

2020-10

$\beta \ddot{y} \ll \ddot{Y}^{10} \zeta \frac{1}{2} \zeta \frac{1}{4}^{10} \neg \quad \acute{A} \zeta \tilde{A}^1 \ddot{A} \textcircled{R} \pounds \ddot{A}^{-3} . \quad \tilde{A}$
 $\beta \ddot{y} \check{s} \acute{I} \grave{A} \acute{A} \zeta \quad ^0 \pm ^1 \ddot{A} \zeta \quad \bullet - \zeta \quad \gg \pm ^- \tilde{A}^1 \zeta$
 $\beta \ddot{y} \pounds \ddot{A} \mu^3 \pm \tilde{A} \ddot{A}^{10} \textcircled{R} \hat{A} \quad \zeta \gg ^1 \ddot{A}^{10} \textcircled{R} \hat{A} \gg$

$\beta \ddot{y} \pounds \ddot{A} \pm \acute{A} \acute{A}^{1\frac{1}{2}} \zeta \acute{I}, \quad \sim -^0 \gg \pm$

$\beta \ddot{y} \quad \acute{A} \grave{I}^3 \acute{A} \pm \frac{1}{4} \frac{1}{4} \pm \quad \bullet ^0 \ddot{A}^{-\frac{1}{4}} \cdot \tilde{A} \cdot \hat{A} \quad ^0 \pm ^1 \quad ' \frac{1}{2} \neg \grave{A} \ddot{A} \acute{A} \frac{3}{4} \cdot \hat{A} \quad ' ^0 1 \frac{1}{2} \textcircled{R} \ddot{A} \acute{E} \frac{1}{2}, \quad \pounds \zeta \zeta \gg \textcircled{R} \quad ' \acute{A} \zeta ^1 \ddot{A} \mu^0 \ddot{A} \zeta \frac{1}{2}^{10} \textcircled{R} \hat{A}$
 $\beta \ddot{y} \quad \mu \acute{E} \grave{A} \mu \acute{A}^{12} \pm \gg \gg \zeta \frac{1}{2} \ddot{A}^{10} \hat{I} \frac{1}{2} \quad \mu \grave{A}^1 \tilde{A} \ddot{A} \cdot \frac{1}{4} \hat{I} \frac{1}{2}, \quad \pm \frac{1}{2} \mu \grave{A}^1 \tilde{A} \ddot{A} \textcircled{R} \frac{1}{4}^1 \zeta \quad \bullet \mu \neg \grave{A} \zeta \gg ^1 \hat{A} \quad \neg \acute{A} \zeta \acute{A}$

<http://hdl.handle.net/11728/11874>

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΝΕΑΠΟΛΙΣ ΠΑΦΟΥ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΓΕΩΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΣΤΗΝ ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**«Οικονομικά Προσιτή Στέγη στην Κύπρο και το Νέο
Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής»**

ΣΤΑΥΡΙΝΟΥ ΘΕΚΛΑ
Α.Μ. 1165208083

Πάφος, Οκτώβριος 2020

Περίληψη

Έπειτα από την παγκόσμια οικονομική κρίση και εν μέσω μιας πανδημίας (Covid-19), το ζήτημα της προσιτής κατοικίας είναι όλο και πιο έντονο. Είναι όμως ένα ζήτημα που χρειάζεται εις βάθος μελέτη και σύνδεση πολλών παραγόντων, ώστε να έχουμε ένα ικανοποιητικό και συνάμα βιώσιμο αποτέλεσμα. Μάλιστα πολλές φορές είναι αναγκαία η συνεργασία μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Η παρούσα μελέτη καλείται να εξετάσει τον βαθμό οικονομικά προσιτής στέγης στην Κύπρο και πως η οικονομικά προσιτή στέγη επηρεάζει την επιλογή κατοικίας των νοικοκυριών. Θα διεξαχθεί επίσης συζήτηση σχετικά με το νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής. Τα δεδομένα της έρευνας συλλέχθηκαν μέσω ερωτηματολογίου και διανεμήθηκαν διαδικτυακά μεταξύ των νοικοκυριών της Κύπρου. Τα ευρήματα μεταξύ άλλων προσδιόρισαν δυο παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν τον βαθμό οικονομικά προσιτής κατοικίας στην Κύπρο. Επιπλέον αποκαλύπτει εκείνα τα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν τις επιλογές των νοικοκυριών, όσο αφορά την στέγαση τους σε σχέση με την προσιτότητα. Τέλος, η παρούσα έρευνα θα μπορούσε να αποτελέσει τη βάση σχεδιασμού από την Κυβέρνηση, ώστε να βελτιώσει τον σχεδιασμό της τρέχουσας πολιτικής για την στέγαση στην Κύπρο και να επιλύσει προβλήματα της οικονομικά προσιτής στέγασης στη χώρα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1	ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
2	ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ	5
2.1	Οικονομικά Προσιτή Κατοικία – Ορισμός	5
2.2	Χαρακτηριστικά Προσιτής Κατοικίας	5
2.2.1	Παράγοντες που επηρεάζουν την προσιτή κατοικία.....	6
2.2.2	Χαρακτηριστικά νοικοκυριών που επηρεάζουν την προσιτή κατοικία..	7
2.3	Μέθοδοι μέτρησης της προσιτότητας στέγης	8
2.3.1	Δείκτες Οικονομικής Προσιτότητας.....	11
2.4	Προγράμματα προσιτής στέγης.....	12
2.5	Πρακτικές Κυβέρνησης άλλων χωρών	14
2.6	Φορολογία Στέγασης.....	15
2.6.1	Επιπτώσεις από την Φορολογία Ακινήτων	16
2.6.2	Φορολογία κατοικιών στην Κύπρο	17
2.7	Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής στην Κύπρο.....	18
3	Μεθοδολογία έρευνας.....	22
4	Ανάλυση και Ευρήματα Μελέτης.....	25
4.1	Δημογραφικό Προφίλ Ερωτηθέντων	25
4.2	Τοποθεσία στέγασης των νοικοκυριών	26
4.3	Μέγεθος και Σύνθεση των νοικοκυριών	27
4.4	Χαρακτηριστικά στέγασης των νοικοκυριών	28
4.5	Οικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών και της στέγασης τους.....	30
4.5.1	Βαθμός οικονομικά προσιτής στέγασης στην Κύπρο.....	35
4.6	Χαρακτηριστικά Στέγασης σε σχέση με την Οικονομική Προσιτότητα	42
4.7	Εφαρμογή του νέου πλαισίου στεγαστικής πολιτικής	43
5	Συμπεράσματα	45
6	Βιβλιογραφία	48
7	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α.....	51

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Δημογραφικό Προφίλ Ερωτηθέντων	25
Πίνακας 2: Μέση τιμή μεγέθους νοικοκυριών - αριθμός υπνοδωματίων	30
Πίνακας 3: Ετήσιο εισόδημα νοικοκυριού ανά ηλικιακή ομάδα - αριθμός νοικοκυριών και μέσο μέγεθος νοικοκυριού.....	34
Πίνακας 4: Τρόπος στέγασης σε σχέση με την προσιτότητα και το ποσό οικονομικής βοήθειας.....	41

ΠΙΝΑΚΑΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

Γράφημα 1: Πόλη μόνιμης διαμονής νοικοκυριού	26
Γράφημα 2: Χρόνος διαδρομής από την οικία προς τον χώρο εργασίας.....	27
Γράφημα 3: Μέσο μεταφοράς για μετάβαση από οικία σε χώρο εργασίας.....	27
Γράφημα 4: Αριθμός ατόμων που ζουν κάτω από την ίδια στέγη.....	28
Γράφημα 5: Τύπος στέγασης των ερωτηθέντων.....	28
Γράφημα 6: Εμβαδόν της οικίας διαμονής	29
Γράφημα 7: Μέσος αριθμός ατόμων που ζουν κάτω από την ίδια στέγη σε σχέση με το εμβαδόν στέγασης τους.....	29
Γράφημα 8: Ανέσεις στέγασης των νοικοκυριών.....	30
Γράφημα 9: Πως αποκτήθηκε η οικία διαμονής.....	31
Γράφημα 10: Πως αποκτήθηκε οικονομικά η στέγη διαμονής	31
Γράφημα 11: Κόστος κατοικίας των ερωτηθέντων	32
Γράφημα 12: Χρονολογία που αποκτήθηκε η οικία - Φ.Π.Α.....	33
Γράφημα 13: Ετήσιο Εισόδημα Νοικοκυριών.....	33
Γράφημα 14: Το ποσό ποσό που ξοδεύουν ετησίως τα νοικοκυριά για ενοίκιο	35
Γράφημα 15: Το ποσό που ξοδεύουν ετησίως τα νοικοκυριά για την δόση στεγαστικού δανείου	35
Γράφημα 16: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση στην Κύπρο - 1η Προσέγγιση*	37
Γράφημα 17: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση στην Κύπρο - 2η Προσέγγιση*	37
Γράφημα 18: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση στην Κύπρο - 3η Προσέγγιση*	38
Γράφημα 19: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση ανά πόλη της Κύπρου – 1 ^η Προσέγγιση*	39
Γράφημα 20: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση ανά πόλη της Κύπρου – 2 ^η Προσέγγιση*	40
Γράφημα 21: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση ανά πόλη της Κύπρου – 3 ^η Προσέγγιση*	40
Γράφημα 22: Παράγοντες για τους οποίους τα νοικοκυριά δεν είναι ευχαριστημένα με την οικία τους.....	42
Γράφημα 23: Πόσο επηρεάζει η οικονομική προσιτότητα, την επιλογή των νοικοκυριών για την τοποθεσία της κατοικίας τους.....	43
Γράφημα 24: Το νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής, έχει βοηθήσει στο πρόβλημα της οικονομικής προσιτότητας;.....	44
Γράφημα 25: Πολιτικές στέγασης που θα βοηθούσαν περισσότερο την οικονομική προσιτότητα, σύμφωνα με τους ερωτηθέντες.....	44

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η οικιστική ιδιοκτησία αποτελεί μια από τις βασικές ανθρώπινες ανάγκες για την οποία όλοι έχουν το δικαίωμα να κατέχουν. Σε πολλές περιπτώσεις όμως η ανάγκη αυτή είναι δύσκολο να αποκτηθεί. Λόγω της πρόσφατης οικονομικής κρίσης και των αυστηρότερων μέτρων που έχουν επιβληθεί τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, το κτιριακό απόθεμα έχει μειωθεί αρκετά. Επίσης οι εκποιήσεις ακινήτων έκαναν την εμφάνισή τους στην χώρα μας, πρώτη φορά στα χρονικά, με πολλούς πολίτες να χάνουν τις περιουσίες τους. Αντίθετα παρατηρείται μια αύξηση στην ζήτηση στέγης λόγω διαφόρων παραγόντων. Η αύξηση φοιτητών, το προσφυγικό που ολοένα και περισσότεροι πρόσφυγες καταφθάνουν στον τόπο μας αλλά και η αύξηση του ενδιαφέροντος σε μισθώσεις τύπου Airbnb που παρατηρούνται τα τελευταία χρόνια είναι μερικοί απ' αυτούς. Ακόμη, η ραγδαία αύξηση των ενοικίων και η μαζική προσέλευση παράνομων μεταναστών συντέιναν στην αύξηση των αστέγων, οι οποίοι έφτασαν τους 129 το 2017, σύμφωνα με στοιχεία που έχει καταθέσει στη βουλή η υπουργός εργασίας, Ζέτα Αιμιλιανίδου (ΚΥΠΕ, 2018). Από την άλλη ξένοι επενδυτές έχουν ιδιαίτερο ενδιαφέρον προς την χώρα μας, είτε για την απόκτηση ευρωπαϊκού διαβατηρίου, είτε για επενδύσεις ή άλλους λόγους, με αποτέλεσμα να συνδράμουν στην ανάκαμψη της οικονομίας, μετά την κρίση.

Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι πολλά. Κατά πόσο οι ντόπιοι Κύπριοι έχουν την δυνατότητα απόκτησης της δικής τους στέγης; Έχουν την οικονομική δυνατότητα να αποκτήσουν την δική τους στέγη, σύμφωνα με τις δικές τους ανάγκες; Οι τιμές κατοικιών σήμερα είναι προσιτές για όλους, έχουν ίσα δικαιώματα στέγασης όλοι, ακόμη και κάποια νοικοκυριά με χαμηλότερα εισοδήματα; Ένα νέο νοικοκυριό που ξεκινά τώρα την ζωή του δημιουργώντας μια νέα οικογένεια είναι σε θέση να στεγαστεί χωρίς μεγάλες δυσκολίες; Γενικά, υπάρχει οικονομικά προσιτή στέγαση στην Κύπρο; Η παρούσα μελέτη λοιπόν καλείται να απαντήσει σε τρία βασικά ερωτήματα: 1) σε ποιο βαθμό είναι οικονομικά προσιτή η στέγη στην Κύπρο, 2) πως η οικονομική προσιτότητα στέγασης επηρεάζει τις επιλογές των νοικοκυριών, όσον αφορά τα χαρακτηριστικά της στέγασης τους και 3) κατά πόσο οι πολίτες γνωρίζουν για το νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής και σε ποιο βαθμό εφαρμόζεται.

2 ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

2.1 Οικονομικά Προσιτή Κατοικία – Ορισμός

Υπάρχουν πολλές έννοιες και έχουν γίνει διάφορες μετρήσεις ανά το παγκόσμιο, για να περιγράψουν την σημασία του όρου «προσιτή κατοικία». Κάποιοι συνδέουν τον όρο προσιτή κατοικία με τους νέους που αγοράζουν για πρώτη φορά κατοικία ή άλλοι θεωρούν ότι αφορά αποκλειστικά τις ενοικιαζόμενες κατοικίες. Σε κάποιες περιπτώσεις ορίζεται ως η κατοικία που δεν έχει αυξηθεί η αξία της τα τελευταία χρόνια. Οι Marietta E. A. Haffner και Harry J. F. M. Boumeester, υποστηρίζουν ότι αφορά την ετήσια τιμή ή το ενοίκιο που καταβάλλεται για κατανάλωση κατοικιών (βλέπε Hancock, 1993; Hulchanski, 1995; Stone, 2006). Σύμφωνα με την τυπολογία της εθνικής κυβέρνησης της Ελλάδας είναι η στέγαση που θεωρείται προσιτή για όσους έχουν μεσαίο εισόδημα νοικοκυριού. Ωστόσο, ο επικρατέστερος ορισμός ανά το Παγκόσμιο θέλει την «προσιτή κατοικία» (ή affordable housing κατά τον αγγλικό όρο) να **σημαίνει ότι το νοικοκυριό δεν ξοδεύει περισσότερο από το 30% του ακαθάριστου εισοδήματός του για σκοπούς στέγασης** (Nurshuhada Zainon, 2017); (kalugina, 2016)). Εξάλλου την ίδια σημασία έδωσαν και οι αρμόδιοι του υπουργείου εσωτερικών Κύπρου, όπου ο ίδιος ορισμός αναφέρεται στο νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής (2019) το οποίο θα αναλυθεί στη συνέχεια.

2.2 Χαρακτηριστικά Προσιτής Κατοικίας

Η προσιτή κατοικία αφορά συνήθως την παροχή κατοικίας σε νοικοκυριά με χαμηλό και μεσαίο εισόδημα, σε χαμηλότερες τιμές απ' αυτές της ελεύθερης αγοράς. Σύμφωνα με την βιβλιογραφία, απαραίτητα στοιχεία για την παροχή προσιτής κατοικίας είναι πρώτα απ' όλα ένα προσαρμοσμένο νομικό πλαίσιο που να καλύπτει όλες τις πτυχές της στεγαστικής πολιτικής. Επίσης η δημόσια χρηματοδότηση αλλά και προθυμία από τους ενδιαφερόμενους να ασχοληθούν με αυτό το ζήτημα, το οποίο δεν θεωρείται και τόσο κερδοφόρο (Winrich, 2012). Η προσιτή κατοικία αφορά όχι μόνο την ιδιοκτησία αλλά και την ενοικίαση, που πολλές φορές δεν λαμβάνεται υπόψη κατά το σχεδιασμό μέτρων προσιτότητας (BOUMEESTER, 2010). Επίσης, πρέπει να εντάσσονται νέα νοικοκυριά όπου αποτελούνται από νεαρά ζευγάρια και πολλές φορές δυσκολεύονται οικονομικά για την απόκτηση της δικής τους στέγης, ώστε να μπορέσουν να ολοκληρώσουν την δική τους οικογένεια. Οι ανάγκες του κάθε νοικοκυριού είναι υποκειμενικές και με τον ίδιο τρόπο πρέπει να καθορίζεται η προσιτότητα της κάθε περιοχής. Άρα λοιπόν η κυβέρνηση κάθε χώρας, η οποία ενδιαφέρεται να αναπτύξει την προσιτή στέγη προς όφελος των πολιτών της, είναι σημαντικό

να αναπτύξει ένα πολύ οργανωμένο πλαίσιο πολιτικής καλύπτοντας όλους τους παράγοντες που την επηρεάζουν για να πετύχει το καλύτερο δυνατόν αποτέλεσμα.

2.2.1 Παράγοντες που επηρεάζουν την προσιτή κατοικία

Αναφερόμενοι στην προσιτή τιμή κατοικίας και έχοντας παράλληλα υπόψιν τον ορισμό της, ο οποίος αναφέρεται στο εισόδημα του νοικοκυριού, ως επί το πλείστο θεωρούμε ότι αφορά αποκλειστικά και μόνο τον οικονομικό τομέα. Αυτό όμως δεν ισχύει αφού υπάρχουν διάφοροι παράγοντες οι οποίοι αλληλοεπιδρούν και πρέπει να ληφθούν υπόψιν κατά την διαδικασία μέτρησης της προσιτής κατοικίας. Οι Mulliner, Smallbone, & Maliene (2013) σε μελέτη τους για την αξιολόγηση της οικονομικά προσιτής στέγασης κατέληξαν ότι δεν είναι τόσο αποτελεσματικό η εστίαση αποκλειστικά στο κόστος στέγασης και τα εισοδήματα του κάθε νοικοκυριού. Ως εκ τούτου η εξέταση πρόσθετων κριτηρίων που αντικατοπτρίζουν καλύτερα την ποιότητα στέγασης, την τοποθεσία και την αειφορία της κοινότητας, μπορεί να προσφέρει μια πιο ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάλυση της προσιτής τιμής.

Η αλληλεπίδραση μεταξύ στέγασης και τοποθεσίας θεωρείται ότι παρέχει ένα πιο ουσιαστικό μέτρο της προσιτής στέγης. Μάλιστα, πολλές έρευνες ξεχωρίζουν την τοποθεσία ως ένα από τους σημαντικότερους παράγοντες που επηρεάζουν την προσιτή κατοικία. Οι Fisher, Pollakowski, Zabel (2009) αναφέρουν ότι μια σημαντική πτυχή της προσιτής στέγης εξαρτάται από τις ανέσεις που βασίζονται στη συγκεκριμένη τοποθεσία στέγασης, η οποία επηρεάζει την ευημερία των νοικοκυριών. Η μελέτη τους εξετάζει την προσιτή τιμή όσον αφορά μια δέσμη χαρακτηριστικών που διαθέτει μια περιοχή, όπως η ποιότητα του σχολείου, η προσβασιμότητα στην εργασία και η ασφάλεια. Οι συγγραφείς αξιολογούν κατά πόσον η καταχώριση των έμμεσων τιμών τέτοιων χαρακτηριστικών επηρεάζει ένα μέτρο προσιτότητας περιοχών. Η μελέτη καταλήγει ότι η εστίαση μόνο στην τιμή μπορεί να οδηγήσει σε ανακριβή συμπεράσματα σχετικά με την προσιτή τιμή μιας περιοχής (Fisher, Pollakowski, & Zabel, 2009).

Οι Seelig και Phibbs (2006) από την άλλη, πραγματοποίησαν ποιοτική ανάλυση της προσιτής στέγης για να κατανοήσουν πώς οι ενοικιαστές χαμηλού εισοδήματος κατανοούν την προσιτή τιμή κατοικιών. Διαπίστωσαν ότι οι οικογένειες με χαμηλό εισόδημα συχνά δεν επέλεξαν περιοχές που είχαν χαμηλά μέτρα ευκολίας και τοποθεσίας. Έτσι, ενώ το κόστος ήταν απαραίτητο, η κάλυψη αναγκών ή προτιμήσεων για χαρακτηριστικά κατοικίας, τοποθεσία ή εγγύτητα με υπηρεσίες και εγκαταστάσεις ήταν προτεραιότητα για πολλούς ενοικιαστές χαμηλού εισοδήματος, παρόλο που τέτοιες επιλογές είχαν ως αποτέλεσμα αυστηρότερους προϋπολογισμούς νοικοκυριών και πληρώνοντας περισσότερα για τη στέγαση (Seelig & Phibbs, 2006). Η έρευνα αποδεικνύει ότι μια σειρά χαρακτηριστικών, εκτός

από καθαρά οικονομικούς παράγοντες, μπορεί να επηρεάσει την αντίληψη ενός νοικοκυριού για την προσιτή τιμή. Συγκεκριμένα, η ποιότητα, η τοποθεσία και η πρόσβαση σε υπηρεσίες και εγκαταστάσεις φαίνεται να είναι σημαντικές εκτιμήσεις που σχετίζονται άμεσα με την αντίληψη του νοικοκυριού για την προσιτή τιμή. Παρόμοια ευρήματα, όσον αφορά τους παράγοντες που επηρεάζουν την ζήτηση προσιτής κατοικίας, εντόπισαν σε μελέτη τους οι Nurshuhada Zainon, Faizul Azli Mohd-Rahim και άλλοι (2017). Σύμφωνα μ' αυτούς η τιμή κατοικίας ήταν το σημαντικότερο στοιχείο για τις προτιμήσεις ιδιοκτησίας κατοικίας ενώ ακολουθεί η ασφάλεια και οι δημόσιες εγκαταστάσεις. Επίσης το εισόδημα, η τιμή των ακινήτων ανάλογα με την περιοχή, το κόστος γης, η ζήτηση – προσφορά, αλλαγές στα οικονομικά, δημογραφικά στοιχεία και η Κυβερνητική γραφειοκρατία εντοπίζουν ως κύριους παράγοντες που επηρεάζουν την οικονομική προσιτότητα στέγης, οι Jeffrey και Hua (2017).

2.2.2 Χαρακτηριστικά νοικοκυριών που επηρεάζουν την προσιτή κατοικία

Τα νοικοκυριά ενδέχεται να αναφέρουν λανθασμένα το κόστος στέγασης τους, ιδίως εάν περιλαμβάνουν ποικίλες δαπάνες, όπως υπηρεσίες κοινής ωφελείας ή εάν το κόστος μοιράζεται με άλλους στο πλαίσιο του διπλασιασμένου διαβίωσης. Ίσως το πιο σημαντικό, οι επιβαρύνσεις του ατομικού κόστους εμπλέκονται σε ζητήματα που σχετίζονται με αποφάσεις που λαμβάνουν τα νοικοκυριά σχετικά με το πού να ζήσουν και με το κόστος που είναι διατεθειμένα να αναλάβουν. Τα νοικοκυριά μπορούν να λάβουν την απόφαση να πληρώσουν υψηλότερο κόστος στέγασης σε αντάλλαγμα άλλων χαρακτηριστικών στέγασης ή γειτονιάς που εκτιμούν, όπως μικρότερη μετακίνηση στην εργασία, αυξημένη ποιότητα γειτονιάς, πρόσβαση σε σχολεία υψηλότερης ποιότητας ή άλλες παροχές γειτονιάς κ.λπ. Δηλαδή, τα νοικοκυριά κάνουν επιλογές σχετικά με το κόστος που είναι διατεθειμένα να αναλάβουν σε αντάλλαγμα για άλλα πλεονεκτήματα ενός συγκεκριμένου σπιτιού. Αυτές οι επιλογές περιορίζονται επίσης από διάφορους παράγοντες που είναι ιδιαίτερα σημαντικοί για τις οικογένειες χαμηλού εισοδήματος, συμπεριλαμβανομένου του περιορισμένου χρόνου και πόρων για αναζήτηση στέγασης, καθώς και διακρίσεις από τους ιδιοκτήτες με βάση παράγοντες όπως η πηγή εισοδήματος ή το μέγεθος της οικογένειας (Deluca, Garboden, & Rosenblatt, 2013). Επιπλέον, ορισμένα νοικοκυριά μπορεί να μην φαίνεται να έχουν προσιτή τιμή επειδή καταναλώνουν λιγότερο από επαρκή ποσά στέγασης. Άλλα σπίτια μπορεί να επιβαρύνουν τα ενοίκια σε μια προσπάθεια να αποκτήσουν τοπικές ανέσεις, όπως η ποιότητα του σχολείου (Zabel L. M., 2009, σ. 709).

