

2020-09

þÿ š ĵ 1 1/2 É 1/2 1 0 ® š ± Ä ĵ 1 0 - ±

þÿ œ ® Ä Á ĵ Å, š î ã ä ± â

þÿ Á ì³ Á ± ¼ ¼ ± • ° Ä - ¼ · Ä · Ä ° ± 1 ' ½ - Ä Ä Å ¾ · Ä ' ° 1 ½ ® Ä É ½, £ Ç ĵ » ® ' Á Ç 1 Ä µ ° Ä ĵ ½ 1 0 ® Ä
þÿ " µ É À µ Á 1 2 ± » » ĵ ½ Ä 1 0 î ½ µ Ä 1 Ä Ä · ¼ î ½, ± ½ µ Ä 1 Ä Ä ® ¼ 1 ĵ • µ - Ä ĵ » 1 Ä - Æ ĵ Ä

<http://hdl.handle.net/11728/11896>

Downloaded from HEPHAESTUS Repository, Neapolis University institutional repository

Σχολή Αρχιτεκτονικής, Μηχανικής και Γεωπεριβαλλοντικών Επιστημών

Τμήμα Εκτίμησης και Ανάπτυξης Ακινήτων

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

Κοινωνική Κατοικία

Μήτρου Κώστας

Μεταπτυχιακή Εργασία υποβληθείσα στη Σχολή Αρχιτεκτονικής, Μηχανικής και Γεωπεριβαλλοντικών Επιστημών του Πανεπιστημίου Νεάπολις, Πάφος, ως μέρος των απαιτήσεων για την απόκτηση Μεταπτυχιακού Τίτλου στην Εκτίμηση και Ανάπτυξη Ακινήτων

Σεπτέμβριος 2020

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved. Δηλώνω υπευθύνως ότι όλα τα στοιχεία σε αυτήν την εργασία τα απέκτησα, τα επεξεργάστηκα και τα παρουσιάζω σύμφωνα με τους κανόνες και τις αρχές της ακαδημαϊκής δεοντολογίας, καθώς και τους νόμους που διέπουν την έρευνα και την πνευματική ιδιοκτησία.

Δηλώνω επίσης υπευθύνως ότι, όπως απαιτείται από αυτούς τους κανόνες, αναφέρομαι και παραπέμπω στις πηγές όλων των στοιχείων που χρησιμοποιώ και τα οποία δεν συνιστούν πρωτότυπη δημιουργία μου.

Η έγκριση της παρούσας πτυχιακής εργασίας από τη Σχολή Διοίκησης Επιχειρήσεων του Πανεπιστημίου Νεάπολις Πάφος δεν υποδηλώνει απαραίτητως και αποδοχή των απόψεων του συγγραφέα εκ μέρους της Σχολής και του Πανεπιστημίου.

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα καθηγητή μου, κ. Θωμά Δημόπουλο για τη βοήθεια και τις συμβουλές που μου προσέφερε.

Επίσης, ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω στην οικογένεια μου για τη συνεχή στήριξη.

Περίληψη

Στην υφιστάμενη εργασία επιχειρείται μια διεξοδική παρουσίαση των διεθνών και τοπικών τάσεων του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας. Συγκεκριμένα, παρουσιάζονται συγκεκριμένα στοιχεία και δεδομένα αναφορικά με την ανάγκη περί δημιουργίας της κοινωνικής κατοικίας, την κυβερνητική και την ιδιωτική πρωτοβουλία, τις δυσκολίες και τις προκλήσεις που αντιμετωπίζουν οι εμπλεκόμενοι φορείς. Μέσα από συγκεκριμένα πρακτικά παραδείγματα και κατευθύνσεις, προσφέρονται λύσεις στις δυσκολίες που αντιμετωπίζει μια τέτοια προσπάθεια, ενώ επίσης παρουσιάζονται και συγκεκριμένα παραδείγματα διεθνών και τοπικών προσεγγίσεων σε σχέση με την κοινωνική κατοικία.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή.....σελ.3	
1.2. Σκοπός και Ερευνητικά ερωτήματα.....σελ. 5	
Κεφάλαιο 2: Πάροχοι κοινωνικών κατοικιών στην Ευρώπησελ.7	
2.1. Επιδότηση στην κοινωνική κατοικία.....σελ.8	
Κεφάλαιο 3: Η ανάγκη για κοινωνική στέγαση.....σελ.14	
3.1.Κατανοώντας τη διανομή εισοδήματος και τη χρήση κατοικιών.....σελ.15	
3.1.1.Απελευθέρωση εκτάσεων γης.....σελ.18	
3.1.2.Έξυπνη και διαμετακομιστική (transit-oriented) ανάπτυξη.....σελ.20	
3.1.3.Εκχώρηση δημόσιας γης στο σωστό μέρος για στέγαση.....σελ.22	
3.1.4. Απελευθέρωση της διαθέσιμης γης μέσω ρυθμιστικών μέτρων όπως τους κανονισμούς της αδρανούς-γης (idle-land).....σελ.24	
3.1.5.Ανάπτυξη μέσω κινήτρων στη βάση της συγκέντρωσης ή της αναπροσαρμογής της γης.....σελ.25	
3.1.6. Απελευθέρωση τη γης με την επισημοποίηση των ανεπίσημων οικισμών και την εγγραφή της μη καταχωρημένης γης.....σελ.28	
3.1.7.Μεταρρύθμιση των κανονισμών της χρήσης της αστικής γης μέσω σχεδιαστικής εγκυκλίου.....σελ.31	
3.2.Η επίδραση της κατασκευαστικής βιομηχανίας στις κοινωνικές κατοικίες...σελ.34	
3.2.1.Αύξηση ικανότητας κατασκευαστικής βιομηχανίας και προσιτή στέγαση.σελ.34	
3.2.2.Προβλήματα της κατασκευαστικής βιομηχανίας στο ζήτημα της παραγωγικότητας.....σελ.37	
3.3 Η βιομηχανική προσέγγιση στη μετατροπή κατασκευής κατοικιών σε παραγωγή κατοικιών.....σελ.40	
3.4 Βήματα προς την υιοθέτηση μεθόδων βιομηχανικής κατασκευής.....σελ.42	
Κεφάλαιο 4: Περιπτωσιολογικές μελέτες κοινωνικής κατοικίας ανά τον κόσμο.σελ.44	
4.1. Ο θεσμός της κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη.....σελ.44	
4.2. Ο θεσμός της προσιτής στέγασης στον Οντάριο μεσούσης της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης.....σελ.48	
Κεφάλαιο 5: Κοινωνική κατοικία στην Κύπροσελ.51	
5.1. Η πορεία του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας στην Κύπρου - Αναδρομήσελ.51	
5.2. Προβλήματα Στέγασης.....σελ.52	
5.3.Φορείς Στέγασης.....σελ.53	
5.4. Συνεργασία ΚΟΑΓ με Housing Europe και χάραξη εθνικής στρατηγικής...σελ.55	
5.5. Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής 2019 – Μέτρα Στήριξης.....σελ.56	
Κεφάλαιο 6: Επίλογος-Συμπεράσματα.....σελ.62	
Βιβλιογραφία.....σελ.65	

Κεφάλαιο 1: Εισαγωγή

Η αστικοποίηση και η αύξηση του αστικού πληθυσμού που διαμορφώνουν κυρίως τις κοινωνίες των Δυτικών Χωρών, έχουν τα τελευταία χρόνια εξαπλωθεί και σε ολόκληρο τον κόσμο. Το συνακόλουθο αυτής της εξάπλωσης, είναι ότι οι χώρες βιώνουν δραματικές αλλαγές στη συγκρότηση του συνολικού πληθυσμού τους. Το 2008 ήταν μια κομβική χρονική στιγμή, καθώς για πρώτη φορά στην ιστορία περισσότεροι άνθρωποι άρχισαν να ζουν σε πόλεις παρά σε χωριά. Σύμφωνα με την Έκθεση State of World Population, ο παγκόσμιος αστικός πληθυσμός είναι 3,3 δισεκατομμύρια σε σχέση με τον συνολικό παγκόσμιο πληθυσμό που είναι τα 6,6 δισεκατομμύρια. Υπολογίζεται ότι αν συνεχιστεί η πιο πάνω τάση, ο αριθμός των κατοίκων των πόλεων θα φτάσει σχεδόν τα 5 δισεκατομμύρια έως το 2030 (Nallathiga, 2010).

Εξαιτίας της ταχείας αστικοποίησης, μία από τις μεγαλύτερες προκλήσεις που θα αντιμετωπίσουν τα κράτη θα είναι η παροχή προσιτής στέγασης στους κατοίκους της πόλης, ειδικά στους φτωχούς. Η στέγαση αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της ευημερίας μιας οικογένειας που την καθιστά ως επίσημο νοικοκυριό, το οποίο έχει συμμετοχή στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη της χώρας. Ωστόσο, πάνω από ένα δισεκατομμύριο άνθρωποι σε όλο τον κόσμο ζουν σε συνθήκες αστικών παραγκουπόλεων, χωρίς να έχουν τα οφέλη της επαρκούς στέγασης. Η έκθεση McKinsey (2010) αναφέρει ότι οι πόλεις είναι σαφώς ανέτοιμες για να αντιμετωπίσουν τις προκλήσεις της αστικοποίησης, ιδίως όσον αφορά τη στέγαση, οι οποίες με τη σειρά τους μπορούν να επηρεάσουν τις προοπτικές οικονομικής ανάπτυξης και το περιβάλλον διαβίωσης τα οποία ως συνεπακόλουθο οδηγούν σε μακροχρόνια πτώση της ευημερίας μιας χώρας.

