλλες τάξεις του πληθυσμού και προς το σκοπό αυτό να αποκτά με αναγκαστική απαλλοτρίωση την αναγκαία γη. Με βάση την νομοθεσία, ο Κλάδος Οίκησης του Τμήματος Πολεοδομίας αναλαμβάνει ουσιαστικό ρόλο στην υλοποίηση των στεγαστικών προγραμμάτων της αποικιοκρατικής διοίκησης, επιλέγοντας τα τεμάχια και ετοιμάζοντας τα χωροταξικά και αρχιτεκτονικά σχέδια των οικιστικών συγκροτημάτων. Λαμβάνοντας υπόψη την ισχυρή παράδοση της ατομικής ιδιοκτησίας και την απουσία μακροπρόθεσμων, δανειακών διευκολύνσεων, η αποικιοκρατική διοίκηση αποφάσισε να ανεγείρει μικρό αριθμό κατοικιών στα αστικά κέντρα και να τα διαθέσει με την μέθοδο της ενοικιαγοράς στα πλέον χαμηλά εισοδηματικά νοικοκυριά. Ως χώρος πιλοτικής εφαρμογής του Σχεδίου ενοικιαγοράς επιλέχθηκε η Πάφος (Κτήμα), όπου οι στεγαστικές ανάγκες ήταν επείγουσες λόγω του σεισμού του 1953 (Great Britain Colonial Office 1955a ό.π., παρ. 33). Οι κατοικίες σχεδιάστηκαν με έναν βασικό πυρήνα, που αποτελείτο από κουζίνα, χώρο υγιεινής και δύο δωμάτια, στον οποίο ο ενοικιαστής-αγοραστής θα μπορούσε να προσθέσει δωμάτια όταν θα είχε την δυνατότητα. Με το σχέδιο παροχής στέγης χαμηλού κόστους ολοκληρώθηκαν 38 κατοικίες στην Πάφο.



Στεγαστικό Σχέδιο Ενοικιαγοράς Πάφου (Κτήμα)

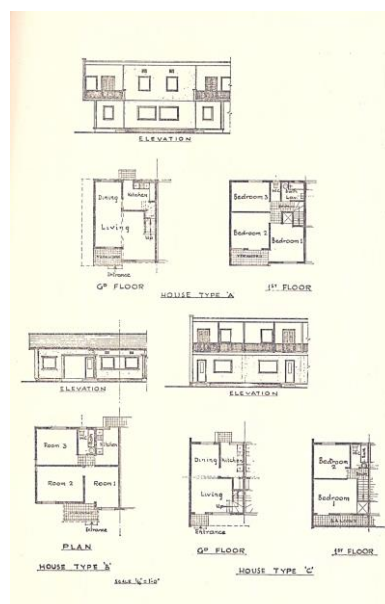
Πηγή: Annual Report of the Planning and Housing Department, 1954

Οι οικονομικές περικοπές στον προϋπολογισμό της αποικίας στην συνέχεια, εξαιτίας της έκρυθμης πολιτικής κατάστασης που δημιουργήθηκε με τον ένοπλο αγώνα της ΕΟΚΑ το 1955, διαφοροποίησαν την πολιτική της αποικιακής κυβέρνησης, που εγκαταλείπει τη μέθοδο διάθεσης των μονάδων με ενοικιαγορά, υιοθετώντας τη μέθοδο διάθεσης των μονάδων με χαμηλό ενοίκιο. Στη Λάρνακα, όπου ήταν προγραμματισμένη η κατασκευή 50 διπλοκατοικιών (σύνολο 100 μονάδες) και προς τούτο εξασφαλίστηκε η απαιτούμενη γη, κατασκευάστηκαν εν τέλει μόνο 20 μονάδες (Great Britain Colonial Office 1956α; Great Britain Colonial Office 1957α), ενώ στη Λευκωσία προωθήθηκε μόνο ένα έργο που αφορούσε διάθεση οικιστικών μονάδων με ενοικιαγορά, για το οποίο είχε εξασφαλισθεί η απαιτούμενη γη. Το έργο ολοκληρώθηκε μετά την ανεξαρτησία.

Στη Λεμεσό τα στεγαστικό πρόγραμμα των 140 κατοικιών που ανέλαβε να υλοποιήσει ο Δήμος ολοκληρώθηκε σύμφωνα με τον προγραμματισμό του, ενώ στην Αμμόχωστο το αντίστοιχο πρόγραμμα διαφοροποιήθηκε, εξαιτίας της πολιτικής αστάθειας λόγω των δικοινοτικών ταραχών και τις τροποποιήσεις /συνενώσεις μονάδων που πραγματοποιήθηκαν κατά την υλοποίηση του έργου (Great Britain Colonial Office 1958).

Την ίδια περίοδο (1954) δημοσιεύτηκε ο περί Ελέγχου των Ενοικίων Νόμος με τον οποίο καταργήθηκε ο περί Αύξησης των Ενοικίων Νόμος του 1942. Ο έλεγχος των ενοικίων είχε διατηρηθεί εξαιτίας της συνεχιζόμενης έκτακτης ανάγκης, παρότι σε μικρότερο βαθμό. Ο νέος Νόμος προνοούσε για τον έλεγχο της αύξησης των ενοικίων και για την διασφάλιση της κατοχής του ενοικιαζόμενου υποστατικού και αφορούσε τόσο τις κατοικίες όσο και τα εμπορικά υποστατικά. Το ύψος των ενοικίων καθοριζόταν από σχετική Επιτροπή μετά από αξιολόγηση των τοπικών συνθηκών. Με τον τρόπο αυτό ένα σημαντικό ποσοστό των ενοικιαστών στις πόλεις, όπου η ζήτηση για ενοικιαζόμενη στέγη ήταν αυξημένη, προστατεύθηκε έναντι των εξώσεων και των παράλογων αυξήσεων.

Στα τέλη της περιόδου, ως επακόλουθο της ένοπλης σύγκρουσης της αποικιοκρατίας με τον ντόπιο πληθυσμό, δεν εγκρίθηκε καμιά χρηματοδότηση για προγράμματα κοινωνικής στέγης, τα οποία τερματίστηκαν. Ο Κλάδος Οίκησης ανέλαβε τότε να σχεδιάσει και να κατασκευάσει σε φάσεις μέσω του ιδιωτικού τομέα, τις κατοικίες λειτουργών του δημοσίου και συγκεκριμένα των δεσμοφυλάκων των κρατικών φυλακών, σε τεμάχιο γης κοντά στις εγκαταστάσεις του σωφρονιστικού ιδρύματος, και τις κατοικίες των Τουρκοκυπρίων επικουρικών αστυνομικών κοντά στο αρχηγείο αστυνομίας στη Λευκωσία. Οι κατοικίες διέφεραν από τις κατοικίες χαμηλού κόστους των προγραμμάτων κοινωνικής στέγης, ως προς τους τύπους των μονάδων, τη λειτουργική τους διαμόρφωση, το μέγεθος των χώρων και την ποιότητα των υλικών, το χωροταξικό σχεδιασμό και την ποιότητα των εξωτερικών χώρων.



Κατοικίες Δεσμοφυλάκων

Πηγή: Annual Report of the Planning and Housing Department, 1958

Η πολιτική της αποικιοκρατικής κυβέρνησης στο παρελθόν ήταν να καταβάλλει επίδομα ενοικίου σε λειτουργούς της διοίκησης, ωστόσο κατά την τελευταία περίοδο της αποικιοκρατίας η κυβέρνηση μερίμνησε τόσο για τη στέγαση των δημοσίων λειτουργών π.χ. Οίκος Νοσοκόμων στο Σανατόριο Κυπερούνας, καθώς και για τους φοιτητές των ιδρυμάτων της ανώτερης εκπαίδευσης της εποχής (Παιδαγωγική Ακαδημία, Δασικό Κολλέγιο κ.λπ.) δημιουργώντας φοιτητικούς κοιτώνες. Επίσης ένα ακόμα σημαντικό έργο στον τομέα της στέγασης ήταν η μετακίνηση οικισμών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα



Κατοικίες Ν. Δημμάτων  
Πηγή: Αρχείο Κλ. Διατήρησης, Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως

συνιστά η περίπτωση των Νέων Δημμάτων στην Επαρχία Πάφου

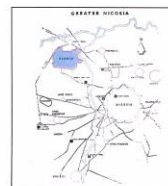
Με πρόσχημα την προστασία της χλωρίδας και της πανίδας της περιοχής, οι οικογένειες του οικισμού μετακινήθηκαν από τις εγκαταστάσεις τους στο δάσος, απ' όπου τροφοδοτούσαν φυγόδικους και αντάρτες σε τοποθεσία κοντά στη θάλασσα. Ο νέος οικισμός ονομάστηκε Νέα Δήμματα και οφείλει τον χωροταξικό σχεδιασμό και την αρχιτεκτονική του σε αγγλικά πρότυπα.

NEA DHIMMATA



Χωρομετρικό Οικισμού  
Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου & Χωρομετρίας

Την ίδια εποχή αυξημένο ενδιαφέρον για ανάπτυξη στεγαστικών προγραμμάτων επιδεικνύουν τόσο η Εκκλησία, όσο και η Τράπεζα Κύπρου, μεγαλοϊδιοκτήτες γης σε αστικές περιοχές. Η τελευταία, μέσω της θυγατρικής της εταιρείας ανάπτυξης γης «Κέρμια», ανέθεσε σε Βρετανό πολεοδόμο στις αρχές της δεκαετίας του 1950, την χωροταξική μελέτη μεγάλης οικιστικής ανάπτυξης στα δυτικά προάστια της Λευκωσίας και λίγα χρόνια αργότερα μέσω διαγωνισμού τον σχεδιασμό των επιμέρους κατοικιών. Το έργο υλοποιήθηκε μόνο ως προς το χωροταξικό του τμήμα εξαιτίας των δικοινοτικών ταραχών του 1963, που ανέστειλαν κάθε οικοδομική δραστηριότητα.

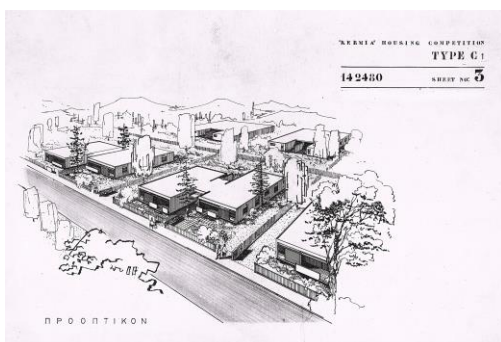


Τοπογραφικό. Από το έντυπο Cyprus Commercial and Professional Directory 1954-55.



Πολεοδομικό σχέδιο. Από το έντυπο Cyprus Commercial and Professional Directory 1954-55.

Πηγή: Γεωργίου 2012, 436



Πηγή: I+A Φιλίππου, αρχιτέκτονες



Πηγή: I+A Φιλίππου, αρχιτέκτονες

## Συνοψίζοντας

Η στεγαστική πολιτική στην αποικιοκρατική Κύπρο συναρτάτο με την ευρύτερη οικονομική και κοινωνική πολιτική των Βρετανών, αλλά και τις πολιτικές συνθήκες. Η «*do nothing policy*» των πρώτων δεκαετιών της βρετανικής διακυβέρνησης ήταν απόρροια των ελάχιστων πόρων που η αποικιακή διοίκηση είχε στη διάθεση της και τα οποία διοχετεύθηκαν σε λίγα, αλλά βαρύνουσας σημασίας, έργα υποδομής. Κάτω απ' αυτές τις συνθήκες οι Βρετανοί δεν ενδιαφέρθηκαν για τη στέγαση των κατοίκων. Φρόντισαν ωστόσο, στα πρώτα αυτά χρόνια να κατοχυρώσουν την ατομική ιδιοκτησία, δημιουργώντας το σύστημα εγγραφής και διακατοχής της ακίνητης ιδιοκτησίας, που έκτοτε διέπει την σχέση των δραστηριοτήτων με τον χώρο.

Η «*do nothing policy*» εξελίσσεται στη συνέχεια σε «*do something policy*». Η αύξηση των εσόδων της αποικίας χάρις στο τερματισμό του φόρου υποτελείας και η δυνατότητα δανεισμού από το Ταμείο των Αποικιών με βάση τις πρόνοιες του «*The Colonial Development Act*» του 1929, επέτρεψε στην αποικιακή διοίκηση να προβεί σε δαπάνες για την οργάνωση της αποικίας και την κατασκευή έργων που συνέβαλαν στην σταδιακή ανάπτυξη του κυπριακού χώρου και στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης. Οι πόλεις εξελίχθηκαν σε χώρους διαχείρισης του αποικιακού εμπορίου και η αύξηση της αστικοποίησης επέβαλε την νομοθετική ρύθμιση της κατασκευής των νέων οικοδομών και της ανάπτυξης του αστικού χώρου. Κανονισμοί και πρότυπα κατοίκησης απηχούν αντιλήψεις περί κηπούπολης και καθορίζουν έκτοτε την ανάπτυξη των κυπριακών πόλεων και, κυρίως, το πρότυπο της ιδιωτικής κατοικίας.

Στα τέλη της δεκαετίας του 1930 και στην περίοδο μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, η στάση της Βρετανίας προς τις αποικίες διαφοροποιήθηκε. Η στεγαστική πολιτική έγινε τμήμα μιας αποικιοκρατικής πολιτικής που ανταποκρινόταν στις τοπικές αναταραχές και αυξανόμενες εθνικιστικές πιέσεις μέσω της προώθησης της οικονομικής και κοινωνικής τους ανάπτυξης. Η νέα νομοθεσία «*The Colonial Development and Welfare Act (CDWA)*» ενσωμάτωσε την νέα προσέγγιση και η χρηματοδότηση προς τις αποικίες έγινε πιο γενναιόδωρη. Οι Βρετανοί υποστήριζαν τα στεγαστικά προγράμματα στις πόλεις, ως μέρος μιας νέας αποικιοκρατικής, αναπτυξιακής πολιτικής που εξελισσόταν παράλληλα με την αυξανόμενη δυναμική της απο-αποικιοποίησης. Αυτές οι στεγαστικές πρωτοβουλίες κρίθηκαν ως πολιτική αναγκαιότητα, καθώς τεκμηριώναν ότι η Βρετανία ενδιαφερόταν για τις αποικίες της, ένα μήνυμα που στόχευε να κατευνάσει εθνικιστικά συναισθήματα, όπως επίσης και επικριτές στις ΗΠΑ και τα Ηνωμένα Έθνη (Harris 2009). Παράλληλα, η στέγαση θεωρήθηκε ως εργαλείο οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης και αρωγός της προετοιμασίας των λαών για ανάληψη των ευθυνών μιας επερχόμενης ανεξαρτησίας και εναρμονιζόταν με την πολιτική της απο-αποικιοποίησης.

Η στεγαστική πολιτική στην Κύπρο στα τέλη της αποικιοκρατίας δεν βασίστηκε μόνο στη γενικότερη αναπτυξιακή πολιτική της αποικιακής διοίκησης, που μεταφέρθηκε στο Δεκαετές Σχέδιο Ανάπτυξης που εκπονήθηκε για το νησί, αλλά και σε προγενέστερες εισηγήσεις και συστάσεις προς τις κυβερνήσεις των αποικιών από σχετικές Διευθύνσεις του μητροπολιτικού χώρου. Αυτές αναφέρονταν στην αναγκαιότητα της αναθεώρησης των υφιστάμενων νομοθεσιών και της υλοποίησης στεγαστικών προγραμμάτων για την



εργατική τάξη με την εμπλοκή των τοπικών αρχών, στην ευθύνη της διοίκησης για τη στέγαση των δημοσίων λειτουργιών, και πάνω απ' όλα στην προώθηση της ιδιοκατοίκησης, ως του κατεξοχήν καθεστώτος ενοίκησης, αφού, όπως υπογραμμίζεται στα σχετικά έγγραφα «πέραν της δημιουργίας του αισθήματος ασφάλειας και περηφάνειας συμβάλλει στην - απαραίτητη- σταθερότητα της κοινότητας» (Great Britain Colonial Office 1954α, 11). Η προώθηση της ιδιοκατοίκησης εκ μέρους της αποικιακής διοίκησης, αφενός ενίσχυσε την κοινωνική αξία της κατοικίας και, αφετέρου, διευκόλυνε την ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα και της ιδιωτικής αγοράς στέγης.

Το αντιαποικιακό κίνημα στην Κύπρο, που κορυφώθηκε με τον ένοπλο αγώνα της ΕΟΚΑ, ανέτρεψε τις προσδοκίες των Βρετανών για ομαλή διαδικασία απο-αποικιοποίησης. Λόγω της έκρυθμης κατάστασης και της έλλειψης χρηματοδότησης τα στεγαστικά προγράμματα όπως και όλα τα αναπτυξιακά έργα τερματίστηκαν. Σε ότι αφορά τον τομέα της στέγασης, η αποικιοκρατία κληροδότησε στην Κυπριακή Δημοκρατία το πρότυπο κατοίκησης, το ιδανικό της ιδιοκατοίκησης και την κατοχύρωση της ατομικής ιδιοκτησίας. Οι τρεις αυτοί παράγοντες υποστήριξαν διαχρονικά την ανάπτυξη του τομέα της στέγης και επηρεάζουν έκτοτε την στεγαστική πολιτική του κυπριακού κράτους.



Οικισμός Νεάπολις 1930-1940  
Πηγή: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

## B2. Ανεξαρτησία: πριν και μετά την τουρκική εισβολή του 1974

### B2.1 Πριν την τουρκική εισβολή – 1960-1974

#### Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο

Η Κύπρος απέκτησε την ανεξαρτησία της το 1959. Το νεοσύστατο κράτος κληρονόμησε από την αποικιοκρατία μια «*μικρή, ανοικτή, γεωργική και φτωχή οικονομία με διαρθρωτικές αδυναμίες*» (Μάτσης 2016, 163). Σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού ασχολείτο με τη γεωργία, ενώ ο μεταποιητικός τομέας ήταν υποτυπώδης, συνεισφέροντας μόλις 11% στο ΑΕΠ. Το κατά κεφαλήν εισόδημα ήταν χαμηλό και άνισα κατανομημένο μεταξύ αστών και αγροτών (Κυπριακή Δημοκρατία, Γραφείο Προγραμματισμού, 1961), ενώ οι συνθήκες διαβίωσης του 64.1% του πληθυσμού που κατοικούσε σε αγροτικές περιοχές μειονεκτικές. Η οικονομική δραστηριότητα (παραγωγή, απασχόληση κ.λπ.) ήταν εξαρτημένη από ασταθείς παράγοντες, όπως οι καιρικές συνθήκες για τη γεωργία και οι αυξομειώσεις στις τιμές των μεταλλευμάτων διεθνώς για τον τομέα των μεταλλείων, δυο τομείς με μεγάλη συνεισφορά στο ΑΕΠ (United Nations 1961). Ενώ ο τουρισμός διεθνώς κατευθύνετο προς τη θάλασσα, η κυπριακή ξενοδοχειακή βιομηχανία, ήταν συγκεντρωμένη στα ορεινά θέρετρα. Η επιδείνωση των οικονομικών συνθηκών που είχε αρχίσει στα τέλη της δεκαετίας του 1950, αποτυπώθηκε στα αυξημένα ποσοστά ανεργίας και μετανάστευσης που παρατηρήθηκαν στις αρχές της ανεξαρτησίας (Μάτσης 2016, 164).

Ωστόσο, παρά τις δομικές αδυναμίες της οικονομίας στις αρχές του 1960, στο κληροδότημα της αποικιοκρατίας εντοπίζονται στοιχεία και υποδομές που αποτέλεσαν στέρεη βάση για την μελλοντική ανάπτυξη της χώρας. Σ' αυτά συγκαταλέγονται η θετική οικονομική ανάπτυξη που σημειώθηκε στη χώρα κατά την περίοδο 1950-1959 και η χρηματοδότηση μεγάλου ποσοστού των δημοσιονομικού ελλείμματος των τελευταίων ετών από την αποικιοκρατική κυβέρνηση, το καθολικό σχέδιο κοινωνικής ασφάλισης και το σύστημα επίλυσης εργατικών διαφορών πάνω στα οποία στηρίχθηκε το σύστημα κοινωνικής ασφάλισης της χώρας, το βελτιωμένο επίπεδο αλφαριθμητισμού του πληθυσμού, η καλά στελεχωμένη δημόσια υπηρεσία και τα συστήματα της καταχώρησης ακίνητης ιδιοκτησίας και της απονομής δικαιοσύνης, ως αντίβαρο στην απειρία των Κυπρίων σε θέματα αυτοκυβέρνησης (ό.π., 165).

Η κυπριακή ανεξαρτησία πραγματοποιήθηκε σε μια εποχή από-αποικιοποίησης και έντονης δραστηριοποίησης των νέων κρατών για γρήγορη ανάπτυξη. Η περίοδος συμπίπτει επίσης με την επικράτηση της οικονομικής θεωρίας του Κέυνς, με την οποία αποδίδεται «*κεντρικός ρόλος στην κυβέρνηση για τη σταθεροποίηση της οικονομικής δραστηριότητας μέσω της ενεργού αντι-κυκλικής δημοσιονομικής και νομισματικής πολιτικής. Γι' αυτό και πολλά κράτη υιοθέτησαν την ιδέα του προγραμματισμού και της αυξημένης παρέμβασης στην οικονομία για τη γρήγορη υπερπήδηση αδυναμιών και την επίτευξη ανάπτυξης*» (Μάτσης 2016, 166).

Η επιλογή της προσέγγισης για σχεδιασμό της ανάπτυξης ήταν απαραίτητη για μια μικρή και ανοικτή οικονομία, στην οποία οι εισαγωγές κάλυπταν μεγάλο μέρος των αναγκών, ενώ οι εξαγωγές αποτελούσαν καθοριστικό παράγοντα για την ανάπτυξη της. Ως εκ τούτου, η κυβέρνηση υιοθέτησε τις κύριες εισηγήσεις των εμπειρογνομόνων του ΟΗΕ

για την εφαρμογή της αρχής του προγραμματισμού της ανάπτυξης και τη δημιουργία των απαραίτητων θεσμών (United Nations 1961, 96). «Ο μηχανισμός της ελεύθερης αγοράς θεωρήθηκε ότι δεν ήταν σε θέση να οδηγήσει στις απαραίτητες για την οικονομική ανάπτυξη διαρθρωτικές αλλαγές» (Μάτσης 2016, 167). Μέσω του προγραμματισμού η κυβέρνηση αποσκοπούσε στον έλεγχο των εξωγενών παραγόντων που μπορούσαν να αποπροσανατολίσουν την αναπτυξιακή προσπάθεια της ανοικτής οικονομίας της Κύπρου (Γραφείο Προγραμματισμού 1966), επηρεάζοντας τις εξελίξεις μέσω της δημοσιονομικής της πολιτικής. «Εφαρμόστηκε ενδεικτικός προγραμματισμός της οικονομίας, όπως εφαρμοζόταν στη Γαλλία, ο οποίος έδινε στρατηγικές κατευθύνσεις με περιορισμένη κρατική παρέμβαση στην οικονομία, αλλά δεν υποκαθιστούσε την λειτουργία της ελεύθερης αγοράς και του συστήματος των τιμών»(ό.π., 1).

Για το σχεδιασμό και την προώθηση της αναπτυξιακής της πολιτικής, η κυβέρνηση δημιούργησε το Γραφείο Προγραμματισμού, το οποίο λειτούργησε ως το κύριο αναπτυξιακό και συντονιστικό όργανο του κράτους, μέσω της εκπόνησης των Στρατηγικών Σχεδίων Ανάπτυξης, αλλά και της ετοιμασίας και της παρακολούθησης υλοποίησης του ετήσιου Προϋπολογισμού (Υπουργείο Οικονομικών Γενική Διεύθυνση Ανάπτυξης). Τα Πενταετή Σχέδια Ανάπτυξης έθεσαν «ως βασικό στόχο τη δημιουργία από το κράτος των απαραίτητων θεσμών και των υποδομών με την υλοποίηση των έργων μέσω των ετήσιων προϋπολογισμών ανάπτυξης» (Charalampous & Matsis 1989, 16). Τα Σχέδια περιείχαν την στρατηγική και τους αντικειμενικούς στόχους σ' ότι αφορά τα κύρια οικονομικά μεγέθη, καθώς και τις αναμενόμενες δράσεις του ιδιωτικού τομέα, ο οποίος επίσης συμμετείχε στην ετοιμασία τους μέσω των Συμβουλευτικών Επιτροπών (Μάτσης 2016, 167). Μέχρι το 1974 εκπονήθηκαν τρία πενταετή σχέδια ανάπτυξης, από τα οποία τα δύο εφαρμόστηκαν πλήρως με μεγάλη επιτυχία.

Τα οικονομικά επιτεύγματα της περιόδου 1960-1973 ήταν εντυπωσιακά, με σημαντική αύξηση της παραγωγής και του εθνικού εισοδήματος της χώρας. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης του ΑΕΠ ανερχόταν στο 7.2%, ενώ η συνολική παραγωγή υπερδιπλασιάστηκε (Μάτσης 2016, 167). Το ποσοστό της ανεργίας μειώθηκε ως αποτέλεσμα της μετακίνησης εργατικού δυναμικού σε αναπτυσσόμενους τομείς της οικονομίας και το κατά κεφαλήν εισόδημα βελτιωνόταν ετησίως κατά 6.4%.

Όπως σημειώνει ο Μάτσης (2016, 170-173) η μεγάλη ανάπτυξη της οικονομίας κατά την περίοδο στηρίχτηκε σε 4 βασικούς παράγοντες: (α) στην αύξηση των εξαγωγών και στην άνοδο του τουρισμού, (β) στη συγκρατημένη και ποιοτική δημοσιονομική πολιτική που αποσκοπούσε στην δημιουργία σταθερότητας και κατάλληλου επιχειρηματικού περιβάλλοντος για τη δραστηριοποίηση του ιδιωτικού τομέα, (γ) στην αύξηση των ιδιωτικών επενδύσεων σε παραγωγικές δραστηριότητες (γεωργία, κτηνοτροφία, μεταποίηση, τουρισμό, κατασκευές, περιλαμβανομένου του τομέα της στέγης), και (δ) στην καλή ποιότητα του εργατικού δυναμικού και στη δημιουργικότητα της επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Ενώ η συγκρατημένη δημοσιονομική πολιτική συνέβαλε στην διατήρηση γενικών συνθηκών νομισματικής σταθερότητας, προς το τέλος της περιόδου παρατηρήθηκαν πληθωριστικές τάσεις, που ενισχύθηκαν από την αύξηση των απολαβών των εργαζομένων και την ενεργειακή κρίση που ακολούθησε την αύξηση της τιμής του πετρελαίου (Μάτσης 2016, 169).

### **Οι δικαιοδικές συγκρούσεις του 1963**

Στις 21 Αυγούστου 1961, δημοσιεύθηκε και τέθηκε σε εφαρμογή το πρώτο Πενταετές Σχέδιο Ανάπτυξης, με την προτεραιότητα να δίνεται στην αναβάθμιση των υποδομών (αρδευτικά έργα, επέκταση δικτύου υδροδότησης και ηλεκτροδότησης, αναβάθμιση αεροδρομίου Λευκωσίας και λιμανιού Αμμοχώστου, επέκταση και βελτίωση οδικού δικτύου κ.λπ.) προκειμένου να επιταχυνθεί η ανάπτυξη των υφιστάμενων παραγωγικών τομέων. Τα αποτελέσματα της περιόδου 1960-1963, χάρις στη διεθνή βοήθεια και την αποφασιστικότητα της κυβέρνησης δημιούργησαν αισιοδοξία για το μέλλον της χώρας.

Παρά τους αναπτυξιακούς σχεδιασμούς και τα πρώτα ενθαρρυντικά αποτελέσματα, οι διαφορετικές προσδοκίες των δύο κοινοτήτων του νησιού και δυσλειτουργικές πρόνοιες του Συντάγματος, οδήγησαν στην έκρηξη της πρώτης κρίσης. Οι Τουρκοκύπριοι αποχώρησαν από την κυβέρνηση και αυτό-απομονώθηκαν σε θύλακες, περιφραγμένες και ελεγχόμενες κοινότητες στα αστικά κέντρα και σε μεγάλους οικισμούς της υπαίθρου. Η έκρυθμη κατάσταση που ακολούθησε, με συχνά περιστατικά βίας και εγκληματικές ενέργειες, κορυφώθηκε τον Αύγουστο του 1964 με τον βομβαρδισμό της περιοχής της Τηλλυρίας από την Τουρκία. Οι επιδεινούμενες πολιτικές συνθήκες ανέτρεψαν την ευφορία και την αισιοδοξία των πρώτων ετών, με σοβαρές επιπτώσεις στην οικονομία της χώρας. Κατά τη διάρκεια των συγκρούσεων, η οικονομική δραστηριότητα παρέλυσε, τα αναπτυξιακά έργα ανεστάλησαν και η ανεργία αυξήθηκε ανησυχητικά. Όπως σημειώνει η Varnava (2019), η πιο υποσχόμενη βιομηχανία του κράτους, ο τουρισμός, μειώθηκε κατά 80% μεταξύ των ετών 1963-1964, με τις αφίξεις τουριστών να μειώνονται από τις 49.585 το πρώτο εξάμηνο του 1963 στις 7.772 το αντίστοιχο εξάμηνο του 1964. Οι εισαγωγές και οι εξαγωγές ελαχιστοποιήθηκαν, με αντίστοιχη μείωση των εσόδων του κράτους από εισαγωγικούς δασμούς και συνεπακόλουθα αύξηση του δημοσιονομικού ελλείμματος (Μεσαρίτης 2020).

Με την επίκληση του Δίκαιου της Ανάγκης, η διακυβέρνηση της χώρας και ο έλεγχος της οικονομίας πέρασε στα χέρια της ελληνοκυπριακής πλευράς. Η εφαρμογή του αναπτυξιακού προγράμματος συνεχίστηκε με εντατικούς ρυθμούς, ερήμην των Τουρκοκυπρίων, και η κυπριακή οικονομία ενισχύθηκε τόσο από την αύξηση των εξαγωγών σε νέες αγορές στο πλαίσιο διακρατικών συμφωνιών, όσο και από την άφιξη ξένων επενδύσεων στο νησί και την ενεργοποίηση του ιδιωτικού κεφαλαίου στον τουρισμό και την βιομηχανία, κατόπιν παροχής κινήτρων και χορηγιών. Μετά την πτώση του ΑΕΠ κατά 8.3% το 1964, ο μέσος ρυθμός ανάπτυξης για την περίοδο 1965-1973 ήταν λίγο πιο πάνω από το 10% (Μεσαρίτης 2020).

### **Ο κατασκευαστικός τομέας - η αγορά στέγης**

Οι επιπτώσεις της προβληματικής οικονομίας των αρχών της περιόδου στις συνθήκες διαβίωσης του πληθυσμού, και ειδικότερα στο ζήτημα της στέγης, ήταν ιδιαίτερα εμφανείς. Το πρόβλημα της στέγης είχε επιδεινωθεί στα τέλη της αποικιοκρατίας, όταν η αποικιοκρατική κυβέρνηση, επικαλούμενη την έκρυθμη κατάσταση, είχε προχωρήσει σε περικοπές της χρηματοδότησης οικιστικών προγραμμάτων και τροποποίηση της πολιτικής της για παροχή κοινωνικής στέγης χαμηλού κόστους, καθώς και την χρηματοδότηση αναπτυξιακών προγραμμάτων που παρείχαν εργασία σε δεκάδες Κύπριους, με αποτέλεσμα η νεαρή δημοκρατία να βρίσκεται αντιμέτωπη με ένα σοβαρό στεγαστικό πρόβλημα.

Το μεγαλύτερο ποσοστό του οικιστικού αποθέματος αφορούσε οικοδομές μεγάλης ηλικίας, χωρίς βασικές διευκολύνσεις, ενώ οι νέες κατοικίες που ανεγείρονταν

ικανοποιούσαν ένα μικρό ποσοστό των στεγαστικών αναγκών (Γραφείο Προγραμματισμού 1971). Οι στεγαστικές ανάγκες ήταν μεγαλύτερες στις πόλεις, όπου το εργατικό δυναμικό μετά την αποπεράτωση των έργων της βρετανικής κυβέρνησης παρέμεινε στα αστικά κέντρα αντί να επιστρέψει στους οικισμούς του. Η ανάπτυξη της οικονομίας και η διεύρυνση του κυβερνητικού διοικητικού μηχανισμού πρόσφερε ασφαλείς και καλοπληρωμένες θέσεις εργασίας και μια δυνατότητα για μόνιμη εγκατάσταση μακριά από τον κύκλο της αγροτικής κληρονομικής ενασχόλησης. Αυτό, σε συνδυασμό με την αυξανόμενη διαφορά του τρόπου ζωής μεταξύ αστικού και αγροτικού περιβάλλοντος συνέβαλε στο να επιδιώκεται, τόσο από τις αστικές οικογένειες όσο και από τις αγροτικές, η μόρφωση των παιδιών και κυρίως των αγοριών (Attalides 1981).

Παρά τις πιεστικές ανάγκες, η παροχή στέγης μέχρι το 1974, με ελάχιστες εξαιρέσεις, παρέμεινε σχεδόν εξ ολοκλήρου ιδιωτική υπόθεση, με την εθιμική πρακτική της προίκας να επιλύει το στεγαστικό πρόβλημα των νέων νοικοκυριών. Όπως σημειώνει η Χατζηθεοχάρους-Κουλουρίδου (2004, 227), «η τάση που επιβάλλει στην οικογένεια της νέας γενιάς να φροντίζει για την εξασφάλιση της κατοικίας του ζευγαριού ενισχύθηκε μέσα σε τέσσερις δεκαετίες (1920-1960). Η ισχύς του κανόνα είναι τόσο γενικευμένη, ώστε δεν είναι τυχαίο που υποστηρίζουν πολλοί ότι τα τελευταία χρόνια πριν από την τουρκική εισβολή δεν ήταν δυνατό να παντρευτεί κοπέλα αν δεν διέθετε σπίτι. Με αποτέλεσμα, πολλές φορές οι γονείς να κτίζουν εκ των προτέρων το σπίτι της θυγατέρας τους ή να μεριμνούν για την μελλοντική της στέγαση (π.χ. αγορά οικοπέδου) σε αναμονή -και άγρα- του πολυπόθητου γαμπρού...»

Η κυβερνητική παρέμβαση περιοριζόταν σε τροποποιήσεις των οικοδομικών κανονισμών και μικρής κλίμακας φοροαλλαγές που σχετίζονταν με τους τόκους δανείων για ιδιοκατοίκηση. Μετά την ολοκλήρωση των ημιτελών στεγαστικών προγραμμάτων της αποικιοκρατίας, καμιά δαπάνη για σκοπούς νέων προγραμμάτων στέγασης περιλήφθηκε στον κρατικό προϋπολογισμό. Ο τομέας αντιμετώπιζε προβλήματα, η λύση των οποίων απαιτούσε την εφαρμογή πιο ενεργητικής πολιτικής, ιδιαίτερα για την επίτευξη κοινωνικών στόχων. Εξαιτίας των χαμηλών εισοδημάτων σε σύγκριση με το υψηλό κόστος απόκτησης στέγης, πολλά νοικοκυριά αποκλείονταν από την αγορά στέγης και ζούσαν γενικά σε μη ικανοποιητικές συνθήκες. Παρόλον ότι η κατάσταση αυτή είχε αναγνωριστεί κατά την περίοδο πριν το 1974, η κυβέρνηση αποδείχθηκε διστακτική στο να προβεί σε ενέργειες που θα συνιστούσαν παρέμβαση στους κανόνες της ελεύθερης αγοράς (Θεοχάρους 2002).

*«Η οργάνωση της αγοράς στέγης γύρω από τις αρχές και τη φιλοσοφία της ελεύθερης αγοράς ήταν μια συνειδητή επιλογή που επέτρεπε στον τομέα να αναπτυχθεί σύμφωνα με τις ενδείξεις που δημιουργούνταν στην αγορά. Η πολιτική της μη επέμβασης που ήταν η βάση της τότε στεγαστικής πολιτικής, σήμαινε ότι ο τομέας, από άποψη παραγωγής, οργάνωσης και διανομής του προϊόντος του, βασιζόταν στον μηχανισμό των τιμών και μόνο, ανεξάρτητα αν η πολιτική αυτή οδηγούσε σε σοβαρά προβλήματα σε επιμέρους τομείς όπως για παράδειγμα στην αναποτελεσματική χρήση των πόρων και στην κοινωνικά απαράδεκτη κατανομή των προϊόντων του τομέα» (Θεοχάρους 2002, 3).*

Οι λόγοι που διατήρησαν τη φιλοσοφία της ελεύθερης αγοράς, χωρίς οποιασδήποτε μορφής παρεμβατισμό στα πρώτα χρόνια της περιόδου ήταν οι ακόλουθοι: (α) Οι περιορισμένοι πόροι του νεοσύστατου κράτους, γεγονός που κατεύθυνε την κατανομή των κρατικών δαπανών σε τομείς μεγαλύτερης προτεραιότητας, όπως η γεωργία, οι υποδομές, η παιδεία, η υγεία (Γραφείο Προγραμματισμού 1961).

- (β) Η σταθερή άνοδος των επενδύσεων για στέγαση, ως αποτέλεσμα της ανόδου των εισοδημάτων και της επιθυμίας των νοικοκυριών για απόκτηση ιδιόκτητης στέγης, που περιόρισαν τις πιέσεις για παρέμβαση του κράτους στον τομέα της στέγασης (Θεοχάρους 2002).
- (γ) Το ύψος των ιδιωτικών επενδύσεων στον τομέα της στέγασης που είχε φτάσει σε επίπεδο που δεν δικαιολογούσε την εισαγωγή στεγαστικής πολιτικής, η οποία ενδεχομένως να αύξανε περαιτέρω τις επενδύσεις (Θεοχάρους 2002).
- (δ) Η σταθεροποίηση της ζήτησης για στέγη ως αποτέλεσμα της ανάπτυξης του οδικού δικτύου της χώρας, στο πλαίσιο του αναπτυξιακού προγράμματος του 1<sup>ου</sup> και 2<sup>ου</sup> Πενταετούς Σχεδίου Ανάπτυξης, που ενίσχυσε και βελτίωσε σημαντικά την πρόσβαση των κατοίκων της υπαίθρου στα αστικά κέντρα. Ο μισός περίπου πληθυσμός του νησιού απείχε μιας ώρας δρόμο από τα κυριότερα αστικά κέντρα, με επακόλουθο την αύξηση των καθημερινών μετακινήσεων από τους χώρους κατοίκησης σε αγροτικές κοινότητες στους χώρους εργασίας στα αστικά κέντρα. Τούτο συνέβαλε και στην αύξηση του εισοδήματος, αφού το εισόδημα από την εργασία στην πόλη ενισχύετο με το εισόδημα από την ενασχόληση με τη γεωργία (Attalides 1981).

Καθώς η οικονομία αναπτυσσόταν με ταχείς ρυθμούς, οι οποίοι ήταν αρκετοί για να υποστηρίξουν τις υψηλές στεγαστικές επενδύσεις, ο τομέας αφέθηκε να λειτουργεί χωρίς οποιεσδήποτε παρεμβάσεις και «είναι ενδιαφέρον να δει κανείς τα αποτελέσματα της περιόδου στην αγορά στέγης και στις συνθήκες στέγασης του πληθυσμού. Μεταξύ του 1960 και του 1971 το οικιστικό απόθεμα αυξήθηκε κατά 25%, από τις 160.000 στις 200.000 μονάδες. Επειδή η αύξηση του πληθυσμού ήταν μικρότερη, συμπεραίνεται ότι οι στεγαστικές συνθήκες βελτιώθηκαν και το οικιστικό απόθεμα άρχισε να ανανεώνεται. Το 1961 κτίζονταν 4.8 μονάδες ανά χίλιους κατοίκους, ενώ το 1973 ο αντίστοιχος αριθμός έφθασε στις 7.1 μονάδες» (Γραφείο Προγραμματισμού 1971, 338-339; Θεοχάρους 2002, 4).

Η αύξηση του οικιστικού αποθέματος ήταν αποτέλεσμα τόσο της σημαντικής βελτίωσης των υφιστάμενων οικοδομών όσο και της υιοθέτησης νέων κατασκευαστικών μεθόδων που οδήγησε στην ανέγερση κατοικιών ψηλών προδιαγραφών, διασφαλίζοντας τόσο την στατική τους επάρκεια όσο και τις σύγχρονες ανέσεις. Οι νέες κατοικίες ήταν μεγαλύτερες, φθάνοντας το 1970 το μέσο μέγεθος των 180τμ, και λιγότερο συνωστισμένες, ενώ οι υφιστάμενες βελτιώθηκαν ως προς τις παρεχόμενες διευκολύνσεις (Αναστάσης 1976).

Με αυτά τα αποτελέσματα η τότε κυβέρνηση δεν επιχείρησε να παρέμβει στον τομέα. Ωστόσο, το ζήτημα της στέγης προς το τέλος της περιόδου δημιουργούσε προβληματισμούς, γεγονός που οδήγησε στην αναζήτηση της αρωγής εμπειρογνομόνων του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών. Στις τελικές τους αναφορές (Desmond 1971) οι εμπειρογνώμονες του ΟΗΕ κατέδειξαν ως βασικές αδυναμίες του τομέα της στέγασης τις ακόλουθες:

- (α) Την υπερβολική συνολική επένδυση στον τομέα της στέγης και ειδικότερα στην κατασκευή πολυτελών κατοικιών. Ο όγκος των επενδύσεων ήταν αντιστρόφως ανάλογος του αριθμού των κατοικιών που παράγονταν, αφού μεγάλες και πολυτελείς κατοικίες απορροφούσαν το μεγαλύτερο μέρος των επενδύσεων, οδηγώντας σε αναποτελεσματική χρήση κοινωνικών πόρων (Γραφείο Προγραμματισμού 1971; Αναστάσης 1976; Θεοχάρους 1976)
- (β) Το ψηλό κατασκευαστικό κόστος και τις ψηλές τιμές των οικοπέδων, που μετακυλιόνταν στο τελικό προϊόν, συνθήκη που απέκλειε τα νοικοκυριά με χαμηλά

εισοδήματα από την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας (Γραφείο Προγραμματισμού 1971; Θεοχάρους 1976)

- (γ) Τους ανεπαρκείς μηχανισμούς χρηματοδότησης της κατασκευής ή της αγοράς στέγης. Τα στεγαστικά δάνεια παραχωρούνταν από τις εμπορικές τράπεζες με αυστηρούς όρους αποπληρωμής. Κάλυπταν μικρό μέρος της συνολικής δαπάνης, με διάρκεια αποπληρωμής 5-10 χρόνια και ψηλό ετήσιο επιτόκιο 9%, διαμορφώνοντας δόσεις απαγορευτικές για τα νοικοκυριά χαμηλών εισοδημάτων (Γραφείο Προγραμματισμού 1971; Παπαδόπουλος 1976).

Όπως επισημαίνει ο Θεοχάρους (2002, 5), «ο τομέας απέτυχε να ανταποκριθεί στα στεγαστικά προβλήματα των οικονομικά ασθενέστερων νοικοκυριών. Η αποτυχία ήταν αναμενόμενη εφόσον ο τομέας ήταν οργανωμένος με βάση την ιδιωτική πρωτοβουλία και κατ' επέκταση τη ζήτηση που εκδηλωνόταν. Ανάγκες σε κατοικίες που δεν σχετίζονταν με τη ζήτηση δεν ήταν δυνατό να ληφθούν υπόψη στο πλαίσιο της τότε οργάνωσης του τομέα. Η ιδιωτική προσέγγιση στην ανέγερση κατοικιών σε συνδυασμό με τις κοινωνικές πιέσεις που σχετίζονταν με την κατοικία οδήγησαν στην ανέγερση μεγάλων και πολυτελών κατοικιών γεγονός που θεωρήθηκε κατασπατάληση κοινωνικών πόρων. Το τραπεζικό σύστημα χρηματοδότησης κατοικιών αποδείχθηκε τελείως ανεπαρκές σε ότι αφορά τις ανάγκες σε δάνεια των χαμηλά ακόμα και των μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων. Η έλλειψη πολιτικής στον τομέα της παροχής κοινωνικής κατοικίας ήταν έκδηλη».

Αναγνωρίζοντας τα προβλήματα, η κυβέρνηση διαφοροποίησε τη στάση της στο ζήτημα της στέγης και διερεύνησε την δυνατότητα υιοθέτησης διαφοροποιημένης στεγαστικής πολιτικής, καθώς και την εφαρμογή μέτρων που θα απέβλεπαν σε διόρθωση των αδυναμιών. Όπως επισημαίνεται στο 3ο Πενταετές Σχέδιο Ανάπτυξης (Γραφείο Προγραμματισμού 1971, 337) «Ο ρόλος της στέγασης είναι σημαντικός τόσο για οικονομικούς όσο και κοινωνικούς λόγους. Οι καλές στεγαστικές συνθήκες έχουν ευνοϊκή επίδραση στην υγεία του πληθυσμού και τα κίνητρα των ανθρώπων για εργασία και παραγωγή. Από την άλλη, οι στεγαστικές συνθήκες είναι ο καθρέπτης του επιπέδου διαβίωσης μιας χώρας». Κατ' επέκταση στο Σχέδιο προβλέπονταν (Γραφείο Προγραμματισμού 1971, 345-347):

- (α) Η δημιουργία οργανισμού ανάπτυξης γης, για προσφορά κατοικιών και οικοπέδων σε τιμές προσιτές για τα χαμηλά και μεσαία εισοδηματικά στρώματα
- (β) Η δημιουργία εξειδικευμένου μηχανισμού χρηματοδότησης στέγης, για παροχή στεγαστικών δανείων με ευνοϊκούς όρους στα χαμηλά και μεσαία εισοδηματικά στρώματα
- (γ) Η κατασκευή κατοικιών χαμηλού κόστους σε αστικές περιοχές και η διάθεση τους στα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα με χαμηλό ενοίκιο ή ενοικιαγορά και η εφαρμογή προγραμμάτων βελτίωσης των στεγαστικών συνθηκών σε αγροτικές περιοχές.
- (δ) Μέτρα αύξησης των πυκνοτήτων των περιοχών κατοικίας, ώστε να επιτευχθεί αποδοτική χρήση της γης.
- (ε) Μέτρα μείωσης του κατασκευαστικού κόστους μέσω εκπαίδευσης του εργατικού δυναμικού, της προώθησης της τυποποίησης, της μηχανοποίησης της παραγωγής, του ελέγχου της ποιότητας των υλικών κ.λπ.

Με βάση τα πιο πάνω, η κυπριακή πολιτεία προδιόγραψε την ενεργότερη εμπλοκή της στον τομέα της στέγης, εγκαταλείποντας την προγενέστερη στάση της μη παρέμβασης, θέτοντας τις βάσεις μια συγκροτημένης στεγαστικής πολιτικής.

## B2.2. Μετά την τουρκική εισβολή – 1974-1989

### Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο

Οι δυσχερείς συνθήκες που δημιουργήθηκαν ως επακόλουθο της τουρκικής εισβολής του 1974 ανέτρεψαν τις προτεραιότητες και τους αναπτυξιακούς σχεδιασμούς της κυβέρνησης. Οι συνέπειες της εισβολής στο κοινωνικο-οικονομικό περιβάλλον του νησιού ήταν τραγικές:

- Περίπου 200.000 άνθρωποι εκτοπίστηκαν από τους χώρους διαμονής τους (40% του πληθυσμού) και κατέστησαν εξαρτημένοι της κρατικής μέριμνας για την στέγαση και τις καθημερινές τους ανάγκες
- Τα εισοδήματα μειώθηκαν δραματικά και το ακαθάριστο εγχώριο προϊόν σημείωσε πτώση της τάξης του 32.4%. (Γραφείο Προγραμματισμού 1974)
- Η ανεργία εκτοξεύθηκε από το 1.5% στο 25% του οικονομικά ενεργού πληθυσμού
- Βασικές για την οικονομική δραστηριότητα υποδομές -το λιμάνι της Αμμοχώστου, το αεροδρόμιο Λευκωσίας και το 70% των τουριστικών εγκαταστάσεων- χάθηκαν, όπως και οι αρδευόμενες καλλιέργειες εσπεριδοειδών(79%), πατατών(25%), καπνού(100%), ελαιώνες (45%) και ο σιτοβολώνας(68%) της Μεσαορίας, που αντιπροσώπευαν το 70% της καλλιεργούμενης γης (Πασιαρδής 2000; Γραφείο Προγραμματισμού 1974)
- Ο τομέας των κατασκευών συρρικνώθηκε κατά 60% μεταξύ 1973-1975

Η απώλεια των πλουτοπαραγωγικών πόρων, των πρώτων υλών και του συσσωρευμένου κεφαλαίου, καθώς και η κατακόρυφη πτώση των εισοδημάτων δημιούργησαν τεράστια ελλείμματα στους ισολογισμούς του κράτους και οι ανάγκες για χρηματοδότηση πολλαπλασιάστηκαν. Η χώρα βρέθηκε στη δυσμενή θέση να εξαρτάται από εξωτερική χρηματοδότηση για την αντιμετώπιση της φτώχειας και της ανεργίας (Μάτσης 2016).

Παρά τις βαριές απώλειες και τις δυσμενείς επιπτώσεις της τουρκικής εισβολής που συγκυριακά συνέπεσε με την πετρελαϊκή κρίση, «η περίοδος που ακολούθησε μπορεί να χαρακτηριστεί ως η πιο δυναμική περίοδος της κυπριακής οικονομίας» (Μάτσης 2016, 175). Για την αντιμετώπιση της κρίσης εκπονήθηκε το 1975 το πρώτο Διετές Έκτακτο Σχέδιο Οικονομικής Δράσης, για να ακολουθήσουν στη συνέχεια άλλα τρία. Στρατηγικός στόχος των Σχεδίων ήταν «η δημιουργία προϋποθέσεων για την αυτοδύναμο οικονομική ανέλιξη και βαθμιαία επάνοδο εις τα προ της εισβολής βιοτικά επίπεδα δια της πλέον ενεργού κινητοποιήσεως και ορθολογιστικότερης αξιοποίησης των εναπομεινάντων οικονομικών πόρων εις τα υπό του κράτους ελεγχόμενες περιοχές» (Γραφείο Προγραμματισμού 1976, 1).

Βασικοί άξονες των Σχεδίων ήταν η ανακούφιση και η προσωρινή στέγαση των εκτοπισμένων, η δημιουργία ευκαιριών απασχόλησης, η αναπλήρωση της χαμένης παραγωγής και η επαναφορά των επενδύσεων. Η επιθετική δημοσιονομική πολιτική που ακολούθησε η κυβέρνηση έφερε γρήγορα θετικά αποτελέσματα. Η παραγωγή σημείωνε ετήσια αύξηση 8,5% και το κατά κεφαλή ακαθάριστο ετήσιο εισόδημα υπερδιπλασιάστηκε σε μια δεκαετία. Της ανάπτυξης ηγήθηκαν οι τομείς του τουρισμού, το εμπόριο, οι μεταφορές και οι χρηματο-οικονομικές δραστηριότητες. Η δομή της οικονομίας



μετασχηματίστηκε, με τη γεωργία να συρρικνώνεται σημαντικά έναντι του τριτογενή τομέα, του οποίου η συνεισφορά στο ΑΕΠ αυξήθηκε στο 62.4% το 1985 από 56.4% το 1975 (Μάτσης 2016, 176). Η επικερδής απασχόληση αυξήθηκε και κατ' επέκταση οι μέσες ετήσιες απολαβές και το κατά κεφαλήν εισόδημα.

Οι ανάγκες για νέες ή αναβάθμιση υφιστάμενων υποδομών (ξενοδοχεία, βιομηχανίες, οδικό δίκτυο κ.λπ.) και στέγαση συνέβαλαν στην αναθέρμανση του κατασκευαστικού τομέα. Οι επενδύσεις σε στεγαστικά και άλλα κατασκευαστικά έργα αποτέλεσαν την δεκαετία 1975-1985 το 70% των συνολικών πάγιων επενδύσεων (Μάτσης 2016).

Στα εντυπωσιακά αποτελέσματα, σύμφωνα με τον Μάτση (2016) συνέβαλαν μια σειρά από ενδογενείς και εξωγενείς παράγοντες, μεταξύ αυτών και οι ακόλουθοι:

- (α) Η ξένη οικονομική βοήθεια, κυρίως από την Ελλάδα και τις ΗΠΑ, η οποία περιόρισε τα δημοσιονομικά ελλείμματα.
- (β) Η αραβική αγορά της Μέσης Ανατολής, η οποία αξιοποιήθηκε από τον επιχειρηματικό κόσμο της Κύπρου μέσω της εξασφάλισης κατασκευαστικών συμβολαίων που παρείχαν εργασία σε χιλιάδες κύπριους εργάτες και μεγάλα έσοδα στην οικονομία του τόπου από εμβάσματα.
- (γ) Η Λιβανική κρίση του 1975, που έφερε στο νησί χιλιάδες πρόσφυγες-τουρίστες και εταιρείες διεθνών δραστηριοτήτων, καθώς και η μετατροπή του Λιβάνου σε κύρια εξαγωγική αγορά.
- (δ) Οι ευνοϊκές καιρικές συνθήκες που συνέβαλαν στην αυξημένη παραγωγή και στις ψηλές τιμές των εξαγωγίμων αγροτικών προϊόντων.
- (ε) Η εγκατάλειψη της πλεονασματικής πολιτικής της περιόδου πριν το 1974 και η υιοθέτηση μιας επεκτατικής πολιτικής που εκφράστηκε με την εξαγγελία Σχεδίων δράσης μικρότερης διάρκειας, ενίσχυση του ρόλου του κράτους στην οικονομική δραστηριότητα, ενίσχυση της κοινωνικής διάστασης της δημοσιονομικής πολιτικής με αύξηση των κοινωνικών δαπανών και των επιδομάτων, εφαρμογή στεγαστικής πολιτικής κ.λπ.
- (στ) Η ευελιξία και ο δυναμισμός του εργατικού δυναμικού και η δημιουργικότητα και αποφασιστικότητα του επιχειρηματικού κόσμου, που συνέβαλαν στην αύξηση του αριθμού των επιχειρήσεων και της απασχόλησης.

Χάρη στην αξιοποίηση των διεθνών συγκυριών και την προσαρμοστικότητα της κυβερνητικής πολιτικής η ανάκαμψη της οικονομίας υπήρξε γρήγορη και η αντιμετώπιση των κοινωνικών προβλημάτων άμεση και αποτελεσματική. Ο ρυθμός ανάπτυξης της κυπριακής οικονομίας μετά την εισβολή υπήρξε θεαματικός, σε βαθμό που ξένοι παρατηρητές μιλούσαν για «οικονομικό θαύμα».

### **Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης**

Η κυβέρνηση στο πλαίσιο των προσπαθειών της για επαναδραστηριοποίηση της οικονομίας των ελεγχόμενων από την Δημοκρατία περιοχών, προσέδωσε ιδιαίτερη έμφαση στον τομέα των κατασκευών, «καθότι ο τομέας αυτός εκτός από την συμβολή του στη διενέργεια επενδύσεων και την απασχόληση, επηρεάζει άμεσα και έμμεσα πολλούς τομείς της οικονομίας» (Γραφείο Προγραμματισμού 1976, 114). Η παρέμβαση του κράτους στον

τομέα των κατασκευών έγινε άμεσα, με την ανέγερση μεγάλου αριθμού κατοικιών και την διατήρηση της εκτέλεσης δημοσίων έργων σε ψηλά επίπεδα, έμμεσα δε, με την λήψη διαφόρων μέτρων για ενθάρρυνση και υποβοήθηση της ιδιωτικής πρωτοβουλία, κυρίως χρηματοδοτήσεις και κρατικές εγγυήσεις δανείων για οικοδομικούς σκοπούς (ό.π., 116).

Ο τομέας της στέγασης υπέστη το σοβαρότερο πλήγμα σε σχέση με τους υπόλοιπους τομείς δραστηριότητας των κατασκευών. Αυτό συνέβη γιατί η ανέγερση κατοικιών βρισκόταν εξολοκλήρου στα χέρια του ιδιωτικού τομέα σε αντίθεση με τα υπόλοιπα κατασκευαστικά έργα, των οποίων σημαντικό μέρος εκτελείτο από το δημόσιο και τους ημικρατικούς οργανισμούς (ό.π., 117). Η πτώση της παραγωγής στον τομέα της

ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΤΗΣ ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ (%)  
(Σε σταθερές τιμές 1973)

	1973	1975	1976
Κατοικίες	52.9	27.4	38.4
Άλλα Κτήρια	27.0	29.7	28.0
Άλλες Κατασκευαστικές Εργασίες (τεχνικά έργα)	20.1	42.9	33.6
Σύνολο	100	100	100

Πηγή : Γραφείο Προγραμματισμού 1976, 117

στέγασης αντισταθμίστηκε από την αύξηση της παραγωγής στα τεχνικά έργα, η οποία οφειλόταν στην εκτέλεση μεγάλου αριθμού έργων από τον δημόσιο τομέα (Γραφείο Προγραμματισμού 1976, 118).

Η ανακατανομή περιουσιών και εισοδήματος σε βάρος των εκτοπισμένων που προκάλεσε η εισβολή αποτυπώνεται και στις δυσμενέστερες συνθήκες διαβίωσης τους συγκριτικά με τον υπόλοιπο πληθυσμό. Όπως αναφέρεται στην μελέτη του Πανεπιστημίου Κύπρου για τον Κεντρικό Φορέα Ισοτίμης Κατανομής Βαρών (Πασιαρδής 2000, 44), «τον Σεπτέμβριο του 1976, βάσει μη δημοσιευθέντων στοιχείων από την Απογραφή Νοικοκυριών του 1976, το 17% των προσφυγικών νοικοκυριών που διέμεναν σε αστικές περιοχές δεν διέθετε ξεχωριστή κουζίνα, 40% δεν διέθετε μπάνιο ή ντους, ενώ το 5,5% και 13,5% των νοικοκυριών αυτών δεν ήταν συνδεδεμένα με ηλεκτρισμό και νερό. Τα αντίστοιχα ποσοστά για τα αστικά μη προσφυγικά νοικοκυριά ήταν πολύ χαμηλότερα: 5%, 22%, 1,5% και 4%». Στην ίδια μελέτη, γίνεται η παραδοχή ότι «σχεδόν το σύνολο των νοικοκυριών που εξακολουθούσαν το 1976 να παραμένουν σε ακατάλληλα υποστατικά (7,6% του συνόλου των νοικοκυριών σύμφωνα με την πιο πάνω αναφερόμενη απογραφή) αφορούσε σχεδόν αποκλειστικά προσφυγικά νοικοκυριά».

Στο Δεύτερο Έκτακτο Σχέδιο Αναπτύξεως (1976) επισημαίνεται, πέραν των δυσμενών στεγαστικών συνθηκών, και ο ψηλός βαθμός συνωστισμού που παρατηρήθηκε στα νοικοκυριά εκτοπισμένων τόσο στις αστικές όσο και στις αγροτικές περιοχές. Από δειγματοληπτική έρευνα που διενέργησε η Στατιστική Υπηρεσία σε συνεργασία με την Υπηρεσία Μέριμνας και Αποκατάστασης Εκτοπισθέντων τον Φεβρουάριο του 1975, διαπιστώθηκε ότι «στις αστικές περιοχές διέμεναν κατά μέσο όρο 2 περίπου οικογένειες ανά κατοικία σε σύγκριση προς 1.7 στις αγροτικές περιοχές. Ο μέσος αριθμός δωματίων ανά οικογένεια υπολογίστηκε στο 1.7 στις αστικές περιοχές σε σύγκριση με 1.1 στις αγροτικές, ενώ ο μέσος αριθμός εκτοπισμένων ανά δωμάτιο ανερχόταν στο 2.3 σε σύγκριση προς 1.0 περίπου που ίσχυε προ της εισβολής. Από το σύνολο του δείγματος στις αγροτικές περιοχές, 37.3% διέμενε ανά 4 σε ένα δωμάτιο και άλλα 29.7% ανά 3.2, ενώ στις αστικές περιοχές

11.2% διέμενε ανά 4 σε ένα δωμάτιο και άλλα 26% ανά 2.4» (Γραφείο Προγραμματισμού 1976, 173).

Αξιοσημείωτη είναι και η αναφορά στο Τρίτο Έκτακτο Σχέδιο Οικονομικής Δράσης 1979-1981 (Γραφείο Προγραμματισμού 1978, 304), όπου επισημαίνεται ότι «το στεγαστικό πρόβλημα της Κύπρου όπως δημιουργήθηκε μετά την εισβολή είναι η έλλειψη κατάλληλων στεγαστικών μονάδων, ενώ οι οικιστικές διευκολύνσεις είναι δευτερευούσης σημασίας. Κατοικίες όπως τα αντίσκηνα, οι παράγκες, ημιτελείς ή βοηθητικές κατοικίες δεν μπορούν να θεωρηθούν σαν κατάλληλη στέγη από την άποψη ψυχικής και σωματικής υγιεινής και δεν ανταποκρίνονται στις προσδοκίες του πληθυσμού». Στη συνέχεια αναφέρεται ότι «το μέσο μέγεθος κατοικίας μειώθηκε σημαντικά σαν αποτέλεσμα της εισβολής, λόγω του ότι ο εκτοπισμένος πληθυσμός αναγκάστηκε να στεγασθεί σε ακατάλληλες κατοικίες, ενώ το μέσο μέγεθος των κατοικιών στις κατεχόμενες περιοχές ήταν μεγαλύτερο, εν αντιθέσει με τις νέες κατοικίες που κατασκευάστηκαν στις περιοχές που ελέγχει το κράτος, στις οποίες το μέγεθος είναι μικρότερο από τον μέσο όρο των κατοικιών του νησιού» (Γραφείο Προγραμματισμού 1978, 307).