Ανησυχίες σχετικά με την προσιτή τιμή πέραν των χαμηλά εισοδηματικών ομάδων, αφορούν νοικοκυριά που ψάχνουν για στέγαση και όχι για υπάρχοντες ιδιοκτήτες. Τέτοια νοικοκυριά είναι νεαρά ζευγάρια, μετανάστες ή νοικοκυριά που επιθυμούν να μετακινηθούν σε μια άλλη

τοποθεσία (Zabel L. M., 2009). Στην Κύπρο, λόγο και της έκτασης του νησιού ένα συχνό γεγονός είναι τα νεαρά ζευγάρια να κληρονομούν στέγη ή έκταση γης για την ανέγερση της κατοικίας τους. Μάλιστα στις πλείστες των περιπτώσεων οι γονείς βοηθούν και οικονομικά στην ανέγερση ή αγορά κατοικίας. Ωστόσο τα τελευταία χρόνια αυτή η συνήθεια άρχισε να περιορίζεται. Οι περισσότεροι γονείς αντιμετωπίζουν και αυτοί οικονομικές δυσκολίες με αποτέλεσμα να μην μπορούν να παρέχουν αυτή την οικογενειακή βοήθεια στα παιδιά τους. Οι αναδυόμενες ανισότητες μεταξύ των γενεών είναι πλέον ορατές, με ένα ξεκάθαρο κοινωνικοοικονομικό χάσμα ιδιαίτερα κάτω των 30. Η πρόσβαση στην ιδιοκτησία σπιτιού είναι τώρα πολύ πιο δύσκολη για τα παιδιά, γιατί οι γονείς τους δεν έχουν τις δυνατότητες που μπορούν να χρησιμοποιήσουν για να τους βοηθήσουν. Η πτώση των ποσοστών ιδιοκτησίας σπιτιού μεταξύ των κάτω των τριάντα είναι ένα διεθνές φαινόμενο και αντικατοπτρίζει τη «εκτεταμένη» φύση των μεταβάσεων στέγασης των νέων, οι οποίες λαμβάνουν χώρα σε μια πολύ διαφορετική αγορά στέγασης από αυτές των γονέων και των παππούδων τους » πεπειραμένη γενιά (MCKEE, 2012, p. 857).

2.3 Μέθοδοι μέτρησης της προσιτότητας στέγης

Η προσιτή στέγη αποτελεί ένα περίπλοκο ζήτημα αφού πολλές φορές χρειάζονται πολλές πληροφορίες και συνδυασμός διαφόρων παραγόντων για να επιτευχθεί η μέτρηση της. Τα θέματα σχετικά με τη μέτρηση της προσιτότητας εστιάζονται κυρίως σε τρία ζητήματα: 1) ποιο κατώτατο όριο πρέπει να χρησιμοποιηθεί για τον ορισμό της οικονομικής προσιτότητας, 2) κατά πόσον ένας λόγος κόστους προς εισόδημα μετρά επαρκώς την προσιτότητα και 3) εάν οι επιβαρύνσεις ατομικού επιπέδου είναι επαρκείς για τη μέτρηση της προσιτότητας σε σύγκριση με μέτρα προσιτής στέγασης (Warren, 2018). Μερικές από τις μελέτες βασίζονται σε δείκτες ή σε συνδυασμό εξισώσεων και σε κάποιες περιπτώσεις σε προβλέψεις ή εκτιμήσεις. Η μεθοδολογία που ακολουθείται σε κάθε περίπτωση, εξαρτάτε πολλές φορές από το ερώτημα ή το λόγο που θα πρέπει να εξεταστεί. Ωστόσο η σύγκριση της σχέσης μεταξύ των δαπανών στέγασης και του εισοδήματος των νοικοκυριών είναι ο πιο συνηθισμένος τρόπος για τον καθορισμό και τη μέτρηση της προσιτής στέγης διεθνώς (Hulchanski, 1995); (Kutty, 2005); (Whitehead, Monk, Clarke, Holmans, & Markkanen, 2008). Μια τέτοια εκτίμηση βασίζεται σε έναν «κανόνα» που υποδηλώνει ότι κάθε νοικοκυριό που δαπανά περισσότερο από ένα ορισμένο ποσοστό του εισοδήματός του, για έξοδα στέγασης ζει σε προσιτή στέγαση. Αυτή η προσέγγιση πηγάζει από αρχικές μελέτες σχετικά με την προσιτή στέγαση, οι οποίες χρονολογούνται από μελέτες του 19ου αιώνα για τον προϋπολογισμό των νοικοκυριών (Hulchanski, 1995, p. 471). Η προσέγγιση της αναλογίας φαίνεται να υιοθετείται παντού και συχνά αναμφισβήτητα στις διεθνείς πολιτικές στέγασης, εντός των ανεπτυγμένων

χωρών, για τη μέτρηση της προσιτής στέγης. Αυτό διότι έχει το πλεονέκτημα ότι είναι εύκολο να υπολογιστεί καθώς βασίζεται μόνο σε μερικές μεταβλητές που συνήθως εύκολα εντοπίζονται τα δεδομένα. Ωστόσο, η αναλογία δαπανών στέγασης προς εισόδημα έχει υποστεί κριτική από αρκετούς συγγραφείς (Hulchanski, 1995).

Στην Φλόριντα έχει αναπτυχθεί μια ενιαία μεθοδολογία η οποία θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί σε πόλεις με πληθυσμό κάτω των 2.500 ατόμων. Η συγκεκριμένη μέθοδος χρησιμοποιείται κυρίως για την εκτίμηση και πρόβλεψη της προσιτότητας και απευθύνεται στους τοπικούς σχεδιαστές στέγασης. Με την συλλογή των δεδομένων επιτρέπει στους τοπικούς σχεδιαστές να αφιερώσουν περισσότερο χρόνο στην ανάλυση πολιτικής, την ανάπτυξη προγραμμάτων και την εφαρμογή (Noll, O'Dell, Smith, & Sullivan, 2007). Πρώτο βήμα της μεθοδολογίας είναι η αξιολόγηση του υπάρχοντος αποθέματος κατοικιών, χρησιμοποιώντας δεδομένα απογραφής από την πιο πρόσφατη δεκαετή απογραφή. Γίνεται εις βάθος αξιολόγηση της κατάστασης των οικιστικών μονάδων, αφού τα δεδομένα από την απογραφή παρέχουν λεπτομερείς πληροφορίες για την κάθε μονάδα. Παράλληλα με την βοήθεια της απογραφής επιδοτούμενων μονάδων ενοικίασης, ομαδικών κατοικιών, ιστορικά σημαντικών κατοικιών κ.τ.λ. σχηματίζεται μια καλύτερη εικόνα όσο αφορά την προσφορά κατοικιών. Η ενημέρωση αποθέματος δημιουργεί μια γραμμή βάσης συγκεκριμένης χρονολογίας και περιλαμβάνει όχι μόνο την αλλαγή στον αριθμό των οικιστικών μονάδων σε μια δικαιοδοσία, αλλά και την κατανομή της αλλαγής ανά τύπο, θητεία και αξία ή ενοίκιο. Το δεύτερο μέρος περιλαμβάνει εκτιμήσεις και προβλέψεις της ζήτησης κατοικιών αλλά και της θητείας, μεγέθους και εισοδήματος των νοικοκυριών. Το τρίτο μέρος της εκτίμησης αναγκών στέγασης είναι η προβλεπόμενη ανάγκη στέγασης, η οποία αντιστοιχεί στην εκτιμώμενη και προβλεπόμενη ζήτηση για μονάδες έναντι της ενημερωμένης προσφοράς. Το τελικό αποτέλεσμα της ανάλυσης είναι η κατανομή της ανάγκης για μονάδες στέγασης, από το εισόδημα των νοικοκυριών και από την αξία ή το μίσθωμα μονάδων. Η μεθοδολογία αυτή, προσφέρει μια ομοιόμορφη προσέγγιση για τον προσδιορισμό των τοπικών αναγκών στέγασης στο πλαίσιο της προβλεπόμενης ανάπτυξης, επιτρέποντας έτσι τη στέγαση να ενσωματωθεί στη χρήση γης και σε άλλα στοιχεία του συνολικού σχεδίου. Παρ' όλα αυτά υπάρχουν αρκετές δυσκολίες στην εφαρμογή καθώς βασίζεται σε εκτιμήσεις και σε δεδομένα που δύσκολα παρέχονται με ακρίβεια (Noll, O'Dell, Smith, & Sullivan, 2007).

Από την άλλη, ο Emily J. Warren (2018) ερευνά αν η μέτρηση της προσιτότητας σχετίζεται με τον κίνδυνο δυσκολίας των νοικοκυριών χαμηλού εισοδήματος να διακατέχουν υλικά αγαθά. Συνήθως μετράται με την αξιολόγηση του κατά πόσον μια οικογένεια είναι σε θέση να διαχειριστεί την επαρκή κατανάλωση βασικών αναγκών συμπεριλαμβανομένου των τομέων

τροφής, ιατρικής περίθαλψης και στέγασης. Οι πλείστες μελέτες που εξέτασαν την αλληλεπικάλυψη μεταξύ νοικοκυριών που βιώνουν εισοδηματική φτώχεια και εκείνων που αντιμετωπίζουν υλικές δυσκολίες έχουν βρει μια σχετικά μέτρια σχέση μεταξύ των δύο (BRADSHAW & FINCH, 2003). Χρησιμοποιώντας ένα δείγμα οικονομικά μειονεκτικών αστικών οικογενειών, ο Emily J. Warren (2018) επικεντρώνεται στη σχέση μεταξύ προσιτής στέγης και υλικών δυσκολιών. Στη μελέτη του εξετάζει τη σχέση μεταξύ και των τριών μέτρων οικονομικής προσιτότητας και υλικής δυσκολίας, ένα αποτέλεσμα που καταγράφει καλύτερα το βαθμό στον οποίο η έλλειψη προσιτής στέγασης μπορεί να επηρεάσει την ικανότητα ενός νοικοκυριού να διαχειριστεί την κατανάλωση όλων των βασικών οικογενειακών αναγκών, σύμφωνα με τον ίδιο. Τα δεδομένα που χρησιμοποιεί, αντλούνται από τη Μελέτη Ευπαθών Οικογενειών και Παιδικής Ευημερίας (FFCWS), ένα δείγμα αντιπροσωπευτικό των γεννήσεων σε πόλεις των ΗΠΑ με πληθυσμούς 200.000 και άνω. Μέσα από συνεντεύξεις, συλλέγει δεδομένα για τα μέτρα προσιτής τιμής, τα υλικά μέτρα δυσκολίας, μητρικά χαρακτηριστικά, οικονομικά χαρακτηριστικά και χαρακτηριστικά στέγασης. Έπειτα χρησιμοποιεί συγκεντρωτική λογιστική παλινδρόμηση και μεμονωμένα μοντέλα σταθερού αποτελέσματος για να εκτιμήσει τη σχέση μεταξύ προσιτής στέγης και δυσκολιών οικιακού υλικού. Τα μοντέλα εκτιμούν την αλλαγή στις πιθανότητες να βιώσουν υλικές δυσκολίες ως συνάρτηση του 1) να επιβαρύνουν το ενοίκιο ή να επιβαρύνουν σοβαρά το ενοίκιο, 2) να ζουν σε μια πόλη «υψηλού κόστους» σύμφωνα με την αναλογία FMR προς εισόδημα, και 3) που ζουν σε μια πόλη με αύξηση κατά μία εκατοστιαία μονάδα στη μη διαθεσιμότητα στέγης προσιτής σε νοικοκυριά κάτω του 30%, 50% και 80% του AMI (Warren, 2018, σ. 236).

Οι Mulliner, Smallbone, & Maliene (2013) εξέτασαν την εφαρμογή μιας άλλης μεθοδολογίας που μπορεί να εφαρμοστεί για την αξιολόγηση της οικονομικής προσιτότητας διαφορετικών θέσεων στέγασης με βιώσιμο τρόπο, λαμβάνοντας υπόψη μια σειρά οικονομικών, περιβαλλοντικών και κοινωνικών κριτηρίων. Συγκεκριμένα αναφέρονται στην μέθοδο COPRAS, της λήψης αποφάσεων πολλαπλών κριτηρίων (MCDM) την οποία εφάρμοσαν σε τρεις κατοικημένες περιοχές και κατέληξαν ότι είναι μια αποτελεσματική μέθοδος για την αξιολόγηση προσιτότητας όπου θα μπορούσε μάλιστα να εφαρμοστεί ακόμη και διεθνώς. Η εφαρμογή της μεθόδου MCDM καθορίζει τη σειρά προτεραιότητας (κατάταξη) δεδομένων εναλλακτικών κατοικημένων περιοχών σε σχέση με τη βιώσιμη προσιτή στέγη τους. Αυτή η προσέγγιση παρέχει μια πλήρη ανάλυση των κριτηρίων των διαφόρων παραγόντων που επηρεάζουν τη βιώσιμη προσιτή στέγαση. Τα αποτελέσματα της μελέτης τους, έδειξαν πως η εξέταση πρόσθετων κριτηρίων που αντικατοπτρίζουν καλύτερα την ποιότητα στέγασης, την τοποθεσία και την αειφορία, σε αντίθεση με την εστίαση αποκλειστικά στο κόστος στέγασης

και τα εισοδήματα, μπορεί να προσφέρει μια πιο ολοκληρωμένη και βιώσιμη ανάλυση της προσιτής τιμής. Το MCDM είναι κατάλληλο για το εν λόγω θέμα καθώς είναι σε θέση να αντιμετωπίσει τα πολυάριθμα ποσοτικά και ποιοτικά κριτήρια που επηρεάζουν τόσο την προσιτή στέγη όσο και τη βιωσιμότητα, τα οποία μπορούν να ενσωματωθούν σε μία διαδικασία αξιολόγησης.

Υπάρχουν τρία βήματα που ακολουθούν όλες οι τεχνικές MCDM (Triantaphyllou, 2001, σσ. 5-6):

1. Προσδιορίστε σχετικά κριτήρια και εναλλακτικές λύσεις.
2. Επισυνάψτε αριθμητικά μέτρα στη σχετική σημασία των κριτηρίων και στις επιπτώσεις της εναλλακτικής επί αυτών των κριτηρίων.
3. Επεξεργαστείτε τις αριθμητικές τιμές για να προσδιορίσετε μια κατάταξη κάθε εναλλακτικής.

Κατά κύριο λόγο για τη μέτρηση της προσιτής κατοικίας γίνεται βασιζόμενοι στην τιμή κατοικίας και το εισόδημα νοικοκυριού. Από την ανασκόπηση της βιβλιογραφίας όμως, είδαμε ότι υπάρχουν σημαντικοί παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την προσιτή κατοικία και θα πρέπει οπωσδήποτε να ληφθούν υπόψη στην μέτρηση της. Ως εκ τούτου, η διαδικασία μέτρησης της προσιτής στέγης απαιτεί την εξέταση πολλών παραγόντων και μπορεί να αποτελεί μια περίπλοκη διαδικασία. Τα κριτήρια αυτά μπορεί να είναι εκτός από πολλά και αντικρουόμενα ακόμα και μη συγκρίσιμα πολλές φορές.

2.3.1 Δείκτες Οικονομικής Προσιτότητας

Οι Fisher, Pollakowski, & Zabel (2009) σε μια προσπάθεια να δημιουργήσουν δείκτη προσιτής κατοικίας, βασιζόμενοι στις παροχές που προσφέρουν οι κατοικίες αυτές, εξέτασαν την κατανομή των δαπανών στέγασης ανά πόλη στη Βοστώνη. Έτσι προέκυψε ένας δείκτης δαπανών στέγασης ανά πόλη, ο οποίος ελέγχει τη σημασία της τοποθεσίας και ειδικές τοποθεσίες που επηρεάζουν το κόστος στέγης, ενώ μπορεί να χρησιμοποιηθεί όπως υποστηρίζουν σε διαφορετικά μεγέθη και τύπους κατοικιών με διαφορετικά επίπεδα εισοδήματος. Ένας πιο εξεζητημένος δείκτης, λαμβάνει υπόψη τις φορολογικές επιπτώσεις ώστε να προσδιορίσει την ποσοστιαία μεταβολή του μεριδίου του εισοδήματος που προορίζεται για την στέγαση από τα νοικοκυριά (HASHIM, 2010). Ωστόσο ο πιο συνηθισμένος δείκτης οικονομικά προσιτής κατοικίας για τις Ηνωμένες Πολιτείες, είναι αυτός που χρησιμοποιείται από την Εθνική Ένωση Μεσιτών (NAR). Ο δείκτης μετρά την ικανότητα του μεσαίου εισοδήματος νοικοκυριού σε μια περιοχή να αγοράσει ένα σπίτι στην ίδια περιοχή. Εκτός από το μέσο εισόδημα, λαμβάνει επίσης υπόψη το τρέχον επιτόκιο στεγαστικών

δανείων, το ποσό της προκαταβολής που απαιτείται για την αγορά της κατοικίας και το μέγιστο ποσό που μπορεί ένα νοικοκυριό να ξοδέψει για την κατοικία (Clark, 2019).

2.4 Προγράμματα προσιτής στέγης

Πολλές Κυβερνήσεις σε διάφορες χώρες του κόσμου, έχουν υιοθετήσει διάφορα προγράμματα οικονομικής στέγασης. Στόχος των προγραμμάτων αυτών είναι να καλύψουν τις ανάγκες στέγασης, εφόσον δεν είναι ικανοποιητικές για ένα σημαντικό ποσοστό πληθυσμού. Υπάρχουν όμως διαφορές μεταξύ των προγραμμάτων στέγασης, ανάλογα με τις μελέτες και προσεγγίσεις του θέματος προσιτής στέγης, από την κάθε χώρα.

Στις Ηνωμένες Πολιτείες για παράδειγμα, τα προγράμματα αυτά μπορούν να ομαδοποιηθούν σε τρεις κύριες κατηγορίες (kalugina, 2016, pp. 78-79):

- βοήθεια ενοικίασης,
- βοήθεια ιδιοκτησίας σπιτιού και χρήση γης
- ρυθμιστικά κίνητρα

Το πρόγραμμα βοήθειας ενοικίασης ενθαρρύνει την παραγωγή και τη συντήρηση προσιτής κατοικίας ενοικίου κατοικιών για άτομα και οικογένειες χαμηλού έως μέτριου εισοδήματος. Συχνά συναντιούνται με την μορφή πίστωσης φόρου στέγασης χαμηλού εισοδήματος (LIHTC) (kalugina, 2016, σ. 79) ή κουπόνια στέγασης. Όσον αφορά τα προγράμματα βοήθειας ιδιοκτησίας σπιτιού, επιδιώκουν κυρίως να επεκτείνουν την πρόσβαση στην ιδιοκτησία κατοικίας. Δηλαδή, επιδοτούν την παραγωγή και την αποκατάσταση κατοικιών προς πώληση, παρέχουν χαμηλού επιτοκίου δάνεια σε προοπτικούς ιδιοκτήτες σπιτιού και βοήθεια για προκαταβολές. Η τρίτη προσέγγιση ενσωματώνει τη χρήση γης και τις ρυθμιστικές πρωτοβουλίες που παρέχουν στους ιδιώτες προγραμματιστές, καθοδήγηση σχετικά με την τοποθεσία, τα χαρακτηριστικά και το κόστος των προσιτών κατοικιών. Μερικά παραδείγματα αυτής της κατηγορίας περιλαμβάνουν τους τοπικούς κανονισμούς χρήσης γης και τους κτιριακούς κώδικες, τους κανονισμούς ενσωμάτωσης και τις πρωτοβουλίες έξυπνης ανάπτυξης.

Τα προγράμματα προσιτής κατοικίας που αναπτύσσει η κάθε κυβέρνηση δεν σημαίνει όμως πάντα και την επιτυχία. Πολλά από τα υπάρχοντα προγράμματα είχαν ως αποτέλεσμα την παραγωγή μεγάλης κλίμακας οικιστικών έργων, πέρα από το περιθώριο των αστικών περιοχών. Έτσι περιόρισαν τα πιθανά οφέλη για την ευημερία των δικαιούχων, δημιουργήθηκαν κοινότητες χωρίς ισχυρή κοινωνικοοικονομική δραστηριότητα και επιβάρυναν χρηματικά τις τοπικές κυβερνήσεις, αφού είναι υπεύθυνες για την παροχή

υποδομών και δημόσιων υπηρεσιών. Ένας από τους λόγους για αυτά τα τοπικά αποτελέσματα είναι ότι η γη είναι ακριβότερη σε πιο επιθυμητές τοποθεσίες (Acolin, 2018, p. 16). Το Μεξικό από την άλλη έχει αναπτύξει καινοτόμα μέτρα, εντάσσοντας την τοποθεσία στο προσιτό πρόγραμμα στέγασης, έπειτα από σημαντικά ζητήματα προηγούμενου προγράμματος. Ουσιαστικά, καθορίζει περιοχές με διαφορετικό επίπεδο προτεραιότητας για ανάπτυξη, ώστε να περιορίσει τις επιδοτήσεις σε έργα εντός συγκεκριμένων τοποθεσιών (Acolin, 2018, σ. 17). Μέσα από την βιβλιογραφία λοιπόν, παρατηρείται ότι η τοποθεσία είναι ένας καθοριστικός παράγοντας για την επιτυχία ενός προγράμματος προσιτής στέγασης.

Επιτυχημένα προσιτά προγράμματα στέγασης:

- *Σιγκαπούρη*

Το βασικό στοιχείο του προγράμματος της Σιγκαπούρης είναι ότι διασφαλίζει πως κάθε πολίτης έχει μόνιμη κατοικία, ποικιλία σχεδίων σπιτιού και μια «υγιείς» δευτερεύουσα αγορά προϊόντων δημόσιας στέγασης. Ένα μεγάλο ποσοστό των νοικοκυριών ζουν σε διαμερίσματα που χτίστηκαν από το Συμβούλιο Στέγασης και Ανάπτυξης της χώρας (HDB). Το πρόγραμμα υλοποιείται μέσω μιας φόρμουλας η οποία λαμβάνει υπόψη τους εθνικούς στόχους σχεδιασμού, την ανάπτυξη ανθρώπινου δυναμικού και τεχνικών πόρων και ένα σχέδιο ιδιοκτησίας κατοικίας που εστιάζει στους άπορους και τους ηλικιωμένους. Η κυβέρνηση της Σιγκαπούρης έχει δεσμευτεί πλέον με την ανάπτυξη προσιτής στέγης λόγω της νομοθεσίας, όπου και της επέτρεψε να αποκτήσει γη για δημόσια χρήση σε χαμηλό κόστος. Επιπλέον με νομική εξουσία το Συμβούλιο Στέγασης και Ανάπτυξης εξασφάλισε χρηματοδότηση για τη δημόσια στέγαση μέσω της δημιουργίας του Κεντρικού Ταμείου προνοίας (kalugina, 2016).