Ωστόσο, δεδομένου ότι η στέγαση είναι μία από τις βασικές ανάγκες ενός ανθρώπου, η διάθεση της σε όσο το δυνατό μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού θα αποτελούσε σημαντικό στοιχείο για την επίτευξη ασφάλειας ζωής. Εντούτοις, τα οφέλη της στέγασης, εκτείνονται πέρα από την επίτευξη της ασφάλειας. Αυτό μερικές φορές ωθεί τις κυβερνήσεις να παρέμβουν στην παροχή στέγης με διάφορα μέσα. Αυτά μπορεί να διαφέρουν από την άμεση παροχή στέγασης έως την παροχή στέγης μέσω της επιδότησης για ελάφρυνση του φόρου ενυπόθηκων δανείων. Ενώ ορισμένες από αυτές τις παρεμβάσεις, όπως η στοχοθετημένη επιδότηση στέγασης και η

ελάφρυνση του φόρου ενυπόθηκων δανείων, εξυπηρετούν το σκοπό της κοινωνικής κατοικίας, μερικές άλλες, όπως το ανώτατο όριο γης και οι έλεγχοι ενοικίου, λειτουργούν ως αποτρεπτικά για την παροχή στέγης. Ωστόσο, ο στόχος οποιασδήποτε δημόσιας παρέμβασης θα πρέπει να έχει ως θεμέλιο της να προσφέρει μια μορφή προσιτής στέγασης σε όλους. Σε αυτό το πλαίσιο, η κοινωνική κατοικία, με απλούς όρους, είναι μια κατοικία όπου το συνολικό κόστος στέγασης είναι προσιτό για αυτούς που ζουν σε αυτήν την οικιστική μονάδα.

Η κοινωνική κατοικία είναι ο όρος που μερικές φορές χρησιμοποιείται πολύ γενικά χωρίς να όμως να δίδεται ένας συνεκτικός ορισμός για αυτή. Σε γενικές γραμμές, αναφέρεται σε κατοικίες που διατίθενται στο κόστος που μπορεί να επωμιστεί ένα μέτριο νοικοκυριό με μέσο ετήσιο εισόδημα, ενώ στατιστικά, αναφέρεται στη μέση τιμή που μπορεί να προσφέρει το μέσο νοικοκυριό.. Η προσιτή στέγαση μπορεί να επιτευχθεί μόνο μέσω της συμβιωτικής εργασίας των κεντρικών, κρατικών και τοπικών κυβερνήσεων. Απαιτούνται τόσο δημόσιες/κυβερνητικές παρεμβάσεις που έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αποθεμάτων κατοικιών όσο και κίνητρα για ιδιωτικούς φορείς μέσω κατάλληλης πολιτικής και στρατηγικής, ώστε να διασφαλιστεί ότι το ισοζύγιο προσφοράς είναι επαρκές για ένα μεγάλο και συνεχώς αυξανόμενο αστικό πληθυσμό και ιδίως για τους φτωχούς αστικών περιοχών (Nallathiga, 2010).

Η διαχείριση κοινωνικής κατοικίας σε κάποιες περιπτώσεις αφορά ζητήματα με κοινωνικές διαστάσεις όπως η διαχείριση χρέους σε χαμηλόμισθες οικογένειες. Όσον αφορά δυτικές χώρες όπως τις ΗΠΑ, για τον Wallace (1995), για να είναι κάποιος δικαιούχος κοινωνικής κατοικίας πρέπει το μηνιαίο συνολικό κόστος μιας οικογένειας να είναι μικρότερο από το 30% του εισοδήματος του ιδιοκτήτη της κατοικίας. Σαφώς και διαφορετικές χώρες έχουν διαφορετικούς κανόνες σε ότι αφορά τις πολιτικές κοινωνικές κατοικίες. Σε χώρες όπως η Αμερική και ο Καναδάς, οι κυβερνήσεις είναι αποφασισμένες να αυξήσουν την διαθεσιμότητα των κοινωνικών κατοικιών διαμέσου μιας ποικιλίας από καινοτόμα προγράμματα οικονομικής ενίσχυσης. Σε χώρες εκτός του δυτικού πολιτισμού, όπως η Κίνα, ο θεσμός της κοινωνικής κατοικίας σχετίζεται με το εθνικό πρόγραμμα κατασκευών, ενώ οργανώνεται και καθοδηγείται από το τμήμα ακίνητης περιουσίας της κάθε επαρχίας, με σκοπό την παροχή ενός βιώσιμου περιβάλλοντος κοινωνικών κατοικιών για τις

χαμηλόμισθες οικογένειες (Lin,2011). Συνοπτικά, οι κοινωνικές κατοικίες πρέπει να είναι προσιτές σε ότι αφορά την τιμή και να παρέχονται μόνο στα άτομα που ανταποκρίνονται στις πολιτικές που έχουν δημιουργηθεί για αυτές. Στόχος είναι ο θεσμός να εξασφαλίσει την στέγαση σε μακροπρόθεσμη βάση, σε αντιδιαστολή με τα ιδιωτικά συμβόλαια κατοικίας, ενώ κοινός σκοπός είναι η εγγύηση της αξιοπρεπούς στέγασης, στη βάση υψηλών προτύπων ποιότητας κυρίως για ευαίσθητες πληθυσμιακές ομάδες, όπως τα άτομα που ζουν κάτω από το όριο της φτώχειας(Voss, 2012).

Η αναπτυσσόμενη ιστορία της κοινωνικής κατοικίας, δείχνει ότι υπάρχουν μεγάλες διαφορές ανάμεσα στις χώρες της δύσης και της ανατολής αναφορικά με τον θεσμό, γεγονός που οδηγεί σε διαφοροποιημένες αντιλήψεις κατανόησης του και κατ' επέκταση διαφορετικές εφαρμογές πολιτικών σχετικά με αυτόν. Χαρακτηριστικό παράδειγμα του θεσμού είναι ότι στις ΗΠΑ και στην Ευρώπη η ανάπτυξη του θεσμού άρχισε από πολύ νωρίς, ενώ στις ασιατικές χώρες η ανάπτυξη αρχίζει από τα μέσα του 20^{ου} αιώνα, όπως για παράδειγμα το Χονγκ-Κονγκ και η Σιγκαπούρη που θεωρούνται πρωτοπόρες στον ασιατικό χώρο.

1.2. Σκοπός και Ερευνητικά ερωτήματα

Ο κύριος σκοπός της υφιστάμενης εργασίας είναι να εντοπίσει και να παρουσιάσει τις τάσεις και τις πολιτικές αναφορικά με τη κοινωνική κατοικία σε διάφορες χώρες του κόσμου. Μέσα από αυτή την ανάλυση αναμένεται ότι θα προκύψουν ορισμένες κατευθυντήριες γραμμές για την χάραξη αντίστοιχων πολιτικών της κοινωνικής κατοικίας και στον Κυπριακό χώρο, λαμβάνοντας επίσης υπόψη τις ιδιαιτερότητες και την οικονομική κατάσταση του νησιού. Συγκεκριμένα, αναλύεται η υφιστάμενη κατάσταση σε διεθνές επίπεδο μέσα από την παρουσίαση των δυνατοτήτων και των προκλήσεων, οι οποίες ενδεχομένως να βοηθήσουν τη κυβέρνηση καθώς και τους πιθανούς επενδυτές να έχουν μια βασική κατανόηση της αγοράς της κοινωνικής κατοικίας στη βάση των διεθνών τάσεων. Τα ερευνητικά ερωτήματα που θέτει η εργασία είναι τα εξής:

- Γιατί υπάρχει η ανάγκη ανάπτυξης του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας σε διεθνές επίπεδο;

- Ποιες είναι οι προκλήσεις που αντιμετωπίζει η κάθε κυβέρνηση ως προς την ανάπτυξη του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας;
- Σε ποιο σημείο βρίσκεται η ανάπτυξη του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας στον κόσμο και πιο συγκεκριμένα στην Ευρώπη?
- Υπάρχει χώρος για περαιτέρω ανάπτυξη του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας στην Κύπρο; Αν, ναι υπάρχουν προκλήσεις και πλεονεκτήματα σε σχέση με την εφαρμογή και ανάπτυξη του θεσμού;

Κεφάλαιο 2: Παροχές κοινωνικών κατοικιών στην Ευρώπη

Στις αρχές του προηγούμενου αιώνα, παρατηρείται μια έντονη αστικοποίηση και εκβιομηχάνιση της Ευρώπης. Το σύμπτωμα αυτών των κινήσεων ήταν να αυξηθούν οι ανάγκες για κατοικίες σε περιοχές που άρχισαν να αστικοποιούνται με γοργό ρυθμό. Διάφοροι ιδιωτικοί, μη κερδοσκοπικοί, φιλανθρωπικοί οργανισμοί, ή εταιρίες, που απέβλεπαν στην στέγαση των υπαλλήλων τους, εναρμονίστηκαν με αυτές τις ανάγκες ψάχνοντας για τις κατάλληλες λύσεις. Ιδίως, μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, οι ανάγκες για κατοικία αυξήθηκαν ακόμα περισσότερο και ως εκ τούτου για την κάλυψη τους επιστρατεύτηκαν διάφοροι κρατικοί φορείς στον τομέα της στέγασης.