### **Η προσφυγική στεγαστική πολιτική**

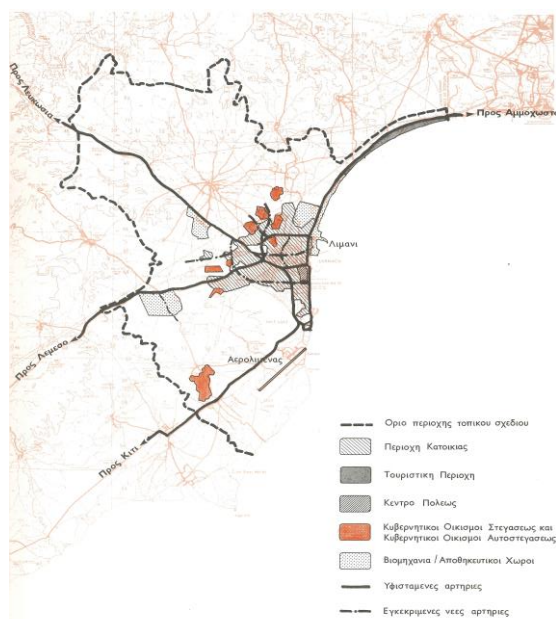
Υπό τις περιστάσεις, η επαναδραστηριοποίηση της ιδιωτικής αγοράς στέγης υπό τους πριν την εισβολή όρους ήταν αδύνατη. «Ο στεγαστικός τομέας είναι απαιτητικός σε πόρους και μακροχρόνια επένδυση και κατ' επέκταση είναι ευάλωτος σε παράγοντες όπως η πολιτική αστάθεια και η οικονομική αβεβαιότητα» (Θεοχάρους 2002). Η κυβέρνηση, μετά από μια σύντομη περίοδο αποτίμησης της κατάστασης, επικεντρώθηκε στην στέγαση των εκτοπισμένων και προέβηκε στην εφαρμογή μέτρων πολιτικής, που ουσιαστικά τερμάτιζαν το ρόλο της ιδιωτικής αγοράς ως του μόνου φορέα παροχής στέγης. Οι χειρισμοί της κυβέρνησης, που αποτέλεσαν κρατικό παρεμβατισμό άνευ προηγουμένου στον κυπριακό χώρο, υπαγορεύθηκαν από τους ακόλουθους λόγους (Γραφείο Προγραμματισμού 1976):

- (α) Το μεγάλο μέγεθος του προβλήματος που απαιτούσε άμεσες ενέργειες και απτά αποτελέσματα σε σύντομο χρόνο.
- (β) Την ανάγκη ελέγχου της παραγωγής και της καθοδήγησης των επενδύσεων προς την υλοποίηση των στεγαστικών προγραμμάτων.
- (γ) Την ανάγκη ενεργοποίησης του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα και της διοχέτευσης των δυνάμεων της αγοράς κατοικίας στην αντιμετώπιση των προκλήσεων ενός στεγαστικού προγράμματος τέτοιας κλίμακας και βαθμού κοινωνικού αντικτύπου:

Φορέας υλοποίησης της στεγαστικής πολιτικής για τους εκτοπισμένους ορίστηκε το Υπουργείο Εσωτερικών, το οποίο στην προσπάθειά του να επιλύσει το άμεσο στεγαστικό πρόβλημα των προσφύγων υιοθέτησε τα ακόλουθα σχέδια:

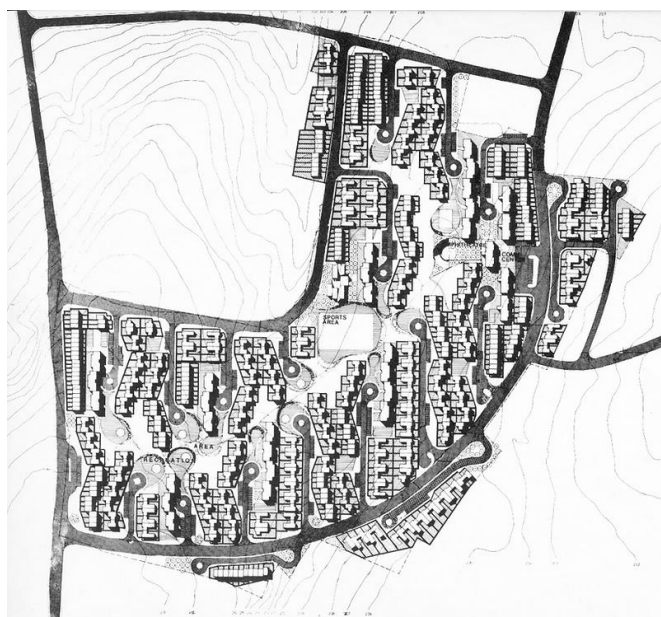
Σχέδιο Στέγασης Εκτοπισθέντων σε Κυβερνητικούς Οικισμούς: Το Σχέδιο τέθηκε σε εφαρμογή στις αρχές του 1975 και περιλάμβανε την ανέγερση αρχικά κατοικιών πολύ χαμηλού κόστους, εξαιτίας της επείγουσας φύσης του προβλήματος και μιας γενικότερης αντίληψης περί προσωρινότητας. Με την πάροδο του χρόνου το έργο ανέγερσης των κυβερνητικών οικισμών αποτέλεσε τον πυρήνα της στεγαστικής πολιτικής του κράτους για τους εκτοπισμένους. Τόσο ο σχεδιασμός, όσο και η υλοποίηση και η διαχείριση των κυβερνητικών οικισμών ανατέθηκαν στον Τομέα Οίκησης του Τμήματος Πολεοδομίας και

Οικήσεως. Οι κυβερνητικοί οικισμοί, που ανεγέρθηκαν σε φάσεις μέχρι το 1989, περιλάμβαναν 13.300 οικιστικές μονάδες, παρέχοντας στέγη σε 56.000, περίπου άτομα (Παφίτης 2002). Οι οικισμοί της Α΄ φάσης ήταν μεγάλου μεγέθους, λόγω της ανάγκης στέγασης πολλών νοικοκυριών. Αποτελούνταν από πέραν των 1000 μονάδων, στεγάζοντας κατά προτεραιότητα τα πλέον ευάλωτα νοικοκυριά εκτοπισμένων, που πέραν της οικονομικής στέρησης αντιμετώπιζαν ποικίλα κοινωνικά προβλήματα (οικογένειες πεσόντων, αγνοουμένων κ.λπ.). Οι πρώτοι κυβερνητικοί οικισμοί κατασκευάστηκαν σε απόσταση από τα αστικά κέντρα, σε περιοχές όπου η οικιστική ανάπτυξη ήταν διάσπαρτη ή υποτυπώδης, ως εσωστρεφείς αυτάρκεις κοινότητες. Η χωροθέτηση τους σε απόσταση από τα μητροπολιτικά κέντρα, πέραν των κοινωνικών επιπτώσεων στον πληθυσμό τους (αργή ενσωμάτωση στο αστικό περιβάλλον, στιγματισμός κ.λπ.) είχε επίσης σημαντικές χωρικές επιπτώσεις. Αφενός, η επιδιωκόμενη προσέλκυση οικιστικών αναπτύξεων του ιδιωτικού τομέα ως συμπλήρωμα των οικισμών εκδηλώθηκε ως ενίσχυση των αναπτυξιακών δικαιωμάτων των ενδιάμεσων περιοχών και συνεπώς αύξησε τις τιμές της γης στις περιοχές αυτές. Αφετέρου, η αντίληψη του νοητού ορίου μεταξύ πόλης-υπαίθρου, αστικής-αγροτικής περιοχής δεν ήταν πλέον δυνατή, καθώς το όριο αυτό είχε οριστικά παραμορφωθεί (Ασιώτης 2002).



Προσφυγικοί Οικισμοί Λάρνακας  
 Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών 1983

Οι οικισμοί των επόμενων φάσεων ήταν μικρότερης έκτασης, καθώς οι στεγαστικές ανάγκες μειώνονταν και οι τιμές της γης αυξάνονταν, γεγονός που δυσχέραινε την ανεύρεση των κατάλληλων χώρων, αλλά και την εκτέλεση των έργων εξαιτίας της έλλειψης προσωπικού, λόγω της ανάκαμψης του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα. Το μικρότερο μέγεθος των οικισμών, που περιλαμβάνουν κατά μέσο όρο 200 οικιστικές μονάδες, επέτρεψε την ένταξη τους σε μικρότερα τεμάχια κρατικής γης σε περιοχές των αστικών κέντρων και των αγροτικών οικισμών ή ακόμα και



Χωροταξικό Σχέδιο Κυβερνητικού Οικισμού Στρόβολος II  
 Πηγή:  
<https://www.dikaiosarchitects.com/masterplan?lightbox=datatitem69vwql>

στους ιστορικούς πυρήνες των πόλεων, συμβάλλοντας στην καλύτερη ενσωμάτωση των πληθυσμών τους στον υφιστάμενο κοινωνικό και παραγωγικό ιστό (Ιωαννίδου 1987).



Οικισμός Στρόβολος II

Πηγή: <https://www.dikaiosarchitects.com/masterplan?lightbox=datatItem-im69vwqh>

Σχέδιο αυτοστέγασης σε κυβερνητικά οικόπεδα: Το Σχέδιο υιοθετήθηκε στις αρχές του 1976 και «αποσκοπούσε στην επιτάχυνση της διαδικασίας στέγασης των εκτοπισμένων, αφού ο χρόνος κατασκευής μιας οικιστικής μονάδας ήταν κατά πολύ μικρότερος από τον χρόνο που απαιτείτο για το σχεδιασμό και την εκτέλεση ενός κυβερνητικού οικισμού» (Παφίτης 2002, 50). Το κράτος παρείχε στους εκτοπισμένους οικόπεδο με κατάλληλη υποδομή σε καθορισμένες περιοχές, κυρίως στις παρυφές αγροτικών οικισμών, και χρηματική βοήθεια για την ανέγερση κατοικίας, αρχικά βάσει σχεδίων που ετοιμάζε το Τμήμα Πολεοδομίας και αργότερα βάσει σχεδίων μελετητή επιλογής του δικαιούχου. Με βάση το σχέδιο, μέχρι το 2002, παραχωρήθηκαν 14.000 περίπου οικόπεδα και σ' αυτά ανεγέρθηκε αντίστοιχος αριθμός κατοικιών (ό.π. 2002).

Σχέδιο αυτοστέγασης σε ιδιόκτητο οικόπεδο: Η εφαρμογή του Σχεδίου ανατέθηκε στην Υπηρεσία Μέριμνας και Αποκατάστασης Εκτοπισθέντων του Υπουργείου Εσωτερικών και περιλάμβανε την καταβολή στο δικαιούχο εφάπαξ οικονομικής βοήθειας για αγορά ή ανέγερση κατοικίας και επιχορήγησης του επιτοκίου στεγαστικού δανείου.

Στέγαση σε εγκαταλειμμένες κατοικίες τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας: Οι εγκαταλειμμένες από τους τουρκοκύπριους ιδιοκτήτες τους κατοικίες στους θύλακες των αστικών κέντρων και στα τουρκοκυπριακά χωριά της ελεύθερης Κύπρου αποτέλεσαν άμεσα διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα προς κατοίκηση. Η δημόσια δαπάνη κάλυψε το κόστος της επιδιόρθωσης και του εκσυγχρονισμού των κατοικιών, οι πλείστες των οποίων, εξαιτίας της πολυετούς απομόνωσης των Τουρκοκυπρίων, ήταν σε κακή κατάσταση.

Η στέγαση των εκτοπισμένων της εισβολής, ολοκληρώθηκε το 1989 και έκτοτε αφορά αναδομήσεις, επιδιορθώσεις και ανέγερση μικρού αριθμών νέων κατοικιών σε αδόμητους χώρους υφιστάμενων οικισμών (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2003). Πέραν ωστόσο της μεγάλης παραγωγής η κρατική παρέμβαση ήταν καταλυτική και σε επιμέρους πτυχές του προβλήματος της στέγης. Τα ολοκληρωμένα οικιστικά έργα επέτρεπαν οικονομίες κλίμακας και εφαρμογή πιο αποτελεσματικών μεθόδων παραγωγής. Η τυποποίηση μείωνε το χρόνο αποπεράτωσης. Οι οικιστικές μονάδες ήταν λογικού μεγέθους και χωρίς περιττές πολυτέλειες, παράγοντες που επίσης συνέβαλαν στη μείωση του κόστους (Θεοχάρους 2002; Γραφείο Προγραμματισμού 1976).

## Η στεγαστική πολιτική για τους μη εκτοπισθέντες

Μέχρι το 1973 η συνεισφορά του κρατικού τομέα στην παροχή στέγης δεν ξεπέρασε τις 400 οικιστικές μονάδες χαμηλού κόστους, που διατέθηκαν σε νοικοκυριά χαμηλών εισοδηματικών τάξεων με την μέθοδο της ενοικιαγοράς. Η πρωτοφανής ενεργοποίηση του κρατικού μηχανισμού κατά την περίοδο 1976-1982 συνέβαλε στην δημιουργία, μέσω των στεγαστικών σχεδίων στέγασης και αυτοστέγασης σε κυβερνητικούς οικισμούς, 25.373 οικιστικών μονάδων που αντιπροσώπευαν το 46% του συνόλου των οικιστικών μονάδων που παράχθηκαν (Θεοχάρους 2002).

	Μονάδες που συμπληρώθηκαν	
	Ιδιωτικός τομέας	Κυβερνητικός τομέας
1973	4.500	-
1976-1982	29.865	25.373

Πηγή: Θεοχάρους 2002

Κατ' επέκταση ο ιδιωτικός τομέας παροχής στέγης υποσκελίστηκε και ο ρόλος του στα πρώτα χρόνια μετά την εισβολή υποβαθμίστηκε. Μεταξύ των ετών 1973-1976 η παραγωγή του μειώθηκε κατά 60%, από 4.500 οικιστικές μονάδες σε μόλις 1.698. Η προσφορά του ιδιωτικού τομέα εξακολούθησε να είναι μειωμένη και στα επόμενα χρόνια, με το Κράτος να διατηρεί το προβάδισμα μέχρι και το 1979, χρονιά κατά την οποία η παραγωγή του ιδιωτικού τομέα ξεπέρασε την αντίστοιχη του δημοσίου (Γραφείο Προγραμματισμού 1976). Η ανάκαμψη του ιδιωτικού τομέα παροχής στέγης διευκολύνθηκε από την γενικότερη ανάκαμψη της οικονομίας, την άνοδο των εισοδημάτων, την σταθεροποίηση της απασχόλησης και την μείωση της ανεργίας, αλλά κυρίως από την αυξημένη ζήτηση για στέγη. Οι σημαντικές καινοτομίες των κυβερνητικών έργων είχαν αντίκτυπο στις εργασίες του ιδιωτικού τομέα, ο οποίος κατά την περίοδο στράφηκε στην παραγωγή μονάδων μικρότερου εμβαδού, σε πολυκατοικίες ή σε μικρής κλίμακας οργανωμένη δόμηση, προκειμένου αυτές να καταστούν προσιτές στα μεσαία εισοδήματα (Καλαθιάς 1981). Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στη Λευκωσία μεταξύ των ετών 1976-1981 κατασκευάστηκαν από τον ιδιωτικό τομέα 6.500 διαμερίσματα έναντι 600 μόνο μονοκατοικιών. Αύξηση σημείωσε και ο αριθμός των διπλοκατοικιών, «τύπος κατοικίας που παρέχει όλα τα πλεονεκτήματα και τις ανέσεις της μονοκατοικίας σε χαμηλότερη τιμή» (Καλαθιάς 1981, 18-19).

Εκτός από το 40% του πληθυσμού, που αντιστοιχούσε στον αριθμό των εκτοπισμένων, το υπόλοιπο 60%, ήταν αναγκασμένο να επιλύσει το πρόβλημα της στέγης μέσω του ιδιωτικού τομέα. Όσοι απ' αυτούς διέθεταν συσσωρευμένους πόρους επωφελήθηκαν από τα χαμηλά ημερομίσθια και τις χαμηλές τιμές των υλικών για να αποκτήσουν στέγη με λιγότερες δαπάνες, οι υπόλοιποι άρχισαν να ασκούν πιέσεις στην κυβέρνηση για διεύρυνση της στεγαστικής πολιτικής της σε ευάλωτες ομάδες του γενικού πληθυσμού, πέραν των εκτοπισμένων.

Η διχοτομία της κρατικής στεγαστικής πολιτικής μεταξύ εκτοπισμένων και μη εκτοπισμένων γρήγορα δημιούργησε αισθήματα πικρίας και δυσαρέσκειας στη δεύτερη ομάδα, που επίσης βίωνε τις συνέπειες της εισβολής: περικοπές των εισοδημάτων κατά 25%, μείωση του κύκλου εργασιών των επιχειρήσεων, ανεργία, ανθρώπινες απώλειες.

Την κατάσταση διαφοροποίησε το 1980 η ίδρυση και η ουσιαστική λειτουργία λίγα χρόνια αργότερα (1983) του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης και του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης. Ο χαρακτηρισμός της κατοικίας, μέσα από διεθνείς συμβάσεις, ως κοινωνικού αγαθού, και η δέσμευση των κρατών να αναπτύξουν δράσεις που να επιτρέπουν σε όλους τους πολίτες τους να υλοποιούν το δικαίωμα τους για επαρκή στέγη αποτέλεσαν το υπόβαθρο της ίδρυσης των Οργανισμών αυτών, την οποία είχαν εισηγηθεί στις εκθέσεις τους οι εμπειρογνώμονες των Ηνωμένων Εθνών, στο πλαίσιο της αξιολόγησης των στεγαστικών συνθηκών στον κυπριακό χώρο στις αρχές του 1970. Η ίδρυση τους σηματοδοτεί την ένταξη της στεγαστικής πολιτικής στην ευρύτερη κοινωνική πολιτική του κράτους.

Οι δύο αυτοί Οργανισμοί έχουν παγκύπρια βάση και απευθύνονται σε όλο τον πληθυσμό, εκτοπισμένους και μη. Κύρια επιδίωξη τους ήταν-και παραμένει- η προσφορά στεγαστικών δανείων, στέγης και οικοπέδων σε τιμές και όρους που να ανταποκρίνονται στις ανάγκες των μέτρια και ιδιαίτερα των χαμηλά αμειβομένων, για τους οποίους ο ιδιωτικός χρηματοπιστωτικός τομέας και ο ιδιωτικός τομέας παροχής στέγης δεν επέδειξαν ευαισθησία. Το σημαντικότερο πρόβλημα που είχαν να αντιμετωπίσουν ήταν τα περιορισμένα κεφάλαια που είχαν στην διάθεσή τους για να δραστηριοποιηθούν σε ένα τομέα απαιτητικό όπως η στέγαση.

Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης: Όπως αναφέρεται στην ιστοσελίδα του, ο Οργανισμός ιδρύθηκε, με τον περί Ίδρυσης του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης Νόμο (Ν43/1980). Είναι εξειδικευμένο Τραπεζικό Ίδρυμα και λειτουργεί κάτω από την εποπτεία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου και τον έλεγχο του Γενικού Ελεγκτή της Δημοκρατίας. Αποστολή του Οργανισμού είναι η παραχώρηση μακροπρόθεσμων δανείων για κάλυψη βασικών αναγκών των κυπριακών νοικοκυριών των χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων που αφορούν στη στέγη (αγορά ή ανέγερση κατοικίας, ανακαίνιση, ενεργειακή αναβάθμιση και εξοπλισμό κατοικίας, καθώς και αγορά οικιστικού οικοπέδου από τον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης (ΚΟΑΓ)). Αργότερα, το 2017, ο Οργανισμός επεκτάθηκε στην παραχώρηση δανείων για σκοπούς σπουδών και υγείας. Ο Οργανισμός ξεκίνησε τις δραστηριότητες του με ένα κεφάλαιο ύψους £0.5εκ που του παραχώρησε η κυβέρνηση το 1982, καθώς και μ' ένα κυβερνητικό χαμηλότοκο μακροπρόθεσμο δάνειο ύψους £1.0εκ. Για εξεύρεση των αναγκαίων πόρων χρηματοδότησης των δανειοδοτικών του προγραμμάτων, δέχεται καταθέσεις από το ευρύ κοινό, που αποτελεί και την μόνη πηγή των κεφαλαίων του μετά την αρχική προικοδότηση του από το Κράτος. Προκειμένου να προσελκύσει ιδιωτικά κεφάλαια, ο Οργανισμός πρόσφερε, στις πρώτες δεκαετίες της λειτουργίας του, Σχέδια Καταθέσεων συνδυασμένων με σημαντικές φοροαπαλλαγές. Τα Σχέδια αυτά καταργήθηκαν αργότερα στο πλαίσιο της φορολογικής μεταρρύθμισης και των γενικότερων νεοφιλελεύθερων πρακτικών που εφαρμόστηκαν στο νησί στις αρχές του 21<sup>ου</sup> αιώνα, αποστερώντας τον Οργανισμό από σημαντικές πηγές άντλησης κεφαλαίων.

Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης: Σύμφωνα με τα στοιχεία που αναγράφονται στην ιστοσελίδα του, ο Οργανισμός ιδρύθηκε με τον περί Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης Νόμο (Ν42/1980). Υπάγεται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Εσωτερικών και διοικείται από εννεαμελές Συμβούλιο. Ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης από την ίδρυση του ανέλαβε την υλοποίηση της κοινωνικής πολιτικής του Κράτους για παροχή

στέγης σε χαμηλά και μεσαία εισοδηματικά στρώματα, εναρμονίζοντας τις δραστηριότητες του με ευρύτερες κυβερνητικές επιδιώξεις, όπως την συγκράτηση και ενίσχυση του πληθυσμού της υπαίθρου και την αναζωογόνηση περιοχών που γειτνιάζουν με την γραμμή αντιπαράταξης. Ο Οργανισμός, προκειμένου να προωθήσει τους στόχους του, μπορεί, σύμφωνα με τις πρόνοιες του σχετικού Νόμου, να αγοράζει γη για τον διαχωρισμό οικοπέδων ή την ανέγερση κατοικιών για τη στέγαση οικογενειών με χαμηλά και μεσαία εισοδήματα. Στο πλαίσιο της πιο πάνω δραστηριότητας, ο Οργανισμός ετοιμάζει ολοκληρωμένες χωροταξικές και αρχιτεκτονικές μελέτες και μελέτες εφαρμογής για τα έργα του και επιβλέπει τις εργασίες κατασκευής που εκτελούνται από τον ιδιωτικό τομέα. Εξασφαλίζει επίσης το απαραίτητο κεφάλαιο για την χρηματοδότησή τους μέσω δανεισμού από πιστωτικά ιδρύματα και διαθέτει τις οικιστικές μονάδες που παράγει σε δικαιούχους βάση εισοδηματικών κριτηρίων, τα οποία επικαιροποιούνται σε τακτά χρονικά διαστήματα, ώστε να ανταποκρίνονται στις γενικότερες οικονομικές συνθήκες.

Με την πάροδο του χρόνου τέθηκαν σε εφαρμογή διάφορα στεγαστικά σχέδια και προγράμματα. Εκτός του κοινωνικού τους χαρακτήρα, δηλ. της βελτίωσης των στεγαστικών συνθηκών ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού, τα σχέδια αυτά κλήθηκαν να συμβάλουν στην επίτευξη και άλλων στόχων της κυβέρνησης, όπως την περιφερειακή ανάπτυξη, την ισότροπη δημογραφική κατανομή του πληθυσμού, την αναζωογόνηση περιοχών που γειτνιάζουν με την γραμμή αντιπαράταξης κ.λπ. Κύριο χαρακτηριστικό των σχεδίων αυτών ήταν η παροχή βοηθημάτων με τη μορφή χαμηλότοκων δανείων ή και εφάπαξ χορηγίας. Με την εισαγωγή όλων αυτών των σχεδίων, ένα σημαντικό ποσοστό του πληθυσμού έγινε δέκτης κάποιας μορφής κρατικής βοήθειας. Ωστόσο, η εισαγωγή τους ήταν περιστασιακή και στερείτο κοινού πλαισίου πολιτικής, καθώς παρέχονταν από διάφορους φορείς της κυβέρνησης χωρίς συντονισμό. Δεν ήταν στοχευμένα και δεν ήταν προσαρμοσμένα στις ανάγκες των χαμηλά αμειβομένων. Ο κατακερματισμός αύξησε το διοικητικό κόστος, μειώνοντας την αποτελεσματικότητα της στεγαστικής πολιτικής, καθώς δεν εξυπηρετούσε τις ανάγκες των πραγματικά δυσπραγούντων.

Μέχρι το τέλος της δεκαετίας, ο ιδιωτικός τομέας ανέκτησε την πρωτεύουσα θέση του στην αγορά στέγης και ο ρόλος του δημοσίου μειώθηκε. Ήδη από τα μέσα της δεκαετίας το στεγαστικό πρόβλημα των εκτοπισμένων είχε στο μεγαλύτερο του βαθμό επιλυθεί και οι ενέργειες της κυβέρνησης είχαν στραφεί στην ποιοτική αναβάθμιση των υφιστάμενων οικισμών και στη διαμόρφωση άλλων στεγαστικών σχεδίων. Η ζήτηση για κατοικίες σταθεροποιήθηκε, καθώς ο αριθμός των νέων οικιστικών μονάδων που ανεγείρονταν συμβάδιζε με τον αριθμό των νέων νοικοκυριών που δημιουργούνταν, ενώ οι χαμηλότεροι ρυθμοί ανάπτυξης της οικονομίας που παρατηρήθηκαν στα επόμενα χρόνια επηρέασαν, όπως ήταν αναμενόμενο, και τις επενδύσεις στον στεγαστικό τομέα.



## B.3 Πριν και μετά την ένταξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση

### B3.1 Πριν την ένταξη – 1990-2003

#### Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο

Η περίοδος σηματοδοτείται από σημαντικές εξελίξεις σε όλους τους τομείς. Ο κρατικός μηχανισμός επικεντρώθηκε στην προετοιμασία της κυπριακής οικονομίας και των θεσμών, αφενός για να αντιμετωπίσει τις πολλαπλές προκλήσεις της μετάβασης στην ψηφιακή εποχή, που εκτυλισσόταν σε διεθνές επίπεδο με ταχείς ρυθμούς, και, αφετέρου για να εναρμονιστεί με το ευρωπαϊκό κεκτημένο, ενόψει της ένταξης της χώρας στην Ευρωπαϊκή Ένωση. Επιστέγασμα των προσπαθειών αυτών και της εγγενούς δυναμικής που εισήχθη στην ανάπτυξη των σχέσεων Κύπρου-Ευρωπαϊκής Ένωσης ήταν η θετική γνωμάτευση που έλαβε η χώρα το 1998 για συμπερίληψη της στην επόμενη διεύρυνση της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Γραφείο Προγραμματισμού 1998).

Οι προοπτικές ανάπτυξης της κυπριακής οικονομίας επηρεάζονται σε μεγάλο βαθμό από τις τάσεις και τις εξελίξεις διεθνώς. Κατά την περίοδο, η αυξητική τάση φιλελευθεροποίησης του εμπορίου, η ανάδυση νέων οικονομιών και η αναδιάρθρωση των εμπορικών σχέσεων των χωρών παγκοσμίως, επέβαλε την ενσωμάτωση στην αναπτυξιακή στρατηγική του κράτους στοιχείων και χαρακτηριστικών που θα επέτρεπαν στην, μικρού μεγέθους και ανοικτού χαρακτήρα, κυπριακή οικονομία να ελιχθεί και να ανταποκριθεί στο νέο ανταγωνιστικό διεθνές περιβάλλον. Η επιδίωξη της εναρμόνισης και σύγκλισης των θεσμών του κυπριακού κράτους με τους αντίστοιχους της Ευρωπαϊκής Ένωσης υπαγορεύθηκε ακριβώς από την ανάγκη εκσυγχρονισμού και βελτίωσης της ανταγωνιστικότητας της κυπριακής οικονομίας, προκειμένου το κυπριακό κράτος να συνεχίσει την αναπτυξιακή του πορεία μακροπρόθεσμα.

Ειδικότερα, όσον αφορά την οικονομία, η κυβέρνηση εστίασε τις προσπάθειες της στην ενδυνάμωση των τομέων του τριτογενή τομέα, εξαιρουμένου του τουρισμού, όπου οι δυνατότητες και οι προοπτικές για ανάπτυξη, βασισμένη στις εξαγωγές, ήταν μεγαλύτερες. Τέτοιοι τομείς θεωρήθηκαν οι τομείς των συμβουλευτικών, των ασφαλιστικών, των τραπεζικών, των επικοινωνιακών και άλλων υπηρεσιών, με κριτήριο τη συμβολή τους στην προστιθέμενη αξία, την καθαρή εισαγωγή ξένου συναλλάγματος και την τεχνολογική και ποιοτική αναβάθμιση της οικονομίας (Γραφείο Προγραμματισμού 1998).

Παράλληλα, υποστήριξε την επιτάχυνση και απλοποίηση των διαδικασιών και των κανονισμών που διείπον την ίδρυση εταιρειών διεθνών δραστηριοτήτων και ξένων τραπεζικών ιδρυμάτων στην Κύπρο, την κατάργηση τελών και τη μείωση της επιβαλλόμενης φορολογίας, προκειμένου να διευκολυνθεί η εγκατάστασή τους στο νησί. Ως τέτοιες εταιρείες αναφέρονται οι εταιρείες επενδύσεων, οι εταιρείες αμοιβαίου κεφαλαίου επενδυτικών καταπιστευμάτων, οι εταιρείες διαχείρισης επενδύσεων, οι ναυτιλιακές εταιρείες κ.λπ. (Γραφείο Προγραμματισμού 1993, 63). Ο τομέας των υπηρεσιών απέκτησε δεσπόζουσα και συνεχώς διευρυνόμενη σημασία στην οικονομία του νησιού, με συνεισφορά 76% στο ΑΕΠ και 70,4% στη συνολική απασχόληση το 2001 (Γραφείο Προγραμματισμού 1998, 11). Η εξέλιξη αυτή «αντικατοπτρίζει την σταδιακή μετεξέλιξη της

*κυπριακής οικονομίας από εξαγωγέα προϊόντων του πρωτογενούς τομέα την περίοδο 1961-1973 και εξαγωγέα προϊόντων μεταποίησης προς το τέλος της δεκαετίας του 1970 και τις αρχές του 1980, σε διεθνές τουριστικό κέντρο και κέντρο παροχής υπηρεσιών στις επόμενες δεκαετίες» (Γραφείο Προγραμματισμού 1998, 12).*

Η διαφοροποίηση της διάρθρωσης της παραγωγής προς όφελος του τομέα των υπηρεσιών συνέβαλε ταυτόχρονα στην διαφοροποίηση της διάρθρωσης της απασχόλησης, με τον ντόπιο πληθυσμό να μετακινείται σε θέσεις εργασίας του τριτογενή τομέα. Επακόλουθο της μετακίνησης αυτής υπήρξε η αυξανόμενη εισροή στην χώρα ξένων εργατών που απασχολούνται σε θέσεις χαμηλής εξειδίκευσης, στη γεωργία, στο εμπόριο, στις κατασκευές, στη μεταποίηση, αλλά κυρίως εργάζονται ως οικιακοί βοηθοί ή φροντιστές ηλικιωμένων. Μεταξύ των ετών 1992 και 2001 το ποσοστό των ξένων υπηκόων αυξήθηκε από 4,2% σε 9,4% και συνέχισε να αυξάνεται στα επόμενα χρόνια, με εμφανείς επιπτώσεις στο κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον του νησιού.

Η αύξηση και η αναδιάρθρωση της απασχόλησης συνοδεύτηκαν από συγκρατημένες αυξήσεις των απολαβών, που συνέβαλαν, ωστόσο, στην διεύρυνση της ιδιωτικής κατανάλωσης. Η τελευταία ενισχύθηκε από την ευκολία με την οποία οι τράπεζες παραχωρούσαν δάνεια μετά την απελευθέρωση των επιτοκίων το 2001. Παρά την επιδείνωση του εξωτερικού περιβάλλοντος, εξαιτίας των γεγονότων της 11<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου και την συγκρατημένη εξωτερική ζήτηση λόγω της μείωσης του τουρισμού, η κυπριακή οικονομία συνέχισε «να σημειώνει ικανοποιητικό ρυθμό ανάπτυξης μέσα σε συνθήκες σταθερότητας και πλήρους απασχόλησης» (Γραφείο Προγραμματισμού 1998, 18).

Η καλή πορεία της οικονομίας συνέβαλε στη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών για την έναρξη της λειτουργίας του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ) ως νομικής οντότητας με τη μορφή δημόσιας επιχείρησης, το 1996, παρόλον ότι ο χρηματιστηριακός θεσμός λειτουργούσε υπό την εποπτεία του ΚΕΒΕ από τις αρχές του 1980 με περιορισμένο αριθμό επενδυτών, προερχομένων από τα ανώτερα εισοδηματικά στρώματα (Κέντρο Ερευνών Cyprus College 2001). Η άνοδος του ΧΑΚ μέχρι το τέλος της χιλιετίας υπήρξε ραγδαία. Στην έντονη κινητικότητα γύρω από τον νεοσύστατο θεσμό συνέβαλαν σειρά γεγονότων της περιόδου, όπως οι συγχωνεύσεις και οι εξαγορές εταιρειών του ασφαλιστικού τομέα, οι προσπάθειες των μεγάλων κυπριακών τραπεζών για ένταξη στο Χρηματιστήριο Αθηνών και η γενικότερη επεκτατική τους πολιτική, καθώς και ανακοινώσεις μεγάλων εταιρειών για αύξηση του μετοχικού τους κεφαλαίου και ένταξη τους στο χρηματιστήριο. Η χρηματιστηριακή δραστηριότητα προσέλκυσε το ενδιαφέρον εκατοντάδων νοικοκυριών χαμηλών, κυρίως, και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων, που προσβλέποντας στην αποκόμιση γρήγορου κέρδους, κατέθεσαν όχι μόνο το συσσωρευμένο τους κεφάλαιο, αλλά και κεφάλαια που αποκτήθηκαν μέσω δανεισμού, που με ευκολία διέθεταν οι τράπεζες για τον σκοπό αυτό. Ξεκινώντας από τις 100 μονάδες το 1996, ο γενικός δείκτης τιμών του ΧΑΚ ανήλθε γύρω στις 849 μονάδες στα τέλη του 1999 (Πασιαρδής κ.ά. 2000) με τον μέσο ημερήσιο όγκο των συναλλαγών το 1999 να είναι δωδεκαπλάσιος του όγκου των συναλλαγών του 1998 (Θειοπούλου 2017). Την κατακόρυφη αύξηση των τιμών των μετοχών και την μαζική είσοδο των νοικοκυριών στο χρηματιστήριο ως επενδυτών, ακολούθησε η εξίσου κατακόρυφη πτώση των τιμών και οι συνεπακόλουθες απώλειες των επενδύσεων. Το Χρηματιστήριο αφέθηκε να λειτουργήσει χωρίς ισχυρό νομοθετικό πλαίσιο που θα καθόριζε πολιτικές και όρους εντολής (Καρύδης 2009), αλλά ούτε και την στοιχειώδη

οργάνωση για να διαχειριστεί τον όγκο των συναλλαγών (Θειοπούλου 2017). Εξαιτίας της χρηματιστηριακής κρίσης η οικονομική ανισότητα ενισχύθηκε, αφού τα ανώτερα εισοδηματικά στρώματα, ως παλαιοί, έμπειροι επενδυτές επωφελήθηκαν περισσότερο από τις ρευστοποιήσεις σε ψηλές τιμές, ενώ η κατανομή των ζημιών στα χαρτοφυλάκια δεν ήταν ευθέως ανάλογη των εισοδημάτων των νοικοκυριών που τις υπέστησαν (Κέντρο Ερευνών Cyprus College 2001). Οι απώλειες κεφαλαίων επηρέασαν εν μέρει την καταναλωτική συμπεριφορά των νοικοκυριών, κυρίως των μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων, που, δεδομένης της γενικότερης επιβράδυνσης της οικονομίας, περιορίσαν τις καταναλωτικές τους συνήθειες. Παράλληλα, όσοι επωφελήθηκαν από την χρηματιστηριακή δραστηριότητα διοχέτευσαν τα κέρδη τους στην πλέον παραδοσιακή επένδυση στον κυπριακό χώρο, την αγορά ακινήτων (Κέντρο Ερευνών Cyprus College 2001).

### **Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης**

Από τα μέσα της δεκαετίας του 1980, η κατασκευαστική δραστηριότητα εντατικοποιήθηκε, αφενός, λόγω της ραγδαίας αύξησης του τουριστικού ρεύματος προς το νησί, που συνέβαλε στην ενίσχυση της τουριστικής κατασκευαστικής βιομηχανίας (ξενοδοχεία, συγκροτήματα τουριστικών διαμερισμάτων, παραθεριστικές κατοικίες) και, αφετέρου, της αυξημένης ζήτησης για στέγη από τον γενικό πληθυσμό. Η μεγάλη δυναμική που απέκτησε η κατασκευαστική δραστηριότητα κατά την περίοδο αποτυπώθηκε στο ποσοστό του τομέα της στέγασης που ξεπέρασε το 55% του συνόλου των κατασκευών το 2003 και στην αύξηση του συνολικού οικιστικού αποθέματος του νησιού από 217.000 οικίες το 1990 σε περίπου 306.000 το 2003 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2003). Μετά από μια περίοδο έντονης δραστηριότητας η συνεισφορά του τομέα στο ΑΕΠ ακολούθησε πτωτική τάση (14% το 1980, 9,9% το 1990 και 7.1% το 2001), εξέλιξη η οποία αποδόθηκε «στην ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών της πλειοψηφίας του πληθυσμού, στον κορεσμό που επήλθε σταδιακά στη ζήτηση νέων τουριστικών καταλυμάτων, καθώς και στη συγκρατημένη ζήτηση για δεύτερες κατοικίες» (Γραφείο Προγραμματισμού 1998, 199). Ειδικότερα, σημαντικός παράγοντας που επηρέασε τον τομέα των ακινήτων υπήρξε η ανάπτυξη του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου, ως υπαλλακτική μορφή επένδυσης κεφαλαίων (Γραφείο Προγραμματισμού 1998, 199).

Μετά την επιβράδυνση της οικονομίας στις αρχές της χιλιετίας, η γενική βελτίωση των οικονομικών δεικτών ως επακόλουθο της ανάκαμψης του τουριστικού ρεύματος προς την χώρα και της ενίσχυσης του τομέα των υπηρεσιών, καθώς και η ευφορία από την σταδιακή επίτευξη των στόχων ένταξης συνέβαλαν στη δημιουργία της αίσθησης ότι η οικονομία δεν απειλείτο. Η ιδιωτική κατανάλωση ενισχύθηκε από τις δανειακές διευκολύνσεις των τραπεζών με τα καταναλωτικά και στεγαστικά δάνεια να ακολουθούν ανοδική πορεία. Ο τομέας των κατασκευών σημείωνε θετικό ρυθμό ανάπτυξης στην προστιθέμενη αξία σε πραγματικούς όρους: 7% το 2003 σε σύγκριση με 5.5% το 2002 και 3.7% το 2001, χάρις στην σημαντική αύξηση στις κατασκευές οικιστικών κτηρίων (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2004). Η θετική συνολικά πορεία που διέγραφε ο τομέας αντικατοπτριζόταν στην άνοδο που παρουσίαζαν τόσο οι δείκτες όγκου και αξίας αδειών οικοδομής, όσο και οι πωλήσεις τσιμέντου στην εγχώρια αγορά και οφειλόταν στην σημαντική άνοδο που σημείωναν οι κατασκευές κατοικιών από τον ιδιωτικό τομέα (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2004, 14-16). Το 2003 η στέγαση αποτελούσε το 56% του συνόλου των κατασκευών (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2004, 13-14) με το 75.6% των αδειών οικοδομής

που εκδόθηκαν να αφορούν οικιστικές μονάδες (ό.π., 17). Ο αριθμός των νέων οικιστικών μονάδων που συμπληρώθηκαν αυξήθηκε κατά 44.10% (8.734 το 2003 έναντι 6.059 το 2002), από τις οποίες οι 5.541 ήταν σε αστικές περιοχές και οι 3.193 σε αγροτικές. Παρόλον ότι ο μέσος όρος της τριετίας 2000-2002 ήταν ελαφρώς χαμηλότερος, -5.928-, ο δείκτης του αριθμού των κατοικιών ανά 1000 κατοίκους ανήλθε στο 7.6 και ήταν από τους ψηλότερους στην Ευρώπη (Ball 2005, 19).

Η ζήτηση για κατοικία αυξανόταν τόσο από ντόπιους όσο και από ξένους, με αποτέλεσμα οι τιμές των κατοικιών να μεταβάλλονται με γοργούς ρυθμούς. Σύμφωνα με τους Πλατή και Ορφανίδη (2005), οι παράγοντες που συνέβαλλαν στην αυξημένη ζήτηση και στην άνοδο των τιμών των κατοικιών κατά την περίοδο ήταν οι ακόλουθοι:

(α) *«Η επίδραση της νομισματικής πολιτικής και του θεσμικού πλαισίου στο χρηματοοικονομικό σύστημα»* (Πλατής και Ορφανίδης 2005, 14) . Η περίοδος μετά την έναρξη των διαπραγματεύσεων για ένταξη στην ΕΕ το 1998, χαρακτηρίστηκε από αλλαγές στο χρηματοοικονομικό σύστημα, που επεκτάθηκαν στη σταδιακή απελευθέρωση της αγοράς συναλλάγματος και στην προσφορά δανείων σε ξένο νόμισμα. Η απελευθέρωση των επιτοκίων στην 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2001 σήμανε την αρχή διαδοχικών μειώσεων στο κόστος δανεισμού και οδήγησε στην αύξηση των χορηγήσεων προς τον κατασκευαστικό τομέα. Οι ανταγωνιστικές προσφορές στεγαστικών δανείων με μεγαλύτερη διάρκεια αποπληρωμής από τις εμπορικές τράπεζες διαδραμάτισαν καταλυτικό ρόλο στην πτώση του κόστους δανεισμού για στεγαστικούς σκοπούς, μέσω του οποίου *«απεγκλωβίστηκε κεφάλαιο που τροφοδότησε την αγορά κατοικίας, οδήγησε στην αύξηση της ζήτησης και παράλληλα στην αύξηση των τιμών της στέγης»* (ό.π., 18-19).

(β) *«Η αύξηση των εισοδημάτων των νοικοκυριών»*. Η σχέση του διαθέσιμου εισοδήματος με την αγοραστική δύναμη *«που συν-διαμορφώνει τη ζήτηση για στέγη είναι προφανής. Το αυξημένο εισόδημα δημιουργεί τις προϋποθέσεις που επιτρέπουν την αύξηση της ιδιοκατοίκησης και την πρόσθετη ζήτηση για χώρο διαμονής και αναψυχής»* (ό.π., 20).

(γ) *«Οι δημογραφικές εξελίξεις και η ιδιοκατοίκηση»*. *«Οι δημογραφικές εξελίξεις όπως η μεταβολή του πληθυσμού ή και ορισμένων ηλικιακών ομάδων και ο σχηματισμός ή η σύνθεση των νοικοκυριών αποτελούν μια από τις σημαντικότερες παραμέτρους για τον καθορισμό της ζήτησης στην αγορά κατοικίας»* (ό.π., 26). Η δημιουργία νοικοκυριών εξαρτάται από πολλούς παράγοντες, όπως πολιτιστικούς, οικονομικούς, κοινωνικούς (διαζύγια), καθώς και από τις μεταβολές στην ηλικιακή δομή του πληθυσμού. Η αύξηση του προσδόκιμου της ζωής, που αποτυπώθηκε στην αύξηση της ηλικιακής ομάδας άνω των 65 μετά το 1974, όπως επίσης και η μείωση του αριθμού των ατόμων ανά νοικοκυριό (από 3.95 το 1976 σε 3.06 το 2001) και του βαθμού συνωστισμού ανά κατοικία (από 1.44 το 1975 σε 0.57 το 2001), συσχετίζεται με την ενίσχυση της ζήτησης για στέγη που παρατηρήθηκε κατά την περίοδο (ό.π. 28). Σημαντικός επίσης παράγοντας που ενίσχυσε τη ζήτηση ήταν η αστυφιλία ως επακόλουθο του μετασχηματισμού της κυπριακής οικονομίας σε οικονομία παροχής υπηρεσιών. Ο πληθυσμός των αστικών περιοχών αυξήθηκε από 58% το 1976 σε 68,8% το 2001 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 1976). Αυτή η εξέλιξη οδήγησε στην απαξίωση σημαντικού μέρους του οικιστικού αποθέματος στις αγροτικές περιοχές και στην ανάγκη δημιουργίας νέων κατοικιών στα αστικά κέντρα (Πλατής και Ορφανίδης 2005, 30).

Περαιτέρω, και σε σχέση με την επίδραση δημογραφικών παραγόντων στην αγορά κατοικίας, σημαντική ήταν η επίδραση της μετανάστευσης στην αύξηση της ζήτησης για στέγη. Ο αριθμός των πολιτών ξένων κρατών που ζούσε στην Κύπρο το 1992 ανερχόταν σε

25.500 περίπου, αλλά μέχρι το 2001 αυξήθηκε σε 64.800, εξέλιξη που εν μέρει φαίνεται να σχετίζεται και με την εγκατάσταση στην Κύπρο εταιρειών διεθνών δραστηριοτήτων. Οι ανάγκες στέγασης αυτής της ομάδας του πληθυσμού ενίσχυσαν τη ζήτηση για στέγη για σκοπούς επένδυσης εκ μέρους των ντόπιων νοικοκυριών. Συνοψίζοντας, οι δημογραφικές εξελίξεις που συντελέστηκαν στην Κύπρο μετά την εισβολή, και κυρίως στα τέλη του αιώνα και αρχές της νέας χιλιετίας, επέδρασαν καταλυτικά στην ζήτηση για στέγη. *«Ο πληθυσμός αυξήθηκε, μετατοπίστηκε γεωγραφικά, άλλαξε επαγγέλματα, κάνει λιγότερα παιδιά, ζει περισσότερο, πιο μοναχικά αλλά και πιο άνετα, όλο και πιο συχνά στο ιδιόκτητο του σπίτι»* (ό.π., 31).

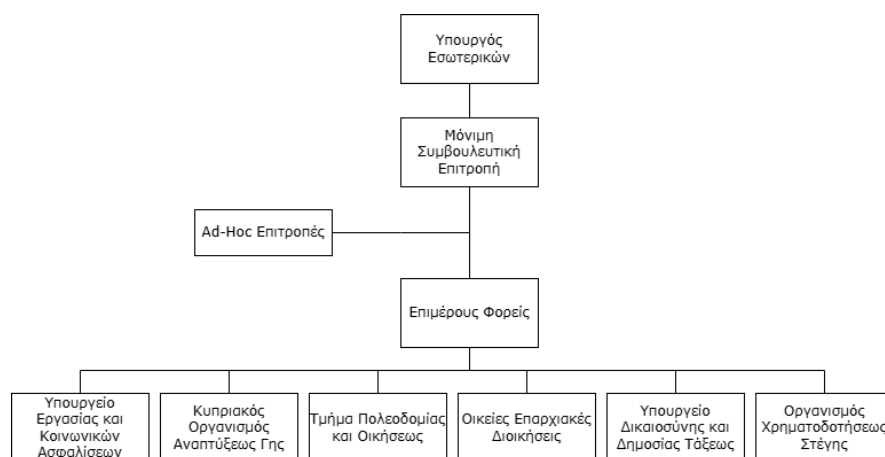
(δ) *«Η μετατροπή της κατοικίας σε επενδυτικό προϊόν»*. Οι Πλατής και Ορφανίδης (2005) συμφωνούν με άλλους μελετητές, οι οποίοι υποστηρίζουν ότι, σε οικονομικά περιβάλλοντα όπου δεν αναπτύχθηκε επενδυτική κουλτούρα σε μετοχές, τα νοικοκυριά στρέφονται σε επενδύσεις στην κτηματαγορά. Αυτές οι επενδύσεις *«λειτουργούν ως προστασία ενάντια στη διαβρωτική επίδραση του πληθωρισμού στις ονομαστικές αποταμιεύσεις των νοικοκυριών»* (Πλατής και Ορφανίδης 2005, 41). Η απομάκρυνση του επενδυτικού ενδιαφέροντος από το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου, μετά την «φούσκα» του 1999/2000, συνοδεύτηκε από την εντατικοποίηση των εργασιών του κατασκευαστικού τομέα, στον οποίο διοχετεύθηκαν τα κέρδη από την χρηματιστηριακή δραστηριότητα, συμβάλλοντας στην αύξηση των τιμών. Το Γραφείο Προγραμματισμού (2002, 3) αναφέρεται *«στο αυξημένο ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα σε κατοικίες και εμπορικά ακίνητα»*.

(ε) *«Η εξωτερική ζήτηση»*. Η ζήτηση κατοικιών από αλλοδαπούς συνδέεται συχνά με επαγγελματικούς λόγους, *«στις πλείστες όμως περιπτώσεις αφορά στην ανάγκη για αναψυχή»* (Πλατής και Ορφανίδης 2005, 45). Η επίδραση της εξωτερικής ζήτησης στις εγχώριες αγορές ακινήτων είναι πολύ σημαντική με *«το μερίδιο της παραθεριστικής κατοικίας στο συνολικό οικιστικό απόθεμα να είναι ιδιαίτερα ψηλό σε χώρες της νότιας Ευρώπης που αποτελούν δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς»* (ό.π., 45). Στον κυπριακό χώρο η ζήτηση για παραθεριστική κατοικία από ευρωπαίους πολίτες ενισχύθηκε από την εναρμόνιση της κυπριακής νομοθεσίας με το ευρωπαϊκό κεκτημένο, στο πλαίσιο της ενταξιακής της πορείας. Από το 1999 άρχισε να παρατηρείται αυξητική τάση στις πωλήσεις ακινήτων σε αλλοδαπούς με τη μορφή σποραδικών αγορών και ποσοστό 5.4% του τουριστικού ρεύματος του 2003 κατέλυε σε ιδιόκτητες κατοικίες (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, Στατιστικά Τουρισμού 2002-2003). Σημαντικό μερίδιο στο ποσοστό αυτό είχε η αγορά του Ηνωμένου Βασιλείου, η κυριότερη πηγή εισερχόμενου τουρισμού στην Κύπρο, (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2003), αλλά και η Ρωσική αγορά που σημείωνε σταθερά άνοδο.

### **Η Στεγαστική Πολιτική**

Οι θετικές εξελίξεις στον τομέα της οικονομίας ενίσχυσαν την προσπάθεια διεύρυνσης της κοινωνικής πολιτικής του Κράτους και αύξησης των κοινωνικών παροχών. Η στεγαστική πολιτική, που εντάχθηκε στην ευρύτερη κοινωνική πολιτική του Κράτους από την προηγούμενη δεκαετία, κατά την περίοδο τέθηκε σε νέες βάσεις, ώστε να καταστεί πιο αποτελεσματική και δίκαιη. Παρόλον ότι οι συνθήκες στέγασης του πληθυσμού είχαν βελτιωθεί σε μεγάλο βαθμό, εξακολουθούσαν να υφίστανται προβλήματα με το βασικότερο από αυτά να αποτελεί η απουσία ενιαίας στεγαστικής πολιτικής. Τα διάφορα σχέδια στέγασης είχαν καταρτιστεί και εφαρμόστηκαν περιστασιακά από διάφορους κρατικούς

φορείς για κάλυψη αναγκών, χωρίς ενιαίο υπόβαθρο και ενιαία κριτήρια. Η απουσία ενιαίας πολιτικής στον τομέα της στέγασης, που να αντιμετωπίζει ισότιμα τις ανάγκες του συνόλου του πληθυσμού, αναγνωρίστηκε ως σοβαρή αδυναμία της κοινωνικής πολιτικής με πολλαπλές επιπτώσεις στο επίπεδο διαβίωσης των νοικοκυριών. Προς άρση της αδυναμίας αυτής το Υπουργικό Συμβούλιο με την Απόφαση του αρ. 53.863, ημερομηνίας 19.06.2001 ενέκρινε τη σύσταση Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής, η δομή του οποίου περιγράφεται στο πιο κάτω σχεδιάγραμμα.



Δομή Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής  
 Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών 2001, 31

Επικεφαλής του Φορέα τέθηκε ο Υπουργός Εσωτερικών, τον οποίο συμβουλεύει η Μόνιμη Συμβουλευτική Επιτροπή σε θέματα στεγαστικής πολιτικής, πλην των στεγαστικών σχεδίων για εκτοπισθέντες. Η Επιτροπή είχε την ευθύνη για την υποβολή εισηγήσεων για νέα σχέδια ή βελτίωση υφιστάμενων και για την εποπτεία και τον έλεγχο της εφαρμογής τους. Με την σύσταση του Φορέα διασφαλίστηκε η ομοιομορφία στις διαδικασίες εξέτασης των αιτήσεων, ορίστηκε ενιαίο επιτόκιο για όλα τα στεγαστικά Σχέδια και καθορίστηκαν τα στατιστικά στοιχεία που θα τηρούνταν για την παρακολούθηση των αποτελεσμάτων εφαρμογής των Σχεδίων. Η ενίσχυση της δυνατότητας πρόσβασης κάθε κυπριακής οικογένειας σε ιδιόκτητη στέγη συνέχισε να αποτελεί στόχο της στεγαστικής πολιτικής του Κράτους.

Όπως αναφέρεται στο Στρατηγικό Σχέδιο 1994-1998 (Γραφείο Προγραμματισμού 1993, 222) μακροπρόθεσμος στόχος της κυβέρνησης ήταν «... η δημιουργία συνθηκών για προσφορά κατοικίας με ψηλό ποιοτικό επίπεδο σ' όλους τους κυπρίους και η δημιουργία του κατάλληλου εκείνου θεσμικού πλαισίου ώστε η κάθε οικογένεια να βρίσκει μέσα στα πλαίσια των δυνατοτήτων της την χρηματοδότηση και τη βοήθεια για απόκτηση μιας ικανοποιητικού επιπέδου οικίας που να ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της». Συναφώς, «η πολιτική που θα διέπει τα σχέδια στέγασης είναι η κατά το δυνατόν απόκτηση από κάθε κυπριακή οικογένεια ιδιόκτητης οικίας σε πολύ καλή ποιοτική κατάσταση».

Ειδοποιός διαφορά της στεγαστικής πολιτικής της περιόδου σε σχέση με τις προηγούμενες, υπήρξε η σταδιακή απόσυρση του κράτους από την προσφορά στέγης και η έμφαση στην παροχή οικονομικής βοήθειας στους ενδιαφερόμενους για απόκτηση στέγης (Γραφείο Προγραμματισμού 1998, 304). Με βάση την αρχή αυτή, στον τομέα της στέγασης των εκτοπισμένων, η ανέγερση νέων ή η επέκταση των προσφυγικών οικισμών σταδιακά

περιορίστηκε. Η μέριμνα του κράτους για τους εκτοπισμένους συνεχίστηκε με διαφοροποιήσεις ως προς τον αρχικό σχεδιασμό, με τις δραστηριότητες του τομέα να επικεντρώνονται στη βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών (αντικατάσταση ακατάλληλων οικιστικών μονάδων με νέες, προσθήκη ανελκυστήρων σε πολυκατοικίες κ.λπ.) και του περιβάλλοντος χώρου των οικισμών, ώστε να διασφαλίζουν την «άνετη προσωρινότητα» των κατοίκων, και την ενίσχυση, αρχικά, των σχεδίων αυτοστέγασης σε κυβερνητικό ή ιδιόκτητο οικόπεδο, καθώς με την πάροδο του χρόνου δημιουργούνταν νέα νοικοκυριά. Επειδή όμως η στέγαση των νέων νοικοκυριών εξελίχθηκε σε πάγιο αίτημα, τα σχέδια αυτοστέγασης σε κυβερνητικούς οικισμούς καταργήθηκαν και αντικαταστάθηκαν με σχέδια που περιλάμβαναν εφάπαξ χορηγία για ανέγερση ή αγορά κατοικίας, στη βάση της σύνθεσης του νοικοκυριού (ό.π., 304).

Η μη ισότιμη κατανομή των οικονομικών επιπτώσεων της εισβολής αναγνωρίστηκε ως αδυναμία της κοινωνικής πολιτικής του Κράτους, που συνέβαλλε στην περαιτέρω ενίσχυση των κοινωνικών ανισοτήτων. Στη διάρκεια της περιόδου άρχισε τη λειτουργία της η Υπηρεσία του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών. Ο Οργανισμός (ΚΦΙΚΒ) συστάθηκε με τον ομώνυμο Νόμο του 1989 ως Νομικό Πρόσωπο Δημόσιου Δικαίου και τελεί υπό την εποπτεία του Υπουργείου Οικονομικών. Ο μέχρι τότε στόχος της παροχής οικονομικής βοήθειας προς τους πρόσφυγες ήταν η ανακούφιση στεγαστικών και άλλων βασικών αναγκών, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι οικονομικές απώλειες των δικαιούχων. Όμως, «για να είναι ισότιμη η κατανομή του κόστους της εισβολής και κατοχής η οικονομική βοήθεια προς τον κάθε εκτοπισμένο πρέπει να αντανακλά την αξία των απωλειών του» (Πασιαρδής κ.ά. 2000, 168). Από έρευνα που διενήργησε το Πανεπιστήμιο Κύπρου, διαπιστώθηκε ότι, «σε όλη τη διάρκεια της περιόδου 1974-1999 η οικονομική βοήθεια προς τους εκτοπισμένους και παθόντες από την εισβολή ήταν μικρότερη από το κόστος που αυτοί επωμίστηκαν σε οριστικές απώλειες και απώλειες πρόσβασης» (Πασιαρδής κ.ά. 2000, 191).

Με την έγκριση των Κανονισμών του Σχεδίου Αποκατάστασης Προπολεμικής Φερεγγυότητας<sup>2</sup> Ιδιοκτητών Κατεχόμενης Απροσπέλαστης Ακίνητης Ιδιοκτησίας, ο ΚΦΙΚΒ αναλαμβάνει ενέργειες για την επίτευξη της ισότιμης κατανομής των βαρών που προέκυψαν από την τουρκική εισβολή και κατοχή και την κατά το δυνατόν αποκατάσταση της προπολεμικής φερεγγυότητας κάθε δικαιούχου σύμφωνα με την κατεχόμενη του περιουσία. Στόχος του Σχεδίου είναι έκτοτε η δανειοδότηση από τον Κεντρικό Φορέα ή η δανειοδότηση από καθορισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα με την εγγύηση του Κεντρικού Φορέα. Το Σχέδιο καλύπτει εγγυήσεις και δάνεια για σπουδές, επαγγελματική δραστηριοποίηση, ιατροφαρμακευτική περίθαλψη και στέγαση. Η παροχή δανειοδότησης γίνεται μέχρι το 80% της αξίας των κατεχόμενων περιουσιών σε τρέχουσες τιμές, με μέγιστο ποσό δανείου τις €130.000. Τα επιτόκια των δανείων, είτε με τα κεφάλαια είτε με την εγγύηση του Κεντρικού Φορέα, επιχορηγούνται κατά 3,5 εκατοστιαίες μονάδες. Η ίδρυση του ΚΦΙΚΒ και η υλοποίηση του Σχεδίου ενίσχυσαν τη δανειοληπτική δυνατότητα των εκτοπισμένων, οι οποίοι υποθηκεύοντας την κατεχόμενη τους περιουσία, εξασφάλιζαν

---

<sup>2</sup> «Με τον όρο φερεγγυότητα εννοείται η ικανότητα κάποιου να είναι αξιόχρεος, διότι έχει την δυνατότητα να παρέχει αξιόπιστες εγγυήσεις στους δανειστές του. Στην περίπτωση των εκτοπισμένων, αποκατάσταση της φερεγγυότητας σημαίνει αποκατάσταση της ικανότητας να δανειζονται, υποθηκεύοντας την κατεχόμενη περιουσία τους, όπως θα συνέβαινε αν η περιουσία αυτή δεν ήταν κατεχόμενη ή βρισκόταν στις ελεύθερες περιοχές» (Πασιαρδής κ.ά.2000, 191).

καλύτερους όρους δανειοδότησης για την ανέγερση ή αγορά κατοικίας, αλλά και για σκοπούς υγείας ή σπουδών.

Την ίδια περίοδο, στο πλαίσιο της προώθησης της ιδιοκατοίκησης, η κυβέρνηση εισήγαγε στην Κυπριακή Βουλή τη συζήτηση για την παραχώρηση και τιτλοποίηση των οικιστικών μονάδων στους κυβερνητικούς προσφυγικούς οικισμούς και τους συνοικισμούς αυτοστέγασης εκτοπισμένων με το ισχυρό επιχείρημα της ασφάλειας που παρέχει ο τίτλος ιδιοκτησίας στον κάτοχο της κατοικίας, αλλά και για να μετατοπίσει μέρος της ευθύνης της συντήρησης των οικοδομών στους εκτοπισμένους κατόχους τους. Η πρόταση δεν εξασφάλισε την απαιτούμενη στήριξη και το θέμα αποσύρθηκε, ώστε να τύχει περαιτέρω επεξεργασίας.

Στον τομέα της στέγασης των μη εκτοπισμένων, η κυβέρνηση αναγνώρισε την ανεπάρκεια των διαφόρων σχεδίων και προγραμμάτων στο να καλύψουν ικανοποιητικά τις στεγαστικές ανάγκες των χαμηλών εισοδηματικά τάξεων. Το ψηλό κόστος των οικοπέδων και της στέγης σε σχέση με το εισόδημα παρέμενε απαγορευτικό για πολλά νοικοκυριά. Παράλληλα, οι συνθήκες στέγασης στην ύπαιθρο συνέχιζαν να είναι πιο δυσμενείς σε σύγκριση με τις συνθήκες στέγασης στις πόλεις και οι αγροτικοί οικισμοί συνέχισαν να εγκαταλείπονται (Γραφείο Προγραμματισμού 1998). Δεδομένων των πιο πάνω, η κυβέρνηση, επιδιώκοντας την άρση της διχοτομίας στο χειρισμό του ζητήματος της στέγης μεταξύ εκτοπισμένων και μη εκτοπισμένων, έθεσε σε προτεραιότητα την διευκόλυνση της πρόσβασης των νοικοκυριών χαμηλών εισοδηματικών τάξεων σε επαρκή στέγη και στο πλαίσιο αυτό επεξεργάστηκε σχέδια με κύριους φορείς υλοποίησης τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης και τον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης (Γραφείο Προγραμματισμού 1998, 74). Η προσφορά στεγαστικής χρηματοδότησης ικανοποιητικού ύψους με προσιτούς όρους μέσω του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης, καθώς και η διεύρυνση των εισοδηματικών κριτηρίων των στεγαστικών σχεδίων για την επίτευξη ευρύτερης κάλυψης και η αύξηση του ύψους της παρεχόμενης οικονομικής βοήθειας, συνέβαλαν σε κάποιο βαθμό στην απάμβλυνση του προβλήματος της στέγης για τα μεσαία και τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα.

Ταυτόχρονα, προκειμένου να συγκρατήσει και να ενισχύσει τον πληθυσμό της υπαίθρου και να συμβάλει στη σμίκρυνση των διαφορών στις συνθήκες στέγασης μεταξύ αστικών και αγροτικών περιοχών, η κυβέρνηση έθεσε σε εφαρμογή σχέδια στέγασης νοικοκυριών σε αγροτικές περιοχές, τα οποία περιλάμβαναν την παροχή οικονομικής ενίσχυσης για απόκτηση κατοικίας για ιδιοκατοίκηση και την παραχώρηση οικοπέδου σε φτωχές οικογένειες για την ανέγερση ιδιόκτητης κατοικίας (Υπουργείο Εσωτερικών 2001, 32-36). Μελετήθηκε επίσης, η γενική εφαρμογή ενός σχεδίου επιδότησης ενοικίου για οικογένειες με χαμηλό εισόδημα, οι οποίες δεν ήταν σε θέση να επωφεληθούν των στεγαστικών σχεδίων, καθώς και σχέδιο επιδότησης της επισκευής/συντήρησης κατοικιών νοικοκυριών που αδυνατούσαν να προβούν σε τέτοιες βελτιώσεις.

Παράλληλα, η αξιοποίηση του εγκαταλειμμένου και αξιόλογου οικιστικού αποθέματος στους αγροτικούς οικισμούς και στους παραδοσιακούς πυρήνες των αστικών κέντρων, εκτός από τη συνεισφορά της στην διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς της χώρας, κρίθηκε ότι θα μπορούσε να συμβάλει και στην αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος, αποτελώντας εναλλακτική λύση στέγασης με πολλαπλά οφέλη. Με το



σκεπτικό αυτό τα σχέδια χορηγιών για συντήρηση και αποκατάσταση διατηρητέων οικοδομών αναδιαμορφώθηκαν και ενισχύθηκαν (ο περί Διατηρητέων Οικοδομών Νόμος 240(Ι)2002), προκειμένου να προσελκύσουν νέο πληθυσμό για εγκατάσταση στους πυρήνες και τις ιστορικές περιοχές των χωριών και των πόλεων. Ενισχυτικό της προσπάθειας επανάχρησης παραδοσιακών οικοδομών υπήρξε το παράδειγμα της αναβίωσης της γειτονιάς της Χρυσαινιώτισσας στην εντός των τειχών Λευκωσία. Το Έργο σχεδιάστηκε από την δικοινοτική ομάδα του Ενιαίου Ρυθμιστικού Σχεδίου Λευκωσίας και υλοποιήθηκε ως έργο προτεραιότητας της πρώτης προγραμματικής περιόδου (1990-1995). Η δράση αποσκοπούσε, αφενός, στην αναβάθμιση και αναζωογόνηση της περιοχής με την συντήρηση, αποκατάσταση και επανάχρηση του πολύ αξιόλογου ιστορικού οικιστικού αποθέματος και την εξυγίανση του δημόσιου χώρου, και, αφετέρου στην άρση της απομόνωσης της περιοχής που γειτνιάζει με την νεκρή ζώνη, επανα-εποικίζοντας την με πληθυσμό νεαρής ηλικίας και εντάσσοντας την στον σύγχρονο αστικό ιστό. Η δημόσια επέμβαση κάλυψε το 25% των οικιστικών μονάδων της περιοχής, οι οποίες παραχωρήθηκαν σε νεαρά ζευγάρια με χαμηλό ενοίκιο. Η δαπάνη καλύφθηκε από το ταμείο των Ηνωμένων Εθνών (UNDP) και κρατικούς πόρους, ενώ η ιδιοκτησία των οικοδομών και η γενικότερη διαχείριση του Έργου παραμένει στην τοπική Αρχή (Δήμος Λευκωσίας).

### **Η δράση του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης**

Η πρωτόγνωρη για την κυπριακή κοινωνία αύξηση του κόστους της στέγης που παρατηρήθηκε στις αρχές της νέας χιλιετίας, είχε ως επακόλουθο πολλά νοικοκυριά να στραφούν προς τα κρατικά στεγαστικά προγράμματα για να λύσουν το στεγαστικό τους πρόβλημα, αναδεικνύοντας την σημασία της προσφοράς στέγης από τον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης 2003). Βασική αρχή της πολιτικής και των δράσεων του Οργανισμού ήταν -και εξακολουθεί να είναι μέχρι σήμερα- η παροχή στέγης σε προσιτές τιμές για τα νοικοκυριά που δεν μπορούσαν να καλύψουν τις στεγαστικές τους ανάγκες μέσω των επιλογών που πρόσφερε ο ιδιωτικός τομέας. *«Ο Οργανισμός δεν ανταγωνίζεται τον ιδιωτικό τομέα, ο οποίος ικανοποιεί τον μεγαλύτερο όγκο των στεγαστικών αναγκών του πληθυσμού, αλλά δραστηριοποιείται στους τομείς της αγοράς κατοικίας, όπου ο ιδιωτικός τομέας αδυνατεί να προσφέρει λύσεις»* (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης 2003, 4).