- *Βιέννη*

Μετά τον Α΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, η Βιέννη δημιούργησε ένα τεράστιο σύστημα στέγασης για το οποίο παρέχει εκατοντάδες εκατομμύρια κάθε χρόνο για την συντήρηση του. Η πόλη κατέχει σχεδόν το 25% του αποθέματος κατοικιών και συμμετέχει ενεργά σε ένα άλλο 20%. Η διαφορά αυτού του συστήματος σε σχέση με άλλα, είναι ότι η δημόσια στέγαση στην πόλη δεν περιορίζεται σε νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος. Για παράδειγμα εάν ένα νοικοκυριό αυξήσει τα εισοδήματά του, τότε δεν αποσύρεται από το σύστημα προσιτής στέγασης. Έτσι λοιπόν το σύστημα αυτό εξυπηρετεί ένα ευρύ φάσμα νοικοκυριών με διαφορετικά εισοδηματικά επίπεδα (kalugina, 2016).

- *Μπόλντερ και Όστιν των Ηνωμένων Πολιτειών*

Οι αυξανόμενες απαιτήσεις για προσιτή στέγη στις Ηνωμένες Πολιτείες δημιούργησαν την ανάγκη συνεργασίας μεταξύ ιδιωτικών και μη κερδοσκοπικών τομέων για να καλύψει την ζήτηση. Αν και τα αποτελέσματα του παρελθόντος ποικίλουν, εντούτοις δύο πόλεις το Μπόλντερ (Boulder) και το Όστιν στο Τέξας (Austin) ήταν σχετικά επιτυχημένες κατά την εφαρμογή των προγραμμάτων προσιτής στέγασης. Το πρόγραμμα στο Μπόλντερ, υποχρεώνει από το 2000 όλους τους κατασκευαστές (developers) να παράγουν μόνιμα προσιτές κατοικίες σε ποσοστό 20% τουλάχιστον των συνολικών μονάδων που έχουν κατασκευάσει. Το πρόγραμμά δίνει την δυνατότητα στους κατασκευαστές να δημιουργήσουν προσιτές μονάδες εντός ή εκτός του χώρου, να παραχωρήσουν γη για προσιτή στέγαση ή να πληρώσουν μια αμοιβή στο Affordable Housing Trust Fund ένα καθορισμένο ποσό ανά μονάδα. Για όσους μάλιστα παρέχουν περισσότερο από το 20% των προσιτών μονάδων στα έργα τους, μειώνονται η αναθεώρηση της χρήσης γης και τα τέλη άδειας οικοδομής (kalugina, 2016).

Το Όστιν περιέχει ένα από τα πρώτα δημόσια συγκροτήματα κατοικιών στο έθνος που εξακολουθεί να χρησιμοποιείται. Η αρχή στέγασης της πόλης έχει αναγνωριστεί ως κορυφαία απόδοση από το HUD. Αυτή η αναγνώριση οφείλεται κυρίως στην προθυμία του οργανισμού να ξεκινήσει μια σειρά από επιχειρηματικές δραστηριότητες που βοηθούν στη χρηματοδότηση πρωτοβουλιών στέγασης της πόλης, σε προσιτές τιμές. Για παράδειγμα, μια θυγατρική της αρχής κατέχει εμπορικά ακίνητα που ενοικιάζονται με τιμές αγοράς για τη δημιουργία εσόδων από ενοίκια για επιχειρηματικές δραστηριότητες. Επίσης, η στεγαστική αρχή εργάζεται τακτικά για να διατηρήσει τις προσιτές κατοικίες της και παρέχει στους κατοίκους ανέσεις όπως γήπεδα τένις και πισίνες (kalugina, 2016).

2.5 Πρακτικές Κυβέρνησης άλλων χωρών

Συμβούλιο Ανάπτυξης Στέγασης και Υποδομών Madhya Pradesh (MPHIDB)

Το (MPHIDB) είναι μια κρατική οντότητα στην πολιτεία Μαντιά Πραντές (Madhya Pradesh) της Ινδίας. Σκοπός της είναι να παρέχει στέγαση στους πολίτες και ιδιαίτερα στην ομάδα χαμηλού εισοδήματος. Μάλιστα μόνη της κατασκευάζει μονοκατοικίες χρησιμοποιώντας το μοντέλο της παραδοσιακής μηχανικής και συμβάσεων προμηθειών. Στα μέσα Ιουλίου, έπειτα από έρευνα για δημιουργία προσιτών κατοικιών ξεκίνησε η συνεργασία μεταξύ δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Η κυβέρνηση παραχωρεί αγροτεμάχια σε μια αρχή (π.χ στη MPHIDB) ή σε δημοτική εταιρεία, ορίζει τις προδιαγραφές των οικιστικών μονάδων και επιλέγονται οι κατασκευαστές τους. Ο ιδιωτικός κατασκευαστής (developer) πρέπει να σχεδιάσει, να

χρηματοδοτήσει, να κατασκευάσει και να διαθέσει στην αγορά το έργο. Σύμφωνα με αυτό το μοντέλο, το αγροτεμάχιο θα χωριστεί σε δύο μέρη. Από τη μία πλευρά, τα σπίτια EWS και LIG θα κατασκευαστούν και θα παραδοθούν στον τοπικό οργανισμό Urban, και το δεύτερο μέρος θα παραδοθεί σε ιδιώτη ιδιοκτήτη γης αντί της παράδοσης κατασκευής μονάδων EWS / LIG. Ο κατασκευαστής είναι ελεύθερος να χρησιμοποιήσει το δεύτερο μέρος της γης που υπόκειται στους κανονισμούς ελέγχου ανάπτυξης (Ganesh Kumar Nidugala, 2016).

Πρόγραμμα κουπονιών επιλογής στέγασης (HCV) στις ΗΠΑ

Το πρόγραμμα κουπονιών επιλογής στέγασης (HCV) παρέχει επιδότηση σε νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος που μπορούν να χρησιμοποιηθούν στην ιδιωτική αγορά για την εξασφάλιση ασφαλούς και αξιοπρεπούς ενοικίασης κατοικιών. Είναι το μεγαλύτερο ομοσπονδιακό πρόγραμμα στέγασης στις Ηνωμένες Πολιτείες και πρωταρχικός του στόχος είναι η επέκταση των ευκαιριών στέγασης (Walter, 2018, p. 455). Οι κάτοχοι κουπονιών μπορούν για όσο συμμετέχουν στο πρόγραμμα, να επιλέξουν πού ζουν, αλλά και να επιλέξουν να μετακινηθούν όσες φορές θέλουν. Παρ' όλα αυτά οι παραλήπτες κουπονιών δεν έχουν πάντα ίση πρόσβαση σε όλες τις γειτονιές. Έρευνα σχετικά με τα κουπόνια HCV έδειξε ότι οι παραλήπτες κουπονιών που βασίζονται σε μισθωτές ζουν σε φτωχότερες και λιγότερο διαχωρισμένες γειτονιές από τους ενοικιαστές που λαμβάνουν βοήθεια βάσει έργου (Varady & Walker, 2000).

Νομοθετικές ρυθμίσεις για στέγαση στην Ουαλία

Η Ουαλία έχει ξεχωρίσει από άλλα έθνη του Ηνωμένου Βασιλείου για την μεγάλη επιτυχία της στον τομέα της προσιτής στέγασης. Σημείωσε επιτάχυνση στη δημιουργία και εφαρμογή νομοθεσίας με αποτέλεσμα την διαφοροποίηση της παράδοσης προσιτής στέγης. Στα τέλη του 2016, μέσω της συμφωνίας του δημοσιονομικού πλαισίου μεταξύ της Ουαλίας και του Ηνωμένου Βασιλείου, εκτός από την εξουσία γύρω από τον φόρο εισοδήματος και τις κεφαλαιουχικές δαπάνες που δανείστηκαν, έγινε η εισαγωγή του Barnett. Αυτό διασφαλίζει ότι η συνολική επιχορήγηση που έρχεται στην Ουαλία αντικατοπτρίζει καλύτερα τις ανάγκες των ανθρώπων (Kennedy, 2017, σ. 18). Τα συνεχή και αυξανόμενα επίπεδα επιχορήγησης για κοινωνική στέγαση, επέτρεψε στους παροχές κοινωνικής στέγασης να αυξήσουν τα επίπεδα προσφοράς στην Ουαλία. Μάλιστα η Κυβέρνηση της χώρας έθεσε έναν φιλόδοξο στόχο, 20.000 προσιτών κατοικιών με την υποστήριξη των επιδοτήσεων αυτών (Kennedy, 2017).

2.6 Φορολογία Στέγασης

Σε πολλές περιπτώσεις παρατηρείται ότι τα προγράμματα οικονομικά προσιτής στέγης συμπεριλαμβάνουν φορολογικές μεταρρυθμίσεις ανάλογα με τις ανάγκες της κάθε χώρας,

μιας και αποτελεί ένα παράγοντα που επηρεάζει την προσιτότητα. Από τα παλαιά χρόνια, η ακίνητη ιδιοκτησία αποτελεί ένα από τα περιουσιακά στοιχεία που φορολογείτο άμεσα ή έμμεσα σε διάφορες χώρες μέχρι και σήμερα, σχηματίζοντας σημαντικούς πόρους του δημόσιου τομέα. Παρόλα αυτά, πολλές χώρες εισήγαγαν σημαντικές μεταρρυθμίσεις στο τομέα της φορολογίας ακίνητης ιδιοκτησίας τα τελευταία χρόνια. Μεταξύ αυτών και η Κύπρος όπου από τις 31 Δεκεμβρίου 2016 έχει καταργήσει τον «περί Φορολογίας Ακινήτου Ιδιοκτησίας Νόμους του 1980», ο οποίος επιβαλλόταν και εισπραττόταν πάνω στην αγοραία αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας φυσικού ή νομικού προσώπου σε τιμές 1.1.1980 (cy-law, 2020). Ωστόσο είναι πλέον σε ισχύ άλλοι φόροι όπως το Δημοτικό Τέλος Ακίνητης Ιδιοκτησίας, το Κοινοτικό Τέλος, Φόρος Κληρονομιάς, Φόρος Κεφαλαιουχικών Κερδών και το Τέλος Αποχέτευσης (Φόροι σχετικά με την ακίνητη περιουσία, 2020).

2.6.1 Επιπτώσεις από την Φορολογία Ακινήτων

Οι φόροι στη στέγαση μπορεί από την μια να αποτελούν πηγή εσόδων για τις κυβερνήσεις, αλλά από την άλλη μπορεί να έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην προσφορά και τη ζήτηση κατοικιών και κατά συνέπεια στην προσιτότητα. Η φορολογία επηρεάζει έμμεσα τη ζήτηση: μπορεί να τονώσει τις επενδύσεις στη στέγαση και να αυξήσει την προσφορά. Με αυτόν τον τρόπο, να μετριάξει τις τιμές των κατοικιών και αυξάνει τη ζήτηση. Μπορεί επίσης να καταστήσει πιο ελκυστικές τις επενδύσεις σε ακίνητα που δεν φορολογούνται, σε βάρος αυτών που φορολογούνται, περιορίζοντας έτσι την προσφορά κατοικιών και αυξάνοντας τις τιμές. Αυτό που είναι λιγότερο σαφές, λόγω της έλλειψης συστηματικών δεδομένων μεταξύ των χωρών, είναι ο συνολικός ποσοτικός αντίκτυπος της φορολογίας στις τιμές και τα ενοίκια κατοικιών (Mutero, 2018, p. 25).

Ο Mutero, ερευνώντας την φορολόγηση προσιτών κατοικιών στην Αφρική, προσδιόρισε τον τρόπο με τον οποίο τα ισχύοντα φορολογικά καθεστώτα σε διαφορετικές αφρικανικές χώρες επηρεάζουν την προσιτή στέγαση. Αρχικά ταξινομεί τους φόρους στέγασης σε τρεις ευρείες κατηγορίες (2018, σ,25):

- Άμεση φορολογία των εσόδων που σχετίζονται με τη στέγαση (φορολογία τόσο των εταιρικών κερδών όσο και των προσωπικών εσόδων).
- Έμμεση φορολογία αγαθών και υπηρεσιών που σχετίζονται με τη στέγαση που καταναλώνονται τόσο από επιχειρήσεις όσο και από νοικοκυριά και
- Φορολόγηση του πλούτου που διατηρείται με τη μορφή ακινήτων, που συνήθως αναφέρεται ως φόροι ιδιοκτησίας ή τιμές ιδιοκτησίας.

Όπως ο ίδιος αναφέρει, η άμεση φορολογία των εσόδων από τη στέγαση μειώνει τα κέρδη και το ποσοστό απόδοσης της επένδυσης. Εάν υπάρχουν υψηλότερες αποδόσεις στην υπόλοιπη αγορά ακινήτων, ως αποτέλεσμα της προνομιακής φορολογικής μεταχείρισης, τότε οι επενδύσεις σε κατοικίες θα μπορούσαν να μειωθούν και να περιορίσουν την προσφορά. Μακροπρόθεσμα, το αποτέλεσμα θα ήταν οι υψηλότερες τιμές και ενοίκια κατοικιών και η μειωμένη προσιτή τιμή. Έτσι αν οι φορολογικές ελαφρύνσεις ευνοούσαν τη στέγαση χαμηλού εισοδήματος, τότε οι επενδυτές θα βρίσκουν αυτό το είδος στέγασης πιο ελκυστικό. Από την άλλη αν οι φόροι έπρεπε να παραμείνουν υπέρ της κατοχής ιδιοκτητών, τα άτομα θα μπορούσαν να επιλέξουν να κατέχουν παρά να νοικιάσουν, ένα αποτέλεσμα που δεν θα είχε επιδιωχθεί από τις φορολογικές αρχές. Όσον αφορά τους έμμεσους φόρους στη στέγαση, αυτοί επιβάλλονται συνήθως στα οικοδομικά υλικά, τις εγκαταστάσεις και τον εξοπλισμό, τις οικοδομικές συμβάσεις, τις επαγγελματικές υπηρεσίες και τις χρηματοοικονομικές συναλλαγές. Ωστόσο, οι έμμεσοι φόροι επί αγαθών και υπηρεσιών στέγασης αυξάνουν το κόστος παράδοσης κατοικιών και συνεπώς μειώνουν άμεσα την προσιτή τιμή. Αυτοί οι φόροι θα μπορούσαν επίσης να επηρεάσουν την προσιτή τιμή με άλλους τρόπους. Για παράδειγμα το υψηλότερο κόστος παράδοσης, θα μπορούσε να αποκλείσει μεγάλα έργα που επωφελούνται από οικονομίες κλίμακας, με αποτέλεσμα να επηρεάσει αρνητικά την προσιτή τιμή (Mutero, 2018, σ. 52).

2.6.2 Φορολογία κατοικιών στην Κύπρο

Προηγούμενες μελέτες απέδειξαν ότι οι φόροι που σχετίζονται με την στέγαση μπορούν να επηρεάζουν σε πολλές περιπτώσεις, αρνητικά την προσιτή στέγη σε μια χώρα. Στην Κύπρο ωστόσο δεν έχει γίνει μέχρι στιγμής έρευνα για το αν η φορολογία στον τομέα της στέγασης επηρεάζει αρνητικά ή όχι την προσιτή κατοικία. Παρόλα αυτά αν ανατρέξουμε στις ισχύοντες φορολογικές νομοθεσίες της Κυπριακής Δημοκρατίας υπάρχουν διάφορα ενδεχόμενα, όπου ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης μπορεί να απαλλαγεί από την φορολόγηση κατά την αγορά ή να επιβαρυνθεί με μειωμένο συντελεστή. Από τις 18 Νοεμβρίου 2016 μέχρι και σήμερα για την αγορά ή ανέγερση πρώτης κατοικίας, ο κάθε δικαιούχος δικαιούται να επιβαρυνθεί με ποσοστό 5% Φ.Π.Α. για τα πρώτα 200 τ.μ. δομήσιμου εμβαδού, αφού αιτηθεί στο Τμήμα φορολογίας, αντί με 19%. Αν η κατοικία έχει εμβαδόν δόμησης πέραν των 200 τ.μ., τότε για τα υπόλοιπα 200 τ.μ. θα επιβαρύνεται με ποσοστό 19% Φ.Π.Α. Αν όμως πρόκειται για την δεύτερη κατοικία και σε διάστημα λιγότερο των 10 χρόνων από την μέρα απόκτησης της πρώτης, η επιβάρυνση τότε θα είναι εξ ολοκλήρου στο ποσοστό 19% Φ.Π.Α. (Μειωμένος Συντελεστής ΦΠΑ 5% στην αγορά ή ανέγερση κατοικίας, 2020). Επίσης ο αγοραστής κατοικίας επιβαρύνεται με Φ.Π.Α., αν η αγορά αφορά νεοεισερχόμενη στη αγορά κατοικία.

Όσον αφορά τις υπηρεσίες ανακαίνισης χώρου διαμονής, από 1/10/2011 επιβάλλεται μειωμένος συντελεστής Φ.Π.Α. 5% στις κατοικίες οι οποίες χρησιμοποιούνται ή προορίζονται για να χρησιμοποιηθούν από δικαιούχο πρόσωπο ως κύριος και μόνιμος χώρος διαμονής, αφού εγκριθεί υπεύθυνη δήλωση που υποβάλλεται από το δικαιούχο πρόσωπο στην Υπηρεσία Φ.Π.Α. (Εγκύκλιοι - Ερμηνευτική Εγκύκλιος 199, 2020).

2.7 Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής στην Κύπρο

Όπως και στις υπόλοιπες χώρες του κόσμου, έτσι και στην Κύπρο η προσιτή κατοικία αποτελεί πρόκληση. Στο παρελθόν εφαρμόστηκαν διάφορα μέτρα, σχέδια και προγράμμάτα, τα οποία όμως δεν είχαν τα αναμενόμενα αποτελέσματα. Έτσι λοιπόν το Υπουργείο Εσωτερικών λαμβάνοντας υπόψη τα λάθη του παρελθόντος, σχεδίασε και εφάρμοσε από τον Ιούλιο του 2019 ένα νέο πλαίσιο στεγαστική πολιτικής (Νέο πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής, 2020). Στόχος του πλαισίου είναι η αύξηση της προσφοράς οικιστικών μονάδων προσιτής στέγασης αλλά και πιο στοχευμένη διάθεση κρατικών πόρων σε συγκεκριμένες ομάδες και περιοχές. Επίσης πιο αποτελεσματική και αποδοτική διάθεση κρατικών πόρων μέσω στεγαστικών σχεδίων με απλοποιημένες διαδικασίες (Νέο πλαίσιο Στεγαστική πολιτικής (παρουσίαση), 2019).

Για αντιμετώπιση του προβλήματος, οι αρμόδιοι του υπουργείου εσωτερικών σε συνεργασία με εμπλεκόμενους φορείς, καθόρισαν οκτώ (8) πυλώνες πολιτικής, οι οποίοι τέθηκαν σε εφαρμογή από τον Ιούλιο του 2019:

1. Εισαγωγή Πολεοδομικών Κινήτρων και Εργαλείων για παραγωγή προσιτής κατοικίας και δημιουργία αγοράς προσιτού ενοικίου.
2. Επιδότηση Ενοικίου από το Υπουργείο Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων.
3. Εισαγωγή Νέων Απλοποιημένων και Στοχευμένων Στεγαστικών Σχεδίων:
 - Ακριτικές Περιοχές
 - Ορεινές Περιοχές
 - Εκτοπισθέντες
4. Νέο Πρόγραμμα Δημιουργίας Οικιστικών Μονάδων από τον ΚΟΑΓ.
5. Διαφοροποίηση Ρόλου ΚΟΑΓ.
6. Επιδότηση του ενοικίου σε εκτοπισθέντες (αυξήθηκε για να συνάδει με τις διακυμάνσεις της αγοράς ενοικίου).

7. Συντήρηση/επιδιόρθωση προσφυγικών οικισμών & συνοικισμών αυτοστέγασης (εφαρμόζεται).
8. Συνεργασία με Τοπικές Αρχές.

1^{ος} Πυλώνας: Εισαγωγή Πολεοδομικών Κινήτρων και Εργαλείων για παραγωγή προσιτής κατοικίας και δημιουργία αγοράς προσιτού ενοικίου.

Μέσω του κανονιστικού ρόλου της Κυβέρνησης, έχει γίνει κρατική παρέμβαση σε πολεοδομικούς κανονισμούς με αποκλειστικό σκοπό την δημιουργία κινήτρων για την ίδια την αγορά ώστε να δημιουργηθεί αγορά προσιτής στέγης. Επίσης έχουν καθοριστεί και συμφωνηθεί Τεχνικές Προδιαγραφές Προσιτής Στέγης, κατόπιν διαβούλευσης με το Επιστημονικό Τεχνικό Επιμελητήριο Κύπρου (ΕΤΕΚ) (Νέο πλαίσιο Στεγαστική πολιτικής (παρουσίαση), 2019).

- **Παραγωγή Προσιτής Κατοικίας**

Για σκοπούς παραγωγής προσιτής κατοικίας, το πρώτο μέτρο αυτού του πυλώνα, προνοεί την αύξηση του επιτρεπόμενου ανά ζώνη συντελεστή δόμησης κατά 25%. Προϋπόθεση η δημιουργία μονάδων προσιτής κατοικίας σε ποσοστό 10% από το 25%. Υπάρχουν βέβαια προκαθορισμένες τεχνικές προδιαγραφές και μειωμένο εμβαδό μέχρι 10% ανά οικιστική μονάδα. Ως φορέας διαχείρισης της διάθεσης των μονάδων προσιτής κατοικίας ορίστηκε ο Κυπριακός Οργανισμός Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ). Επίσης οι προσιτές κατοικίες θα διατίθενται σε δικαιούχους στην τιμή του μέσου κατασκευαστικού κόστους που δημοσιεύεται από την Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου (ΥΣΤΑΤ). Οι βασικές προϋποθέσεις αυτού του μέτρου είναι τρεις. Πρώτο έχει οριστεί ως ελάχιστο ενιαίο καθαρό εμβαδόν υπό ανάπτυξη τεμαχίου τα 2000 τ.μ. , δηλαδή τέσσερα οικόπεδα. Δεύτερον, ορίστηκαν ως περιοχές εφαρμογής οι οικιστικές ζώνες με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1, εξαιρουμένων των καθορισμένων περιοχών ΠΕΧ ή σε περιοχή εφαιπτόμενη με ΠΕΧ. Τρίτο, αφορά περιπτώσεις πολεοδομικής αίτησης για ενιαίο οικιστικό συγκρότημα.

Με το δεύτερο μέτρο, ο συντελεστής αυξάνεται κατά 20% πέραν του 25% που αφορά το πρώτο μέτρο. Συνολικά ο συντελεστής αυτός αυξάνεται σε 45%, σε τεμάχια όμως με ενιαίο καθαρό εμβαδόν τουλάχιστον 3000 τ.μ. και υπό την προϋπόθεση ότι οι μονάδες προσιτής κατοικίας δημιουργούνται εντός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης. Παρομοίως με το πρώτο μέτρο, ως φορέας διαχείρισης των μονάδων προσιτής κατοικίας ορίστηκε ο ΚΟΑΓ και οι προσιτές κατοικίες θα διατίθενται στην τιμή του μέσου κατασκευαστικού

κόστους βάση της ΥΣΤΑΤ. Υπάρχουν επίσης βασικές προϋποθέσεις, όπως η δημιουργία μονάδων προσιτής κατοικίας σε ποσοστό που να ανέρχεται στο 20% και εντός οικιστικής ζώνης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,40:1. Επιπλέον η μέγιστη αύξηση αριθμού ορόφων περιορίζεται σε 2, πέραν του ανώτατου επιτρεπόμενου από την ισχύουσα οικιστική ζώνη. Όσον αφορά τις οικιστικές μονάδες τύπου στούντιο ή ενός υπνοδωματίου δεν θα υπερβαίνουν το 30% του συνόλου των οικιστικών μονάδων. Επίσης δεν εφαρμόζεται στις περιοχές παραδοσιακών πυρήνων και ΠΕΧ, ενώ θα γίνεται πρόβλεψη κατάλληλων συστημάτων για αξιοποίηση ΑΠΕ. Τέλος νοείται ότι χρειάζεται η σύμφωνη γνώμη αρμόδιας τοπικής αρχής.