Κατά τη δεκαετία του '90 σημειώνεται μια προσπάθεια αποκέντρωσης των δράσεων σχετικά με την κοινωνική κατοικία, με τη μετάθεση τους στις τοπικές δημόσιες αρχές της κάθε χώρας. Επιπρόσθετα, σε αυτή τη δεκαετία παρατηρείται η ενδυνάμωση του ρόλου των μη-κερδοσκοπικών οργανισμών, οι οποίοι υποστηρίζονται οικονομικά από μεγάλα προγράμματα κρατικών επιδοτήσεων ή και στοχευμένα προγράμματα κοινωνικής στέγασης. Εντούτοις, τα τελευταία χρόνια οι χρηματοδοτήσεις έχουν μειωθεί αισθητά ενώ ενδεικτικό είναι και το ότι αναστάλθηκαν πολλά προγράμματα κοινωνικής στέγασης εξαιτίας της πρόσφατης διεθνούς οικονομικής ύφεσης.

Στο παρόν στάδιο, οι πάροχοι κοινωνικής κατοικίας αναφέρονται επί το πλείστον σε μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς που δραστηριοποιούνται στον ιδιωτικό τομέα, αλλά και τις κυβερνητικές υπηρεσίες, όπως δηλαδή οι τοπικές αρχές και οι δημόσιες εταιρείες κοινωνικού συμφέροντος. Ενδεικτικό επίσης είναι ότι την τελευταία δεκαετία, οι δημοτικές αρχές αποσύρονται κλιμακωτά από την κατασκευή καινούργιων οικιστικών μονάδων και εστιάζουν στη διαχείριση των υφιστάμενων κοινωνικών κατοικιών, καθιστώντας με τον τρόπο αυτό τον ιδιωτικό τομέα υπεύθυνο για καινούργιες κατασκευές. Εντούτοις, σε αντιδιαστολή με την πιο πάνω προσέγγιση, στις χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης, εξαιτίας των διευρυσμένων ιδιωτικοποιήσεων, απέμεινε στην κυριότητα των δημοτικών αρχών ένας πολύ μικρός αριθμός αποθέματος από οικιστικές μονάδες, με εξαίρεση την Πολωνία και την Τσεχία. Στα συγκεκριμένα κράτη, αρχής γενομένης από τη δεκαετία του 90',

υποστηρίχθηκαν και εφαρμόστηκαν ρυθμίσεις που ευνοούσαν την συμμετοχή των ιδιωτικών εταιρειών στο πεδίο της κοινωνικής κατοικίας. Τα τελευταία χρόνια παρέχονται κίνητρα και χρηματοδοτήσεις τόσο σε εμπορικές κατασκευαστικές εταιρίες όσο και σε ιδιώτες, για να παραχωρήσουν τις κατοικίες τους προς κοινωνικούς σκοπούς, για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα.

Οι τύποι παροχών που εφαρμόζει η κάθε χώρα παρουσιάζονται στον πίνακα που ακολουθεί:

ΧΩΡΑ	ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ	ΤΟΠΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ	ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ/ ΕΤΑΙΡΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ	ΣΥΝΕΤΑΙΡΙΣΜΟΙ	ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ – ΜΗ ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΟΣ	ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ – ΚΕΡΔΟΣΚΟΠΙΚΟΣ
Αυστρία		x	x	x	x	x
Βέλγιο		x	x		x	
Βουλγαρία		x				
Κύπρος	x					
Τσέχικη Δημοκρατία		x		x*	x*	x*
Δανία		x		x	x	
Εσθονία		x				
Φινλανδία			x		x	
Γαλλία			x	x	x	
Γερμανία						x**
Ελλάδα****			x			
Ουγγαρία		x				
Ιρλανδία		x		x	x	
Ιταλία		x	x	x	x	x
Λετονία	x				x	
Λιθουανία		x				
Λουξεμβούργο		x				
Μάλτα		x	x			
Ολλανδία					x	
Πολωνία		x		x	x	
Πορτογαλία		x	x	x	x	
Ρουμανία		x				
Σλοβακία		x			x	
Σλοβενία		x				
Ισπανία		x	x	x		x
Σουηδία***						
Ηνωμένο Βασίλειο		x	x	x	x	x*

* με χρηματοδότηση μέσω συγκεκριμένων προγραμμάτων για κοινωνική κατοικία
 ** περιλαμβάνονται και δημοτικές επιχειρήσεις
 *** δεν υπάρχει επίσημος τομέας κοινωνικής κατοικίας
 **** σήμερα ο τομέας έχει καταργηθεί

Πηγή: Housing Review 2012

2.1. Επιδότηση στην κοινωνική κατοικία

Ένα σημαντικό ζήτημα για τον τομέα της κοινωνικής κατοικίας είναι ο εντοπισμός επιδότησης. Η επιδότηση κρίνεται ως η πιο ζωτικής σημασίας προϋπόθεση στον

τομέα, αφού τόσο τα κόστη κατασκευής όσο και η αξία της γης είναι συχνά πολύ ψηλά. Για τον λόγο αυτό, πολλά από τα προγράμματα κοινωνικής κατοικίας συνδυάζουν πολλές πηγές επιδότησης όπως για παράδειγμα τα κρατικά κονδύλια, τους πόρους των επιμέρους στεγαστικών οργανισμών αλλά και τις συνεισφορές μέσω των δικαιούχων των οικιστικών μονάδων. Στη συνέχεια παρουσιάζονται διάφορες μορφές επιδότησης της κοινωνικής κατοικίας που χρησιμοποιούνται από τις χώρες της Ευρώπης (Unihabitant, 2009).

Χρηματοδότηση κεφαλαίου και εσόδων

Είναι χρήσιμο να γίνει διάκριση μεταξύ της χρηματοδότησης κεφαλαίου που χρησιμοποιείται για την κατασκευή, βελτίωση ή απόκτηση κοινωνικής κατοικίας και της χρηματοδότησης εσόδων, που χρησιμοποιείται για την κάλυψη των συνεχιζόμενων περιοδικών δαπανών παροχής κοινωνικής στέγασης. Η χρηματοδότηση κεφαλαίου μπορεί να περιλαμβάνει επιχορηγήσεις μετρητών από τον δημόσιο τομέα και συχνά περιλαμβάνει δάνεια που μπορούν να ληφθούν από δημόσιες πηγές ή με δανεισμό στην ιδιωτική αγορά. Από την άλλη, απαιτείται χρηματοδότηση εσόδων για την κάλυψη των συνεχιζόμενων δαπανών παροχής κοινωνικής στέγασης, στην οποία περιλαμβάνεται το κόστος εξυπηρέτησης δανείων καθώς και το κόστος διαχείρισης και συντήρησης του αποθέματος κατοικιών. Ανάλογα με τις ακριβείς ευθύνες του οργανισμού κοινωνικής στέγασης, το κόστος μπορεί επίσης να περιλαμβάνει μια σειρά υπηρεσιών υποστήριξης για τους ενοικιαστές και τη βελτίωση των τοπικών περιβαλλόντων. Οι πηγές χρημάτων για αυτά τα κόστη περιλαμβάνουν τη ροή εισοδήματος που δημιουργείται από τα ενοίκια και από τις συνεχιζόμενες επιχορηγήσεις εσόδων από το δημόσιο τομέα.

Δάνεια

Τα δάνεια που υποστηρίζουν την παροχή κοινωνικής στέγασης μπορούν επίσης να περιλαμβάνουν διάφορες μορφές άμεσων και έμμεσων επιχορηγήσεων. Για παράδειγμα, το δάνειο μπορεί να περιλαμβάνει άμεση επιδότηση εάν παρέχεται με επιτόκιο επιμέρους αγοράς από τον δημόσιο τομέα ή έμμεση επιχορήγηση, εάν ο δημόσιος τομέας εγγυάται ένα δάνειο που παρέχεται από την ιδιωτική αγορά. Η

συνέπεια της εγγύησης είναι πιθανό να αφορά το ότι το δάνειο είναι λιγότερο επικίνδυνο και έτσι το επιτόκιο είναι χαμηλότερο, μειώνοντας έτσι το κόστος επιδότησης του δανείου και τελικά το κόστος παροχής της κοινωνικής στέγασης. Το δάνειο επιδότησης μπορεί να συγκεντρωθεί απευθείας από τον πάροχο στέγασης ή από κάποιον ειδικό οργανισμό που έχει συσταθεί από την κυβέρνηση με σκοπό την υποστήριξη της κοινωνικής κατοικίας. Ενώ οι κυβερνητικές επιχορηγήσεις και τα δάνεια είναι οι κύριες μορφές χρηματοδότησης επενδύσεων κεφαλαίου σε ορισμένες χώρες, οι πηγές αυτές συμπληρώνονται με επιχορηγήσεις και δάνεια από ταμεία που υποστηρίζονται από τις εισφορές που γίνονται στους εργοδότες.