Στον Οργανισμό ανατέθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο (απόφαση υπ. αρ. 53.863 ημερομηνίας 19.06.2001) η εφαρμογή του Σχεδίου Στέγασης Χαμηλά Αμειβομένων. Το Σχέδιο διαλάμβανε εφάπαξ στεγαστικό βοήθημα, μικρή προκαταβολή και μακροχρόνιο, επιδοτημένου επιτοκίου, δάνειο, στοιχεία που μείωναν σημαντικά το κόστος απόκτησης στέγης, σε επίπεδα προσιτά για τα νοικοκυριά που το Σχέδιο επιδίωκε να ενισχύσει (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης 2001, 4). Στο πλαίσιο των αντισταθμιστικών μέτρων που παραχωρήθηκαν από την κυβέρνηση λόγω της αύξησης του ΦΠΑ από 8% σε 10% παραχωρήθηκαν στον Οργανισμό £6.0εκ για την προσφορά επιδοτούμενων κατοικιών. Το Σχέδιο συνιστά σημαντική ενίσχυση της κρατικής κοινωνικής πολιτικής και επιδίωξη του ήταν η κάλυψη των αναγκών ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού, των οποίων η στεγαστική αποκατάσταση απαιτούσε ιδιαίτερο χειρισμό. Λόγω των ευνοϊκών όρων του Σχεδίου η ανταπόκριση των νοικοκυριών ήταν ιδιαίτερα ενθαρρυντική και μέχρι το τέλος του 2003 είχαν διατεθεί 283 μονάδες, ενώ προωθείτο η διάθεση άλλων 130 (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης 2003).

Οι δραστηριότητες του Οργανισμού εναρμονίστηκαν πλήρως με τις ευρύτερες κυβερνητικές επιδιώξεις σε ό,τι αφορά τη στέγαση του πληθυσμού (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης 2003, 8). Τέτοιες δραστηριότητες περιλάμβαναν την επέκταση του προγραμμάτων του στην ύπαιθρο με διαχωρισμούς οικοπέδων σε γη που αποκτήθηκε με αγορά ή απαλλοτρίωση, ενισχύοντας με τον τρόπο αυτό την κυβερνητική προσπάθεια για συγκράτηση και ενίσχυση του πληθυσμού των αγροτικών περιοχών. Παράλληλα, έντονη ήταν η προσπάθεια του Οργανισμού να προσφέρει στέγη σε ακριτικές περιοχές, τόσο της Λευκωσίας όσο και της υπαίθρου, στο πλαίσιο της κυβερνητικής προσπάθειας για αναζωογόνηση των περιοχών που γειτνιάζουν με την γραμμή αντιπαράταξης.

### **Χωρικός σχεδιασμός και στεγαστική πολιτική**

Ο χωρικός σχεδιασμός και η στεγαστική πολιτική είναι δύο αλληλένδετοι τομείς που διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη και διαχείριση των αστικών και αγροτικών περιοχών. Ο χωρικός σχεδιασμός μπορεί να υποστηρίξει τη στεγαστική πολιτική μέσω της κατανομής των χρήσεων γης, παρέχοντας ικανοποιητικής έκτασης γη για οικιστικές αναπτύξεις, καθορίζοντας τις πυκνότητες και τα ελάχιστα μεγέθη των οικιστικών μονάδων για αξιοπρεπή διαβίωση και διασφαλίζοντας τη βιώσιμη λειτουργία των περιοχών κατοικίας με τις απαραίτητες υποδομές και υπηρεσίες. Μέσω στοχευμένων στεγαστικών πολιτικών, δράσεων και προγραμμάτων ο χωρικός σχεδιασμός μπορεί να συνδράμει τις προσπάθειες για ισόρροπη ανάπτυξη αστικών-αγροτικών περιοχών, και να συμβάλει στην ενεργοποίηση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος, μέσω ολοκληρωμένων προγραμμάτων αστικής ανάπλασης.

Το θεσμικό πλαίσιο που κατευθύνει τον χωρικό σχεδιασμό στον κυπριακό χώρο τέθηκε σε εφαρμογή με σημαντική καθυστέρηση, το 1990, -και αφού στον χώρο είχαν ήδη δημιουργηθεί δεσμεύσεις μη αναστρέψιμες-, χωρίς την ενεργοποίηση των άρθρων του Νόμου που αφορούν στο πρώτο επίπεδο σχεδιασμού, τον στρατηγικό περιφερειακό σχεδιασμό. Το Σχέδιο για την Νήσο, που ετοιμάστηκε το 1973, απέβλεπε σε μια ορθολογική κατανομή των οικονομικών δραστηριοτήτων και του πληθυσμού στα διάφορα αστικά και αγροτικά κέντρα, ωστόσο η εφαρμογή του αναστάλθηκε εξαιτίας της τουρκικής εισβολής και της ανατροπής του συστήματος ιεραρχίας των υφιστάμενων οικισμών. Η ανάπτυξη του κυπριακού χώρου ρυθμίζεται έκτοτε με τις πρόνοιες των Τοπικών Σχεδίων, του αμέσως χαμηλότερου επιπέδου σχεδιασμού, που αφορούν στα αστικά συγκροτήματα, και της Δήλωσης Πολιτικής για την ύπαιθρο. Η απουσία στρατηγικού σχεδιασμού σε κλίμακα επικράτειας, που να ορίζει το όραμα της αναπτυξιακής πορείας της χώρας και να κατευθύνει τις πολιτικές στο χαμηλότερο επίπεδο, είχε ως επακόλουθο, μεταξύ άλλων, την εγκατάλειψη των οικισμών της υπαίθρου και την συγκέντρωση της οικονομικής δραστηριότητας και κατ' επέκταση του πληθυσμού στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπου οι ευκαιρίες απασχόλησης ήταν μεγαλύτερες και οι συνθήκες διαβίωσης ευμενέστερες. Η αστυφιλία, όπως έχει ήδη αναφερθεί, δημιούργησε αυξημένες ανάγκες στέγασης και αναπόφευκτα πιέσεις για αύξηση της προσφοράς οικιστικών μονάδων, ωστόσο οι τιμές της γης στα αστικά κέντρα ήταν απαγορευτικές για τα νοικοκυριών μεσαίων και χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων.

Στην απουσία κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και πόρων για την ανάπτυξη στεγαστικών προγραμμάτων για τις οικονομικά ασθενέστερες κοινωνικά ομάδες και τα ευάλωτα νοικοκυριά, το Κράτος ενέδιδε διαχρονικά στα αιτήματα τοπικών αρχών και

ιδιοκτητών για επεκτάσεις των οικιστικών ζωνών, τόσο στις αστικές περιοχές όσον και στην ύπαιθρο. Ωστόσο, οι επεκτάσεις των οικιστικών ζωνών και η υπερπροσφορά νέων οικοπέδων ή οικοπεδοποιήσιμης γης, δεν οδηγούν στην μείωση των τιμών της γης, καθώς δεν συνεπάγονται από την άμεση ανάπτυξη τους. Επειδή ο αριθμός των παραγόμενων οικοπέδων δεν αντιστοιχεί στις πραγματικές ανάγκες και στο ρυθμό αύξησης του πληθυσμού, η διάθεση τους στην αγορά και η ανάπτυξη τους διαρκεί δεκαετίες. Η συνθήκη αυτή συντηρεί τις τιμές της γης σε ψηλά επίπεδα και εν τέλει δεν συμβάλλει στην απάμβλυνση του προβλήματος της στέγης, δημιουργώντας παράλληλα πιέσεις και αιτήματα από τις οικονομικά ασθενέστερες τάξεις για εισαγωγή προνοιών που να αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση για οικιστικούς και άλλους σκοπούς.

Έτσι, μόλις στην πρώτη αναθεώρηση των Σχεδίων Ανάπτυξης, το 1996, εισάχθηκαν πρόνοιες για την μεμονωμένη κατοικία. Η τελευταία επιτρέπει υπό προϋποθέσεις την ανέγερση κατοικίας εκτός ορίων ανάπτυξης, όπως αυτά καθορίζονται στα σχετικά Σχέδια. Πρόκειται για μια κατ' εξαίρεση ρύθμιση του χώρου, η οποία εκ προοιμίου συγκρούεται με τις αρχές της αειφορίας που διέπουν την φιλοσοφία των σχεδίων και την στρατηγική τους επιδίωξη για ενοποιημένη και συμπαγή ανάπτυξη, επιτείνοντας τα προβλήματα της διασποράς της ανάπτυξης (Ασπρίδου 2023). Παρότι η πρόνοια εισήχθη στη βάση κοινωνικής, στεγαστικής πολιτικής (μια κατοικία για τη στέγαση οργανικής οικογένειας που πληροί συγκεκριμένα κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια), η μέχρι σήμερα εξέλιξη του θεσμού είναι πολύ διαφορετική, καθώς αυτός τυγχάνει εκμετάλλευσης από πολίτες υψηλών εισοδημάτων, που επιλέγουν να ζήσουν εκτός αστικών ορίων, ανεγείροντας πολυτελείς κατοικίες.

### **Συνοψίζοντας**

Στόχος των προσπαθειών του Κράτους κατά την περίοδο υπήρξε εξελικτικά η διαμόρφωση ενιαίας στεγαστικής πολιτικής με μέτρα και σχέδια για όλο τον πληθυσμό, εκτοπισμένους και μη. Παρά την οικονομική μεγέθυνση που παρατηρείται στις αρχές της χιλιετίας, η πρόσβαση στη στέγη καθίσταται δύσκολη για όλο και μεγαλύτερο αριθμό νοικοκυριών, συνθήκη που επιβάλλει την ενεργότερη εμπλοκή του Κράτους, το οποίο ωστόσο επιλέγει την ενίσχυση της επιδοματικής του πολιτικής.

## B3.2 Μετά την ένταξη – 2004-2008

### Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο

Η πλήρης ένταξη της Κύπρου στην Ευρωπαϊκή Ένωση το 2004 και στη ζώνη του ευρώ το 2008 είχαν καθοριστική επίδραση στην εξέλιξη της κυπριακής οικονομίας και στον μετασχηματισμό των κοινωνικοοικονομικών συνθηκών της χώρας. Αυτές οι αλλαγές επέφεραν σημαντικές μεταρρυθμίσεις, δημιούργησαν νέες ευκαιρίες για ανάπτυξη και ενίσχυσαν την σύνδεση της Κύπρου με την ευρωπαϊκή και διεθνή αγορά.

Ο αυξανόμενος όγκος και το εύρος των συναλλαγών αγαθών και υπηρεσιών στο πλαίσιο της ευρωπαϊκής αγοράς, η ελεύθερη ροή κεφαλαίων διεθνώς και η γρήγορη και ταχεία διάχυση της τεχνολογίας, σε συνδυασμό με το ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς και την αποτελεσματική νομική υποδομή που πρόσφερε η χώρα για τις επιχειρήσεις, προσέλκυσαν ξένες εταιρείες που εγκαταστάθηκαν στο νησί και δραστηριοποιήθηκαν επιχειρηματικά με επίκεντρο την πόλη της Λεμεσού. Η μετάβαση των ανατολικοευρωπαϊκών χωρών στην οικονομία της ελεύθερης αγοράς συνέβαλε στο να καταστεί η Κύπρος δημοφιλής προορισμός για Ρώσους επιχειρηματίες, οι οποίοι διατηρώντας σημαντικές καταθέσεις στις κυπριακές τράπεζες επωφελήθηκαν και αξιοποίησαν τις ευμενείς τοπικές συνθήκες, διευρύνοντας τις δραστηριότητές τους. Το πρόγραμμα πολιτογράφησης, το οποίο τέθηκε σε εφαρμογή κατά την περίοδο και αφορούσε στην πολιτογράφηση ξένων υπηκόων σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν αυτοί παρείχαν υπηρεσίες ύψιστης σημασίας προς τη Δημοκρατία, διευκόλυνε την εγκατάστασή τους. Το πρόγραμμα σχεδιάστηκε με γνώμονα το δημόσιο συμφέρον, επιτρέποντας την απόκτηση κυπριακής υπηκοότητας σε άτομα που συνέβαλλαν σημαντικά στην οικονομική ή κοινωνική ευημερία της χώρας, ωστόσο στην πορεία μετεξελίχθηκε στο γνωστό ευκαιριακό πρόγραμμα της ‘χρυσής βίζας’.

Η χώρα, προκειμένου να προσελκύσει τουρισμό ψηλών εισοδημάτων και παράλληλα να ικανοποιήσει την οικονομική ελίτ που εγκαθίσταται στο νησί, λαμβάνει αποφάσεις για εμπλουτισμό των τουριστικών υποδομών της με τη δημιουργία μαρίνων ελλιμενισμού σκαφών, τουριστικών εγκαταστάσεων υψηλής στάθμης και γηπέδων γκολφ, ενώ παράλληλα προβαίνει σε σημαντικές δαπάνες αναβάθμισης του δημόσιου χώρου των αστικών κέντρων, αλλά και κοινοτήτων της υπαίθρου, μέσω ευρωπαϊκών προγραμμάτων. Οι ευρωπαϊκοί χρηματοδοτικοί μηχανισμοί διευκόλυναν την υλοποίηση των αναπτυξιακών έργων του δηmosίου, ενώ η εισροή ξένων κεφαλαίων στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου μετά την ένταξη ενισχύει τον εγχώριο δανεισμό που διοχετεύεται στην ιδιωτική κατανάλωση και τις κατασκευές (Κληρίδης 2016).

Κατά την περίοδο ο τραπεζικός τομέας αναπτύσσεται αλματωδώς, με τις εγχώριες τράπεζες να κατέχουν δεσπόζουσα θέση. Η χώρα, στην προσπάθειά της να γίνει κορυφαίος πάροχος διεθνών τραπεζικών υπηρεσιών, κατάφερε να προσελκύσει σημαντικές ξένες καταθέσεις στο τραπεζικό της σύστημα. Σημαντικό ρόλο σε αυτό έπαιξαν, μεταξύ άλλων, τα υψηλά καταθετικά επιτόκια, τα οποία ήταν κατά μέσο όρο υψηλότερα από τα αντίστοιχα επιτόκια σε άλλες χώρες της ζώνης του ευρώ (Δημητριάδης 2014). Συνεπακόλουθα, «η επέκταση των ισολογισμών των τραπεζών τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό υπήρξε δραματική. Συγκεκριμένα, ο συνολικός τραπεζικός τομέας και οι εγχώριες

τράπεζες από 388% και 286% του ΑΕΠ, αντίστοιχα, στο τέλος του 2004 έφθασαν στο σημείο να αντιπροσωπεύουν μέχρι και 953% και 601% του μεγέθους της κυπριακής οικονομίας, αντίστοιχα, τον Ιούνιο του 2010» (ό.π.).

Η πιο πάνω εξέλιξη οδήγησε στη συσσώρευση σοβαρών ανισοροπιών και αδυναμιών στον τραπεζικό τομέα. Συγκεκριμένα, η ταχεία αύξηση του εγχώριου δανεισμού, σε συνδυασμό με τις ασύνετες πρακτικές δανειοδότησης των τραπεζών, οι οποίες προέκυψαν από ανεπαρκή πλαίσια διαχείρισης κινδύνων και ελλείψεις στην εταιρική διακυβέρνηση, τροφοδότησε τη μεγέθυνση του τομέα των ακινήτων (Δημητριάδης 2014), αλλά και την ιδιωτική κατανάλωση. Χάρης στην ρευστότητα που εξασφάλιζε ο εύκολος δανεισμός και οι αυξανόμενες απολαβές, η ιδιωτική κατανάλωση παρουσίαζε ανοδικές τάσεις, με την αύξηση να αντικατοπτρίζεται στην επιταχυνόμενη πορεία του δείκτη λιανικών πωλήσεων (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2007, 17).

Η αναπτυξιακή πορεία της χώρας στηρίχθηκε στον τομέα των ακινήτων, των κατασκευών και των τραπεζών (Υπουργείο Οικονομικών 2007). Η συνεισφορά του τριτογενή τομέα στο ΑΕΠ αυξανόταν σταθερά, έναντι των υπόλοιπων τομέων της οικονομίας που συρρικνώνονταν. Ο τομέας του τουρισμού, με κύρια πηγή το Ηνωμένο Βασίλειο και τη Ρωσία, όπως και ο φόρος κεφαλαιουχικών κερδών από τις πωλήσεις ακινήτων ενίσχυε τα έσοδα του κράτους.

Στην αγορά εργασίας επικράτησαν συνθήκες σχεδόν πλήρους απασχόλησης με το ποσοστό της ανεργίας να περιορίζεται το 2007 στο 3.9% του ενεργού οικονομικού πληθυσμού. Σημαντικό στοιχείο που «ενίσχυσε την μακροοικονομική σταθερότητα της κυπριακής οικονομίας υπήρξε η επίτευξη δημοσιονομικού πλεονάσματος 3.3% του ΑΕΠ και η διατήρηση της πτωτικής πορείας του δημόσιου χρέους ως ποσοστού του ΑΕΠ (59.8%)» (Υπουργείο Οικονομικών 2007, 30).

Η οικονομική πολιτική που ακολουθήθηκε οδήγησε στην αύξηση των δυνατοτήτων του Κράτους για αναδιανομή του εισοδήματος προς όφελος των ασθενέστερων νοικοκυριών μέσω στοχευμένων κοινωνικών παροχών (Υπουργείο Οικονομικών 2007, 36). Με βάση τα αποτελέσματα των σχετικών ερευνών της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου για το ύψος και την κατανομή των εισοδημάτων και το επίπεδο της φτώχειας, το Κράτος ενίσχυσε την επιδοματική του πολιτική προς τα ευάλωτα νοικοκυριά και έθεσε σε εφαρμογή φορολογικά μέτρα όπως π.χ. η αύξηση του αφορολόγητου εισοδήματος, η μείωση του ΦΠΑ για ανακαινίσεις κ.λπ., καθώς και άλλα μέτρα όπως π.χ. παροχές για μείωση της υπογεννητικότητας, προκειμένου να βελτιώσει τις κοινωνικές συνθήκες και το επίπεδο διαβίωσης των νοικοκυριών.

### **Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης**

Οι αισιόδοξες προβλέψεις για την πορεία της οικονομίας και οι φαινομενικά- υγιείς οικονομικές συνθήκες δημιούργησαν «την αίσθηση ευμάρειας στον πληθυσμό, που ωστόσο αποδείχθηκε πλασματική» (Ασπρίδου 2023, 78). Η αυξανόμενη ιδιωτική κατανάλωση λαμβάνει χωρικές διαστάσεις με τα νοικοκυριά να επενδύουν σε κατασκευές και ακίνητα. Ο τομέας των κατασκευών κατά την περίοδο παρουσίαζε ανοδική πορεία, η οποία κορυφώθηκε το 2008 με τη συνεισφορά του τομέα στο ΑΕΠ να φτάνει το 9,2%. (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2009β, 13). Η συνολική αξία των νέων κατασκευών ανερχόταν στο 91.9%

της συνολικής ακαθάριστης αξίας παραγωγής και το μερίδιο των νέων κατασκευών για οικιστικά κτήρια ξεπέρασε το 55% του συνόλου της παραγωγής του τομέα (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2009β, 14). «Οι Κύπριοι επιλέγουν την μονοκατοικία για ιδιοκατοίκηση, που συχνά είναι μεγάλου μεγέθους συγκριτικά με άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης» (Ασπρίδου 2023, 78). Την περίοδο 2004-2008 το μέσο εμβαδόν των ιδιωτικών κατοικιών στην Κύπρο ανήλθε στα 199τμ (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2009β), ενώ ο αριθμός των οικιστικών μονάδων που εξασφάλισαν άδεια οικοδομής αυξήθηκε από 15.573 το 2004 σε 20.082 το 2008.

Η εντατικοποίηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας στον στεγαστικό τομέα τροφοδοτήθηκε τόσο από την εγχώρια ζήτηση για στέγη, για ιδιοκατοίκηση ή επένδυση, όσο και από την αυξημένη ζήτηση από ευρωπαίους πολίτες, κυρίως Βρετανούς, και πολίτες τρίτων χωρών - υπηκόους πρώην ανατολικοευρωπαϊκών χωρών, που επιλέγουν να εγκατασταθούν μόνιμα στο νησί. Παράλληλα, η απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας στους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς του νησιού, ήταν για πολλούς Κύπριους εφικτή πλέον επιλογή. Η αύξηση της ζήτησης συνέβαλε στην αύξηση των τιμών, η οποία συνέχισε να παραμένει σε ψηλά επίπεδα, χάρις στις δυνατότητες εύκολης χρηματοδότησης που προσέφερε ο τραπεζικός τομέας.

Το ρυθμιστικό πλαίσιο «ευνοούσε χαμηλού ρίσκου δάνεια στα ακίνητα και στις κατασκευές και σε επιχειρήσεις που κατείχαν ακίνητα για να χρησιμοποιηθούν ως εξασφαλίσεις» (Κληρίδης 2016, 127). «Η Κύπρος επενδύει κατά την περίοδο «περισσότερο από άλλες ευρωπαϊκές χώρες σε κατοικίες και άλλα κτήρια και κατασκευές στα οποία κατευθύνεται ποσοστό 72% των επενδύσεων έναντι αντίστοιχου ποσοστού 56.5% της ΕΕ28» (Κληρίδης 2016, 128).

Σύμφωνα με την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου, οι κατηγορίες των προσωπικών – επαγγελματικών δανείων, καθώς και των δανείων για κτήρια και κατασκευές κατά το 2007, συνέχισαν να απορροφούν τα μεγαλύτερα ποσοστά του συνόλου των πιστώσεων, 54.6% και 19.4%, αντίστοιχα (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2008, 37). Το 33%, περίπου, των προσωπικών και επαγγελματικών δανείων διοχετεύτηκε στην αγορά κατοικίας, σημειώνοντας σημαντική αύξηση σε σχέση με τα επίπεδα προηγούμενων χρόνων. Εξαιτίας του υψηλού μεριδίου των δανείων που διοχετεύονταν στην αγορά στέγης, η Κεντρική Τράπεζα Κύπρου εξέδωσε οδηγία προς τις τράπεζες, με την οποία το μέγιστο επιτρεπτό ποσοστό χρηματοδότησης μειώθηκε από το 70% στο 60% της αξίας της επένδυσης (όχι κύριας κατοικίας) που χρηματοδοτείτο (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2008, 37). Τα αυξημένα μέτρα προληπτικής εποπτείας που λήφθηκαν αποσκοπούσαν στο να αναχαιτίσουν την συνεχιζόμενη αύξηση του κινδύνου στα χαρτοφυλάκια των τραπεζών, λαμβανομένων υπόψη των αρνητικών εξελίξεων στις αγορές των ακινήτων διεθνώς. Τα μέτρα αυτά δεν επιδίωκε να συγκρατήσει την εγχώρια αγορά στέγης για ιδιοκατοίκηση, αλλά να αποτρέψει την κερδοσκοπία, συμβάλλοντας στη συγκράτηση των υπέρμετρων αυξήσεων στις τιμές των ακινήτων και στη διευκόλυνση της αγοράς πρώτης κατοικίας. Έτσι, «το μέγιστο επιτρεπτό ποσοστό χρηματοδότησης για αγορά/ ανέγερση πρώτης κατοικίας για μόνιμη ιδιοκατοίκηση παρέμεινε στο 80%» (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2009, 33).

## Η Στεγαστική Πολιτική

Η διασφάλιση της δυνατότητας πρόσβασης κάθε νοικοκυριού, ιδιαίτερα των κοινωνικών ομάδων χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων και των νέων νοικοκυριών, σε ιδιόκτητη στέγη επαρκούς ποιότητας, με συνθήκες και δεσμεύσεις τέτοιες που θα προστατεύει και θα εγγυάται ένα ελάχιστο αποδεκτό επίπεδο διαβίωσης, συνέχισε να αποτελεί στρατηγικό στόχο της στεγαστικής πολιτικής της κυβέρνησης και επιδιώχθηκε μέσω εξειδικευμένων στεγαστικών σχεδίων, προσαρμοσμένων στις οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες της χώρας κατά την περίοδο.

Η περιφερειακή ανάπτυξη και η κοινωνική συνοχή εξακολούθησαν να αποτελούν τους πυλώνες της στεγαστικής πολιτικής, της οποίας τα Σχέδια /Προγράμματα συνέχισαν να διαχωρίζονται στις δύο μεγάλες κατηγορίες: στα Σχέδια που αφορούσαν στη στέγαση μη εκτοπισμένων νοικοκυριών και στα σχέδια που αποσκοπούσαν στην επίλυση των στεγαστικών προβλημάτων των εκτοπισθέντων (Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2006α). Οι συγκυρίες απαιτούσαν την ανασύνταξη και ενοποίηση των υφιστάμενων Σχεδίων για το γενικό πληθυσμό, καθώς είχαν δημιουργηθεί ομάδες πληθυσμού των οποίων τα προβλήματα απαιτούσαν ειδικό χειρισμό, αλλά και επικαιροποίηση και βελτίωση των Σχεδίων για τους εκτοπισμένους σε ότι αφορά τα κριτήρια και τις παροχές (ό.π.).

Σε ότι αφορά την περιφερειακή ανάπτυξη, στα Σχέδια εντάχθηκαν πρόσθετες κοινότητες ή περιοχές που αντιμετώπιζαν πρόβλημα πληθυσμιακής αποψίλωσης με στόχο την πληθυσμιακή σταθεροποίηση και ανάπτυξη τους (Υπουργείο Εσωτερικών 2006). Κατέστη σαφές, ωστόσο, ότι μόνο τα κίνητρα στέγασης δεν θα ήταν αρκετά για την αναζωογόνηση της υπαίθρου και θα απαιτούνταν πρόσθετα μέτρα για την επίτευξη του στόχου (ό.π.).

Σε ότι αφορά την κοινωνική συνοχή, τα στεγαστικά σχέδια αναθεωρήθηκαν με διεύρυνση των κριτηρίων τους, ώστε να ικανοποιούν τις ανάγκες συγκεκριμένων ομάδων του πληθυσμού. Σ' αυτές περιλαμβάνονταν τα νέα ζευγάρια με χαμηλά εισοδήματα, οι συνταξιούχοι χωρίς οικονομική ευχέρεια για απόκτηση στέγης ή καταβολής ενοικίου, οι οικογένειες πολυτέκνων με χαμηλά εισοδήματα και οι μονογονεϊκές οικογένειες, τα άτομα με αναπηρίες και οι οικογένειες με ανάπηρα εξαρτώμενα (Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2004).

## Η προσφυγική στεγαστική πολιτική

Κατά την περίοδο σημειώθηκαν σημαντικές εξελίξεις όσον αφορά την περαιτέρω ανάπτυξη και διεύρυνση των προγραμμάτων και γενικότερα της πολιτικής του κράτους για τη στέγαση των εκτοπισθέντων. Σε επίπεδο θεσμικού πλαισίου, καθ' υπόδειξη της Βουλής των Αντιπροσώπων και της Επιτροπής Διοικήσεως, διασαφηνίστηκαν και κωδικοποιήθηκαν τα κριτήρια για τη στέγαση των εκτοπισθέντων, τα οποία ήταν διάσπαρτα σε αποφάσεις Υπουργικού Συμβουλίου, αποφάσεις Υπουργών και ενδιάμεσων τεχνικών επιτροπών. Τα κριτήρια, αφού συμφωνήθηκαν με τους ενδιαφερόμενους φορείς, έτυχαν της έγκρισης της Βουλής και θεσμοθετήθηκαν με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, αποτελώντας επίσημο έγγραφο στο οποίο μπορούσε να ανατρέξει κανείς, διεκδικώντας τα δικαιώματά του και ζητώντας την ικανοποίηση των αιτημάτων του (Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2006α). Την ίδια περίοδο ψηφίστηκε από την Βουλή των Αντιπροσώπων ο περί Παροχής Στεγαστικής Βοήθειας σε Εκτοπισθέντες, Παθόντες και άλλα Πρόσωπα Νόμος του 2005 (Ν.

46(1)/2005), ο οποίος θεσμοθέτησε την Υπηρεσία Μέριμνας και Αποκατάστασης Εκτοπισθέντων και Παθόντων (ΥΜΑΕΠ) και την λειτουργία του μηχανισμού εφαρμογής των στεγαστικών σχεδίων για τους εκτοπισμένους. Ταυτόχρονα, με την ψήφιση του προαναφερθέντος Νόμου το Ταμείο Επιδότησης Ενοικίου για Εκτοπισθέντες και Παθόντες, από το οποίο επωφελούντο 4000 περίπου οικογένειες, περιήλθε στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Εσωτερικών (ό.π.)

Σημαντική εξέλιξη που ενίσχυσε τη δυνατότητα πρόσβασης των εκτοπισμένων σε δανεισμό υπήρξε η κατά 80% αύξηση του προϋπολογισμού του Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών για το 2008, από €27.34εκ σε €49.55εκ, για παραχώρηση δανείων μέσω του Σχεδίου Αποκατάστασης Προπολεμικής Φερεγγυότητας. Με την αύξηση του προϋπολογισμού για το 2008 μειώθηκε παράλληλα και ο χρόνος αναμονής εξέτασης των αιτήσεων, ιδιαίτερα όσων αφορούσαν στην στέγαση νέων ζευγαριών.

Η προσφυγική στεγαστική πολιτική που διαμορφώθηκε κατά την περίοδο αποτέλεσε προϊόν συλλογικής προσπάθειας στην οποία συμμετείχαν πέραν των κρατικών υπηρεσιών, εκπρόσωποι των κοινοβουλευτικών κομμάτων, προσφυγικών φορέων και οργανώσεων. Σ' αυτήν προνοείτο διεύρυνση αύξηση των παρεχόμενων χορηγιών για αυτοστέγαση σε ιδιόκτητο ή κυβερνητικό οικόπεδο ή αγορά κατοικίας, καθώς και για τη συστέγαση ηλικιωμένων με τα παιδιά τους. Παράλληλα, κατόπιν αυξημένης ζήτησης από εκτοπισθέντες για στέγαση σε κυβερνητικούς οικισμούς και με στόχο την ενίσχυση των οικισμών αυτών με νεαρές οικογένειες, ώστε να αντιμετωπισθεί το φαινόμενο της γήρανσης του πληθυσμού τους, η κυβέρνηση ενέκρινε την παραχώρηση αυξημένης οικονομικής βοήθειας σε όσους κατόχους προσφυγικών οικιών επιθυμούσαν να εγκαταλείψουν τον οικισμό και να επωφεληθούν άλλων στεγαστικών σχεδίων. Ταυτόχρονα, η προσφορά στέγης εκ μέρους του Κράτους συνεχίστηκε, με την αναδόμηση των παλαιότερων οικισμών και τη δημιουργία πρόσθετων οικιστικών μονάδων, όπου στους οικισμούς εξοικονομήθηκε χώρος (Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2005).

Σε συνέχεια της απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 18.02.2006 και δημοσίευσης των σχετικών Κανονισμών (ΚΔΠ 163/2006), στους κατόχους οικιστικών μονάδων σε οικισμούς που ανεγέρθηκαν σε κρατική γη, παραχωρήθηκαν τίτλοι ιδιοκτησίας, ενώ σε εκτοπισθέντες που διέμεναν σε κατοικίες τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας ή κατοικίες που ανεγέρθηκαν σε τουρκοκυπριακή γη, παραχωρήθηκαν, ως αντιστάθμισμα, οικόπεδα από διαχωρισμούς κρατικής γης. Παρότι, οι οικοδομές τιτλοποιήθηκαν, το κράτος εξακολουθεί έκτοτε να έχει την ηθική υποχρέωση για την εκτέλεση εργασιών συντήρησης, που οφείλονται σε σοβαρά προβλήματα κατασκευής, και αναβάθμισης του περιβάλλοντος χώρου των οικισμών.

Τέλος, στο πλαίσιο της στεγαστικής πολιτικής για τους εκτοπισμένους, το κράτος ανέλαβε την στεγαστική στήριξη των εγκλωβισμένων στις κοινότητες της Καρπασίας και των Μαρωνίτικων χωριών, που τελούν υπό τουρκική κατοχή, με την βελτίωση και σε ορισμένες περιπτώσεις την αναδόμηση των κατοικιών, συμβάλλοντας στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των εγκλωβισμένων οικογενειών (Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2006β).

### **Η στεγαστική πολιτική για τους μη εκτοπισθέντες**

Τα προγράμματα στεγαστικής πολιτικής για το γενικό πληθυσμό, πλην των εκτοπισμένων, αποτέλεσαν από τις αρχές του 2005 αντικείμενο διεξοδικής μελέτης του Υπουργείου Εσωτερικών με τη συμμετοχή εκπροσώπων των κομμάτων, συνδικαλιστικών



οργανώσεων, ημικρατικών οργανισμών και άλλων φορέων, με στόχο την ουσιαστική βελτίωση, διεύρυνση και κατά το δυνατόν, ενοποίησή τους. Με την ενοποίηση των υφιστάμενων στεγαστικών προγραμμάτων επιτεύχθηκε η ομοιογενοποίηση των κριτηρίων των σχεδίων και κατ' επέκταση η καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών (Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2006β). Παράλληλα, διευρύνθηκαν τα εισοδηματικά κριτήρια, αυξήθηκε το ύψος της χορηγίας και του παρεχόμενου δανείου με επιχορηγημένο επιτόκιο και κυρίως αυξήθηκε σημαντικά ο αριθμός των νοικοκυριών που μπορούσαν να επωφεληθούν του Ενοποιημένου Σχεδίου.

Η πρόταση πολιτικής, η οποία όπως ήδη αναφέρθηκε διαμορφώθηκε και θεμελιώθηκε στους άξονες της περιφερειακής ανάπτυξης και της κοινωνικής συνοχής, περιλάμβανε την προσθήκη και άλλων κατηγοριών νοικοκυριών στους δικαιούχους αιτητές, την ένταξη πρόσθετων κοινοτήτων ή περιοχών που αντιμετώπιζαν πρόβλημα πληθυσμιακής αποψίλωσης, τον εκσυγχρονισμό του Σχεδίου διάθεσης κρατικών οικοπέδων για φτωχές οικογένειες με την εισαγωγή προνοιών ίσης μεταχείρισης ανδρών-γυναικών, αναθεώρηση και διεύρυνση του σχεδίου στέγασης σε μικρές κοινότητες, ώστε σ' αυτές να περιληφθούν κοινότητες με πληθυσμό μέχρι 500 κατοίκους. Παράλληλα θεσμοθετήθηκαν τα νέα Σχέδια παροχής κινήτρων για συστέγαση ηλικιωμένων με συγγενικά πρόσωπα πρώτου βαθμού και Επιδότησης Ενοικίου για Επαναπατρισθέντες.

#### **Η δράση του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης**

Η δραστηριοποίηση του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης συνέχισε να ακολουθεί τους σχεδιασμούς της στεγαστικής πολιτικής του Κράτους. Οι πιέσεις προς τον Οργανισμό αυξάνονταν, καθώς οι συνθήκες στην αγορά στέγης επιδεινώνονταν για τα χαμηλά και μεσαία εισοδηματικά στρώματα. Ωστόσο, λόγω υποστελέχωσης ο Οργανισμός αδυνατούσε να ανταποκριθεί στο μεγάλο αριθμό αιτήσεων με αποτέλεσμα *«η συμμετοχή του στην προσφορά στέγης να μην είναι ικανή να επηρεάσει τις συνθήκες της αγοράς, βελτιώνοντας τον ανταγωνισμό με την κάλυψη μεγαλύτερου αριθμού νοικοκυριών»* (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης 2006, 6).

Παρά τις ανεπάρκειες, ο Οργανισμός στα πρώτα 25 χρόνια λειτουργίας του, μέσω των σχεδίων του, παραχώρησε 2046 οικόπεδα, 1173 κατοικίες και 752 διαμερίσματα σε νοικοκυριά χαμηλών και μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης 2006, 8). Ο ρόλος του στον τομέα της κοινωνικής κατοικίας είχε εδραιωθεί και τα σχέδια του βελτιώνονταν συνεχώς, με διεύρυνση των εισοδηματικών ομάδων αλλά και με την αύξηση του ύψους του παρεχόμενου δανείου. Κατά την περίοδο στα Προγράμματα του εισήχθησαν πρόνοιες για ευάλωτα νοικοκυριά, άτομα με αναπηρίες, πολύτεκνους με χαμηλά εισοδήματα, ενώ σε συνεργασία με τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης, δημιουργήθηκαν σχέδια για τη στέγαση νεαρών ζευγαριών με χαμηλά και μέτρια εισοδήματα, τα οποία δεν είχαν τη δυνατότητα να καταβάλουν την προκαταβολή για την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Αυτό έγινε κατορθωτό με την αύξηση του ορίου δανειοδότησης για στεγαστικούς σκοπούς από τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης από 75% σε 80% και μείωση του ποσού της προκαταβολής.

## Το τέλος της περιόδου

Οι δυσμενείς εξελίξεις και η αβεβαιότητα στις διεθνείς αγορές και η συνακόλουθη επιβράδυνση της κυπριακής οικονομίας το 2008 επιβεβαίωσαν την αναγκαιότητα ενίσχυσης του ρυθμιστικού και κοινωνικού ρόλου του κράτους, την κρίσιμη σημασία της εποπτείας του χρηματοοικονομικού τομέα και της συνετής διαχείρισης των δημόσιων οικονομικών. Η κυβέρνηση επεξεργάστηκε στρατηγικό σχέδιο δράσης *«με επίκεντρο την στήριξη των ευαίσθητων τομέων των κατασκευών και του τουρισμού, καθώς και την ενίσχυση της απασχόλησης και των χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων»* (Υπουργείο Οικονομικών 2008, 5).

Στον τομέα των ακινήτων, παρά τη ραγδαία επιτάχυνση που σημειώθηκε κατά το έτος 2007, όπως αποτυπώθηκε στο ρυθμό μεγέθυνσης των δανείων, οι διαθέσιμοι δείκτες που σχετίζονταν με τις άδειες οικοδομής και τις πωλήσεις ακινήτων, καθώς και τα αντίστοιχα μειωμένα έσοδα του κράτους από τις εισπράξεις του φόρου κεφαλαιουχικών κερδών, υποδηλούσαν σημάδια κόπωσης (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2008). Οι προσπάθειες της κυβέρνησης για στήριξη του τομέα, όπως η επαναφορά του ορίου χρηματοδότησης για αγορά ή ανέγερση δεύτερης κατοικίας στο 70% (από 60%), δεν έφεραν τα αναμενόμενα αποτελέσματα με αποτέλεσμα ο τομέας να συνεχίζει να αντιμετωπίζει προκλήσεις. Η συνεχιζόμενη οικονομική αβεβαιότητα επηρέασε την εμπιστοσύνη των επενδυτών, ντόπιων και ξένων, οδηγώντας σε περαιτέρω μείωση των επενδύσεων στον κλάδο των ακινήτων και στην αγορά στέγης.

## B.4 Το εγχώριο πρόσωπο της διεθνούς κρίσης

Η διεθνής οικονομία το 2008 βρέθηκε αντιμέτωπη με τη μεγαλύτερη -ίσως- ύφεση μετά το τέλος του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου. Η χρηματοοικονομική κρίση, που ξεκίνησε στην αγορά στεγαστικών δανείων χαμηλής εξασφάλισης των ΗΠΑ το καλοκαίρι του 2007, μετατράπηκε ραγδαία σε κρίση του παγκόσμιου χρηματοπιστωτικού συστήματος και μεταφέρθηκε στην πραγματική οικονομία με ταχύ ρυθμό. Μια σειρά από γεγονότα οδήγησαν τους παγκόσμιους ρυθμούς ανάπτυξης σε απότομη πτώση και εκτόξευσαν την ανεργία και την ανασφάλεια στο σύνολο σχεδόν των χωρών.

Παρόλον ότι η κυπριακή οικονομία θεωρείτο υγιής, «*αναλυτές προειδοποιούσαν πως το μικρό μέγεθος και η ανοικτή οικονομία της Κύπρου την καθιστούσαν ιδιαίτερα ευάλωτη στην διεθνή οικονομική κρίση και καλούσαν για ορθολογική και περιορισμένη χρήση των κρατικών δαπανών και στενή παρακολούθηση του δημοσιονομικού ελλείμματος. Η αντίδραση της κυπριακής κυβέρνησης στις προειδοποιήσεις υπήρξε εξ αρχής αμυντική, βασισμένη στην πεποίθηση ότι η διεθνής κρίση δεν θα επηρέαζε την, στηριγμένη σε γερά θεμέλια, κυπριακή οικονομία. Η υπέρμετρη αυτοπεποίθηση υπήρξε οπωσδήποτε οικονομικά ανεδαφική, λαμβάνοντας υπόψη ότι η κυπριακή οικονομία στηρίζεται σχεδόν αποκλειστικά στον τριτογενή τομέα, που εκ φύσεως είναι εξαρτώμενος από τις διεθνείς αγορές*» (Αιμιλιανίδης και Ιωάννου 2013, 1).

### B4.1 Η αρχή της κρίσης – 2009-2012

#### Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο

Η κρίση αφίχθηκε στην Κύπρο το 2009 με τη «*μορφή ελαφριάς ύφεσης, που αντιμετώπιστηκε από την, αριστερής ιδεολογίας, κυβέρνηση της χώρας με αυξημένες δαπάνες με στόχο την ενίσχυση της ζήτησης στους τομείς των κατασκευών, του τουρισμού και των τραπεζών*» (Ιωάννου και Χαραλάμπους 2017, 2). Πράγματι, το 2010 σημειώθηκε μια μικρή βελτίωση των οικονομικών δεικτών, όμως η διάχυση της κρίσης στην ευρωζώνη είχε αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομία, ιδιαίτερα στον κατασκευαστικό τομέα. Αυτό οδήγησε σε πτώση στις πωλήσεις ακινήτων, μείωση των εσόδων από τον τουρισμό και των καταθέσεων των νοικοκυριών, ενώ η ανεργία άρχισε σταδιακά να αυξάνεται.

Η μείωση των τραπεζικών καταθέσεων εξαιτίας της οικονομικής ύφεσης σε συνδυασμό με την δανειοδότηση, η οποία παρεχόταν επί σειρά ετών ανεξέλεγκτα και υπερέβαινε τις ανάγκες της κυπριακής αγοράς, δημιούργησαν προβλήματα ρευστότητας στις τράπεζες, που προέβησαν σε μείωση του αριθμού των παραχωρούμενων δανείων και αύξηση των απαιτούμενων εξασφαλίσεων (Αιμιλιανίδης και Ιωάννου 2013). Ο περιορισμός στην προσφορά δανείων οδήγησε εκ των πραγμάτων σε περιορισμό των δαπανών στην πραγματική οικονομία, μέσα από την μείωση του κύκλου εργασιών των κυπριακών εταιρειών και του περιορισμού των δαπανών των νοικοκυριών γενικότερα. Αυτό είχε ως συνέπεια την δημιουργία μιας αδικαιολόγητης, στη βάση των πραγματικών τιμών της αγοράς, αύξησης των τιμών των ακινήτων και των επισφαλών δανείων. Όταν επιβεβαιώθηκε

πως οι τιμές των ακινήτων δεν ανταποκρίνονταν στις πραγματικές δυνατότητες της αγοράς, το τραπεζικό σύστημα βρέθηκε εκτεθειμένο.

Ταυτόχρονα, οι κυπριακές τράπεζες βρέθηκαν να είναι κάτοχοι ομολόγων του ελληνικού δημοσίου σε βαθμό δυσανάλογο του μεγέθους της κυπριακής οικονομίας, ενώ δυσανάλογη ήταν και η επέκταση τους στον ελλαδικό χώρο σε σχέση με τις συνολικές τους δραστηριότητες, αφού ένα μεγάλο ποσοστό των δανείων των δύο μεγαλύτερων κυπριακών τραπεζών (50% της Λαϊκής Τράπεζας και 30% της Τράπεζας Κύπρου) είχαν διατεθεί σε ελληνικές επιχειρήσεις, οργανισμούς και νοικοκυριά. Στο τέλος του 2010 η έκθεση του κυπριακού τραπεζικού συστήματος στα ελληνικά ομόλογα και σε ελληνικές επιχειρήσεις υπερέβαινε κατά 2,5 φορές το ΑΕΠ (Αιμιλιανίδης και Ιωάννου 2013).

Η αναδιάρθρωση του ελληνικού χρέους και η απομείωση των ελληνικών ομολόγων το 2011, συνέτριψε την αξία των μετοχών των δύο μεγαλύτερων κυπριακών τραπεζών και κατέστησε αδύνατη την ανακεφαλαιοποίησή τους. Οι κυπριακές τράπεζες, κυρίως η Τράπεζα Κύπρου και η Λαϊκή Τράπεζα, απώλεσαν €4.5δισ, ποσό το οποίο αντιστοιχούσε περίπου στο 25% του ΑΕΠ.

Λόγω της επιδεινούμενης οικονομικής κατάστασης της Ελλάδας, με την οποία η κυπριακή οικονομία ήταν διασυνδεδεμένη, αλλά και τις δύσκολες οικονομικές συνθήκες που δημιουργήθηκαν στην κυπριακή αγορά, η κυπριακή οικονομία υποβαθμίστηκε από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης και τέθηκε εκτός αγορών μέχρι τα μέσα του 2011 (Ιωάννου και Χαραλάμπους 2017). Η Κυπριακή Δημοκρατία, αδυνατώντας να δανειστεί χρήματα με ευνοϊκούς όρους από την ευρωπαϊκή αγορά, όπως έπραττε στο παρελθόν για να αναχρηματοδοτεί το χρέος της, προσέφυγε στη ρωσική αγορά, συνάπτοντας δάνειο ύψους €2.5δισ, προκειμένου να περιορίσει τις πιέσεις ρευστότητας προς τις κυπριακές τράπεζες, οι οποίες είχαν αποτελέσει κατά την περίοδο τις βασικές πηγές δανεισμού του δημοσίου. Το ποσό ωστόσο δεν ήταν επαρκές.

Η κατάσταση επιδεινώθηκε περαιτέρω μετά την έκρηξη στη ναυτική βάση Ευάγγελος Φλωράκης το καλοκαίρι του 2011, η οποία προκάλεσε τον θάνατο 13 ανθρώπων και ταυτόχρονα έντονες πολιτικές αναταράξεις, απομονώνοντας το κυβερνών κόμμα. Η κυβέρνηση βρέθηκε σε δυσχερή θέση, αφού πέραν από την πίεση που δεχόταν λόγω της οικονομικής κρίσης και της διαφαινόμενης αναγκαιότητας να προβεί σε συμφωνία με διεθνείς δανειστές, υποχρεώθηκε να αντιμετωπίσει τις *«πρόσθετες δυσκολίες από τη μείωση της παραγωγής ρεύματος, αλλά και την λαϊκή κατακραυγή, αφού ολόκληρη η ευθύνη για την έκρηξη μετατοπίστηκε στο πρόσωπο του τότε προέδρου της Κυπριακής Δημοκρατίας»* (Ασπρίδου 2023, 80).

Υπό την πίεση της αυξανόμενης κριτικής για τη οικονομία, τις πιέσεις για φορολογική πειθαρχία και περικοπή μισθών, η Κυβέρνηση προχώρησε το φθινόπωρο του 2011 στην υιοθέτηση της πρώτης σειράς μέτρων λιτότητας. Τα μέτρα αυτά, που εφαρμόστηκαν κυρίως μέσω του Υπουργείου Οικονομικών, περιλάμβαναν γενικό πάγωμα των μισθών στον ευρύτερο δημόσιο τομέα, μείωση κατά 10% των μισθών των νεοεισερχομένων στον ευρύτερο δημόσιο τομέα (επηρεάζοντας παράλληλα όλους τους εργαζόμενους με προσωρινές συμβάσεις κατά την ανανέωσή τους), μια σειρά αυξήσεων στις εισφορές των δημοσίων υπαλλήλων σε διάφορα κρατικά ταμεία και στις κοινωνικές ασφάλισεις, αύξηση του ΦΠΑ κατά 2% και αύξηση της φορολογίας εισοδημάτων από μερίσματα κατά 3%

(Ιωάννου και Χαραλάμπους 2017). «Τα εν λόγω μέτρα εφαρμόστηκαν ενάντια στη θύληση του συνόλου των συντεχνιών και υιοθετήθηκαν μετά από ομόφωνη συμφωνία των κοινοβουλευτικών κομμάτων, παρακάμπτοντας τον «κοινωνικό διάλογο» που θεωρήθηκε αχρείαστη πολυτέλεια σε συνθήκες κρίσης» (ό.π. 2017, 3). Παράλληλα, τα μέτρα συνοδεύτηκαν, από μια σειρά πρωτοβουλιών για την στήριξη των επιχειρήσεων, την χρηματοδότηση προσλήψεων ανέργων, την προώθηση επενδύσεων σε υποδομές, την παροχή κρατικών εγγυήσεων για δάνεια, την απλοποίηση των διαδικασιών αδειοδότησης κ.λπ.

Οι οικονομίες που επιτεύχθηκαν χάρις στις περικοπές των δαπανών το 2011, αποδείχθηκαν ανεπαρκείς για να ανατρέψουν την ταχεία επιδείνωση της κατάστασης. Η ύφεση εντάθηκε με το ποσοστό της ανεργίας να εκτοξεύεται στο 12,1% του εργατικού δυναμικού το 2012 από το 3,4% που ήταν το 2008, με το ποσοστό να είναι μεγαλύτερο ανάμεσα στους νέους και τους ανειδίκευτους εργάτες. Το δημοσιονομικό έλλειμμα αυξήθηκε σημαντικά και από πλεόνασμα 0,9% το 2008 μετατράπηκε σε έλλειμμα -6% το 2009 και -5,2% το 2010 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, απασχόληση 2008-2010, δημόσια οικονομικά 2008-2010). Στην πραγματική οικονομία, πολλές μικρές επιχειρήσεις αντιμετώπισαν σοβαρές δυσκολίες ρευστότητας, γεγονός που οδήγησε έναν σημαντικό αριθμό από αυτές να περιορίσουν ή να διακόψουν τις δραστηριότητές τους. Η αύξηση της ανεργίας ενέτεινε την πίεση στους μισθούς, δημιουργώντας μεγαλύτερη ανασφάλεια στους εργαζομένους, ακόμα και σε τομείς που μέχρι τότε προσέφεραν σταθερότητα και ικανοποιητικές αποδοχές (Ιοαννου 2016). Παράλληλα, καταγράφηκε αύξηση της παράνομης, αδήλωτης εργασίας και της υποαπασχόλησης, καθώς αυτές αποτελούσαν συχνά τη μοναδική επιλογή για τους ανέργους. Επιπλέον, πολλοί εργοδότες προχώρησαν σε μονομερείς μειώσεις μισθών και παροχών, ενώ το 2012 παρατηρήθηκαν αρκετές περιπτώσεις καθυστερήσεων στις πληρωμές των εργαζομένων. Στους χώρους εργασίας με ισχυρή παρουσία συντεχνιών πραγματοποιήθηκαν αρκετές απεργίες. «Ωστόσο, ο κανόνας ήταν η διαπραγμάτευση της προσωρινότητας των διαφόρων περικοπών και η υπογραφή προσωρινών μνημονίων ή προσωρινών συλλογικών συμβάσεων, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι η εργατική υποχώρηση θα γινόταν με οργανωμένο τρόπο» (Ιωάννου και Χαραλάμπους 2017, 5).

Οι επιπτώσεις στην κοινωνία ήταν επίσης δραματικές. Ο πληθυσμός σε κίνδυνο φτώχειας ή κοινωνικό αποκλεισμό αυξήθηκε, υποδηλώνοντας ότι τα ποσοστά του πληθυσμού που βρίσκονταν σε σοβαρή υλική στέρση ή/και τα ποσοστά που ζούσαν σε νοικοκυριά με χαμηλή ένταση εργασίας επιδεινώθηκαν (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2013). Τον υπολειμματικό ρόλο του κράτους ανέλαβαν να συμπληρώσουν οι μη κυβερνητικές οργανώσεις και η Εκκλησία, μέσω της λειτουργίας κοινωνικών παντοπωλείων, κοινωνικών ιατρείων και της οργάνωσης εράνων και εκδηλώσεων συλλογής χρημάτων για ενίσχυση των άπορων νοικοκυριών.

Στον τραπεζικό τομέα, οι νέοι κανονισμοί της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας που επρόκειτο να τεθούν σε ισχύ, δημιουργούσαν ανάγκες στις τράπεζες για επιπλέον κεφάλαια, τα οποία δεν ήταν σε θέση να εξασφαλίσουν. Το ίδιο το Κράτος, μετά τις διαδοχικές υποβαθμίσεις της κυπριακής οικονομίας από τους οίκους αξιολόγησης άρχισε να αντιμετωπίζει αυξημένες δυσκολίες αναχρηματοδότησης του χρέους του. Όταν, μετά την διάσωση της Λαϊκής Τράπεζας από το Κράτος, η Τράπεζα Κύπρου, η μεγαλύτερη τράπεζα του νησιού, εξαιτίας της αδυναμίας της να ανταποκριθεί στις κεφαλαιακές της ανάγκες,

αποτάθηκε στην κυβέρνηση για στήριξη, ελλείψει άλλων μέσων χρηματοδότησης στη διάθεση της, η Κυπριακή Δημοκρατία αναγκάστηκε να προσφύγει στον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας για βοήθεια. Μετά από πολύμηνες διαπραγματεύσεις, στις 30 Νοεμβρίου 2012, η κυπριακή κυβέρνηση συμφώνησε με την Τρόικα τους όρους διάσωσης της κυπριακής οικονομίας, εφαρμόζοντας άμεσα μια σειρά από μέτρα που περιστρέφονταν γύρω από τρεις άξονες: τον χρηματοοικονομικό τομέα, την δημοσιονομική πολιτική και τα διαρθρωτικά μέτρα, που κύριο σκοπό είχαν την εξυγίανση του χρηματοπιστωτικού τομέα και τον εξορθολογισμό της οικονομικής πολιτικής και των δομών του Κράτους (Υπουργείο Οικονομικών 2013). Τα μέτρα μεταφράστηκαν σε περικοπές μισθών και κοινωνικών παροχών, αύξηση φορολογιών και επιπλέον φορολόγηση ειδών πολυτελείας, μείωση αριθμού δημοσίων υπαλλήλων κ.λπ. Σε εκκρεμότητα παρέμεινε μόνο η συμφωνία για το ποσό της αναχρηματοδότησης των τραπεζών.

### **Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης**

Κατά την υπό εξέταση περίοδο, η αγορά ακινήτων υπέστη σημαντική κάμψη, η οποία αποτυπώθηκε σε διάφορους δείκτες και η οποία αποδόθηκε κυρίως στην παγκόσμια οικονομική κρίση που επηρέασε και την κυπριακή αγορά.

Η επιδείνωση της οικονομικής κρίσης προκάλεσε έλλειψη ρευστότητας, αύξηση του κόστους δανεισμού και αυστηρότερα κριτήρια πρόσβασης σε πιστωτικά κεφάλαια, περιορίζοντας την πρόσβαση των πολιτών σε στεγαστικά δάνεια. Η γενικότερη ύφεση επηρέασε αρνητικά την κατασκευαστική δραστηριότητα, όπως δείχνουν οι δείκτες παραγωγής στις κατασκευές και οι πωλήσεις τσιμέντου, οι οποίοι παρουσίασαν σημαντική μείωση κατά την περίοδο 2009-2012 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, Κατασκευές 2009-2012), καθώς επίσης και ο αριθμός των απασχολούμενων στον κατασκευαστικό τομέα. Η συρρίκνωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας οφειλόταν, κυρίως, στη μείωση της ζήτησης για ακίνητα, τόσο από την εγχώρια όσο και από την εξωτερική αγορά. Η μείωση του ενδιαφέροντος ξένων επενδυτών και η αύξηση του διαθέσιμου αποθέματος από δευτερεύουσες κατοικίες, κυρίως στις παράκτιες περιοχές, πίεσε περισσότερο τις τιμές των διαμερισμάτων, ενώ αντίθετα οι τιμές των κατοικιών επηρεάστηκαν λιγότερο, καθώς η ζήτηση για κύρια κατοικία από τους ντόπιους παρέμεινε σταθερή (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2012). Η μειωμένη ζήτηση για διαμερίσματα αποτυπώθηκε στον φθίνοντα αριθμό των πωλητηρίων εγγράφων που καταθέτονταν κατά την περίοδο στο Κτηματολόγιο (Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας- στατιστικά; Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2012).

Παρά τις προσπάθειες τόνωσης της αγοράς με μέτρα όπως η μείωση των μεταβιβαστικών τελών και του ΦΠΑ για πρώτη κατοικία, η συνολική πορεία του κατασκευαστικού τομέα, συνέχιζε να είναι καθοδική, με αρνητικές προοπτικές, όπως τεκμηριώνεται από τον αριθμό των εγκριμένων αδειών οικοδομής, που κατέγραφαν σημαντικές μειώσεις (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2013). Στα τέλη της περιόδου, το αυξημένο αγοραστικό ενδιαφέρον από αλλοδαπούς αγοραστές, κυρίως λόγω της νέας ταχείας διαδικασίας πολιτογράφησης υπηκόων τρίτων χωρών που επένδυαν στην Κύπρο, καταγράφηκε ως θετική εξέλιξη, ωστόσο η οικονομική αβεβαιότητα και η περιορισμένη τραπεζική ρευστότητα συνέχισαν να επηρεάζουν αρνητικά τον κατασκευαστικό τομέα και την αγορά των ακινήτων (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2012).

Η φθίνουσα πορεία της κατασκευαστικής βιομηχανίας και η μειωμένη ρευστότητα των νοικοκυριών, είτε λόγω της απώλειας σημαντικού ποσοστού του εισοδήματος, είτε λόγω απώλειας της απασχόλησης και της μακράς ανεργίας, πολύ γρήγορα οδήγησαν στην εμφάνιση των μη εξυπηρετούμενων δανείων στο χαρτοφυλάκιο των τραπεζών, ο αριθμός των οποίων αυξανόταν δραματικά με την πάροδο του χρόνου.

## Η Στεγαστική Πολιτική

Με την ανάληψη της προεδρίας της δημοκρατίας το 2008, στόχος του κυβερνώντος κόμματος υπήρξε η δημιουργία ενός σύγχρονου κράτους μέσω της υλοποίησης μιας ανθρωποκεντρικής κοινωνικής πολιτικής. Στο πλαίσιο της στέγασης, η θέση αυτή υλοποιήθηκε με τη σημαντική βελτίωση του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου, η οποία περιλάμβανε αύξηση των παρεχόμενων βοηθημάτων και διεύρυνση των κριτηρίων, καθώς και γενναϊόδωρη αύξηση των επιδομάτων στέγασης των κυβερνητικών στεγαστικών σχεδίων για τους εκτοπισμένους. Όπως διαπιστώνεται, άξονας και πάλι της κυβερνητικής στεγαστικής πολιτικής υπήρξε η διευκόλυνση της πραγμάτωσης του διαχρονικού στόχου κάθε κυπριακής οικογένειας για απόκτηση ιδιόκτητης στέγης, με την απελευθέρωση σημαντικών κρατικών πόρων, πρακτική για την οποία η κυβέρνηση δέχθηκε αργότερα αυστηρή κριτική.

Η οικονομική κρίση δεν επέτρεψε τη συνέχιση της υλοποίησης της στεγαστικής πολιτικής ως είχε αρχικά σχεδιασθεί, καθώς υπό το βάρος της επιδεινούμενης οικονομίας και των μειωμένων εσόδων του κράτους, το Υπουργικό Συμβούλιο με την απόφαση του 73.184 ημερ. 14.02.2012 ενέκρινε την εισαγωγή αυστηρών εισοδηματικών κριτηρίων στο Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο.

## Η δράση του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης

Η κρίση στην αγορά ακινήτων και οι δυσκολίες που αντιμετώπιζαν τα νοικοκυριά στην εξασφάλιση τραπεζικής χρηματοδότησης επηρέασαν και τις δραστηριότητες του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης. Ο Οργανισμός, με ενθάρρυνση της Κυβέρνησης, απέκτησε από τον ιδιωτικό τομέα, με προσφορές ολικής ανάθεσης, 600 περίπου οικιστικές μονάδες, που δεν επιβαρύνονταν με οποιασδήποτε μορφής δάνειο, σε τιμές και μεγέθη που μπορούσαν να διατεθούν σε νοικοκυριά με χαμηλά και μέτρια εισοδήματα. «*Η σημασία του εγχειρήματος έγκειται στο ότι ένα σημαντικό αδρανοποιημένο κοινωνικό κεφάλαιο μετατράπηκε από τον Οργανισμό σε κοινωνική στέγη*» (Κυριακίδου 2018, 8). Ωστόσο, η ζήτηση παρέμενε περιορισμένη, ενώ παράλληλα ο αριθμός όσων δεν μπορούσαν να εκπληρώσουν τις δανειακές τους υποχρεώσεις για ακίνητο που είχαν αποκτήσει μέσω του Οργανισμού, αυξανόταν. Ο Οργανισμός, ενεργώντας στο πλαίσιο των στόχων του για προσφορά κοινωνικής στέγης με τους πλέον προσιτούς όρους, «*προχώρησε σε μειώσεις των τιμών και των προκαταβολών, δανειοδότησε ο ίδιος με χαμηλό επιτόκιο τους αγοραστές του και επέκτεινε τον χρόνο αποπληρωμής των δανείων, πετυχαίνοντας μείωση της μηνιαίας δόσης*» (ό.π., 8). Παρόλα αυτά, καθώς η κρίση επιδεινωνόταν, η ζήτηση μηδενίστηκε και οι οικιστικές μονάδες παρέμεναν αδιάθετες, υποχρεώνοντας τον Οργανισμό να αναστείλει το



Πηγή:  
<https://mynewflat.yolasite.com/resources/stekastiki%20FINAL%20LOW%20FOR%20WEB.pdf>

αναπτυξιακό του πρόγραμμα και να εστιάσει σε διοικητικής και οργανωτικής φύσης ζητήματα.

## B4.2 Η κρίση – 2013-2015

### Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο

Η νέα, φιλελεύθερης ιδεολογίας, κυβέρνηση της χώρας, που ανέλαβε καθήκοντα στις 02 Μαρτίου 2013, υπέγραψε λίγες μέρες αργότερα την συμφωνία της Κυπριακής Δημοκρατίας με τους διεθνείς δανειστές της για ανακεφαλαιοποίηση των τραπεζών με ίδια μέσα, μέσω της απομείωσης των ανασφάλιστων καταθέσεων, για ποσό δανείου ύψους €10δισ.

Η απόπειρα εφαρμογής μιας συμφωνίας διάσωσης με ίδια μέσα (bail-in) που προβλεπόταν στο Μνημόνιο Συναντίληψης *«προκάλεσε σοκ στον οικονομικό κόσμο και αποτέλεσε σταθμό όχι μόνο για την εξέλιξη της κρίσης στην Κύπρο, αλλά και για τις εξελίξεις σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης»* (Ιωάννου και Χαραλάμπους 2017, 7). Η προσέγγιση περιλάμβανε τη συμμετοχή των καταθετών, δηλ. την απομείωση των καταθέσεων, για τη διάσωση των τραπεζών. Ήταν η πρώτη φορά που ένα τέτοιο μέτρο υιοθετήθηκε στην ευρωζώνη και, σε περίπτωση που γινόταν αποδεκτή η αρχική συμφωνία, θα ήταν η πρώτη φορά που θα παραβιαζόταν ο κανόνας των εγγυημένων καταθέσεων, ένας κανόνας κρίσιμος για τη διατήρηση της εμπιστοσύνης των καταθετών στο τραπεζικό σύστημα. Η αρχική συμφωνία, που προέβλεπε συνολικό κούρεμα όλων των λογαριασμών σε όλες τις τράπεζες στην Κύπρο ύψους 6,7% για τις καταθέσεις μέχρι €100,000 και 9,9% για οποιοδήποτε ποσό πέραν των €100,000, καταψηφίστηκε από τα κυπριακά κοινοβουλευτικά κόμματα, γεγονός που οδήγησε σε επαναδιαπραγμάτευση.

Η συμφωνία που τελικά επιτεύχθηκε περιλάμβανε το κλείσιμο της ήδη χρεοκοπημένης Λαϊκής Τράπεζας και την εξαγορά της από την Τράπεζα Κύπρου, καθώς και τον περιορισμό της διάσωσης με ίδια μέσα στη νέα οντότητα σε όλους τους λογαριασμούς άνω των €100.000. Όλες οι καταθέσεις στη Λαϊκή Τράπεζα άνω των €100,000 ουσιαστικά χάθηκαν, ενώ όλες οι καταθέσεις στην Τράπεζα Κύπρου άνω των €100,000 υπέστησαν «κούρεμα» 40% και μετατράπηκαν αναγκαστικά σε νέες μετοχές.