- **Δημιουργία Αγοράς Προσιτού Ενοικίου**

Το τρίτο και τελευταίο μέτρο του πρώτου πυλώνα αφορά το προσιτό ενοίκιο και η περίοδος εφαρμογής του είναι 2 χρόνια. Προϋποθέσεις, το ενιαίο καθαρό εμβαδόν του υπό ανάπτυξη τεμαχίου να είναι τουλάχιστον 2.000 τ.μ. και να κατασκευαστεί εντός 3 ετών, όπου οι οικιστικές μονάδες θα ενοικιαστούν για τουλάχιστον 8 χρόνια. Επίσης να κατασκευαστούν σε Οικιστικές Ζώνες, με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1, εξαιρουμένων των καθορισμένων περιοχών ΠΕΧ ή σε περιοχή εφαιπόμενη με ΠΕΧ. Τέλος, για σκοπούς χρηματοδότησης του επενδυτή, θα είναι δυνατή η διάθεση προς πώληση ποσοστού 30% του εγκεκριμένου δομήσιμου εμβαδού.

2ος Πυλώνας: Επιδότηση Ενοικίου από Υπουργείο Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων

Η επιδότηση ενοικίου και τόκων στεγαστικού δανείου εφαρμόζεται ήδη στα πλαίσια των «ΠΕΡΙ ΕΛΑΧΙΣΤΟΥ ΕΓΓΥΗΜΕΝΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΚΑΙ ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΑ ΠΕΡΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ ΝΟΜΟΙ ΤΟΥ 2014 ΕΩΣ 2018». Τον Ιούλιο του 2019 τέθηκαν σε εφαρμογή οι τροποποιητικοί κανονισμοί όπου το παρεχόμενο επίδομα ενοικίου αυξήθηκε για να συνάδει με τις διακυμάνσεις της αγοράς ενοικίου, μετά από σχετική μελέτη για τις τιμές ενοικιαζόμενων υποστατικών σε διάφορες περιοχές της Κύπρου. Επιπλέον το επίδομα αυτό αναπροσαρμόζεται ανάλογα με τη σύνθεση του νοικοκυριού και την επαρχία διαμονής (ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - Αύξηση ενοικίων ΕΕΕ, 2019).

3ος Πυλώνας: Εισαγωγή Νέων Απλοποιημένων και Στοχευμένων Στεγαστικών Σχεδίων

Ο τρίτος πυλώνας αφορά την εισαγωγή νέων, απλουστευμένων και στοχευμένων στεγαστικών σχεδίων παροχής οικονομικής ενίσχυσης για απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας για μόνιμη ιδιοκατοίκηση. Τα σχέδια απευθύνονται σε τρεις κατηγορίες, τις ορεινές περιοχές με υψόμετρο 600μ. (σε 110 κοινότητες), τις ακριτικές περιοχές κατά μήκος της Πράσινης γραμμής (Δήμοι Λευκωσίας και Αγίου Δομετίου) και 18 κοινότητες και Δήμους που

γειτνιάζουν με την γραμμή αντιπαράθεσης και τέλος στους εκτοπισθέντες χωρίς κανένα γεωγραφικό περιορισμό (Νεο πλαίσιο Στεγαστική πολιτικής (παρουσίαση), 2019).

Δικαιούχοι για το Σχέδιο Ορεινών και Ακριτικών Περιοχών είναι Κύπριοι Πολίτες και Πολίτες ΚΜ της ΕΕ με 5 χρόνια νόμιμη και συνεχή διαμονή στην Κύπρο ενώ για το Σχέδιο Εκτοπισθέντων ή Παθόντων είναι οι Μόνιμα εγκατεστημένοι στη Δημοκρατία. Κυρίως στηρίζει συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού όπως τα νεαρά ζευγάρια, μονογονεϊκές οικογένειες, πολύτεκνους, άτομα με αναπηρία, εκτοπισθέντες και επαναπατρισθέντες. Το ύψος οικονομικής ενίσχυσης εξαρτάται από την σύνθεση του νοικοκυριού (και αν υπάρχουν άτομα με αναπηρία) και το ακαθάριστο οικογενειακό εισόδημα. Η ενίσχυση ανέρχεται στο 50% της συνολικής δαπάνης, με κατώτατο όριο συνολικής δαπάνης τις €20.000. Επίσης υπάρχει συνεργασία με τον Οργανισμό Χρηματοδότησης Στέγης για παραχώρηση χαμηλότοκων στεγαστικών δανείων (Νεο πλαίσιο Στεγαστική πολιτικής (παρουσίαση), 2019). Να αναφέρουμε ότι μετά από τηλεφωνική επικοινωνία (στις 18/08/20) με το υπουργείο εσωτερικών και συγκεκριμένα με τον κλάδο στεγαστικής πολιτικής, ενημερωθήκαμε ότι βρίσκονται σε στάδιο αναπροσαρμογής του 3ου Πυλώνα, ωστόσο δεν δόθηκαν περαιτέρω πληροφορίες.

4^{ος} Πυλώνας: Νέο Πρόγραμμα Δημιουργίας Οικιστικών Μονάδων από τον ΚΟΑΓ

Ο τέταρτος πυλώνας αφορά την αξιοποίηση διαθέσιμης γης που κατέχει ο ΚΟΑΓ για την ανέγερση 171 νέων οικιστικών μονάδων σε πρώτη φάση (μέχρι το 2023). Πρόκειται για ενορίες Αγίου Νικολάου και Σωτήρος και το Πολεμίδα στη Λεμεσό. Πρόκειται για μια νέα και απλοποιημένη διαδικασία παραγωγής οικιστικών μονάδων για άμεση εξασφάλιση και διάθεση των μονάδων στους δικαιούχους. Η διάθεση των μονάδων θα γίνεται με βάση τους καταλόγους που θα έχουν καταρτιστεί από τον ΚΟΑΓ, ενώ όπως υπολογίζεται μέχρι τα τέλη του 2021 θα παραδοθούν οι πρώτες 63 οικιστικές μονάδες (Νεο πλαίσιο Στεγαστική πολιτικής (παρουσίαση), 2019). Ο τέταρτος πυλώνας βασίστηκε κυρίως στα αυξημένα ενοίκια στέγασης που παρατηρούνται στην επαρχία Λεμεσού τα τελευταία χρόνια.

5^{ος} Πυλώνας: Διαφοροποίηση Ρόλου ΚΟΑΓ

Στις 23 Ιανουαρίου του 2019 με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου, ο ΚΟΑΓ ορίστηκε ως Φορέας Διαχείρισης για σκοπούς διαχείρισης των πολεοδομικών κινήτρων και εργαλείων. Ο ενδιαφερόμενος επενδυτής/εργολήπτης υποβάλλει «Δήλωση Ενδιαφέροντος Παροχής Προσιτής Κατοικίας». Αφού υπογραφτεί η συμφωνία μεταξύ Φορέα και Εργολήπτη, ο ενδιαφερόμενος επενδυτής/εργολήπτης υποβάλλει αίτημα στην αρμόδια αρχή για πολεοδομική άδεια και με την έγκριση της πολεοδομικής άδειας ο επενδυτής/εργολήπτης

προχωρεί στην κατασκευή κατοικιών. Ο ΚΟΑΓ πρέπει να παρακολουθεί και να ελέγχει την εφαρμογή της Συμφωνίας με τον επενδυτή/εργολήπτη. Επιπλέον ο ΚΟΑΓ αξιοποιεί τη διαθέσιμη γη για παραγωγή προσιτής κατοικίας και θα υλοποιεί άλλα σχέδια και μέτρα στέγασης (Νεο πλαίσιο Στεγαστική πολιτικής (παρουσίαση), 2019).

6^{ος} Πυλώνας: Επιδότηση του ενοικίου σε εκτοπισθέντες

Πρόκειται για μια επιδότηση που ήταν σε ισχύ πριν την δημιουργία του εν λόγω πλαισίου και ήδη μέχρι σήμερα επιδοτούνται 4.500 δικαιούχοι κάθε χρόνο. Το ύψος του επιδόματος ενοικίου αυξήθηκε το 2017 κατά 15% ενώ τώρα με το εν λόγω σχέδιο αυξάνεται επιπλέον 10%, φτάνοντας συνολικά στο ποσοστό 25% αύξηση (Νεο πλαίσιο Στεγαστική πολιτικής (παρουσίαση), 2019).

7^{ος} Πυλώνας: Συντήρηση/επιδιόρθωση προσφυγικών οικισμών & συνοικισμών αυτοστέγασης

Ένα ακόμα πρόγραμμα το οποίο εφαρμόζεται και αφορά την αναδόμηση, επιδιόρθωση/ενίσχυση κατοικιών και πολυκατοικιών των Κυβερνητικών οικισμών, την προσθήκη ανελκυστήρων σε υφιστάμενες πολυκατοικίες Κυβερνητικών Οικισμών και τέλος την αποτίμηση στατικής επάρκειας των υφιστάμενων πολυκατοικιών στους Κυβερνητικούς Οικισμούς Παγκύπρια (Νεο πλαίσιο Στεγαστική πολιτικής (παρουσίαση), 2019).

8^{ος} Πυλώνας: Συνεργασία με Τοπικές Αρχές

Ο όγδοος και τελευταίος πυλώνας επιδιώκει την εφαρμογή νέων προγραμμάτων στέγασης για στοχευμένες ομάδες από τις τοπικές αρχές. Εφόδια τους είναι η αξιοποίηση πολεοδομικών κινήτρων και εργαλείων για παραγωγή προσιτής κατοικίας με προκαθορισμένες τεχνικές προδιαγραφές προσιτών κατοικιών, μειωμένα εμβαδά και τέλος αξιοποιώντας την κρατική γη ή και άλλη διαθέσιμη γη (Νεο πλαίσιο Στεγαστική πολιτικής (παρουσίαση), 2019).

3 Μεθοδολογία έρευνας

Τα ερωτήματα που τίθενται στην παρούσα μελέτη είναι τρία:

1. Σε ποιο βαθμό είναι οικονομικά προσιτή η στέγη στην Κύπρο;
2. Πως η οικονομική προσιτότητα επηρεάζει τις επιλογές των νοικοκυριών, όσον αφορά τα χαρακτηριστικά της στέγασης τους;
3. Οι πολίτες γνωρίζουν για το νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής; Σε ποιο βαθμό εφαρμόζεται;

Για να απαντηθούν λοιπόν αυτά τα ερωτήματα, εκτός από την ανασκόπηση βιβλιογραφίας, χρησιμοποιήθηκε ερωτηματολόγιο έρευνας κλειστού τύπου (βλέπε Παράρτημα Α) με απώτερο σκοπό την συλλογή δεδομένων. Το ερωτηματολόγιο είναι μια εύκολη και οικονομική δειγματοληψία, όπου η συλλογή δεδομένων περιλαμβάνει μέλη του πληθυσμού που είναι διαθέσιμα, προσβάσιμα και πρόθυμα να συμμετάσχουν σε μια έρευνα. Η διανομή των ερωτηματολογίων έγινε μεταξύ των νοικοκυριών τα οποία κατοικούν μόνιμα στην Κύπρο και πραγματοποιήθηκε από τις 13/10/20 μέχρι και τις 19/10/20. Σκοπός ήταν να μαζευτούν όσο το δυνατόν περισσότερα απαντημένα ερωτηματολόγια, απ' όλες τις πόλεις της Κύπρου, για την καλύτερη δυνατή ανάλυση αυτών. Για το λόγω αυτό, η έρευνα έγινε διαδικτυακά και συγκεκριμένα τα ερωτηματολόγια προωθήθηκαν στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης. Μάλιστα, επιδιώχθηκε να επιστραφούν ισάριθμα απαντημένα ερωτηματολόγια από κάθε πόλη της Κύπρου, ώστε η ανάλυση αυτών να γίνει και μεταξύ των πόλεων. Έτσι, κατά την διάρκεια διανομής των ερωτηματολογίων, παρακολουθούνταν συνεχώς τα ποσοστά απαντήσεων ανά πόλη και κάθε φορά προωθούνταν ανάλογα, στην πόλη με τις λιγότερες απαντήσεις. Βασική προϋπόθεση για να απαντήσει κάποιος στο ερωτηματολόγιο ήταν να είναι μόνιμος κάτοικος Κύπρου. Επιπλέον ζητήθηκε να απαντηθεί μόνο από ένα μέλος κάθε νοικοκυριού, ώστε να αποφευχθούν διπλές απαντήσεις που ουσιαστικά θα αφορούσε το ίδιο νοικοκυριό.

Οι ερωτήσεις του εν λόγω ερωτηματολογίου βασίστηκαν κατά κύριο λόγο στο θεωρητικό πλαίσιο. Κατά την ανασκόπηση βιβλιογραφίας διακρίθηκαν παράγοντες οι οποίοι συνδέονται με την προσιτή στέγη. Μερικοί από αυτούς είναι το εισόδημα, η τιμή στέγασης-ενοίκια, τοποθεσία, φορολογία στέγασης. Επιπλέον έγιναν αναφορές στα χαρακτηριστικά των νοικοκυριών και τους παράγοντες που επηρεάζουν την οικονομικά προσιτή στέγη. Όλες αυτές οι πληροφορίες βοήθησαν στην δημιουργία των ερωτήσεων, προσαρμοσμένες στα δεδομένα της Κύπρου. Επίσης συμπεριλαμβάνει ερωτήσεις σχετικά με το νέο πλαίσιο στεγαστική πολιτικής. Σκοπός του ερωτηματολογίου είναι να συλλέξει πληροφορίες για να διαπιστωθεί, ανάλογα με την οικογενειακή και οικονομική κατάσταση κάθε νοικοκυριού ποια είναι η παρούσα στέγη του, εάν είναι ικανοποιητική ή όχι και να γίνει αξιολόγηση του επιπέδου εισοδημάτων σε σχέση με την τιμή κατοικίας και τα έξοδα που αφορούν την στέγαση καθώς και διάφορων παραγόντων που την επηρεάζουν ως προς την προσιτότητα. Επίσης η διερεύνηση κατά πόσο τα νοικοκυριά είναι ενημερωμένα και αν έχουν ή είχαν την ευκαιρία να αξιοποιήσουν το νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής.

Το ερωτηματολόγιο αυτό, αποτελείται από τέσσερις ενότητες οι οποίες περιλαμβάνουν συνολικά 38 απλές και σύντομες ερωτήσεις. Ο τύπος των ερωτήσεων που χρησιμοποιήθηκε

είναι κυρίως πολλαπλών επιλογών, ενώ σε κάποιες περιπτώσεις έχει χρησιμοποιηθεί η «σύντομη απάντηση» και η «γραμματική κλίμακα».

Η πρώτη ενότητα περιλαμβάνει ερωτήσεις που αφορούν τα χαρακτηριστικά των ερωτηθέντων όπως είναι το φύλο, ηλικιακή ομάδα, οικογενειακή κατάσταση, εκπαίδευση και ο συνολικός αριθμός των ατόμων που ζουν κάτω από την ίδια στέγη. Μέσα απ' αυτή την ενότητα συλλέγονται δεδομένα που αφορούν την σύνθεση του κάθε νοικοκυριού, τα οποία είναι χρήσιμα στην ανάλυση και επεξεργασία των υπόλοιπων απαντήσεων του ερωτηματολογίου.

Η δεύτερη ενότητα αφορά τα χαρακτηριστικά της υφιστάμενης στέγης του κάθε ερωτηθέντα καθώς και πολύ βασικές οικονομικές πληροφορίες για το νοικοκυριό του. Αρχικά καλούνται να δηλώσουν την πόλη διαμονής τους ώστε να γίνει μια σύγκριση μεταξύ των τεσσάρων πόλεων της Κύπρου. Έπειτα ο κάθε ερωτηθέντας απαντά σε ερωτήματα που αφορούν τα χαρακτηριστικά της στέγασής του όπως είναι το μέγεθος, τύπος, η τοποθεσία, ανέσεις καθώς και η χρονολογία που απέκτησε ή άρχισε να ενοικιάζει την σημερινή του κατοικία. Άλλα σημαντικά ερωτήματα είναι ο αριθμός των ατόμων που ζουν κάτω από την ίδια στέγη, ο τρόπος που αποκτήθηκε αν είναι ιδιόκτητη καθώς και το ποσοστό του συνολικού εισοδήματος του νοικοκυριού που ξοδεύεται ετησίως για την στέγη του. Είναι πολύ βασικό το τελευταίο ερώτημα, καθώς το συγκεκριμένο ποσοστό θα καθορίσει το επίπεδο προσιτότητας στην Κύπρο, με βάση το θεωρητικό πλαίσιο. Επειδή κρίθηκε πολύ σημαντικό ερώτημα και ίσως μην απαντηθεί από όλους (χρειάζεται ένας μαθηματικός υπολογισμός), προστέθηκαν επιπλέον ερωτήματα, όπου με την επεξεργασία των απαντήσεων τους μπορεί να υπολογιστεί το εν λόγω ποσοστό. Τα ερωτήματα αφορούν το συνολικό εισόδημα του νοικοκυριού και το χρηματικό ποσό που καταναλώνεται ετησίως για το ενοίκιο ή την δόση στεγαστικού δανείου που αφορά αποκλειστικά την υφιστάμενη στέγη του νοικοκυριού. Αυτό βοηθά επίσης στην εξακρίβωση της ορθότητας των απαντήσεων από τους ερωτηθέντες.

Μέσα από την τρίτη ενότητα αντλούνται πληροφορίες των χαρακτηριστικών στέγασής που θα ήθελαν να έχουν τα νοικοκυριά, αν δεν υπήρχε το πρόβλημα της οικονομικά προσιτής στέγης. Ουσιαστικά θα διερευνηθεί κατά πόσο τα νοικοκυριά δεν είναι ευχαριστημένα με την υφιστάμενη τους στέγη και αν αυτό προκύπτει εξαιτίας της οικονομικής προσιτότητας. Καλούνται επίσης να βάλουν με σειρά προτεραιότητας ορισμένους παράγοντες για την επιλογή της κατοικίας τους.

Η τέταρτη και τελευταία ενότητα αφορά το νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής. Μέσα απ' αυτή την ενότητα θα διερευνηθεί κατά πόσο τα νοικοκυριά της Κύπρου γνωρίζουν για το εν

λόγω πλαίσιο και κατά πόσο η εφαρμογή του είναι τελικά χρήσιμη. Επίσης ζητείται από τους ερωτηθέντες να επιλέξουν μεταξύ των πολιτικών στέγασης, στις οποίες πιστεύουν ως τις πιο βοηθητικές σε σχέση με την οικονομική προσιτότητα.

4 Ανάλυση και Ευρήματα Μελέτης

Κατά την ημερομηνία λήξης, η οποία ήταν μια εβδομάδα μετά την έναρξη της διαδικτυακής έρευνας, επιστράφηκαν συνολικά 171 έγκυρες απαντήσεις. Για την ανάλυση δεδομένων και τα επεξηγηματικά στατιστικά στοιχεία χρησιμοποιήθηκε το Microsoft Excel. Τα αποτελέσματα της έρευνας παρουσιάζονται σε πίνακες, γραφήματα και συζητούνται στις επόμενες ενότητες.

4.1 Δημογραφικό Προφίλ Ερωτηθέντων

Σύμφωνα με τον Πίνακα 1, οι περισσότεροι (56,2%) των ερωτηθέντων ήταν γυναίκες και 43,8% άνδρες. Κατά ηλικία, η πλειοψηφία τους (49,7%) κυμαίνεται μεταξύ 21-30 ετών, ακολουθούμενη από 40,4% που ήταν στην ηλικιακή ομάδα 31-40 ετών. Όσον αφορά την εκπαίδευση των ερωτηθέντων, το 88,2% έχει τριτοβάθμια, το 10% δευτεροβάθμια και μόλις 1,8% πρωτοβάθμια εκπαίδευση. Επιπλέον, οι περισσότεροι (50,6%) ερωτηθέντες εργάζονται στον ιδιωτικό τομέα, το 31,8% είναι δημόσιοι υπάλληλοι, το 7,6% ελεύθεροι επαγγελματίες, 7,1% άνεργοι και 1,8% ασχολούνται με οικιακά. Στα ίδια περίπου επίπεδα κυμαίνονται και τα ποσοστά επαγγέλματος του(ης) συζύγου όπως φαίνονται και στον Πίνακα 1. Μπορούμε να πούμε λοιπόν ότι κατά την πλειοψηφία των νοικοκυριών, εργάζονται και οι δυο. Το 55% των ερωτηθέντων ήταν παντρεμένοι, το 42,1% άγαμοι και μόλις 2,9% διαζευγμένοι. Το 55,1% των ερωτηθέντων δεν είχε κανένα παιδί, το 24% ένα μόνο παιδί, το 13,8% δυο και το 6,6% τρία παιδιά.

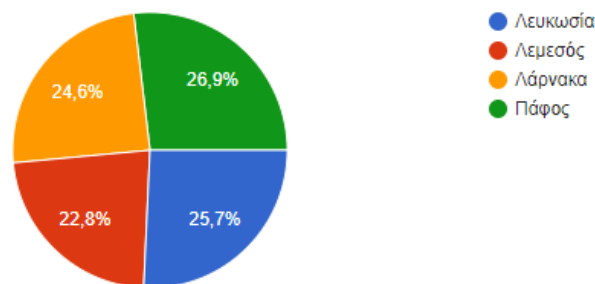
Πίνακας 1: Δημογραφικό Προφίλ Ερωτηθέντων

ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΟ ΠΡΟΦΙΛ	ΠΟΣΟΣΤΟ (%)
ΦΥΛΟ	
Άνδρας	43.8
Γυναίκα	56.2
ΗΛΙΚΙΑ	
<20	0.6
21-30	49.7
31-40	40.4
41-50	5.3
51-60	4.1
>61	0
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	
Τριτοβάθμια	88.2
Δευτεροβάθμια	10
Πρωτοβάθμια	1.8

Καθόλου	0	
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ		(συζήγου)
Δημόσιος Υπάλληλος	31.8	19.5
Ιδιωτικός Υπάλληλος	50.6	58.4
Οικιακά	1.8	6.2
Ελεύθερος(η) Επαγγελματίας	7.6	7.1
Συνταξιούχος(α)	0	0
Άνεργος(η)	7.1	8.8
Άλλο	1.1	0
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		
Έγγαμος(η)	55	
Άγαμος(η)	42.1	
Διαζευγμένος(η)	2.9	
Σε διάσταση	0	
Χήρος(α)	0	

4.2 Τοποθεσία στέγασης των νοικοκυριών

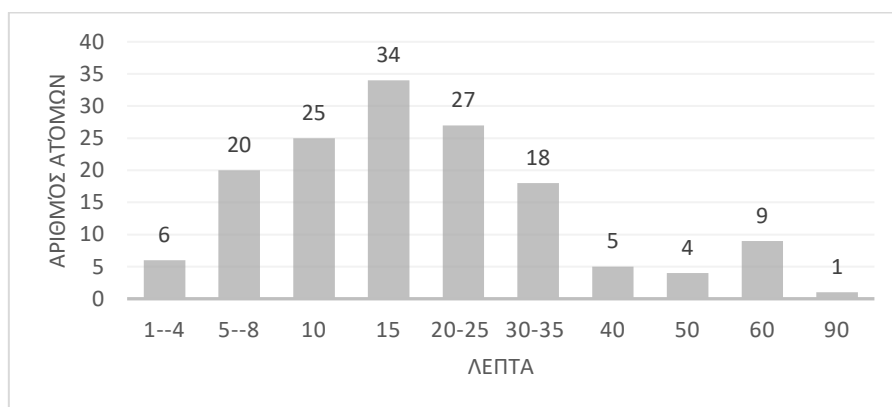
Από τα 171 συνολικά απαντημένα ερωτηματολόγια, το 26,9% των ερωτηθέντων κατοικούν μόνιμα στην Πάφο, το 25,7% στη Λευκωσία, το 24,6% στη Λάρνακα και το 22,8% στη Λεμεσό (Γράφημα 1). Έχουν απαντήσει περίπου σαράντα νοικοκυριά από κάθε πόλη και αυτό μας δίνει την δυνατότητα να συγκρίνουμε την οικονομική προσιτότητα μεταξύ των πόλεων στην συνέχεια. Επίσης το 62% των ερωτηθέντων διαμένει στα προάστια ενώ το 38% στο κέντρο πόλης.