Άμεσες επιδοτήσεις

Οι κυβερνήσεις μπορούν να μειώσουν το κόστος της χρηματοδότησης στέγασης παρέχοντας επιδοτήσεις. Οι επιδοτήσεις μειώνουν το κόστος χρηματοδότησης κάτω από το επίπεδο στο οποίο θα ήταν χωρίς την επιδότηση. Εάν μια μη επιστρεπτέα επιχορήγηση σε μετρητά παρέχεται από την κυβέρνηση ή από κάποιον κυβερνητικό οργανισμό, αυτό μπορεί λογικά να θεωρηθεί ως άμεση επιδότηση. Οι επιχορηγήσεις με τη μορφή επιδοτήσεων σε φορείς κοινωνικής στέγασης ή ιδιοκτήτες ήταν σημαντικές για τη δημιουργία αποθεμάτων κοινωνικής στέγασης σε πολλές χώρες της Ευρώπης.

Στην Αγγλία, οι επιχορηγήσεις σε τοπικές αρχές και στεγαστικές ενώσεις έχουν επιτρέψει για πολλά χρόνια στους παρόχους να επενδύσουν σε νέα στέγαση αλλά και στο υπάρχον απόθεμα των κοινωνικών κατοικιών. Οι επιχορηγήσεις σε στεγαστικούς συλλόγους είναι τεχνικά δάνεια που εξαρτώνται από το δανεισμό από ιδιωτικά χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τα οποία μπορούν να εξοφληθούν μόνο κατά την πώληση του ακινήτου (το οποίο απαιτεί ειδική άδεια). Αυτή η τεχνική μειώνει το κόστος του ιδιωτικού δανεισμού. Εναλλακτικά, και συνηθέστερα, παρέχεται δημόσια χρηματοδότηση για την υποστήριξη ενός συγκεκριμένου προγράμματος επενδύσεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις, η χρηματοδότηση αφορά συγκεκριμένα κτίρια ή κτήματα και συνδέεται με τα συγκεκριμένα οικονομικά στοιχεία του εκάστοτε έργου.

Ένας γενικότερος μηχανισμός για τη στήριξη της χρηματοδότησης τόσο των κεφαλαίων όσο και των εσόδων των κοινωνικών παρόχων στέγασης είναι η

παροχή φορολογικών παραχωρήσεων που μειώνουν αποτελεσματικά είτε το κόστος επένδυσης είτε τη διαχείριση. Όπου συνεπάγεται παροχή επιδοτήσεων οι προϋποθέσεις για την λήψη τους, σχετίζονται συνήθως με τα εισοδήματα και άλλα χαρακτηριστικά των νοικοκυριών που καταλαμβάνουν τις επιδοτούμενες κατοικίες.

Μια εναλλακτική μορφή στήριξης είναι η παροχή άμεσης στήριξης με τη μορφή οικονομικής βοήθειας σε μεμονωμένα νοικοκυριά. Αυτή η μορφή συνεπάγεται «επιδοτήσεις υπό όρους». Αυτή η μορφή οικονομικής βοήθειας αφορά κυρίως τα επιδόματα στέγασης που εξαρτώνται από το μέγεθος του νοικοκυριού, τα εισοδήματα και το καταβληθέν ενοίκιο. Τέτοιες επιχορηγήσεις υπό όρους έχουν αυξηθεί σημαντικά στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες και μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως μέσα στήριξης των νοικοκυριών τόσο στον κοινωνικό όσο και στον ιδιωτικό τομέα ενοικίασης.

Ωστόσο, η παροχή κοινωνικής στέγασης περιλαμβάνει σχεδόν πάντα κάποια μορφή επιδότησης. Ακόμα κι αν οι επιδοτήσεις δεν καταβάλλονται, είναι πιθανό ότι είχαν καταβληθεί κάποια στιγμή στο παρελθόν. Όπου υπάρχει αξίωση ότι δεν καταβάλλονται επιδοτήσεις, αυτό είναι μερικές φορές αμφισβητούμενο λόγω των διαφορετικών απόψεων σχετικά με το τι συνιστά επιδότηση. Εδώ αξίζει να αναφερθεί ότι μια επιδότηση προς τους προμηθευτές κατοικιών μειώνει το κόστος κάτω από αυτό που θα ήταν διαφορετικά, ενώ μια επιδότηση στους καταναλωτές μειώνει τις πληρωμές των κατοικιών τους κάτω από το επίπεδο που θα ήταν υπό άλλες συνθήκες. Μια τέτοια βοήθεια μπορεί να λάβει διάφορες μορφές, όπως οι μεταφορές χρημάτων από την κυβέρνηση, οι φορολογικές παραχωρήσεις, τα δάνεια χαμηλού επιτοκίου και τις διαδοχικές επιδοτήσεις, που ξεκινούν από τη διαδικασία ανάπτυξης της κοινωνικής κατοικίας. Στις περισσότερες περιπτώσεις, οι χώρες χρησιμοποιούν διάφορα μέσα για την επιδότηση της κοινωνικής στέγασης και κανένα μέτρο δεν χρησιμοποιείται μεμονωμένα.

Μερικές άλλες μορφές επιδοτήσεων παρουσιάζονται μέσω του πίνακα που ακολουθεί.

Ελαφρύνσεις φόρων ιδιωτικής επένδυσης	Υιοθετούνται για να κατευθυνθούν οι επενδύσεις στον τομέα κατοικίας αλλά και για να αποζημιωθούν οι επενδυτές για τα χαμηλότερα επιτόκια επιστροφής και τα μειωμένα κέρδη.
Ιδιωτική επένδυση μέσω του δημοσίου	Προσφέρονται εγγυήσεις από τις κυβερνήσεις για να μειωθεί το ρίσκο των τραπεζών που επενδύουν στον τομέα της κατοικίας, με συνεπακόλουθο το πιο χαμηλό κόστος χρηματοδότησης.
Ελαφρύνσεις φόρων για παροχή κοινωνικής κατοικίας	Σε αρκετές χώρες παρέχεται πληθώρα φορολογικών ελαφρύνσεων σε επίσημους οργανισμούς όπως για παράδειγμα η μείωση εισοδημάτων και επενδύσεων, τα αποθέματα απόσβεσης, η απαλλαγή από την φορολόγηση κερδών κλπ. Τα συγκεκριμένα επιδόματα αποζημιώνουν τους παρόχους έτσι ώστε οι κυβερνήσεις να επιτύχουν τους στόχους που έθεσαν στο πλαίσιο της κοινωνικής πολιτικής.
Χρήση ιδίων κεφαλαίων των ενοικιαστών	Σε κάποια μοντέλα συμπεριλαμβάνεται και ένα πολύ μικρό ποσοστό χρηματοδότησης από τους ενοικιαστές. Οι κυβερνήσεις όμως μπορούν να βοηθήσουν τους ενοικιαστές που αμείβονται χαμηλά με επιπλέον επιδοτήσεις, ενώ στη περίπτωση που υπάρχουν διαθέσιμες κάποιες μεγαλύτερες επιδοτήσεις οι κατοικίες ενδέχεται ακόμα και να αγοραστούν.

Πηγή: Milligan, Gurrán, Lawson, Phibbs and Phillips (2009, σελ.34)

Σύμφωνα με την ετήσια έκδοση 2019 του οργανισμού Housing Europe, αρμόδιου φορέα για θέματα κοινωνικής στέγασης στην Ευρώπη, μέλη του οποίου είναι 24 χώρες, η Κύπρος βρισκόταν αρκετά χαμηλά στην κατάταξη των χωρών μελών της ένωσης με ποσοστό 2,8% επί οικιστικού αποθέματος συνόλου 452.000 για το έτος 2017 όσον αφορά τον τομέα ενοικίασης κοινωνικής κατοικίας. Χώρες όπως η Αυστρία με μέσο όρο 24% και τα υψηλότερα ποσοστά να καταγράφονται στις πόλεις Λινζ με 54% και Βιέννη με 43% επί του συνολικού οικιστικού αποθέματος, η Ολλανδία με μέσο όρο 30% και τα υψηλότερα ποσοστά να καταγράφονται στις πόλεις Άμστερνταμ με 42% και Αλμέρε με 27% επί του συνολικού οικιστικού αποθέματος βρίσκονται στην κορυφή της κατάταξης των χωρών μελών στον τομέα προσιτής ενοικίασης.

Σε άλλες χώρες όπως η Ισπανία, η πλειονότητα των κοινωνικών κατοικιών προσφέρονται για πώληση. Επίσης, σε αρκετές χώρες έχουν ψηφιστεί ορισμένα ανώτατα όρια στα μισθώματα ενώ ακόμα υπάρχουν και εισοδηματικά κριτήρια αλλά και κριτήρια κόστους τα οποία υπολογίζονται κατά τον υπολογισμό του κόστους του ενοικίου, όπως για παράδειγμα στη Γαλλία που τα ενοίκια αυξάνονται αναλόγως με την αύξηση του εισοδήματος του νοικοκυριού (Pittini, 2011).