Ο αντίκτυπος της διάσωσης με ίδια μέσα δεν περιορίστηκε μόνο σε όσους κατείχαν μετοχές, ομόλογα και λογαριασμούς άνω των €100,000 στις δύο μεγάλες τράπεζες της Κύπρου. Οι απώλειες που υπέστησαν πολλές επιχειρήσεις μετακυλίστηκαν στον κύκλο των εργασιών τους, με επακόλουθα την μείωση των θέσεων εργασίας και περαιτέρω περικοπές των μισθών των εργαζομένων. Όσον αφορά τις καταθέσεις, η ζημιά δεν περιορίστηκε στην μεσαία τάξη, αλλά επεκτάθηκε και σε πολλά Ταμεία Πρόνοιας και Συντάξεων, που επίσης υπέστησαν απώλειες. Επιπλέον, οι έλεγχοι στη διακίνηση των κεφαλαίων δημιούργησαν πρόσθετα προβλήματα ρευστότητας, που είχαν ως αποτέλεσμα την περαιτέρω επιβράδυνση της οικονομικής δραστηριότητας. Παράλληλα, όπως αναφέρουν οι Ιωάννου και Χαραλάμπους (2017, 8) *«το κοινωνικό σοκ που προκάλεσε η διαδικασία των γεγονότων της διάσωσης με ίδια μέσα δεν μπορεί να υπερεκτιμηθεί. Σε πολλούς θύμισε εικόνες από τον πόλεμο του 1974 και αυτό δεν αφορούσε μόνο τους απλούς πολίτες, αλλά αποτέλεσε*



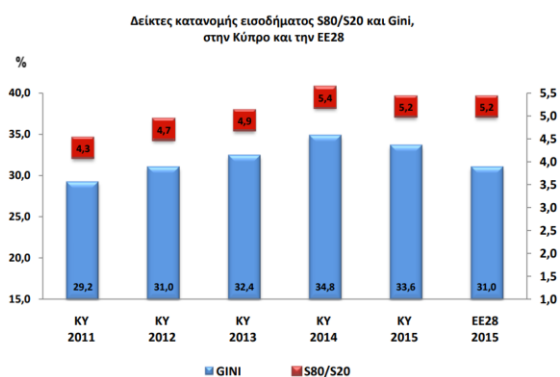
αντικείμενο συζήτησης από πολιτικούς και αναλυτές, δημοσιογράφους και ειδικούς. Για κάποιους μήνες, διάφορες απόψεις που θεωρούντο προηγουμένως περιθωριακές, όπως η «έξοδος από την Ευρωζώνη» ή «η απομάκρυνση από το οικονομικό μοντέλο που βασίζεται στις υπηρεσίες ήρθαν στο προσκήνιο της δημόσιας συζήτησης».

Σε κοινωνικό επίπεδο τα μέτρα λιτότητας που υιοθετήθηκαν για τη διαχείριση της δημοσιονομικής κρίσης συνέβαλαν στην όξυνση των κοινωνικών προβλημάτων και στην ενίσχυση του αισθήματος αβεβαιότητας και ανασφάλειας. Η συρρίκνωση των κοινωνικών πολιτικών του Κράτους διεύρυνε το χάσμα μεταξύ των ασθενέστερων και των εύρωστων οικονομικά ομάδων του πληθυσμού και συνέβαλε στην συμπίεση της μεσαίας τάξης. Ως επακόλουθο των

επιδεινούμενων κοινωνικών συνθηκών η κυβέρνηση εισήγαγε το Σχέδιο του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος, που αντικατέστησε τα διάφορα επιδόματα πρόνοιας που εφαρμόζονταν μέχρι τότε με κατακερματισμένο τρόπο. Παρόλον, ότι οι επιλέξιμοι δικαιούχοι αυξήθηκαν, «τα κριτήρια, οι διαδικασίες και η αυστηρή διαδικασία εφαρμογής του το κατέστησαν ουσιαστικά ένα μέτρο διαχείρισης της φτώχειας παρά αντιμετώπισής της, ενώ συχνά ασκείται κριτική ως προς το ανεπαρκές ύψος του ποσού» (Ιωάννου και Χαραλάμπους 2017, 17 ).

Ο αντίκτυπος των μνημονιακών υποχρεώσεων στην οικονομική και κοινωνική ζωή του τόπου ήταν άμεσα ορατός. Ως αποτέλεσμα των περικοπών σε μισθούς, συντάξεις και ωφελήματα, οι καταναλωτικές δαπάνες των νοικοκυριών μειώθηκαν, με περαιτέρω επιπτώσεις στην πραγματική οικονομία. Κατά την περίοδο, το ποσοστό των νοικοκυριών με σοβαρή υλική στέρση αυξήθηκε από 23.3% το 2008 σε 28.9% το 2015 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2013 & 2017), ενώ το ποσοστό των νοικοκυριών που δεν ήταν σε θέση να καταβάλουν τη δόση του στεγαστικού τους δανείου υπερδιπλασιάστηκε μεταξύ των ετών 2008 - 2014 από 14.1% σε 34.2% (ό.π.).

Η ανεργία σημείωσε ποσοστά που θύμιζαν τις συνθήκες μετά το 1974, φτάνοντας στο 16.10% το 2014 από 3.7% που ήταν το 2008. Ιδιαίτερης σημασίας ήταν η αύξηση της ανεργίας ανάμεσα στους νέους και τους ανειδίκευτους εργάτες, αλλά και στους απόφοιτους τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (<34χρ.), ο αριθμός των οποίων από 2.850 το 2008 εκτοξεύτηκε στις 14.600 το 2015 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2015). «Η επιδείνωση των δεικτών οφειλόταν στη συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας και την αδυναμία της οικονομίας να απορροφήσει τους ανέργους και τους νεοεισερχόμενους στην αγορά εργασίας» (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2013, 24).



Πηγή:  
[https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/EUSI-LC-ECON\\_INEQUALITY-2012\\_15-EL-191016.pdf](https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/EUSI-LC-ECON_INEQUALITY-2012_15-EL-191016.pdf)

## Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης

Η σχέση του τραπεζικού τομέα με τον τομέα ανάπτυξης γης και των κατασκευών είχε γίνει ιδιαίτερα επισφαλής, καθώς ο δανεισμός προς τον τομέα των κατασκευών ξεπερνούσε το 54% του δανειακού χαρτοφυλακίου των τραπεζών (Κεντρική Τράπεζα της

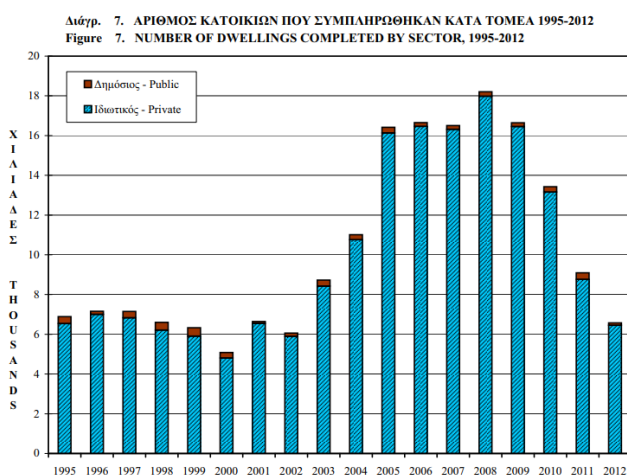
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Μέσος όρος ανέργων στις κατασκευές	943	2598	3497	4424	6177	7263	6510	5295

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου – Αγορά Εργασίας

Κύπρου 2014β, 40). Οι επιπτώσεις της κρίσης στον κατασκευαστικό τομέα αντικατοπτρίστηκαν στους μειωμένους κύκλους εργασιών των εργοληπτικών επιχειρήσεων, στη χαμηλή δραστηριότητα των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης, στη μειωμένη ζήτηση για κατασκευαστικές επενδύσεις, στη μειωμένη ρευστότητα των επιχειρήσεων, στις δυσκολίες της δανειοδότησης / χρηματοδότησης και στις καθυστερήσεις ή ακόμη και παγοποιήσεις που παρατηρήθηκαν στις πληρωμές εκτελεσθείσας εργασίας. Η συνεισφορά του τομέα στο ΑΕΠ, μειώθηκε στο 3.6% το 2014 από 12.3% το 2008, ενώ ο κύκλος εργασιών του συρρικνώθηκε από τα €3.057δισ το 2008 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2009, 13) στα €2.250δισ το 2012 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2014, 13), σημειώνοντας μείωση 31,3%, με αποτέλεσμα ο μέσος μηνιαίος όρος των ανέργων του τομέα να αυξηθεί από 943 άτομα το 2008 σε 6510 άτομα το 2014, σημειώνοντας αύξηση 700%.

Οι τιμές των οικιστικών μονάδων σημείωναν συνεχή πτώση, όπως και ο αριθμός των πωλητηρίων εγγράφων που κατέγραφαν ετήσιες μειώσεις σε όλες τις επαρχίες, καταδεικνύοντας τη χαμηλή ζήτηση, τόσο από Κύπριους όσο και από αλλοδαπούς αγοραστές. Το συνολικό ποσό των οικιστικών δανείων μειώθηκε σε ετήσια βάση κατά 2,8% το Δεκέμβριο του 2014, σε σύγκριση με 4,8% το Δεκέμβριο το 2013 (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2014γ, 3). Την ίδια τάση κατέγραψαν και οι υποκατηγορίες οικιστικών δανείων σε κατοίκους εσωτερικού και εξωτερικού. Παρά τη θετική εξέλιξη της μείωσης των επιτοκίων για οικιστικά δάνεια, η θέσπιση αυστηρότερων κριτηρίων χορήγησης δανείων δεν αύξησε την ζήτηση.

Εν μέσω της συνεχιζόμενης φθίνουσας πορείας της οικονομίας το Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο (ΚΕΒΕ) καταθέτει στην κυβέρνηση πολυσέλιδο



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου  
Στατιστικές Κατασκευών και Στέγασης 2014, 18

υπόμνημα προτάσεων για την αντιμετώπιση της κατάστασης (Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο 2013). Οι εισηγήσεις αυτές αφορούν σε θέματα γενικής πολιτικής και διακρατικών σχέσεων, φορολογίας και κινήτρων για την οικοδομική βιομηχανία. Το ΚΕΒΕ προτείνει μεταξύ άλλων την παραχώρηση κυπριακής υπηκοότητας σε επενδυτές και τη μείωση του ποσού επένδυσης από €10.0εκ. σε €5.0εκ., την παραχώρηση άδειας μόνιμης παραμονής στους επενδυτές και μέλη της οικογένειας τους με αντίστοιχο ποσό επένδυσης, αύξηση των αναπτυξιακών συντελεστών, πολεοδομικά κίνητρα στον τουριστικό τομέα, φορολογικές απαλλαγές εταιρειών και πολλά άλλα. Με τη σχετική απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερομηνίας 29.05.2013, η κυβέρνηση υιοθέτησε πολλές από τις εισηγήσεις του ΚΕΒΕ, αιτιολογώντας τις ως προσπάθειες ανάκαμψης της κυπριακής οικονομίας και μείωσης της ανεργίας. Οι αποφάσεις αυτές, μεταξύ άλλων, περιλάμβαναν :

- (α) Παροχή πολεοδομικών κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας (προέβλεπαν αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης μέχρι και 30% χωρίς την καταβολή οποιουδήποτε αντιτίμου)
- (β) Αναθεώρηση κριτηρίων και όρων για κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση αλλοδαπών επενδυτών /επιχειρηματιών
- (γ) Παροχή πολεοδομικών κινήτρων για σκοπούς ανάπτυξης της τουριστικής βιομηχανίας

*«Σε πρώτο στάδιο τα πολεοδομικά κίνητρα βοήθησαν τις τράπεζες και τους επιχειρηματίες οικοδομών και ανάπτυξης γης, καθώς η χορήγηση πολεοδομικών αδειών με αναβαθμισμένους όρους δόμησης αύξησε σε πολλαπλάσιο βαθμό την αξία των υποθηκευμένων ακινήτων»* (Ασπρίδου 2023, 83), συνθήκη που συνέβαλε στην αναδιάρθρωση δανείων και στην αύξηση των πιστωτικών χορηγήσεων. Σε δεύτερο στάδιο συνέβαλε στην σταδιακή ανάκαμψη του κατασκευαστικού τομέα, ο οποίος λειτούργησε ως *«σωσίβιο της οικονομίας»* (Σαρηγιάννης 2012), και στη μείωση της ανεργίας.

Η απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου 74.912 ημερομηνίας 15.04.2013 για τροποποίηση του επενδυτικού προγράμματος της Κύπρου και η αναθεώρηση των κριτηρίων και όρων για κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση αλλοδαπών επενδυτών /επιχειρηματιών, που προέβλεπε τη μείωση του ποσού της επένδυσης και στη συνέχεια η ένταξη υποχρέωσης για απόκτηση μόνιμης κατοικίας από τον επενδυτή αξίας τουλάχιστον €0.5εκ., μετέβαλε τις προτεραιότητες του κατασκευαστικού τομέα, ο οποίος επικεντρώθηκε στην ανέγερση πολυτελών κατοικιών και διαμερισμάτων με στόχο τη διάθεση τους σε αλλοδαπούς που επιθυμούσαν την ικανοποίηση των όρων του προγράμματος. Με επίκεντρο τη Λεμεσό, όπου συγκεντρώθηκε το μεγαλύτερο ποσοστό της επιχειρηματικής δραστηριότητας των αλλοδαπών επενδυτών, οι εργασίες του κατασκευαστικού τομέα εντατικοποιήθηκαν με τη χρήση των πολεοδομικών κινήτρων, που μεταφράστηκαν σε χιλιάδες τετραγωνικών μέτρων δόμησης, για την αντιμετώπιση της ζήτησης. Η αυξημένη ζήτηση ενίσχυσε τις τιμές των ακινήτων και ιδιαίτερα των οικιστικών μονάδων, καθιστώντας τις απρόσιτες για τα κυπριακά νοικοκυριά.

## Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια

Το υψηλό επίπεδο των δανείων που παρουσίαζαν καθυστερήσεις αποτελούσε μία από τις σημαντικότερες προκλήσεις των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, που απόρρεε από την ανεπαρκή διαχείριση των κινδύνων και αξιολόγηση της πιστοληπτικής ικανότητας των δανειοληπτών, αλλά και από την επιδείνωση του μακροοικονομικού περιβάλλοντος. «Οι τράπεζες κλήθηκαν να θέσουν ως προτεραιότητα την αποτελεσματική διαχείριση των καθυστερήσεων και την αναδιάρθρωση των δανείων και τη σύσταση της κατάλληλης οργανωτικής δομής για τη διαχείριση κινδύνων και οφειλών που παρουσίαζαν καθυστερήσεις, αφού η διευθέτηση των ισολογισμών τους θα βελτίωνε τη λειτουργία του νομισματικού μηχανισμού. Η μείωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων και η ενδυνάμωση των διαδικασιών ανάκτησης θα είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση των προβλέψεων, συμβάλλοντας έτσι στην αναγκαία μείωση των επιτοκίων προς όφελος των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων» (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2014α, 10). Οι αρνητικές επιπτώσεις που είχαν τα προβληματικά δάνεια στην ρευστότητα, την κερδοφορία και, εν τέλει, την κεφαλαιακή θέση των τραπεζών, αποτελούσαν μία συνεχώς αυξανόμενη και άμεση πρόκληση του τομέα.

Καθώς η ύπαρξη των μη εξυπηρετούμενων δανείων επηρέαζε αρνητικά την οικονομική σταθερότητα και την ικανότητα των τραπεζών να χρηματοδοτούν την πραγματική οικονομία, και προκειμένου να διευκολυνθεί η διαδικασία απομόχλευσης του τομέα των ακινήτων, η Κυπριακή Βουλή προχώρησε το 2015 στη ψήφιση νομοθεσιών που αφορούσαν στο χειρισμό των μη εξυπηρετούμενων δανείων από τις τράπεζες. Οι κύριες νομοθετικές πράξεις και ρυθμίσεις που αφορούν στα μη εξυπηρετούμενα δάνεια είναι οι ακόλουθες:

1. Ο περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμος του 2015 (Ν. 169(I)/2015):
  - ο Ορίζει τις διαδικασίες για τη διαχείριση και αναδιάρθρωση των μη εξυπηρετούμενων δανείων.
  - ο Προβλέπει τις ευθύνες και τις υποχρεώσεις των πιστωτικών ιδρυμάτων και των δανειοληπτών.
  - ο Καθορίζει τη διαδικασία για την υποβολή και αξιολόγηση αιτημάτων αναδιάρθρωσης από τους δανειολήπτες.
2. Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμος (Ν. 9(I)/1965) και οι τροποποιήσεις του:
  - ο Καθορίζει τις διαδικασίες για την πώληση και μεταβίβαση ακινήτων που σχετίζονται με μη εξυπηρετούμενα δάνεια.
  - ο Προβλέπει τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των εμπλεκόμενων μερών.

Με βάση τις νομοθεσίες αυτές εγγράφηκαν στην Κύπρο εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων και εταιρείες διαχείρισης πιστωτικών διευκολύνσεων, των οποίων οι εργασίες εποπτεύονται από την Κεντρική Τράπεζα. Η νομοθεσία προνοούσε για τη διεξαγωγή, αρχικά συμβατικών πλειστηριασμών, οι οποίοι αργότερα (18.11.2019) μετατράπηκαν σε ηλεκτρονικούς, μέσω πλατφόρμας που αναπτύχθηκε από θυγατρική εταιρεία του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου.

Παράλληλα, η Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου εξέδωσε το 2016 μία νέα οδηγία, για σκοπούς καθοδήγησης των τραπεζών κατά τις διαδικασίες αξιολόγησης για χορήγηση νέων πιστωτικών διευκολύνσεων και αναθεώρησης υφισταμένων, καθορίζοντας ως βασικό κριτήριο δανεισμού την ικανότητα αποπληρωμής του δανειολήπτη και όχι τις τυχόν εξασφαλίσεις που δυνατό να πρόσφερε. Ο δανεισμός στη βάση της εξασφάλισης μόνο περιουσιακών στοιχείων δεν ήταν αποδεκτός από την Κεντρική Τράπεζα, αφού η ικανότητα αποπληρωμής αποτελούσε, πλέον, το πρωταρχικό κριτήριο της εγκριτικής απόφασης για χορήγηση δανείων (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2019).

### **Η Στεγαστική Πολιτική**

Οι μνημονιακές υποχρεώσεις της κυβέρνησης επέβαλαν την συρρίκνωση των κοινωνικών παροχών στέγασης, προκειμένου να επιτευχθεί εξοικονόμηση δαπανών ύψους €36εκ. Με την απόφαση του με αρ. 75.006 ημερ. 29.04.2013, το Υπουργικό Συμβούλιο τερμάτισε την εφαρμογή των Στεγαστικών Σχεδίων για τους Εκτοπισθέντες που αφορούσαν α) στην παραχώρηση κρατικού οικοπέδου για αυτοστέγαση, (β) στην ανέγερση νέων κατοικιών σε οικισμούς στέγασης εκτοπισθέντων και (γ) στην παραχώρηση αντισταθμιστικού οικοπέδου για εκτοπισθέντες που διέμεναν σε Τουρκοκυπριακές κατοικίες ή σε κατοικίες που είχαν ανεγερθεί σε Τουρκοκυπριακές ιδιοκτησίες που δεν είχαν απαλλοτριωθεί· ενέκρινε, ταυτόχρονα, την μείωση της χορηγίας που παραχωρείτο για την αγορά κατοικίας ή διαμερίσματος και την ανέγερση κατοικίας σε ιδιόκτητο οικόπεδο κατά 15% για όσες αιτήσεις είχαν ήδη εγκριθεί και κατά 25% για όσες αιτήσεις θα υποβάλλονταν στο μέλλον.

Παράλληλα, με την απόφαση του με αρ. 75.007 της ίδιας ημερομηνίας τροποποίησε ουσιαδώς το Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο για τον γενικό πληθυσμό, ενέκρινε την εισαγωγή εισοδηματικών κριτηρίων στα επιδόματα επιδιόρθωσης κατοικιών και στέγασης φοιτητών, την κατάργηση της εφαρμογής του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου στις περιοχές και στις κοινότητες που βρίσκονται κατά μήκος της γραμμής αντιπαράταξης, την τροποποίηση των περιοχών γεωγραφικής εφαρμογής του Σχεδίου, την αναστολή της εφαρμογής της πολιτικής παραχώρησης δανείων μέσω του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης, αλλά και της επιδότησης επιτοκίου για τα δάνεια που εξασφαλιζόνταν από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τη μείωση των χορηγιών αγοράς πρώτης κατοικίας και την κατάργηση της παραχώρησης δανείου για βελτίωση ή επιδιόρθωση υφιστάμενης κατοικίας.

Οι αποφάσεις αυτές στην πράξη ανέτρεψαν τις προσπάθειες προηγούμενων κυβερνήσεων για διευκόλυνση της πρόσβασης ιδιαίτερα των χαμηλά αμειβομένων στρωμάτων στη στέγη, για αναζωογόνηση της υπαίθρου και των περιοχών που γειτνιάζουν με τη νεκρή ζώνη, δυναμιτίζοντας τις πολιτικές περιφερειακής ανάπτυξης και εστιάζοντας, με τη θέσπιση εισοδηματικών κριτηρίων στην ικανοποίηση των αναγκών νοικοκυριών ακραίας φτώχειας.

### **Η δράση του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης**

*«Η κορύφωση της κρίσης το 2013 βρήκε τον Οργανισμό με ένα αδιάθετο οικιστικό απόθεμα 300 περίπου μονάδων και μηδενική ζήτηση»* (Κυριακίδου 2018, 8). Η αβεβαιότητα που επικρατούσε στην οικονομία, η ψηλή ανεργία, οι μειώσεις μισθών και οι περιορισμοί που εισήχθησαν στο τραπεζικό σύστημα από το Μάρτιο του 2013, δυσχέραιναν την δράση

του. Εξαιτίας της κρίσης, το αναπτυξιακό του πρόγραμμα, και ιδιαίτερα το Σχέδιο Στέγασης Χαμηλά Αμειβομένων, αναστάληκαν. Οι προσπάθειες επικεντρώθηκαν στη διάθεση του οικιστικού αποθέματος, στη διευθέτηση εκκρεμοτήτων (έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας), στην μελέτη τρόπων βελτίωσης του παραγόμενου προϊόντος και μείωσης του κόστους κατασκευής και συντήρησης (ό.π.).

Το 2014, με οδηγίες της κυβέρνησης, ετοιμάστηκε από τον Οργανισμό μελέτη για την προστασία της πρώτης κατοικίας των νοικοκυριών. Στη βάση της μελέτης αυτής το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε το Σχέδιο για την Προστασία της Κύριας Κατοικίας, την υλοποίηση του οποίου ανέθεσε στον Οργανισμό. Στο Σχέδιο είχαν δικαίωμα να συμμετάσχουν δανειολήπτες που ανήκαν στις ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού, που είχαν λάβει στεγαστικό δάνειο με υποθήκη την κύρια (μόνιμη) τους κατοικία, της οποίας η εκτιμημένη αξία δεν θα έπρεπε να υπερβαίνει τις €250.000. Το Σχέδιο προνοούσε την επιδότηση από τον Οργανισμό των τόκων και μέρους του κεφαλαίου του ενυπόθηκου δανείου (μέγιστο ποσό €10.000 ανά έτος) με στόχο την αποτροπή της εκποίησης της πρώτης κατοικίας (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης 2015).

### **B4.3 Η «έξοδος» από την κρίση - η ανάκαμψη – 2016-2020**

#### **Το πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο**

Η Κύπρος επέστρεψε σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης με μέτρια μείωση της ανεργίας και ελαφριά αύξηση του ΑΕΠ στα τέλη του 2015 (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2016α). Μέχρι τον Μάρτιο του 2016 το Πρόγραμμα Οικονομικής Προσαρμογής ολοκληρώθηκε και η χώρα επανήλθε στις διεθνείς χρηματοπιστωτικές αγορές. Καθώς οι μνημονιακές υποχρεώσεις της Κυπριακής Δημοκρατίας τερματίστηκαν *«άρχισε να γίνεται λόγος για το τέλος της κρίσης. Οι αξιωματούχοι της κυβέρνησης συνέχισαν ωστόσο να υπογραμμίζουν ότι παρόλον ότι ο κίνδυνος οικονομικής κατάρρευσης είχε αποφευχθεί οι πολιτικές λιτότητας και οι μεταρρυθμίσεις έπρεπε να συνεχιστούν προκειμένου να αποτραπεί τυχόν αναστροφή της θετικής πορείας της οικονομίας»* (Persianis 2015 όπως αναφέρεται στο Ιωάννου και Χαραλάμπους 2019, 15).

*Όπως επισημαίνουν οι Ιωάννου και Χαραλάμπους (2019, 16) «τέτοιες δηλώσεις συστηματικές και emphaticές έχουν δύο διαστάσεις: Η πρώτη υποδηλώνει παραδοχή ότι, η πραγματική οικονομία ήταν ακόμη σε ύφεση και η δεύτερη έγκειται στην εκμετάλλευση της κρίσης και της αδυναμίας της αριστεράς, αποσκοπώντας στην επιβολή κάποιας μορφής μόνιμης λιτότητας, με νομοθετήματα που ευνοούσαν τη μεγαλύτερη ευελιξία στη λειτουργία της ιδιωτικής αγοράς προς όφελος των ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων, μέσα από σημαντικές επενδύσεις στο εμπόριο». Συνακόλουθα, οι πολιτικές λιτότητας συνεχίστηκαν, συμπεριλαμβάνοντας μισθούς, επιδόματα και κοινωνικές παροχές.*

Παρά τα μέτρα λιτότητας και τις αντιδράσεις της αντιπολίτευσης, που υπογράμμιζε τις επιπτώσεις της συνεχιζόμενης αυστηρής οικονομικής περισυλλογής στα νοικοκυριά, προωθώντας τη θέση *«ευημερία των ανθρώπων όχι των αριθμών»* (Ιωάννου και Χαραλάμπους 2019), η οικονομία συνέχισε να σταθεροποιείται, το αξιόχρεο της κυπριακής οικονομίας να αναβαθμίζεται από τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης και η χώρα να

εισέρχεται σε μια ορθολογιστική πορεία ανάκαμψης και αποκατάστασης της αξιοπιστίας της (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2016γ). Το «success story» της κυβέρνησης, «επιβραβεύθηκε» με την ανανέωση της θητείας της στις εκλογές του 2018, όπου ωστόσο το ποσοστό συμμετοχής ήταν μειωμένο, ενώ τα ποσοστά των κομμάτων υπέστησαν σοβαρές μεταβολές με την ακροδεξιά να σημειώνει εντυπωσιακή άνοδο.

Το 2018 αποτέλεσε επίσης σταθμό στην εξέλιξη της οικονομικής κρίσης στην Κύπρο για δύο γεγονότα, το καθένα με τη δική του σημασία για την οικονομική και κοινωνική ζωή του τόπου. Το πρώτο αφορούσε την επιστροφή της χώρας σε επενδυτική βαθμίδα, γεγονός που της επέτρεπε να δανείζεται με ευνοϊκότερους όρους από τις διεθνείς χρηματαγορές. *«Η αναβάθμιση σε επενδυτική βαθμίδα λειτούργησε ως ψήφος εμπιστοσύνης στις οικονομικές πολιτικές και στη μακροοικονομική σταθερότητα της χώρας, με επεκτάσεις στην ευρύτερη οικονομία με τη μορφή χαμηλότερων επιτοκίων για τους δανειολήπτες και αύξησης των άμεσων ξένων επενδύσεων»* (Χαραλάμπους 2018). Το δεύτερο αφορούσε το κλείσιμο του Συνεργατισμού, ενός κοινωνικού οργανισμού με ιστορία πέραν των 100 χρόνων. Τα περιουσιακά στοιχεία του Συνεργατισμού όπως και το μετοχικό του κεφάλαιο μεταφέρθηκαν στην ΚΕΔΙΠΕΣ Λτδ (εταιρεία εξαγοράς πιστώσεων) και ενεχυριάστηκαν προς όφελος της Κυπριακής Δημοκρατίας, με στόχο μέσω αναδιαρθρώσεων, εκποιήσεων και πωλήσεων, να αποπληρωθεί το πόσο του δανείου ύψους €1.8 δις που έλαβε η Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα από το Κράτος το 2013, στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσής της.

Το κλείσιμο του Συνεργατισμού είχε ευρύτερες επιπτώσεις στον οικονομικό-κοινωνικό ιστό της χώρας, καθότι ο Συνεργατισμός παρείχε διαχρονικά στήριξη στις μικρές και μικρομεσαίες επιχειρήσεις, χαρακτηριστικό στοιχείο της κυπριακής οικονομίας, στην αγροτική οικονομία μέσω της διάθεσης των αγροτικών προϊόντων, στα χαμηλόμισθα και μικρομεσαία νοικοκυριά για την απόκτηση στέγης, σπουδές των παιδιών, έξοδα νοσηλείας κ.λπ. *«αποτελώντας το άμεσο αποκούμπι των χαμηλότερων εισοδηματικών τάξεων σε ώρα ανάγκης»* (ό.π.). Στο πλαίσιο του ανοίγματος της οικονομίας του τόπου στις διεθνείς αγορές και της συνεχιζόμενης συγκέντρωσης του κεφαλαίου στα χέρια λίγων, η απουσία του Συνεργατισμού *«μείωσε τις δυνατότητες της κοινωνίας να αντισταθεί στην πορεία φιλελευθεροποίησης των πάντων, εξαναγκάζοντας τα κυπριακά νοικοκυριά να στραφούν στις κερδοσκοπικές τράπεζες και οδηγώντας τη μικρομεσαία τάξη με γρηγορότερους ρυθμούς στην εξαφάνιση»* (ό.π.).

Την ίδια περίοδο, το διεθνές κεφάλαιο διευκολύνθηκε περαιτέρω μέσω φορολογικών κινήτρων και βελτίωσης του θεσμικού πλαισίου, να επενδύσει στον κατασκευαστικό τομέα, τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες και τον τουρισμό, αξιοποιώντας το εγχώριο εργατικό δυναμικό και το ευνοϊκό επιχειρηματικό περιβάλλον. Στους επενδυτές, πέραν των Ρώσων, των Κινέζων και των Ουκρανών που ήδη δραστηριοποιούνταν στον κυπριακό χώρο, προστέθηκαν επιχειρηματίες από τον Λίβανο, το Ισραήλ και την Αίγυπτο, που αξιοποιώντας τη γεωστρατηγική θέση του νησιού και τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα ως μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και τις διακρατικές συμφωνίες, επέκτειναν την επιχειρηματική τους δράση στην ανατολική Μεσόγειο και στον ευρωπαϊκό χώρο. Με την επιστροφή της οικονομίας σε ρυθμούς ανάπτυξης, η συντριπτική πλειοψηφία των συλλογικών συμβάσεων που εκκρεμούσαν στα τέλη του 2016 ανανεώθηκαν, η απασχόληση αυξήθηκε, ενώ οι μισθοί και οι συντάξεις αποκαταστάθηκαν μερικώς. Τα έσοδα από την αύξηση της ιδιωτικής κατανάλωσης (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2019, 8), τον τουρισμό,

που σημείωσε ρεκόρ αφίξεων το 2019 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2020), και τις επενδύσεις ξένων κεφαλαίων ενίσχυσαν τα ταμεία του κράτους, που προέβη σε αναθεώρηση και αύξηση(επαναφορά) των κοινωνικών παροχών.

### **Τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια**

Η εξυγίανση του τραπεζικού τομέα, η συνεισφορά του οποίου στο ΑΕΠ διαχρονικά σημείωνε αύξηση, αποτελούσε σταθερή προτεραιότητα της Κυβέρνησης, ως επακόλουθο των μνημονιακών της δεσμεύσεων.

Η επιδιωκόμενη απελευθέρωση φθηνού κεφαλαίου για την περαιτέρω χρηματοδότηση της πραγματικής αγοράς και την προώθηση της επιχειρηματικότητας και των επενδύσεων, επιτεύχθηκε με την δημιουργία ενός ολοκληρωμένου νομοθετικού πλαισίου για την καλύτερη διαχείριση και εποπτεία του τραπεζικού τομέα και τη ρύθμιση των θεμάτων που αφορούσαν το πλαίσιο αφερεγγυότητας και εκποιήσεων με την ψήφιση νομοθεσιών κατά τα προηγούμενα χρόνια. Απώτερος στόχος υπήρξε η διαχείριση του ζητήματος των μη εξυπηρετούμενων δανείων, που κατά το 2015 ανέρχονταν στο 47,7% περίπου του συνολικού χαρτοφυλακίου χορηγήσεων (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2015).

Η καθοδική πορεία των μη εξυπηρετούμενων δανείων στη συνέχεια ήταν αποτέλεσμα της στοχευμένης, πλην επιθετικής πολιτικής των χρηματοοικονομικών οργανισμών, που ασκώντας ισχυρές πιέσεις στα υπερχρεωμένα νοικοκυριά, μέσω αναδιαρθρώσεων δανείων, διακανονισμούς χρεών μέσω ανταλλαγών με ακίνητη περιουσία ή μετοχές, πώλησης δανείων σε εταιρείες εξαγοράς πιστώσεων και εκποιήσεις ενυπόθηκων δανείων, κατάφεραν να απαλλαγούν από το βάρος των κόκκινων δανείων σε σημαντικό βαθμό. Από τα τέλη του 2014 μέχρι και τα μέσα του 2019, το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων μειώθηκε από 56% στο 32%, ενώ σε απόλυτους αριθμούς η μείωση ήταν άνω των €19δισ (από €28δισ σε €8,9δισ) (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2019). Είναι άγνωστο τι ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δανείων αφορούσε στεγαστικά δάνεια, ή πόσα από τα ακίνητα που εκποιήθηκαν ή τα δάνεια που αναδιαρθρώθηκαν και κατέστησαν εξυπηρετούμενα αφορούσαν πρώτη κατοικία. Όσον αφορά την τελευταία, οι τράπεζες επεξεργάστηκαν μαζί με την κυβέρνηση το Σχέδιο προστασίας της πρώτης κατοικίας «ΕΣΤΙΑ», το οποίο αφορούσε δάνεια για πρώτη κατοικία αξίας μέχρι €350.000 και προνοούσε την επιδότηση μέρους των πληρωμών του ενυπόθηκου στεγαστικού δανείου από το Κράτος. Καθώς το Σχέδιο εκπονήθηκε από τις εμπορικές τράπεζες, ήταν προφανές ότι δεν αφορούσε αναδιαρθρώσεις δανείων χαμηλόμισθων ή ευάλωτων νοικοκυριών. Σ' αυτό μπορούσε να ενταχθεί δανειολήπτης με σταθερό εισόδημα και δυνατότητα καταβολής δόσης, ελαφρά μικρότερης από την αρχική. Συνεπώς, το Σχέδιο «ΕΣΤΙΑ» διευκόλυνε μόνο τα νοικοκυριά μεσαίων εισοδηματικών στρωμάτων.

### **Ο κατασκευαστικός τομέας – η αγορά στέγης**

Η κατασκευαστική δραστηριότητα συνέχισε να καταγράφει αυξητική πορεία, αφού σύμφωνα με το δείκτη παραγωγής στον κατασκευαστικό τομέα, που δημοσιεύεται από τη Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου, η δραστηριότητα παρουσίασε το δεύτερο τρίμηνο του 2016 ετήσια αύξηση 10,9%, την τέταρτη συνεχόμενη αύξηση μετά από σχεδόν επτά χρόνια μειώσεων. Την ίδια τάση κατέγραφαν και οι πωλήσεις τσιμέντου, όπου κατά την περίοδο Ιανουαρίου – Οκτωβρίου 2016 κατέγραψαν ετήσια αύξηση 28%. Παράλληλα, η μείωση των τιμών των κατασκευαστικών υλικών, όπως καταγράφεται από το σχετικό δείκτη της



Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου, και ο οποίος παρουσίασε μείωση 1,7% ακολουθώντας τη μείωση 2,7% του 2015 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2018), λειτούργησε θετικά στην περαιτέρω ανάκαμψη του κατασκευαστικού τομέα, και ενίσχυσε τη ζήτηση για ακίνητα, σύμφωνα με τα αγοραπωλητήρια έγγραφα που καταθέτονταν στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας, η οποία σημείωνε άνοδο. Η ζήτηση για νέα στεγαστικά δάνεια, που συνέβαλλε στην αναθέρμανση του κατασκευαστικού τομέα, «υποβοηθήθηκε σημαντικά από τη συνεχιζόμενη μείωση στα δανειστικά επιτόκια καθ' όλη τη διάρκεια του 2016, καθώς και από το γεγονός ότι τα κριτήρια δανεισμού παρέμειναν αμετάβλητα» (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2016β, 49).

## Η Στεγαστική Πολιτική

Τον Μάιο του 2019, σε απάντηση των κοινωνικών πιέσεων που εντείνονταν λόγω της όξυνσης του προβλήματος της στέγης, η Κυβέρνηση ανακοίνωσε τη νέα στεγαστική της πολιτική. Στη συζήτηση εισήχθη για πρώτη φορά η έννοια της προσιτής στέγης. Τα μέτρα της κυβέρνησης κινήθηκαν σε δύο άξονες:

(α) στην παροχή πολεοδομικών κινήτρων αύξησης του συντελεστή δόμησης σε επιχειρηματίες ανάπτυξης γης για παραγωγή πρόσθετων οικιστικών μονάδων προσιτής στέγης (Εντολή 1/2019 Υπουργού Εσωτερικών) και

(β) στη διεύρυνση των εισοδηματικών κριτηρίων των επιλέξιμων δικαιούχων στεγαστικών σχεδίων και στην αύξηση του ύψους των επιδομάτων και της οικονομικής βοήθειας για αγορά ή ανέγερση στέγης

Τα πολεοδομικό εργαλείο των κινήτρων για παραγωγή προσιτής κατοικίας και δημιουργία αγοράς προσιτού ενοικίου ουσιαστικά συνιστά «κρατική παρέμβαση μέσω του κανονιστικού ρόλου της Κυβέρνησης και λειτουργεί ως κίνητρο για την ίδια την αγορά με σκοπό να ανταποκριθεί στις κοινωνικές ανάγκες. Το κίνητρο αποσκοπεί στην κινητοποίηση επενδύσεων στην αγορά στέγης, μέσω της δημιουργίας ελκυστικών συνθηκών για προσέλκυση του ενδιαφέροντος του ευρύτερου και ιδιωτικού τομέα στην παραγωγή οικονομικά προσιτών οικιστικών μονάδων» (Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2019α).

Μια βασική διαφορά σε σχέση με τα κριτήρια παλαιότερων σχεδίων είναι ότι οι αιτήσεις για τα νέα σχέδια γίνονταν δεκτές μόνο από άτομα που μπορούσαν να αποδείξουν ότι διέθεταν επαρκείς οικονομικούς πόρους για την απόκτηση κατοικίας και ήταν σε θέση να αξιοποιήσουν την κρατική χορηγία για την αγορά στέγης, προκειμένου να αποφευχθεί το φαινόμενο των μη εξυπηρετούμενων δανείων. Με βάση στοιχεία που συλλέγηκαν το 2018, συνολικά 1,638 δάνεια με συνολικό υπόλοιπο €134,7εκ, που παραχωρήθηκαν από τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης και τον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης, σε δικαιούχους του Ενιαίου Στεγαστικού Σχεδίου, είχαν πέραν του ενός χρόνου καθυστερήσεις στις αποπληρωμές τους (Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2019β).

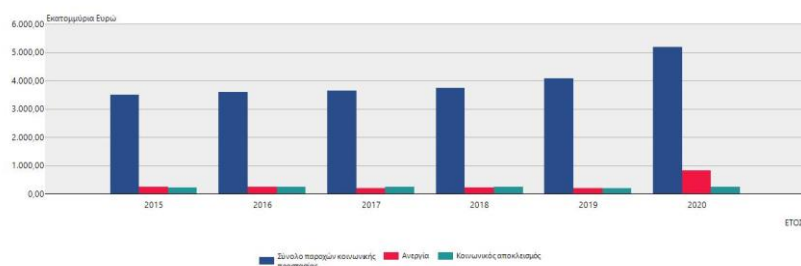
## Η περίοδος της πανδημίας

Η πανδημία του COVID-19 είχε σημαντικές επιπτώσεις στην οικονομία των κρατών της υφελίου, οδηγώντας στη δεύτερη μεγαλύτερη παγκόσμια ύφεση της πρόσφατης ιστορίας. Η αντιμετώπιση της πρωτοφανούς υγειονομικής κρίσης και οι περιορισμοί στη μετακίνηση ανέτρεψαν την καθημερινότητα και συνέβαλαν στη μείωση της επιχειρηματικής

δραστηριότητας, στην αύξηση της ανεργίας και στη μείωση των εισοδημάτων και των καταναλωτικών δαπανών των νοικοκυριών. Η πανδημία προκάλεσε επίσης μια συνεχή άνοδο στις τιμές των ενεργειακών προϊόντων και πολλών βασικών τροφίμων, επηρεάζοντας κυρίως τους κοινωνικά και οικονομικά ευάλωτους πληθυσμούς.

Στην Κύπρο, σύμφωνα με την ανάλυση των PricewaterhouseCoopers (2020), οι κλάδοι που επηρεάστηκαν περισσότερο από την πανδημία ήταν ο τουρισμός/φιλοξενία (ξενοδοχεία και εστίαση), οι τέχνες και ο πολιτισμός, το εμπόριο και οι κατασκευές. Οι δυσμενείς επιπτώσεις της πανδημίας αποτυπώνονται στην καταγραφείσα αύξηση των κοινωνικών παροχών κατά το έτος 2020, με σημαντική αύξηση των επιδομάτων ανεργίας, οι οποίες ενισχύθηκαν κατά την περίοδο της πανδημίας μέσω των μηχανισμών στήριξης της Ευρωπαϊκής Ένωσης (SURE για στήριξη της ανεργίας σε έκτακτες περιπτώσεις).

Συνολικές Παροχές Κοινωνικής Προστασίας κατά Λειτουργία σε Τρέχουσες Τιμές, Έτη/ια



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

Παράλληλα, η κυβέρνηση κατά την περίοδο ενίσχυσε οικονομικά τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις, των οποίων η δραστηριότητα είχε μειωθεί και εξέδωσε εντολή προς τις τράπεζες για διευκόλυνση των δανειοληπτών και παροχή περιόδου χάριτος στις αποπληρωμές δανείων.

Εκτός από τις προφανείς δυσμενείς επιπτώσεις στην οικονομία, η πανδημία λειτούργησε ως «επιταχυντής πρόκλησης καινοτομιών με επιτακτικό χαρακτήρα, με την τεχνολογία να εισέρχεται σε κάθε πτυχή της προσωπικής, κοινωνικής και οικονομικής ζωής. Η συστηματική εκτέλεση και εφαρμογή της εξ αποστάσεως εργασίας κατέστη μια από τις νέες μορφές απασχόλησης και διείδυσε ως κυρίαρχη συνήθεια στη μεταβαλλόμενη καθημερινότητα των νέων ηθών που έφερε μαζί της η πανδημία» (INE-ΓΣΕΕ 2022, 15-16 ). Η νέα εργασιακή συνθήκη διευκόλυνε την κινητικότητα των εργαζομένων, επιτρέποντας την εγκατάσταση τους ακόμα και εκτός συνόρων της χώρας απασχόλησης τους, γεγονός που αξιοποιήθηκε από τις κυβερνήσεις στην προσπάθεια τους για προσέλκυση εργαζομένων υψηλής εξειδίκευσης.

Το τέλος της περιόδου (2020) σηματοδοτείται με τον τερματισμό του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος, με την κυπριακή κυβέρνηση να επικεντρώνεται στη διερεύνηση εναλλακτικών τρόπων προσέλκυσης ξένου επενδυτικού κεφαλαίου.



επηρεάζουν την προσιτότητα της στέγης, όπως οι επιπτώσεις των απαιτήσεων της περιβαλλοντικής νομοθεσίας στην παραγωγή κατοικίας, η τήρηση των κατασκευαστικών προτύπων και η ικανοποίηση των μεγεθών άνεσης (Rosenfeld 2017, 14-15). Στην Κύπρο ως προσιτή στέγη ορίζεται η στέγη για την οποία το νοικοκυριό δεν καταβάλλει πέραν του 30% του διαθέσιμου εισοδήματος του.

Καθώς η σχέση μεταξύ κόστους ενοικίασης/αγοράς στέγης και εισοδήματος νοικοκυριών έχει μετασχηματιστεί, με το κόστος να αυξάνεται δυσανάλογα σε σχέση με το εισόδημα των νοικοκυριών, το ζήτημα της πρόσβασης σε προσιτή στέγη εξελίσσεται σε προτεραιότητα των εμπλεκόμενων στην στεγαστική πολιτική, με τις προσπάθειες να επικεντρώνονται καταρχάς στον εντοπισμό των παραγόντων που συμβάλλουν στην όξυνση του προβλήματος.

Το Επιστημονικό και Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ), σε υπόμνημα του προς τον Υπουργό Εσωτερικών που δημοσιεύτηκε τον Ιούνιο του 2023 (ΕΤΕΚ 2023) εντοπίζει μια σειρά παραγόντων που συμβάλλουν στην τρέχουσα στεγαστική κρίση. Οι πλείστοι από τους παράγοντες είναι οικονομικής φύσεως, ωστόσο αναδεικνύονται και παράγοντες που αφορούν στις αδυναμίες του θεσμικού πλαισίου που διέπει την αγορά στέγης, καθώς και παράγοντες που άπτονται των αναπτυξιακών πολιτικών του κράτους. Οι διαπιστώσεις του ΕΤΕΚ βασίζονται εν γένει στην γενική οικονομική θεωρία της διαμόρφωσης των τιμών με βάση το δίπολο προσφοράς-ζήτησης, με τη ζήτηση να διαιρείται σε εγχώρια και εξωτερική.

Οι παράγοντες που εντοπίζει το ΕΤΕΚ ως συμβάλλοντες στη σημερινή κρίση είναι οι ακόλουθοι:

#### **1. Η απουσία του θεσμού της κοινωνικής στέγης στη Δημοκρατία και η διαχρονική πρόωθηση του θεσμού της ιδιοκατοίκησης**

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, το ζήτημα της στέγης στον κυπριακό χώρο αποτέλεσε διαχρονικά ιδιωτική υπόθεση. Η ιδιοκατοίκηση προωθήθηκε ως το κυρίαρχο καθεστώς ενοίκησης και προβλήθηκε ως κοινωνική κατάκτηση, ως ένδειξη επαγγελματικής επιτυχίας και οικονομικής άνεσης. Όπως αναφέρει ο Kemeny (1981) η επικράτηση του μοντέλου της ιδιοκατοίκησης αποτελεί έκφραση μιας κοινωνικής δομής που αποδίδει έμφαση στην ατομική ιδιοκτησία και συναρτάται με την εξέλιξη της μορφής των πόλεων και την αστική διάχυση, την κυριαρχία του ιδιωτικού αυτοκινήτου έναντι των δημοσίων μέσων μεταφοράς, την ελάχιστη συνεισφορά του δημοσίου στην παροχή κοινωνικής στέγης και τις μειωμένες κοινωνικές παροχές.

Το πρότυπο υποστηρίχθηκε τόσο από το θεσμό της προίκας και της διαγενεακής μεταβίβασης της κατοικίας, όσο και από πολιτικές της αποικιοκρατίας (ενοικιαγορά κοινωνικής στέγης) και των κυπριακών κυβερνήσεων στη συνέχεια, όπως για παράδειγμα η διάθεση οικοπέδων έναντι χαμηλού αντιτίμου σε φτωχές οικογένειες μέσω διαχωρισμού κρατικής γης σε οικόπεδα, ήδη από τις αρχές της ανεξαρτησίας, τα στεγαστικά επιδόματα και τα χαμηλότοκα δάνεια σε νοικοκυριά χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων για κατασκευή ιδιόκτητης ή αγορά στέγης από τον ιδιωτικό τομέα. Στην πρόωθηση της ιδιοκατοίκησης συνέβαλε και η ευκολία εξασφάλισης δανείων από τις τράπεζες μέχρι την οικονομική κρίση. Εξαίρεση αποτέλεσαν τα στεγαστικά προγράμματα των εκτοπισμένων της τουρκικής εισβολής, όπου ο κρατικός μηχανισμός ενεπλάκη στο σχεδιασμό, την κατασκευή και την διαχείριση των οικισμών, προχωρώντας ωστόσο αργότερα, κάτω από

την πίεση του προσφυγικού κόσμου, σε τιλοποιήσεις των οικιστικών μονάδων στους κατόχους τους. Την ιδιοκατοίκηση προωθεί από την σύσταση του και ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης μέσω των στεγαστικών του προγραμμάτων, που αφορούν αποκλειστικά μέχρι σήμερα προσφορά οικοπέδων και προσιτής στέγης για αγορά.

Η ενοικιαζόμενη κοινωνική στέγη, εκτός από τις περιπτώσεις των δημοτικών εργατικών κατοικιών της περιόδου της αποικιοκρατίας, δεν υπήρξε μέχρι σήμερα επιλογή της στεγαστικής πολιτικής της κυπριακής πολιτείας, η οποία σε ότι αφορά τον εν λόγω τομέα περιορίζεται στην παροχή επιδοτήσεων ενοικίων βάσει εισοδηματικών και κοινωνικών κριτηρίων.

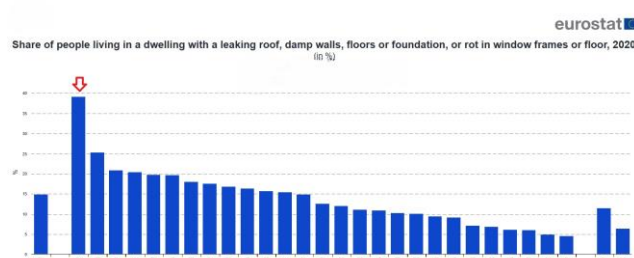
Το 69,6% των Κυπρίων ζούσαν το 2022 σε ιδιόκτητες κατοικίες, ενώ το 30,4% κατέβαλλε ενοίκιο, ποσοστά που είναι κοντά στον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (69,1% και 31,9%, αντίστοιχα) (Eurostat 2022).

## 2. Τα γενναιόδωρα μέτρα οικονομικής ενίσχυσης της ζήτησης για στέγη πριν την πανδημία (χορηγίες, επιδοτήσεις)

Μετά την ολοκλήρωση των μνημονιακών υποχρεώσεων της και την σταδιακή ανάκαμψη της οικονομίας, η κυβέρνηση αναθεώρησε το πλαίσιο της στεγαστικής της πολιτικής. Με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου 87.809, διευρύνθηκαν τα εισοδηματικά κριτήρια και αυξήθηκαν το ποσά των χορηγιών προς δικαιούχους, ενδεικτικά η χορηγία για αγορά στέγης από €29.000 σε €45.000. Παράλληλα, αυξήθηκε το ποσό της επιδότησης ενοικίου προς τους 4.500 περίπου δικαιούχους κατά 25%. Ως επακόλουθο των πιο πάνω ρυθμίσεων η ζήτηση για στέγη σημείωσε αύξηση, όπως αποτυπώνεται και στα στοιχεία του Κτηματολογίου που αφορούν στις αγοραπωλησίες με εγχώριους αγοραστές.

## 3. Η αύξηση του αριθμού των ανακαινίσεων και επεκτάσεων κατοικιών μετά την πανδημία

Όπως καταγράφεται και στις στατιστικές (Eurostat 2023) ένα ψηλό ποσοστό των οικιστικών μονάδων σε χρήση παρουσιάζουν προβλήματα συντήρησης. Κατά την περίοδο της πανδημίας, ο υποχρεωτικός εγκλεισμός ανέδειξε τα προβλήματα αυτά, καθώς και τις συνθήκες συνωστισμού που βίωναν πολλά νοικοκυριά, καθιστώντας τις επεκτάσεις, τις μερικές ή συνολικές ανακαινίσεις και συντηρήσεις των οικοδομών σε πολλές περιπτώσεις απαραίτητες και αναπόφευκτες. Στην ενεργειακή αναβάθμιση των οικοδομών συνέβαλαν οι χορηγίες του σχεδίου «Εξοικονομώ - Αναβαθμίζω στις Κατοικίες-2η προκήρυξη» του συγχρηματοδοτούμενου προγράμματος ΘΑΛΕΙΑ 2021-2027 του Υπουργείου Ενέργειας (2023), που προβλέπει αυξημένες χορηγίες για τις κατοικίες ευάλωτων νοικοκυριών, κατοικιών σε ορεινές περιοχές και εκτοπισμένων σε κυβερνητικούς οικισμούς. Ακόμα και οι μικρής κλίμακας επενδύσεις των νοικοκυριών, ωστόσο, απορροφούν πόρους, κυρίως εργατικό δυναμικό που σε μια μικρή οικονομία όπως η Κύπρος είναι πεπερασμένο, γεγονός που αυξάνει τη ζήτηση και συνεπακόλουθα το



Πηγή: Housing in Europe, 2023

κατασκευαστικό κόστος, στο οποίο προστίθεται επιπλέον και το αυξημένο κόστος των οικοδομικών υλικών.

#### **4. Ο επίμονος ψηλός πληθωρισμός και η αύξηση στο κόστος βασικών οικοδομικών υλικών μετά την πανδημία**

Η Κύπρος εισάγει την πλειονότητα των πρώτων υλών (χάλυβας, ξυλεία, αλουμίνιο), των οικοδομικών υλικών και των ειδών εξοπλισμού που χρησιμοποιούνται στις κατασκευές, οι τιμές των οποίων παρουσιάζουν αυξητικές τάσεις τα τελευταία χρόνια, εκτινάσσοντας την δαπάνη και το κόστος του τελικού προϊόντος. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο δείκτης τιμών των κατασκευαστικών υλικών εκτοξεύθηκε από 101.40 το 2019 σε 135.11 το 2023 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2024), με τον σίδηρο, τον κατασκευαστικό χάλυβα και τα μονωτικά υλικά να σημειώνουν τις μεγαλύτερες αυξήσεις κατά το 2022. Ως παράγοντες που συνέβαλαν στην άνοδο των τιμών των υλικών αναφέρονται: η σημαντική μείωση της παραγωγής, εξαιτίας της πανδημίας, η αύξηση των μεταφορικών ναύλων και τα φαινόμενα κερδοσκοπίας που παρατηρήθηκαν διεθνώς, λόγω της μεγάλης αβεβαιότητας και της διακύμανσης των τιμών. Παράλληλα, μια σειρά από άλλους παράγοντες όπως η αύξηση του κόστους των συμβατικών καυσίμων, που συνέβαλε στην αύξηση του κόστους παραγωγής ενέργειας, η επιβολή πρόσθετων δασμών μεταξύ χωρών για πολιτικούς λόγους (βλέπε ΗΠΑ – Κίνα και Ευρωπαϊκή Ένωση – Ρωσία), καθώς και οι αυστηρές ποινές που επιβάλλει η Ευρωπαϊκή Ένωση για την αυξημένη εκπομπή ρύπων, μετακυλίσθηκαν στο κόστος της επεξεργασίας πρώτων υλών. Ως επακόλουθα της αύξησης των τιμών των υλικών, παρατηρούνται αυξημένο κατασκευαστικό κόστος, υψηλό ρίσκο για τους κατασκευαστές τα νοικοκυριά και τους επενδυτές, δυστοκία στην έναρξη νέων έργων, καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση έργων σε εξέλιξη, πιέσεις για αναστολή εργασιών και σε ορισμένες περιπτώσεις ανάγκη πιστωτικής επέκτασης από τις τράπεζες και νέο κύμα μη εξυπηρετούμενων δανείων από επιχειρήσεις (ΕΤΕΚ 2021; Τσιάρτας 2021).

#### **5. Ο πόλεμος στην Ουκρανία – η ενεργειακή κρίση- οι κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις**

Η εισβολή της Ρωσίας στην Ουκρανία τον Φεβρουάριο του 2022 διαφοροποίησε σημαντικά το παγκόσμιο ενεργειακό τοπίο. Οι διακυμάνσεις των τιμών, οι ελλείψεις εφοδιασμού, η ανεπάρκεια αποθεμάτων, τα ζητήματα ασφάλειας και η οικονομική αβεβαιότητα συνέβαλαν σ' αυτό που ο Διεθνής Οργανισμός Ενέργειας (IEA n.d) χαρακτήρισε «ως την πρώτη πραγματικά ενεργειακή κρίση». Η πιο άμεσα αισθητή αλλαγή είναι η αύξηση του κόστους της ενέργειας. Σύμφωνα με τον Οργανισμό, το υψηλό κόστος των καυσίμων ευθύνεται για το 90% της αύξησης του μέσου κόστους παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας παγκοσμίως (Ναυτεμπορική 2022). Το υψηλότερο ενεργειακό κόστος οδηγεί σε αύξηση των τιμών των αγαθών και των υπηρεσιών, πιέζοντας παράλληλα τους προϋπολογισμούς των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων. Τα υψηλότερα επιτόκια- που χρησιμοποιούνται ως εργαλείο για τον έλεγχο του πληθωρισμού- σε συνδυασμό με την πτώση των εισοδημάτων σε πραγματικούς όρους, ωθούν τις οικονομίες προς την ύφεση, αποτρέποντας τα νοικοκυριά από το να προβούν στην ψηλή δαπάνη της απόκτησης στέγης.

Ο πόλεμος στην Ουκρανία είχε επίσης και άλλες επιπτώσεις στο οικονομικό και κοινωνικό περιβάλλον της Κύπρου. Περίπου 20.000 Ουκρανοί πρόσφυγες εγκαταστάθηκαν

στο νησί, κυρίως στη Λεμεσό, αυξάνοντας την ζήτηση για στέγη. Παράλληλα, σημαντικός αριθμός εταιρειών ρωσικών συμφερόντων και τράπεζες ανέστειλαν τη λειτουργία τους εξαιτίας των διεθνών κυρώσεων εναντίον της Ρωσίας, ενώ ο κύκλος των εργασιών εγχώριων εταιρειών, που συνεργάζονταν με Ρώσους επιχειρηματίες, μειώθηκε, οδηγώντας στην ανεργία δεκάδες εργαζόμενους.

## 6. Οι επιπτώσεις της νέας ρύθμισης σε σχέση με τον ΦΠΑ στην πρώτη κατοικία

Είναι γνωστή η τάση των Κυπρίων για ανέγερση μεγάλου εμβαδού κατοικιών, τάση που ενισχύθηκε στο παρελθόν από την καθολική εφαρμογή ΦΠΑ ύψους 5% σε όλες τις μονάδες, ανεξαρτήτως εμβαδού και αξίας. Σύμφωνα με τα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας, στην Κύπρο το μέσο εμβαδόν των νέων οικιστικών μονάδων ανέρχεται στα 189τμ (2022), ενώ για το 2018 το εμβαδόν της μέσης κατοικίας στην Κύπρο (141.4τμ) ήταν το μεγαλύτερο στην Ευρωπαϊκή Ένωση (Economy today 2018). Ο μειωμένος συντελεστής ΦΠΑ, που τέθηκε σε ισχύ στις 16 Ιουνίου του 2023, εν μέσω αντιπαραθέσεων που οδήγησαν τελικά στην ψήφισή του από την Κυπριακή Βουλή, εφαρμόζεται για τα πρώτα 130τμ δομήσιμου εμβαδού για κατοικίες αξίας μέχρι €350.000, αυξάνεται στο 19% κατ' αναλογία του εμβαδού για κατοικίες μέχρι 190τμ ή αξίας μέχρι €475.000. Για οικοδομές μεγαλύτερου εμβαδού των 190τμ ή αξίας μεγαλύτερης των €475.000 δεν προβλέπεται οποιαδήποτε μείωση. Ο νόμος εξαιρεί περιπτώσεις κατοικιών ατόμων με αναπηρίες ή πολύτεκνων οικογενειών.

Η νέα ρύθμιση συμβάλλει αφενός στην κατασκευή μικρότερων κατοικιών και διαμερισμάτων και, αφετέρου, δημιουργεί αναπόφευκτα ζήτηση για διαμερίσματα, τόσο για αγορά όσο και για ενοικίαση.

## 7. Τα ψηλά επιτόκια δανείων για σκοπούς στέγης, από τα ψηλότερα στην Ευρώπη

Η αυστηροποίηση της νομισματικής πολιτικής της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας και οι πρωτοφανείς σε ταχύτητα και ένταση αυξήσεις των βασικών της επιτοκίων, από τον Ιούλιο του 2022 μέχρι τον Σεπτέμβριο του 2023, έχουν επηρεάσει σημαντικά τα εγχώρια τραπεζικά επιτόκια (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2024, 36).



Σχόλιο για τα ψηλά επιτόκια των στεγαστικών δανείων της Τράπεζας Κύπρου  
Πηγή: Facebook «Δέφτερη Ανάγνωση»

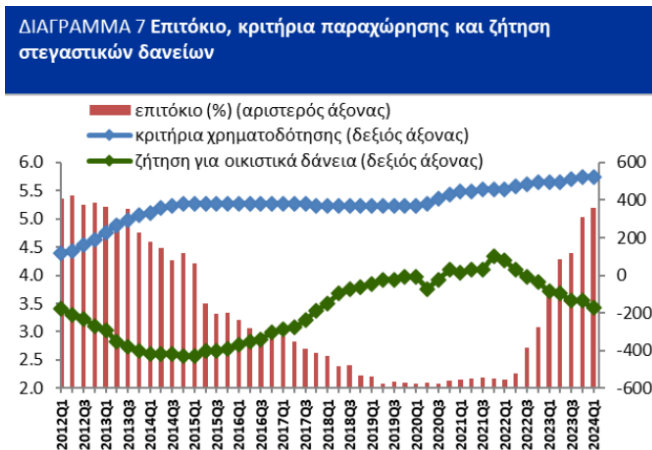
Ο πληθωρισμός στην Ευρωπαϊκή Ένωση παραμένει σε ψηλά επίπεδα, γεγονός που αποτρέπει την μείωση των επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Στην Κύπρο το κόστος δανεισμού για αγορά κατοικίας ανέρχεται στο 4.35% και είναι από τα ψηλότερα στην ευρωζώνη, όπου το αντίστοιχο επιτόκιο είναι 3.76%.

Σημαντικό επίσης στοιχείο που συμβάλει στη δυσκολία δανεισμού είναι η οδηγία της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου προς τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα της χώρας για επαλήθευση του εισοδήματος και την αξιολόγηση της ικανότητας του υποψήφιου δανειολήπτη να αποπληρώνει το δάνειο του, προκειμένου να αποφευχθεί η πιθανότητα αυτό να καταστεί μη εξυπηρετούμενο. Η απόδοση έμφασης στο τρέχον εισόδημα και τις

μελλοντικές ταμειακές εκροές του αιτητή και όχι στις διαθέσιμες εξασφαλίσεις αποκλείει από τον στεγαστικό δανεισμό για απόκτηση ιδιόκτητης στέγης νοικοκυριά με χαμηλό ή χωρίς σταθερό εισόδημα, στρέφοντας τα στην αγορά ιδιωτικής ενοικιαζόμενης στέγης.

Παράλληλα, ως αποτέλεσμα των νέων κανονισμών, σημαντικό ποσοστό νοικοκυριών, προκειμένου να μειώσει το κόστος δανεισμού, δεσμεύει ποσά καταθέσεων έναντι του δανείου ή προχωρεί σε αγορά κατοικίας με ίδια κεφάλαια. Όπως αναφέρεται στο οικονομικό δελτίο της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (2024, 18) «παρά το γεγονός ότι η ζήτηση ακινήτων από ντόπιους συνεχίζει να αυξάνεται, η τάση αυτή δεν φαίνεται να στηρίζεται (τόσο;) από δανεισμό, αφού τα νέα στεγαστικά δάνεια μειώνονται, απότοκο της αύξησης των επιτοκίων στα οικιστικά δάνεια. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τις Νομισματικές και Χρηματοοικονομικές Στατιστικές της Κεντρικής Τράπεζας, τους πρώτους τέσσερις μήνες του 2024, τα νέα δάνεια για αγορά κατοικίας μειώθηκαν, κατά μέσο όρο, κατά 7,4% σε σύγκριση με τους αντίστοιχους μήνες του 2023, ενώ το μέσο επιτόκιο οικιστικών δανείων κατά τους πρώτους τέσσερις μήνες του 2024 αυξήθηκε στο 5% από 3,9% τους αντίστοιχους μήνες του 2023».

Ως απότοκο της αύξησης των επιτοκίων θεωρείται και η επιβράδυνση στον ετήσιο ρυθμό αύξησης των καθαρών στεγαστικών δανείων που παρατηρήθηκε από τα μέσα του 2022 και συνεχίστηκε και στο πρώτο τρίμηνο του 2024. Παράλληλα, η μεγαλύτερη δυσκολία δανεισμού για αγορά ή ανέγερσης στέγης, ιδιαίτερα για νεαρά ζευγάρια, ενισχύει περαιτέρω την ζήτηση για ενοικιαζόμενη κατοικία.