Γράφημα 1: Πόλη μόνιμης διαμονής νοικοκυριού

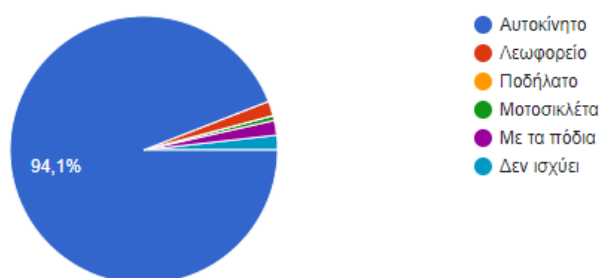
Στο ερώτημα, ποιος είναι κατά μέσω όρο ο χρόνος διαδρομής από την οικία σου προς το χώρο εργασίας, απάντησαν 151 άτομα αφού κάποιοι δεν εργάζονταν. Είναι ένα σημαντικό ερώτημα καθώς μπορούμε να εξαγάγουμε συμπεράσματα σχετικά με την απόσταση που διαμένει ο κάθε ένας σε σχέση με τον εργασιακό του χώρο, όπου αποτελεί μια καθημερινή διαδρομή γι' αυτόν. Ωστόσο, οι περισσότεροι (22,5%) απ' αυτούς χρειάζονται 15 λεπτά, ακολουθούμενοι από το 17,9% μεταξύ 20-25 λεπτών και το 16,6% στα 10 λεπτά (Γράφημα 2).

Παρόλο που η πλειοψηφία των νοικοκυριών διαμένει σε προάστια, δεν παρατηρούνται και τόσο μεγάλα χρονικά διαστήματα για την μετάβαση τους, από την οικία προς τους χώρους εργασίας. Υπάρχουν βέβαια και περιπτώσεις που ξεπερνούν τα 40 λεπτά έως τα 90 (βλέπε Γράφημα 2), όμως αυτά είναι μικρά ποσοστά και πιθανότερο να εργάζονται σε διαφορετική πόλη από την πόλη διαμονής τους.



Γράφημα 2: Χρόνος διαδρομής από την οικία προς τον χώρο εργασίας

Αξίζει να αναφερθεί ότι το μέσο μεταφοράς των ερωτηθέντων για την μετάβαση τους από την οικία προς το χώρο εργασίας για όσους ισχύει είναι με 94,1% το αυτοκίνητο, ακολουθούμενο από 1,8% για το λεωφορείο, το 1,8% πάει με τα πόδια και μόλις 0,6% με μοτοσικλέτα (Γράφημα 3).

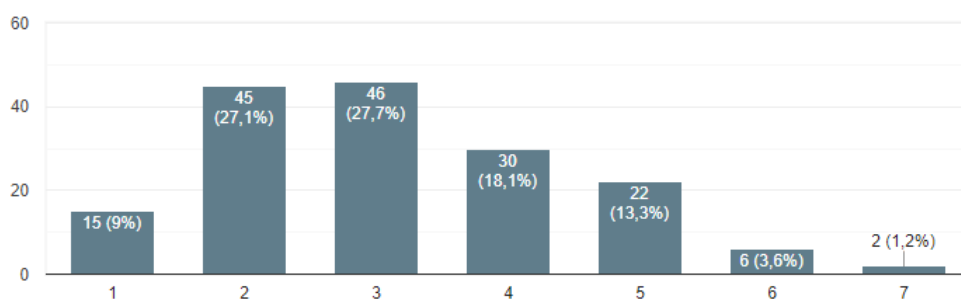


Γράφημα 3: Μέσο μεταφοράς για μετάβαση από οικία σε χώρο εργασίας

4.3 Μέγεθος και Σύνθεση των νοικοκυριών

Στο Γράφημα 4 παρουσιάζεται το μέγεθος νοικοκυριού για κάθε ερωτηθέντα, όπου το 27,7% αυτών αποτελείται από τρία άτομα, ακολουθούμενο από 27,1% με συνολικό αριθμό δυο ατόμων. Το 18,1% των νοικοκυριών αποτελείται από τέσσερα άτομα, το 13,3% από πέντε άτομα και το 9% μόνο από ένα άτομο. Με μόλις 3,6% και 1,2% των νοικοκυριών αποτελούν

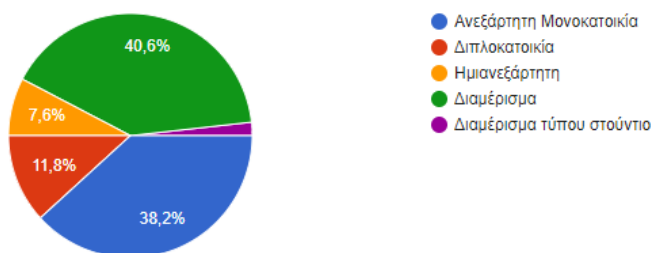
έξι και επτά άτομα αντίστοιχα. Όσον αφορά την σύνθεση του νοικοκυριού, σε όλα τα νοικοκυριά με συνολικό αριθμό δυο ατόμων, οι ερωτηθέντες ζουν μαζί με το(η) σύζυγο/σύντροφο τους. Στην ομάδα των τριών ατόμων ανά νοικοκυριό εντάσσονται οι ερωτηθέντες που απάντησαν ότι ζουν με το(η) σύζυγο/σύντροφο τους και παιδιά ή με γονείς. Παρόμοια απάντησαν και οι ερωτηθέντες που αποτελούν νοικοκυριά από τέσσερα, πέντε, έξι και επτά άτομα. Μεταξύ των απαντήσεων εντοπίστηκαν τρεις περιπτώσεις όπου το ζευγάρι ζει μαζί με τους γονείς και μια περίπτωση που ζει μαζί με την οικιακή βοηθό. Παρατηρούμε ότι ένα μικρό ποσοστό των νοικοκυριών στεγάζουν πάνω από δυο οικογένειες μαζί. Ωστόσο σε επόμενη ενότητα θα διερευνηθεί αν αυτό το γεγονός σχετίζεται με την οικονομικά προσιτή στέγαση.



Γράφημα 4: Αριθμός ατόμων που ζουν κάτω από την ίδια στέγη

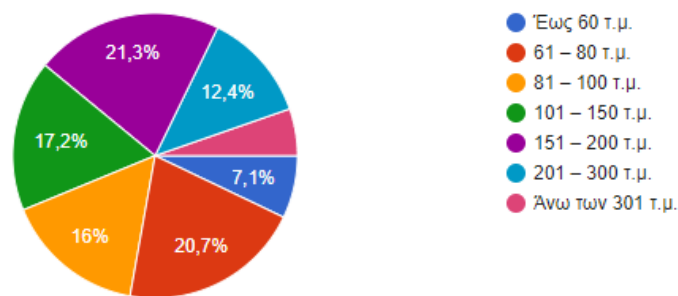
4.4 Χαρακτηριστικά στέγασης των νοικοκυριών

Όσον αφορά τον τύπο στέγασης των νοικοκυριών, το 40,6% αυτών απάντησε ότι διαμένει σε διαμέρισμα, ακολουθούμενο από το 38,2% όπου διαμένει σε ανεξάρτητη μονοκατοικία, το 11,8% σε διπλοκατοικία, το 7,6% σε ημιανεξάρτητη οικία και 1,8% σε διαμέρισμα τύπου στούντιο (Γράφημα 5). Παρατηρούμε ότι η πλειοψηφία των ερωτηθέντων διαμένει είτε σε διαμέρισμα είτε σε ανεξάρτητη μονοκατοικία.

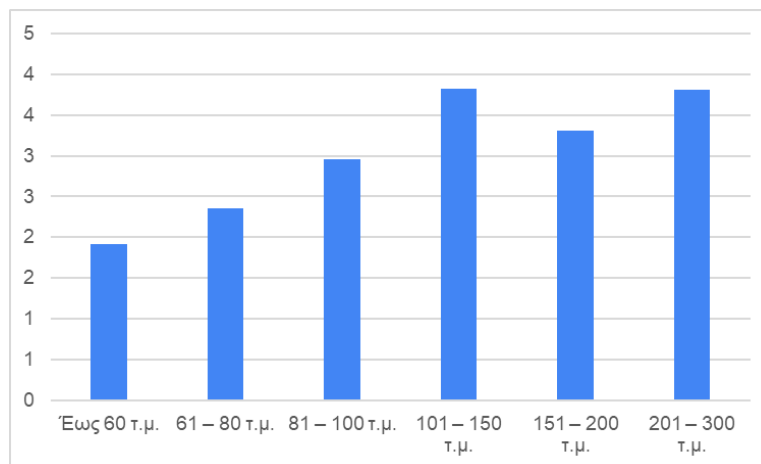


Γράφημα 5: Τύπος στέγασης των ερωτηθέντων

Όσον αφορά το μέγεθος της οικίας των ερωτηθέντων, το μεγαλύτερο ποσοστό αυτών (21,3%) ζει μεταξύ 151-200 τ.μ., το 20,3% μεταξύ 61-80 τ.μ., το 17,2% μεταξύ 101-150 τ.μ. και το μικρότερο ποσοστό 5,3% ζει σε οικία πάνω των 301 τ.μ. Σε γενικές γραμμές αυτό που παρατηρείται είναι, ότι το μέγεθος της κατοικίας των νοικοκυριών αντιστοιχεί σε ικανοποιητικό αριθμό ατόμων, οι οποίοι διαμένουν κάτω από την ίδια στέγη. Αναλυτικά το εμβαδόν της οικίας των ερωτηθέντων παρουσιάζεται στο Γράφημα 6 και ο μέσος όρος των ατόμων που ζουν κάτω από την ίδια στέγη σε σχέση με το εμβαδόν στέγης, στον Γράφημα 7.



Γράφημα 6: Εμβαδόν της οικίας διαμονής



Γράφημα 7: Μέσος αριθμός ατόμων που ζουν κάτω από την ίδια στέγη σε σχέση με το εμβαδόν στέγας τους

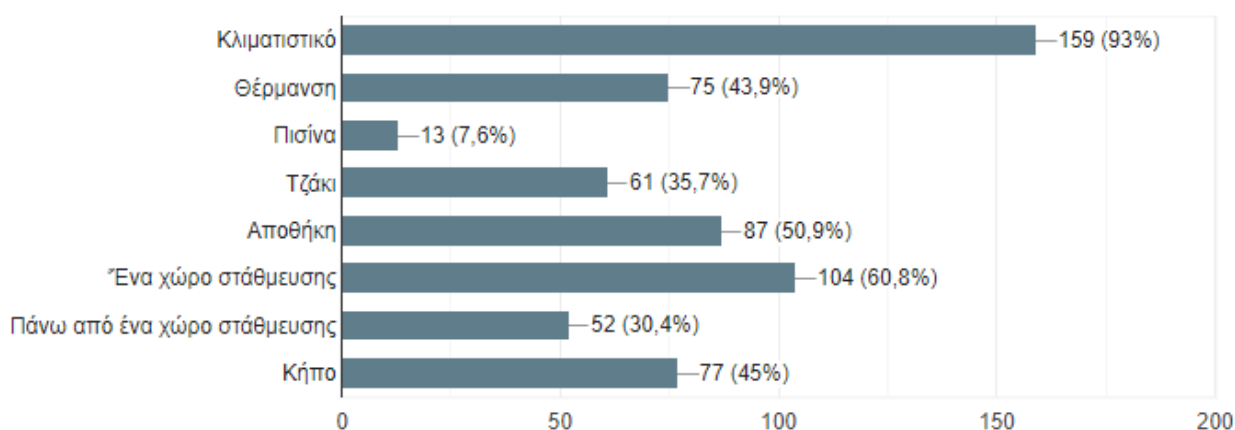
Εξετάζοντας τον αριθμό υπνοδωματίων, τα αποτελέσματα της ανάλυσης έδειξαν ότι το 40,9% των ερωτηθέντων διαμένουν σε οικία τριών υπνοδωματίων, το 26,3% σε δύο, το 20,5% πάνω από τριών και το 11,1% σε ενός. Αν συγκρίνουμε τη μέση τιμή του μεγέθους νοικοκυριού σε

σχέση με τον αριθμό υπνοδωματίων (βλέπε πίνακα 2), τα αποτελέσματα είναι αναμενόμενα. Όπως φαίνεται, το μέσο μέγεθος νοικοκυριού αντιστοιχεί στον ανάλογο αριθμό υπνοδωματίων και αν λάβουμε υπόψη μας το γράφημα 7, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι οι περισσότεροι διαμένουν άνετα σε σχέση με τον χώρο.

Πίνακας 2: Μέση τιμή μεγέθους νοικοκυριών - αριθμός υπνοδωματίων

Υπνοδωμάτια Κατοικίας	Μέγεθος Νοικοκυριού
Κανένα	1.0
Ενα	1.8
Δύο	2.3
Τρία	3.6
Πάνω από Τρία	4.0

Σχολιάζοντας τις ανέσεις που έχει η οικία κάθε ερωτηθέντα (Γράφημα 8), το 93% απάντησε ότι έχει κλιματιστικό, ενώ ακολουθείτε με 60,8% ένας χώρος στάθμευσης και αμέσως μετά με ποσοστό 50,9% να έχει αποθήκη. Αξιοσημείωτο το γεγονός ότι μόλις το 7,6% των ερωτηθέντων απάντησαν ότι έχουν πισίνα, πράγμα που σημαίνει ότι οι περισσότερες κατοικίες που περιγράφουμε στην παρούσα έρευνα δεν θεωρούνται πολυτελείας.

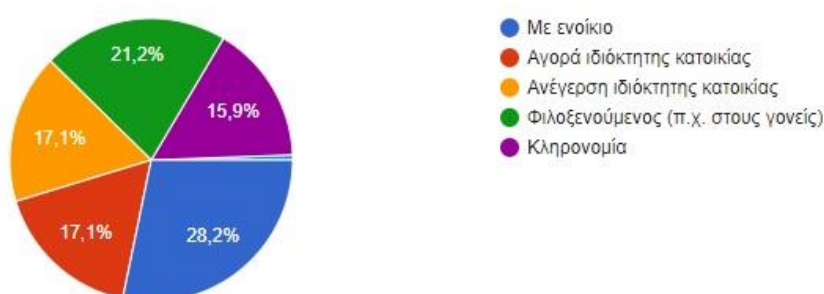


Γράφημα 8: Ανέσεις στέγασης των νοικοκυριών

4.5 Οικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών και της στέγασης τους

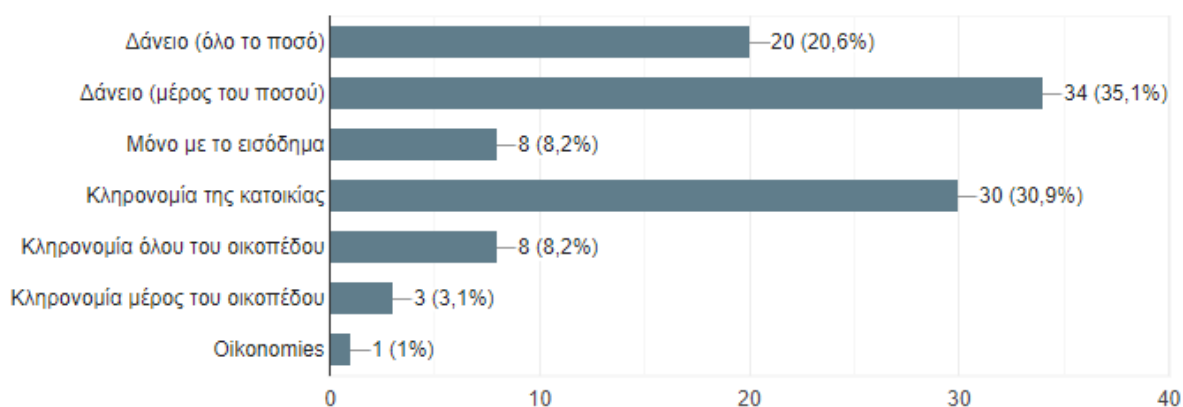
Το μεγαλύτερο ποσοστό (28,2%) των ερωτηθέντων ενοικιάζει, ενώ ακολουθείται από το 21,2% που είναι φιλοξενούμενοι και το 16,5% που έχουν κληρονομήσει την κατοικία τους. Τα νοικοκυριά που αγόρασαν ή έκτισαν την κατοικία τους αναλογούν σε 17,1% για την κάθε περίπτωση, στο σύνολο των απαντημένων ερωτηματολογίων (Γράφημα 9). Από αυτό

συμπεραίνουμε ότι τα περισσότερα νοικοκυριά που ζουν σε ιδιόκτητη στέγαση δεν έχουν έξοδα όπως ενοίκιο ή δόση στεγαστικού δανείου μιας και το μεγαλύτερο ποσοστό αυτών είναι φιλοξενούμενοι είτε έχουν κληρονομήσει την οικία τους. Όπως αναφέρθηκε στην ανασκόπηση βιβλιογραφίας, στην Κύπρο υπάρχει η συνήθεια οι γονείς να βοηθάνε οικονομικά τα παιδιά τους, για την απόκτηση της κατοικίας τους. Αυτό συνήθως γίνεται είτε παραχωρώντας τους την ίδια την οικία (με κληρονομία), είτε το οικοπέδο, είτε ακόμη να τους αγοράσουν ή να τους κτίσουν την οικία. Αυτή η συνήθεια βέβαια με το πέρασ του χρόνου



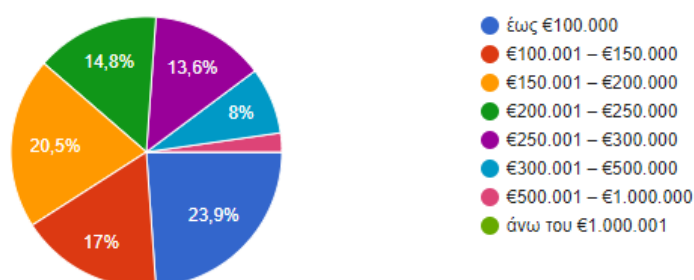
Γράφημα 9: Πως αποκτήθηκε η οικία διαμονής

αρχίζει να σπανίζει για διάφορους λόγους, όπως για παράδειγμα οι οικονομικές δυσκολίες που πιθανόν αντιμετωπίζουν οι γονείς και αδυνατούν να βοηθήσουν τόσο. Ωστόσο μέσα από την παρούσα μελέτη, διαφαίνεται η ύπαρξη αυτής της συνήθειας. Στην ερώτηση για το πώς αποκτήθηκε η οικία των ερωτηθέντων από οικονομικής άποψης, ένα μεγάλο ποσοστό (30,9%), απάντησε «με κληρονομία» (Γράφημα 10). Βέβαια, η πλειοψηφία (35,1%) απάντησε με δάνειο – μέρος του ποσού και το τρίτο κατά σειρά μεγαλύτερο ποσοστό (20,6%) με δάνειο – όλο το ποσό, κάτι που επιβεβαιώνει ότι η συνήθεια των γονιών που προαναφέρθηκε, άρχισε να σπανίζει.



Γράφημα 10: Πως αποκτήθηκε οικονομικά η στέγη διαμονής

Μ' αυτά τα δεδομένα, αναμενόμενο ήταν να μην απαντήσουν όλοι στην ερώτηση: πόσα στοιχίσε η αγορά/ανέγερση της κατοικίας. Συγκεκριμένα απάντησαν 88 άτομα. Η πλειοψηφία (23,9%) των 88 ερωτηθέντων, απάντησε έως € 100.000, ακολουθεί με 20,5% το ποσό μεταξύ €150.001 - € 200.000, το 17% απάντησε μεταξύ €100.001 - € 150.000 και με ποσοστό 14,8% μεταξύ €200.001 - € 250.000. Αναλυτικά όλα τα αποτελέσματα της ανάλυσης παρουσιάζονται στο Γράφημα 11. Επίσης ένα μικρό ποσοστό, μόλις 2,3% απάντησε ότι η κατοικία που διαμένει στοιχίσε μεταξύ €500.001 - € 1.000.000. Σε γενικές γραμμές παρατηρούμε ότι οι τιμές αγοράς δεν ξεπερνούν κατά πολύ τις τριακόσιες χιλιάδες.

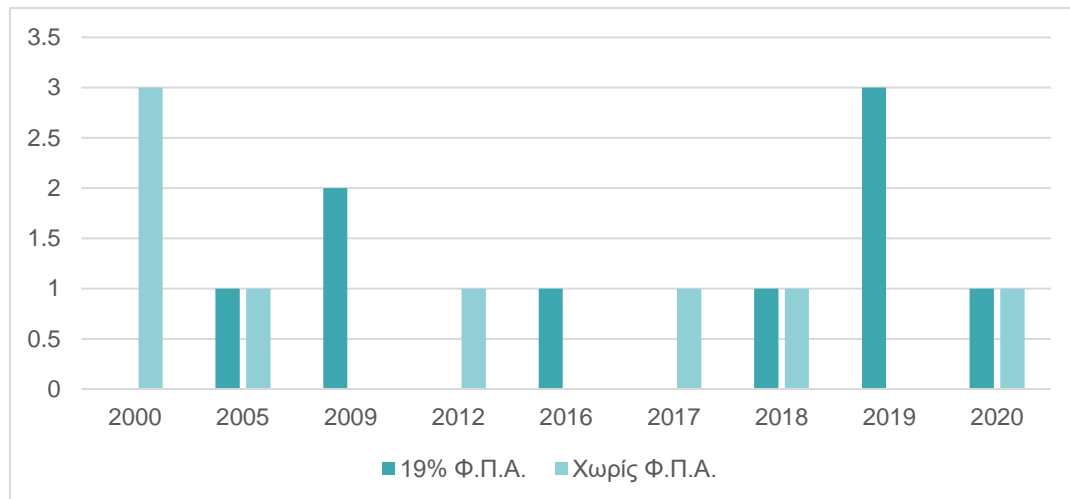


Γράφημα 11: Κόστος κατοικίας των ερωτηθέντων

Για καλύτερη εικόνα θα έπρεπε να γίνει ανάλυση των τιμών αυτών σε σχέση με το μέγεθος της κατοικίας, κάτι που δεν μπορεί να γίνει στην παρούσα μελέτη, λόγο έλλειψης ακριβής δεδομένων, αφού τα στοιχεία που συλλέχθηκαν είναι ομαδοποιημένα.

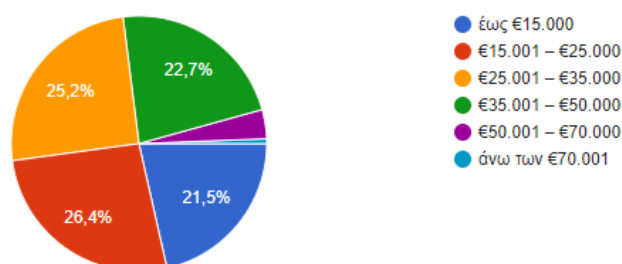
Στο ερώτημα αν κατά την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας επιβλήθηκε Φ.Π.Α, το 47,1% απάντησε: «δεν γνωρίζω». Ωστόσο το 22,5% των ερωτηθέντων έχει επιβληθεί με ποσοστό 5%, το 10,8% με 19% Φ.Π.Α. και το υπόλοιπο 19,6% καθόλου. Σ' αυτό το σημείο αξίζει να διερευνηθεί τότε απέκτησαν την οικία τους τα νοικοκυριά που επιβαρύνθηκαν με 19% Φ.Π.Α., και τότε αυτοί που δεν κατέβαλαν καθόλου Φ.Π.Α.. Όπως αναφέρθηκε στην ανασκόπηση βιβλιογραφίας, από τις 18 Νοεμβρίου 2016, τέθηκε σε ισχύ η επιβολή μειωμένου συντελεστή Φ.Π.Α. για την απόκτηση της πρώτης και μόνιμης κατοικίας. Παρατηρώντας το Γράφημα 12, διαπιστώνεται ότι αρκετά νοικοκυριά επιβαρύνθηκαν με 19% μετά το 2016 που τέθηκε σε εφαρμογή η μείωση αυτή. Ωστόσο αυτό μπορεί να οφείλεται για διάφορους λόγους. Ίσως το εμβαδόν της κατοικίας να είναι πάνω από 200 τ.μ. είτε δεν είναι η μοναδική κατοικία που κατέχει το άτομο αυτό. Όσον αφορά τις περιπτώσεις που δεν έχουν καθόλου επιβαρυνθεί με Φ.Π.Α., αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η κατοικία που απέκτησαν δεν είναι νεοεισερχόμενη στην αγορά αλλά μεταχειρισμένη. Παρ' όλα αυτά, σ' αυτή την

περίπτωση έχουμε να συγκρίνουμε μεταξύ ενός πολύ μικρού αριθμού απαντήσεων, αφού οι περισσότεροι απάντησαν ότι δεν γνωρίζουν αν κατέβαλαν Φ.Π.Α. κατά την αγορά/ανέγερση της οικίας τους. Έτσι δεν μπορούμε να βγάλουμε κάποιο επιστημονικό συμπέρασμα.