Κεφάλαιο 3: Η ανάγκη για κοινωνική στέγαση

Τα προγράμματα στέγασης πρέπει να σχεδιάζονται έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στις ανάγκες και τα θέλω όλων των εισοδημάτων ενώ επίσης πρέπει να γίνεται εκτίμηση των αλλαγών που θα προκύψουν για τους κατοίκους, αλλά και για τα οικονομικά και δημογραφικά στοιχεία της πόλης με την πάροδο του χρόνου. Έτσι, τα προγράμματα πρέπει να είναι ολοκληρωμένα, καλύπτοντας τόσο τις υφιστάμενες συνθήκες όσο και τις επερχόμενες εξελίξεις, ενώ πρέπει να περιλαμβάνουν τόσο βραχυπρόθεσμους όσο και μακροπρόθεσμους στόχους που αντικατοπτρίζουν τις επιδιώξεις των κατοίκων μέσα στο πέρασμα του χρόνου(MGI,2014).

Πολύ συχνά, τα σχέδια στέγασης εστιάζουν αποκλειστικά στον τρόπο δημιουργίας νέων μονάδων, στις οποίες τηρούνται οι ελάχιστες προδιαγραφές για τα άτομα που θα διαμείνουν εκεί. Εντούτοις, βραχυπρόθεσμα, αυτή η επιδίωξη ίσως να μην ανταποκρίνεται στη πραγματικότητα εξαιτίας των δημοσιονομικών περιορισμών. Η επιδίωξη ενός υπερβολικά φιλόδοξου σχεδιασμού της κοινωνικής κατοικίας μπορεί να αποτραπεί εξαιτίας κάποιων περιορισμών οι οποίοι όμως όφειλαν να προβλεφθούν. Για παράδειγμα, η υιοθέτηση των ελάχιστων προδιαγραφών στην κοινωνική κατοικία μπορεί να οδηγήσει στην αγορά φθηνής γης στα περίχωρα της πόλης. Ωστόσο, με αυτό τον τρόπο οι συγκεκριμένοι πολίτες απομακρύνονται από τα κέντρα απασχόλησης και από τον ευρύτερο κοινωνικό ιστό. Για τον λόγο αυτό, οι περισσότεροι κάτοικοι χαμηλού εισοδήματος πλήττουν σε υποβαθμισμένες κατοικίες ή σε ανεπίσημους οικισμούς, επειδή οι κοινωνικές κατοικίες στις οποίες ζουν πληρούν τα ελάχιστα πρότυπα καθώς είναι πέρα από το εύρος που μπορούν να φτάσουν τα εισοδήματά τους.

Μια καλύτερη προσέγγιση είναι αυτή της κλιμακωτής στέγασης, που συμβαδίζει με την άνοδο του εισοδήματος της οικογένειας και που λαμβάνει υπόψη την αύξηση του χώρου μιας κατοικίας και τις διάφορες ανέσεις που μπορούν να ικανοποιηθούν με την πάροδο του χρόνου. Αυτό απαιτεί από τις πόλεις να σκεφτούν τόσο το σημερινό απόθεμα στέγασης όσο και τη ροή των νέων οικιστικών μονάδων, εξετάζοντας τις ανάγκες κάθε εισοδηματικής ομάδας. Για τη βελτίωση των συνθηκών βραχυπρόθεσμα, οι πόλεις θα πρέπει να διαβεβαιώσουν αρχικά την αναβάθμιση των

υφιστάμενων μονάδων στέγασης, ενώ ακόμα θα πρέπει να προχωρήσουν σε επενδύσεις στις υποδομές. Σε αυτό το πλαίσιο, οι πόλεις θα πρέπει επίσης να ενθαρρύνουν τις διάφορες προσιτές επιλογές ενοικίασης καθώς και την παροχή μεταβατικών κατοικιών για τις κοινωνικές ομάδες με χαμηλά εισοδήματα.

Με αυτήν την προσέγγιση, οι πόλεις μπορούν να βοηθήσουν τους κατοίκους με χαμηλότερο εισόδημα να εξασφαλίσουν γρήγορα μια ασφαλή και αξιοπρεπή στέγαση σε φιλικές τοποθεσίες που ευνοούν την πρόσβαση σε χώρους εργασίας και σε διάφορες κοινωνικές παροχές. Την ίδια στιγμή, οι πόλεις που έχουν αυξημένες ανάγκες εξαιτίας του μεγάλου αριθμού των φτωχών κατοίκων τους, θα πρέπει να βελτιώσουν την αγορά κατοικίας τους για όλες τις εισοδηματικές ομάδες, ώστε τα μεσαία και υψηλότερα εισοδήματα να μετακινηθούν με τη σειρά τους σε καινούργιες κατοικίες που ανταποκρίνονται στη δική τους εισοδηματική δυνατότητα.. Μια τέτοια προσέγγιση που βασίζεται σε ένα μοντέλο κλιμακωτής κατοικίας, έχει χρησιμοποιηθεί στο Χονγκ Κονγκ. Μέσα από αυτό το μοντέλο, προσφέρεται να μεν μια αξιοπρεπής αλλά περιορισμένη δε στέγαση στους φτωχότερους κατοίκους της χώρας, οι οποίοι όμως στη συνέχεια και καθώς αυξάνονται τα εισοδήματά τους μπορούν να διεκδικήσουν αναβαθμισμένες στεγαστικές μονάδες με περισσότερες ανέσεις (Sang and Wong, 2009).

3.1.Κατανοώντας τη διανομή εισοδήματος και τη χρήση κατοικιών

Αναφορικά με τον καθορισμό της κατανομής εισοδήματος των νοικοκυριών και την υφιστάμενη χρήση των κατοικιών μέσα σε μια πόλη, απαιτείται η διενέργεια έρευνας σε επίπεδο νοικοκυριού. Συγκεκριμένα, τέτοιες έρευνες βοηθούν τις κυβερνήσεις να έχουν μια ενημερωμένη επισκόπηση για τον τρόπο με τον οποίο τα νοικοκυριά ανήκουν σε συγκεκριμένα εισοδηματικά τμήματα. Στοιχεία όπως για παράδειγμα το μέγεθος του χώρου του σπιτιού και της γης ανά νοικοκυριό, καθώς και η πρόσβαση σε εγκαταστάσεις και υποδομές (νερό, αποχέτευση και μεταφορά), αποτελούν τα απαραίτητα συστατικά που απαρτίζουν ένα τέτοιο ερωτηματολόγιο. Ως εκ τούτου, οι κυβερνήσεις δεν πρέπει μόνο να αναλύουν τα υφιστάμενα νοικοκυριά και τις παρούσες κατανομές εισοδήματος, αλλά επίσης, πρέπει να λάβουν υπόψη το πώς αυτά θα μεταβληθούν στις επόμενες δεκαετίες καθώς τα προγράμματα στέγασης θα συνεχίσουν να υφίστανται για μεγάλες περιόδους, κατά τις οποίες παράμετροι όπως

οι μισθοί, η μετανάστευση, τα δημογραφικά στοιχεία και η απασχόληση θα μεταβληθούν και ως συνεπακόλουθο θα επιφέρουν αλλαγές στα εν λόγω προγράμματα (MGI,2014).

Το όριο οικονομικής προσιτότητας, δηλαδή το ποια νοικοκυριά μπορούν να ξοδεύουν κάποια χρήματα για στέγαση ή για ένα συνδυασμό στέγασης και μεταφοράς ορίζεται συνήθως με ρύθμιση ενός ποσοστού του εισοδήματος (πριν ή μετά τη φορολογία) που μπορεί να τεθεί προς στέγαση χωρίς να υποχρεωθούν τα νοικοκυριά να παραιτηθούν από άλλα σημαντικά έξοδα που έχουν. Εναλλακτικά, οι πόλεις μπορούν να χρησιμοποιήσουν την προσέγγιση κόστους ζωής, προσμετρώντας δηλαδή παραμέτρους σε σχέση με τις απαιτήσεις που έχει μια οικογένεια όπως η αγορά κατοικίας και τροφίμων, το κόστος εκπαίδευση και υγειονομικής περίθαλψης κλπ. Οι πόλεις πρέπει επίσης να αποφεύγουν τον αυθαίρετο καθορισμό κατώτατων ορίων και να χρησιμοποιήσουν την έρευνα των νοικοκυριών ως βάση για τον προσδιορισμό του επιπέδου δαπανών οι οποίες είναι αποδεκτές στο τοπικό πλαίσιο (MGI, 2014).