Πηγή: Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2024

## 8. Ο μηδενικός κρατικός φόρος ακίνητης ιδιοκτησίας

Η κατακράτηση της γης, ως μέσο διασφάλισης κέρδους από μελλοντικές γαιοπροσόδους, είναι διαχρονικό φαινόμενο στον κυπριακό χώρο και απορρέει από την απουσία ευκαιριών για επενδύσεις σε άλλους τομείς (Λοΐζου 1976). Το φαινόμενο εντείνει η επιβολή μηδενικού κρατικού φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα οι τιμές της ώριμης για ανάπτυξη γης στα αστικά κέντρα να διατηρούνται σε ψηλά επίπεδα, ασκώντας πιέσεις για επεκτάσεις των οικιστικών ζωνών, σπρώχνοντας την οικιστική ανάπτυξη στις παρυφές των πόλεων και συμβάλλοντας στην αστική διάχυση με ότι αυτή συνεπάγεται.

Η Κύπρος κατατάσσεται στην 18η θέση της ΕΕ στον τομέα της φορολογίας ακινήτων, με τα έσοδα να ανέρχονται μόλις στο 1% του ΑΕΠ (Θειοπούλου 2021). Με εξαίρεση την περίοδο 2013-2016, όπου στο πλαίσιο των μνημονιακών υποχρεώσεων της Δημοκρατίας, επιβλήθηκε έκτακτη φορολογία στα ακίνητα, διαχρονικά, η αστική ακίνητη ιδιοκτησία στη χώρα, ενόσω παραμένει αδρανής, επιβαρύνεται με ελάχιστους φόρους (δημοτικό τέλος ακίνητης ιδιοκτησίας, τέλος αποκομιδής σκυβάλων και τέλος αποχετευτικού), ενώ επιβαρύνεται με ψηλό ποσοστό φορολογίας όταν πρόκειται να πωληθεί ή να αναπτυχθεί (φόρος κεφαλαιουχικών κερδών 20% επί των κερδών πώλησης, μεταβιβαστικά τέλη, ΦΠΑ). Κατ' επέκταση η κατακράτηση της γης, είτε για κερδοσκοπικούς είτε για άλλους σκοπούς



π.χ. προικοδότηση παιδιών, διαγωνίζεται μέχρι η ανταλλακτική αξία της γης να μεγιστοποιηθεί. Ως αποτέλεσμα του φαινομένου, μεγάλης έκτασης περιοχές, τόσο εμπορικές, αλλά κυρίως οικιστικές, παραμένουν αναξιοποίητες ή χαμηλής πυκνότητας, με αναπτύξεις που δεν εξαντλούν τους συντελεστές τους, μη συμβάλλοντας στην αύξηση του οικιστικού αποθέματος.

Ενδεικτικά αναφέρεται ότι σε πρόσφατη έρευνα της εταιρείας Ask Wire, σε σχέση με την πυκνότητα/χωρητικότητα επιλεγμένων κεντρικών οικιστικών περιοχών σε Λευκωσία και Λεμεσό, τις πόλεις με το οξύτερο στεγαστικό πρόβλημα, διαπιστώθηκε ότι στη Λευκωσία μόνο το 53% του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης είχε αξιοποιηθεί (Ask Wire 2023β), ενώ στη Λεμεσό το αντίστοιχο ποσοστό ήταν 36% (Ask Wire 2023α).

Με ένα μέσο εμβαδό οικιστικής μονάδας 100τμ προκύπτει ότι, στις εν λόγω περιοχές θα μπορούσαν να δημιουργηθούν περίπου 18.000 πρόσθετες μονάδες διαθέσιμες προς αγορά ή ενοικίαση.

Αντίστοιχες παράμετροι ισχύουν και για το αδρανές οικιστικό απόθεμα που εντοπίζεται στα κέντρα των πόλεων, το οποίο λόγω γήρανσης ή έλλειψης συντήρησης αφαιρείται από την αγορά ή διατίθεται έναντι χαμηλού ενοικίου σε οικονομικούς μετανάστες. Υπολογίζεται ότι πέραν των 35.000 οικιστικών μονάδων (8% του οικιστικού αποθέματος) είναι σε αχρησία (ΕΤΕΚ 2023).

## **9. Η εμφάνιση και η ανάπτυξη με γοργούς ρυθμούς της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης τύπου Airbnb**

Η εξάπλωση των πρακτικών βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει επηρεάσει αρνητικά την δυνατότητα διατήρησης οικονομικά προσιτής κατοικίας για μακροχρόνια χρήση. Παρότι το φαινόμενο ξεκίνησε ως «μια εκδοχή της οικονομίας του διαμοιρασμού, δηλ. ως μια μορφή ανταλλακτικής και αλληλέγγυας πρακτικής, τα τελευταία χρόνια εξελίσσεται σε μια σημαντική συνιστώσα κερδοφορίας της οικονομίας της πλατφόρμας» (Κουραχάνης 2023, 66). Οι επιπτώσεις της ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι πολυδιάστατες (χωρικές, κοινωνικές, οικονομικές, πολιτισμικές κ.λπ.) και καταλυτικές στην περίπτωση της πρόσβασης στη στέγη για μακροχρόνια κατοίκηση (ό.π., 66).

Είναι διαπιστωμένο διεθνώς ότι η ανάπτυξη των πρακτικών βραχυχρόνιας μίσθωσης επιδρά αρνητικά στις τιμές των ενοικίων και στην αγορά των ακινήτων γενικά. Αυτό οφείλεται στην μετατροπή πολλών οικιστικών μονάδων που προσφέρονται για μόνιμη διαμονή σε μισθώσεις μικρής διάρκειας, με επακόλουθο τον περιορισμό του οικιστικού αποθέματος που προορίζεται για μακροχρόνια χρήση, συμβάλλοντας έτσι στην αύξηση της ζήτησης και κατ' επέκταση των τιμών των ενοικίων. Παράλληλα, το ενδιαφέρον επενδυτικών σχημάτων για μαζική αγορά ακινήτων με σκοπό την εκμετάλλευσή τους μέσω πρακτικών βραχυχρόνιας μίσθωσης, αυξάνει τις τιμές των ακινήτων και επιτείνει το πρόβλημα. Υπό τις συνθήκες οι υφιστάμενοι ενοικιαστές αδυνατούν να ικανοποιήσουν τις αυξανόμενες δαπάνες ενοικίου, ενώ η πρόσβαση των οικονομικά ασθενέστερων νοικοκυριών σε προσιτή, ενοικιαζόμενη στέγη δυσχεραίνεται.

Στον κυπριακό χώρο η ενοικιαζόμενη κατοικία αποτέλεσε διαχρονικά προσωρινή λύση στο πρόβλημα της στέγης, αφού στόχος της συντριπτικής πλειοψηφίας των νοικοκυριών ήταν και είναι η απόκτηση ιδιόκτητης στέγης. Με βάση την απογραφή του 2021 ποσοστό 21,2 % αφορούσε διαμονή σε ενοικιαζόμενη κατοικία έναντι 69.9% σε ιδιόκτητη.

Από τις περίπου 75.000 ενοικιαζόμενες κατοικίες, ποσοστό 77,5% βρισκόταν σε αστικές περιοχές, όπου το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ιδιαίτερα έντονο, δεδομένου ότι από τις τέσσερις πόλεις του νησιού οι τρεις είναι παράκτιοι δημοφιλείς τουριστικοί προορισμοί.

Η όξυνση της στεγαστικής επισφάλειας στην αγορά ενοικίων στον κυπριακό χώρο ενισχύεται από την έλλειψη κοινωνικού ενοικιαζόμενου τομέα (οικιστικό απόθεμα δημόσιου ή μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που να διατίθεται με χαμηλό ενοίκιο), αλλά και από τα καθηλωμένα επιδόματα ενοικίου (τιμές 2019) και Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος (τιμές 2014) που παρέχονται στα ευάλωτα νοικοκυριά.

Στην Κύπρο τα εγγεγραμμένα στο Μητρώο του Υφυπουργείου Τουρισμού αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα ξεπερνούν τις 7.800, ωστόσο ο αριθμός τους σύμφωνα με δημοσιεύματα είναι κατά πολύ μεγαλύτερο. Σύμφωνα με ρεπορτάζ του Alphanews (2024), μόνο τον Ιούνιο διαφημίστηκαν μέσω της πλατφόρμας Airbnb πέραν των 14.000 καταλυμάτων. Η λειτουργία τους διέπεται από τις πρόνοιες του περί της Ρύθμισης της Ίδρυσης και Λειτουργίας Ξενοδοχείων και Τουριστικών Καταλυμάτων Τροποποιητικού Νόμου 9(Ι)/2020. Και ενώ οι αντιδράσεις εναντίον του φαινομένου διεθνώς αυξάνονται, οδηγώντας σε νομοθετικές ρυθμίσεις που το περιορίζουν ή ενισχύουν πολιτικές που προστατεύουν τα δικαιώματα των ενοικιαστών, η κυπριακή πολιτεία παρουσιάζεται διστακτική στο να προβεί σε ανάλογες ενέργειες, με αποτέλεσμα η κριτική που δέχεται το φαινόμενο να εντείνεται και να αφορά όχι μόνο στις επιπτώσεις του στον τομέα της στέγης, αλλά και στον τουριστικό τομέα.

#### **10. Η μειωμένη προσφορά του ΚΟΑΓ τα τελευταία χρόνια**

Ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης είχε αναστείλει το αναπτυξιακό του πρόγραμμα εξαιτίας της οικονομικής κρίσης μέχρι και το 2017, χρονιά κατά την οποία επανα-δραστηριοποιήθηκε, εξαγγέλλοντας νέα έργα για νοικοκυριά μεσαίων εισοδηματικά στρωμάτων. Το Σχέδιο για τα χαμηλά αμειβόμενα νοικοκυριά καταργήθηκε. Η μειωμένη του προσφορά στον τομέα της προσιτής στέγης οφείλεται σε διάφορους παράγοντες, μεταξύ αυτών οι μειωμένοι πόροι-έσοδα από πωλήσεις, αφού ένα σημαντικό ποσοστό των δανείων για τις κατοικίες που παραχωρήθηκαν κατέστησαν μη εξυπηρετούμενα, η έλλειψη ενδιαφέροντος για συνεργασία στην παραγωγή προσιτής στέγης από επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, στο πλαίσιο της Εντολής 1/2019 του Υπουργού Εσωτερικών, η χρονοβόρα διαδικασία διεξαγωγής αρχιτεκτονικών διαγωνισμών με στόχο την αναζήτηση προτάσεων που να προσεγγίζουν το αντικείμενο της προσιτής κατοικίας με σύγχρονο τρόπο, αλλά και η επιδίωξη της αναβάθμισης του ρόλου και της συμμετοχής του στην στεγαστική πολιτική του Κράτους, προσπάθεια που τελεσφόρησε με την ανάδειξη του σε Φορέα Διαχείρισης στα πλείστα από τα προγράμματα της νέας στεγαστικής πολιτικής της κυβέρνησης. Η ένταξη του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης στον Ευρωπαϊκό Οργανισμό για την κοινωνική κατοικία (Housing Europe), του επιτρέπει να μεταφέρει στο νησί την ευρωπαϊκή εμπειρία και γνώση και να σχεδιάσει στεγαστικά προγράμματα κοινωνικής στέγης σε συνεργασία με τοπικές αρχές και άλλους φορείς. Συνεπώς, παρόλον ότι η προσφορά του ήταν μειωμένη, κατά την περίοδο τέθηκαν οι βάσεις για ουσιαστικότερη εμπλοκή του στα ζητήματα της στέγης, συνθήκη που του επιτρέπει να ασκεί πιο ενεργά το ρόλο του στο μέλλον, πετυχαίνοντας τους ιδρυτικούς του στόχους.

## 11. Αναπόφευκτες και δύσκολα αναστρέψιμες δημογραφικές αλλαγές

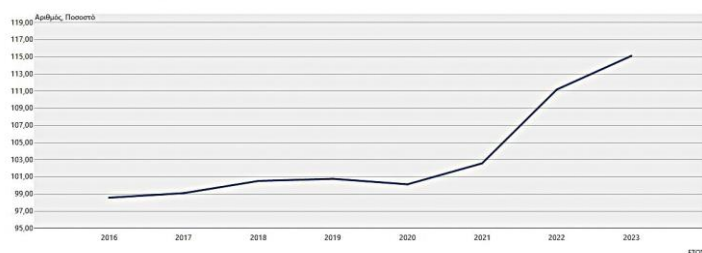
Η δημογραφία και η κατοικία είναι αλληλένδετες έννοιες. Η δημογραφική ανάλυση παρέχει πληροφορίες κρίσιμες για το σχεδιασμό της ανάπτυξης και την διαμόρφωση και υλοποίηση πολιτικών σε διάφορους τομείς (υγεία, εκπαίδευση, κοινωνική πρόνοια), μεταξύ άλλων και της στέγης. Οι τάσεις μεταβολής του πληθυσμού, η γεωγραφική του κατανομή, η σύνθεση των νοικοκυριών, η μετανάστευση, συνιστούν παράγοντες που επηρεάζουν ουσιαστικά τα χαρακτηριστικά της προσφερόμενης κατοικίας. Για παράδειγμα, η αύξηση του πληθυσμού μπορεί να απαιτεί την ανάπτυξη νέων περιοχών κατοικίας ή την αύξηση των συντελεστών δόμησης σε υφιστάμενες περιοχές ή την ανάπλαση περιοχών με στόχο την βελτίωση του περιβάλλοντος και την αύξηση των οικιστικού αποθέματος. Αντίστροφα, οι τάσεις στην κατοικία (τύπος, μέγεθος, χαρακτηριστικά κ.λπ.) μπορούν να επηρεάσουν τα δημογραφικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής, καθώς η διαθεσιμότητα/προσιτότητα και η ποιότητα των κατοικιών επηρεάζει τις αποφάσεις των ανθρώπων σχετικά με το πού θα ζήσουν.

Δημογραφικές παράμετροι που επηρεάζουν στην τρέχουσα συγκυρία το ζήτημα της στέγης είναι η αύξηση του προσδόκιμου της ζωής και η δημιουργία μονομελών νοικοκυριών, η αύξηση των μονογονεϊκών νοικοκυριών, ως επακόλουθο της αυξητικής τάσης των διαζυγίων, που συντελούν στην ενίσχυση της ζήτησης για οικιστικές μονάδες μικρότερου μεγέθους, και η αύξηση του πληθυσμού -πέραν της φυσικής αύξησης- ως επακόλουθο της μετανάστευσης και της άφιξης και παραμονής στη χώρα, μέσω διαφόρων διαύλων, υπηκόων ξένων χωρών. Σύμφωνα με την απογραφή πληθυσμού του 2021 (Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2024), ποσοστό 28% του πληθυσμού της χώρας είναι υπήκοοι χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και τρίτων χωρών. Η αύξηση του πληθυσμού αναπόφευκτα δημιούργησε ανάγκες για στέγη που η αγορά αδυνατεί να ικανοποιήσει άμεσα. Επιπλέον, η συγκέντρωση ξένων υπηκόων ψηλών εισοδημάτων σε συγκεκριμένες περιοχές, μετατόπισε το ενδιαφέρον του κατασκευαστικού τομέα, από την ικανοποίηση των αναγκών στέγης του μέσου εγχώριου νοικοκυριού, στην ικανοποίηση της υψηλής ζήτησης για πολυτελείς κατοικίες και διαμερίσματα, αποστερώντας την αγορά από προσιτές οικιστικές μονάδες και επηρεάζοντας το κόστος διαβίωσης των νοικοκυριών (Ιωακείμ 2022).

## 12. Η ραγδαία αύξηση του κόστους ζωής την τελευταία διετία, κυρίως των τιμών των ταχέως κινούμενων καταναλωτικών αγαθών

Η αύξηση των τιμών της ενέργειας και των μεταφορικών ναύλων μετά την πανδημία,

Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (Έτος βάσης 2015=100), Ετήσια



Δείκτης Τιμών Καταναλωτή

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου

αναπόφευκτα επηρέασαν την εφοδιαστική αλυσίδα, που σε συνδυασμό με την επανεκκίνηση της οικονομίας και την αυξημένη ζήτηση σε καταναλωτικά αγαθά και υπηρεσίες, συνέβαλαν στην αύξηση των τιμών και του πληθωρισμού. Η μείωση της

αγοραστικής δύναμης των εισοδημάτων συμπορεύθηκε με τους καθηλωμένους μισθούς, αναγκάζοντας τα νοικοκυριά να περιορίσουν τις καταναλωτικές τους συνήθειες και να αποφεύγουν μεγάλες δαπάνες, όπως η δαπάνη απόκτησης στέγης.

### **13. Η υπερθέρμανση της κατασκευαστικής δραστηριότητας του δημόσιου τομέα**

Το τέλος της περιόδου της πανδημίας σηματοδοτήθηκε από την ανάκαμψη του κατασκευαστικού τομέα που ενισχύθηκε από την υλοποίηση έργων του δημοσίου. Αυτά περιλαμβάνουν 40 οδικά (αυτοκινητόδρομοι, τοπικά δίκτυα, γέφυρες κ.λπ.) και οικοδομικά έργα (νέο κυπριακό μουσείο, ανάπλαση χώρου παλαιού γηπέδου ΓΣΠ, δημόσια κτήρια κ.λπ.) με συνολικό κόστος πέραν των £865εκ. Είναι προφανές ότι, η ταυτόχρονη υλοποίηση των έργων έχει, αφενός, απορροφήσει μεγάλο ποσοστό του εργατικού δυναμικού του κατασκευαστικού τομέα, καθώς και τεχνικό εξοπλισμό και μηχανήματα και, αφετέρου, έχει δεσμεύσει πόρους (εγγυητικές εργοληπτών, ασφάλειες κ.λπ.), συνθήκες απαγορευτικές για την ανάληψη, εκ μέρους των εργοληπτών, οικιστικών έργων μεγάλης κλίμακας, που θα συνέβαλλαν στην αύξηση της προσφοράς οικιστικών μονάδων.

Η πεπερασμένη φέρουσα ικανότητα της οικοδομικής βιομηχανίας επιδεινώνεται από τη μείωση της απασχόλησης στον κατασκευαστικό τομέα που απορρέει από τον επαναπατρισμό ξένου εργατικού δυναμικού με καθεστώς απασχόλησης προσωρινής θεώρησης. Τουλάχιστον 5.000 πρόσθετοι εργαζόμενοι εκτιμά πως θα χρειαστούν το επόμενο διάστημα για να καλύψουν τις ανάγκες της Οικοδομικής Βιομηχανίας, ο πρόεδρος της Ομοσπονδίας Συνδέσμων Εργολάβων Οικοδομών Κύπρου (ΟΣΕΟΚ), Στέλιος Γαβριήλ, σε συνέντευξή του στο περιοδικό Economy Today (Παπαδοπούλου, 2024).

### **14. Η απαξίωση του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος εξαιτίας νομοθεσιών, όπως ο θεσμός του ενοικιοστασίου**

Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος τέθηκε σε ισχύ το 1983, στο πλαίσιο των ενεργειών της τότε κυβέρνησης για προστασία των εκτοπισμένων ενοικιαστών από εξώσεις και αυθαίρετες αυξήσεις ενοικίων. Αργότερα αναθεωρήθηκε χωρίς ωστόσο διαφοροποίηση των βασικών του διατάξεων. Τα ακίνητα που καλύπτει το ενοικιοστάσιο αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε καθορισμένες περιοχές με βάση τη νομοθεσία, -και που στην ουσία περιλαμβάνουν το σύνολο των υποστατικών σε αστικές και περιαστικές περιοχές-, ανεγέρθηκαν πριν την 31η Δεκεμβρίου 1999 και των οποίων η μίσθωση έχει λήξει (δεν υπάρχει δηλ. σε ισχύ ενοικιαστήριο έγγραφο), αλλά ο ένοικος συνεχίζει να παραμένει σ' αυτό, καταβάλλοντας κανονικά το ενοίκιο. Οι τρεις πιο πάνω προϋποθέσεις πρέπει να συντρέχουν. Σε τέτοια περίπτωση ο ενοικιαστής μετατρέπεται σε θέσμιο και οποιεσδήποτε διαφορές μεταξύ ιδιοκτήτη και ενοικιαστή εκδικάζονται σε ειδικό δικαστήριο (Δικαστήριο Ελέγχου Ενοικιάσεων). Όπου υπάρχει θέσμιος ενοικιαστής, η μέγιστη αύξηση ενοικίου καθορίζεται από σχετική ανακοίνωση του Υπουργείου Δικαιοσύνης και Δημόσιας Τάξης κάθε διετία. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι από το 2013 μέχρι το 2023 η αύξηση ήταν μηδενική.

Με βάση τα πιο πάνω, θέσμιος ενοικιαστής θα μπορούσε να αρνηθεί την οποιαδήποτε αύξηση ενοικίου αν αυτή του ζητηθεί από τον ιδιοκτήτη. Σε τέτοια περίπτωση αν το ενοίκιο που πληρώνει ο ενοικιαστής είναι σημαντικά χαμηλότερο από το αγοραίο ενοίκιο, ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να προσφύγει στο δικαστήριο και να διεκδικήσει το 90% του αγοραίου ενοικίου δικαστικώς, μέσα από μια χρονοβόρα διαδικασία που ξεπερνά σε διάρκεια τα 5 χρόνια.

15. Οι κρατικές πολιτικές («χρυσή βίζα», headquartering, φοροαπαλλαγή στελεχών εταιρειών εάν εγκατασταθούν στη Δημοκρατία, ανάπτυξη πανεπιστημίων)

15.1 «Χρυσή βίζα»

Στο πλαίσιο των μέτρων ενθάρρυνσης άμεσων ξένων επενδύσεων και προσέλκυσης φυσικών προσώπων υψηλής εισοδηματικής στάθμης, για εγκατάσταση και δραστηριοποίηση στην Κύπρο, το Υπουργικό Συμβούλιο αναθεώρησε το 2013 ριζικά το πρόγραμμα που ίσχυε από το 2007 και εκπόνησε το «Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα» (ΚΕΠ ή Πρόγραμμα) για παραχώρηση της Κυπριακής υπηκοότητας, με κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση, σε μη Κύπριους επενδυτές/ επιχειρηματίες (Ελεγκτική Υπηρεσία 2022).

Η τρίτη έκδοση του Κυπριακού Επενδυτικού Πρόγραμμα (ΚΕΠ) τέθηκε σε εφαρμογή με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. 75.148 και ημερομηνίας 24.05.2013, λίγες εβδομάδες μετά την τραπεζική κρίση και το κούρεμα των καταθέσεων. «*Δεδομένου ότι η Κύπρος φιλοξενεί για δεκαετίες επιχειρήσεις με διεθνή δραστηριότητα, οι οποίες συνεισφέρουν σημαντικά στην κυπριακή οικονομία, ο αρχικός στόχος του ΚΕΠ ήταν να διατηρήσει τις ξένες επενδύσεις και να εξασφαλίσει τη συνέχιση της παρουσίας τους στη χώρα, μετά την κλονισμένη εμπιστοσύνη που προκάλεσε η κορύφωση της οικονομικής κρίσης και η απομείωση των καταθέσεων. Δευτερευόντως, το ΚΕΠ στόχευε στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων, οι οποίες θα συνέβαλλαν στην επανεκκίνηση της κυπριακής οικονομίας*» (Υπουργείο Οικονομικών 2020, 4).

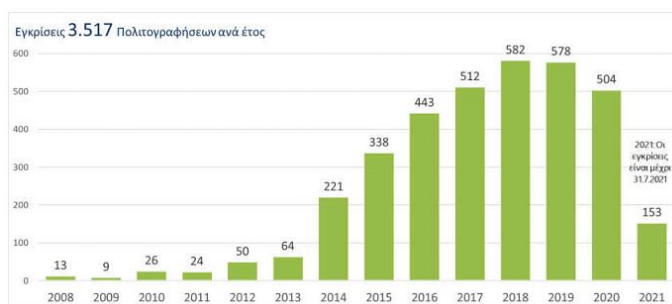
Το 2016, μετά την ολοκλήρωση του προγράμματος οικονομικής αναπροσαρμογής και την έξοδο της Κύπρου από το Μνημόνιο, το Υπουργικό Συμβούλιο με την απόφαση του με αρ. 81.292 και ημερομηνίας 13.9.2016, προχώρησε σε αναθεώρηση του ΚΕΠ, η οποία «*εντάσσεται στο πλαίσιο υλοποίησης ενός από τους βασικούς στόχους της οικονομικής πολιτικής της Κυπριακής Δημοκρατίας, που είναι η περαιτέρω ενθάρρυνση άμεσων ξένων επενδύσεων και η προσέλκυση φυσικών προσώπων υψηλής εισοδηματικής στάθμης για εγκατάσταση και δραστηριοποίησή τους στην Κύπρο*» (Υπουργείο Οικονομικών 2020, 5). Με στόχο την προσέλκυση επενδύσεων με άμεσες θετικές επιπτώσεις στην ανάπτυξη της οικονομίας και στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και αυξημένων εισοδημάτων, τα επικαιροποιημένα επενδυτικά κριτήρια επικεντρώθηκαν στον τομέα των ακινήτων και των κυπριακών επιχειρήσεων, με παράλληλη μείωση των ποσών επένδυσης, ενώ τα κριτήρια των λιγότερων παραγωγικών επενδύσεων καταργήθηκαν. Η συγκεκριμένη στόχευση φαίνεται να συνέβαλε στη μείωση του όγκου των μη εξυπηρετούμενων δανείων του τομέα των κατασκευών και του τουρισμού, δύο τομείς με μεγάλη έκθεση σε τραπεζικό δανεισμό, ενώ συνέβαλε στην αύξηση των ευκαιριών απασχόλησης και επίδρασε θετικά στη μείωση της ανεργίας (Υπουργείο Οικονομικών 2020).

Διαδοχικές αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου στη συνέχεια, εισήγαγαν διατάξεις που αποσκοπούσαν στην περαιτέρω βελτίωση της εφαρμογής του Προγράμματος, στην διασφάλιση των συμφερόντων των ξένων επενδυτών και στην διαφύλαξη της εικόνας της Κύπρου ως επενδυτικού προορισμού.

Με βάση το ΚΕΠ μη Κύπριος πολίτης, ο οποίος ικανοποιούσε σειρά κριτηρίων, μπορούσε να αιτηθεί για απόκτηση της κυπριακής υπηκοότητας με κατ' εξαίρεση πολιτογράφηση. Μεταξύ των κριτηρίων ήταν η απόκτηση μόνιμης κατοικίας στη Δημοκρατία αξίας πέραν των €0.5εκ., η επένδυση πέραν των €2.0εκ. σε ακίνητα και

επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον κυπριακό χώρο, η δωρεά ποσού ύψους τουλάχιστον €75.000 προς τον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης για την προώθηση των στεγαστικών του προγραμμάτων κ.λπ.

Μέχρι το τέλος της λειτουργίας του Προγράμματος, 3.517 επενδυτές πολιτογραφήθηκαν ως Κύπριοι, ενώ συνολικά 7.327 άτομα (επενδυτές και μέλη των οικογενειών τους) απέκτησαν την Κυπριακή υπηκοότητα. Στις εθνικότητες των ξένων υπηκόων πρώτη με διαφορά είναι η Ρωσική, ακολουθεί η Κινέζικη και με μικρότερο αριθμό επενδυτών η Ουκρανική, η Λιβανική και της Σαουδικής Αραβίας (Υπουργείο Οικονομικών 2020).



Πηγή: Ελεγκτική Υπηρεσία 2022, 1

Συνολικά, οι συναλλαγές ανά είδος κατά την περίοδο λειτουργίας του Προγράμματος είχαν ως ακολούθως :

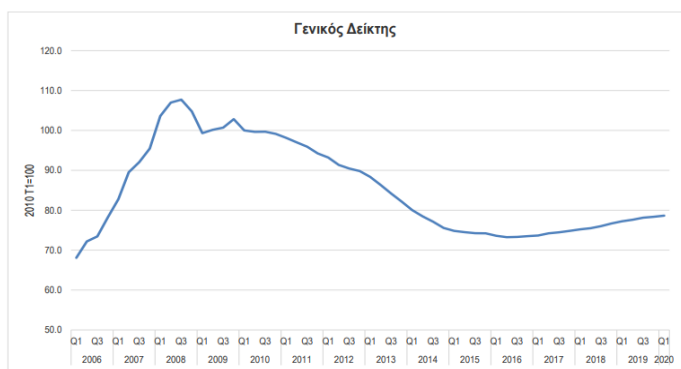
Στη σχετική μελέτη του Υπουργείου Οικονομικών (2020) αναφέρεται ότι, η συμβολή του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος είναι μεν θετική και σχετικά μικρή στο σύνολο της οικονομίας, χωρίς όμως να είναι αμελητέα όσον αφορά την προστιθέμενη αξία και την απασχόληση στον τομέα των κατασκευών. Οι επενδύσεις στον εν λόγω τομέα υπερέβησαν το 60% του συνόλου των επενδύσεων που πραγματοποιήθηκαν μέσω του Προγράμματος κατά την περίοδο 2013-2019, με τη συνεισφορά τους στο ρυθμό αύξησης του ΑΕΠ κατά την περίοδο 2016-2017 να ανέρχεται στο 1.7% (Υπουργείο Οικονομικών 2020).

	2013-2019
Συνδυασμός Κριτηρίων	143.60
Μετοχές	7.90
Ομόλογα (κρατικά και εταιρειών)	574.60
Επιχειρήσεις	1,112.3
Απομείωση καταθέσεων	519.10
Καταθέσεις	713.30
Ακίνητα & Μόνιμη ιδιόκτητη κατοικία	5,561.1
Άλλα	59.40
<b>Σύνολο</b>	<b>8,691.30</b>

Συναλλαγές ανά είδος επένδυσης (εκ €)

Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών 2020, 7

Πέραν ωστόσο των θετικών αποτελεσμάτων στον τομέα της απασχόλησης και της αύξησης της προστιθέμενης αξίας του τομέα των κατασκευών, οι επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων ήταν εξίσου σημαντικές. Η ανοδική τάση αποτυπώθηκε στον δείκτη τιμών των κατοικιών που ετοιμάζεται από την Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου σε συνεργασία με τις τράπεζες-μέλη του συνδέσμου τραπεζών. «Η κίνηση του ακολουθεί τον κύκλο της οικονομίας, την υπερθέρμανση του 2007-2008, την παγκόσμια κρίση του 2009-2010 και την κρίση στην κυπριακή οικονομία του 2011-2014 και την ανάκαμψή της κατά την περίοδο 2015-2019» (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2007-2019).



Πηγή: ΚΤΚ

Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών 2020

Στις τιμές των οικιστικών ακινήτων παρατηρήθηκε αύξηση σε συγκεκριμένες παράλιες περιοχές, και ιδιαίτερα στη Λεμεσό, όπου συγκεντρώθηκε μεγάλος αριθμός αλλοδαπών αγοραστών ρωσικής καταγωγής. Δεδομένου ότι, η πλειοψηφία των επενδυτών ήταν Ρώσοι υπήκοοι, είναι προφανής η σχέση της αύξησης των τιμών των ακινήτων με την εφαρμογή του Προγράμματος.

Μετά το 2013, πέραν του ΚΕΠ, ώθηση στον τομέα των κατασκευών παρείχαν και τα πολεοδομικά κίνητρα που είχαν τεθεί σε εφαρμογή κατόπιν απόφασης του Υπουργικού Συμβουλίου για ανάκαμψη της κατασκευαστικής βιομηχανίας, τα οποία ενίσχυσαν το επενδυτικό ενδιαφέρον και διευκόλυναν την ικανοποίηση των κριτηρίων για την κατ'εξαίρεση πολιτογράφηση ξένων υπηκόων. Ο συνδυασμός των δύο πολιτικών, πέραν της αναστροφής της αρνητικής πορείας του τομέα και τις προφανείς θετικές επιπτώσεις στην απασχόληση, είχε εμφανώς αρνητικά επακόλουθα σε χωρικό, περιβαλλοντικό και κοινωνικό επίπεδο. Από παράδειγμα των συνεπειών του συνδυασμού ΚΕΠ & πολεοδομικών κινήτρων αποτελεί η πόλη της Λεμεσού, όπου η ανέγερση ψηλών κτηρίων σε κεντρικές περιοχές για την ικανοποίηση της ψηλής ζήτησης, έχει καταστρατηγήσει κάθε έννοια κλίμακας, αλλοιώνοντας το αστικό τοπίο.

Το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα τερματίστηκε την 1<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2020, μετά το διεθνή διασυρμό της χώρας, ως επακόλουθο της χορήγησης υπηκοοτήτων χωρίς διεξοδικό έλεγχο. Σύμφωνα με το πόρισμα της σχετικής έρευνας από σύνολο 6.779 φυσικών προσώπων που πολιτογραφήθηκαν, ποσοστό 53,24% (μέλη οικογένειας του επενδυτή και διευθυντικά στελέχη), δηλαδή 3.609 πρόσωπα, πολιτογραφήθηκαν εκτός νομικού πλαισίου. Παράλληλα, όπως αναφέρει σε συνέντευξη του στο Euronews στις 22.08.2022, ο Γενικός Ελεγκτής, «οι επενδύσεις του Προγράμματος ύψους €7.0δισ, θα έπρεπε θεωρητικά να έχουν έμμεσες συνέπειες στην κυπριακή οικονομία, ωστόσο ο μεγάλος αριθμός αγοραπωλητηρίων εγγράφων αξίας €3.5δισ, που παραμένει σε εκκρεμότητα υποδηλώνει ότι οι επενδύσεις αυτές ενδεχομένως να ήταν εικονικές» (Euronews 22.08.2022).

Μετά τον τερματισμό του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος, η αναγνώριση του ρόλου των ξένων επενδύσεων στην αναπτυξιακή διαδικασία, ώθησε την Κυβέρνηση στην υιοθέτηση νέων φιλελεύθερων πολιτικών για προσέλκυση και εγκατάσταση στο νησί εταιρειών ξένων συμφερόντων. Αυτή η στρατηγική συνδέεται με τις προσδοκίες ότι, τα οφέλη από την δραστηριοποίηση των εν λόγω εταιρειών θα διαχυθούν σε διάφορους τομείς της οικονομίας και της κοινωνίας, αφού οι εταιρείες εισάγουν τεχνογνωσία, δημιουργούν θέσεις εργασίας, ενισχύουν τον ανταγωνισμό και δίνουν ώθηση στην ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής όπου εγκαθίστανται, με αποτέλεσμα να αναπτύσσεται το ανθρώπινο κεφάλαιο και να αυξάνονται οι παραγωγικές δυνατότητες και η διεθνής ανταγωνιστικότητα της οικονομίας (Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου 2021).

Στις 15 Οκτωβρίου 2021 το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε την «Στρατηγική για την Προσέλκυση Εταιρειών για Δραστηριοποίηση ή/και Επέκταση των Δραστηριοτήτων τους στην Κύπρο». Η Στρατηγική εστιάζει κυρίως σε εταιρείες υψηλής τεχνολογίας, καινοτομίας και έρευνας, ναυτιλίας και φαρμακευτικές εταιρείες και περιλαμβάνει σειρά δράσεων και μεταρρυθμίσεων σε διάφορους τομείς, που ενισχύουν την ελκυστικότητα της Κύπρου ως προορισμού επενδύσεων και ανάπτυξης δραστηριοτήτων υψηλής προστιθέμενης αξίας.

## 15.2 Πολιτική "Headquartering"

Το "headquartering" ως πολιτική τυγχάνει ευρείας αποδοχής διεθνώς τόσο από τις κυβερνήσεις, χάρις στα πολλαπλασιαστικά του οφέλη για τις τοπικές οικονομίες και τα κρατικά έσοδα, όσο και από τις εταιρείες που επιδιώκουν να μεγιστοποιήσουν τα κέρδη τους, αξιοποιώντας ελκυστικά φορολογικά και άλλα κίνητρα των σχετικών σχεδίων. Το "headquartering" *«αφορά στη διαδικασία εγκατάστασης και λειτουργίας των κεντρικών γραφείων μιας εταιρείας σε συγκεκριμένη τοποθεσία, η επιλογή της οποίας είναι μια στρατηγική απόφαση που επηρεάζει την επιτυχία και την αποτελεσματικότητα της λειτουργίας της»* (Σύνδεσμος Μεγάλων Αναπτύξεων). Η προσέλκυση ξένων εταιρειών για να δημιουργήσουν τη βάση τους και να αναπτύξουν τις εργασίες τους στην Κύπρο είναι πολύ σημαντική και *«συμβάλλει στις προσπάθειες της χώρας να επιτύχει την επιθυμητή διαφοροποίηση του οικονομικού της μοντέλου και τη δημιουργία νέων, καλά αμειβόμενων θέσεων εργασίας»* (Αγγελοδήμου 2022).

Η πολιτική εντάσσεται στο πλαίσιο της υλοποίησης της Μακροπρόθεσμης Στρατηγικής για τη Βιώσιμη Ανάπτυξη της Κυπριακής Οικονομίας «Όραμα 2035», που αποσκοπεί στην μετατροπή της Κύπρου σε ένα *«Αειφόρο Επιχειρηματικό και Εμπορικό Κέντρο της Ευρώπης»* (PricewaterhouseCoopers 2021).

Η κυπριακή κυβέρνηση, προκειμένου να προσελκύσει το ενδιαφέρον ξένων εταιρειών για μεταφορά της έδρας τους στον κυπριακό χώρο, προβάλλει τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της χώρας στα οποία περιλαμβάνονται η γεωστρατηγική της θέση, η εγγύτητα και η εύκολη πρόσβαση της σε ευρωπαϊκές και διεθνείς αγορές, το ισχυρό ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία των επιχειρήσεων, το άριστο υποστηρικτικό επιχειρηματικό περιβάλλον, οι υψηλής ποιότητας υπηρεσίες, το χαμηλό κόστος του επιχειρείν, το ψηλό μορφωτικό επίπεδο των ντόπιων, το τεχνολογικά καταρτισμένο εργατικό δυναμικό, οι ψηλής ποιότητας παρεχόμενες διευκολύνσεις, η ποιότητα ζωής, το ευνοϊκό φορολογικό περιβάλλον, η αυστηρή νομοθεσία περί πνευματικής ιδιοκτησίας κ.λπ. (Invest Cyprus).

Με βάση τα στοιχεία του Υπουργείου Οικονομικών, οι εγγραφές ξένων εταιρειών το 2022 ανήλθαν στις 1640, οι πλείστες ουκρανικών συμφερόντων εξαιτίας του πολέμου, ενώ το 2023 ο αριθμός των εγγραφών ήταν αισθητά μειωμένος, μόλις 286.

## 15.3 Πολιτική απασχόλησης υπηκόων τρίτων χωρών με υψηλές δεξιότητες

Συναφής με την πολιτική headquartering είναι η πολιτική εργοδότησης υπηκόων τρίτων χωρών από εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην Κύπρο και έχουν εξασφαλίσει την έγκριση της Μονάδας Διευκόλυνσης Επιχειρήσεων του Υπουργείου Εμπορίου, Βιομηχανίας και Ενέργειας. Επιλέξιμες επιχειρήσεις, σύμφωνα με την αναθεωρημένη Στρατηγική (Υπουργείο Εμπορίου, Βιομηχανίας και Ενέργειας 2021) είναι:



1. Επιχειρήσεις/εταιρείες ξένων συμφερόντων που δραστηριοποιούνται στην Κυπριακή Δημοκρατία ή επιχειρήσεις/εταιρείες ξένων συμφερόντων που προτίθενται να δραστηριοποιηθούν στην Κυπριακή Δημοκρατία και που λειτουργούν αυτοτελή γραφεία στην Κύπρο, σε αυτόνομες εγκαταστάσεις.
2. Κυπριακές ναυτιλιακές εταιρείες.
3. Κυπριακές εταιρείες υψηλής τεχνολογίας/καινοτομίας.
4. Κυπριακές φαρμακευτικές εταιρείες ή Κυπριακές εταιρείες που δραστηριοποιούνται στους τομείς της βιογενετικής και βιοτεχνολογίας.

Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός υπηκόων τρίτων χωρών που μπορούν να απασχοληθούν καθορίζεται στο 70% του συνόλου των εργαζομένων σε περίοδο 5 ετών, από την ημερομηνία ένταξης στον Μηχανισμό Ταχείας Αδειοδότησης, με το υπόλοιπο 30% να αφορά Κύπριους εργαζόμενους. Προϋποθέσεις για την εργοδότηση υπηκόων τρίτων χωρών αποτελούν η καταβολή μηνιαίου ακαθάριστου μισθού ύψους τουλάχιστον €2.500, η κατοχή εκ μέρους του εργαζόμενου αναγνωρισμένου πανεπιστημιακού διπλώματος ή πείρας σε σχετική θέση διάρκειας δύο ετών και η παροχή εκ μέρους της επιχείρησης συμβολαίου εργοδότησης διάρκειας τουλάχιστον 2 ετών με δυνατότητα παράτασης.

### 15.3 Πολιτική παραχώρησης Digital Nomad Visa

Σε παγκόσμιο επίπεδο η στροφή στην εξ αποστάσεως εργασία ενισχύθηκε μετά την πανδημία, οπότε οι όροι απασχόλησης διαφοροποιήθηκαν, και διευκολύνθηκε από την αναβάθμιση του ψηφιακού περιβάλλοντος και την εξέλιξη της τεχνολογίας. Η τάση αυτή δημιούργησε σημαντικές προοπτικές για την Κύπρο, καθώς το ευνοϊκό περιβάλλον προσελκύει άτομα που επιλέγουν να διαμένουν στο νησί, ενώ εργάζονται για εταιρείες που δραστηριοποιούνται στο εξωτερικό. Το πρόγραμμα ετοιμάστηκε στη βάση των αντίστοιχων Σχεδίων που εφαρμόζονται σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες (Πορτογαλία, Κροατία, Εσθονία, Γερμανία, Τσεχία, Νορβηγία και Ελλάδα) για υπηκόους τρίτων χωρών με καθεστώς ψηφιακού νομά. Τέθηκε σε εφαρμογή τον Φεβρουάριο του 2022 με όριο τις 100 άδειες και τροποποιήθηκε λίγες βδομάδες αργότερα με την απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου ημερ. 03.03.2022, με αύξηση του ανώτατου αριθμού δικαιούχων Digital Nomad visa στους 500. Το όριο αυτό έχει εξαντληθεί.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ιστοσελίδας του Υφυπουργείου Μετανάστευσης και Διεθνούς Προστασίας, το πρόγραμμα αφορά άδεια παραμονής στη Δημοκρατία και όχι άδεια εργασίας. Δικαιούχοι είναι πολίτες τρίτων χωρών αυτοαπασχολούμενοι, ελεύθεροι επαγγελματίες ή μισθωτοί, οι οποίοι εργάζονται εξ αποστάσεως με τη χρήση τεχνολογιών πληροφορικής και επικοινωνιών με εργοδότες/πελάτες εκτός Κύπρου. Έχουν το δικαίωμα παραμονής στη χώρα για διάστημα μέχρι ένα (1) έτος, με δικαίωμα ανανέωσης για άλλα δύο(2) και μπορούν να συνοδεύονται από τα μέλη της οικογένειάς τους, στα οποία χορηγείται, ύστερα από αίτησή τους, αντίστοιχη άδεια παραμονής. Βασική προϋπόθεση, πέραν της σύμβασης εργασίας είναι αποδεικτικά στοιχεία ότι διαθέτει επαρκείς πόρους, σε επίπεδο σταθερού εισοδήματος, για την κάλυψη των εξόδων διαβίωσής του/της κατά τη διάρκεια της παραμονής του/της στη χώρα και ιατροφαρμακευτική κάλυψη, ώστε να μην επιβαρύνει το εθνικό σύστημα κοινωνικής πρόνοιας. Το ύψος των επαρκών πόρων καθορίζεται στις €3.500 καθαρές απολαβές μηνιαίως, προσαυξημένο κατά 20% για τον/την σύζυγο ή τον/την σύντροφο και κατά 15% για κάθε εξαρτώμενο παιδί.

Σύμφωνα με στοιχεία του Υπουργείου Οικονομικών, το 2022 αφίχθηκαν στο νησί περισσότεροι από 9.000 εργαζόμενοι, ενώ τα μέλη των οικογενειών τους ανέρχονται στις 8.000. Συνολικά, 12.500 υψηλόμισθοι εργαζόμενοι εξασφάλισαν άδεια παραμονής στην Κυπριακή Δημοκρατία, αξιοποιώντας τις πρόνοιες των σχετικών προγραμμάτων.

#### 15.4 Πολιτική ανάπτυξης πανεπιστημίων

«Η ανάπτυξη της Κύπρου σε περιφερειακό διεθνές κέντρο παροχής υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας, ιδιαίτερα στον τομέα της εκπαίδευσης αποτελεί έναν από τους στρατηγικούς στόχους της κυβέρνησης» (Υπουργείο Εσωτερικών 2016, 176). «Η εθνική στρατηγική για την τριτοβάθμια εκπαίδευση στοχεύει στην ανάπτυξη του τομέα αυτού με τη δημιουργία των κατάλληλων συνθηκών μέσω ενός αυστηρού νομικού πλαισίου, το οποίο θα διασφαλίζει την παροχή εκπαίδευσης υψηλής ποιότητας, σε όσο το δυνατόν μεγαλύτερο αριθμό ντόπιων και ξένων φοιτητών» (Υπουργείο Εσωτερικών 2011, 190).

«Τα πανεπιστήμια βρίσκονται στην καρδιά της σύγχρονης κοινωνίας και των οικοσυστημάτων ανάπτυξης και καινοτομίας και η διασύνδεσή τους με τον παραγωγικό ιστό τα καθιστά κινητήριο δύναμη μιας προοδευτικής οικονομίας και βασικό πυλώνα κοινωνικής προόδου» (Πασιαρδής 2020). Κατ' επέκταση, η ανάπτυξη πανεπιστημίων και σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης εντάσσεται στο πλαίσιο μιας σταθερής προσπάθειας μεγιστοποίησης του οφέλους από τις συνέργειες της ακαδημαϊκής κοινότητας με το περιβάλλον στο οποίο εντάσσεται και δραστηριοποιείται.

Στην Κύπρο λειτουργούν σήμερα 12 πανεπιστήμια (3 δημόσια και 9 ιδιωτικά) και πέραν των 45 ιδιωτικών σχολών τριτοβάθμιας εκπαίδευσης με σύνολο περίπου 55.000

Φοιτητές Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης κατά Τύπο Εκπαιδευτικού Ιδρύματος, Υψηλότητα (ΕΕ/Τρίτες Χώρες), Τύπο Διδασκαλίας, Επίπεδο και Φύλο, Ετήσια



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2022

φοιτητών. Ο αριθμός των κυπρίων φοιτητών είναι σχετικά σταθερός, ωστόσο ο αριθμός των ξένων φοιτητών και ειδικότερα των ευρωπαϊών υπηκόων, παρουσιάζει σταθερά ανοδική τάση. Ο αριθμός αυτός αναμένεται να αυξηθεί μετά την πρόσφατη απόφαση για δημιουργία παραρτημάτων ξένων πανεπιστημίων στον κυπριακό χώρο και την επικείμενη συζήτηση για την προσφορά αγγλόφωνων προγραμμάτων από τα δημόσια πανεπιστήμια. Παρότι τα πανεπιστημιακά ιδρύματα διαθέτουν φοιτητικές εστίες ή ενοικιάζουν από την αγορά οικιστικά κτήρια για στέγαση των φοιτητών τους, είναι προφανές ότι, ο αριθμός των προσφερόμενων δωματίων δεν επαρκεί για τους αυξανόμενους αριθμούς των φοιτητών, οι οποίοι στρέφονται προς την ιδιωτική αγορά ενοικίου, έχοντας να αντιμετωπίσουν την μικρή

προσφορά και τα ψηλά ενοίκια που επιβαρύνουν τους ισχνούς οικογενειακούς προϋπολογισμούς.

Το ζήτημα της φοιτητικής στέγης είναι κρίσιμο για την ανάπτυξη φοιτητικών κοινοτήτων και τη γενικότερη λειτουργία των πανεπιστημίων. Παρά το ζωτικό της ρόλο, στην τρέχουσα συγκυρία, η φοιτητική στέγη παραμένει στο περιθώριο, καθώς η συζήτηση γύρω από την ανάπτυξη των πανεπιστημίων επικεντρώνεται περισσότερο στην προσέλκυση επενδύσεων, στην αύξηση των εσόδων και στη διεθνοποίηση των προγραμμάτων σπουδών.



Εικαστική παρέμβαση στον μόλο Λεμεσού με αφορμή τα ψηλά ενοίκια της πόλης  
Πηγή: city.com.cy

Οι επιπτώσεις της συνδυαστικής δράσης των πιο πάνω πολιτικών είναι αθροιστικές. Τα ψηλά επίπεδα ζήτησης στέγης από τον νέο πληθυσμό που εγκαθίσταται στον νησί, σε συνδυασμό με την περιορισμένη προσφορά, συμβάλλουν στην άνοδο των τιμών των ακινήτων. Καθώς στις προϋποθέσεις δεν περιλαμβάνεται πλέον η υποχρέωση απόκτησης ιδιόκτητης στέγης συγκεκριμένης αξίας, η ζήτηση στρέφεται προς την ενοικίαση ή την αγορά διαμερισμάτων. Η ζήτηση, όπως

και οι τιμές, διαφοροποιούνται τοπικά. Στη Λευκωσία, όπου συγκεντρώνεται η πλειοψηφία των κυπριακών πανεπιστημίων και των ξένων φοιτητών, η ζήτηση για φοιτητική στέγη προσανατολίζει την παραγωγή σε μικρές οικιστικές μονάδες και στην άνοδο των ενοικίων των μικρών διαμερισμάτων. Στη Λεμεσό, όπου συγκεντρώνεται η συντριπτική πλειοψηφία των εταιρειών και των υψηλόμισθων ξένων εργαζομένων, η ζήτηση για στέγη για μακροχρόνια ενοικίαση σε συνδυασμό με την επέκταση της πρακτικής της βραχυχρόνιας μίσθωσης, παρασύρει τις τιμές των ενοικίων, καθιστώντας την πρόσβαση στη στέγη για φοιτητές, χαμηλόμισθους εργαζόμενους και ευάλωτα νοικοκυριά εξαιρετικά δύσκολη.

	ΜΕΣΟ ΥΨΟΣ ΑΓΟΡΑΙΟΥ ΕΝΟΙΚΙΟΥ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ / ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ - Ιούλιος 2024				
	Λευκωσία €	Λεμεσός €	Λάρνακα €	Πάφος €	Αμμόχωστος €
<b>Κατοικίες</b>					
1 υπνοδωματίου (80τμ)	625	1250	700	750	625
2 υπνοδωματίων (100τμ)	900	1650	900	900	875
3 υπνοδωματίων (150τμ)	1200	2300	1100	1100	1175
<b>Διαμερίσματα</b>					
1 υπνοδωματίου (50τμ)	575	1050	650	450	400
2 υπνοδωματίων (80τμ)	850	1500	800	650	525
3 υπνοδωματίων (100τμ)	1000	1850	1000	750	700

Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών 2024

Παράλληλα, η συγκέντρωση πληθυσμού με μεγάλη οικονομική άνεση σε συγκεκριμένες περιοχές ή πόλεις συμβάλει στην αύξηση του κόστους των αγαθών και των υπηρεσιών, επιδεινώνοντας τις συνθήκες διαβίωσης των ασθενέστερων οικονομικά ομάδων

του πληθυσμού. Στην Λεμεσό, σύμφωνα με τα στοιχεία της πλατφόρμας expatistan.com του Ιουνίου 2022, που δημοσιεύτηκαν στον καθημερινό τύπο, το μηνιαίο κόστος ζωής για μια τετραμελή οικογένεια ήταν €4.141 και για ένα άτομο € 2.380. Για τη Λευκωσία οι αντίστοιχες τιμές ήταν €3.197 και €1.348. Παράλληλα, το κόστος της ενοικιαζόμενης στέγης είναι σήμερα διπλάσιο απ' ό τι στην πρωτεύουσα (Υπουργείο Εσωτερικών 2024).

## **B6. Πολιτικές για την στέγη στον κυπριακό χώρο στην τρέχουσα χρονική συγκυρία**

Είναι προφανές ότι οι συνιστώσες της στεγαστικής κρίσης είναι σύνθετες και αλληλεξαρτώμενες, συνθήκη που απαιτεί ολιστική προσέγγιση και ουσιαστική κρατική παρέμβαση για την ανάσχεση του προβλήματος. Η προσέγγιση του παρελθόντος, η οποία εναπόθετε σε μεγάλο βαθμό την απάμβλυνση του προβλήματος στους κανόνες λειτουργίας της ελεύθερης αγοράς, κρίθηκε ότι υπό τις περιστάσεις δεν θα έδινε άμεσα ικανοποιητικές λύσεις (ΕΤΕΚ, 2023).

Εν μέσω της διογκούμενης αντίδρασης της κοινωνίας των πολιτών για τη μείωση της προσφοράς και την αύξηση της τιμής της στέγης, καθώς και της αδυναμίας πρόσβασης των οικονομικά ασθενέστερων νοικοκυριών σε δανεισμό, η κυβέρνηση προχώρησε στην αναθεώρηση της στεγαστικής πολιτικής της και επεξεργάστηκε δέσμη κινήτρων παραγωγής προσιτής στέγης, που σε συνδυασμό με τα υφιστάμενα στεγαστικά σχέδια αποσκοπούν στην απάμβλυνση του προβλήματος. Η νέα στεγαστική πολιτική, σύμφωνα με τον Υπουργό Εσωτερικών, *«περιλαμβάνει πολυεπίπεδες δράσεις και μέτρα, βραχυπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα, και προβλέπει την αξιοποίηση συνολικού ποσού €77 εκατομμυρίων σ' ένα χρονικό ορίζοντα πέντε ετών»* (Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2023).

Πυλώνες της Νέας Στεγαστικής Πολιτικής της κυβέρνησης που ανακοινώθηκε τον Οκτώβριο του 2023 (Υπουργείο Εσωτερικών 2024α) είναι (α) η αύξηση του οικιστικού αποθέματος και (β) η ενίσχυση της δυνατότητας πρόσβασης του πληθυσμού σε προσιτή στέγη, *«στοχεύοντας στην παροχή επιλογών και λύσεων σε ομάδες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, ενισχύοντας την αγοραστική τους δυνατότητα»* (Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών 2023).

Τα υφιστάμενα στεγαστικά σχέδια για το γενικό πληθυσμό και τους εκτοπισμένους διατηρούνται και ενισχύονται, ενώ εισάγονται νέα σχέδια με την εφαρμογή πολεοδομικών κινήτρων για την παραγωγή προσιτής στέγης. Δυνητικοί δικαιούχοι των σχεδίων είναι πολίτες που επιθυμούν να αποκτήσουν πρόσβαση σε προσιτή στέγη, ιδιόκτητη ή ενοικιαζόμενη, αλλά αδυνατούν να το πράξουν λόγω της κοινωνικο-οικονομικής τους κατάστασης. Συναφώς, τα σχέδια εστιάζουν στην ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών χαμηλά και μέτρια αμειβομένων νοικοκυριών, ευάλωτων νοικοκυριών και νεαρών ζευγαριών. Κριτήρια επιλεξιμότητας για συμμετοχή, τα ίδια σε όλα τα σχέδια, καθορίστηκαν το ύψος των ακαθάριστων απολαβών των δυνητικά δικαιούχων και η σύνθεση της οικογένειας.

### **A. Συνεχιζόμενα Στεγαστικά προγράμματα**

#### **1. Προσφυγική Στεγαστική Πολιτική**

Η μέριμνα του κράτους για την στέγαση των εκτοπισμένων του 1974, παρά την πάροδο 50 χρόνων, συνεχίζεται, καλύπτοντας τις νεότερες γενιές. Τα στεγαστικά προγράμματα που αφορούν στους εκτοπισμένους επικαιροποιήθηκαν ως προς τα κριτήρια επιλεξιμότητας των δικαιούχων και το ύψος της παρεχόμενης επιχορήγησης, ενώ δημιουργήθηκε και τέθηκε σε εφαρμογή νέο σχέδιο, το «ΚτίΖΩ», που αφορά στην στέγαση των εκτοπισμένων που διαμένουν σε πολυκατοικίες στους κυβερνητικούς οικισμούς. Τα

σχέδια τυγχάνουν διαχείρισης από τις Επαρχιακές Διοικήσεις και την Υπηρεσία Μέριμνας και Αποκατάστασης Εκτοπισθέντων και είναι τα ακόλουθα:

- 1.1 Παραχώρηση οικονομικής βοήθειας για αγορά διαμερίσματος/κατοικίας
- 1.2 Παραχώρηση οικονομικής βοήθειας για αυτοστέγαση σε ιδιόκτητο οικόπεδο
- 1.3 Παραχώρηση οικονομικής βοήθειας για επιδιόρθωση ιδιόκτητης κατοικίας
- 1.4 Παραχώρηση κατοικίας τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας
- 1.5 Επίδομα στέγασης
- 1.6 Επιδότηση τόκων στεγαστικού δανείου

### **1.1 & 1.2 Παραχώρηση οικονομικής βοήθειας για αγορά διαμερίσματος/κατοικίας & Παραχώρηση οικονομικής βοήθειας για αυτοστέγαση σε ιδιόκτητο οικόπεδο**

Η παραχώρηση οικονομικής βοήθειας στο πλαίσιο των δύο πιο πάνω στεγαστικών σχεδίων βασίζεται σε καθορισμένα κριτήρια σύνθεσης οικογένειας και ύψους ετήσιου οικογενειακού εισοδήματος, που καθορίζουν και το ύψος της παρεχόμενης χορηγίας, όπως φαίνεται στον πίνακα που ακολουθεί. Σε κάθε περίπτωση οι επιλέξιμοι δικαιούχοι ελέγχονται ως προς τη διαθεσιμότητα ικανοποιητικών πόρων για την απόκτηση κατοικίας.

Σύνθεση οικογένειας	Ύψος ακαθ. εισοδήματος (ευρώ)	Ύψος οικονομικής βοήθειας (ευρώ)
Μονήρες άτομο	Μέχρι 25.000	Μέχρι 20.000
Οικογένεια δύο (2) ατόμων	Μέχρι 40.000	Μέχρι 30.000
Μονογονεϊκή οικογένεια	Μέχρι 40.000	Μέχρι 35.000
Οικογένεια τριών (3) ατόμων	Μέχρι 45.000	
Οικογένεια τεσσάρων (4) ατόμων	Μέχρι 50.000	
Οικογένεια πέντε (5) ατόμων	Μέχρι 55.000	
Πολύτεκνη οικογένεια (4 παιδιά και άνω)	Μέχρι 65.000	Μέχρι 40.000

Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών 2023

### **1.3 Παραχώρηση οικονομικής βοήθειας για επιδιόρθωση ιδιόκτητης κατοικίας**

Η παραχώρηση οικονομικής βοήθειας για επιδιόρθωση κατοικίας, η ηλικία της οποίας πρέπει να υπερβαίνει τα 20 έτη, συναρτάται επίσης από τη σύνθεση και το εισόδημα του νοικοκυριού.

Σύνθεση οικογένειας	Ύψος εισοδήματος (ευρώ)	Ύψος οικονομικής βοήθειας (ευρώ)
Μονήρες άτομο	Μέχρι 25.000	Μέχρι 10.000
Οργανική Οικογένεια	Μέχρι 45.000	Μέχρι 12.500

Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών 2023

### **1.4 Παραχώρηση κατοικίας τουρκοκυπριακής ιδιοκτησίας**

Η παραχώρηση τουρκοκυπριακής οικίας σε εκτοπισμένους της εισβολής διέπεται από τις πρόνοιες του νόμου και αφορά στην μίσθωση υποστατικών τουρκοκυπριακής

ιδιοκτησίας, που ανακτώνται από τον Κηδεμόνα Διαχείρισης Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Υπουργός Εσωτερικών) μετά την εγκατάλειψη τους από τον αρχικό μισθωτή. Η μίσθωση των κατοικιών, η συντριπτική πλειοψηφία των οποίων βρίσκεται στις τουρκοκυπριακές συνοικίες των αστικών κέντρων, πραγματοποιείται στη βάση εισοδηματικών κριτηρίων και σύνθεσης οικογένειας. Το σχέδιο απευθύνεται στα πλέον ευάλωτα νοικοκυριά των εκτοπισμένων, των οποίων το εισόδημα δεν επιτρέπει τη σύναψη δανείου για απόκτηση στέγης ή τη δαπάνη αγοραίου ενοικίου.

### **1.5 Επίδομα στέγασης**

Το επίδομα στέγασης που παρέχεται από την Υπηρεσία Μέριμνας και Αποκατάστασης Εκτοπισμένων αφορά νοικοκυριά εκτοπισμένων που ενοικιάζουν την κατοικία τους, καθώς και φοιτητές - παιδιά εκτοπισμένων που λόγω σπουδών ενοικιάζουν στέγη σε άλλη περιοχή εκτός της περιοχής συνήθους διαμονής τους. Όπως και τα υπόλοιπα σχέδια το επίδομα καθορίζεται βάσει εισοδηματικών κριτηρίων και σύνθεσης οικογένειας.

### **1.6 Επιδότηση τόκων στεγαστικού δανείου**

Το σχέδιο αφορά στην επιδότηση των τόκων στεγαστικού δανείου που λαμβάνεται από τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης ή άλλο χρηματοπιστωτικό οργανισμό, μέσω του Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών, με υποθήκη κατεχόμενη περιουσία.

## **2. Στεγαστικά Σχέδια Γενικού Πληθυσμού**

Τα υφιστάμενα Στεγαστικά Σχέδια και τα Επίδοματα για την απόκτηση στέγης σε ορεινές, απομακρυσμένες, μειονεκτικές και ακριτικές περιοχές, που τέθηκαν σε εφαρμογή από προηγούμενες κυβερνήσεις στο πλαίσιο της επιδιωκόμενης ανάπτυξης της υπαίθρου, ενισχύονται, μέσω της διεύρυνσης των κριτηρίων και της ένταξης στις περιοχές εφαρμογής των Σχεδίων πρόσθετων κοινοτήτων.

### **2.1 Στεγαστικό Σχέδιο Αναζωογόνησης Ορεινών, Ακριτικών και Μειονεκτικών Περιοχών**

Σύμφωνα με την ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών, το Σχέδιο αφορά στην οικονομική ενίσχυση ζευγαριών για απόκτηση μόνιμης κατοικίας σε περιοχές-στόχους και αποσκοπεί, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη υποδομών απασχόλησης, εκπαίδευσης, υγείας και αναψυχής, στην στήριξη και ενίσχυση των περιοχών αυτών (περιφερειακή ανάπτυξη). Το Σχέδιο καλύπτει συνολικά 279 κοινότητες/περιοχές που καθορίζονται ως ακριτικές (γεινίαση με γραμμή αντιπαράταξης), ορεινές (υψόμετρο  $\geq 500\mu$ ) και μειονεκτικές (απόσταση  $\geq 40\chi\lambda\mu$  από αστικό κέντρο, πληθυσμός  $\leq 500$  κατοίκων με φθίνουσα τάση). Για σκοπούς εφαρμογής του Σχεδίου οι κοινότητες ταξινομούνται σε τρεις διακριτές ενότητες και οι χορηγίες κατανέμονται χωρίς εισοδηματικά κριτήρια βάσει της σύνθεσης της οικογένειας και της κοινότητας/περιοχής στην οποία αποκτάται η κατοικία.

### **2.2 Στεγαστικό Σχέδιο Αναζωογόνησης Συγκεκριμένων Περιοχών της Υπαίθρου**

Σκοπός του Σχεδίου είναι η παροχή χορηγίας για απόκτηση κατοικίας για μόνιμη διαμονή σε 107 κοινότητες/περιοχές που δεν καλύπτονται από το Στεγαστικό Σχέδιο Αναζωογόνησης Ορεινών, Ακριτικών και Μειονεκτικών Περιοχών, ωστόσο σ' αυτή την περίπτωση το ύψος της παρεχόμενης χορηγίας είναι σαφώς μικρότερο. Με το Σχέδιο αυτό η στεγαστική πολιτική του Κράτους καλύπτει το σύνολο των κοινοτήτων και περιοχών της υπαίθρου.