Γράφημα 12: Χρονολογία που αποκτήθηκε η οικία - Φ.Π.Α.

Αν αναλύσουμε το συνολικό ετήσιο εισόδημα του κάθε νοικοκυριού, το μεγαλύτερο ποσοστό (26,4%) λαμβάνει ετησίως μεταξύ €15.001 - €25.000 και το 25,2% κερδίζει μεταξύ €25.001 - €35.000. Ακολουθεί το 22,7% με εισόδημα μεταξύ €35.001 - €50.000, το 21,5% λαμβάνει έως €15.000, το 3,7% με εισόδημα μεταξύ €50.001 - €70.000 και μόλις 0,6% λαμβάνει άνω των €70.001. Αναλυτικά παρουσιάζονται τα ποσοστά ετήσιου εισοδήματος των νοικοκυριών στο Γράφημα 13.



Γράφημα 13: Ετήσιο Εισόδημα Νοικοκυριών

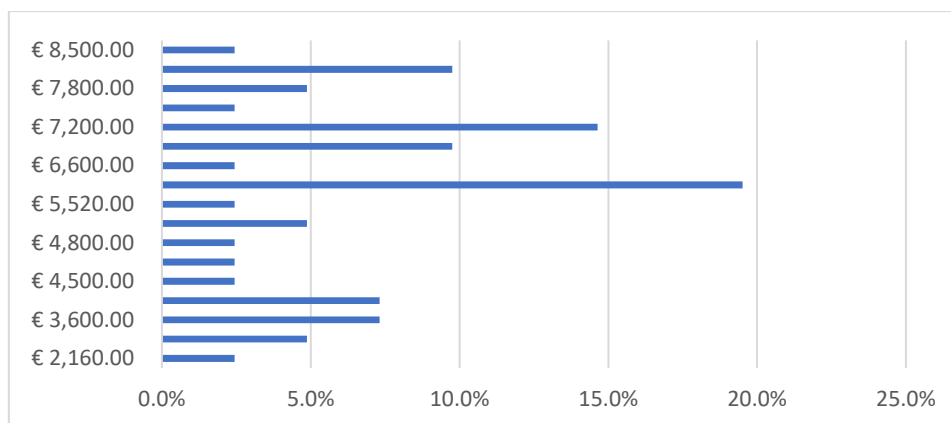
Με βάση τον συγκεντρωτικό πίνακα 3, παρατηρούμε ότι όσο μεγαλύτερη ηλικία έχουν οι ερωτηθέντες, τα περισσότερα νοικοκυριά λαμβάνουν ως ετήσιο εισόδημα μεγαλύτερο ποσό. Συγκρίνοντας το μέσο μέγεθος νοικοκυριού σε σχέση με το εισόδημα του, υπάρχουν

περιπτώσεις που ένα μεγαλύτερο νοικοκυριό λαμβάνει λιγότερο εισόδημα από ένα μικρότερο. Αυτό σημαίνει ότι τα νοικοκυριά αυτά ενδεχομένως να αντιμετωπίζουν οικονομικές δυσκολίες και κατά συνέπεια να ανήκουν στην κατηγορία μη προσιτής στέγης, κάτι το οποίο εξετάζεται στη συνέχεια.

Πίνακας 3: Ετήσιο εισόδημα νοικοκυριού ανά ηλικιακή ομάδα - αριθμός νοικοκυριών και μέσο μέγεθος νοικοκυριού

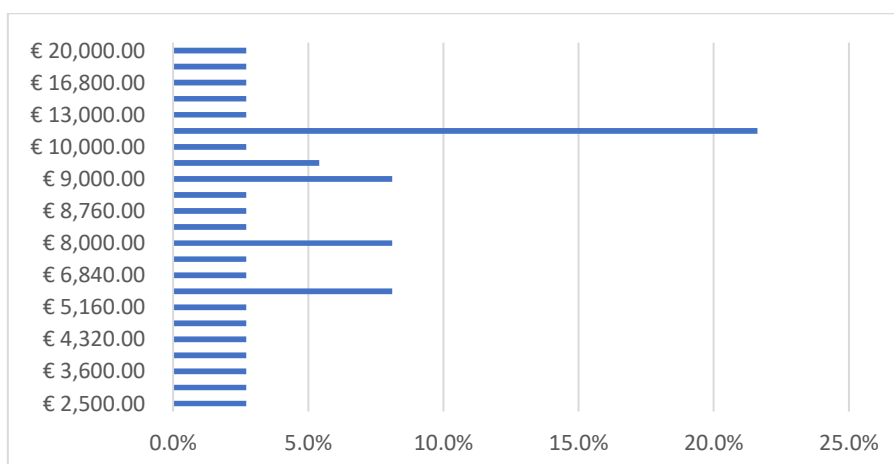
Ετήσιο Εισόδημα Νοικοκυριού/Ηλικιακή Ομάδα	Αριθμός Νοικοκυριών	Μέσο μέγεθος νοικοκυριού
Εως 20 ετών	1	1
έως €15.000	1	1
21-30 ετών	78	3
έως €15.000	29	3
€15.001 – €25.000	24	2
€25.001 – €35.000	14	4
€35.001 – €50.000	10	3
άνω των €70.001	1	3
31-40 ετών	65	3
έως €15.000	1	4
€15.001 – €25.000	18	3
€25.001 – €35.000	23	3
€35.001 – €50.000	20	3
€50.001 – €70.000	3	3
41-50 ετών	9	3
έως €15.000	2	2
€25.001 – €35.000	4	3
€35.001 – €50.000	2	4
€50.001 – €70.000	1	3
51-60 ετών	7	4
€35.001 – €50.000	5	4
€50.001 – €70.000	2	4

Ένα άλλο ζήτημα είναι το ποσό όπου τα νοικοκυριά ξοδεύουν για ενοίκιο ή δόση στεγαστικού δανείου. Στο Γράφημα 14 παρουσιάζεται το ποσοστό των νοικοκυριών που ενοικιάζουν και το αντίστοιχο ποσό ενοικίου. Κατά πλειοψηφία (19,5%) τα νοικοκυριά αυτά ξοδεύουν για ενοίκιο €6000 ετησίως ενώ ακολουθεί με ποσοστό 14,6% το ποσό ενοικίου €7200/έτος, με 9,8% στις €8000/έτος και ακολουθούν μικρότερα ποσά.



Γράφημα 14: Το ποσό που ξοδεύουν ετησίως τα νοικοκυριά για ενοίκιο

Όσον αφορά το ποσό δόσης στεγαστικού δανείου, το 21,6% των νοικοκυριών που υπόκεινται σε δάνειο, ξοδεύουν €12,000 ετησίως. Ακολουθούν με ποσοστό 8,1% τα ποσά €6000, €8000 και €9000 ετησίως και με μικρότερα ποσοστά τα υπόλοιπα ποσά όπως φαίνονται στο γράφημα 15. Αν συγκρίνουμε μεταξύ τους τα δυο αυτά βασικά έξοδα, διαπιστώνουμε ότι τα ποσά που ξοδεύονται για δόση στεγαστικού δανείου, είναι μεγαλύτερα από τα ποσά ενοικίου. Στην επόμενη ενότητα θα συζητηθεί τι ποσοστό του εισοδήματος των νοικοκυριών αποτελεί το ενοίκιο ή δόση στέγασης τους, το οποίο θα καθορίσει τον βαθμό προσιτότητας στην Κύπρο.



Γράφημα 15: Το ποσό που ξοδεύουν ετησίως τα νοικοκυριά για την δόση στεγαστικού δανείου

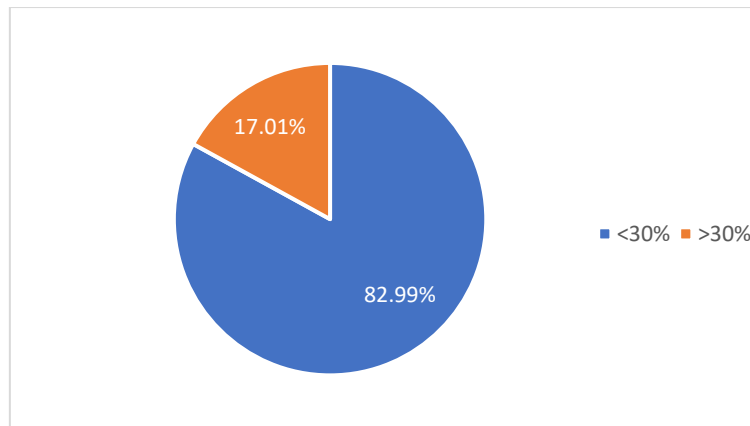
4.5.1 Βαθμός οικονομικά προσιτής στέγασης στην Κύπρο

Κατά την ανασκόπηση βιβλιογραφίας αναφέρθηκε ο επικρατέστερος διεθνώς τρόπος προσδιορισμού της οικονομικά προσιτής στέγης, ο οποίος βασίζεται στο ποσοστό του

εισοδήματος κάθε νοικοκυριού που ξοδεύει για σκοπούς στέγασης. Συγκεκριμένα αν το νοικοκυριό ξοδεύει πάνω από το 30% του συνολικού εισοδήματος του για σκοπούς στέγασης, τότε θεωρείται ότι ζει σε μη οικονομικά προσιτή στέγαση. Άρα λοιπόν για να καθοριστεί ο βαθμός προσιτότητας στέγης στην Κύπρο, μέσα από την παρούσα μελέτη και κατ' επέκταση μέσω του ερωτηματολογίου, ζητήθηκε από κάθε νοικοκυριό να προσδιορίσει το ποσοστό αυτό. Στο ερώτημα αυτό είχαμε συνολικά 87 απαντήσεις και τα αποτελέσματα αναλύονται στη συνέχεια. Όπως φάνηκε από την ενότητα 4.5 της παρούσας έρευνας, ένα μεγάλο ποσοστό των ερωτηθέντων έχει κληρονομήσει την οικία του ή δεν έχει λάβει στεγαστικό δάνειο είτε το έχουν ξοφλήσει. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα να μην απαντήσουν όλοι στο συγκεκριμένο ερώτημα. Από την άλλη υπάρχει το ενδεχόμενο, κάποιους να δυσκόλεψε ο υπολογισμός του ζητούμενου ποσοστού και γι' αυτό να μην απάντησαν. Παρ' όλα αυτά ζητήθηκε από τους ερωτηθέντες να δηλώσουν το ποσό ενοικίου ή δόσης του στεγαστικού τους δανείου και έτσι μπορεί να καθοριστεί ενδεικτικά το εν λόγω ποσοστό, υπολογίζοντας το με βάση την ομάδα εισοδήματος που απάντησαν σε άλλο ερώτημα. Έτσι κατά την ανάλυση των αποτελεσμάτων τα μη συμπληρωμένα ποσοστά (3 περιπτώσεις) τα οποία όμως οι ερωτηθέντες είχαν δηλώσει το ενοίκιο ή την δόση δανείου, υπολογίστηκαν κατά προσέγγιση. Επισημαίνεται ότι ο αριθμός τους είναι πολύ μικρός, για να επηρεάσει το αποτέλεσμα της έρευνας.

Η διερεύνηση του βαθμού προσιτότητας πραγματοποιείται με τρεις προσεγγίσεις, όπου στη συνέχεια γίνεται συζήτηση των αποτελεσμάτων ξεχωριστά για την κάθε περίπτωση:

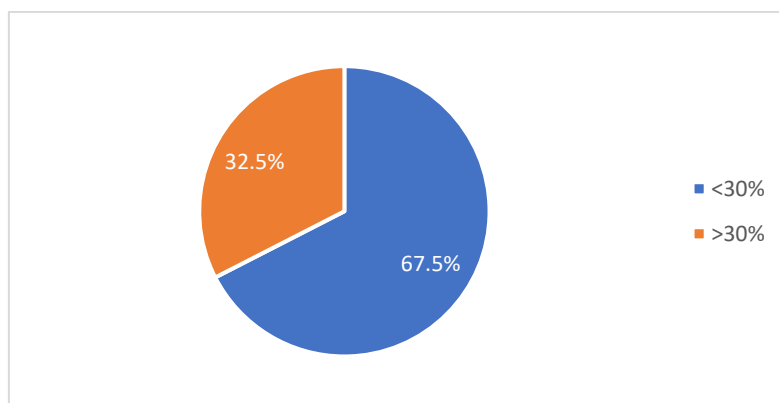
Κατά την ανάλυση των απαντήσεων διαπιστώθηκε ότι ένα μεγάλο ποσοστό των ερωτηθέντων κληρονόμησε την οικία του ή φιλοξενείται, με αποτέλεσμα να μην επιβαρύνεται με έξοδα στέγασης. Ως εκ τούτου, αυτό πρόκειται να επηρεάσει το βαθμό προσιτότητας της στέγασης στην Κύπρο, αφού προβλέπεται το μεγαλύτερο ποσοστό ερωτηθέντων να ξοδεύει κάτω από το 30% του εισοδήματος του. Για το λόγο αυτό, κατά την πρώτη προσέγγιση (Γράφημα 16) έχουν αναλυθεί τα αποτελέσματα όλων των απαντήσεων χωρίς καμία εξαίρεση ενώ κατά την δεύτερη (Γράφημα 17), αφαιρέθηκαν όλες οι απαντήσεις των νοικοκυριών που απάντησαν «0%» και αποτελούν νοικοκυριά που κληρονόμησαν την στέγη τους ή φιλοξενούνται. Επισημαίνεται ότι κάτω από το 30% σημαίνει ότι η στέγαση είναι οικονομικά προσιτή ενώ πάνω από 30%, μη προσιτή (Γραφήματα 16,17).



*Γράφημα 16: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση στην Κύπρο - 1η Προσέγγιση**

* 1^η Προσέγγιση: Ανάλυση όλων των απαντήσεων χωρίς καμία εξαίρεση.

Παρατηρούμε ότι και στις δυο περιπτώσεις το μεγαλύτερο ποσοστό νοικοκυριών ζει σε οικονομικά προσιτή κατοικία. Συγκεκριμένα στην περίπτωση ανάλυσης όλων των απαντήσεων, το ποσοστό προσιτότητας αντιστοιχεί στο 82,99% των ερωτηθέντων, έναντι του 17,01%. Όπως ήταν αναμενόμενο, παρατηρούμε ότι στην περίπτωση που δεν συμπεριλαμβάνονται στην ανάλυση τα νοικοκυριά που ξοδεύουν μηδενικό ποσό για την δόση/ενοίκιο, το ποσοστό οικονομικής προσιτότητας μειώνεται στο 67,5%. Παρ' όλα αυτά παραμένει σε υψηλά επίπεδα η οικονομική προσιτότητα και έτσι μπορούμε να εξάγουμε το συμπέρασμα ότι στην Κύπρο η οικονομικά προσιτή στέγη υπάρχει σε ένα μεγάλο βαθμό.

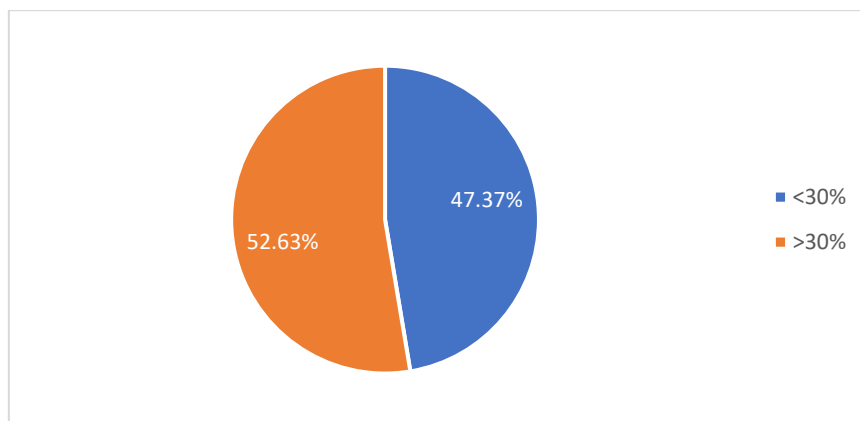


*Γράφημα 17: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση στην Κύπρο - 2η Προσέγγιση**

* 2^η Προσέγγιση: Ανάλυση των απαντήσεων χωρίς το μηδενικό ποσοστό (0%).

Μια τρίτη όμως προσέγγιση που αξίζει να συζητηθεί είναι κατά πόσο στα έξοδα στέγασης, πρέπει να συμπεριληφθούν και όλα τα υπόλοιπα έξοδα της στέγασης. Πέραν της δόσης στεγαστικού δανείου ή του ενοικίου, υπάρχουν πολλά άλλα έξοδα που επιβαρύνουν τα

νοικοκυριά, όπως το ρεύμα, νερό, σκύβαλα και σε ορισμένες περιπτώσεις κοινόχρηστα. Κατά την ανασκόπηση της βιβλιογραφίας εντοπίστηκαν κάποιες αναφορές στο θέμα αυτό, ωστόσο δεν γίνεται ξεκάθαρο αν θα πρέπει να συνυπολογίζονται. Στην παρούσα έρευνα και μέσω της τρίτης προσέγγισης, αναλύθηκε η οικονομική προσιτότητα λαμβάνοντας υπόψη και όλα αυτά τα έξοδα. Έτσι λοιπόν αφού μετατράπηκε ο μέσος όρος των μηνιαίων εξόδων του κάθε νοικοκυριού σε ετήσια και υπολογίστηκε ο μέσος όρος εισοδήματος, προέκυψε το συνολικό ποσοστό που ξοδεύουν για την στέγη τους (Γράφημα 18).



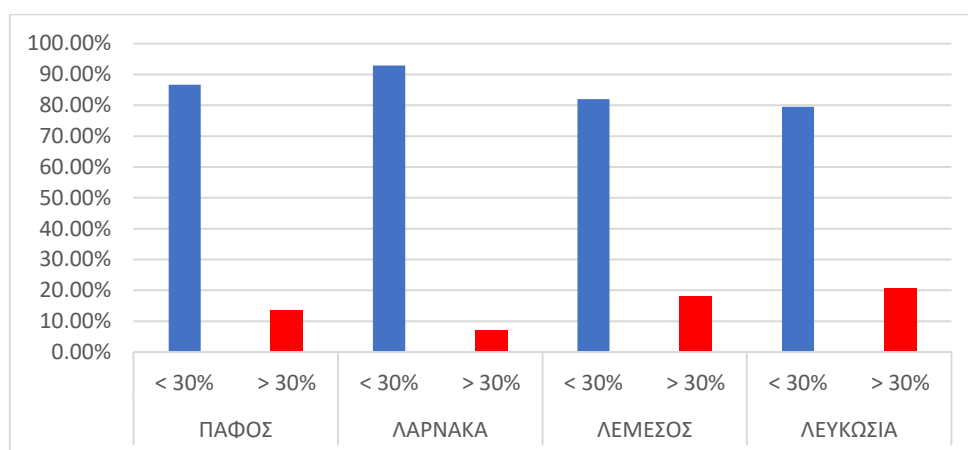
*Γράφημα 18: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση στην Κύπρο - 3η Προσέγγιση**

* 3^η Προσέγγιση: Ανάλυση με βάση όλων των εξόδων που αφορούν τη στέγαση

Τα αποτελέσματα της τρίτης προσέγγισης διαφέρουν αισθητά από τις δυο προηγούμενες. Παρατηρείται μια σημαντική αύξηση του ποσοστού μη προσιτής στέγασης (>30%), το οποίο μάλιστα είναι σχεδόν ισόβαθμο με το ποσοστό προσιτής στέγασης. Άρα λοιπόν, αν συμπεριληφθούν όλα τα έξοδα του νοικοκυριού που αφορούν την στέγαση, μπορούμε να πούμε ότι οριακά η στέγαση της Κύπρου δεν είναι οικονομικά προσιτή. Επίσης εδώ διαπιστώνεται ότι οι πιο αναγκαίες για λειτουργία ενός σπιτιού υπηρεσίες, επηρεάζουν αρνητικά την οικονομικά προσιτή στέγη στην Κύπρο. Ωστόσο πρέπει να σημειωθεί ότι τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν κατά την ανάλυση της τρίτης προσέγγισης δεν είναι ακριβής. Έγιναν με πρόχειρους υπολογισμούς λόγω των περιορισμένων δεδομένων που προέκυψαν από το ερωτηματολόγιο. Συγκεκριμένα δεν υπήρχε ερώτημα στο οποίο να δηλώνεται το συγκεκριμένο ετήσιο εισόδημα του νοικοκυριού, αλλά αυτό ζητήθηκε μέσω ομαδοποιημένων απαντήσεων. Προτείνεται λοιπόν μια μελλοντική έρευνα η οποία θα εξετάζει αν τα βασικά έξοδα για την στέγαση του νοικοκυριού επηρεάζουν την οικονομική προσιτότητα.

4.5.1.1 Οικονομική Προσιτότητα ανά πόλη

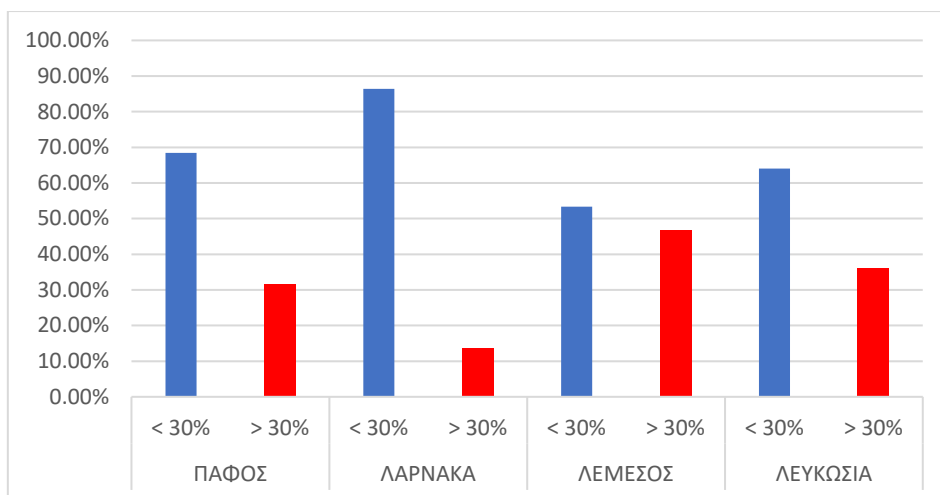
Ο αριθμός απαντημένων ερωτηματολογίων (περίπου σαράντα ανά πόλη), μας επιτρέπει να συγκρίνουμε την οικονομική προσιτότητα και μεταξύ των τεσσάρων πόλεων. Έτσι λοιπόν αναλύθηκαν τα δεδομένα κάθε πόλης ξεχωριστά με τρεις διαφορετικές προσεγγίσεις, όπως και προηγουμένως. Η ανάλυση των αποτελεσμάτων με βάση την πρώτη προσέγγιση, φαίνεται στο γράφημα 19, όπου με ποσοστό κάτω του 30% (<30%) θεωρείται η οικονομικά προσιτή στέγαση και κάτω αυτού (>30%), ως μη προσιτή.