Ως εκ τούτου, οι κυβερνήσεις πρέπει να είναι εξαιρετικά προσεκτικές όσον αφορά τον τρόπο με τον οποίο υιοθετούν και εφαρμόζουν τα ελάχιστα πρότυπα στέγασης. Ένα υπερβολικά φιλόδοξο σχέδιο το οποίο στη συνέχεια κατοχυρώνεται νομικά με συγκεκριμένους κανονισμούς μπορεί να αυξήσει το κόστος του προγράμματος και να περιορίσει σημαντικά τον αριθμό των νοικοκυριών που μπορούν να εξυπηρετηθούν. Εφαρμόζοντας κάτι τέτοιο, οι κυβερνήσεις κινδυνεύουν επίσης με τη πρόκληση στρεβλώσεων στην αγορά όπως επίσης και με την αύξηση του ποσοστού της ανεπίσημης ή της παράνομης στέγασης. Οι προδιαγραφές στην κοινωνική κατοικία πρέπει να υιοθετούνται ως επιδίωξη παρά ως κανονιστική ρύθμιση, εκτός εάν υπάρχουν σαφείς ανησυχίες για την υγεία και την ασφάλεια και έτσι το ελάχιστο των προδιαγραφών που υπάρχουν βάση των κανονισμών πρέπει να πληρούνται.

Η πρόσβαση σε αξιοπρεπή και οικονομικά προσιτή στέγη είναι τόσο θεμελιώδης για την υγεία, την ευημερία των ανθρώπων, όπως και για την ομαλή λειτουργία των επιμέρους κοινωνιών και για τον λόγο αυτό ενσωματώνεται στην Οικουμενική Διακήρυξη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων των Ηνωμένων Εθνών. Ωστόσο, τόσο στις αναπτυσσόμενες όσο και στις προηγμένες οικονομίες, οι πόλεις έρχονται αντιμέτωπες με μια διπλή πρόκληση: αυτήν την στέγασης των φτωχότερων πολιτών τους και της

παροχής στέγης με λογικό κόστος για τους πληθυσμούς με χαμηλό και μεσαίο εισόδημα. Αυτές οι προκλήσεις απαιτούν μια σωστή ανάλυση των τάσεων και των απαιτήσεων σε διεθνές επίπεδο, ούτως ώστε να αποφευχθούν τα όποια προβλήματα κατά τις διαδικασίες διάθεσης της κοινωνικής κατοικίας. Σύμφωνα με την έκθεση του MGI (2014), τα κυριότερα ευρήματα που προκύπτουν σε διεθνές επίπεδο είναι:

- Περίπου 330 εκατομμύρια αστικά νοικοκυριά σε ολόκληρο τον κόσμο ζουν σε υποβαθμισμένες κατοικίες ή δυσκολεύονται οικονομικά εξαιτίας του κόστους στέγης. Περίπου 200 εκατομμύρια νοικοκυριά στον αναπτυσσόμενο κόσμο ζουν σε παραγκουπόλεις, ενώ σε φαινομενικά προηγμένες χώρες όπως τις Ηνωμένες Πολιτείες, την Ευρωπαϊκή Ένωση, την Ιαπωνία και την Αυστραλία, περισσότερα από 60 εκατομμύρια νοικοκυριά δυσκολεύονται οικονομικά από το κόστος στέγασης.
- Με βάση τις τρέχουσες τάσεις στην αστική μετανάστευση και την αύξηση του εισοδήματος, υπολογίζεται ότι μέχρι το 2025, περίπου 440 εκατομμύρια αστικά νοικοκυριά σε όλο τον κόσμο και τουλάχιστον 1,6 δισεκατομμύρια άνθρωποι, θα διαμένουν σε ανεπαρκείς και επισφαλείς κατοικίες ή θα βρίσκονται υπό το καθεστώς οικονομικής καταπίεσης.
- Το χάσμα οικονομικής απόδοσης των κατοικιών είναι ισοδύναμο με 650 δισεκατομμύρια δολάρια ετησίως, ή 1 τοις εκατό του παγκόσμιου ΑΕΠ. Σε ορισμένες από τις λιγότερο οικονομικά εύρωστες πόλεις, το χάσμα αυτό υπερβαίνει το 10% του τοπικού ΑΕΠ.
- Για να αντικατασταθούν οι υφιστάμενες υποβαθμισμένες κατοικίες και να δημιουργηθούν οι πρόσθετες μονάδες που απαιτούνται μέχρι το 2025 προϋποτίθενται επενδύσεις ύψους 9 έως 11 τρισεκατομμυρίων δολαρίων, μόνο όμως για τους κατασκευαστικούς σκοπούς. Λαμβάνοντας όμως υπόψη επιπρόσθετες παραμέτρους όπως για παράδειγμα τη γη, το συνολικό κόστος θα μπορούσε να υπερβεί τα 16 τρισεκατομμύρια δολάρια. Υπολογίζεται λοιπόν ότι από αυτό το ποσό, τουλάχιστον 1 έως και 3 τρισεκατομμύρια δολάρια πρέπει να προέρχονται από δημόσια χρηματοδότηση.
- Αυτά τα μέτρα που βασίζονται σε μεγάλο βαθμό στην υφιστάμενη αγορά μπορούν να ωφελήσουν τα νοικοκυριά όλων των εισοδηματικών ομάδων, καθώς σε συνδυασμό επίσης με ορισμένες διασταυρούμενες επιδοτήσεις

μπορούν να μειώσουν το κόστος επαρκώς ώστε να καταστήσουν τις οικιστικές μονάδες ως οικονομικές κατοικίες (με 30% του συνολικού εισοδήματος της οικογένειας) τα νοικοκυριά που αμείβονται με το 50 με 80% του μέσου εισοδήματος της τοπικής κοινότητας.

- Η κοινωνική στέγαση συνιστά συχνά μια ανεκμετάλλευτη ευκαιρία για τους εργολάβους, τους επενδυτές και τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Εάν αυτοί οι εμπλεκόμενοι παράγοντες συμμετάσχουν πιο ενεργά, οι μονάδες κατασκευής για περίπου 106 εκατομμύρια φτωχά αστικά νοικοκυριά μέχρι το 2025 θα μπορούσαν να ανέλθουν στα 200 δισεκατομμύρια δολάρια ετησίως, όπως επίσης και να αντιπροσωπεύουν το 7% των ενυπόθηκων δανείων.
- Αναγνωρίζονται τέσσερις τρόποι μείωσης του κόστους παροχής της οικονομικά προσιτής στέγης σε ένα ποσοστό που κυμαίνεται από 20% έως 50%. Αυτοί οι τρόποι αφορούν: την απελευθέρωση μεγάλων εκτάσεων γης στις σωστές τοποθεσίες, τη μείωση του κόστους της κατασκευής μέσω της μηχανικής αξίας και των βιομηχανικών προσεγγίσεων, την αύξηση των εργασιών και διατήρηση της αποτελεσματικότητας και τη μείωση του κόστους για τους αγοραστές και τους εργολάβους

Οι 4 αυτοί τρόποι μείωσης του κόστους παροχής της κοινωνικής κατοικίας αναλύονται διεξοδικότερα στις επόμενες ενότητες. Να διευκρινιστεί όμως ότι η αύξηση των εργασιών και διατήρηση της αποτελεσματικότητας και η μείωση του κόστους για τους αγοραστές και τους εργολάβους αναλύονται μέσα στην υποενότητα της βιομηχανικής προσέγγισης στην κατασκευαστική βιομηχανία και άρα δεν παρουσιάζονται ξεχωριστά.

3.1.1.Απελευθέρωση εκτάσεων γης

Ο παράγοντας με το μεγαλύτερο αντίκτυπο στην επιτυχία της κοινωνικής κατοικίας είναι η απόκτηση της στο σωστό μέρος και στην κατάλληλη τιμή. Η ελαχιστοποίηση του κόστους της γης είναι απαραίτητη για τη δημιουργία στέγασης σε προσιτές τιμές ενώ επίσης ζωτικής σημασίας στοιχείο είναι η γη να βρίσκεται στη κατάλληλη τοποθεσία. Όπως έχει διαφανεί σε πάρα πολλές πόλεις, οι κοινωνικές κατοικίες είναι συχνά κτισμένες σε λάθος η θέση. Έτσι, ανεξάρτητα από το πόσο καλά είναι

κατασκευασμένες και από το πόσο συντηρούνται, η λάθος τοποθεσία συχνά αποτελεί τον λόγο αποτυχίας μια τέτοιας προσπάθειας. Στις κατάλληλες τοποθεσίες οι κάτοικοι είναι σε θέση να εντοπίσουν τις κατάλληλες για αυτούς θέσεις εργασίας, να έχουν πρόσβαση σε σχολεία και ζωτικές υπηρεσίες, ενώ επίσης έχουν τη δυνατότητα να γίνουν μέρος του ποικίλου κοινωνικού φάσματος. Ως εκ τούτου, η οικονομικά προσιτή στέγαση πρέπει να μπορεί να εκπληρώσει την υπόσχεσή της ως έναν αξιοπρεπή θεσμό διαβίωσης για τις ενδιαφερόμενες κοινωνικές ομάδες.