### **2.3 Σχέδιο Διάθεσης Οικοπέδων σε Οικογένειες στη βάση Εισοδηματικών Κριτηρίων**

Το Σχέδιο, το οποίο ξεκίνησε με την ίδρυση του κυπριακού κράτους, ίσως και νωρίτερα, αφορά στο διαχωρισμό κρατικής γης, σε κοινότητες της υπαίθρου, σε οικόπεδα και στη διάθεση τους σε οικογένειες μεσαίων και χαμηλών εισοδημάτων για ανέγερση ιδιόκτητης στέγης. Το Σχέδιο έχει διάρκεια 5 έτη και συνολικό προϋπολογισμό €6εκ και περιλαμβάνει τον διαχωρισμό 300 οικοπέδων για αντίστοιχο αριθμό οικογενειών. Παράλληλα, όπως αναφέρεται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών, στο πλαίσιο του Σχεδίου θα διατεθούν επίσης περίπου 500 αδιάθετα οικόπεδα από υφιστάμενους διαχωρισμούς. Οι δικαιούχοι επιλέγονται στη βάση εισοδηματικών κριτηρίων, σύνθεσης οικογένειας και τύπου διαμονής, με την προτεραιότητα να δίνεται στις ντόπιες οργανικές οικογένειες. Στο κόστος του οικοπέδου, που καταβάλλεται από τον δικαιούχο, περιλαμβάνονται όλα τα έξοδα του διαχωρισμού (έργα υποδομής), καθώς και ποσοστό 25% της αξίας του οικοπέδου. Ο δικαιούχος είναι υποχρεωμένος, μετά την αγορά του οικοπέδου, να ανεγείρει την κατοικία του σε διάστημα τεσσάρων (4) ετών.

### **2.4 Επίδομα**

Το επίδομα στέγασης (ενοίκιο) που παραχωρείται από το Υφυπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας αποτελεί πρόσθετη παροχή στους λήπτες Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος και υπολογίζεται βάσει σύνθεσης νοικοκυριού, επαρχίας διαμονής και εμβαδού κατοικίας. Για ένα μονήρες νοικοκυριό το ύψος της επιδότησης ενοικίου για ένα διαμέρισμα στη Λευκωσία είναι €223.30 και στη Λεμεσό, όπου οι τιμές είναι πολύ ψηλότερες, ανέρχεται στα €242.19 (Υφυπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας 2024).

## **B. Νέα Στεγαστικά Σχέδια**

### **1. Στεγαστικά κίνητρα**

Τα νέα στεγαστικά σχέδια περιλαμβάνουν την παροχή ειδικών στεγαστικών κινήτρων, για την παραγωγή οικονομικά προσιτής κατοικίας για πώληση ή/και ενοικίαση. Η κυβέρνηση, με αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου επιτρέπει, υπό προϋποθέσεις, την αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης οικιστικών αναπτύξεων, προκειμένου ποσοστό των οικιστικών μονάδων που θα παραχθούν, να διατεθούν στην αγορά σε προσιτή τιμή ή ενοίκιο. Σε όλες τις περιπτώσεις τα υπό ανάπτυξη τεμάχια πρέπει να εμπίπτουν εντός ορίων Τοπικών Σχεδίων, σε οικιστικές ζώνες με κωδικό Κα ή ΚΓ (μεικτές ζώνες κατοικίας-γραφείων) και εκτός Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα ή παραδοσιακών πυρήνων. Φορέας διαχείρισης των μονάδων προσιτής στέγης που θα δημιουργηθούν ορίστηκε ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης.

#### **1.1 Παραγωγή προσιτής στέγης με αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 25% - Εντολή 2/2024**

Το Σχέδιο διέπεται από τις πρόνοιες της Εντολής του Υπουργού Εσωτερικών 2/2024, που συνιστά τροποποιημένη έκδοση της Εντολής 1/2019 που καταργείται, και επιτρέπει την αύξηση του Συντελεστή Δόμησης (ΣΔ) κατά 25% πέραν του επιτρεπόμενου, νοουμένου ότι το 10% του εμβαδού που θα παραχθεί πέραν του επιτρεπόμενου θα διατεθεί ως προσιτή στέγη, σε προκαθορισμένη τιμή, σε δικαιούχους του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης, ενώ το υπόλοιπο 15% θα δύναται να διατεθεί κατά τον τρόπο που επιθυμεί ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας της ανάπτυξης (Υπουργείο Εσωτερικών και Τμήμα Πολεοδομίας

και Οικήσεως 2024α). Το κίνητρο είναι δυνατόν να αξιοποιηθεί με την παραχώρηση προσιτής στέγης στην κύρια ιδιοκτησία ή σε δευτερεύουσα ιδιοκτησία του επιχειρηματία ή να εξαγοραστεί βάσει της αξίας του συντελεστή δόμησης που καθορίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας. Το χρηματικό αντιστάθμισμα κατατίθεται στον λογαριασμό του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης για την υλοποίηση του αναπτυξιακού του προγράμματος.

Το κίνητρο δύναται να αξιοποιηθεί σε τεμάχια με:

- ο ΣΔ μικρότερο του 1,00:1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του θα ανέρχεται σε τουλάχιστον 3.000τμ ή
- ο ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20: 1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του θα ανέρχεται σε τουλάχιστον 500τμ

### **1.2.1 Ειδικό στεγαστικό κίνητρο παραγωγής προσιτής στέγης για πώληση με αύξηση του ΣΔ κατά 45% - Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου**

Το κίνητρο επιτρέπει την αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 45% πέραν του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, νοουμένου ότι το 20% του εμβαδού που θα παραχθεί θα διατεθεί ως προσιτή στέγη, σε προκαθορισμένη τιμή, σε δικαιούχους του ΚΟΑΓ, ενώ το υπόλοιπο 25% θα δύναται να διατεθεί κατά τον τρόπο που επιθυμεί ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας της ανάπτυξης (Υπουργείο Εσωτερικών και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως 2024β). Το κίνητρο είναι δυνατόν να αξιοποιηθεί με την παραχώρηση προσιτής στέγης στην κύρια ιδιοκτησία ή σε δευτερεύουσα ιδιοκτησία του επιχειρηματία ή να εξαγοραστεί βάσει της αξίας του συντελεστή δόμησης που καθορίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Το ειδικό στεγαστικό κίνητρο εφαρμόζεται σε τεμάχια με:

- ο ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του τεμαχίου θα ανέρχεται σε τουλάχιστον 2.000τμ ή
- ο ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20: 1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του τεμαχίου θα ανέρχεται σε τουλάχιστον 500τμ

και ισχύει για δύο (2) χρόνια από την ημερομηνία που τίθεται σε εφαρμογή, δηλ. μέχρι την 19<sup>η</sup> Ιουνίου 2026.

### **1.2.2 Ειδικό στεγαστικό κίνητρο παραγωγής στέγης προσιτού ενοικίου με αύξηση του ΣΔ κατά 45% - Σχέδιο Built to Rent - Απόφαση Υπουργικού Συμβουλίου**

Το κίνητρο επιτρέπει την αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 45% πέραν του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, νοουμένου ότι:

- ο το σύνολο (100%) του εμβαδού που θα παραχθεί πέραν του επιτρεπόμενου θα διατεθεί με προσιτό ενοίκιο για έξι (6) χρόνια. Ως προσιτό ενοίκιο ορίζεται το μέσο αγοραίο ενοίκιο που ισχύει στην περιοχή μειωμένο κατά 30%
- ο το 20% του εμβαδού που παράγει ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης θα διατεθεί σε αγοραίο ενοίκιο για έξι (6) χρόνια

Το εισόδημα από προσιτό ενοίκιο είναι αφορολόγητο και δεν υπόκειται σε έκτακτη αμυντική εισφορά. Επιπλέον, ο επιχειρηματίας της ανάπτυξης, δύναται να διεκδικήσει αυξημένες κεφαλαιουχικές εκπτώσεις 5% επί των κεφαλαιουχικών δαπανών για την περίοδο κατά την οποία το ενοίκιο θα είναι προσιτό και 15% για την αγορά εξοπλισμού για



το υπό αναφορά ακίνητο (Υπουργείο Εσωτερικών και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως 2024γ).

Το κίνητρο δύναται να αξιοποιηθεί σε τεμάχια με:

- ο ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του ανέρχεται σε, τουλάχιστον, 2.000τμ ή
- ο ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20: 1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του ανέρχεται σε, τουλάχιστον 500τμ

και ισχύει για δύο (2) χρόνια από την ημερομηνία δημοσίευσής του, δηλ. μέχρι την 19<sup>η</sup> Ιουνίου 2026.

## 2. Σχέδιο Ανακαινίζω-Ενοικιάζω

Σύμφωνα με την περιγραφή του Σχεδίου στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών (Υπουργείο Εσωτερικών 2024β) το Σχέδιο βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στο αντίστοιχο Σχέδιο που εφαρμόζεται στον ελλαδικό χώρο. Στόχος του σχεδίου είναι η ενεργοποίηση του αδρανούς οικιστικού αποθέματος με την καταβολή χορηγίας στους ιδιοκτήτες για τις εργασίες ανακαίνισης/αναβάθμισης των υποστατικών τους, ώστε να ενταχθούν στην αγορά προσιτού ενοικίου 1000 οικιστικές μονάδες εντός περιόδου δύο (2) ετών. Η διάρκεια ισχύος του Σχεδίου είναι 2 (δύο) χρόνια και ο προϋπολογισμός του ανέρχεται στα €25εκ.

Δικαιούχοι της κρατικής χορηγίας είναι ιδιοκτήτες υποστατικών, φυσικά ή νομικά πρόσωπα, που δύνανται να συμμετάσχουν στο Σχέδιο για όσα υποστατικά επιθυμούν. Ιδιοκτήτες που θα εξασφαλίσουν χορηγία για ενεργειακή αναβάθμιση των υποστατικών τους μέσω του Σχεδίου «Αναβαθμίζω-Ενοικιάζω» του Υπουργείου Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας (ΥΕΒΒ), δύνανται να συμμετάσχουν και στο Σχέδιο «Ανακαινίζω-Ενοικιάζω» για την δαπάνη των εργασιών ανακαίνισης που δεν καλύπτονται από το σχέδιο του ΥΕΒΒ.

Βασικές προϋποθέσεις συμμετοχής στο Σχέδιο είναι η οικιστική μονάδα να είναι νόμιμη, ηλικίας μεγαλύτερης των 15 ετών και σε αχρησία/κενή, δηλ. η κατανάλωση ηλεκτρικού ρεύματος με βάση την κατάσταση λογαριασμού της Αρχής Ηλεκτρισμού Κύπρου να μην ξεπερνά τις 200kwh ανά έτος, για τους τελευταίους 12 μήνες από την ημερομηνία εξαγγελίας του Σχεδίου.

Ως ανώτατα ποσά οικονομικής ενίσχυσης των δαπανών ανακαίνισης ή/και επιδιόρθωσης, οι οποίες θα πρέπει να τεκμηριώνονται με την κατάθεση των σχετικών αποδείξεων /παραστατικών έχουν καθοριστεί τα ακόλουθα:

- ο για οικιστική μονάδα 1 υπνοδωματίου: μέχρι €15.000
- ο για οικιστική μονάδα 2 υπνοδωματίων: μέχρι €25.000
- ο για οικιστική μονάδα 3 υπνοδωματίων: μέχρι €35.000

Παράλληλα το Σχέδιο περιλαμβάνει φορολογικά κίνητρα προς τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες, τα οποία αφορούν φοροαπαλλαγή του 60% του εισοδήματος από προσιτό ενοίκιο, απαλλαγή του 3% της έκτακτης αμυντικής εισφοράς και αυξημένες κεφαλαιουχικές εκπτώσεις 5% επί των κεφαλαιουχικών δαπανών για την περίοδο κατά την οποία το ακίνητο θα διατίθεται σε προσιτό ενοίκιο και 15% για την αγορά εξοπλισμού για το υπό αναφορά ακίνητο.

Με βάση τις πρόνοιες του Σχεδίου οι εργασίες θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εντός διαστήματος 6 (έξι) μηνών από την ημερομηνία έγκρισης και η οικιστική μονάδα να διατεθεί στην αγορά με προσιτό ενοίκιο για περίοδο τεσσάρων (4) συνεχόμενων ετών (ετήσια συμβόλαια). Το προσιτό ενοίκιο, όπως έχει αναφερθεί, ορίζεται ανά Επαρχία (και πιο λεπτομερώς ανά Δημοτική περιοχή) και ανά τύπο διαμερίσματος με βάση το μέσο αγοραίο ενοίκιο, μειωμένο κατά 30%. Η πληθυσμιακή ομάδα δικαιούχων προσιτού ενοικίου καθορίζεται με βάση τα εισοδηματικά κριτήρια και τη σύνθεση του νοικοκυριού, κατ' αντίστοιχο τρόπο με εκείνα που εφαρμόζονται σε άλλα στεγαστικά Σχέδια.

Μετά τη λήξη της υποχρεωτικής, 4ετούς διάθεσης της οικιστικής μονάδας με προσιτό ενοίκιο, ο ιδιοκτήτης δύναται να δηλώσει το ενδιαφέρον του για ανανέωση της συμμετοχής του στο Σχέδιο σε ετήσια βάση. Στην περίπτωση αυτή θα μπορεί να λάβει πρόσθετη χορηγία συντήρησης της οικιστικής μονάδας.

Το Σχέδιο, ένα χρόνο μετά την εξαγγελία του, δεν έχει τεθεί ακόμα (Οκτώβριος 2024) σε εφαρμογή.

### 3. Σχέδιο Στεγαστικής Επιδότησης Νεαρών Ζευγαριών ή/και Νέων μέχρι 41 ετών

Όπως αναφέρεται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών (Υπουργείο Εσωτερικών 2024γ), το Σχέδιο προβλέπει την παραχώρηση εφάπαξ οικονομικής βοήθειας σε νεαρά ζευγάρια ή/και νέους μέχρι 41 ετών, με στόχο την ενίσχυση της αγοραστικής τους ικανότητας και της δυνατότητας πρόσβασης τους στη στέγη. Από το Σχέδιο, με βάση τον προϋπολογισμό του (€15εκ) και τη διάρκεια του (2 χρόνια), δύνανται να επωφεληθούν συνολικά 400 ζευγάρια ή μονήρη νοικοκυριά.

Βασικές προϋποθέσεις του Σχεδίου είναι η οικιστική μονάδα να βρίσκεται σε οικιστική ζώνη δημαρχούμενης περιοχής και να μην ξεπερνά τα 85τμ ωφέλιμου εμβαδού (διαμέρισμα;), ενώ οι δικαιούχοι που πληρούν τα κριτήρια επιλεξιμότητας είναι υποχρεωμένοι να χρησιμοποιούν την κατοικία που θα αποκτήσουν για ιδιοκατοίκηση για περίοδο τουλάχιστον 10 ετών.

Σύνθεση οικογένειας	Ύψος ακαθ. εισοδήματος (ευρώ)	Ύψος στεγαστικής επιδότησης (ευρώ)
Μονήρες άτομο	Μέχρι 25.000	Μέχρι 20.000
Οικογένεια δύο (2) ατόμων	Μέχρι 45.000	Μέχρι 45.000
Μονογονεϊκή οικογένεια	Μέχρι 45.000	
Οικογένεια τριών (3) ατόμων	Μέχρι 50.000	Μέχρι 50.000
Οικογένεια τεσσάρων (4) ατόμων	Μέχρι 55.000	
Οικογένεια πέντε (5) ατόμων και άνω	Μέχρι 65.000	

Όπως και το Σχέδιο Ανακαινίζω-Ενοικιάζω, ούτε και αυτό το Σχέδιο έχει τεθεί ακόμα (Οκτώβριος 2024) σε εφαρμογή.

### 4. Σχέδιο Δράσης για την Ανάπλαση και την Αναζωογόνηση της Εντός των Τειχών Λευκωσία

Η κατάσταση στην οποία περιήλθε η Εντός των Τειχών πόλη της Λευκωσίας, εξαιτίας της πολύχρονης κατοχής και εγκατάλειψής της, υπαγόρευσε την ετοιμασία δέσμης μέτρων

που να αντιμετωπίζουν συνολικά και ολοκληρωμένα τα διαχρονικά προβλήματα που βιώνει η παλιά πόλη: την μείωση της εμπορικότητας, την έλλειψη επενδύσεων, την γήρανση και την δημογραφική αλλοίωση του πληθυσμού, την υποβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος. Στα μέτρα αυτά περιλαμβάνονται πολεοδομικά κίνητρα προσέλκυσης επενδύσεων, σχέδια χορηγιών για ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, απόκτησης ιδιόκτητης στέγης και δημιουργίας φοιτητικών εστιών.

#### 4.1 Σχέδιο Χορηγιών για Απόκτηση Ιδιόκτητης Στέγης

Το 2ετούς διάρκειας Σχέδιο (λήγει το 2026) αφορά στην παροχή οικονομικής βοήθειας σε νοικοκυριά, ανεξαρτήτως εισοδήματος, για απόκτηση κατοικίας για ιδιοκατοίκηση στην Εντός των Τειχών Λευκωσία, με στόχο την κοινωνική και οικονομική αναζωογόνηση και αναβίωση της (Υπουργείο Εσωτερικών 2023α).



Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών 2023

Το ανώτατο όριο οικονομικής ενίσχυσης, που σε κάθε περίπτωση δεν υπερβαίνει το 50% της συνολικής δαπάνης για ανέγερση νέας ή αγορά νέας ή παλιάς οικιστικής μονάδας, εξαρτάται από την σύνθεση της οικογένειας, με μέγιστα ποσά τα ακόλουθα:

Σύνθεση οικογένειας	Ύψος οικονομικής ενίσχυσης (ευρώ)
Μονήρες άτομο	€35.000
Ζεύγος	€45.000
Νεαρό Ζεύγος - να μην έχει κλείσει το 41ο έτος της ηλικίας του κανένα από τα δύο μέλη του ζεύγους κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης	€60.000
Οικογένεια με παιδιά περιλαμβανομένης μονογονεϊκής οικογένειας	€50.000
Νεαρή οικογένεια με παιδιά (περιλαμβανομένης νεαρής μονογονεϊκής οικογένειας) – να μην έχει κλείσει το 41ο έτος της ηλικίας του κανένα από τα μέλη της οικογένειας κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης	€65.000
Πολύτεκνοι - 4 παιδιά και άνω	€70.000

Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών 2023

#### 4.2 Σχέδιο Χορηγιών για Δημιουργία Φοιτητικών Εστιών

Το Σχέδιο αφορά στην παροχή οικονομικής ενίσχυσης σε Φυσικά ή Νομικά πρόσωπα, ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές οικοδομών στην Εντός των Τειχών Λευκωσία, για ανακαίνιση /αποκατάσταση και μετατροπή των υποστατικών τους σε Φοιτητικές Εστίες/Φοιτητικά Δωμάτια. Στόχος είναι η δημιουργία 550 τουλάχιστον φοιτητικών δωματίων



Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών 2022

στην παλιά πόλη (Υπουργείο Εσωτερικών και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως 2022).

Οι κυριότεροι στόχοι του Σχεδίου σε συνάρτηση με το αντικείμενο του, είναι η κοινωνική και οικονομική αναβάθμιση της περιοχής με την προσέλκυση φοιτητών και άλλων συναφών με την φοιτητική κοινότητα επενδύσεων, η αναβάθμιση του δομημένου περιβάλλοντος με τη συμβολή στην κυκλική οικονομία και στην πράσινη ανάπτυξη, και η παροχή προσιτών επιλογών στέγασης σε φοιτητές με ελεγχόμενο ενοίκιο, όπως αυτό εκάστοτε ορίζεται από το Υπουργείο Οικονομικών. Καταλύτης της προσπάθειας είναι η μεταφορά της Αρχιτεκτονικής Σχολής του Πανεπιστημίου Κύπρου σε Διατηρητέο σχολικό κτήριο (Παρθεναγωγείο Φανερωμένης).

Το Σχέδιο Χορηγιών περιλαμβάνεται στο Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας Κύπρου για την περίοδο 2021-2026 και χρηματοδοτείται από τον Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το κεντρικό εργαλείο του NextGenerationEU, με συνολικό προϋπολογισμό €15εκ.

## 5. ΚτίζΩ - Σχέδιο Χορηγιών για Υφιστάμενες Πολυκατοικίες σε Κυβερνητικούς Οικισμούς Στέγασης Εκτοπισθέντων

Το Σχέδιο εντάσσεται στην προσφυγική στεγαστική πολιτική και αποτελεί έμπρακτη απόδειξη της συνεχιζόμενης στήριξης και μέριμνας της πολιτείας για τους εκτοπισμένους. Αποσκοπεί στη «*διαχείριση του ζητήματος της στατικής/αντισεισμικής επάρκειας υφιστάμενων πολυκατοικιών των Κυβερνητικών Οικισμών Στέγασης Εκτοπισθέντων*» (Υπουργείο Εσωτερικών 2023β) και προνοεί την παροχή χορηγιών στους δικαιούχους/ένοικους των διαμερισμάτων, οι οποίοι επίσης καλούνται να καταβάλουν μικρό μέρος της δαπάνης των εργασιών.

Οι εργασίες επισκευής /στατικής αναβάθμισης ή αναδόμησης των κτηρίων, αν απαιτηθεί, θα εκτελεστούν από ιδιώτη κατασκευαστή, ο οποίος «*πέραν της κρατικής χορηγίας και της συνεισφοράς των δικαιούχων, θα επωφεληθεί Ειδικού Κινήτρου παροχής πρόσθετου συντελεστή δόμησης, προς αξιοποίηση είτε στο ίδιο το Έργο ή σε άλλο έργο που εκτελεί ή θα εκτελέσει ο ίδιος σε κατάλληλες περιοχές (Περιοχές Δέκτες)*». Το Ειδικό Κίνητρο αποσκοπεί στη βιώσιμη χρηματοδότηση του Έργου».

(Υπουργείο Εσωτερικών 2023β). Με την εμπλοκή του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα, επιδιώκεται η ταυτόχρονη αξιοποίηση του Σχεδίου από μεγάλο αριθμό δικαιούχων και η επιτάχυνση της διαδικασίας επισκευής ή ανακατασκευής των κτηρίων, συνθήκη που ο κρατικός τομέας πρακτικά είναι αδύνατον να υλοποιήσει (Υπουργείο Εσωτερικών 2023β).

Βασικός στόχος του Σχεδίου είναι να εξασφαλίσει ένα ασφαλές και αξιοπρεπές περιβάλλον διαβίωσης για τους ενοίκους των πολυκατοικιών, αξιολογώντας την σοβαρότητα των στατικών και κατασκευαστικών προβλημάτων των κτηρίων, καθορίζοντας τις απαραίτητες επεμβάσεις και ιεραρχώντας τις βάσει της κρισιμότητας των προβλημάτων που εντοπίζονται (Υπουργείο Εσωτερικών και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως 2023).



Πηγή: Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως 2023

Το Σχέδιο ετοιμάστηκε με βάση τα πορίσματα της μελέτης αποτίμησης της στατικής/αντισεισμικής επάρκειας και των κατασκευαστικών/στατικών προβλημάτων που παρουσιάζουν συνολικά 358 υφιστάμενες πολυκατοικίες (3.128 διαμερίσματα) σε κυβερνητικούς οικισμούς. Με βάση την σοβαρότητα των προβλημάτων τους και την αναγκαιότητα επέμβασης τα κτήρια ταξινομήθηκαν σε τρεις ομάδες:

Ομάδα Α: 43 πολυκατοικίες με κρίσιμα στατικά/ κατασκευαστικά προβλήματα στον φέροντα οργανισμό τους. Η ανακατασκευή των κτηρίων αυτών έχει τεθεί σε προτεραιότητα.

Ομάδα Β: 70 πολυκατοικίες με στατικά προβλήματα σε αριθμό δομικών στοιχείων του φέροντος οργανισμού

Ομάδα Γ: 245 πολυκατοικίες με στατικά προβλήματα σε μικρότερο αριθμό δομικών στοιχείων του φέροντος οργανισμού.

Σε τρεις κατηγορίες ορίζονται, βάσει κριτηρίων, και οι δικαιούχοι ιδιοκτήτες και κατ' επέκταση το ύψος της παρεχόμενης χορηγίας και της ιδιωτικής συνεισφοράς.

Το Σχέδιο «Κτίζω» είναι δεκαετές και το συνολικό του κόστος εκτιμάται κατά μέγιστο στα €130εκ. Αποτελεί την πλέον δραστική και ολιστική παρέμβαση του κράτους στον τομέα της στέγασης των εκτοπισμένων, μετά την ολοκλήρωση των προσφυγικών στεγαστικών προγραμμάτων της περιόδου μετά την εισβολή του 1974.

## **6. Σχέδιο παραγωγής Προσιτής Στέγης από τον ΚΟΑΓ**

Με εξαίρεση την αρχική προικοδότηση από το κράτος και την χρηματοδότηση του το 2008 από την αύξηση του ΦΠΑ για την υλοποίηση του Σχεδίου Στέγασης Χαμηλά Αμειβομένων, ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης υλοποιεί το αναπτυξιακό του πρόγραμμα, χρησιμοποιώντας ίδια κεφάλαια ή/ και άλλους χρηματοδοτικούς πόρους, παράλληλα με την προώθηση στοχευμένων στεγαστικών προγραμμάτων που χρηματοδοτούνται από το κράτος. Όπως αναφέρεται στην ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών (Υπουργείο Εσωτερικών 2024δ), στις δραστηριότητες του περιλαμβάνονται η υλοποίηση και διαχείριση του Σχεδίου Στέγασης Μέτρια Αμειβομένων, που αφορά στην παραγωγή και πώληση οικιστικών μονάδων σε προσιτές τιμές, ο διαχωρισμός και πώληση οικοπέδων σε κοινότητες της υπαίθρου, καθώς και η ανέγερση κατοικιών/δημιουργία δομών στέγασης εντός της κοινότητας στο πλαίσιο του Προγράμματος Υποστηριζόμενης Διαβίωσης ατόμων με αναπηρίες (πρόγραμμα «Δομές» για το Τμήμα Κοινωνικής Ενσωμάτωσης Ατόμων με Αναπηρία και τις Υπηρεσίες Κοινωνικής Ευημερίας).

Ο Οργανισμός, στο πλαίσιο του αναπτυξιακού του σχεδιασμού επεξεργάστηκε και κατέθεσε στο Υπουργείο Εσωτερικών, πρόταση οκτώ (8) σεναρίων, με στόχο κυρίως την παραγωγή οικιστικών μονάδων για πώληση ή/και ενοικίαση, καθώς επίσης και διάθεση οικοπέδων σε προσιτές τιμές. Το Υπουργείο υιοθέτησε το σενάριο (8) της μελέτης, που αφορά στην παραγωγή οικιστικών μονάδων προσιτού ενοικίου με κρατική χρηματοδότηση και στην υλοποίηση των υπόλοιπων έργων του Οργανισμού με ίδια κεφάλαια. Στόχος είναι η σταδιακή δημιουργία αποθέματος ενοικιαζόμενης στέγης.

Ως έργο προτεραιότητας τέθηκε η δημιουργία μονάδων προσιτού ενοικίου στο Δήμο Λεμεσού, ο οποίος παραχώρησε στον Οργανισμό την απαιτούμενη δημοτική γη για ανάπτυξη 600 μονάδων κοινωνικής στέγης. Με βάση το σενάριο και νοουμένου ότι θα

τύχουν διευθέτησης εκκρεμή ζητήματα νομικής και οικονομικής φύσης, σε πρώτο στάδιο θα κατασκευαστούν 138 μονάδες σε φάσεις, με κρατική χρηματοδότηση €4εκ ετησίως (σύνολο έργου €16εκ).

Η υλοποίηση του έργου στο Δήμο Λεμεσού, επηρεάζει τον υπόλοιπο αναπτυξιακό σχεδιασμό του Οργανισμού, περιορίζοντας τον αριθμό των μονάδων που θα διατεθούν τα επόμενα χρόνια μέσω του Σχεδίου Στέγασης Μέτρια Αμειβομένων(Υπουργείο Εσωτερικών).

Το σύνολο των Στεγαστικών Σχεδίων, που είναι σε ισχύ ή θα τεθούν σε εφαρμογή προσεχώς, παρουσιάζεται συνοπτικά στον πίνακα που ακολουθεί.

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ	Φορέας Διαχείρισης	Φορέας Υλοποίησης	Προϋπολογισμός €	Διάρκεια έτη
<b>ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ</b>				
<b>ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ</b>				
Σχέδιο παροχής οικονομικής βοήθειας για αγορά διαμερίσματος/κατοικίας	ΥΠΕΣ ΥΜΑΕΠ	Επαρχιακές Διοικήσεις	Ετήσιος Προϋπολογισμός 17εκ	Ετήσιο Συνεχιζόμενο
Σχέδιο παροχής οικονομικής βοήθειας για αυτοστέγασης σε ιδιόκτητο οικόπεδο	ΥΠΕΣ ΥΜΑΕΠ			
Σχέδιο παροχής οικονομικής βοήθειας για επιδιόρθωση ιδιόκτητης κατοικίας	ΥΠΕΣ ΥΜΑΕΠ			
Σχέδιο Επιδιόρθωσης Τ/κ Οικιών	ΥΠΕΣ	Επαρχιακές Διοικήσεις	Ετήσιος Προϋπολογισμός 7εκ.	Ετήσιο Συνεχιζόμενο
Επιδότηση Ενοικίου σε εκτοπισθείσες οικογένειες	ΥΠΕΣ ΥΜΑΕΠ	ΥΜΑΕΠ	Ετήσιος Προϋπολογισμός	Ετήσιο Συνεχιζόμενο
Επιδότηση Ενοικίου σε εκτοπισθέντες φοιτητές	ΥΠΕΣ ΥΜΑΕΠ	ΥΜΑΕΠ	Ετήσιος Προϋπολογισμός	Ετήσιο Συνεχιζόμενο
<b>ΝΕΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ</b>				
Κτίζω	ΥΠΕΣ, ΤΠΟ	ΤΠΟ	130εκ	10
<b>ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΓΙΑ ΤΟΝ ΓΕΝΙΚΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟ</b>				
<b>ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ</b>				
Αναζωογόνηση Ορεινών, Μειονεκτικών και Ακριτικών Περιοχών	ΥΠΕΣ	Επαρχιακές Διοικήσεις	Ετήσιος Προϋπολογισμός 22εκ	Ετήσιο Συνεχιζόμενο
Αναζωογόνηση Συγκεκριμένων Περιοχών της Υπαίθρου	ΥΠΕΣ			
Αναζωογόνηση Εντός των Τειχών Πόλης της Λευκωσίας	ΥΠΕΣ	Επαρχιακή Διοίκηση Λευκωσίας		
Διάθεση οικοπέδων	ΥΠΕΣ, ΤΚΧ	Επαρχιακές Διοικήσεις	6εκ	5
<b>ΝΕΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ</b>				
Ανακαινίζω-Ενοικιάζω	ΥΠΕΣ	ΚΟΑΓ	25εκ	2
Σχέδιο Στεγαστικής Επιδότησης Νεαρών Ζευγαριών μέχρι 41 ετών	ΥΠΕΣ	Επαρχιακές Διοικήσεις	15εκ	2
Φοιτητικές εστίες	ΥΠΟΙΚ	ΥΠΕΣ-ΤΠΟ, ΔΗΜΟΣ ΛΕΥΚΩΣΙΑΣ	Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας 15εκ	5
Ειδικό στεγαστικό κίνητρο 25%	ΚΟΑΓ			2
Ειδικό στεγαστικό κίνητρο παραγωγής προσιτής στέγης 45%	ΚΟΑΓ			2
Ειδικό στεγαστικό κίνητρο παραγωγής στέγης προσιτού ενοικίου 45% - Built to Rent	ΚΟΑΓ			2
Παραγωγή Στέγης Προσιτού Ενοικίου	ΚΟΑΓ	ΚΟΑΓ – ΔΗΜΟΣ ΛΕΜΕΣΟΥ	16εκ	4

Πηγή: Υπουργείο Εσωτερικών, ιδ. επεξ.

ΥΠΟΙΚ: Υπουργείο Οικονομικών  
ΥΠΕΣ: Υπουργείο Εσωτερικών  
ΤΚΧ: Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας

ΚΟΑΓ: Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης  
ΤΠΟ: Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως  
ΥΜΑΕΠ: Υπηρεσία Μέριμνας και Αποκατάστασης Εκτοπισθέντων και Παθόντων

## Προβληματισμοί

Η επικαιροποίηση και ενίσχυση της στεγαστικής πολιτικής στην τρέχουσα χρονική συγκυρία συνιστά μια απαραίτητη αναγκαιότητα. Η απόφαση, καταρχάς, αναγνωρίζει την όξυνση του στεγαστικού προβλήματος και, εν δεύτεροις, δηλώνει βούληση για αντιμετώπιση του ζητήματος. Υπό αυτό το πρίσμα, η εξαγγελία της νέας στεγαστικής πολιτικής αποτιμάται θετικά.

Βασικοί άξονες αυτής της πολιτικής αποτελούν οι επιμέρους δράσεις στεγαστικής μέριμνας, η οποία επιχειρείται με τους ακόλουθους τρόπους:

(α) Με την εισαγωγή κινήτρων προσέλκυσης του επενδυτικού ενδιαφέροντος επιχειρηματιών ανάπτυξης γης για παραγωγή προσιτής στέγης.

(β) Με την αύξηση του διαθέσιμου οικιστικού αποθέματος με την επιδότηση των εργασιών ανακαίνισης/επισκευής κενών ή σε αχρησία κατοικιών και διαμερισμάτων.

(γ) Με την οικονομική ενίσχυση νοικοκυριών για την απόκτηση ιδιόκτητης στέγης.

### (α) Ειδικά στεγαστικά κίνητρα

Τα πολεοδομικά κίνητρα ως πολιτική δεν είναι άγνωστη στον κυπριακό χώρο. Αντίθετα, από την γένεση της κυπριακής δημοκρατίας μέχρι σήμερα χρησιμοποιούνται σε διάφορες μορφές για την άντληση πόρων, αύξηση της απασχόλησης κ.λπ. «*Η ενεργοποίηση του ιδιωτικού τομέα και των ιδιωτικών κεφαλαίων για την επίτευξη δημόσιων και κοινωνικών στόχων αποτελεί βασικό άξονα της νεοφιλελεύθερης ρητορικής*» (Σιατίτσα, 2023) και συνιστά μια δημοφιλή πολιτική της διοίκησης γιατί αφενός δεν επιβαρύνει τα δημόσια οικονομικά και, αφετέρου, παράγει αποτελέσματα σε συντομότερους χρόνους.

Τα ειδικά στεγαστικά κίνητρα, ως δράση της νέας στεγαστικής πολιτικής, συνιστούν και πάλι μία κατ' εξαίρεση διαδικασία χωρικής παρέμβασης, χωρίς ωστόσο χωρική στόχευση, που καλείται να συμβάλει στην απάμβλυση της στεγαστικής κρίσης. Το μέτρο, που αποτελεί μια «βελτιωμένη» έκδοση των ειδικών στεγαστικών κινήτρων του 2019, έχει καθορισμένη διάρκεια, συνθήκη που, αφενός, δημιουργεί μια τεχνητή πίεση στην αγορά για ενεργοποίηση της αδρανούς γης. Αφετέρου, παρέχει τη δυνατότητα αξιολόγησης των αποτελεσμάτων από την εφαρμογή της και κατ' επέκταση επιτρέπει, την αναθεώρηση /επικαιροποίηση, επέκταση ή κατάργηση της, κάτι που στην πράξη ωστόσο δεν γίνεται.

Λόγω των πιο πάνω παραμέτρων της, η δράση συνιστά άλλη μια πριμοδότηση του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα, ενώ παράλληλα, μέσω της εξασφάλισης μιας αυξημένης γαιοπροσόδου, ευνοεί τους κατέχοντες κυρίαρχη θέση στην αγορά γης, δηλ. τους μεγαλοϊδιοκτήτες, τους "επιχειρηματίες ανάπτυξης γης", τους επενδυτές κ.λπ. Ενδεικτικά σημειώνεται ότι κατόπιν παρεμβάσεων των επιχειρηματιών ανάπτυξης γης, παράμετροι των Σχεδίων τροποποιήθηκαν (μείωση ποσοστών μονάδων προσιτής στέγης προς όφελος των μονάδων αγοραίας τιμής, μείωση του εμβαδού επιλέξιμου τεμαχίου κ.λπ.), ώστε τα σχέδια να καταστούν πιο ελκυστικά, δηλ. πιο αποδοτικά/προσοδοφόρα για την ιδιωτική επένδυση.

Ταυτόχρονα, είναι σαφής ο προσανατολισμός της δράσης προς τα μεσαία εισοδηματικά στρώματα, ως δικαιούχους των μονάδων που θα παραχθούν, και ο έμμεσος αποκλεισμός των χαμηλά αμειβομένων από τη διαδικασία απόκτησης στέγης, λόγω της αδυναμίας πρόσβασης των τελευταίων σε δανεισμό για εξασφάλιση του απαιτούμενου



ποσού αγοράς. Η προοπτική ανάμειξης σε προνομιακά τεμάχια μονάδων προσιτής στέγης με μονάδες σε τιμές αγοράς και συνεπώς ανάμειξη νοικοκυριών μεσαίων και χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων με ψηλά εισοδηματικά στρώματα, είναι αμφίβολο αν θα τύχει αποδοχής από τους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, που επενδύουν σε ψηλής απόδοσης οικιστικές αναπτύξεις πολυτελών διαμερισμάτων και περιφραγμένων κοινοτήτων. Η τάση αυτή ενδέχεται να ενισχυθεί με την δυνατότητα αξιοποίησης του κινήτρου με εξαγορά του πρόσθετου συντελεστή δόμησης, αναιρώντας τον οποιοδήποτε κοινωνικό στόχο του Σχεδίου και αναδεικνύοντας το σ' ένα ακόμα Σχέδιο πολεοδομικών κινήτρων που εξυπηρετεί το ιδιωτικό επενδυτικό κεφάλαιο.

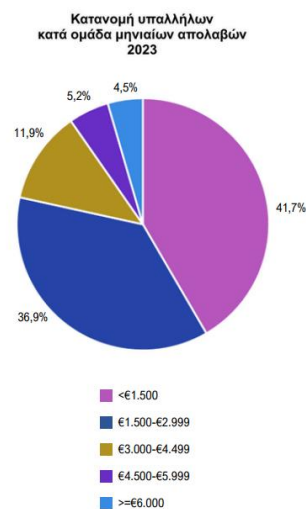
Η κοινωνική «αστοχία» των σχεδίων προσιτής στέγης ενισχύεται περαιτέρω από την δυνατότητα αξιοποίησης του κινήτρου με μεταφορά του πρόσθετου συντελεστή δόμησης σε δευτερεύουσα ή δευτερεύουσες ιδιοκτησίες, σε λιγότερο προνομιούχες περιοχές των αστικών κέντρων, συνθήκη που εντείνει τις κοινωνικές ανισότητες και τον ήδη χωρικά εκφρασμένο κοινωνικό διαχωρισμό.

Οι πιο πάνω προβληματισμοί αφορούν και στο Σχέδιο παραγωγής στέγης προσιτού ενοικίου, το οποίο, παρότι πιο κοινωνικά στοχευμένο, (χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα του πληθυσμού), με ασφαλιστικές δικλίδες ως προς το ύψος του προσιτού ενοικίου, δεν συνοδεύεται από την δημιουργία ενός μηχανισμού διαχείρισης των μονάδων προσιτού ενοικίου που θα παραχθούν. Η διαχείριση ανατίθεται στον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης, ενός κρατικού οργανισμού με μεγάλη εμπειρία στην κατασκευή και πώληση μονάδων προσιτής κατοικίας, χωρίς ωστόσο εμπειρία στη διαχείριση ενοικιαζόμενης στέγης. Ο τομέας της ενοικιαζόμενης στέγης στην Κύπρο εν γένει παρουσιάζει αδυναμίες που σχετίζονται με το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις μισθώσεις (περί ενοικιοστασίου νόμος) και τη λειτουργία των διαχειριστικών επιτροπών. Με εξαίρεση τις ελάχιστες εργατικές κατοικίες της αποικιοκρατίας που τύχαιναν διαχείρισης από δημοτικές επιτροπές, και τη διαχείριση των κυβερνητικών προσφυγικών οικισμών που ανατέθηκε στο Τμήμα Πολεοδομίας λόγω της ανάγκης άμεσης στέγασης των εκτοπισμένων, η διαχρονική προώθηση της ιδιοκατοίκησης δεν ευνόησε τη δημιουργία θεσμικού πλαισίου και μηχανισμών διαχείρισης κοινωνικής κατοικίας, τόσο από την τοπική αυτοδιοίκηση όσο και από συνεταιρισμούς ή μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς, όπως συμβαίνει σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες σε διάφορους συνδυασμούς.

Επιπλέον, το Σχέδιο δεν αποσκοπεί στη δημιουργία αποθέματος στέγης προσιτού ενοικίου, αφού μετά την λήξη της υποχρεωτικής βετούς διάθεσης των μονάδων σε προσιτό ενοίκιο, αυτές μπορούν να διατεθούν με αγοραίο ενοίκιο ή να πωληθούν. Συνεπώς, δεν συμβάλλει στην ριζική αντιμετώπιση του προβλήματος, αλλά περιορίζεται σε προσωρινή διευθέτηση των τρεχουσών οξυμένων στεγαστικών αναγκών της πλέον ευάλωτης μερίδας του πληθυσμού.

Εν κατακλείδι, επισημαίνεται ότι η επιτυχία των στεγαστικών κινήτρων, υπό την έννοια της αύξησης του αποθέματος προσιτής στέγης, εν πολλοίς εξαρτάται από το ενδιαφέρον που θα επιδείξουν οι κατασκευαστές και οι επιχειρηματίες ανάπτυξης γης. Η εξάρτηση της στεγαστικής πολιτικής του κράτους από το ιδιωτικό κεφάλαιο αναδεικνύει και σ' αυτή την περίπτωση τον υπολειμματικό, κοινωνικό του ρόλο και την αδυναμία του να δράσει ως σύγχρονο κράτος πρόνοιας.

(β) Το **Σχέδιο Ανακαινίζω-Ενοικιάζω**, το οποίο είναι μεταφορά στον κυπριακό χώρο του αντίστοιχου ελληνικού σχεδίου, παρότι εξαγγέλθηκε τον Οκτώβριο του 2023, δεν έχει τεθεί σε ισχύ, καθότι ο νομοτεχνικός έλεγχος του οδηγού του σχεδίου δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι την παρούσα φάση από την Νομική Υπηρεσία. Με δεδομένο το σημαντικό ποσοστό του υφιστάμενου κενού οικιστικού αποθέματος, που εντοπίζεται κυρίως στις κεντρικές περιοχές των κυπριακών πόλεων, η διαμόρφωση εργαλείων που θα ενθαρρύνουν την ανακαίνιση και επανένταξη αυτού του οικιστικού αποθέματος στην αγορά προσιτής κατοικίας είναι ιδιαιτέρως σημαντική. Υπό αυτή την έννοια, η προσπάθεια ενίσχυσης της προσφοράς στέγης μέσω της επιχορήγησης των εργασιών ανακαίνισης και επανάχρησης του κενού οικιστικού αποθέματος αποτιμάται καταρχάς θετικά. Ο καθορισμός του ύψους του ενοικίου με το οποίο θα διατεθούν οι μονάδες (προσιτό ενοίκιο) είναι επίσης ζήτημα που αντιμετωπίζεται από το Σχέδιο, όχι όμως ικανοποιητικά, λαμβανομένων υπόψη του ύψους του κατώτατου μισθού (€900) και του ποσοστού των χαμηλόμισθων σε σχέση με τις τρέχουσες τιμές των ενοικίων.



Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου 2023

Σημειώνεται κι εδώ η απουσία χωρικής στόχευσης και μιας ενδεχομένως διαβάθμισης των χορηγιών ανάλογα με το πού εντοπίζεται το μεγαλύτερο πρόβλημα κενών ακινήτων και πού υπάρχει αυξημένη ζήτηση για προσιτή στέγη, ή ανάλογα με το νομικό καθεστώς και το εισόδημα των ιδιοκτητών, ευνοώντας εμφανώς την πολυ-ιδιοκτησία και τις εταιρείες μέσω των φοροαπαλλαγών. Το ύψος των χορηγιών επίσης προβληματίζει, καθώς δεν φαίνεται να συμβαδίζει με το αγοραίο κόστος συνολικής ανακαίνισης μιας οικοδομής. (≈€1000/τμ), ενώ δεν καθορίζεται τι ποσοστό της δαπάνης αντιπροσωπεύει η χορηγία (και άρα και το ύψος της ιδιωτικής συνεισφοράς). Το Σχέδιο έχει περιορισμένη κοινωνική στόχευση, καθώς απευθύνεται σε όσα νοικοκυριά έχουν την οικονομική δυνατότητα να καταβάλουν προσιτό ενοίκιο, αποκλείοντας τα ασθενέστερα εισοδηματικά στρώματα (χαμηλοσυνταξιούχους, εργαζόμενους κατώτατου μισθού κ.λπ.)

Τέλος, ο καθορισμός των 4 χρόνων ως του ελάχιστου χρόνου διάθεσης του ακινήτου σε προσιτό ενοίκιο δημιουργεί ερωτηματικά ως προς την πιθανότητα αξιοποίησης του Σχεδίου για μελλοντική τουριστικοποίηση των μονάδων και απώλειας της σημαντικής αυτής αγοράς προσιτού ενοικίου. Το Σχέδιο δεν συμβάλλει στην δημιουργία μακροπρόθεσμα αποθέματος προσιτής στέγης, η διαχείριση του οποίου θα μπορούσε να ανατεθεί στην Τοπική Αυτοδιοίκηση ή σε μηχανισμούς σύμπραξης δημόσιου-ιδιωτικού τομέα και ως εκ τούτου συνιστά ένα μέτρο προσωρινής αντιμετώπισης της τρέχουσας στεγαστικής κρίσης. Ακόμα και σε αυτή την περίπτωση, ισχυροί παράγοντες που φαίνεται ότι θα επηρεάσουν την αποτελεσματικότητα του είναι το ενοικιοστάσιο και η δυνατότητα των ιδιοκτητών να διαθέσουν ιδιωτικούς πόρους, καθώς και η απουσία φορολογικής επιβάρυνσης των κενών ακινήτων.

### (γ) Επιδοματική πολιτική και οικονομικές ενισχύσεις

Τα επιδόματα ενοικίου και οι οικονομικές ενισχύσεις των ευάλωτων ομάδων για την απόκτηση στέγης είναι πολιτικές που τυγχάνουν ευρείας αποδοχής τόσο από τον γενικό πληθυσμό όσο και από τον πολιτικό κόσμο, καθώς «εφαρμόζονται εύκολα, ενισχύουν άμεσα το εισόδημα των νοικοκυριών, διευκολύνουν την πρόσβαση στον ιδιωτικό τομέα ενοικιαζόμενης στέγης και παρουσιάζουν ευελιξία στις περιπτώσεις στεγαστικής κινητικότητας» (Σιατίτσα κ.ά. 2022, 64).

Ωστόσο, έχει τεκμηριωθεί σε διάφορες μελέτες, ότι τα στεγαστικά επιδόματα που παρέχονται στις ευάλωτες ομάδες τροφοδοτούν την ζήτηση (Frayne et al. 2022, 27) και τείνουν να πληθωρίζουν τις τιμές αντί να βελτιώνουν την προσιτότητα της στέγης (Caturianas et al. 2020). Οι επιδοματικές πολιτικές που αποσκοπούν στην μείωση του

κόστους στέγασης συγκεκριμένων ομάδων του πληθυσμού, μπορούν να ενισχύσουν την πρόσβαση σε προσιτή στέγη μόνο βραχυπρόθεσμα (ό.π., 24), εκτός εάν συνοδεύονται από πολιτικές που αυξάνουν την προσφορά στέγης (ό.π., 34).

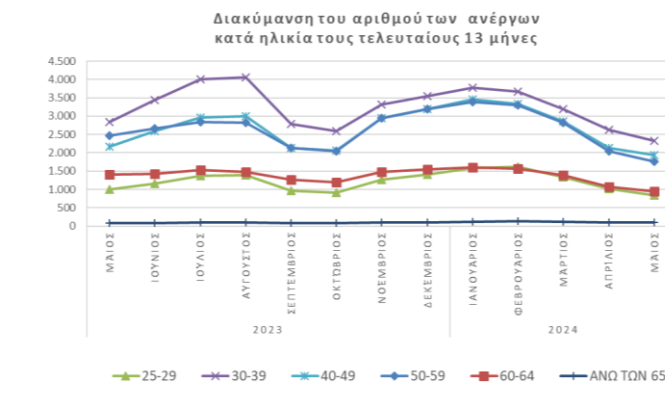
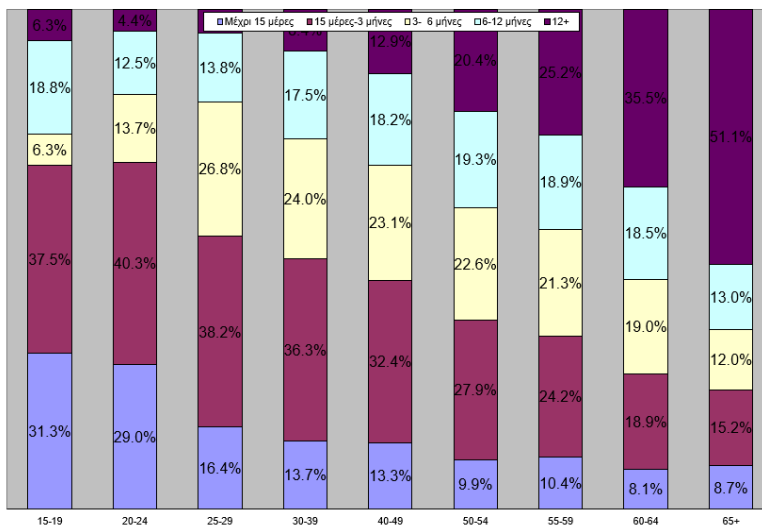
Η επιδοματική πολιτική της κυπριακής πολιτείας στην τρέχουσα

Πηγή: Τμήμα Εργασίας, Υπ. Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων

συγκυρία δεν ανταπο-κρίνεται στη ένταση του φαινομένου της στεγαστικής κρίσης, καθώς το ύψος των παρεχόμενων επιδομάτων δεν είναι ανάλογο των πραγματικών αναγκών των νοικοκυριών και των τιμών των ενοικίων που επικρατούν στην αγορά. Σε ότι αφορά την οικονομική ενίσχυση ενός σημαντικού ποσοστού του πληθυσμού για απόκτηση ιδιόκτητης

στέγης είναι προφανές ότι τα σχέδια δεν απευθύνονται στα νοικοκυριά χαμηλών εισοδημάτων. Όπως επισημαίνει ο Κουραχάνης (2023, 73), «το κεντρικότερο σημείο κριτικής στη διάσταση των οικονομικά επιδοτούμενων προγραμμάτων είναι ότι πρόκειται για δράσεις που προϋποθέτουν επάρκεια και σταθερότητα εισοδήματος σε ορίζοντα τριακονταετίας». Ειδικότερα όσον αφορά την κατηγορία μέχρι 41 ετών, «πρόκειται για μια ηλικιακή

Ποσοστιαία Κατανομή Εγγεγραμμένης Ανεργίας κατά διάρκεια και ηλικία τον Μάιο του 2024



Πηγή: Τμήμα Εργασίας, Υπ. Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων 2024

κατηγορία η οποία έχει κοινωνικοποιηθεί και σταδιοδρομήσει σε συνθήκες εργασιακής επισφάλειας, εισοδηματικής αστάθειας και χαμηλών αμοιβών» (ό.π., 73). Με εξαίρεση το ειδικό στεγαστικό κίνητρο για παραγωγή προσιτής στέγης για ενοικίαση και το σχέδιο “Ανακαινίζω-Ενοικιάζω” που αποσκοπούν στην αύξηση της προσφοράς ενοικιαζόμενης στέγης, οι υπόλοιπες δράσεις προωθούν την απόκτηση ιδιόκτητης στέγης που προϋποθέτει κάποιας μορφής τραπεζικό δανεισμό. Σύμφωνα με την έρευνα απασχόλησης της Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου, κατά το 2023, 37.6% των εγγεγραμμένων ανέργων αφορούσε την ηλικιακή ομάδα 20-39 ετών, με το ποσοστό ανεργίας της εν λόγω ομάδας να είναι σταθερά ψηλότερο σε σχέση με τα ποσοστά των υπόλοιπων ηλικιακών ομάδων. Παράλληλα, ο μέσος μισθός για το 2022 ανερχόταν στα €2.202, ο διάμεσος στα €1.701, ο δε κατώτατος μισθός για το 2023 καθορίστηκε στα €900 (μικτά). Έχει επίσης αναφερθεί ότι οι μηνιαίες απολαβές για ποσοστό πέραν του 41% του πληθυσμού είναι λιγότερες των €1.500. Οι παράμετροι αυτοί -αστάθεια απασχόλησης και χαμηλές απολαβές- «αποδυναμώνουν την προοπτική δέσμευσης ενός σημαντικού μέρους του κατακερματισμένου εισοδήματος των ομάδων αυτών επί τρεις δεκαετίες για σκοπούς εξυπηρέτησης στεγαστικού δανείου» (ό.π., 73). Κατ’ επέκταση, συνάγεται ότι τα σχέδια οικονομικής ενίσχυσης απευθύνονται κυρίως σε ομάδες πληθυσμού με σταθερό εισόδημα και αξιόπιστη δανειοληπτική ικανότητα.

Είναι προφανές από τα πιο πάνω ότι η νέα στεγαστική πολιτική συνιστά μια πρωτοβουλία που στερείται στρατηγικού σχεδιασμού και μακροπρόθεσμου οράματος. Το πλέγμα των στεγαστικών παρεμβάσεων περιορίζεται στην αντιμετώπιση της τρέχουσας στεγαστικής κρίσης, αντί να θεμελιώνει ένα συγκροτημένο, μακρόπνοο σχεδιασμό με στεγαστικά προγράμματα διαρκείας, που να διασφαλίζουν την δυνατότητα πρόσβασης σε προσιτή στέγη για όλους και ειδικότερα για όσους αδυνατούν να αντιμετωπίσουν τις στεγαστικές τους ανάγκες χωρίς στήριξη. Οι δράσεις στηρίζονται σε μεγάλο βαθμό στην προαίρεση του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα, παρά στην ανάπτυξη μηχανισμών και δομών που να ενισχύουν τον αλληλοσυμπληρωματικό ρόλο δημόσιου και ιδιωτικού τομέα προς τις επιθυμητές κατευθύνσεις στέγασης του πληθυσμού.

## B7. Προοπτικές - Προτάσεις

Η στεγαστική πολιτική στην Κύπρο βρισκόταν διαχρονικά στο περιθώριο της κοινωνικής πολιτικής, συνθήκη που επέτρεψε στον ιδιωτικό κατασκευαστικό και τον χρηματοπιστωτικό τομέα να εξελίξουν το πρότυπο κατοίκησης και να διαμορφώσουν το στεγαστικό τοπίο του κυπριακού χώρου. Σε αντίθεση με τις πολιτικές κοινωνικής στέγης που αναπτύχθηκαν μεταπολεμικά στον ευρωπαϊκό χώρο, η απουσία ισχυρής και στοχευμένης κρατικής παρέμβασης στον τομέα της στέγασης ανέδειξε την ιδιοκατοίκηση ως κυρίαρχο καθεστώς ενοίκησης. Τον υπολειμματικό ρόλο του Κράτους υποκατέστησαν για δεκαετίες τα μη κερδοσκοπικά ιδρύματα του Συνεργατισμού (Ταμειυτήρια και Πιστωτικές Εταιρείες) με την παραχώρηση χαμηλότοκων και μακροπρόθεσμων δανείων για την απόκτηση ιδιόκτητης στέγης σε νοικοκυριά μεσαίων και χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων. Το ψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που επιτεύχθηκε διαχρονικά απέτρεψε την επένδυση του Κράτους σε κοινωνική στέγη.

Μια σειρά τραγικών γεγονότων και διαδοχικών κρίσεων επέδρασαν καταλυτικά στον τρόπο αντιμετώπισης των κοινωνικών ζητημάτων εκ μέρους του κράτους, φέρνοντας το ζήτημα της στέγης στο προσκήνιο. Οι πολυεπίπεδες και αλληλοσυσχετιζόμενες προκλήσεις της τελευταίας δεκαετίας, που επηρεάζουν όλο και περισσότερα στρώματα της κοινωνίας, απαιτούν την διαμόρφωση μιας συγκροτημένης στεγαστικής πολιτικής *«που να θεμελιώνεται στη διασφάλιση της καθολικότητας της πρόσβασης στη στέγη ως αναφαίρετο ανθρώπινο δικαίωμα και να θωρακίζει τους πολίτες έναντι της στεγαστικής επισφάλειας»* (Κουραχάνης 2023, 146). Η αδυναμία πρόσβασης στη στέγη είναι *«σύμπτωμα ενός δυσλειτουργικού συστήματος στεγαστικών πολιτικών»* (UNECE 2022, 7). Συνεπώς, η χάραξη στρατηγικής για τη στέγαση προϋποθέτει κατανόηση των βαθύτερων αιτιών του προβλήματος, ώστε να διαμορφωθούν κατάλληλες μεταρρυθμίσεις και να σχεδιαστούν δράσεις που να ευθυγραμμίζονται με τις αρχές της κοινωνικής δικαιοσύνης και της αειφορίας. Με τον τρόπο αυτό οι παρεμβάσεις θα μπορούν να αντιμετωπίζουν αποτελεσματικά τις ανισότητες στην πρόσβαση στη στέγη και να εξασφαλίζουν την περιβαλλοντική βιωσιμότητα των λύσεων.

*«Η προσιτότητα στη στέγη προϋποθέτει αποτελεσματική διακυβέρνηση, στρατηγική διαχείριση της γης, στοχευμένα δίκτυα επενδύσεων και ενεργή προώθηση της κλιματικής ουδετερότητας κατοικιών και γειτονιών»* (UNECE 2022, xvi). Πολιτικές και δράσεις στους πιο πάνω άξονες, συνδυαστικά μπορούν να συμβάλουν στη βελτίωση των συνθηκών πρόσβασης στη στέγη. Σ' αυτό το πλαίσιο, και λαμβάνοντας υπόψη τις ιδιαιτερότητες του κυπριακού χώρου, προτείνονται τα ακόλουθα:

### 1.0 Διακυβέρνηση

Η αποτελεσματική διακυβέρνηση καθορίζει την εποικοδομητική λειτουργία του συστήματος στέγασης, προωθώντας ένα μακροπρόθεσμο όραμα για τη στέγη που περιλαμβάνει ξεκάθαρους στόχους και πολιτικές για την επίτευξη τους. *«Η επιτυχία των στεγαστικών πολιτικών συναρτάται με την υπεύθυνη στάση της ηγεσίας, την ανάπτυξη ενός εφεκτικού θεσμικού πλαισίου και την διασφάλιση του βέλτιστου ρόλου των ενδιαφερομένων μερών στη διαδικασία»* (UNECE 2022, 5). Κυρίως, ωστόσο, περιλαμβάνει την σταθερή πολιτική δέσμευση για συνεχή προσφορά επαρκούς και προσιτής στέγης.

## 1.1 Εκπόνηση Εθνικής Στρατηγικής για τη Στέγη

Η δημιουργία ενός στρατηγικού πλαισίου συμφωνημένων στόχων και μακροπρόθεσμων σχεδιασμών αποτελεί προϋπόθεση για την απάμβλυνση του προβλήματος της στέγης. Το πλαίσιο καθοδηγεί τις προσπάθειες των ενδιαφερομένων μερών στην επίτευξη των στόχων και αποτρέπει τις αποσπασματικές δράσεις που καταναλώνουν πόρους χωρίς ουσιαστικό αποτέλεσμα, όπως συχνά συμβαίνει στον κυπριακό χώρο. Διασαφηνίζει το ρόλο των ενδιαφερομένων μερών, συντονίζει τις προσπάθειες εμπειρογνομώνων από διάφορους τομείς, καθορίζει τις προτεραιότητες και την κλίμακα των δράσεων, δημιουργώντας την απαραίτητη δυναμική για μεταρρυθμίσεις (UNECE 2022, 11).

## 1.2 Δημιουργία Θεσμών και Φορέων Στέγασης

Καλά στελεχωμένοι και με επαρκείς πόρους θεσμικοί φορείς, με σταθερή πολιτική στήριξη και νομοθετικά κατοχυρωμένη λειτουργία είναι απαραίτητοι για την μετατροπή των στρατηγικών στόχων σε καλές πρακτικές. Τέτοιοι θεσμοί στον κυπριακό χώρο αποτελούν ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης, ο Οργανισμός Χρηματοδοτήσεως Στέγης και ο Συντονιστικός Φορέας Στέγασης του Υπουργείου Εσωτερικών.

### 1.2.1 Διεύρυνση Συντονιστικού Φορέα Στέγασης

Η εκπόνηση, υλοποίηση και παρακολούθηση της εφαρμογής των επιμέρους δράσεων στεγαστικής πολιτικής στον κυπριακό χώρο έχει ανατεθεί στον Φορέα Στεγαστικής Πολιτικής του Υπουργείου Εσωτερικών, στον οποίο μετέχουν η Διεύθυνση Στεγαστικής Πολιτικής του Υπουργείου Εσωτερικών, η Υπηρεσία Μέριμνας και Αποκατάστασης Εκτοπισθέντων, ο Κυπριακός Οργανισμός Ανάπτυξης Γης, το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως και οι Επαρχιακές Διοικήσεις, δηλ. αποκλειστικά κυβερνητικά τμήματα. Στον Φορέα κρίνεται σκόπιμο όπως συμμετέχουν εκπρόσωποι των Τοπικών Αρχών (Δήμοι, Κοινότητες), καθώς και εκπρόσωποι της κοινωνίας των πολιτών. Η Τοπική Αυτοδιοίκηση, ως επίπεδο εξουσίας εγγύτερα στους πολίτες, έχει τη δυνατότητα να παρακολουθεί την αποδοτικότητα των στεγαστικών προγραμμάτων και να προτείνει δράσεις που να τα βελτιώνουν ή να τα αναπροσαρμόζουν με βάση τις ανάγκες της κοινότητας και τα αποτελέσματα που παρατηρούνται. Η συμμετοχή, επίσης, εκπροσώπων μη κυβερνητικών οργανώσεων σχετικών με τα ζητήματα στέγασης σ' ένα τέτοιο σχήμα διασφαλίζει την δυνατότητα προβολής των δικαιωμάτων των πολιτών και της άσκησης πίεσης για υιοθέτηση πιο συμπεριληπτικών πολιτικών.

### 1.2.2 Ενίσχυση του ρόλου του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης

Η απόφαση της Κυβέρνησης να αναθέσει στον Οργανισμό τον ρόλο του Φορέα Διαχείρισης των σχεδίων ειδικών πολεοδομικών κινήτρων για παροχή προσιτής στέγης καθώς και το σχέδιο προσιτού ενοικίου διέυρυνε τις αρμοδιότητες του Οργανισμού και τον επιφόρτισε με πρόσθετες ευθύνες.

Ο ΚΟΑΓ, όπως επισημαίνεται στις ετήσιες του εκθέσεις, αντιμετωπίζει διαχρονικά διάφορα ζητήματα (υποστελέχωση, χρηματοδότηση κ.λπ.) και εκτίθεται σε διάφορους κινδύνους, στους οποίους περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων ο πιστωτικός κίνδυνος και ο κίνδυνος ρευστότητας (Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης 2018). Η χρηματοδότηση του από άλλες πηγές, πέραν των εσόδων από την πώληση των ολοκληρωμένων του έργων, υπήρξε και συνεχίζεται να είναι περιστασιακή. Ενδεικτικά, αναφέρονται η οικονομική ενίσχυση του Οργανισμού με €75.000 για κάθε νέα πολιτογράφηση που παρεχόταν στο

πλαίσιο του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος, η παροχή ποσοστού ύψους 15% επί των εσόδων του Κράτους από τη χρήση των υπηρεσιών του καζίνο-θερέτρου και πρόσφατα τα δικαιώματα από την-περιορισμένης διάρκειας- πολεοδομική αμνηστία. Είναι προφανές ότι, για την ανάπτυξη και επέκταση του προγράμματος δημόσιας ενοικιαζόμενης στέγης θα απαιτηθεί σταθερότητα χρηματοδότησης, που μόνο η κρατική ενίσχυση μπορεί να διασφαλίσει, η οποία προϋποθέτει σταθερή πολιτική δέσμευση. Ειδικά για το πρόγραμμα παραγωγής στέγης προσιτού ενοικίου, είτε σε συνεργασία με τις αρχές τοπικής αυτοδιοίκησης είτε ως κυβερνητικό πρόγραμμα, θα απαιτηθεί πέραν της χρηματοδότησης, και η δημιουργία της κατάλληλης ομάδας διαχείρισης, μιας σύμπραξης ενδεχομένως δημόσιου-ιδιωτικού-μη κερδοσκοπικού τομέα, που θα αναλάβει τη λειτουργία και την συντήρηση των μονάδων.