Γράφημα 19: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση ανά πόλη της Κύπρου – 1^η Προσέγγιση*

*1^η Προσέγγιση: Ανάλυση με βάση το ενοίκιο/δόση ως έξοδα στέγασης όλων των νοικοκυριών

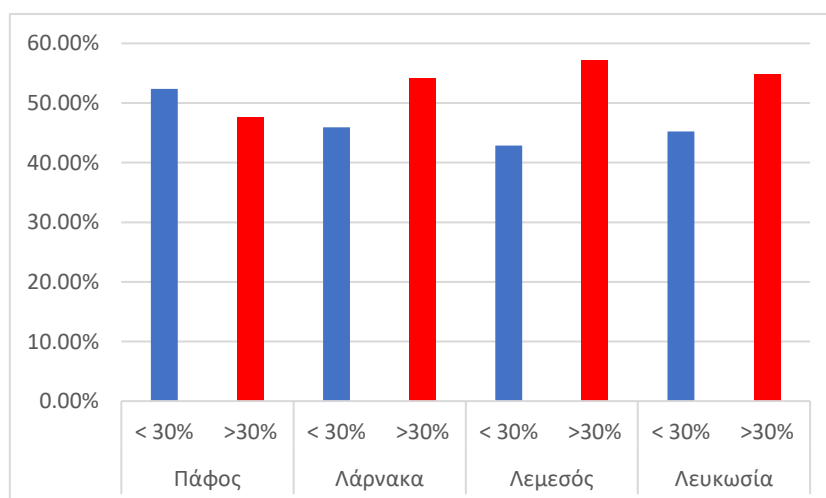
Όπως παρατηρούμε, η πόλη με το μεγαλύτερο ποσοστό (92,8%) προσιτότητας, είναι η Λάρνακα ενώ η πόλη με τα χαμηλότερα ποσοστά προσιτότητας είναι η Λευκωσία με ποσοστό 79,55% και ακολουθείται με 82,05% η Λεμεσός. Τα αποτελέσματα των απαντήσεων δεν είναι τα αναμενόμενα καθώς οι τιμές κατοικίας και τα ενοίκια στην Λεμεσό, είναι αρκετά ψηλά σε σχέση με τις υπόλοιπες πόλεις. Το αποτέλεσμα φαίνεται να επηρεάστηκε από το γεγονός ότι πολλοί από τους ερωτηθέντες κληρονόμησαν την κατοικία τους ή δεν την απέκτησαν τα τελευταία χρόνια όπου οι τιμές ανέβηκαν. Παρ' όλα αυτά η ανάλυση έγινε και με 2^η προσέγγιση, τα αποτελέσματα της οποίας παρουσιάζονται στο Γράφημα 20. Συγκεκριμένα για κάθε πόλη ξεχωριστά, αναλύθηκαν οι απαντήσεις των νοικοκυριών που ξοδεύουν τουλάχιστο για ενοίκιο ή δόση στεγαστικού δανείου της στέγασης τους.



*Γράφημα 20: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση ανά πόλη της Κύπρου – 2^η Προσέγγιση**

*2^η Προσέγγιση: Ανάλυση με βάση το ενοίκιο ή δόση ως έξοδα στέγασης (εξαιρούνται νοικοκυριά με μηδενικά έξοδα)

Παρατηρούμε ότι η Λάρνακα, όπως και προηγουμένως, αντιμετωπίζει το μικρότερο πρόβλημα προσιτότητας με το μικρότερο ποσοστό μη προσιτής κατοικίας στο 13,64%. Αντίθετα, η Λεμεσός παρουσιάζει υψηλό ποσοστό (46,67%) μη προσιτής κατοικίας ενώ ακολουθεί η Λευκωσία με 36% και η Πάφος με 31,58%. Βλέπουμε λοιπόν ότι αν δεν ληφθούν υπόψιν τα νοικοκυριά που κληρονόμησαν ή καλύτερα αυτά που δεν ξοδεύουν σε ενοίκιο ή σε δόση του στεγαστικού τους δανείου, ο βαθμός προσιτότητας αλλάζει αισθητά. Σε μεγαλύτερο μάλιστα βαθμό αυξάνονται τα ποσοστά μη προσιτότητας ανά πόλη, με βάση την ανάλυση της 3^{ης} προσέγγισης, η οποία αφορά όλα τα έξοδα στέγασης για όλα τα νοικοκυριά (Γράφημα 21).



*Γράφημα 21: Οικονομικά Προσιτή Στέγαση ανά πόλη της Κύπρου – 3^η Προσέγγιση**

* 3^η Προσέγγιση: Ανάλυση με βάση όλων των εξόδων που αφορούν τη στέγαση

Σ' αυτή την περίπτωση διαπιστώνουμε πως τα ποσοστά μη προσιτότητας είναι κατά πολύ αυξημένα, τόσο που ξεπερνούν τα ποσοστά προσιτότητας για κάθε πόλη. Εξαιρέση βέβαια αποτελεί η Πάφος όπου με μικρή διαφορά, το ποσοστό προσιτότητας είναι στο 52,38%, έναντι του 47,62% (μη προσιτής στέγης). Πέραν αυτού η Λεμεσός έχει το υψηλότερο ποσοστό (57,14%) μη προσιτότητας ενώ ακολουθεί η Λευκωσία με ποσοστό 54,76% και η Λάρνακα με 54,05%. Τα αποτελέσματα ήταν αναμενόμενα αφού συμπίπτουν με προηγούμενη ανάλυση η οποία έγινε συνολικά για την Κύπρο (βλέπε γράφημα 18). Με την παρούσα ανάλυση όμως, διαπιστώνεται ότι το μεγαλύτερο πρόβλημα υψηλών κοστών «συντήρησης» της στέγασης, αντιμετωπίζουν τα νοικοκυριά σε Λεμεσό, Λευκωσία, Λάρνακα και λιγότερο της Πάφος. Παρ' όλα αυτά, όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, τα δεδομένα έχουν αναλυθεί κατά προσέγγιση (με βάση τον μέσο όρο τόσο των εισοδημάτων όσο και των συνολικών εξόδων του νοικοκυριού για στέγαση) και σίγουρα υπάρχουν σφάλματα. Προτείνεται μια μελλοντική έρευνα η οποία θα αναλύσει και πάλι την οικονομικά προσιτή στέγη λαμβάνοντας όλα τα έξοδα που αφορούν τη στέγαση, με πιο συγκεκριμένα δεδομένα όμως.

Οικονομική βοήθεια για στέγαση

Ένα άλλο ζήτημα που αξίζει να σχολιαστεί, είναι κατά πόσο οι πολίτες έχουν τύχει οικονομικής βοήθειας ή χορηγίας αναφορικά με την στέγαση τους, είτε για το ενοίκιο, είτε για την αγορά ή ανέγερση της κατοικίας τους. Στο ερώτημα αυτό λοιπόν, το 79,6% των ερωτηθέντων απάντησε αρνητικά, ενώ το 14,2% έλαβε βοήθεια από την Κυβέρνηση. Το 10,5% από την οικογένεια και μόλις 1,9% από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Αν συγκρίνουμε το ποσό που έχουν λάβει ως οικονομική βοήθεια σε σχέση με τον τρόπο που απέκτησαν την κατοικία τους και το ποσοστό που ξοδεύουν γι' αυτήν, τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στον πίνακα 4.

Πίνακας 4: Τρόπος στέγασης σε σχέση με την προσιτότητα και το ποσό οικονομικής βοήθειας

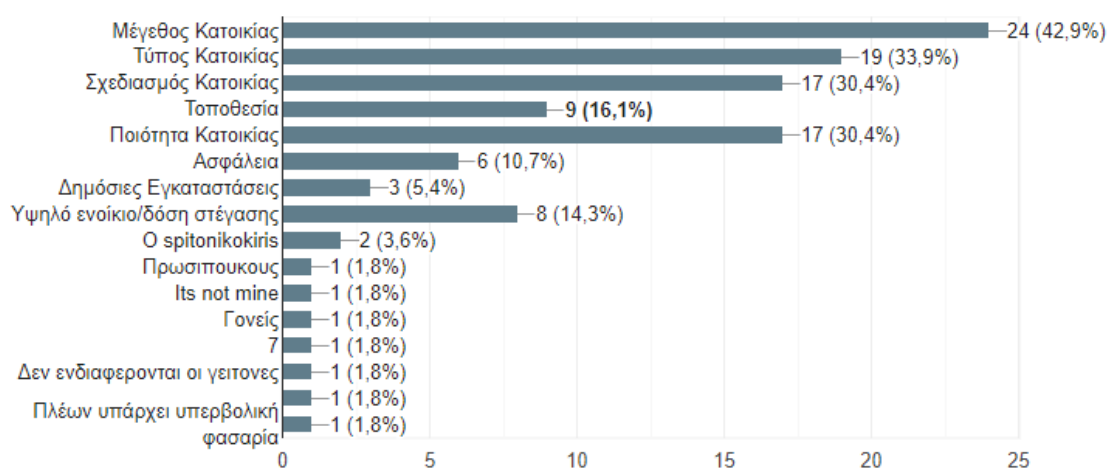
	Αναλογία Συνόλου	Έξοδα στέγασης σε ποσοστό (έως 30% είναι προσιτή)	Μέσος όρος της οικονομικής βοήθειας
Με ενοίκιο	2.96%	45%	€100 - €150 / μήνα
Ανέγερση	43.33%	27%	€14.000 - €200.000
Αγορά	27.59%	31%	€15.000 - €100.000

Παρατηρούμε ότι μόλις 2,96% των ερωτηθέντων που ενοικιάζουν λαμβάνει 100-150 ευρώ μηνιαίως ως οικονομικό βοήθημα, κυρίως από την κυβέρνηση και σε κάποιες περιπτώσεις από την οικογένεια. Περίπου οι μισοί από τους ερωτηθέντες (43,33%) που έκτισαν την κατοικία τους, είχαν οικονομική βοήθεια κυρίως από την Κυβέρνηση (κάποιοι είχαν

προσφυγικό επίδομα), ενώ λιγότεροι από την οικογένεια και την Ευρωπαϊκή Ένωση. Τα ποσά που έλαβαν κυμαίνονται από €14.000 μέχρι €200.000. Το 27,59% από τους ερωτηθέντες που αγόρασαν την οικία τους έλαβε οικονομική βοήθεια μεταξύ €15.000 - €100.000, από την κυβέρνηση, την οικογένεια και σε ορισμένες περιπτώσεις και από τα δυο. Συγκρίνοντας τις τρεις περιπτώσεις παρατηρούμε ότι η ανέγερσή κατοικίας είναι προσιτή με μέσο όρο προσιτότητας 27% έναντι της αγοράς με 31% και του ενοικίου με μέσο όρο προσιτότητας το 45%.

4.6 Χαρακτηριστικά Στέγασης σε σχέση με την Οικονομική Προσιτότητα

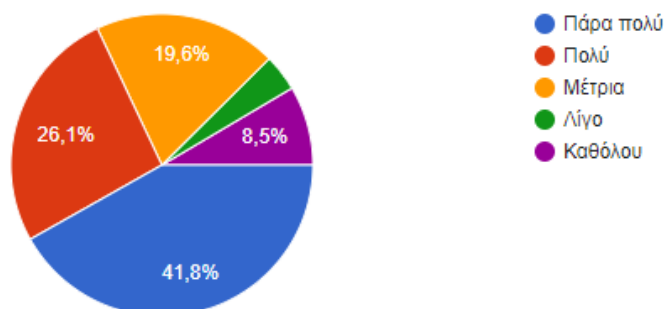
Οι ερωτηθέντες μεταξύ άλλων ρωτήθηκαν για το αν είναι ευχαριστημένοι με την κατοικία τους. Σκοπός της ερώτησης είναι να διερευνηθεί κατά πόσο η τυχόν δυσaréσκεια τους, οφείλεται στην οικονομικά προσιτή στέγαση ή σε άλλους παράγοντες. Το 70,6% των ερωτηθέντων απάντησε θετικά ενώ το 29% απάντησε ότι δεν είναι ευχαριστημένοι. Οι παράγοντες για τους οποίους δεν είναι ευχαριστημένοι όσοι απάντησαν αρνητικά, παρουσιάζονται στο Γράφημα 22. Το μεγαλύτερο ποσοστό (42,9%) απάντησε ότι ο λόγος που δεν ήταν ευχαριστημένος είναι το μέγεθος της κατοικίας του. Ακολουθεί ο τύπος κατοικίας 33,9%), ο σχεδιασμός και η ποιότητα κατοικίας με 30,4% για το κάθε ένα. Το μικρότερο ποσοστό (5,4%) απάντησε ότι η δυσaréσκεια του οφείλεται για τις δημόσιες εγκαταστάσεις.



Γράφημα 22: Παράγοντες για τους οποίους τα νοικοκυριά δεν είναι ευχαριστημένα με την οικία τους

Ωστόσο ένας σχετικά μικρός αριθμός (14,3%) απάντησε ότι η δυσaréσκεια του οφείλεται στο υψηλό ενοίκιο ή την δόση στεγαστικού δανείου. Ερωτηθείς για το αν ο λόγος που δεν επέλεξαν την επιθυμητή τοποθεσία, μέγεθος, τύπο κατοικίας, κ.τ.λ. είναι η οικονομική

προσιτότητα, το 74,6% των ερωτηθέντων απάντησε θετικά. Άρα λοιπόν, παρόλο που τα επίπεδα οικονομικής προσιτής στην Κύπρο είναι αρκετά ψηλά, υπάρχει μια ομάδα πολιτών όπου επέλεξαν κάτι που δεν τους ικανοποιεί και είναι φθηνότερο, λόγω της οικονομικής προσιτότητας. Η οικονομική προσιτότητα λοιπόν, όπως διαπιστώνεται επηρεάζει τις επιλογές των νοικοκυριών, όσον αφορά τα χαρακτηριστικά στέγασης. Μάλιστα στο 41,8% των ερωτηθέντων απάντησε ότι η οικονομική προσιτότητα επηρέασε πάρα πολύ την επιλογή της τοποθεσίας (γράφημα 23).

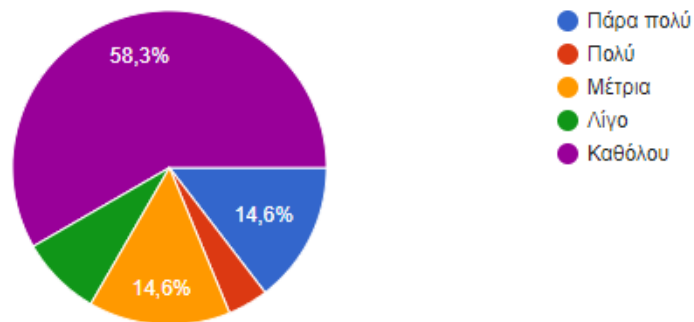


Γράφημα 23: Πόσο επηρεάζει η οικονομική προσιτότητα, την επιλογή των νοικοκυριών για την τοποθεσία της κατοικίας τους

Η τοποθεσία, η ασφάλεια και η ποιότητα κατοικίας αποτελούν την ψηλότερη προτεραιότητα για την επιλογή της κατοικίας των ερωτηθέντων, αν βέβαια εξαιρέσουμε το πρόβλημα της οικονομικής προσιτότητας. Ακολουθούν ο τύπος κατοικίας, το μέγεθος, ο σχεδιασμός και τελευταίο κατά σειρά στις προτεραιότητες, έρχονται οι δημόσιες εγκαταστάσεις.

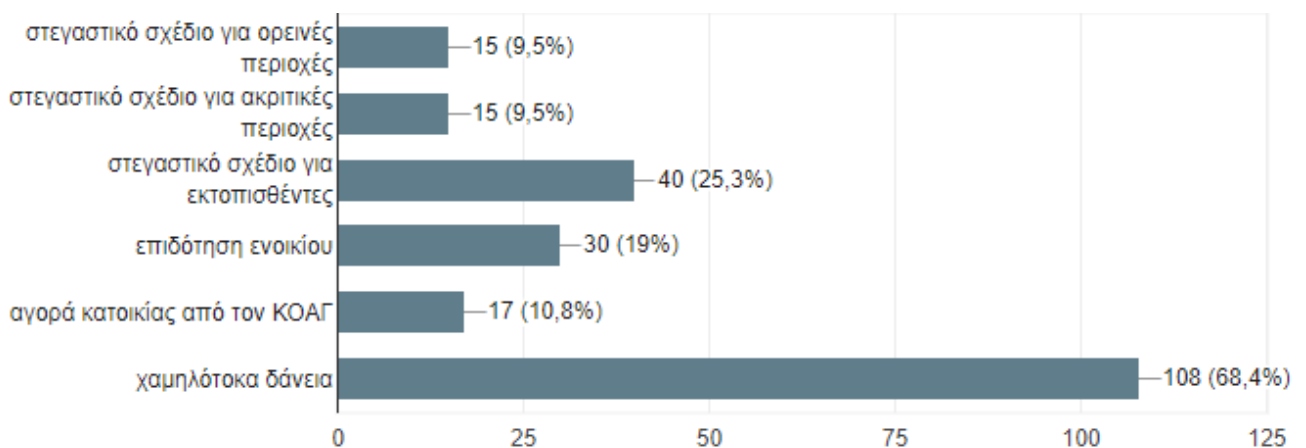
4.7 Εφαρμογή του νέου πλαισίου στεγαστικής πολιτικής

Το νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής άρχισε να εφαρμόζεται από το 2019, όπως αναφέρθηκε κατά την ανασκόπηση βιβλιογραφίας. Το τρίτο ερώτημα που καλείται να απαντηθεί μέσα από την παρούσα έρευνα, είναι κατά πόσο οι πολίτες της Κύπρου γνωρίζουν, συμμετείχαν και αν βοηθήθηκαν από το εν λόγω πλαίσιο. Το 69,4% απάντησε αρνητικά στο ερώτημα, αν γνωρίζει για τη νέα στεγαστική πολιτική. Το 17,6% δήλωσε ότι γνωρίζει ενώ το 12,9% ότι κάτι έχει ακούσει. Όσον αφορά την συμμετοχή των ερωτηθέντων στο εν λόγω σχέδιο μόνο το 7,1% από αυτούς συμμετείχε. Μάλιστα το 58,3% από όσους συμμετείχαν δεν ήταν καθόλου ευχαριστημένοι, ενώ το 14,6% πάρα πολύ (Γράφημα 24).



Γράφημα 24: Το νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής, έχει βοηθήσει στο πρόβλημα της οικονομικής προσιτότητας;

Οι πολιτικές στέγασης που σύμφωνα με τους ερωτηθέντες θα βοηθούσε περισσότερο σε σχέση με την οικονομική προσιτότητα παρουσιάζονται στο Γράφημα 25. Την πρωτιά στις προτιμήσεις έχουν, με ποσοστό 68,4%, τα χαμηλότοκα δάνεια. Πρόκειται όμως για μια πολιτική που δεν περιλαμβάνει το τρέχον πλαίσιο, παρόλα αυτά κρίθηκε χρήσιμο και έτσι κατατάχτηκε στην λίστα επιλογών. Θα ήταν καλό, όπως διαφάνηκε, η Κυβέρνηση να εξετάσει και ίσως εντάξει ένα τέτοιο σχέδιο, στο οποίο θα επωφελούνται οι οικονομικά ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού. Δεύτερο κατά σειρά θα βοηθούσε, σύμφωνα πάντα με τους ερωτηθέντες το στεγαστικό σχέδιο για εκτοπισθέντες με ποσοστό 25,3% ενώ ακολουθεί με 19% η επιδότηση ενοικίου.



Γράφημα 25: Πολιτικές στέγασης που θα βοηθούσαν περισσότερο την οικονομική προσιτότητα, σύμφωνα με τους ερωτηθέντες

5 Συμπεράσματα

Αυτή η μελέτη έχει διερευνήσει το επίπεδο οικονομικής προσιτότητας κατοικίας στην Κύπρο. Η πρόσφατη οικονομική κρίση, τα αυστηρότερα μέτρα που έχουν επιβληθεί τα χρηματοοικονομικά ιδρύματα, οι εκποιήσεις ακινήτων και η ραγδαία αύξηση των ενοικίων ήταν μερικά από τα ζητήματα που ώθησαν στην έρευνα αυτή. Διαπιστώθηκε ότι η οικονομικά προσιτή στέγη είναι ένα περίπλοκο ζήτημα, το οποίο εξαρτάται από πολλούς παράγοντες και σε κάθε χώρα διαφέρουν. Μέσα από την παρούσα μελέτη εντοπίστηκαν δυο ζητήματα, τα οποία μπορούν να επηρεάσουν το βαθμό προσιτότητας για την Κύπρο. Συγκεκριμένα προέκυψε μέσα από τις απαντήσεις του ερωτηματολογίου, ένα μεγάλο ποσοστό να έχει κληρονομήσει την κατοικία του με αποτέλεσμα να έχει μηδενικά έξοδα γι' αυτή. Επιπλέον ο ορισμός της προσιτής στέγης δεν προσδιορίζει τι ακριβώς περιλαμβάνουν τα έξοδα στέγης. Αφορά μόνο το ενοίκιο ή την δόση στεγαστικού δανείου ή συμπεριλαμβάνονται και τα υπόλοιπα βασικά έξοδα που χρειάζεται ένα σπίτι για να λειτουργήσει; Ο βαθμός οικονομικής προσιτότητας διερευνήθηκε με τρεις διαφορετικές προσεγγίσεις τόσο σε Παγκύπριο επίπεδο όσο και για κάθε πόλη της Κύπρου. Αρχικά υπολογίστηκε με βάση τον ορισμό που θέλει την προσιτή κατοικία να σημαίνει ότι το νοικοκυριό δεν ξοδεύει περισσότερο από το 30% του ακαθάριστου εισοδήματος του για σκοπούς στέγασης. Ως έξοδα θεωρήθηκαν μόνο το ενοίκιο ή η δόση στεγαστικού δανείου που αφορούν αποκλειστικά την κατοικία διαμονής. Το αποτέλεσμα θέλει την Κύπρο να έχει σε μεγάλο βαθμό οικονομικά προσιτή στέγη, ενώ σε επίπεδο πόλης την πρωτιά έχει η Λάρνακα. Στη δεύτερη προσέγγιση υπολογίστηκε ο βαθμός προσιτότητας, αφαιρώντας όμως αυτή την φορά όλα τα νοικοκυριά που είχαν μηδενικά έξοδα για την στέγη τους. Διαπιστώθηκε και πάλι ότι το μεγαλύτερο ποσοστό νοικοκυριών, ζει σε οικονομικά προσιτή κατοικία ενώ και πάλι η Λάρνακα θεωρείται ως την πιο προσιτή πόλη από άποψη στέγασης. Στην τρίτη προσέγγιση θεωρήθηκαν ως έξοδα στέγης όλα τα βασικά έξοδα που έχει ένα νοικοκυριό για την στέγη του πέραν του ενοικίου ή της δόσης. Αυτά είναι το ρεύμα, το νερό, κοινόχρηστα και σκύβαλα. Τα ευρήματα έδειξαν ότι η οικονομική προσιτότητα μειώθηκε κάτω από το μέσο όρο των ερωτηθέντων ενώ η Λεμεσός έχει το σοβαρότερο πρόβλημα οικονομικά προσιτής στέγης. Άρα λοιπόν, αν συμπεριληφθούν όλα τα έξοδα του νοικοκυριού, που αφορούν την στέγαση, μπορούμε να πούμε ότι ο βαθμός προσιτότητας της Κύπρου είναι μέτριος. Επίσης διαπιστώθηκε ότι οι πιο αναγκαίες για λειτουργία ενός σπιτιού υπηρεσίες, επηρεάζουν αρνητικά την προσιτότητα στέγης στην Κύπρο, κυρίως λόγω των υψηλών χρεώσεων. Ωστόσο τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν κατά την ανάλυση της τρίτης προσέγγιση δεν είναι ακριβής. Έγιναν με πρόχειρους υπολογισμούς λόγω των περιορισμένων δεδομένων που προέκυψαν από το

ερωτηματολόγιο. Συγκεκριμένα δεν υπήρχε ερώτημα στο οποίο να δηλώνεται το συγκεκριμένο ετήσιο εισόδημα του νοικοκυριού, αλλά αυτό ζητήθηκε μέσω ομαδοποιημένων απαντήσεων. Προτείνεται λοιπόν μια μελλοντική έρευνα η οποία θα εξετάζει αν τα βασικά έξοδα για την στέγαση του νοικοκυριού επηρεάζουν όντως την οικονομική προσιτότητα.