Το κόστος της γης συχνά αποτελεί τον μοναδικό παράγοντα στην προσιτή ανάπτυξη κατοικιών. Δεν είναι ασυνήθιστο σε μια προσπάθεια δημιουργίας κοινωνικών κατοικιών, το κόστος γης να ξεπεράσει ακόμα και 40% της συνολικής τιμής του ακινήτου, ενώ σε ορισμένες μεγάλες πόλεις, το κόστος της γης μπορεί να φτάσει μέχρι και το 80% του συνολικού κόστους ιδιοκτησίας. Εντούτοις, όπου η γη είναι διαθέσιμη σε χαμηλότερη τιμή, πάντα στο πλαίσιο των έργων κοινωνικής κατοικίας, και πάλι οι σχεδιασμοί μπορεί να αποτύχουν λόγω έλλειψης υποδομών (σχολεία, νοσοκομεία, μεταφορές προς απασχόληση). Επίσης, σε αρκετές περιπτώσεις οι ιδιωτικές εταιρείες γης δεν ανταποκρίνονται σωστά στις δυνάμεις προσφοράς και ζήτησης για διάφορους λόγους, μεταξύ των οποίων η κατακερματισμένη δημόσια ιδιοκτησία, τα περιορισμένα αρχεία δημόσιας γης και οι κανονισμοί και οι νόμοι που αποθαρρύνουν την ανάπτυξη. Σε πολλές περιπτώσεις, η πολιτική των κυβερνήσεων επιδεινώνει το γεγονός της έλλειψης γης, ενώ παράλληλα αυξάνει το κόστος αγοράς της, καθώς οι πόλεις για τους δικούς τους λόγους προσπαθούν να περιορίσουν τη νέα ανάπτυξη. Πολλές πόλεις χρησιμοποιούν κανονισμούς για να μειωθεί ρητά ο ρυθμός ανάπτυξης, επιβάλλοντας περιοριστικές ζώνες ώστε να διατηρηθεί/δημιουργηθεί ο ανοικτός, δημόσιος χώρος και να αποφευχθεί η συμφόρηση καθώς και άλλες παρενέργειες από την ανάπτυξη και τη πυκνότητα των οικιστικών μονάδων (Davis and Palumbo, 2006).

Οι πιο πάνω περιορισμοί εκφράζονται μέσω πολλών και διαφορετικών μορφών όπως : η σταδιακή ανάπτυξη, επιβολή ορίων στην αστική ανάπτυξη, οι μόνιμες εδαφικές ζώνες στις οποίες δεν επιτρέπεται η δημιουργία οικισμών (χρησιμοποιούνται στο Λονδίνο). Σε μεγαλουπόλεις όπως το Σαν Φρανσίσκο και το Σιάτλ, η αντίσταση που επέδειξε η κυβέρνηση και η πολιτεία για την ανάπτυξη επιπλέον κοινοτήτων, είχε ως

αποτέλεσμα την ψήφιση ανώτατων ορίων στον κατασκευαστικό τομέα (Bokyo and Cooper, 2011).

Επιπρόσθετα, οι οικονομικές πτυχές παίζουν επίσης ρόλο στις πολιτικές για τον περιορισμό της ανάπτυξης. Για παράδειγμα, αρκετοί από τους υφιστάμενους ιδιοκτήτες ακινήτων και ιδιοκτήτες των ενοικιαζόμενων ακινήτων, επιδιώκουν να περιορίσουν την κοινωνική στέγαση ώστε να διατηρήσουν τις αξίες και τα ενοίκια στο εύρος τιμών που αυτοί θέλουν. Παράλληλα, υπάρχουν πόλεις που υιοθετούν κανόνες όπως για παράδειγμα τις αποκλειστικές ζώνες διαχωρισμού, εντός των οποίων μπορούν να χτιστούν μεγάλες οικιστικές μονάδες, θέλοντας έτσι να προσελκύσουν άτομα με υψηλά εισοδήματα και άρα απομονώνοντας τους υπόλοιπους πολίτες από τις συγκεκριμένες εδαφικές εκτάσεις (Magne and Prat, 2014).

Στην πράξη, η ύπαρξη περιοριστικών ζωνών μπορεί να περιορίσει σοβαρά τις όποιες καινούργιες κατασκευές, να οδηγήσει σε υψηλότερες τιμές κατοικιών από ότι σε αντίστοιχες πόλεις (σε θέμα μεγέθους, οικονομίας κλπ), που έχουν λιγότερους περιορισμούς, επιδεινώνοντας έτσι ακόμα περισσότερο την πρόκληση της κοινωνικής κατοικίας. Ως εκ τούτου, οι εργολάβοι εναρμονίζονται με τις υψηλές τιμές για την κατασκευή οικιστικών μονάδων, ενώ στη περίπτωση που αναλάβουν την δημιουργία ενός κοινωνικού οικισμού, τότε επιλέγουν η κατασκευή να βρίσκεται σε εκτάσεις γης που έχουν το μικρότερο κόστος και οι οποίες συνήθως βρίσκονται στα περιχώρα των πόλεων (Pendall et al, 2006). Ακόμα όμως και όταν η ζώνη χρήσεων γης δεν αποτελεί ζήτημα, πολλές φορές μεγάλες εκτάσεις αναπτυσσόμενης γης παραμένουν εκτός αγοράς για διάφορους λόγους. Οι ιδιοκτήτες ενδέχεται να αντιμετωπίζουν δυσκολίες στην διαδικασία ανάπτυξης εξαιτίας του κατακερματισμού, του ακανόνιστου σχήματος της γης ή της μη καταχώρησης συγκεκριμένων τεμαχίων γης. Επιπρόσθετα, ενδέχεται οι ιδιοκτήτες να αποβλέπουν στην συσσώρευση εκτάσεων γης στο πλαίσιο της κερδοσκοπικής ιδιοκτησίας, με κύριο στόχο την επίτευξη μιας συμφωνίας που θα τους αποφέρει μεγάλα ποσοστά κέρδους σε σχέση με την πραγματική αξία των τεμαχίων αυτών (Schill, 2005).

Για να ξεπεραστούν τα πιο πάνω, υπάρχουν 6 σημαντικές ρυθμιστικές προσεγγίσεις που θα βοηθήσουν στην απελευθέρωση εκτάσεων γης και στην αύξηση της πυκνότητας του αστικού ιστού με σκοπό τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών στη σωστή τοποθεσία, λαμβάνοντας παράλληλα υπόψη και το υπόλοιπο περιβάλλον. Με

την εφαρμογή των ορθών παραμέτρων, μπορεί να δημιουργηθεί αξία από την επιπρόσθετη γη που θα βοηθήσει στην περαιτέρω εξέλιξη του κατασκευαστικού τομέα ώστε να στραφεί σε κάποιο βαθμό και στην κατασκευή οικονομικά προσιτών κατοικιών. Ως εκ τούτου, μπορεί να υπάρξει μια διαδικασία παροχής γης για τις οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες σε οριακό ή ακόμα και μηδενικό κόστος. Επιπλέον, κάποιες δομικές αλλαγές στον τρόπο ρύθμισης ή χρήσης της γης μπορούν να βελτιώσουν την απόδοση ολόκληρης της αγοράς κατοικιών. Στη συνέχεια περιγράφονται οι 6 στρατηγικές για την απόκτηση γης και την διεύρυνση της πυκνότητας με στόχο την δημιουργία κοινωνικών κατοικιών, ενώ προσφέρονται και κάποια διεθνή παραδείγματα ως προς την κατεύθυνση αυτή.

3.1.2 Έξυπνη και διαμετακομιστική (transit-oriented) ανάπτυξη

Οι προσεγγίσεις "έξυπνης ανάπτυξης" συνδυάζουν την υποδομή μεταφορών, τη στέγαση και την εμπορική ανάπτυξη. Οι εν λόγω προσεγγίσεις μπορούν να μετατρέψουν κενές εκτάσεις γης ή υποβαθμισμένες γειτονίες σε ζωντανές κοινότητες που μπορούν επίσης με τη σειρά τους να φιλοξενήσουν προγράμματα κοινωνικής κατοικίας. Ακόμα, η εύκολη πρόσβαση των πολιτών που διαμένουν σε κοινωνικές κατοικίες στις δημόσιες συγκοινωνίες, μειώνει σαφώς την ανάγκη για αυτοκίνητα ενώ παράλληλα συνδέει τους κατοίκους με τις διαθέσιμες δυνατότητες απασχόλησης και τις ζωτικής σημασίας υπηρεσίες, ενώ επίσης αυξάνει την αξία της γης στη γύρω περιοχή.

Επομένως, η ανάπτυξη με γνώμονα τη διαμετακόμιση έχει θετικό πρόσημο ως προς την επιτυχή ανάπτυξη κοινωνικών κατοικιών. Συγκεκριμένα, η ανάπτυξη βάση αυτής της συλλογιστικής, δημιουργεί συμπαγείς, πυκνές και συνδεδεμένες τις γειτονίες με μικρής χρήσης κτίρια(οικιστικά και εμπορικά) που βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Βάσει αυτής της πυκνότητας είναι διαθέσιμο στους ιδιοκτήτες της κοινωνικής κατοικίας το μεγαλύτερο μέρος της γης, είναι δυνατή η ανάπτυξη υποδομών με σχετικά χαμηλό κόστος, ενώ επίσης υπάρχουν σημαντικά περιβαλλοντικά πλεονεκτήματα και επιπλέον δυνατότητες βιωσιμότητας. Είναι σημαντικό επίσης να αναφερθεί ότι η ανάπτυξη στη βάση της διαμετακόμισης πρέπει να είναι σχεδόν αυτοχρηματοδοτούμενη, καθώς φαίνεται να υπάρχει μια τάση που αναφέρεται στη σχέση μεταξύ των υποδομών μεταφοράς και των τιμών ακινήτων, η

οποία ενδέχεται να αποτελέσει αποτρεπτικό παράγοντα δημιουργίας κοινωνικών κατοικιών στο μέλλον. Συγκεκριμένα, οι τιμές κοντά σε αυτές τις περιοχές ενδέχεται να αυξάνονται από 30% μέχρι 60% στις γειτονιές που παρέχουν αυτές τις υποδομές. Ως εκ τούτου, το ποσοστό αυτής της πρόσθετης αξίας πρέπει να παρέχεται από τις κυβερνήσεις των χωρών που εκπονούν σχεδιασμούς κοινωνικής κατοικίας, για την ανέγερση τόσο των κατοικιών όσο και για την κατασκευή υποδομών μεταφοράς (MGI, 2014).