### *1.2.3 Συνεργασία τοπικών αρχών και κεντρικής κυβέρνησης στον τομέα της στέγης*

Η παροχή στέγης δεν αποτελεί αποκλειστική ευθύνη της κεντρικής κυβέρνησης, αλλά είναι επίσης αρμοδιότητα της τοπικής αυτοδιοίκησης. Οι τοπικοί φορείς παίζουν σημαντικό ρόλο στην εφαρμογή πολιτικών στέγασης, καθώς γνωρίζουν καλύτερα τις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες της τοπικής κοινωνίας. Μέσω της συνεργασίας τους με την κεντρική κυβέρνηση, μπορούν να υλοποιήσουν δράσεις που προωθούν την προσιτή στέγη, την κοινωνική ενσωμάτωση και την αειφόρο ανάπτυξη, ενώ παράλληλα εξασφαλίζουν ότι οι παρεμβάσεις ανταποκρίνονται στις πραγματικές ανάγκες των πολιτών σε τοπικό επίπεδο.

Με βάση τη σχετική νομοθεσία (περί Δήμων Νόμος) οι τοπικές αρχές δύνανται να εκπονήσουν στεγαστικά προγράμματα, αξιοποιώντας την δημοτική περιουσία( κτήρια ή γη) ή κρατικής ιδιοκτησίας γη που τους εκχωρείται από το κράτος. Η πρακτική δεν είναι άγνωστη, καθώς πρωτο-εφαρμόστηκε και λειτούργησε κατά τη διάρκεια της αποικιοκρατίας στους μεγάλους Δήμους του νησιού, και δύναται να επεκταθεί σε νέες κοινότητες, χάρη στην πρόσφατη μεταρρύθμιση της τοπικής αυτοδιοίκησης με τη δημιουργία νέων Δημοτικών Αρχών. Το κράτος δύναται να συμβάλει στην προσπάθεια αυτή, μέσω της κρατικής οικονομικής ενίσχυσης των Δήμων ή καθοδηγώντας τις τοπικές αρχές προς την εξεύρεση άλλης πηγής χρηματοδότησης (ευρωπαϊκά ταμεία, δανειοδότηση με προσιτούς όρους κ.λπ.), παρέχοντας εμπειρογνωμοσύνη και διευκολύνοντας τις διαδικασίες υλοποίησης (αδειοδότηση, επιλογή δικαιούχων κ.λπ.). Η συνεργασία μπορεί να επεκταθεί με τη δημιουργία σχημάτων/φορέων σύμπραξης δημόσιου τομέα-αρχών τοπικής αυτοδιοίκησης που να δραστηριοποιούνται στον τομέα της στέγης.

### **1.3 Δημιουργία παρατηρητηρίου αγοράς στέγης**

Ο Συντονιστικός Φορέας Στέγασης θα πρέπει να έχει στη διάθεσή του στοιχεία που να αποτυπώνουν τις συνθήκες στέγασης και τις μεταβολές τους. Η λειτουργία παρατηρητηρίου αγοράς στέγης, αντίστοιχου του παρατηρητηρίου αγοράς εργασίας, είναι κρίσιμης σημασίας για την ανάπτυξη αποτελεσματικών και βιώσιμων στεγαστικών πολιτικών, που να ανταποκρίνονται στις ιδιαιτερότητες της αγοράς και να αντιμετωπίζουν έγκαιρα τις αναδυόμενες απειλές. Ένα τέτοιο παρατηρητήριο θα πρέπει να περιλαμβάνει, σύμφωνα με τον Οργανισμό UNECE (2022, 26) στοιχεία για:

- ο Το μέγεθος, την ποιότητα και την προσιτότητα του υφιστάμενου οικιστικού αποθέματος
- ο Το καθεστώς ενοίκησης, τον αριθμό των πωλήσεων, τις τιμές πώλησης των οικιστικών μονάδων και γης και το προφίλ των αγοραστών

- ο Την παραγωγή νέων οικιστικών μονάδων και την απώλεια ή σε αχρησία υφιστάμενων οικιστικών μονάδων
- ο Τις τρέχουσες και μελλοντικές ανάγκες για στέγη και τις τάσεις της ζήτησης και της προσφοράς για στέγη
- ο Τις επενδύσεις στη στέγαση τόσο από τον δημόσιο όσο και από τον ιδιωτικό τομέα.
- ο Τις δανειοληπτικές πρακτικές και τύπους δανεισμού των νοικοκυριών και τις πρακτικές δανειοδότησης των τραπεζών
- ο Το κόστος και τη σχέση ποιότητας/τιμής της στέγασης και την αποτίμηση τυχόν κρατικής παρέμβασης

Παράλληλα, θα πρέπει να περιλαμβάνει πληροφορίες για τον αριθμό και το προφίλ των νοικοκυριών που αναζητούν στέγη, περιλαμβανομένων και των αστέγων, τον αριθμό και το προφίλ των ατόμων που λαμβάνουν επιδόματα στέγης και των νοικοκυριών με δαπάνες στέγασης μεγαλύτερες του 30% του διαθέσιμου τους εισοδήματος, καθώς και δεδομένα για τις διακυμάνσεις στις τιμές των αγοραίων ενοικίων, προκειμένου να προβαίνει σε έγκαιρες αναθεωρήσεις των στεγαστικών επιδομάτων, αλλά και να καθορίζει τις τιμές του προσιτού ενοικίου. Η συγκέντρωση τέτοιων στοιχείων θα πρέπει να γίνεται σε τακτική βάση, ενδεχομένως από την τοπική αυτοδιοίκηση, ώστε να αποτυπώνονται τοπικές ιδιαιτερότητες που χρήζουν στοχευμένης αντιμετώπισης.

#### **1.4 Ενίσχυση/επικαιροποίηση του θεσμικού πλαισίου**

##### *1.4.1. Εκσυγχρονισμός του περί Ενοικιοστασίου Νόμου*

«Η «πεμπτουσία» του περί Ενοικιοστασίου Νόμου είναι ο περιορισμός τόσο των αυξήσεων των ενοικίων όσον και των εξώσεων των θέσμιων ενοικιαστών» (Πελεκάνου 2022). Παρόλον ότι η προστασία που παρέχεται βάσει του Νόμου σε μεγάλη μερίδα του πληθυσμού, και ειδικότερα σε ενοικιαστές που ανήκουν στα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα, είναι πολύ μεγάλη, και ενδεχομένως ετεροβαρής ως προς τα δικαιώματα των ιδιοκτητών, η νομοθεσία χρήζει εκσυγχρονισμού. Σε τέτοια περίπτωση θα ενθαρρυνθούν οι ιδιοκτήτες παλαιών ή γερασμένων και κενών ακινήτων να προχωρήσουν σε εργασίες συντήρησης των οικοδομών τους και να τις εντάξουν στην αγορά προσιτού ενοικίου.

##### *1.4.2 Εισαγωγή Νομοθεσίας που να διέπει τη διαχείριση κοινόκτητων οικοδομών*

Η ψήφιση του «περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμου του 2022», για την διαχείριση των πολυκατοικιών, αναμένεται να αντιμετωπίσει μια σειρά από χρόνια προβλήματα που σχετίζονται με την οργάνωση, τη συντήρηση και τη διαχείριση αυτών των κτηρίων.

Η γενικότερη αταξία που χαρακτηρίζει τις κοινόκτητες οικοδομές αποθάρρυνε διαχρονικά το μέσο κυπριακό νοικοκυριό από την αγορά ή την ενοικίαση διαμερίσματος. Η ανεπαρκής συντήρηση των οικοδομών λόγω της δυσκολίας συγκέντρωσης των απαιτούμενων χρηματικών πόρων από τους ιδιοκτήτες, ή της έλλειψης συνεννόησης μεταξύ τους, οι διαφωνίες μεταξύ των ιδιοκτητών σε σχέση με την κατανομή των εξόδων, την χρήση των κοινόχρηστων χώρων ή την λήψη αποφάσεων για έργα συντήρησης ή αναβάθμισης της οικοδομής, η έλλειψη διαφάνειας σε θέματα διαχείρισης, η δυσκολία συλλογής των κοινοχρήστων που οδηγεί σε αδυναμία κάλυψης των αναγκών της οικοδομής, είναι μερικά από τα ζητήματα που λειτούργησαν ανασταλτικά στην επιλογή του διαμερίσματος ως μόνιμης κατοικίας, προκρίνοντας την μονοκατοικία, με την ανεξαρτησία και τον έλεγχο που παρέχει, ως τον ιδανικό τρόπο ενοίκησης. Ωστόσο, η αύξηση της τιμής της γης και των



ακινήτων, όπως και η νέα ρύθμιση του ΦΠΑ στρέφουν τα νοικοκυριά προς τα διαμερίσματα, γεγονός που καθιστά την ψήφιση του νομοσχεδίου σημαντική για την απάμβλυνση του στεγαστικού προβλήματος.

## 2.0 Πολιτικές διαχείρισης της γης

*«Οι πολιτικές διαχείρισης της γης διαδραματίζουν πρωτεύοντα ρόλο στη βελτίωση των δυνατοτήτων των στεγαστικών πολιτικών να παρέχουν επαρκή και προσιτή στέγη. Οι καλές πολιτικές διαχείρισης γης μπορούν να διαμορφώνουν τις αγορές, ώστε να προωθούν πιο συμπεριληπτικά, σταθερά και βιώσιμα περιβάλλοντα διαβίωσης, που ενδυναμώνουν τις κοινότητες και υποστηρίζουν την παραγωγική, οικονομική διαδικασία στην περαιτέρω προσφορά προσιτής στέγης. Αυτές οι πολιτικές μπορούν να βοηθήσουν την επίτευξη των Στόχων του ΟΗΕ για τη βιώσιμη ανάπτυξη και να υλοποιήσουν το Δικαίωμα σε Επαρκή Στέγη. Μια ανεπαρκώς λειτουργούσα αγορά γης μπορεί να έχει δυσμενείς επιπτώσεις στις κοινότητες και την κοινωνική ευημερία των πολιτών. Μπορεί να περιορίσει την προσφορά γης, ακόμη και όταν απαιτούνται νέες κατοικίες για έναν αυξανόμενο πληθυσμό, να αυξήσει το κόστος στέγασης, αποκλείοντας τα νέα νοικοκυριά από την υλοποίηση των στεγαστικών τους αναγκών και να οδηγήσει στην αστική διάχυση, προκαλώντας σπατάλη πόρων βλάπτοντας το περιβάλλον.» (UNECE 2022, 101)*

Οι Lawson and Ruonavaara (2020), ερευνώντας το θέμα, παρέχουν μια ολοκληρωμένη ανασκόπηση των πρακτικών διαχείρισης της γης, που υιοθετούνται διεθνώς και ενισχύουν τις προσπάθειες βελτίωσης των συνθηκών στέγασης. Προκειμένου να ενεργοποιηθεί το σύνολο των πολιτικών είναι απαραίτητο να υπάρχει διαμορφωμένο νομοθετικό πλαίσιο που να διέπει την αγορά, μίσθωση και χρήση της γης, αλλά και θεσμικό πλαίσιο που να προνοεί για τις διαδικασίες επέμβασης στην ιδιωτική ιδιοκτησία που ως γνωστόν στον κυπριακό χώρο υπερπροστατεύεται. Από τις πολιτικές αυτές επιλέγονται και προτείνονται οι ακόλουθες:

### 2.1 Αστικός Αναδασμός (land readjustment)

Ο αστικός αναδασμός αποτελεί αυτοχρηματοδοτούμενο εργαλείο αστικής ανάπτυξης, μέσω του οποίου προωθείται «η αναδιοργάνωση, ενοποίηση, διαχείριση και αναδιανομή ακινήτων ιδιοκτησιών που βρίσκονται σε Ζώνες ανάπτυξης με σκοπό την πολεοδομική ενεργοποίηση τους» (Ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023). Σύμφωνα με το νομοσχέδιο, «αποσκοπεί στην αναδιοργάνωση των ιδιοκτησιών με στόχους μεταξύ άλλων τη δημιουργία και προσφορά κατάλληλης γης για ανάπτυξη και τη διασφάλιση των αναγκαίων χώρων δημόσιας χρήσης και χώρων για κοινωφελείς σκοπούς» (ό.π.).

Η αναγκαιότητα εισαγωγής του εργαλείου απορρέει μεταξύ άλλων από τη μειωμένη αξιοποίηση περίκλειστων περιοχών εντός ζωνών ανάπτυξης και τις συνεχείς πιέσεις για επέκτασή τους, με συνεπακόλουθες αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον, στην ανάπτυξη και τη διαχείριση υποδομών και υπηρεσιών και, κατ' επέκταση, στις δαπάνες του Κράτους.

Με την εφαρμογή του εργαλείου, παρέχεται η δυνατότητα για ορθολογιστικό και οικονομικό πολεοδομικό σχεδιασμό των περιοχών εντός Σχεδίων, προωθώντας τον στρατηγικό στόχο για συμπαγή και ενοποιημένη ανάπτυξη. Τα οφέλη στον τομέα της

στέγασης είναι πολλαπλά: περιορισμός του φαινομένου της αστικής διάχυσης και των πιέσεων για επέκταση των ζωνών ανάπτυξης, αύξηση της προσφοράς ώριμης γης για ανάπτυξη με θετικές επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων, ανάπτυξη των απαραίτητων υποδομών και διασφάλιση των αναγκών για την λειτουργία των οικιστικών περιοχών χώρων δημόσιων και κοινωφελών χώρων.

Η εφαρμογή προνοιών αστικού αναδασμού στην εθνική νομοθεσία αποτελεί νομοθετική μεταρρύθμιση που έχει περιληφθεί στο Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας Κύπρου. Το Νομοσχέδιο έχει κατατεθεί στη Βουλή των Αντιπροσώπων και αναμένεται η ψήφιση του.

## **2.2 Επιβολή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης (land value capture)**

Η επιβολή Τέλους Βελτιώσεως ή Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης (ΤΠΑ) όπως έχει καθιερωθεί, σε ακίνητη ιδιοκτησία, της οποίας η αξία αυξάνεται ως επακόλουθο της αναβάθμισης των όρων δόμησης που διέπουν την ανάπτυξη της, προνοείται με το άρθρο 80 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου (Ν90/1972), το οποίο μέχρι σήμερα δεν έχει ενεργοποιηθεί.

Η εφαρμογή του Τέλους Πολεοδομικής Αναβάθμισης, αφορά στην επιβολή φορολογίας στην αύξηση της αξίας της ακίνητης ιδιοκτησίας, που προκύπτει από (α) την ένταξη της ιδιοκτησίας σε Ζώνη Ανάπτυξης, (β) την αναβάθμιση των ήδη καθορισμένων όρων δόμησης της και (γ) την διεύρυνση των επιτρεπόμενων χρήσεων της περιοχής στην οποία αυτή εντάσσεται.

Η επιβολή ΤΠΑ αποσκοπεί (α) στην ανταπόδοση μέρους του οφέλους που προκύπτει από την αναβάθμιση των όρων δόμησης στο Κράτος, ώστε αυτό να ικανοποιεί τις ανάγκες σε υποδομές που δημιουργούνται από τις νέες αναπτυξιακές δυνατότητες της ιδιοκτησίας και (β) στην κοινωνική δικαιοσύνη, καθώς η αξία της ιδιοκτησίας πολλαπλασιάζεται μετά την λήψη της σχετικής διοικητικής απόφασης για τροποποίηση του Σχεδίου Ανάπτυξης. Παράλληλα, χρησιμεύει ως αντικίνητρο στη συνεχή πίεση προς το Κράτος για αύξηση των όρων δόμησης, στις περιπτώσεις όπου στόχος των πιέσεων είναι αποκλειστικά η κερδοσκοπία από την εκμετάλλευση της γης.

Τα έσοδα από την επιβολή ΤΠΑ θα μπορούσαν να χρηματοδοτήσουν την υλοποίηση στεγαστικών προγραμμάτων προσιτής στέγης. Παράλληλα, αντί της επιβολής ΤΠΑ, το Κράτος θα μπορούσε να δεσμεύσει περιοχές/τμήματα τεμαχίων που εντάσσονται σε ζώνες ανάπτυξης για σκοπούς εφαρμογής προγραμμάτων προσιτής στέγης.

## **2.3 Μίσθωση κρατικής γης (public land leasing)**

Παρόλο που το κυπριακό κράτος γενικά δεν είναι πρόθυμο να αποξενώνεται από την ιδιοκτησία του, η μίσθωση κρατικής γης έχει εφαρμοστεί σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, όπως η ανάπτυξη μαρίνων και άλλων υποδομών και αποτελεί εργαλείο για την ενθάρρυνση στρατηγικών επενδύσεων. Η πρακτική συζητείται έντονα τελευταίως και προτείνεται για την υποστήριξη της δημιουργίας και ανάπτυξης ξένων πανεπιστημίων στο νησί, προκειμένου να ενισχυθεί η οικονομική ανάπτυξη του τόπου. Η μίσθωση κρατικής γης παρέχει έναν συμβιβασμό, επιτρέποντας την αξιοποίηση δημόσιων πόρων χωρίς την πλήρη αποξένωση τους από τη δημόσια ιδιοκτησία. Στην περίπτωση της στέγασης, η καταβολή μίσθιου έναντι

της αγοράς της γης δύναται να μειώσει το αρχικό κόστος και να καταστήσει την ανάπτυξη προσιτής στέγης πιο εφικτή, επιτρέποντας χαμηλότερα ενοίκια ή τιμές πώλησης των οικιστικών μονάδων, που διατίθενται με τίτλους επιφανείας, ικανοποιώντας έτσι την ανάγκη του Κύπριου για απόκτηση ιδιόκτητης στέγης.

Η παραχώρηση κρατικής γης σε μη κερδοσκοπικούς παρόχους προσιτής ή κοινωνικής στέγης προϋποθέτει την δημιουργία του απαραίτητου θεσμικού πλαισίου που θα επιτρέπει την ίδρυση και θα διέπει τη λειτουργία των μη κερδοσκοπικών αυτών στεγαστικών οργανισμών και συνεταιρισμών, κατ' αντιστοιχία του πλαισίου που διέπει την ίδρυση και λειτουργία του ΚΟΑΓ.

Το εργαλείο της μίσθωσης γης για στεγαστικούς σκοπούς εφαρμόζεται τόσο στον ευρωπαϊκό χώρο όσον και στις ΗΠΑ (Community Land Trusts) για πολλές δεκαετίες, με συμμετοχή της τοπικής κοινότητας, και θα μπορούσε να τύχει εφαρμογής στον κυπριακό χώρο, συμβάλλοντας στην αναχαίτιση του πληθωρισμού των τιμών της γης και εξασφαλίζοντας μακροχρόνια έσοδα για το Κράτος.

## 2.4 Inclusionary Zoning

Η Συμπεριληπτική Πολεοδόμηση (Inclusionary Zoning) ή η Συμπεριληπτική Στέγαση (Inclusionary Housing) αναφέρονται σε παρεμβάσεις του κράτους στο σχεδιασμό οικιστικών αναπτύξεων με στόχο την παραγωγή και διάθεση οικονομικά προσιτής στέγης. Το Κράτος, με ρυθμιστικές διατάξεις, είτε επιβάλλει όρους, είτε παρέχει κίνητρα σε μια οικιστική ανάπτυξη, ώστε να διαθέσει ένα συγκεκριμένο ποσοστό ή αριθμό κατοικιών σε προσιτές τιμές (AHURI 2023). Ως λόγοι εφαρμογής του εργαλείου αναφέρονται η αυξανόμενη ανάγκη για παροχή προσιτής στέγης σε ένα περιβάλλον ενισχυόμενης ιδιωτικοποίησης και ο κοινωνικός στόχος της δημιουργίας μεικτών κοινοτήτων (Calavita 2006).

Η συμπεριληπτική πολεοδόμηση προωθεί την ανάπτυξη προσιτών και κοινωνικών κατοικιών σε προνομιακές τοποθεσίες και διασφαλίζει την παρουσία νοικοκυριών χαμηλών εισοδηματικών στρωμάτων σε περιοχές όπου οι τιμές των ακινήτων και τα ενοίκια είναι απαγορευτικά για τα εισοδήματά τους.

Οι προσεγγίσεις που υιοθετούνται από το εργαλείο για την κατασκευή οικονομικά προσιτών κατοικιών είναι σύμφωνα με την έρευνα AHURI (2022) δύο τύπων:

(α) Η πρώτη προσέγγιση απαιτεί να περιλαμβάνεται ένας αριθμός κατοικιών σε προσιτές τιμές στις αναπτύξεις ως προϋπόθεση για την έγκριση του σχεδιασμού. Ο αριθμός καθορίζεται, είτε κατόπιν διαπραγμάτευσης με την αρχή αδειοδότησης κατά το στάδιο αξιολόγησης της πρότασης, είτε ως ποσοστό της ανάπτυξης.

(β) Η δεύτερη προσέγγιση περιλαμβάνει μια σειρά κινήτρων που αποσκοπούν στην ενθάρρυνση της κατασκευής μονάδων προσιτής στέγης μέσω της μείωσης του κόστους για τον κατασκευαστή. Τέτοια κίνητρα μπορούν να είναι η τροποποίηση των προτύπων σχεδιασμού, η αύξηση της πυκνότητας, η μείωση των απαιτούμενων χώρων στάθμευσης, η επιτάχυνση της διαδικασίας αδειοδότησης, κ.λπ.

Η έρευνα AHURI (AHURI 2022) εντοπίζει ότι οι εξελίξεις «*συχνά περιέχουν ένα μείγμα υποχρεωτικών απαιτήσεων και κινήτρων που μπορούν να συμβάλουν στην αντιστάθμιση του κόστους της οικονομικά προσιτής στέγασης*». Το εργαλείο είναι ευρέως διαδεδομένο στις ΗΠΑ, ωστόσο στον Ευρωπαϊκό χώρο, όπου υπάρχει μεγάλη παράδοση

κοινωνικής στέγης εφαρμόζεται σχετικά πρόσφατα και ενισχύεται λόγω της πολιτικής κοινωνικής συνοχής της Ευρωπαϊκής Ένωσης, που προωθεί την δημιουργία μεικτών κοινοτήτων ως μέτρο μείωσης του κοινωνικού αποκλεισμού στο πλαίσιο της προώθησης στόχων βιώσιμης ανάπτυξης (Calavita 2006).

## 2.5 Φορολόγηση αδρανούς γης (land taxation)

Το ζήτημα της φορολόγησης της ακίνητης ιδιοκτησίας στην Κύπρο αποτελεί θέμα συζήτησης του τεχνικού και πολιτικού κόσμου για δεκαετίες, κυρίως ως προς τις επιπτώσεις που επιφέρει στην αγορά ακινήτων η κατακράτηση γης για κερδοσκοπία. Οι ψηλές τιμές της γης σε κεντρικές περιοχές αυξάνουν τις πιέσεις για επεκτάσεις των ζωνών, χωρίς ωστόσο η αύξηση της προσφοράς να συμβάλει στην μείωση των τιμών. Ενδεικτικό είναι, όπως αναφέρει ο Κλόκκαρης (2018), ότι η χωρητικότητα των οικιστικών ζωνών του Τοπικού Σχεδίου Λευκωσίας του 2009 ήταν κατά 2.4 φορές μεγαλύτερη του προβλεπόμενου τότε πληθυσμού για το 2011. Παρόλα αυτά, στις μεταγενέστερες αναθεωρήσεις του Σχεδίου, οι οικιστικές ζώνες επεκτάθηκαν περαιτέρω με την προσθήκη ακόμα μεγαλύτερων εκτάσεων οικοπεδοποιήσιμης γης.

Η κατακράτηση αδρανούς γης «δημιουργεί κόστος -externalities- (αστική διάχυση, κεφαλαιουχικό κόστος υποδομών και συντήρησή τους, κρατική στήριξη για μέσα μαζικής μεταφοράς, δημόσιο χρήμα για προσιτή στέγη, κ.λπ.), το οποίο επωμίζεται το σύνολο της κοινωνίας» (Μαξούλης 2023). Προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν το περιβαλλοντικό, οικονομικό, κοινωνικό κ.λπ. κόστος της κατακράτησης γης και να ενεργοποιηθεί η αδρανής γη σε αστικές και περιφερειακές περιοχές, η υλοποίηση δέσμης κινήτρων και αντικινήτρων που να λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαιτερότητες και τις ευαισθησίες της κυπριακής κοινωνίας είναι ουσιώδους σημασίας.

Η επιβολή φορολογίας, ως αντικίνητρο είναι δυνατόν να μειώσει τις πιέσεις για επεκτάσεις και να ενισχύσει την προσφορά γης για ανάπτυξη. Παράλληλα, αυξάνει τα έσοδα του Κράτους χωρίς δημοσιονομικό κόστος. Η φορολόγηση θα μπορούσε να είναι κλιμακωτή, με συντελεστές αντίστοιχους των φορολογικών συντελεστών του περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμου, με βάση την αξία της ιδιοκτησίας, να εξαιρεί τη μικρο-ιδιοκτησία και την πρώτη κατοικία κ.λπ.

Η νομοθετική ρύθμιση της φορολόγησης της ακίνητης ιδιοκτησίας δεν συναντά την αποδοχή του πολιτικού κόσμου και ασφαλώς των μεγαλοϊδιοκτητών γης (Εκκλησίας, τραπεζών, οικονομικής ελίτ, επενδυτών κ.λπ.). Κατ' επέκταση, το εγχείρημα απαιτεί λεπτομερή σχεδιασμό, κοινωνική ευαισθησία και άριστη γνώση της αγοράς γης, προκειμένου να εξασφαλίσει την απαραίτητη συναίνεση.

## 2.6 Τροποποίηση Κανονισμών του περί Ρυθμίσεως Οδών και Οικοδομών Νόμου

Η νομοθεσία θεσπίστηκε κατά την περίοδο της Αγγλοκρατίας και από τότε πολλά άρθρα της έχουν τροποποιηθεί, ώστε η κατασκευή κτηρίων να πληροί τις σύγχρονες απαιτήσεις για ασφάλεια, προσβασιμότητα, υγεία και ανέσεις. Παρά το γεγονός ότι η γη στην Κύπρο γίνεται ολοένα και πιο σπάνια και ακριβή, το ελάχιστο μέγεθος οικοπέδου, από διαχωρισμό ή οικοπεδοποίηση ιδιωτικής γης, παραμένει σταθερό στα 520 τ.μ., ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις το εμβαδόν αυξάνεται περαιτέρω όταν ο συντελεστής δόμησης είναι χαμηλός. Αυτή η διάσταση, όπως και το ελεύθερο πανταχόθεν σύστημα δόμησης,

ορίστηκαν κατά την αποικιοκρατική περίοδο, αντικατοπτρίζοντας τις τότε αντιλήψεις περί χαμηλής δόμησης και πυκνότητας, ωστόσο μέχρι το τέλος της περιόδου είχαν αρχίσει να αμφισβητούνται. Στην τελευταία του έκθεση ο Βρετανός Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως (Morris 1959) αναφέρει (4, §23.a):

*“...A standard building plot outside the Town Centres as laid down in the Building Regulations must be 70’X80’. ..... Very few countries in the world can afford urban sites with such large frontages, which in effect mean uneconomic lengths of road and wasteful utility services. These standard plots also mean waste of land and therefore costly land.....*

Το ρυθμιστικό πλαίσιο που αφορά στη νέα δόμηση δεν συνάδει με τις σύγχρονες αρχές της αειφόρου ανάπτυξης. Μικρότερα οικόπεδα και συνεχές σύστημα δόμησης ή μικρότερες αποστάσεις οδηγούν σε οικονομικά πιο προσιτή γη για νοικοκυριά που μπορούν να αντέξουν οικονομικά το κόστος ανέγερσης ιδιόκτητης στέγης. Επίσης, συνεπάγονται υψηλότερη πυκνότητα κατοίκησης και λιγότερη σπατάλη γης. Είναι δε χαρακτηριστικό ότι το Κράτος εφαρμόζει για πολλά χρόνια την πρακτική του διαχωρισμού μικρότερων οικοπέδων (325-370 τ.μ.) στο πλαίσιο του Σχεδίου διάθεσης οικοπέδων στην ύπαιθρο για νοικοκυριά χαμηλών εισοδημάτων. Το μέτρο αυτό θα μπορούσε να εφαρμοστεί σε ένα ποσοστό των οικοπέδων σε μεγάλους διαχωρισμούς, προκειμένου να επιτευχθεί ποικιλομορφία νοικοκυριών και να συνδυαστεί με πολεοδομικές ρυθμίσεις για τροποποίηση των όρων δόμησης (αύξηση συντελεστή δόμησης), εφόσον δεν προκύπτουν περιβαλλοντικά προβλήματα.

### **3.0 Ενίσχυση προσφοράς - Δημιουργία αποθέματος προσιτής στέγης**

#### **3.1. Δημιουργία θεσμικού πλαισίου και μηχανισμών διαχείρισης προγραμμάτων κοινωνικής στέγης**

Η δημιουργία θεσμικού πλαισίου που να περιλαμβάνει σαφείς διαδικασίες, κατανομή αρμοδιοτήτων και πόρων και μηχανισμούς παρακολούθησης και διαχείρισης προγραμμάτων κοινωνικής στέγης αποτελεί προϋπόθεση για την ολοκληρωμένη προώθηση τέτοιων προγραμμάτων. Δεδομένης της απουσίας κοινωνικής στέγης στον κυπριακό χώρο, η δημιουργία νέων ή η τροποποίηση υφιστάμενων νομοθετικών ρυθμίσεων, που να επιτρέπουν την ενεργοποίηση φορέων, πέραν του κεντρικού Κράτους, όπως οι Αρχές Τοπικής Αυτοδιοίκησης και η Εκκλησία, στην υλοποίηση προγραμμάτων κοινωνικής στέγης κρίνεται επιτακτική.

Το θεσμικό πλαίσιο θα πρέπει να προνοεί για τους φορείς διαχείρισης (κρατικό ή ανεξάρτητο οργανισμό με συμμετοχή των τοπικών αρχών και κοινωνικών εταίρων), οι οποίοι θα προσαρμόζουν τα προγράμματα κοινωνικής στέγης στις ανάγκες κάθε περιοχής και θα αναλαμβάνουν την επίβλεψη, παρακολούθηση και αξιολόγηση τους. Σημαντικό στοιχείο επίσης, θα πρέπει να είναι η διασφάλιση της απαραίτητης χρηματοδότησης, είτε μέσω δέσμευσης πόρων από τον κρατικό προϋπολογισμό ή αναζήτησης ευρωπαϊκών και διεθνών χρηματοδοτήσεων, είτε μέσω συνεργασιών δημόσιου και ιδιωτικού τομέα στην ανέγερση ή ανακαίνιση κατοικιών με σκοπό τη διάθεση τους ως κοινωνικής στέγης.

Το πλαίσιο θα πρέπει να καθορίζει με σαφήνεια τους στόχους των προγραμμάτων, προκειμένου αυτά να λαμβάνουν την απαραίτητη πολιτική και κοινωνική συναίνεση και να

προνοεί για προγράμματα που στοχεύουν ειδικές ομάδες νοικοκυριών (ευάλωτα, άστεγους, νέους, ηλικιωμένους) με εξειδικευμένες λύσεις στέγασης, προσαρμοσμένες στις ανάγκες κάθε ομάδας.

### 3.2 Δημιουργία δημόσιας κοινωνικής στέγης

*«Η οικονομικά προσιτή στέγη αναφέρεται σε ένα ευρύ φάσμα πολιτικών και μορφών ενοίκησης που περιλαμβάνουν (α) την κοινωνική κατοικία, δηλ. την δημόσια κατοικία που διατίθεται μακροπρόθεσμα με χαμηλό ενοίκιο είτε σε σχέση με τα εισοδήματα, είτε σε σχέση με το κόστος συντήρησης που επιβαρύνει το δημόσιο, (β) τη χαμηλού κόστους ενοικιαζόμενη κατοικία που διατίθεται από μη κερδοσκοπικούς φορείς, αλλά και η επιδοτούμενη κατοικία, η συνεταιριστική κατοικία κ.λπ. και (γ) τη χαμηλού κόστους ιδιόκτητη κατοικία» (Σιατίτσα κ.ά. 2022).*

Στον κυπριακό χώρο δεν υπάρχει δημόσια κοινωνική κατοικία, παρά μόνο ελάχιστες οικιστικές μονάδες της περιόδου της αποικιοκρατίας, που ανήκουν σε Δημοτικές Αρχές και παρέχονται με χαμηλό ενοίκιο. Παρότι οι αιτίες που οδήγησαν σ' αυτή την συνθήκη δεν έχουν διερευνηθεί, εκ πρώτης όψεως το Κράτος φαίνεται απρόθυμο να επενδύσει σε κοινωνική στέγη για λόγους που, από εμπειρική παρατήρηση, περιλαμβάνουν το υψηλό κόστος που συνεπάγεται ένα τέτοιο εγχείρημα, την άρνηση του να διαθέσει αστική κρατική γη για στεγαστικούς σκοπούς και τον φόβο ενδεχόμενης γκετοποίησης των περιοχών αυτών.

Σε ότι αφορά το τελευταίο, η διεθνής εμπειρία καταδεικνύει ότι τα φαινόμενα γκετοποίησης είναι περισσότερο αποτέλεσμα χωρικών και κτηριακών χαρακτηριστικών (όπως η πυκνότητα των οικιστικών μονάδων, η αδιάφορη αισθητική των κτηρίων, οι κακοσυντηρημένοι δημόσιοι χώροι και οι ασυντήρητες οικοδομές) και λιγότερο επακόλουθο της συγκέντρωσης ευάλωτων νοικοκυριών, κάτι που ούτως ή άλλως δεν ενδείκνυται (Πάρλαλης κ.ά. 2018). Στις στρατηγικές αποτροπής του φαινομένου της γκετοποίησης περιλαμβάνονται, σύμφωνα με τους Πάρλαλη κ.ά. (2018), η χωροθέτηση των συγκροτημάτων κοινωνικής στέγης σε περιοχές που είναι ελκυστικές στη μεσαία τάξη και η υιοθέτηση πυκνοτήτων ανάλογων των περιοχών αυτών· η ανάμειξη νοικοκυριών από διάφορες κοινωνικές ομάδες, ο περιορισμός της συγκέντρωσης των ομάδων χαμηλής εισοδηματικής τάξης μέσω του χειρισμού κτιριολογικών και πολεοδομικών παραμέτρων και της κατανομής των οικιστικών μονάδων· η παροχή επαρκούς αριθμού μονάδων που να ικανοποιούν τα πρότυπα διαβίωσης της μεσαίας τάξης, η διατήρηση των κτηρίων, των δημόσιων και κοινόχρηστων χώρων σε καλή κατάσταση μέσω θεσμοθετημένων μηχανισμών διαχείρισης. Το τελευταίο είναι κρίσιμο για την επιτυχία του εγχειρήματος.

Σε ότι αφορά το υψηλό κόστος, η δημιουργία αποθέματος κοινωνικής κατοικίας προϋποθέτει μακροχρόνιο σχεδιασμό και σταθερή δέσμευση πόρων για τον σκοπό αυτό. Η υλοποίηση του εγχειρήματος είναι εφικτή μέσω στοχευμένων ετήσιων δράσεων και μικρών έργων που συμβάλλουν σταδιακά στο «κτίσιμο» του αποθέματος. Μπορεί να περιλαμβάνουν την αγορά ή την μακροχρόνια ενοίκιαση και συντήρηση/ανακαίνιση υφιστάμενων κτηρίων στα αστικά κέντρα, τον σχεδιασμό νέων συγκροτημάτων σε κρατική γη όπως όπως π.χ. εκτάσεις στρατοπέδων που είναι σε αχρησία ή αδόμετων χώρων στα όρια κυβερνητικών οικισμών. Οι ενστάσεις του Κράτους σε σχέση με την παραχώρηση κρατικής γης μπορεί να υπερπηδηθούν με ρυθμίσεις που αφορούν στην μακροχρόνια μίσθωση της σε μη κερδοσκοπικούς στεγαστικούς οργανισμούς.

Για την δημιουργία αποθέματος κοινωνικής στέγης απαιτείται πολιτική βούληση και κυρίως όραμα που να αντιμετωπίζει την κατοικία ως δικαίωμα και όχι ως εμπόρευμα ή προνόμιο. Ένα όραμα κοινωνικής στέγης με βάση αυτήν την αρχή αναγνωρίζει την στέγη ως αναπόσπαστο στοιχείο της κοινωνικής δικαιοσύνης και της ευημερίας. Η κοινωνική κατοικία δεν αφορά μόνο τους λιγότερους προνομιούχους, τα ευάλωτα και χαμηλόμισθα νοικοκυριά. Αφορά όλους και πρέπει να σχεδιάζεται ώστε να αποτελεί ποιοτική επιλογή στέγασης για όλους.

### **3.3 Διερεύνηση δυνατοτήτων υιοθέτησης μοντέλων συλλογικής κατοίκησης - συνεταιριστική κατοικία, cohousing κ.λπ.**

Παρόλον ότι το κυπριακό μοντέλο κατοίκησης είναι εξαιρετικά ατομικιστικό (βλ. μονοκατοικία) και οι μόνες δομές συλλογικής κατοίκησης στον κυπριακό χώρο είναι οι φοιτητικές εστίες και οι οίκοι ευγηρίας, η τρέχουσα στεγαστική χρήση επιβάλλει την διερεύνηση άλλων μοντέλων κατοίκησης, προκειμένου να αναδείξει εναλλακτικούς τρόπους διαβίωσης και να συμβάλει στη μείωση των πιέσεων για στέγη.

Η υιοθέτηση μοντέλων συλλογικής κατοίκησης, όπως η συνεταιριστική κατοικία και το cohousing, κερδίζει έδαφος σε διάφορες χώρες και μπορεί να αποτελέσει μια λύση σε θέματα στέγασης, κοινωνικής συνοχής και αειφόρου ανάπτυξης. Η διερεύνηση ενδεχόμενης εφαρμογής αυτών των μοντέλων είναι σημαντική για την αντιμετώπιση προβλημάτων όπως η αύξηση του κόστους στέγασης, η κοινωνική απομόνωση/περιθωριοποίηση και η περιβαλλοντική βιωσιμότητα και προϋποθέτει καταρχήν την δημιουργία του απαραίτητου θεσμικού πλαισίου που θα διέπει τη δημιουργία και τη λειτουργία τέτοιων μοντέλων.

#### **3.3.1 Συνεταιριστική κατοικία (Cooperative Housing)**

Η συνεταιριστική κατοικία αποτελεί ένα μοντέλο όπου οι κάτοικοι δεν είναι ατομικοί ιδιοκτήτες των οικιστικών μονάδων, αλλά μέλη ενός συνεταιρισμού που κατέχει το κτήριο ή το συγκρότημα κατοικιών. Ουσιαστικά, η ιδιοκτησία είναι συλλογική, και οι κάτοικοι έχουν δικαιώματα χρήσης, ανάλογα με το μέγεθος της επένδυσής τους στον συνεταιρισμό (CoHab 2023). Καθώς οι ενδιαμέσοι επενδυτές και οι κερδοσκόποι απουσιάζουν, η κατοικία δεν ακολουθεί τις τιμές της αγοράς και το κόστος κατοίκησης είναι χαμηλότερο, παρέχοντας παράλληλα σταθερότητα και ασφάλεια ενοίκησης. Η συνεταιριστική κατοικία προάγει την συλλογική ευθύνη, την ισότητα και την δημοκρατία μέσω της λήψης των αποφάσεων που λαμβάνονται συλλογικά από τους κατοίκους, και της ανάληψης από κοινού της συντήρησης και διαχείρισης του κτηρίου ή του συγκροτήματος, συμβάλλοντας στη δημιουργία αισθήματος κοινότητας και αλληλεγγύης μεταξύ των κατοίκων. Το μοντέλο θα μπορούσε να εφαρμοστεί για τη στέγαση ομάδων με διάφορους τύπους νοικοκυριών, δημιουργώντας ζωντανές και αλληλο-υποστηριζόμενες κοινότητες και ενισχύοντας την κοινωνική συνοχή. Σημαντικές προκλήσεις για την υιοθέτηση του μοντέλου αποτελούν οι γραφειοκρατικές διαδικασίες που σχετίζονται με την δημιουργία του συνεταιρισμού, οι δυσκολίες στην εξασφάλιση της αρχικής χρηματοδότησης και η ανάγκη δέσμευσης και συνεργασίας όλων των εμπλεκόμενων στο εγχείρημα.

### 3.3.2. Cohousing (Κοινοτική κατοίκηση)

Το cohousing είναι ένα άλλο μοντέλο συλλογικής κατοίκησης που βασίζεται στην έννοια της κοινότητας και της κοινής διαβίωσης, διατηρώντας ταυτόχρονα την ανεξαρτησία των ατόμων. Οι κάτοικοι ζουν σε αυτόνομες μονάδες, αλλά μοιράζονται κοινόχρηστους χώρους και πόρους, όπως κουζίνες, αίθουσες εκδηλώσεων, ξενώνες, χώρους εργασίας, παιδότοπους (Canadian Cohousing Network, UK Cohousing Network). Βασικά χαρακτηριστικά του μοντέλου είναι η ισχυρή αίσθηση της κοινότητας παράλληλα με την αίσθηση της ιδιωτικότητας, η συλλογική λήψη αποφάσεων για τα κοινά, το μοίρασμα κοινών αξιών όπως η αλληλεγγύη και η κοινωνική δικαιοσύνη.

Σημαντικές προκλήσεις και σ' αυτή την περίπτωση είναι οι γραφειοκρατικές διαδικασίες και οι δυσκολίες στην εξασφάλιση της αρχικής χρηματοδότησης, καθώς και η δυσκολία στο συντονισμό των διαφορετικών αναγκών και απαιτήσεων των κατοίκων.

Η υιοθέτηση των πιο πάνω μοντέλων στον κυπριακό χώρο, θα μπορούσε να προσφέρει σημαντικές λύσεις στα σύγχρονα προβλήματα στέγασης. Η συνεταιριστική κατοικία θα μπορούσε να συμβάλει στην δημιουργία προσιτών εναλλακτικών λύσεων στέγασης στα αστικά κέντρα, όπου η ζήτηση και οι τιμές της κατοικίας είναι αυξημένες, ενώ το cohousing θα μπορούσε να προσφέρει δυνατότητες βιώσιμης ανάπτυξης και ενίσχυσης του πληθυσμού σε αγροτικούς οικισμούς, που αποψιλώνονται πληθυσμιακά. Τα μοντέλα αυτά προάγουν την αειφορία με κοινόχρηστους πόρους και μειωμένο περιβαλλοντικό αποτύπωμα και προωθούν την αλληλο-υποστήριξη των μελών τους, συμβάλλοντας στην κοινωνική συνοχή. Για την επιτυχία της εφαρμογής τους θα πρέπει να αναπτυχθεί ένα σαφές και ευέλικτο θεσμικό πλαίσιο που να υποστηρίζει τη δημιουργία συνεταιριστικών κατοικιών και κοινοτήτων cohousing, χρηματοδοτικά εργαλεία που να παρέχουν χρηματοδοτικά κίνητρα ή χορηγίες για τη στήριξη της δημιουργίας αυτών των κοινοτήτων, τουλάχιστον στα αρχικά στάδια, και κυρίως εκπαίδευση και ενημέρωση με στόχο την ευαισθητοποίηση και την ενίσχυση της αποδοχής και της κατανόησης των μοντέλων αυτών κατοίκησης από το κοινό και τους φορείς.

### 3.4 Έλεγχος βραχυχρόνιων μισθώσεων

Ο έλεγχος των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι ένα κρίσιμο ζήτημα που έχει αναδειχθεί τα τελευταία χρόνια, ιδιαίτερα στις μεγάλες πόλεις και στους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς. Παρόλον ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις παρέχουν ευελιξία και νέες δυνατότητες εισοδήματος για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, εντούτοις έχουν σημαντικές κοινωνικές, οικονομικές και πολεοδομικές επιπτώσεις. Στα προβλήματα που απορρέουν από το φαινόμενο περιλαμβάνονται η μείωση των διαθέσιμων ακινήτων για μόνιμη κατοικία, η αύξηση των ενοικίων και η έλλειψη προσιτής στέγης, η υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των γειτονιών όπου παρατηρείται υπερσυγκέντρωση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης και η ανατροπή του χωρικού μοντέλου ανάπτυξης των περιοχών αυτών, η αποστέρηση εσόδων από φορολογία για το κράτος κ.λπ.

Η νομοθεσία στην Κύπρο κατατάσσει τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στην κατηγορία των τουριστικών επιχειρήσεων και τα νόμιμα υποστατικά είναι υποχρεωμένα να έχουν άδεια λειτουργίας από το Υφυπουργείο Τουρισμού. Απαγορεύει επίσης τη διάθεση μεμονωμένων δωματίων κύριας κατοικίας προς ενοικίαση. Η λειτουργία τους διέπεται από



τους κανόνες της ελεύθερης αγοράς και μέχρι σήμερα δεν έχει τεθεί οποιοσδήποτε περιορισμός στον αριθμό των καταλυμάτων ανά περιοχή ή στη διάρκεια της μίσθωσης ή στον αριθμό των ακινήτων που δύναται να διαθέσει ένα νομικό ή φυσικό πρόσωπο προς ενοικίαση.

Ο έλεγχος των βραχυχρόνιων μισθώσεων προϋποθέτει την δημιουργία ενός σαφούς νομικού πλαισίου που να ρυθμίζει την ένταση της δραστηριότητας, το οποίο μπορεί να περιλαμβάνει από περιορισμούς στον αριθμό των ημερών μίσθωσης, όπως γίνεται σε άλλες χώρες του κόσμου (π.χ. Παρίσι, Βερολίνο κ.λπ.) μέχρι πλήρη απαγόρευση (Βαρκελώνη). Σε περιοχές με μεγάλη τουριστική πίεση (π.χ. Λεμεσός, Πάφος, Λάρνακα) ή έντονη ζήτηση για φοιτητική στέγη (Λευκωσία), οι περιορισμοί θα μπορούσαν να είναι αυστηρότεροι, ενώ σε λιγότερο επιβαρυσμένες περιοχές πιο ελαστικοί. Στα μέτρα μπορούν επίσης να προστεθούν ελεγκτικοί μηχανισμοί και φορολόγηση των εσόδων, υποχρεώσεις για εξασφάλιση αδειών και πιστοποιητικών λειτουργίας και προώθησης δράσεων εταιρικής, κοινωνικής ευθύνης.

Οι αντιδράσεις για το φαινόμενο στην Κύπρο προέρχονται κυρίως από τους συνδέσμους των ξενοδόχων και των τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς και των κτηματομεσιτών, των οποίων οι επιχειρήσεις και ο κύκλος εργασιών έχουν επηρεαστεί από τη δραστηριότητα. Τα εν λόγω οργανωμένα σύνολα έχουν εισηγηθεί σειρά μέτρων, όπως το πλαφόν στις διανυκτερεύσεις, την απαγόρευση της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περιοχές όπου οι μόνιμοι κάτοικοι δυσκολεύονται να βρουν στέγη για μακροχρόνια ενοικίαση (π.χ. κέντρα πόλεων), την υποχρέωση της καταβολής φόρου διανυκτέρευσης καθώς και τη δημιουργία κανονισμών λειτουργίας των καταλυμάτων, ανάλογων των κανονισμών που διέπουν τη λειτουργία των ξενοδοχειακών μονάδων (Εφημερίδα Καθημερινή 2022). Ωστόσο, στην παρούσα φάση το Υφυπουργείο έχει εστιάσει την προσοχή του στην προώθηση της εγγραφής των καταλυμάτων στο σχετικό μητρώο, προκειμένου να αναδειχθεί η διάσταση του προβλήματος, παρά στη θέσπιση περιορισμών. Ενόσω, οι αντιδράσεις της κοινωνίας των πολιτών είναι σποραδικές και χαμηλές σε ένταση, είτε γιατί ένα μέρος της κοινότητας υποστηρίζει την πλατφόρμα αντί να την κατακρίνει, είτε γιατί επιδεικνύει ανοχή στην δραστηριότητα, καθώς αυτή ενισχύει τον τουριστικό τομέα από τον οποίο η χώρα είναι εξαρτώμενη, το ζήτημα των περιορισμών των μισθώσεων δεν φαίνεται να αποτελεί προτεραιότητα για το Υφυπουργείο.

### **3.5 Φορολόγηση Κενών Οικιστικών Ακινήτων**

Η φυσική, οικονομική και κοινωνική υποβάθμιση των παραδοσιακών κεντρικών αστικών περιοχών, ως επακόλουθο της πληθυσμιακής τους αποψίλωσης και της εμπορικής τους εγκατάλειψης, συνέβαλαν στον μετασχηματισμό της παραγωγικής δομής των κυπριακών πόλεων, εντείνοντας την μείωση της προσφοράς εντός ορίων ανάπτυξης, ενώ ταυτόχρονα ενίσχυσαν τη ζήτηση για γη προς ανάπτυξη στις περιφερειακές περιοχές (Υπουργείο Εσωτερικών 2011, 30).

Στο πλαίσιο της επιδιωκόμενης αύξησης της προσφοράς οικιστικών μονάδων και προώθησης της κυκλικής οικονομίας και της εξοικονόμησης δημόσιων πόρων, η επανένταξη του αδρανούς οικιστικού αποθέματος στον παραγωγικό ιστό των πόλεων είναι επιτακτική. Σημαντικό μέρος του βρίσκεται στους απαξιωμένους ιστορικούς πυρήνες των αστικών κέντρων.

Το αδρανές αυτό απόθεμα, παραμένοντας εκτός αγοράς, δεν επιβαρύνεται με οποιαδήποτε φορολογία, συνθήκη που δεν συμβάλλει στην ενεργοποίηση του. Πέραν του ελάχιστου δημοτικού τέλους ακίνητης ιδιοκτησίας που καταβάλλουν οι ιδιοκτήτες, οι οικοδομές παραμένουν εκτός αγοράς και για άλλους λόγους, όπως το ενοικιοστάσιο ή η γενικότερη υποβάθμιση της περιοχής του ακινήτου, που μειώνουν τις πιθανότητες επένδυσης σε εργασίες ανακαίνισης εκ μέρους του ιδιοκτήτη. Κατ' επέκταση η φορολόγηση του κενού οικιστικού αποθέματος θα πρέπει να συνδυαστεί με μεταρρυθμίσεις του νομοθετικού πλαισίου που διέπει τις μισθώσεις, καθώς και με ένα στρατηγικό σχεδιασμό παρεμβάσεων ανάπλασης/αναβάθμισης του περιβάλλοντος στις κεντρικές αστικές περιοχές, όπου εντοπίζεται και το μεγαλύτερο ποσοστό των κενών ακινήτων.

Υπό αυτές τις συνθήκες, η νομοθετική ρύθμιση της επιβολής τέλους στα κενά οικιστικά ακίνητα δύναται να εξασφαλίσει μεγαλύτερη αποδοχή και να συμβάλει στην αύξηση της προσφοράς οικιστικών μονάδων στην αγορά.

## B8. Διαπιστώσεις - Συμπεράσματα

Η κατοικία αποτελεί βασικό αγαθό που επηρεάζει την ποιότητα ζωής κάθε ανθρώπου και συμβάλλει στην κοινωνική συνοχή. Η πρόσβαση στην στέγη συνιστά καθολικό ανθρώπινο δικαίωμα και συνεπώς πρέπει να αποτελεί βασική επιδίωξη των προνοιακών πολιτικών κάθε κράτους. Η στεγαστική πολιτική, ως πυλώνας του κράτους πρόνοιας, διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στην αντιμετώπιση των προβλημάτων στέγασης, ιδιαίτερα σε περιόδους οικονομικής κρίσης. Η συνάφεια των στεγαστικών πολιτικών με το ευρύτερο οικονομικό, πολιτικό και κοινωνικό πλαίσιο που παρουσιάστηκε σ' αυτή την εργασία καταδεικνύει ότι για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των νοικοκυριών και ειδικότερα των οικονομικά ασθενέστερων και των ευάλωτων, απαιτούνται πολυδιάστατα μέτρα πολιτικής. Οι δυνάμεις που δημιουργούν την στεγαστική κρίση απορρέουν από τη συνέργεια ενδογενών και εξωγενών παραγόντων, μη εξαιρουμένων και πολιτικών του ίδιου του κράτους.

Από την έρευνα διαφάνηκε ότι το αποτύπωμα της βρετανικής αποικιοκρατίας τόσο στο πρότυπο ανάπτυξης όσο και στο μοντέλο κατοίκησης των Κυπρίων, ιδιαίτερα όσον αφορά την εξέλιξη της ιδιωτικής κατοικίας, ήταν ουσιαστικό. Κατά την διάρκεια της περιόδου, εισήχθησαν στο νησί νέες πολεοδομικές και αρχιτεκτονικές πρακτικές, οι οποίες εν πολλοίς καθόρισαν τον τρόπο με τον οποίο αναπτύχθηκε ο αστικός και αγροτικός χώρος. Η αποικιοκρατική διοίκηση προώθησε ένα μοντέλο ανάπτυξης που βασιζόταν στον κατακερματισμό της γης και την κατασκευή μονοκατοικιών, το οποίο, εξυπηρετώντας την ανάγκη για προσωπικό χώρο, συνέβαλλε στην κοινωνική σταθερότητα και ενθάρρυνε την ανάπτυξη των υποδομών, ευνοώντας την αυξανόμενη χρήση του ιδιωτικού αυτοκινήτου. Παράλληλα, καθώς οι αναπτυξιακές πολιτικές της αποικιοκρατικής αρχής επικεντρώθηκαν στον εκσυγχρονισμό των αστικών κέντρων, δημιούργησαν ένα οικονομικό περιβάλλον που ευνόησε την ανάπτυξη του αστικού χώρου εις βάρος των αγροτικών περιοχών και ενίσχυσε την μετακίνηση του πληθυσμού προς τα αστικά κέντρα. Η ανάπτυξη κοινωνικής στέγης στα τέλη της περιόδου εντάχθηκε στην ευρύτερη στεγαστική πολιτική που εφάρμοσε η Βρετανία στις αποικίες της, ωστόσο η περίπτωση της Κύπρου δεν έχει διερευνηθεί.

Καθώς το στεγαστικό πρόβλημα εμφανίζεται και εξελίσσεται με την αστικοποίηση των κυπριακών πόλεων κατά την περίοδο της αποικιοκρατίας, ο θεσμός της ιδιοκατοίκησης ενισχύεται από τις πρακτικές και πολιτικές των μετααποικιακών κυβερνήσεων, αφού στόχος των πολιτικών που υιοθετούνται αποτελεί η απόκτηση ιδιόκτητης στέγης από κάθε νοικοκυριό. Οι αποσπασματικές δράσεις παροχής κοινωνικής στέγης της τελευταίας περιόδου της αποικιοκρατίας δεν αποτέλεσαν το προζύμι της ανάπτυξης μιας διευρυμένης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής από την πολιτεία, που έστρεψε την προσοχή της στην ανάπτυξη της οικονομίας και των θεσμών του νέου κράτους.

Η τουρκική εισβολή του 1974 ανέτρεψε κάθε σχεδιασμό για την ολιστική αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος στην Κύπρο. Μέχρι τότε, η ανάγκη για στέγαση είχε ήδη αρχίσει να εντείνεται, λόγω της αύξησης του πληθυσμού, της αστικοποίησης και της οικονομικής ανάπτυξης, που ασκούσαν πιέσεις στην αγορά στέγης. Η εισβολή δημιούργησε μια τεράστια ανθρωπιστική κρίση και μετέβαλε ουσιαδώς το δημογραφικό και κοινωνικό τοπίο της Κύπρου. Η εκδίωξη περίπου 200.000 Ελληνοκυπρίων

από τα σπίτια τους και η εγκατάσταση τους στις νότιες περιοχές του νησιού, επιδείνωσε δραματικά το στεγαστικό πρόβλημα. Η ανάγκη για άμεση στέγαση των εκτοπισμένων αναδείχθηκε σε επείγουσα προτεραιότητα, και το κράτος, υπό συνθήκες έκτακτης ανάγκης, κλήθηκε να βρει λύσεις. Οι προϋπάρχοντες σχεδιασμοί για την αστική ανάπτυξη και την στέγαση εγκαταλείφθηκαν και η Κυπριακή Δημοκρατία επικεντρώθηκε στην στέγαση των εκτοπισμένων σε προσωρινούς- που έγιναν μόνιμοι με την πάροδο του χρόνου-, οικισμούς, κυρίως στις παρυφές των πόλεων, επηρεάζοντας την πολεοδομική εξέλιξη των κυπριακών πόλεων και δημιουργώντας νέες χωρικές δομές.

Το πολιτικό πρόβλημα συνεχίζει να καθορίζει έκτοτε τη στεγαστική πολιτική του Κράτους, διαχωρίζοντας την σε πολιτική για τους εκτοπισμένους και για τον γενικό πληθυσμό. Παρόλον ότι οι παροχές στέγασης για τις δύο ομάδες τείνουν να εξισωθούν με την πάροδο του χρόνου, η στέγαση των εκτοπισμένων παραμένει ένα ευαίσθητο θέμα στον δημόσιο λόγο, στην οποία ενίοτε αποδίδεται προτεραιότητα έναντι της στέγασης των μη εκτοπισμένων. Το Κράτος, παρόλον ότι έχει αποξενωθεί ιδιοκτησιακά από τις κατοικίες που κατασκεύασε για τη στέγαση των εκτοπισμένων, παραχωρώντας τίτλους ιδιοκτησίας στους κατόχους τους, εξακολουθεί να διατηρεί την ηθική υποχρέωση να εξασφαλίζει τις κατάλληλες συνθήκες διαβίωσης στους κυβερνητικούς οικισμούς. Συμπερασματικά, η τουρκική εισβολή δεν ανέτρεψε απλώς τους στεγαστικούς σχεδιασμούς, αλλά επαναπροσδιόρισε συνολικά τη διαχείριση της στέγης στον κυπριακό χώρο, με εμφανείς μέχρι σήμερα επιπτώσεις.

Η εμπλοκή του Κράτους στην παροχή στέγης με τον τρόπο που υλοποιήθηκε στην περίπτωση της στέγασης των εκτοπισμένων δεν επαναλήφθηκε. Ακόμα και στα χρόνια ευρωστίας της οικονομίας, για λόγους που δεν έχουν διερευνηθεί, το κυπριακό κράτος έδειξε απρόθυμο να προχωρήσει στην ανάπτυξη δημόσιας κοινωνικής στέγης, μια ανάγκη ωστόσο που γίνεται ολοένα και πιο επιτακτική.

Με την απόσυρση του Κράτους από την κατασκευή στέγης η στεγαστική πολιτική μετασηματίστηκε σε επιδοματική πολιτική, άμεσα συνυφασμένη με τις εκάστοτε οικονομικές συνθήκες και τα δημόσια οικονομικά. Παρότι κάθε φορά που αλλάζει η διακυβέρνηση του τόπου η στεγαστική πολιτική «βαφτίζεται» ως «Νέα», στην πραγματικότητα αφορά αναθεωρήσεις, διευρύνσεις και βελτιώσεις των υφιστάμενων σχεδίων, χωρίς να περιλαμβάνει οποιαδήποτε καινοτομία ή ρηξικέλευθη πρόταση που να διαφοροποιεί την παγιοποιημένη αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος εκ μέρους του Κράτους, προωθώντας την ουσιαστικότερη εμπλοκή του στον τομέα της στέγασης. Η επιδοματική πολιτική είναι απρόσωπη, τυποποιημένη, αποξενωτική, δεν συμβάλει στην δόμηση σχέσεων εμπιστοσύνης και αλληλοσεβασμού μεταξύ των πολιτών και του κράτους, ούτε και στη δημιουργία του αισθήματος ότι το κράτος νοιάζεται και μεριμνά για την ευημερία των πολιτών του, κάτι που συμβαίνει στα προγράμματα δημόσιας κοινωνικής στέγης, όπου η μέριμνα του Κράτους καθίσταται περισσότερο απτή.

Η πρόσφατη μεταστροφή της στάσης του Κράτους στο πλαίσιο της «Νέας Στεγαστικής Πολιτικής» με την ανακοίνωση της οικονομικής και θεσμικής ενίσχυση του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης για την υλοποίηση του έργου προσιτού ενοικίου στη Λεμεσό, είναι μια θετική εξέλιξη. Η αποκάλυψη των πραγματικών διαστάσεων της στεγαστικής κρίσης και των νέων απαιτήσεων του στεγαστικού περιβάλλοντος περιορίζει

τις προσδοκίες/φιλοδοξίες του κράτους να διασφαλίσει σε κάθε νοικοκυριό την δυνατότητα απόκτησης ιδιόκτητης στέγης. Για κάποια νοικοκυριά με ισχνούς πόρους η απόκτηση ιδιόκτητης στέγης δεν είναι εφικτή, ενώ για κάποια άλλα η μονιμότητα της ιδιόκτητης στέγης δεν είναι επιθυμητή. Συνεπακόλουθα, η ανάγκη για δημιουργία αγοράς στέγης προσιτού ενοικίου, μεταστρέφει αναπόφευκτα την κρατική πολιτική, η οποία ωστόσο είναι πολύ νωρίς για να αποτιμηθεί. Άλλωστε, παραμένουν αδιευκρίνιστα ποικίλα ζητήματα που αφορούν στο εγχείρημα, όπως το σχήμα της ομάδας διαχείρισης, οι υποχρεώσεις των ενοικιαστών, νομικά ζητήματα κ.λπ.

Η προσφιλής πρακτική της παραχώρησης πολεοδομικών κινήτρων, η οποία επεκτάθηκε στον τομέα της στέγης και ενισχύθηκε στην πρόσφατα εξαγγελθείσα στεγαστική πολιτική, αποτελεί μια στρατηγική μέσω της οποίας το Κράτος επιδιώκει να αντιμετωπίσει το ζήτημα της στέγασης. Η πρακτική μεταφέρει μέρος της ευθύνης στην ιδιωτική πρωτοβουλία, ενθαρρύνοντας την παραγωγή προσιτής στέγης μέσω της παροχής ειδικών κινήτρων, όπως αυξημένους συντελεστές δόμησης ή φορολογικές ελαφρύνσεις, σε όσους επενδύουν σε κατασκευές κατοικιών. Ο τρόπος αυτός διαχείρισης του στεγαστικού ζητήματος προκαλεί έντονο προβληματισμό, αφενός σε ότι αφορά την δυνατότητα και την καταλληλότητα του ιδιωτικού τομέα να ανταποκρίνεται και να ικανοποιεί μια κοινωνική ανάγκη όπως η στέγαση, και, αφετέρου, σε ότι αφορά την υποχρέωση του κράτους να αναλαμβάνει πιο άμεσο και ενεργό ρόλο στην διαχείριση και στην παροχή οικονομικά προσιτής στέγης. Σημαντικό, επίσης, ζήτημα που προκαλεί συζητήσεις είναι η απουσία έρευνας σε ότι αφορά τη σχέση κόστους-οφέλους των πολιτικών που υιοθετούνται, όπως επίσης και αποτίμησης των επιπτώσεων των γενικότερων αναπτυξιακών πολιτικών και αποφάσεων του κυπριακού κράτους στον τομέα της στέγασης.

Είναι φανερό ότι η στέγαση στην Κύπρο διαμορφώθηκε μέσα από πολύπλοκες ιστορικές, πολιτικές και οικονομικές συνθήκες, με το Κράτος να παρεμβαίνει είτε άμεσα είτε έμμεσα για την αντιμετώπιση των εκάστοτε στεγαστικών/οικιστικών αναγκών. Η εξέλιξη της στεγαστικής πολιτικής αντανακλά την προσπάθεια του Κράτους να ανταποκριθεί στις συνεχώς μεταβαλλόμενες ανάγκες, αλλά και στις προκλήσεις που προέκυψαν από την αστικοποίηση και τις διαδοχικές οικονομικές και κοινωνικές κρίσεις της σύγχρονης κυπριακής ιστορίας. Παρά τα μέτρα που έχουν ληφθεί, η ανάγκη για πιο ενεργή, καινοτόμα και αποτελεσματική εμπλοκή του Κράτους στον τομέα της στέγασης παραμένει επιτακτική.

Οι όψεις του ζητήματος της στέγης στον κυπριακό χώρο καταδεικνύουν ότι η στέγαση δεν είναι απλώς μια οικονομική ή πολεοδομική υπόθεση, αλλά μια βαθιά κοινωνική ανάγκη που επηρεάζει την κοινωνική συνοχή και την ποιότητα ζωής των πολιτών. Η δημιουργία βιώσιμων και προσιτών λύσεων για όλους, ιδιαίτερα για τους πιο ευάλωτους, απαιτεί πολυδιάστατη προσέγγιση και κυρίως διαρκή πολιτική βούληση και αποφασιστικότητα.

# Βιβλιογραφία

## Ξενόγλωσση

Aalbers, Manuel B. 2016. *The financialization of Housing. A political economy approach*. Routledge.