Πέραν αυτού κατά την ανάλυση των χαρακτηριστικών στέγασης, διαπιστώθηκε ότι οι πολίτες δίνουν προτεραιότητα σε άλλους μη χρηματοοικονομικούς παράγοντες όπως το μέγεθος κατοικίας, ο τύπος, σχεδιασμός και η ποιότητα κατοικίας. Η τοποθεσία και η ασφάλεια είναι ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες για την επιλογή της στέγασης των νοικοκυριών. Παρόλα αυτά, ένα μεγάλο ποσοστό έχει επηρεαστεί πάρα πολύ από την οικονομική προσιτότητα για την επιλογή της τοποθεσίας της στέγης του. Παράλληλα ένα μεγάλο ποσοστό νοικοκυριών δεν επέλεξαν την επιθυμητή τοποθεσία ή άλλα χαρακτηριστικά κατοικίας, λόγω της οικονομικής προσιτότητας.

Όσον αφορά το νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής, όπως διαφάνηκε από την έρευνα, ένα πολύ μεγάλο ποσοστό δεν γνωρίζει γι' αυτό. Αυτό ίσως να οφείλεται στο γεγονός ότι είναι ένα πρόσφατο πλαίσιο και έχει τεθεί πολύ πρόσφατα σε εφαρμογή. Ωστόσο η Κυβέρνηση και ο ΚΟΑΓ χρειάζεται όπως προκύπτει από την παρούσα έρευνα, να ενημερώσουν σε μεγαλύτερο βαθμό τον πληθυσμό της Κύπρου. Επιπλέον η παρούσα έρευνα μπορεί να βοηθήσει τους αρμόδιους, ώστε να βελτιώσουν το σχέδιο σύμφωνα με τις ανάγκες των νοικοκυριών και τα αποτελέσματα της έρευνας. Είδαμε ότι στην περίπτωση που στα έξοδα συμπεριληφθούν όλες οι χρεώσεις (νερό, ρεύμα κ.τ.λ.) των κατοικιών, πλέον μιλάμε για μέτριας βαθμού προσιτής στέγασης. Άρα λοιπόν θα πρέπει στα πλαίσια του σχεδιασμού για προσιτή στέγη να προταθούν σχέδια που θα βοηθάνε ευπαθείς ομάδες πληθυσμού ή θα παρέχονται ευκολίες ώστε να μην επιβαρύνονται τα νοικοκυριά, πάνω από το 30% του συνολικού εισοδήματος, λαμβάνοντας υπόψη και αυτά τα έξοδα.

Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι η παρούσα μελέτη δεν παρέχει πληροφορίες για την πλήρη εικόνα του πληθυσμού. Η συγγραφέας έχει επίγνωση της πιθανότητας διάπραξης σφάλματος, λόγο του αριθμού απαντημένων ερωτηματολογίων που συλλέχθηκαν. Οι μελλοντικοί ερευνητές θα μπορούσαν να αυξήσουν το μέγεθος του δείγματος και να προσθέσουν πιο κατατοπιστικά ερωτήματα. Προτείνεται μάλιστα το ερωτηματολόγιο να απευθύνεται σε άτομα που έκτισαν ή αγόρασαν κατοικία τα τελευταία τρία χρόνια ώστε να σχηματιστεί μια καλύτερη εικόνα γύρω από την προσιτή στέγη στην Κύπρο. Όσον αφορά το νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής, προτείνεται μια έρευνα ανάμεσα στους επαγγελματίες

ανάπτυξης γης ώστε να διερευνηθεί η γνώση τους στο θέμα και η πρόθεση τους για συμμετοχή.

6 Βιβλιογραφία

- Acolin, A. (2018). Better location, better housing: incorporating location into affordable housing loan programs. *Housing Finance International* , σσ. 16-24.
- BOUMEESTER, M. E. (2010, November). The Affordability of Housing in the Netherlands: An Increasing Income Gap Between Renting and Owning?
- BRADSHAW, J., & FINCH, N. (2003). Overlaps in Dimensions of Poverty. *Journal of Social Policy. Volume 32, Issue 4*, 513-525.
- Clark, B. E. (2019, March 15). *Financing Affordable Housing*. Ανάκτηση από National Association of Realtors: <https://www.nar.realtor/on-common-ground/financing-affordable-housing>
- cy-law. (2020, 8 3). Ανάκτηση από http://www.cylaw.org/nomoi/arith/2016_1_086.pdf
- Deluca, S., Garboden, P. M., & Rosenblatt, P. (2013). Segregating Shelter: How Housing Policies Shape the Residential Locations of Low-Income Minority Families. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 268-299.
- Fisher, L. M., Pollakowski, H. O., & Zabel, a. J. (2009). Amenity-Based Housing Affordability Indexes. *REAL ESTATE, V37(4)*, σσ. 705-746.
- Ganesh Kumar Nidugala, R. S. (2016). Madhya Pradesh Housing & Infrastructure Development Board: affordable housing via public - private partnership mode. *Public Affairs*, 1-8.
- Goodman, J., & Advisors, H. (2001). Housing Affordability in the United States:Trends and Outlook. *Journal of Housing Economics* 2, 484-501.
- Haffner, H. v. (2008). Housing expenditure and housing policy in the West European rental sector. *Journal of Housing and the Built Environment*, 71-92.
- HASHIM, Z. A. (2010, jan - April). House Price and Affordability in Housing in Malaysia. *Akademika* 78, pp. 37-46.
- Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing studies. Volume 10*, 471-491.
- John M. Hartung, J. R. (1997, 1 1). Housing Vouchers and Certificates as a Vehicle for Deconcentrating the Poor: Evidence from the Washington, D.C., Metropolitan Area. σσ. 403-419.
- kalugina, A. (2016, June). Affordable Housing Policies: An Otherview. *Cornell Real Estate Review, 14(1)*, σσ. 76-83.
- Kennedy, M. (2017). Affordable housing in Wales: Challenges underpinned by optimism. *HOUSING FINANCE INTERNATIONAL*, σσ. 18-23.
- Kutty, N. K. (2005). A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results. *Housing Policy Debate, Volume 16*, 113-142.
- MCKEE, K. (2012). Young People, Homeownership and Future we. *Housing Studies, Vol. 27*, 853-860.
- Mulliner, E., Smallbone, K., & Maliene, V. (2013). An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method. *Omega Volume 41, Issue2*, 270-279.
- Mutero, J. (2018). Taxation of affordable housing in Africa. *Housing Finence International*, σσ. 25-30.
- Ng, J. B. (2017). *Housing affordability in Malaysia:perception, price range,influencing factors and policies*. Kajang, Malaysia: Universiti Tunku Abdul Rahman (UTAR).

- Noll, P. F., O'Dell, W., Smith, M. T., & Sullivan, J. (2007). Florida's Affordable Housing Needs Assessment Methodology. *Journal of the American Planning Association*, 495-508.
- Nurshuhada Zainon, F. A.-R.-K. (2017). *Factors Affecting the Demand of Affordable Housing among the Middle-Income Groups in Klang Valley Malaysia*. Centre of Building, Construction & Tropical Architecture (BuCTA), Faculty of Built Environment, University of Malaya, Kuala Lumpur, MALAYSIA.
- Seelig, T., & Phibbs, P. (2006). Beyond the Normative: Low Income Private Renters' Perspectives of Housing Affordability and Need for Housing Assistance. *Urban Policy and Research*, 53-66.
- Triantaphyllou, E. (2001). MULTI-CRITERIA DECISION MAKING METHODS: A COMPARATIVE STUDY. Applied optimization. *Kluwer Academic Publishers*.
- Varady, D. P., & Walker, C. C. (2000). Vouchering Out Distressed Subsidized Developments: Does Moving Lead to Improvements in Housing and Neighborhood Conditions? *Housing Policy Debate*, 11(1), σσ. 115-162.
- Walter, R. W. (2018). Tracking mobility in the housing choice voucher program: a household level examination in Florida USA. *Housing Studies*, VOL. 33, No 3, σσ. 455-475.
- Warren, E. J. (2018). Housing affordability and material hardship: Does affordability measurement matter? *Journal of Property*, 228-247.
- Whitehead, C., Monk, S., Clarke, A., Holmans, A., & Markkanen, S. (2008). Measuring Housing Affordability: A Review of Data Sources . *Cambridge Centre for Housing & Planning Research*.
- Winrich, V. (2012, May). Promoting Affordable Housing within Market Economy. *Task Force on Property and Housing I 6165* (σσ. 1-18). Rome: FiG Working Week.
- Zabel, J. E., Fisher, L. M., & Pollakowski, H. O. (2009). Amenity-Based Housing Affordability Indexes. *Real Estate Economics*, 705-746.
- Zabel, L. M. (2009). Amenity-Based Housing Affordability Indexes. *Real Estate Economics* Volume 37, Issue 4, 37-46.
- ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ - Αύξηση ενοικίων ΕΕΕ. (2019, 7 15). Ανάκτηση από Υπουργείο Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων:
<http://www.mlsl.gov.cy/mlsl/mlsl.nsf/All/97FA65FBB02B1962C225843800407933?OpenDocument>
- Εγκύκλιοι - Ερμηνευτική Εγκύκλιος 199. (2020, 8 4). Ανάκτηση από ΤΜΗΜΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ:
[https://www.mof.gov.cy/mof/tax/taxdep.nsf/All/2675951205B48564C22582260046ED78/\\$file/EE%20199.pdf?OpenElement](https://www.mof.gov.cy/mof/tax/taxdep.nsf/All/2675951205B48564C22582260046ED78/$file/EE%20199.pdf?OpenElement)
- Μειωμένος Συντελεστής ΦΠΑ 5% στην αγορά ή ανέγερση κατοικίας. (2020, 8 3). Ανάκτηση από ΤΜΗΜΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ:
<https://www.mof.gov.cy/mof/tax/taxdep.nsf/All/42C8262F20DC9B30C2258248004632CF?OpenDocument>
- Νέο πλαίσιο Στεγαστική πολιτικής (παρουσίαση). (2019, 11 14). Ανάκτηση από Υπουργείο Εσωτερικών:
[http://www.moi.gov.cy/moi/moi.nsf/All/356BA63282A1DEC2C2258596002E5FE1/\\$file/NeaStegastikiPolitiki-FINAL.pdf](http://www.moi.gov.cy/moi/moi.nsf/All/356BA63282A1DEC2C2258596002E5FE1/$file/NeaStegastikiPolitiki-FINAL.pdf)
- Νέο πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής. (2020, 3 26). Ανάκτηση από Γραφείο Τύπου και Πληροφοριών, Υπουργείο Εσωτερικών, Κυπριακή Δημοκρατία:
<https://www.pio.gov.cy/%CE%B1%CE%BD%CE%B1%CE%BA%CE%BF%>

CE%B9%CE%BD%CF%89%CE%B8%CE%AD%CE%BD%CF%84%CE%B1-%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF.html?id=10999#flat
Φόροι σχετικά με την ακίνητη περιουσία. (2020, 8 3). Ανάκτηση από Διαδικτυακή Πύλη της κυπριακής Δημοκρατίας:
<http://www.cyprus.gov.cy/portal/portal.nsf/gwp.getGroup?OpenForm&access=0&SectionId=citizen&CategoryId=%CE%93%CE%B7%20%CE%BA%CE%B1%CE%B9%20%CE%9A%CE%B1%CF%84%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%AF%CE%B1&SelectionId=%CE%A6%CF%8C%CF%81%CE%BF%CE%B9%20%CF%83%CF%87%CE%B5%CF%>

7 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α

Ερωτηματολόγιο - Οικονομικά Προσιτή Στέγη στην Κύπρο

Το παρόν ερωτηματολόγιο απευθύνεται σε όλα τα νοικοκυριά της Κύπρου και προορίζεται αποκλειστικά για ερευνητική χρήση στη μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία με θέμα «Οικονομικά Προσιτή Στέγη στην Κύπρο και το Νέο Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής» του προγράμματος σπουδών: Εκτίμηση και Ανάπτυξη Ακινήτων του Πανεπιστημίου Νεάπολις Πάφου. Το ερωτηματολόγιο αποτελείται από 29 σύντομες ερωτήσεις και σχεδιάστηκε έτσι ώστε να απαιτεί λιγότερο από 10 λεπτά για να συμπληρωθεί. Είναι ανώνυμο και όλα τα στοιχεία που ζητούνται είναι απαραίτητα για την έρευνα του πιο πάνω θέματος. Σας ευχαριστώ εκ των προτέρων για την συμμετοχή σας.

Ερευνήτρια: Θέκλα Σταυρινού

Σημείωση: Είναι σημαντικό να απαντηθεί μόνο από ένα μέλος κάθε νοικοκυριού.

Α. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΕΡΩΤΗΘΕΝΤΩΝ

1. Φύλο:

Άνδρας ☐

Γυναίκα ☐

2. Ηλικία:

3. Εκπαίδευση:

Τριτοβάθμια ☐

Δευτεροβάθμια ☐

Πρωτοβάθμια ☐

Καθόλου ☐

4. Επάγγελμα:

Δημόσιος Υπάλληλος ☐

Ιδιωτικός Υπάλληλος ☐

Οικιακά ☐

Ελεύθερος(η) Επαγγελματίας ☐

Συνταξιούχος(α) ☐

Άνεργος(η) ☐

Άλλο

5. Οικογενειακή κατάσταση:

Έγγαμος(η) ☐

Άγαμος(η) ☐

Διαζευγμένος(η) ☐

Σε διάσταση ☐

χήρος(α) ☐

αν έγγαμος(η) απαντήστε:

α) επάγγελμα συζύγου:

Δημόσιος Υπάλληλος ☐ Ιδιωτικός Υπάλληλος ☐ Οικιακά ☐ Άνεργος(η) ☐
Ελεύθερος(η) Επαγγελματίας ☐ Συνταξιούχος(α) ☐ Άλλο

6. Αριθμός Παιδιών:

κανένα ☐ ένα ☐ δύο ☐ τρία ☐ πάνω από τρία ☐

B. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΕΡΩΤΗΘΕΝΤΩΝ:

7. Πόλη μόνιμης διαμονής:

Λευκωσία ☐ Λεμεσός ☐ Λάρνακα ☐ Πάφος ☐

8. Τοποθεσία μόνιμης διαμονής:

κέντρο πόλης ☐ προάστια πόλης ☐ άλλο

9. Συνολικός αριθμός ατόμων που ζουν κάτω από την ίδια στέγη:

10. Με ποιους άλλους διαμένεις;

μόνος μου ☐ με το(η) σύζυγο/σύντροφο ☐ με το(η) σύζυγο και τα παιδιά ☐
με τους γονείς ☐ άλλο

11. Ο Τύπος της στέγασης σου είναι:

Μονοκατοικία ☐ Διπλοκατοικία ☐ Ημιανεξάρτητη ☐ Διαμέρισμα ☐
Διαμέρισμα τύπου στούντιο ☐ Άλλο

12. Το εμβαδόν της κατοικίας που διαμένεις είναι (κατά προσέγγιση):

Έως 60 τ.μ. ☐ 61 – 80 τ.μ. ☐ 81 – 100 τ.μ. ☐ 101 – 150 τ.μ. ☐
151 – 200 τ.μ. ☐ 201 – 300 τ.μ. ☐ Άνω των 301 τ.μ. ☐

13. Πόσα υπνοδωμάτια έχει η κατοικία που διαμένεις;

κανένα ☐ ένα ☐ δύο ☐ τρία ☐ πάνω από τρία ☐

14. Η στέγασή σου έχει ένα ή περισσότερα από τα πιο κάτω; (επέλεξε ότι ισχύει)

Κλιματιστικό ☐ Θέρμανση ☐ Πισίνα ☐ Τζάκι ☐ Αποθήκη ☐
Ένα χώρο στάθμευσης ☐ Πάνω από ένα χώρο στάθμευσης ☐ Κήπο ☐

15. Πότε απέκτησες ή ενοικίασες την κατοικία που διαμένεις;

Χρονολογία: δεν ισχύει ☐

16. Ποιος είναι κατά μέσο όρο ο χρόνος διαδρομής από την οικία σου προς τον χώρο εργασίας σου;

χρόνος σε λεπτά: δεν ισχύει ☐

αν ισχύει απάντησε:

α) ποιο μέσο χρησιμοποιείς για να μεταβείς;

Αυτοκίνητο ☐ Λεωφορείο ☐ Μοτοσικλέτα ☐ Ποδήλατο ☐ Με τα πόδια ☐

17. Με ποιο τρόπο διαμένεις στην μόνιμη κατοικία σου;

Με ενοίκιο ☐ ποσό: €...../μήνα Αγορά ιδιόκτητης κατοικίας ☐

Ανέγερση ιδιόκτητης κατοικίας ☐ Φιλοξενούμενος (π.χ. στους γονείς) ☐

Κληρονομία ☐ Άλλο

αν είναι ιδιόκτητη απάντησε:

α) πως αποκτήθηκε οικονομικά; (επέλεξε ότι ισχύει)

Δάνειο (όλο το ποσό) ☐ Δάνειο (μέρος του ποσού) ☐ Μόνο με το εισόδημα ☐

Κληρονομία της κατοικίας ☐ Κληρονομία όλου του οικοπέδου ☐

Κληρονομία μέρος του οικοπέδου ☐ Άλλο

β) Κατά την αγορά/ανέγερση της κατοικίας, επιβλήθηκε Φ.Π.Α;

Όχι ☐ Ναι (με 19%) ☐ Ναι (με 5%) ☐ Δεν γνωρίζω ☐

**γ) πόσα στοίχισε συνολικά η αγορά/ανέγερση της κατοικίας;
(συμπεριλαμβανομένου του Φ.Π.Α)**

έως €100.000 ☐ €100.001 – €150.000 ☐ €150.001 – €200.000 ☐
€200.001 – €250.000 ☐ €250.001 – €300.000 ☐ €300.001 – €500.000 ☐
€500.001 – €1.000.000 ☐ άνω του €1.000.001 ☐

18. Συνολικό ετήσιο εισόδημα του νοικοκυριού σου:

έως €15.000 ☐ €15.001 – €25.000 ☐ €25.001 – €35.000 ☐ €35.001 – €50.000 ☐
€50.001 – €70.000 ☐ άνω των €70.001 ☐

**19. Ποιο χρηματικό ποσό ξοδεύεις ετησίως για το ενοίκιο ή την δόση στεγαστικού
δανείου που αφορά αποκλειστικά την υφιστάμενη σου στέγαση;**

ποσό: €...../χρόνο ☐ δεν ισχύει ☐

**20. Τι ποσοστό του συνολικού εισοδήματος του νοικοκυριού σου κατανέμεται στο ενοίκιο
ή στη δόση στεγαστικού δανείου που αφορά αποκλειστικά την υφιστάμενη σου στέγαση
κάθε χρόνο;**

ποσοστό:% ☐ δεν ισχύει ☐

**21. Συνολικά μηνιαία έξοδα του νοικοκυριού σου για την στέγαση, κατά προσέγγιση
(ενοίκιο ή δόση στεγαστικού δανείου, ρεύμα, νερό, σκύβαλα):**

έως €500 ☐ €501 – €1000 ☐ €1001 – €1500 ☐ €1501 – €2000 ☐
€2001 – €3000 ☐ €3001 – €5000 ☐ άνω των €5001 ☐

**22. Λαμβάνεις ή έλαβες κάποιας μορφής οικονομικής βοήθειας ή χορηγίας για ενοίκιο ή
αγορά ή ανέγερση της κατοικίας που διαμένεις;**

Ναι ☐ Όχι ☐ Δεν γνωρίζω ☐

αν ναι, απάντησε:

α) η οικονομική βοήθεια ήταν από:

Κυβέρνηση ☐ Ευρωπαϊκή Ένωση ☐ Οικογένεια ☐ Φίλους ☐
Εργασιακό χώρο ☐ Άλλο.....

β) το ποσό ήταν €..... ή είναι €...../μήνα

Γ. ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΣΕ ΣΧΕΣΗ ΜΕ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΡΟΣΙΤΟΤΗΤΑ:

23. Είσαι ευχαριστημένος με την κατοικία που διαμένεις;

Ναι ☐ Όχι ☐

αν όχι, απάντησε:

α) για ποιους από τους παρά κάτω παράγοντες οφείλεται η δυσανεμία σου; (επέλεξε ότι ισχύει)

Μέγεθος Κατοικίας	<input type="checkbox"/>	Τύπος Κατοικίας	<input type="checkbox"/>
Σχεδιασμός Κατοικίας	<input type="checkbox"/>	Τοποθεσία	<input type="checkbox"/>
Ποιότητα Κατοικίας	<input type="checkbox"/>	Ασφάλεια	<input type="checkbox"/>
Δημόσιες Εγκαταστάσεις	<input type="checkbox"/>	Υψηλό ενοίκιο/δόση στέγασης	<input type="checkbox"/>

β) ο κύριος λόγος που δεν επέλεξε την επιθυμητή τοποθεσία, μέγεθος ή τύπο κατοικίας είναι η οικονομική προσιτότητα;

Ναι ☐ Όχι ☐

24. Σε ποιο βαθμό επηρέασε την επιλογή της τοποθεσίας της κατοικίας που διαμένεις, η οικονομική προσιτότητα;

Πάρα πολύ ☐ Πολύ ☐ Μέτρια ☐ Λίγο ☐ Καθόλου ☐

25. Αν εξαιρέσουμε το πρόβλημα της οικονομικής προσιτότητας, με ποια σειρά προτεραιότητας θα κατέτασες τους παρά κάτω παράγοντες ως σημαντικότερους για την επιλογή της κατοικίας σου; (1 = πάρα πολύ σημαντικό, 7= λιγότερο σημαντικό)

Μέγεθος Κατοικίας	<input type="checkbox"/>
Τύπος Κατοικίας	<input type="checkbox"/>
Σχεδιασμός Κατοικίας	<input type="checkbox"/>
Τοποθεσία	<input type="checkbox"/>
Ποιότητα Κατοικίας	<input type="checkbox"/>
Ασφάλεια	<input type="checkbox"/>
Δημόσιες Εγκαταστάσεις	<input type="checkbox"/>

Δ. ΝΕΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ:

26. Γνωρίζεις για το νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής στην Κύπρο;

Ναι ☐ Όχι ☐ Κάτι έχω ακούσει ☐

27. Συμμετείχες στο νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής στην Κύπρο;

Ναι ☐ Όχι ☐

αν ναι, απάντησε:

α) σας έχει βοηθήσει στο πρόβλημα της οικονομικής προσιτότητας;

Πάρα πολύ ☐ Πολύ ☐ Μέτρια ☐ Λίγο ☐ Καθόλου ☐

28. Ποια από τις παρά κάτω πολιτικές στέγασης πιστεύεις ότι θα σε βοηθούσε περισσότερο σε σχέση με την οικονομική προσιτότητα;

στεγαστικό σχέδιο για ορεινές περιοχές	<input type="checkbox"/>
στεγαστικό σχέδιο για ακριτικές περιοχές	<input type="checkbox"/>
στεγαστικό σχέδιο για εκτοπισθέντες	<input type="checkbox"/>
επιδότηση ενοικίου	<input type="checkbox"/>
αγορά κατοικίας από τον ΚΟΑΓ	<input type="checkbox"/>
χαμηλότοκα δάνεια	<input type="checkbox"/>

29. Θα ήθελες να κάνεις κάποιο σχόλιο σχετικά με την οικονομικά προσιτή στέγη στην Κύπρο;

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....