Aalbers, Manuel B. 2017. «The Variegated Financialization of Housing». *International Journal of Urban and Regional Research Symposium*. 41(4): 542-554.  
DOI: 10.1111/1468-2427.12522

AHURI. 2022. *Private sector involvement in social and affordable housing, final report no 338, 13 October 2022*. [Private sector involvement in social and affordable housing | AHURI](#)

AHURI. 2023. *What is Inclusionary zoning, and how does it help deliver affordable housing 2023*.  
<https://www.ahuri.edu.au/analysis/brief/what-inclusionary-zoning-and-how-does-it-help-deliver-affordable-housing>

Appleyard, Donald. 1979. «Home». *Architectural Association Quarterly*. 11(3): 4-20.

Attalides, Michael. 1981. *Social Change and Urbanization in Cyprus - A study of Nicosia*. Nicosia: Social Research Center.

Bachelard, Gaston. 1994. *The Poetics of Space*. Translated by Maria Jolas. Beacon Press.  
<https://sites.evergreen.edu/wp-content/uploads/sites/88/2015/05/Gaston-Bachelard-the-Poetics-of-Space.pdf>

Ball, Michael. 2005. *RICS European Housing Review 2005*. Royal Institution of Chartered Surveyors. [file:///C:/Users/Admin/Downloads/15422\\_2005.pdf](file:///C:/Users/Admin/Downloads/15422_2005.pdf)

Baron, R. A., Byrne, D., & Suls, J. 1989. «Attitudes: Evaluating the social world». *Social Psychology*. 79-101. Allyn and Bacon

Becker, Franklin. D. 1976. *Housing Messages*. Dowden, Hutchinson and Ross.

Blumer, Herbert. 1986. *Symbolic Interactionism. Perspective and Method*. University of California Press.  
[https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2747599/mod\\_folder/content/0/COMPLEMENTARY\\_1969\\_BLUMER\\_SYMBOLIC\\_INTERACTIONISM.pdf](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/2747599/mod_folder/content/0/COMPLEMENTARY_1969_BLUMER_SYMBOLIC_INTERACTIONISM.pdf)

Calavita, Nico. 2006. *Inclusionary Housing in the US and Europe*. 42nd ISoCaRP Congress 2006. [https://www.isocarp.net/Data/case\\_studies/737.pdf](https://www.isocarp.net/Data/case_studies/737.pdf)

Caturianas, Dovydas, Piotr Lewandowski, Jakub Sokolowski, Zuzanna Kowalik, and Egidijus Barcevicus. 2020. *Policies to Ensure Access to Affordable Housing*. Policy Department for Economic, Scientific and Quality of Life Policies Directorate-General for Internal Policies [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL\\_STU\(2020\)652729\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2020/652729/IPOL_STU(2020)652729_EN.pdf)

Canadian Cohousing Network. *What is cohousing*. <https://cohousing.ca/what-is-cohousing/>

Cooper, Clare. 1974. «The House as Symbol of the Self». *Designing for Human Behavior*, ed. by J. Land. Dowden, Hutchinson and Ross. 130-146.

[https://arch3711.wordpress.com/wp-content/uploads/2014/09/cooper\\_hseassymofself.pdf](https://arch3711.wordpress.com/wp-content/uploads/2014/09/cooper_hseassymofself.pdf)

Council of Europe. 1996 (rev.). *European Social Charter (Revised)*.

<https://rm.coe.int/168007cf93>

Csikszentmihalyi, Mihaly, and Eugene Rochberg-Halton. 1981. *The meaning of things. Domestic symbols and the self*. Cambridge University Press.

[https://www.hse.ru/data/2019/03/04/1196348197/\[Mihaly\\_Csikszentmihalyi,\\_Eugene\\_Halton\]\\_The\\_Meani\(b-ok.cc\).pdf](https://www.hse.ru/data/2019/03/04/1196348197/[Mihaly_Csikszentmihalyi,_Eugene_Halton]_The_Meani(b-ok.cc).pdf)

Demi, Danillo. 1997. *The walled city of Nicosia - Typology study*. Nicosia:UNDP

Desmond, G.M. 1971. *Financing Housing in Cyprus*. Report. United Nations Centre for Housing, Building and Planning.

Després, Carol. 1991. «The meaning of Home: literature review and directions for future research and theoretical development». *Journal of Architectural and Planning Research*. 8(2): 96-115. <https://www.jstor.org/stable/43029026>

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

[https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/housing-market-developments-euro-area-focus-housing-affordability\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/publications/housing-market-developments-euro-area-focus-housing-affordability_en)

Ferrera, M. 1996. «The "Southern Model" of Welfare in Social Europe». *Journal of European Social Policy*. 6(1): 17-37. <https://doi.org/10.1177/095892879600600102>

Georgiou, Androulla. 2023. *The Housing Issue in Cyprus. Social Housing Vs Homeownership*. Πανεπιστήμιο Κύπρου, Διπλωματική Εργασία.

Harris, Douglas. 1946. *A Ten-Year Development Plan for Cyprus*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office.

Harris, Richard. 2009. «Housing Policy for the Colonial City: The British and Dutch Compared, 1901-1949». *Urban Geography*. 30(8): 815–837. DOI: 10.2747/0272-3638.30.8.815

Great Britain Colonial Office. 1954α. *Housing in British African Territories*. Memorandum. London: Her Majesty's Stationery Office.

Great Britain Colonial Office. 1955α. *Annual Report of the Planning and Housing Department for the year ending 31<sup>st</sup> December 1954*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office

- 1956α. *Annual Report of the Planning and Housing Department for the year ending 31<sup>st</sup> December 1955*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office

- 1957α. *Annual Report of the Planning and Housing Department for the year ending 31<sup>st</sup> December 1956*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office

- 1958. *Annual Report of the Planning and Housing Department for the year ending 31<sup>st</sup> December 1957*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office

Great Britain Colonial Office. "The Cyprus Blue Book 1927," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/172>

- "The Cyprus Blue Book 1928," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/173>
- "The Cyprus Blue Book 1929," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/174>
- "The Cyprus Blue Book 1930," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/175>
- "The Cyprus Blue Book 1931," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/176>
- "The Cyprus Blue Book 1932," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/177>
- "The Cyprus Blue Book 1933," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/178>
- "The Cyprus Blue Book 1934," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης.
- "The Cyprus Blue Book 1935," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/180>
- "The Cyprus Blue Book 1936," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/181>
- "The Cyprus Blue Book 1937," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/182>
- "The Cyprus Blue Book 1938," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/183>
- "The Cyprus Blue Book 1946," Ψηφιακή Πλατφόρμα Κυπριακής Βιβλιοθήκης. <http://www.cyprusdigitallibrary.org.cy/items/show/184>

Great Britain Colonial Office. 1947β. *Colonial Reports – Cyprus 1946*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office

- 1948β. *Colonial Reports – Cyprus 1947*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office
- 1949β. *Colonial Reports – Cyprus 1948*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office
- 1950β. *Colonial Reports – Cyprus 1949*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office
- 1951β. *Colonial Reports – Cyprus 1950*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office
- 1952β. *Colonial Reports – Cyprus 1951*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office
- 1953β. *Colonial Reports – Cyprus 1952*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office
- 1954β. *Colonial Reports – Cyprus 1953*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office
- 1955β. *Colonial Reports – Cyprus 1954*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office
- 1956β. *Colonial Reports – Cyprus 1955*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office
- 1957β. *Colonial Reports – Cyprus 1956*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office

Harvey, David. 1972. *Society, the City and the Space Economy of Urbanism*. Resources Paper 18.

Harvey, David. 2001. *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*. Routledge.

Hayes, Adam. 2024. *Conflict Theory Definition, Founder, and Examples*. Investopedia <https://www.investopedia.com/terms/c/conflict-theory.asp>



Hughes, Michael and Kroehler, Caroline. 2007. *Κοινωνιολογία: οι βασικές έννοιες*. Κριτική.

Ioannou, Byron. 2016. «Post-Colonial Urban Development and Planning in Cyprus: Shifting Visions and Realities of Early Suburbia». *Urban Planning*. 1(4):79-88.

<https://www.academia.edu/30830344/Post-Colonial-Urban-Development-and-Planning-in-Cyprus-Shifting-Visions-and-Realities-of-Early-Suburbia>

Ioannou, Gregoris. 2016. «Employment in crisis: Cyprus and the extension of precarity». *Politics of precarity: Migrant conditions, struggles and experiences*. eds. C. Schierup and M. BakJorgensen, 138-159. Brill/Haymarket.

International Energy Association. n.d. *Russia's War on Ukraine*.

<https://www.iea.org/topics/russias-war-on-ukraine>

[Invest Cyprus | The National Investment Promotion Authority of Cyprus](#)

Kemeny, Jim. 1981. *The myth of home-ownership: private versus public choices in housing tenure*. Routledge & Kegan Paul.

Kemeny, Jim. 1995. *From Public Housing to the Social Market. Rental policy Strategies in Comparative Perspective*. Routledge.

Kemeny, Jim. 2001. «Comparative Housing and Welfare: Theorising the Relationship». *Journal of Housing and the Built Environment*. 16 (1):53-70.

<https://doi.org/10.1023/A:1011526416064>

Kemeny, Jim. 2006. «Corporatism and Housing Regimes». *Housing, Theory and Society*. 23 (1):1-18. <https://doi.org/10.1080/14036090500375423>

Korosec-Serfaty, Perla. 1985. «Experience and Use of the Dwelling». *Home Environments. Human Behavior and Environments. Advances in Theory and Research*, edited by Irwin Altman and Carol M. Werner. 8:65-86. Plenum Press

<https://perlaserfaty.net/wp-content/uploads/2017/01/Experience-and-use-of-the-dwelling-an-article-by-Perla-Ser-1.pdf>

Lawson, Julie and Ruonavaara, Hannu. 2020. *Land Policies for affordable and Inclusive Housing – An International Review*. University of Turku and RMIT University, for SmartLand, Academy of Finland. <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an%20international-review.pdf>

Lefebvre, Henri. 1991. *The Production of Space*. Blackwell.

Morris, Windyer. 1959. *Planning Report*. Nicosia: Cyprus Government Printing Office.

Munro, Don. 2022. *Marx's Theory of Land, Rent and Cities*. Edinburgh University Press.

<https://www.jstor.org/stable/10.3366/jj.7358673>

OpenEd CUNY. *Theoretical Perspectives: Conflict Theory*.

<https://opened.cuny.edu/courseware/lesson/116/student/?section=3>

Paris, Chris. 1993. «Theoretical Frameworks for Housing Studies». *Housing Australia*. Palgrave, London [https://doi.org/10.1007/978-1-349-15160-8\\_2](https://doi.org/10.1007/978-1-349-15160-8_2)

Porteus, Douglas J. 1976. «The Territorial Core». *Geographical Review*. 66(4): 383-390. <https://www.jstor.org/stable/213649>

Porteous, Douglas J., and Sandra E. Smith. 2001. *Domicide: The Global Destruction of Home*. McGill-Queen's University Press.

PricewaterhouseCoopers. 2021. *Vision 2035 Cyprus. Phase 6: Action Plan for the implementation of the long-term strategy report*. [http://www.ecompet.cy/ecompet/ecompet.nsf/all/877E7BED3AFF04FDC2258AA50032DFF1/\\$file/LTS.pdf?openelement](http://www.ecompet.cy/ecompet/ecompet.nsf/all/877E7BED3AFF04FDC2258AA50032DFF1/$file/LTS.pdf?openelement)

Rajagopal, Balakrishnan. 2022. «Domicide» must be recognised as an international crime. United Nations Press Release 28.10.2022. <https://www.ohchr.org/en/press-releases/2022/10/domicide-must-be-recognised-international-crime-un-expert>

Rex, John, and Robert Moore. 1967. *Race, Community and Conflict*. Oxford University Press.

Rolnik, Raquel. 2019. *Urban Warfare: Housing under the power of finance*. Verso.

Rosenfeld, Orna. 2017. *Analysis of interpretations of the term affordable housing in the EU Urban Agenda Partnership for Housing*. A briefing note prepared for DG REGIO and the EU Urban Agenda Partnership for Housing. European Commission, DG REGIO, Brussels. [https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/briefing\\_note\\_2017\\_interpreting\\_the\\_term\\_affordable\\_housing\\_-\\_march\\_2017.pdf](https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/briefing_note_2017_interpreting_the_term_affordable_housing_-_march_2017.pdf)

Ruonavaara, Hannu. 2018. «Theory of Housing, From Housing About Housing». *Housing, Theory and Society*. 35(2):178-192. <https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1347103>

Ruonavaara, Hannu. 2020. «Rethinking the Concept of "Housing Regime"». *Critical Housing Analysis*. 7(1):5-14. <https://www.housing-critical.com/home-page-1/rethinking-the-concept-of-housing-regime>

Scanlon, Kathleen, Christine Whitehead, and Melissa Fernández Arrigoitia. 2014. *Social Housing in Europe*. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/book/10.1002/9781118412367>

Scanlon, Kathleen, Fernández Arrigoitia, Melissa and Whitehead, Christine M E. 2015. *Social housing in Europe*. European Policy Analysis. (17):1-12 <http://eprints.lse.ac.uk/id/eprint/62938>

Sebba, Rachel, and Churchman, Arza. 1983. «Territories and Territoriality in the Home». *Environment and Behavior*. 15(2):191-210. DOI: 10.1177/0013916583152004

Sebba, Rachel, and Arza Churchman. 1986. «The Uniqueness of the Home. » *Architecture and Comportment/Architecture and Behavior*. 3(1):7-24.

<https://www.epfl.ch/labs/lasur/wp-content/uploads/2018/05/SEBBAandCHURCHMAN.pdf>

Sommerville, Peter. 1997. «The Social Construction of Home». *Journal of Architectural and Planning Research*. Locke Science Publishing Company Inc. 14(3): 226-245.

<https://www.jstor.org/stable/43030210>

Stein, Samuel. 2019. *Capital city: Gentrification and the Real Estate State*. Verso.

Taylor, Ralph B., and Sidney Brower. 1985. «Home and Near-Home Territories». *Home environments. Human Behavior and Environments. Advances in Theory and Research*, edited by Irwin Altman and Carol M. Werner. 8: 183-212. Springer  
DOI:10.1007/978-1-4899-2266-3\_8"

UK Cohousing Network. *About Cohousing*. <https://cohousing.org.uk/about-cohousing-2/>

United Nations. 1948. *Universal Declaration of Human Rights (UDHR)*.

<https://www.un.org/en/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

United Nations. 1961. *Cyprus - suggestions for a development programme*. New York:

United Nations. Διαθέσιμο στο <https://digitallibrary.un.org/record/737573?v=pdf>

United Nations. 1966. *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*.

<https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

United Nations. 1966. *International Convention on the Elimination of All Forms of Racial Discrimination*. Treaty Series 660 (March): 195.

<https://www.refworld.org/legal/agreements/unga/1965/en/13974>

United Nations. 1972. *The Stockholm Declaration and Action Plan for the Human*

*Environment*. <https://documents.un.org/doc/undoc/gen/nl7/300/05/pdf/nl730005.pdf>

United Nations. 1976. *The Vancouver Declaration on Human Settlements*. Διαθέσιμο στο

<https://documents.un.org/doc/undoc/gen/n76/967/11/pdf/n7696711.pdf>

United Nations. 1991a. *Fact Sheet No.16 (Rev.1), The Committee on Economic, Social and Cultural Rights*.

<https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FactSheet16rev.1en.pdf>

United Nations. 1991b. *CESCR General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant)*.

[https://www.hlrn.org.in/documents/CESCR\\_General\\_Comment\\_4.pdf](https://www.hlrn.org.in/documents/CESCR_General_Comment_4.pdf)

United Nations. 2009. *The Right to Adequate Housing -Fact Sheet No.21(Rev.1)*.

στο [https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21\\_rev\\_1\\_Housing\\_en.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf)

United Nations. 1996. *The Istanbul Declaration on Human Settlements*.

<https://www.un.org/ruleoflaw/wp-content/uploads/2015/10/istanbul-declaration.pdf>

United Nations. 2001-2008. *Annual reports of the United Nations Special Rapporteur on the Right to Adequate Housing to the Commission on Human Rights*. E/CN.4/2001/51,

E/CN.4/2002/59, E/CN.4/2003/5, E/CN.4/2004/48, E/CN.4/2005/48, E/CN.4/2006/41, E/CN.4/2006/41, A/HRC/4/18, A/HRC/7/16.

[http://ap.ohchr.org/documents/dpage\\_e.aspx?m=98](http://ap.ohchr.org/documents/dpage_e.aspx?m=98)

United Nations and UN-HABITAT. 2009. *The Right to Adequate Housing*. Fact Sheet no 21/ (rev.1).

<https://www.ohchr.org/en/publications/fact-sheets/fact-sheet-no-21-rev-1-human-right-adequate-housing>

United Nations and Habitat III. 2016. *New Urban Agenda*. <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-English.pdf>

United Nations. 2015. *Sustainable Development Goals 2030*. <https://unric.org/el/17-στοχοι-βιωσιμησ-αναπτυξησ/>

United Nations Economic Commission for Europe (UNECE). 2021. *#Housing2030. Effective policies for affordable housing in the UNECE region*. United Nations, Geneva.

[https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study\\_E\\_web.pdf](https://unece.org/sites/default/files/2021-10/Housing2030%20study_E_web.pdf)

Varnava, Marilena. 2019. *Cyprus Before 1974: The Prelude to Crisis*. London: I. B. Tauris publishers

Veil, Simone. 2005. *The Need for Roots*. Taylor & Francis e-Library.

Wacquant, Löic. 2005. «What is a Ghetto: building a sociological concept». Μετάφραση από τα αγγλικά Γ. Παππάς. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*. 118: 145-163.

Wacquant, Löic. 2007. «Territorial Stigmatization in the Age of Advanced Marginality». *Thesis Eleven*, November: 66-77.

Weber, Max. 2010. «The Distribution of Power within the community: Classes, Stände, Parties», translated by Dagmar Waters et.al. *Journal of Classical Archaeology*. 10(2) 137–152

World Bank. 1993. *Housing. Enabling Markets to Work*. Policy Paper.

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/387041468345854972/pdf/multi0page.pdf>

## Ελληνόγλωσση

Αγγελοδήμου, Άγγελος. 2022. «Headquartering: Πολλαπλασιαστικά τα οφέλη για την οικονομία». *Economy Today* 16.10 2022.

[https://www.economytoday.com.cy/oikonomia/kypros/53826\\_headquartering-pollaplasiastika-ta-ofeli-gia-tin-oikonomia](https://www.economytoday.com.cy/oikonomia/kypros/53826_headquartering-pollaplasiastika-ta-ofeli-gia-tin-oikonomia)

Αιμιλιανίδης, Αχιλλέας και Ιωάννου, Χριστίνα. 2013. *Πώς και γιατί η Κύπρος βυθίστηκε στην κρίση*. Foreign Affairs- Hellenic Edition.

<https://www.foreignaffairs.gr/articles/69205/xristina-ioannoy-kai-axilleas-aimilianidis/pos-kai-giati-i-kypros-bythistike-stin-krisi>

Alpha news. 2024. *Έρχονται αλλά δεν ξοδεύουν οι τουρίστες, πλήγμα για τον κλάδο το Airbnb*. <https://www.alphanews.live/economy/erhontai-alla-den-xodeyoun-oi-toyristes-pligma-gia-ton-klado-airbnb>

[Αναθεώρηση-Στρατηγικής-Προσέλκυσης-Εταιρειών-και-Ταλέντου 05.02.24-final for-publication.pdf](#)

Αναστάσης, Φώτης. 1976. «Ανάγκη Διευρύνσεως των στεγαστικών μέτρων». *Πολοδομικά θέματα*. Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως. 3: 17-21

Ασιώτης, Ανδρέας. 2002. «Διάσπαρτη Ανάπτυξη Οικισμών». *Η Στέγαση στην Κύπρο*. Πρακτικά Ημερίδας Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης 05.07.2002, 59-65.

Ask Wire. 2023α. «Έρευνα Ask Wire: Η Λεμεσός θα μπορούσε να έχει ακόμη 8.000 διαμερίσματα». *Economy Today* 23.01.2023.

[https://economytoday.sigmalive.com/epiheiriseis/real-estate/58692\\_ereyna-ask-wire-i-lemesos-tha-mporoyse-na-ehei-akomi-8000](https://economytoday.sigmalive.com/epiheiriseis/real-estate/58692_ereyna-ask-wire-i-lemesos-tha-mporoyse-na-ehei-akomi-8000)

- 2023β. «Μπορούν να κτιστούν άλλα 10.180 διαμερίσματα στην Ακρόπολη». *Economy Today* 15.02.2023.

[https://economytoday.sigmalive.com/epiheiriseis/real-estate/59616\\_ask-wire-mporoyse-na-ktistoyn-alla-10180-diamerismata-stin-akropoli](https://economytoday.sigmalive.com/epiheiriseis/real-estate/59616_ask-wire-mporoyse-na-ktistoyn-alla-10180-diamerismata-stin-akropoli)

Ασπρίδου, Αρέστεια. 2023. *Ο χώρος ως πεδίο διαπραγμάτευσης στην Κυπριακή Δημοκρατία. Χωρικός σχεδιασμός και καθεστώτα εξαίρεσης*. Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

CoHAb. 2023. *Διερευνώντας τη συνεργατική κατοικία στην Ελλάδα*, επιμ. Μιχάλης Γουδής. Θεσσαλονίκη: Heinrich Böll Stiftung. <https://gr.boell.org/el/etiketes/katoikia>

Γεωργίου, Κώστας. 2018. *Η Αρχιτεκτονική των Κυπρίων επί Αγγλοκρατίας 1878-1960*. Εν Τύποις.

Γραφείο Προγραμματισμού.1961. *Πενταετές Πρόγραμμα Οικονομικής Αναπτύξεως 1962-1966*.

[https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/dggrowth.nsf/0/1962-1966\).pdf](https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/dggrowth.nsf/0/1962-1966).pdf)

- 1966. *Δεύτερο Πενταετές Σχέδιο Αναπτύξεως 1967-1971*.

[https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/dggrowth.nsf/0/\(1967-1971\).pdf](https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/dggrowth.nsf/0/(1967-1971).pdf)

- 1971. *Τρίτο Πενταετές Σχέδιο Αναπτύξεως 1972-1976*.

[https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/dggrowth.nsf/0/\(1972-1976\) The Third Five-Year Plan.pdf](https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/dggrowth.nsf/0/(1972-1976) The Third Five-Year Plan.pdf)

- 1974. *Έκτακτο Σχέδιο Οικονομικής Δράσεως 1975-1976*.

[https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Εκτακτο-σχεδιο-οικονομικης-δρασεως\(1975-1976\).pdf](https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Εκτακτο-σχεδιο-οικονομικης-δρασεως(1975-1976).pdf)

- 1976. *Δεύτερο Έκτακτο Σχέδιο Οικονομικής Δράσεως 1977-1978*.

[https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Δευτερο-εκτακτο-σχεδιο-οικονομικης-δρασεως\(1977-1978\).pdf](https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Δευτερο-εκτακτο-σχεδιο-οικονομικης-δρασεως(1977-1978).pdf)

- 1978. *Τρίτο Έκτακτο Σχέδιο Οικονομικής Δράσεως 1979-1981*.

[https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Τριτο-εκτακτο-σχεδιο-οικονομικης-δρασης\(1979-1981\).pdf](https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Τριτο-εκτακτο-σχεδιο-οικονομικης-δρασης(1979-1981).pdf)

- 1988. *Πενταετές Σχέδιο Ανάπτυξης 1989-1993*.

[https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Πενταετές-σχεδιο-Ανάπτυξης-\(1989-1993\).pdf](https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Πενταετές-σχεδιο-Ανάπτυξης-(1989-1993).pdf)

- 1993. *Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 1994-1998*.

[https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Στρατηγικό-Σχέδιο-Ανάπτυξης-\(1994-1998\).pdf](https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Στρατηγικό-Σχέδιο-Ανάπτυξης-(1994-1998).pdf)

- 1998. Στρατηγικό Σχέδιο Ανάπτυξης 1999-2003.

[https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Στρατηγικό-Σχέδιο-Ανάπτυξης-\(1999-2003\).pdf](https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Στρατηγικό-Σχέδιο-Ανάπτυξης-(1999-2003).pdf)

- 2002. Επιτελική Σύνοψη Στρατηγικού Σχεδίου Ανάπτυξης 2004-2006.

[https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Επιτελική-Σύνοψη-\(2004-2006\).pdf](https://www.mof.gov.cy/mof/dggrowth/Επιτελική-Σύνοψη-(2004-2006).pdf)

Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών. 2004. «Δημοσιογραφική Διάσκεψη του Υπουργού Εσωτερικών κ. Ανδρέα Χρίστου για τη στεγαστική πολιτική για μη εκτοπισθέντες».

Ανακοινωθέν 08.06.2004

<https://www.piopressreleases.com.cy/easyconsole.cfm/page/search>

- 2005. «Δημοσιογραφική διάσκεψη του Υπουργού Εσωτερικών κ. Ανδρέα Χρίστου με θέμα: Η Στεγαστική Πολιτική για εκτοπισθέντες με ισχύ από 1.1.2006». Ανακοινωθέν 11.11.2005

<https://www.piopressreleases.com.cy/easyconsole.cfm/page/search>

- 2006α. «Συνέντευξη Τύπου του Υπουργού Εσωτερικών για θέματα Στεγαστικής Πολιτικής». Ανακοινωθέν 28.04.2006

<https://www.piopressreleases.com.cy/easyconsole.cfm/page/search>

- 2006β. «Νέα Στεγαστική Πολιτική για μη εκτοπισθέντες Ενιαίο Στεγαστικό Σχέδιο – Κίνητρα για συστέγαση ατόμων με συγγενικά πρόσωπα». Ανακοινωθέν 07.09.2006

<https://www.piopressreleases.com.cy/easyconsole.cfm/page/search>

- 2007. «Στεγαστική πολιτική: Το κοινωνικό πρόσωπο του κράτους». Ανακοινωθέν 05.06.2007

<https://www.piopressreleases.com.cy/easyconsole.cfm/page/search>

- 2019α. «Εισαγωγική Ομιλία Υπουργού Εσωτερικών κ. Κωνσταντίνου Πετρίδη για το Νέο Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής». Ανακοινωθέν 13.11.2019.

<https://www.piopressreleases.com.cy/easyconsole.cfm/page/search>

- 2019β. «Νέο Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής». Ανακοινωθέν 29.11.2019.

<https://www.piopressreleases.com.cy/easyconsole.cfm/page/search>

- 2023. «Αρχική δήλωση Υπουργού Εσωτερικών κ. Κωνσταντίνου Ιωάννου στη συνέντευξη Τύπου για την παρουσίαση της νέας ενιαίας στεγαστικής πολιτικής».

Ανακοινωθέν 24.10.2023

<https://www.piopressreleases.com.cy/easyconsole.cfm/page/search>

Δημητριάδης, Πανίκος. 2014. «Η τραπεζική κρίση στην Κύπρο». Ομιλία στην Ημερίδα Ο χρηματοπιστωτικός τομέας σήμερα, προβλήματα και προοπτικές 29.03.2014

<https://www.centralbank.cy/el/the-governor/previous-governors/previous-governor-speeches/panicos-o.-demetriades/29032014>

Ελεγκτική Υπηρεσία Κυπριακής Δημοκρατίας. Έλεγχος του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος Ειδική Έκθεση ΥΠΕΣ/01/2022. Αύγουστος 2022

<https://www.audit.gov.cy/audit/audit.nsf/Ειδική-εκθεση-ΕΕ.pdf>

Ένγκελς, Φρίντριχ. 2012. Για το Ζήτημα της κατοικίας. Σύγχρονη Εποχή.

Επιστημονικό και Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου. 2023. Στοιχεία μιας ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής. Υπόμνημα. <https://www.etek.org.cy/uploads/News/681a0678f4.pdf>

Επιστημονικό και Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου. 2021. Οι ψηλές τιμές των οικοδομικών υλικών επιβραδύνουν την οικοδομική δραστηριότητα.

<https://www.etek.org.cy/el/news-details/anakoinosi-etek-ylika>

n.a. 2023. «Έρευνα: Το κόστος ζωής σε Λευκωσία, Λεμεσό, Λάρνακα». Εφημερίδα *Φιλελεύθερος* 03.07.2023

<https://www.philenews.com/oikonomia/kypros/article/1342596/poso-stichizi-to-kostos-zois-se-lefkosia-lemeso-larnaka/>

Esping-Andersen, Gosta. 2014. *Οι τρεις κόσμοι του καπιταλισμού της ευημερίας*. Μετάφραση Γολέμη Άσπα. Επιμέλεια Πετμεζίδου Μαρία. ΤΟΠΟΣ.

n.a. 2022. «Μόνο 15 χιλιάδες οι αδειούχες κλίνες τύπου Airbnb». Εφημερίδα *Καθημερινή* 09.11.2022.

<https://www.kathimerini.com.cy/gr/oikonomiki/epixeiriseis/mono-15-xiliades-oi-adeioyxes-klines-typou-airbnb>

Ευρωπαϊκή Ένωση. 2000. «Χάρτης Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης».

[https://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text\\_el.pdf](https://www.europarl.europa.eu/charter/pdf/text_el.pdf)

Θειοπούλου, Θεανώ. 2017. «Χρηματιστηριακό και τραπεζικό κραχ στην Κύπρο». Εφημερίδα *Φιλελεύθερος* 06.08.2017.

<https://www.philenews.com/oikonomia/article/71212/chrmatistiriako-ke-trapeziko-krach-stin-kipro/>

Θειοπούλου, Θεανώ. 2021. «Μικρό το «χαράτσι» σε ακίνητα στην Κύπρο». Εφημερίδα *Φιλελεύθερος* 24.10.2021.

<https://www.philenews.com/oikonomia/article/595543/mikro-to-charatsi-se-akinita-stin-kipro/>

Θεοχάρους, Ανδρέας. 1976. «Αντιμετώπιση του Στεγαστικού Προβλήματος». *Πολοδομικά Θέματα*. 3: 26-30. Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Θεοχάρους, Ανδρέας. 2002. «Στεγαστική Πολιτική στην Κύπρο 1960-2002». *Η Στέγαση στην Κύπρο*. Πρακτικά Ημερίδας Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης 05.07.2002, 3-14.

INE ΓΣΕΕ – ΚΕΠΕ. 2022. *Οι κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 στους εργαζόμενους του ιδιωτικού τομέα*. Επιμέλεια Λιαργκόβας, Π., Χ. Γουλάς και Ν. Αποστολόπουλος. Αθήνα.

[https://www.inegsee.gr/wp-content/uploads/2022/11/EPIPTOSEIS-COVID\\_19\\_e-book.pdf](https://www.inegsee.gr/wp-content/uploads/2022/11/EPIPTOSEIS-COVID_19_e-book.pdf)

Ιωακείμ, Σωκράτης. 2024. «Έρευνα: Το κόστος ζωής σε Λευκωσία και Λεμεσό». Εφημερίδα *Πολίτης* 04.06.2024

<https://politis.com.cy/politis-news/oikonomia/795278/erevna-to-kostos-zois-se-lefkosia-kai-lemeso>

Ιωαννίδου, Μιρέττα. 1987. «Στέγαση Προσφύγων σε Κυβερνητικούς Οικισμούς». *Πολοδομικά Θέματα*. Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως. 19-20: 36-41.

Ιωάννου, Γρηγόρης και Χαραλάμπους Γιώργος. 2017. *Ο κοινωνικός και πολιτικός αντίκτυπος της κυπριακής οικονομικής κρίσης (2010-2017)*. Friedrich-Ebert-Stiftung.

<https://library.fes.de/pdf-files/bueros/zypern/14902.pdf>

Καρύδης, Χρίστος. 2009. *Το ατιμώρητο έγκλημα του ΧΑΚ*.

<https://www.sigmalive.com/archive/simerini/business/analiseis/177725>

Κέντρο Ερευνών Cyprus College. 2001. *Νοικοκυριά και Χρηματοπιστήριο*. Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/PBSRG\\_SURVEYUNDERTAKENBYCYPRUSCOLLEGESEPT-OCT2001.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf/PBSRG_SURVEYUNDERTAKENBYCYPRUSCOLLEGESEPT-OCT2001.pdf)

Κεντρική Τράπεζα της Κύπρου. 2004. *Ετήσια έκθεση 2003*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/TBPBG\\_ANNUALREPORT03.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/TBPBG_ANNUALREPORT03.pdf)

- 2007. *Ετήσια Έκθεση 2006*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/PBRPG\\_ANNUALREPORT\\_06.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/PBRPG_ANNUALREPORT_06.pdf)

- 2008. *Ετήσια Έκθεση 2007*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/GREEK\\_ANNUAL\\_REPORT\\_2007\\_.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/GREEK_ANNUAL_REPORT_2007_.pdf)

- 2009. *Ετήσια Έκθεση 2008*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/GREEK\\_ANNUAL\\_REPORT\\_2008.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/GREEK_ANNUAL_REPORT_2008.pdf)

- 2014α. *Ετήσια Έκθεση 2013*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/CBC\\_2013\\_AR\\_GR\\_interactive.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/CBC_2013_AR_GR_interactive.pdf)

- 2014β. *Οικονομικό Δελτίο-Δεκέμβριος 2014*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/CBC-Economic-Bulletin-December\\_2014-Greek.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/CBC-Economic-Bulletin-December_2014-Greek.pdf)

- 2014γ. *Δείκτης Τιμών Κατοικιών- 4<sup>ο</sup> τρίμηνο 2014*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/Residential\\_Property\\_Price\\_Index\\_2014\\_Q4Final\\_GR.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/Residential_Property_Price_Index_2014_Q4Final_GR.pdf)

- 2015. *Οικονομικό Δελτίο Ιούνιος 2015*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/CBC-Economic\\_Bulletin-June2015-Greek.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/CBC-Economic_Bulletin-June2015-Greek.pdf)

- 2016α. *Οικονομικό Δελτίο Ιούνιος 2016*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/CBC\\_Economic\\_Bulletin\\_June\\_2016\\_G\\_R\\_11102016.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/CBC_Economic_Bulletin_June_2016_G_R_11102016.pdf)

- 2016β. *Οικονομικό Δελτίο Δεκέμβριος 2016*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/CBC\\_Economic\\_Bulletin\\_December\\_2016\\_-GR.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/CBC_Economic_Bulletin_December_2016_-GR.pdf)

- 2016γ. *Ετήσια Έκθεση 2015*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/A21603027\\_CBC\\_AR\\_Greek\\_2016\\_vk8.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/A21603027_CBC_AR_Greek_2016_vk8.pdf)

- 2019α. *Οικονομικό Δελτίο-Δεκέμβριος 2019*.

[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/CBCJune-2019-Economic-Bulletin-GREEK-1792019.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/CBCJune-2019-Economic-Bulletin-GREEK-1792019.pdf)

- 2019β. *Οδηγία προς τα Πιστωτικά Ιδρύματα για τις Διαδικασίες χορήγησης νέων και αναθεώρησης υφιστάμενων πιστωτικών διευκολύνσεων*.

[2020-02-GR-Ενοποιημένη-Οδηγία-περί-των-Διαδ-Χορήγ\\_2016-2019.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/2020-02-GR-Ενοποιημένη-Οδηγία-περί-των-Διαδ-Χορήγ_2016-2019.pdf)

- 2022. *Ετήσια Έκθεση 2021*.

<https://www.centralbank.cy/images/media/redirectfile/Annual%20Report/CBC-Annual-Report-2021-GR.pdf>

- 2024. *Οικονομικό Δελτίο Ιούνιος 2024*.



[https://www.centralbank.cy/images/media/pdf\\_el/CBC%20June%202024%20Economic%20Bulletin%20Greek.pdf](https://www.centralbank.cy/images/media/pdf_el/CBC%20June%202024%20Economic%20Bulletin%20Greek.pdf)

Κληρίδης, Σωφρόνης. «Τραπεζική πίστη στην Κύπρο προς τα τέλη του 20ού αιώνα». Γ' Ημερίδα Ιστορικού Αρχείου Τράπεζας Κύπρου: Η Κύπρος τον 20ο αιώνα: κράτος, κοινωνία και οικονομία, επιμ. Γεώργιος Καζαμίας και Χριστόδουλος Χριστοδούλου, 118-134. Τράπεζα Κύπρου.

[\(PDF\) Η Κύπρος τον 20ο αιώνα- κράτος, κοινωνία, οικονομία-Proceedings 2016.pdf | George Kazamias- Academia.edu](#)

Κλόκκαρης, Ερμής. 2018. «Πολεοδομία και η έννοια της συμπαγούς πόλης». Το παράδειγμα της Κυπριακής Πόλης. Δομές και Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Κύπρου.

Κνοx, P., και Pinch, S. 2009. Κοινωνική Γεωγραφία των πόλεων. Επιμ. Θ. Μαλούτας. Σαβάλλας

Κοντιάδης, Ξενοφών Ι. 2008. Εισαγωγή στη κοινωνική διοίκηση και τους θεσμούς κοινωνικής ασφάλισης. Παπαζήσης. <https://static.eudoxus.gr/books/52/chapter-29952.pdf>

Κυπριακή Δημοκρατία. 2010. Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως. 60 χρόνια δημιουργικής πορείας, όραμα και έργο. Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών

Κυπριακό Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο. 2013. «Υπόμνημα του ΚΕΒΕ στον Πρόεδρο της Δημοκρατίας για θέματα πολιτικής και φορολογικά μέτρα». Εφημερίδα Εμποροβιομηχανική. Μάρτιος 2013. 38 (300).

<https://ccci.org.cy/wp-content/uploads/2013/06/MARCH-2013.pdf>

Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης. 2001. Ετήσια Έκθεση 2001. <http://www.cldc.org.cy/upload/20130619/1371657879-06149.pdf>

- 2003. Ετήσια Έκθεση 2003.

<http://www.cldc.org.cy/upload/20130619/1371657968-06219.pdf>

- 2006. Ετήσια Έκθεση 2006.

<http://www.cldc.org.cy/upload/20130619/1371658079-06292.pdf>

- 2015. Σχέδιο Προστασίας Κύριας Κατοικίας.

<http://www.cldc.org.cy/upload/20150608/1433749420-32593.pdf>

- 2018. Ετήσια Έκθεση 2018.

<http://www.cldc.org.cy/upload/20201022/1603374237-15940.pdf>

Κυριακίδου, Μαρία. 2018. «Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης: 38 Χρόνια Προσφοράς Κοινωνικής Στέγης-Προκλήσεις και Προοπτικές». Ομιλία στην Ημερίδα ΚΟΑΓ, 17.01.2018. <http://www.cldc.org.cy/upload/20180117/1516197557-08694.pdf>

Κουραχάνης, Νίκος. 2023. Στεγαστική κρίση και στεγαστική πολιτική: προκλήσεις και προοπτικές. ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ

[https://imegsevee.gr/wp-content/uploads/2023/07/kourahanis\\_stegastiki\\_krisi.pdf](https://imegsevee.gr/wp-content/uploads/2023/07/kourahanis_stegastiki_krisi.pdf)

Λάλλας, Δημήτρης. 2019α. «Τα παραδείγματα του δομικού λειτουργισμού και της σύγκρουσης». Σημειώσεις Μαθήματος Αρχές Κοινωνιολογίας. Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, Τμήμα Οικονομικής Επιστήμης.

[https://eclass.aueb.gr/modules/document/file.php/OIK308/δομικός\\_λειτουργισμός\\_και\\_σύγκρουση.pdf](https://eclass.aueb.gr/modules/document/file.php/OIK308/δομικός_λειτουργισμός_και_σύγκρουση.pdf)

Λάλλας, Δημήτρης. 2019β. «Η ανάπτυξη και η κρίση του κράτους πρόνοιας και του φορντισμού». Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Μάθημα Οικονομική Κοινωνιολογία. Παρουσίαση.

<https://eclass.aueb.gr/modules/document/file.php/OIK270/Μάθημα%2020ο-21ο.pdf>

Lefebvre, Henri. 2007. *Δικαίωμα στην Πόλη. Χώρος και Πολιτική*, μετάφραση Π. Τουρνικιώτης και Κ. Λωράν. Κουκκίδα.

Λοΐζου, Αντώνης. 1976. «Φορολογία Γης-Οίκησις-Πολοδομία». *Πολοδομικά Θέματα*. 3:43. Τμήμα Πολοδομίας και Οικήσεως.

Μαξούλης, Χρίστος. 2023. «Δομημένες σκέψεις για προσιτή στέγη». Εφημερίδα *Φιλελεύθερος* 2.07.2023. <https://www.philenews.com/oikonomia/apopsis-ikonomia/article/1341602/domimenes-skepsis-gia-prositi-stegi/>

Μάτσης, Συμεών. 2016. «Μια τομή στην Κυπριακή οικονομία της περιόδου 1960 –1985». *Γ' Ημερίδα Ιστορικού Αρχείου Τράπεζας Κύπρου: Η Κύπρος τον 20ο αιώνα: κράτος, κοινωνία και οικονομία*, επιμ. Γεώργιος Καζαμίας και Χριστόδουλος Χριστοδούλου, 163-190. Τράπεζα Κύπρου. [\(PDF\) Η Κύπρος τον 20ο αιώνα- κράτος, κοινωνία, οικονομία- Proceedings 2016.pdf | George Kazamias- Academia.edu](#)

Μεσαρίτης, Ξένιος. 2020. «Οι οικονομικές κρίσεις της Κυπριακής Δημοκρατίας». *Economy Today* 14.06.2020. [https://economytoday.sigmalive.com/oikonomia/kypros/26292\\_oi-oikonomikes-kriseis-tis-kypriakis-dimokratias](https://economytoday.sigmalive.com/oikonomia/kypros/26292_oi-oikonomikes-kriseis-tis-kypriakis-dimokratias)

Μητροπούλου, Ναυσικά. 2019. *Η κατοικία ως επέκταση του εαυτού. Ο ρόλος του διάκοσμου*. Ερευνητική εργασία, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Πολυτεχνική Σχολή, Τμήμα Αρχιτεκτόνων.

n.a. 2018. «Στην Κύπρο η μεγαλύτερη σε εμβαδόν μέσα κατοικία στην Ευρωπαϊκή Ένωση». *Economy today* 08.05.2018. [https://economytoday.sigmalive.com/oikonomia/kypros/1140\\_stin-kypro-i-megalyteri-se-emvadon-mesi-katoikia-stin-ee](https://economytoday.sigmalive.com/oikonomia/kypros/1140_stin-kypro-i-megalyteri-se-emvadon-mesi-katoikia-stin-ee)

n.a. 2022. «6 τρόποι με τους οποίους ο πόλεμος επηρέασε το ενεργειακό τοπίο». Εφημερίδα *Ναυτεμπορική* 20.11.2022. <https://www.naftemporiki.gr/finance/world/1404921/6-tropoi-me-toys-opoioys-o-polemos-epirease-to-energeiako-topio/>

Ντούνης, Ανδρέας. 2012. «Το κράτος πρόνοιας και η έννοια του λόγου». *Social Policy*. [https://socialpolicy.gr/2012/02/το\\_κρατος\\_προνοιας\\_και\\_η\\_έννοια\\_του\\_λόγου.html](https://socialpolicy.gr/2012/02/το_κρατος_προνοιας_και_η_έννοια_του_λόγου.html)

Παναγιώτου, Μαρία. 2016. «Δημοσιονομική διαχείριση της Κύπρου, 1878 –1927: η περίπτωση των δημοσίων επενδύσεων». *Γ' Ημερίδα Ιστορικού Αρχείου Τράπεζας Κύπρου: Η Κύπρος τον 20ο αιώνα: κράτος, κοινωνία και οικονομία*, επιμ. Γεώργιος Καζαμίας και Χριστόδουλος Χριστοδούλου, 191-206. Τράπεζα Κύπρου

[\(PDF\) Η Κύπρος τον 20ο αιώνα- κράτος, κοινωνία, οικονομία-Proceedings 2016.pdf | George Kazamias- Academia.edu](#)

Παπαδόπουλος, Σταύρος. 1976. «Αι χαμηλότεραι εισοδηματικά τάξεις και το στεγαστικό». *Πολοδομικά Θέματα*. 3: 40-44. Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως.

Παπαδοπούλου, Ευδοκία. 2024. «Χρειάζονται 5.000 πρόσθετοι εργαζόμενοι για να καλύψουν τις ανάγκες». Συνέντευξη Στέλιου Γαβριήλ. *Economy Today* 22.02.2024. [https://economytoday.sigmalive.com/oikonomia/kypros/76796\\_kataskeyes-hreiazontai-5000-prosthetoi-ergazomenoi-gia-na-kalypsoyn-tis](https://economytoday.sigmalive.com/oikonomia/kypros/76796_kataskeyes-hreiazontai-5000-prosthetoi-ergazomenoi-gia-na-kalypsoyn-tis)

Πάρραλης, Σταύρος, Βύρων Ιωάννου και Λώρα Νικολάου. 2018. *Κοινωνική κατοικία, φαινόμενα γκετοποίησης και στρατηγικές αποτροπής*. Παρουσίαση στην ημερίδα ΚΟΑΓ 17.01.2018. <http://www.cldc.org.cy/upload/20180117/1516198099-09048.pdf>

Πασιαρδής, Πέτρος. 2022. «Η Κύπρος ως περιφερειακό κέντρο εκπαίδευσης: Προοπτικές και προκλήσεις». Εφημερίδα *Φιλελεύθερος* – Ένθετο 01.01.2022

Πάσχος, Κώστας, Μ. Μαλλιάρου, και Π. Μπαμίδης. 2016. «Η αμφισβήτηση του κράτους πρόνοιας και η επίδραση της παγκοσμιοποίησης στο επίπεδο υγείας των πληθυσμών». *Επιστημονικά Χρονικά*. 21(1): 50-65.

Πασιαρδής, Πάνος, Παναγιώτα Λυσιώτου και Άρης Σπανός. 2000. *Το Κόστος της Τουρκικής Εισβολής και Προτάσεις Ισότιμης Κατανομής του*. Πανεπιστήμιο Κύπρου και Κεντρικός Φορέας Ισότιμης Κατανομής Βαρών. <https://www.kentrikosforeas.org.cy/kentrikos-foreas/meleti-panepistimiou/>

Παφίτης, Κύπρος. 2002. «Στέγαση Εκτοπισθέντων και άλλα Οικιστικά Κυβερνητικά Προγράμματα». *Η Στέγαση στην Κύπρο*. Πρακτικά Ημερίδας Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης 05.07.2002, 48-58.

Πελεκάνου, Γιάννα. 2022. «Ενοικιοστάσιο και Θέσμοι Ενοικιαστές». Εφημερίδα *Φιλελεύθερος* 19.06.2022. <https://www.philenews.com/apopsis/article/497632/enikiostasio-ke-thesmii-enikiastes/>.

Πιπερόγλου, Μιχάλης. 2021. *Μια πόλη Χρηματιστήριο*. Αθήνα. Ψηφιοποιώντας τον χώρο, μετατρέποντας τα ψηφία σε μετοχές. Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

Πλατής, Στέλιος και Στέλιος Ορφανίδης. 2005. *Παράγοντες που Προκαλούν τη Μεταβολή των Τιμών Κατοικίας στην Κύπρο*. BuySell Cyprus Real Estate. [https://www.stockwatch.com.cy/sites/default/files/news-downloads/archive%252FJuly19\\_2005\\_Buildings.pdf](https://www.stockwatch.com.cy/sites/default/files/news-downloads/archive%252FJuly19_2005_Buildings.pdf)

PricewaterhouseCoopers. 2020. *Οι επιπτώσεις της πανδημίας του Covid-19 στην κυπριακή οικονομία*. <https://www.pwc.com.cy/en/press-room/articles-2020/covid-19-cyprus-economy-article-michalis-stephanou.html>

Savage, M. και Warde, A., 2005. *Αστική Κοινωνιολογία, Καπιταλισμός και Νεωτερικότητα*. Επιμ. Ι. Ψημένος. Εκδόσεις Παπαζήση.

Σύνδεσμος Μεγάλων Αναπτύξεων. *Headquartering: Τα πλεονεκτήματα που παρέχει η Κύπρος*. <https://www.cyprusinvestments.com.cy/headquartering>

Σαρηγιάννης, Γεώργιος. 2012. Si le bâtiment va bien, tout va bien. <https://www.greekarchitects.gr/gr/si-le-batiment-va-bien-tout-va-bien-id5864>

Σιατίτσα, Δήμητρα, Στεφανία Γυφτοπούλου, Δημήτρης Μπαλαμπανίδης και Εύα Παπατζανή. 2022. *Κείμενο πολιτικής: για το δικαίωμα στην οικονομικά προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία*. Eteron-Ινστιτούτο για την Έρευνα και την Κοινωνική Αλλαγή. <https://eteron.org/research/keimeno-politikis-gia-to-dikaioma-stin-oikonomika-prositi-enoikiazomeni-katoikia/>

Σιατίτσα, Δήμητρα. 2023. *Επιστροφή στο “Σπίτι μου”: η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα ένα χρόνο μετά*. <https://eteron.org/epistrofi-sto-spiti-moy-i-stegastiki-politiki-stin-ellada-enan-chrono-meta/>

Στασινοπούλου, Όλγα, Β. 2003. *Κράτος Πρόνοιας. Ιστορική Εξέλιξη. Σύγχρονες Θεωρητικές Προσεγγίσεις*. Αθήνα: Gutenberg

Στασινοπούλου, Όλγα. 2006. *Κοινωνική Πολιτική βασικές έννοιες, ιστορική εξέλιξη, φορείς και πρότυπα*. Σημειώσεις Μαθήματος Τμήματος Κοινωνικής Πολιτικής Παντείου Πανεπιστημίου. Αθήνα

Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου. *Απογραφή πληθυσμού 1946*. <https://www.cystat.gov.cy/el/KeyFiguresList?s=46&rID=1946>

- *Απογραφή πληθυσμού 1960 - Κυριότερα αποτελέσματα*.

<https://data.gov.cy/el/dataset/apografi-plithysmoy-1960-kyriotera-apotelesmata>

- *Απογραφή Πληθυσμού 1976*. <https://data.gov.cy/el/dataset/plithysmos-noikokyria-kata-fylo-eparhiapolihorio-apografi-plithysmoy-1976>

- *Στατιστικά τουρισμού 2002-2003*.

[https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/TOURISM\\_STATISTICS-2002&2003-081104.pdf](https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/TOURISM_STATISTICS-2002&2003-081104.pdf)

- 2004. *Στατιστικές Κατασκευών και Στέγαση - 2003*.

<https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/CONSTRUCTION%20%20AND%20HOUSING%202003.pdf>

- 2016. *Στατιστικές Κατασκευών και Στέγαση - 2014*.

[https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/CONSTRUCTION\\_AND\\_HOUSING-2014-160217.pdf](https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/CONSTRUCTION_AND_HOUSING-2014-160217.pdf)

- 2024α. *Απογραφή Πληθυσμού και Κατοικιών 2021*.

<https://cystatdb20.cystat.gov.cy/el/cystatdb>

- 2024β. *Πληθυσμός κατά εισοδηματική τάξη 2011-2023*.

[https://library.cystat.gov.cy/NEW/SILC\\_POP\\_INCOME\\_CLASS-EL-260924.pdf](https://library.cystat.gov.cy/NEW/SILC_POP_INCOME_CLASS-EL-260924.pdf)

- 2009α. *Έρευνα Εργατικού Δυναμικού 2008*.

[https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/LFS\\_2008.pdf](https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/LFS_2008.pdf)

- 2009β. *Στατιστικές Κατασκευών και Στέγασης 2008*.

[https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/CONSTRUCTION\\_AND\\_HOUSING\\_2008.pdf](https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/CONSTRUCTION_AND_HOUSING_2008.pdf)

- 2010. Έρευνα Εργατικού Δυναμικού 2009.  
[https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/LFS\\_2009-020810.pdf](https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/LFS_2009-020810.pdf)
- 2011. Έρευνα Εργατικού Δυναμικού 2010.  
<https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/LFS-2010-040711.pdf>
- 2013. Έρευνα Εισοδήματος και Συνθηκών Διαβίωσης Νοικοκυριών 2008-2011.  
[https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/EUSILC\\_2008-2011-280213.pdf](https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/EUSILC_2008-2011-280213.pdf)
- 2014. Στατιστικές κατασκευών και Στέγασης 2012.  
[https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/CONSTRUCTION AND HOUSING-2012-280514.pdf](https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/CONSTRUCTION_AND_HOUSING-2012-280514.pdf)
- 2017. Στατιστικές των Κατασκευών και Στέγασης 2015.  
[https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/CONSTRUCTION AND HOUSING-2015-130717.pdf](https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/CONSTRUCTION_AND_HOUSING-2015-130717.pdf)
- 2018. Στατιστικές των Κατασκευών και Στέγασης 2016.  
[https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/CONSTRUCTION AND HOUSING-2016-201218.pdf](https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/CONSTRUCTION_AND_HOUSING-2016-201218.pdf)
- 2023. Δημόσια οικονομικά 2000-2022.  
<https://www.cystat.gov.cy/el/KeyFiguresList?s=48&tID=3>
- 2020. Στατιστικές Τουρισμού 2017-2019.  
[https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/TOURISM %20STATISTICS-2017 19-EL-120820.pdf](https://library.cystat.gov.cy/Documents/Publication/TOURISM_%20STATISTICS-2017_19-EL-120820.pdf)
- 2023. Στέγαση στην Κύπρο 2022.  
<https://library.cystat.gov.cy/Infographics/Housing-2022-EL-091123.pdf>

Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας <https://portal.dls.moi.gov.cy>

Σωτηρίου, Αικατερίνη. 2007. *Οι επιπτώσεις από τη διεύρυνση της Ευρωπαϊκής Ένωσης από τις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης στο Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Μοντέλο*. Διπλωματική Εργασία, Εθνική Σχολή Δημόσιας Διοίκησης.

Ελεγκτική Υπηρεσία. 2022. «Συνέντευξη του Γενικού Ελεγκτή στο [@euronewsgr](https://www.euronews.gr) για το θέμα του Κυπριακού Επενδυτικού Προγράμματος». <https://t.co/3tvylLdMIWs> — ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ (AUDIT OFFICE OF CYPRUS) (@Audit\_Office\_Cy) August 22, 2022

Τριχιάς, Κώστας. 2017. *Κρίση και κατοικία*. Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

Τσαβδάρου, Χαράλαμπος. 2016. «Θεωρητικά περάσματα από τα κινήματα για το «Δικαίωμα στην Πόλη» στα κινήματα κατάληψης του «Κοινού Χώρου»: παγκόσμια παραδείγματα και η περίπτωση της Ελλάδας την εποχή της κρίσης». *Κοινωνικά Κινήματα Πόλης και Περιφέρειας*, επιμ. Κ. Πετροπούλου, Α. Βιτοπούλου & Χ. Τσαβδάρου. 105-142 [https://www.researchgate.net/publication/301560110 Urban and Regional Social Movements/link/571a018208ae986b8b7c232b/download?](https://www.researchgate.net/publication/301560110_Urban_and_Regional_Social_Movements/link/571a018208ae986b8b7c232b/download?)

Τσαούσης, Δ. 1984. *Χρηστικό λεξικό κοινωνιολογίας*. Αθήνα: Εκδόσεις Gutenberg.

Τσιάρτας, Στέλιος. 2021. «Στα ύψη οι τιμές οικοδομικών υλικών». *Εφημερίδα Φιλελεύθερος* 27.09.2021. <https://www.philenews.com/oikonomia/article/584047/sta-ipsi-i-times-ikodomikon-ilikon/>

Τσούμας, Γιώργος. 2023. *Σύγχρονες όψεις του ζητήματος στέγης για την νεολαία στον αστικό χώρο*. Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

Υπουργείο Ενέργειας, Εμπορίου και Βιομηχανίας. 2023. *Σχέδιο Χορηγιών «Εξοικονομώ – Αναβαθμίζω στις Κατοικίες» - 2023*

<https://www.industry.gov.cy/gr/>

Υπουργείο Εσωτερικών. 2001. *Ετήσια Έκθεση 2001*.

Υπουργείο Εσωτερικών. 2008. *Κρατικά Στεγαστικά Σχέδια – Νέα Στεγαστική Πολιτική με επίκεντρο τον άνθρωπο*. Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών.

<https://mynewflat.yolasite.com/resources/stekastiki%20FINAL%20LOW%20FOR%20WEB.pdf>

Υπουργείο Εσωτερικών. 2011. *Τοπικό Σχέδιο Λεμεσού*. Κυβερνητικό Τυπογραφείο

[https://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/\(2011\).pdf?OpenElement](https://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/(2011).pdf?OpenElement)

Υπουργείο Εσωτερικών. 2016. *Τοπικό Σχέδιο Λευκωσίας*. Κυβερνητικό Τυπογραφείο

[https://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/\(2016\).pdf?OpenElement](https://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/(2016).pdf?OpenElement)

Υπουργείο Εσωτερικών. 2023α. *Στεγαστικό Σχέδιο Αναζωογόνησης της Εντός των Τειχών Πόλης της Λευκωσίας*.

<https://www.gov.cy/media/sites/21/2024/07/1.pdf>

- 2023β. *Σχέδιο Χορηγιών για Πολυκατοικίες σε Κυβερνητικούς Οικισμούς Στέγασης Εκτοπισθέντων*.

<https://www.gov.cy/moi/documents/nea-eniaia-stegastiki-politiki/prosfygiki-stegastiki-politiki-kai-stirixi-prosfygon/>

- 2024α. *Νέα Ενιαία Στεγαστική Πολιτική*.

<https://www.gov.cy/moi/documents/nea-eniaia-stegastiki-politiki/>

- 2024β. *Σχέδιο Ανακαινίζω – Ενοικιάζω*.

<https://www.gov.cy/moi/documents/nea-eniaia-stegastiki-politiki/schedio-anakainizo-enoikiazo/>

- 2024γ. *Σχέδιο Στεγαστικής επιδότησης νεαρών ζευγαριών ή/και νέων μέχρι 41 ετών*.

<https://www.gov.cy/moi/documents/nea-eniaia-stegastiki-politiki/schedio-stegastikis-epidotisis-nearon-zeygarion-i-kai-neon-mechri-41-eton/>

- 2024δ. *Σχέδιο για παραγωγή μονάδων προσιτής στέγης από τον ΚΟΑΓ*.

<https://www.gov.cy/moi/documents/nea-eniaia-stegastiki-politiki/schedio-gia-paragogi-monadon-prositis-stegis-apo-ton-koag/>

Υπουργείο Εσωτερικών και Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως. 2022. *Σχέδιο Χορηγιών για Δημιουργία Φοιτητικών Εστιών*.

<https://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/all/Σχέδιο-Χορηγιών-για-τη-δημιουργία-φοιτητικών-εστιών.pdf>

- 2023. *Σχέδιο Χορηγιών για Υφιστάμενες Πολυκατοικίες σε Κυβερνητικούς Οικισμούς Στέγασης Εκτοπισθέντων – Οδηγός Σχεδίου*.

<https://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/Οδηγός-Σχεδίου-Χορηγιών.pdf>

- 2024α. *Εντολή 2/2024*.

<https://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/ENTOLH-2-2024.pdf>

- 2024β. *Ειδικό Στεγαστικό κίνητρο για την παραγωγή Προσιτής Στέγης*.

[https://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/Ειδικό\\_Κίνητρο\\_για\\_την\\_παραγωγή\\_Προσιτής\\_Στέγης.pdf](https://www.moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/Ειδικό_Κίνητρο_για_την_παραγωγή_Προσιτής_Στέγης.pdf)

- 2024γ. Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο για την παραγωγή Στέγης Προσιτού Ενοικίου.

[https://moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/Ειδικό\\_Κίνητρο\\_για\\_την\\_παραγωγή\\_Στέγης\\_Προσιτού\\_Ενοικίου.pdf](https://moi.gov.cy/moi/tph/tph.nsf/All/Ειδικό_Κίνητρο_για_την_παραγωγή_Στέγης_Προσιτού_Ενοικίου.pdf)

Υπουργείο Οικονομικών 2007. Ετήσια έκθεση για το 2007.

[https://www.gov.cy/media/sites/11/2024/03/ekthesi\\_2007.pdf](https://www.gov.cy/media/sites/11/2024/03/ekthesi_2007.pdf)

- 2008. Ετήσια Έκθεση για το 2008.

<https://www.gov.cy/media/sites/11/2024/03/2008.pdf>

- 2013. Ετήσια Έκθεση για το 2013.

<https://www.gov.cy/media/sites/11/2024/03/2013.pdf>

- 2014. Ετήσια Έκθεση για το 2014.

<https://www.gov.cy/media/sites/11/2024/03/2014.pdf>

- 2020. Μελέτη για το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα-Επίδραση στην Οικονομία.

[https://www.gov.cy/media/sites/11/2024/03/cip\\_study\\_web\\_corr2.pdf](https://www.gov.cy/media/sites/11/2024/03/cip_study_web_corr2.pdf)

Υφυπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας και Υπηρεσία Διαχείρισης Επιδομάτων. 2024. Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα-Επίδομα Στέγασης-Επιχορήγηση Ενοικίου.

<https://www.wbas.dmsw.gov.cy/dmsw/ydep.nsf/All/D61276624117BB62C22587C30035D819?OpenDocument#13>

Υφυπουργείο Μετανάστευσης και Διεθνούς Προστασίας. *Digital nomads and family members*.

<https://www.mip.gov.cy/dmmip/md.nsf/All/BF9908B541BFF7D3C22587EA003CD306?OpenDocument>

Χαραλαμπίδης, Κυριάκος. 1997. *Αμμόχωστος Βασιλεύουσα*. Άγρα.

Χαραλάμπους, Πανίκος. 2018. «Το κλείσιμο του Συνεργατισμού χαρακτηρίζει το έτος που φεύγει». Εφημερίδα *Φιλελεύθερος* 23.12.2018.

<https://www.philenews.com/apopsis/article/274655/to-klisimo-tou-sinergatismou-charaktirizi-to-etos-pou-fevgi/>

Χατζηθεοχάρους-Κουλουρίδου, Παναγιώτα. *Ο θεσμός της προίκας στην Κύπρο κατά τον 20ό αιώνα (1920-1974). Από την αγροτική στην αστική κοινωνία*. Διδακτορική Διατριβή Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΕΚΠΑ), 2004.

Εθνικό Αρχείο Διδακτορικών Διατριβών DOI:10.12681/eadd/22328

<https://www.didaktorika.gr/eadd/handle/10442/22328>

## Νομοθεσία

The Construction of Buildings, Streets and Wells on Arazi Mirie Law, 1927.

[https://www.cylaw.org/nomoi/arith/1927\\_1\\_025.pdf](https://www.cylaw.org/nomoi/arith/1927_1_025.pdf)

The Construction of Buildings, Streets and Wells on Arazi Mirie Regulations, 1938.

[https://www.cylaw.org/KDP/data/1938\\_1\\_119.pdf](https://www.cylaw.org/KDP/data/1938_1_119.pdf)

The Increase of Rent (Restriction) Law, 1942.

[https://www.cylaw.org/nomoi/arith/1942\\_1\\_016.pdf](https://www.cylaw.org/nomoi/arith/1942_1_016.pdf)

Ο περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμος (Ν90/1972).

[https://www.cylaw.org/nomoi/indexes/1972\\_1\\_90.html](https://www.cylaw.org/nomoi/indexes/1972_1_90.html)

Οι περί Τουρκοκυπριακών Περιουσιών (Διαχείριση και Άλλα Θέματα) (Προσωρινές Διατάξεις) Νόμοι του 1991 έως 2023 (Ν139/1991).

[https://www.cylaw.org/nomoi/indexes/1991\\_1\\_139.html](https://www.cylaw.org/nomoi/indexes/1991_1_139.html)

Ο περί Αστικών Ζωνών Ανάπτυξης (Αστικός Αναδασμός) και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2023. (Νομοσχέδιο)

<https://www.parliament.cy/images/media/redirectfile/23.01.065.005-2024.pdf>

Ο περί Ενοικιοστασίου Νόμος του 1983 (Ν. 23/1983).

[https://www.cylaw.org/nomoi/indexes/1983\\_1\\_23.html](https://www.cylaw.org/nomoi/indexes/1983_1_23.html)

Ο περί Παροχής Στεγαστικής Βοήθειας σε Εκτοπισθέντες, Παθόντες και άλλα Πρόσωπα Νόμος του 2005 (46(I)/2005). [https://www.cylaw.org/nomoi/indexes/2005\\_1\\_46.html](https://www.cylaw.org/nomoi/indexes/2005_1_46.html)

Ο περί Αγοραπωλησίας Πιστωτικών Διευκολύνσεων και για Συναφή Θέματα Νόμος του 2015 (169(I)/2015)

[https://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/2015\\_1\\_169/full.html](https://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/2015_1_169/full.html)

Ο περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων Νόμος (Ν. 9(I)/1965) και οι τροποποιήσεις του.

[https://www.cylaw.org/nomoi/indexes/1965\\_1\\_9.html](https://www.cylaw.org/nomoi/indexes/1965_1_9.html)

Ο περί Διαχείρισης Κοινόκτητων Οικοδομών και Συναφών Θεμάτων Νόμος του 2022. Νομοσχέδιο.

<https://www.parliament.cy/images/media/redirectfile/23.01.064.127-2023.pdf>