Το Χονγκ Κονγκ αποτελεί ένα καλό παράδειγμα ανάπτυξης με διαμετακόμιση. Τις τελευταίες τέσσερις δεκαετίες, η πόλη αύξησε τον αριθμό των κατοικιών στα 1,4 εκατομμύρια, απέναντι από το λιμάνι στο νησί του Χονγκ Κονγκ. Εκτεταμένα σιδηροδρομικά δίκτυα συνδέουν τις νέες αυτές περιοχές με το νησί και επεκτείνονται σε ολόκληρη την πόλη. Ακόμα, ενδεικτικό στοιχείο της επιτυχίας αυτής της προσπάθειας, είναι ότι το 43% των κατοίκων και το 56% των θέσεων εργασίας στο Χονγκ Κονγκ βρίσκονται σε απόσταση 500 μέτρων από τους σιδηροδρομικούς σταθμούς μετρό, ενώ το 90% όλων των μεταφορών πραγματοποιείται μέσω της δημόσιας μεταφοράς. Ενώ η οικονομικά προσιτή στέγαση εξακολουθεί να αποτελεί ζήτημα δημόσιου διαλόγου στο Χονγκ Κονγκ, η έξυπνη αναπτυξιακή στρατηγική της χώρας είναι σημαντική για τη μετάβαση της πόλης από ένα προορισμό χαμηλής στάθμης σε μια όλο και πλούσια οικονομία που βασίζεται επί το πλείστον στην παροχή υπηρεσιών (Quigley, 2010).

3.1.3.Εκχώρηση δημόσιας γης στο σωστό μέρος για στέγαση

Οι οργανισμοί του δημόσιου τομέα αποτελούν ένα από τους πιο σημαντικούς ιδιοκτήτες γης σε πόλεις σε όλο τον κόσμο. Καθώς ένα μεγάλο μέρος της δημόσιας γης παραμένει ανεκμετάλλευτο, μια τέτοια δυνατότητα μπορεί να αποτελέσει καλή εναλλακτική για τη προώθηση της οικονομικά προσιτής στέγασης. Όπως μπορεί και εμπειρικά να διαπιστωθεί, δεν είναι ασυνήθιστο για μια κυβέρνηση να κατέχει περισσότερο από το ήμισυ της γης σε μια πόλη. Στο Ahmedabad της Ινδίας, τα τρία τέταρτα της γης προσφέρθηκαν από την κυβέρνηση για δρόμους, επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας, ανοικτούς χώρους ή κυβερνητικά κτίρια (Bertaud, 2014). Ένα μεγάλο μέρος τη δημόσιας γης υποβαθμίζεται και αποτιμάται κάτω από τις τιμές αγοράς, αφού σε μια επικείμενη αύξηση των τιμών της γης σπάνια γίνονται και οι αντίστοιχες

προσαρμογές στη δημόσια γη. Το πιο σημαντικό στοιχείο, είναι ότι πολλές από αυτές τις εκτάσεις αποτελούν κληρονομίες από προηγούμενες γενιές, που συνήθως βρίσκονται σε καλά εξυπηρετούμενες τοποθεσίες, γεγονός που τις καθιστά ιδανικές για τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών.

Οι κυβερνήσεις μπορούν να διαδραματίσουν σημαντικότατο ρόλο είτε ως προς την συγκέντρωση ή την εκχώρηση της δημόσιας γης για την ανάπτυξη κοινωνικών κατοικιών. Εντούτοις σε μια τέτοια προσπάθεια, υπάρχουν διάφορα διοικητικά εμπόδια και χρονοβόρες διαδικασίες, γραφειοκρατία, ιδιωτικά συμφέροντα για την οι οποίες επιτείνουν την καθυστέρηση και αποθαρρύνουν τη ζητούμενη ανάπτυξη. Αυτά τα ζητήματα είναι κρίσιμα για τις πόλεις που αποφασίζουν να υποστηρίξουν προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, καθώς οι μηχανισμοί τους πρέπει να είναι σε θέση να προσδιορίσουν γρήγορα, να συντονίσουν και να συγκεντρώσουν τη γη που κατέχεται από τον δημόσιο τομέα. Η απελευθέρωση αυτών των δημόσιων εκτάσεων μπορεί σαφώς να διευκολύνει την γεφύρωση του οικονομικού χάσματος, ενώ επίσης είναι δυνατή η εκμετάλλευση πόρων που ήταν στην αφάνεια προκειμένου να δημιουργηθούν καινούργιες οικονομικές ροές προς την κατεύθυνση της οικονομικής στέγασης. Ωστόσο, οι κυβερνήσεις δεν γνωρίζουν πάντοτε όλη τη γη που έχουν στη διάθεσή τους. Για τον λόγο αυτό, οι πόλεις πρέπει να καταγράφουν τις εκτάσεις τους ανά τακτικά χρονικά διαστήματα, ενώ πρέπει να προχωρήσουν στην χαρτογράφηση εμπορεύσιμων εκτάσεων γης (σημειώνοντας τις τιμές ακινήτων) ώστε να εντοπιστούν οι κατάλληλες εκτάσεις που είτε θα εκχωρηθούν είτε θα πωληθούν με σκοπό την χρηματοδότηση των κοινωνικών κατοικιών (Ballaney et al 2013).

Ένα ενδεικτικό παράδειγμα βάσει του πιο πάνω πλαισίου, είναι το πρακτορείο TOKİ στην Τουρκία που έχει μέχρι σήμερα συγκεντρώσει 4,120 τετραγωνικά χιλιόμετρα, ή το 4% της αστικής γης, κυρίως μέσω της απόκτησης γης από άλλους κυβερνητικούς οργανισμούς, όπως για παράδειγμα την αστυνομία. Για πάνω από 30 χρόνια που δραστηριοποιείται, έχει αποκτήσει τη γη που αναφέρθηκε πιο πάνω μέσω της ανταλλαγής περιουσιακών στοιχείων ή υπηρεσιών, άμεσων αγορών ή μέσω των νομικών διαδικασιών. Συνήθως μόλις γη περιέλθει στη κυριότητα της, η TOKİ συνεργάζεται με ιδιωτικούς αναπτυξιακούς εταίρους που δραστηριοποιούνται στην αγορά κατοικιών και κατασκευάζουν κατοικίες υψηλότερης αξίας, όπου στη συνέχεια κατανέμουν τα έσοδα αναλόγως με το TOKİ. Ο οργανισμός χρησιμοποιεί το μερίδιό

εσόδων του για να χρηματοδοτήσει την περαιτέρω απόκτηση γης και να προωθήσει περαιτέρω την ανάπτυξη. Η πλειονότητα της γης χρησιμοποιείται για την ανέγερση οικονομικών κατοικιών που κυμαίνονται σε ένα εύρος τιμών περίπου 30% χαμηλότερα από τις τιμές της αγοράς. Επιπλέον, το ΤΟΚΙ απολαμβάνει μειωμένους συντελεστές φόρους προστιθέμενης αξίας (1%σε αντίθεση με το 18%), εξαίρεση από τον φόρο ακίνητης περιουσίας, χαμηλότερους δασμούς χαρτοσήμου και μειωμένο κόστος για την εγγραφή καθώς και άλλες ευνοϊκές ρυθμίσεις. Από το 2003 έως το 2013, η ΤΟΚΙ εκχώρησε περισσότερα από 160 τετραγωνικά χιλιόμετρα δημόσιων εκτάσεων για την ανάπτυξη περισσότερων από 500.000 κατοικιών που αντιστοιχεί περίπου στο 10% της συνολικής στεγαστικής ανάπτυξης στην Τουρκία. Τέλος, κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, οι εταίροι του πρακτορείου έχτισαν 90.000 μονάδες με επιτόκιο αγοράς (ΤΟΚΙ).

3.1.4. Απελευθέρωση της διαθέσιμης γης μέσω ρυθμιστικών μέτρων όπως τους κανονισμούς της αδρανούς-γης (idle-land).

Σε πόλεις σε όλο τον κόσμο, η λύση για την απελευθέρωση της γης δεν είναι πολλές φορές και τόσο απλή. Συγκεκριμένα, η γη που βρίσκεται στη σωστή θέση για τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών ενδέχεται να παραμένει αχρησιμοποίητη για μια πληθώρα λόγων και αιτιών. Είναι λογικό ότι δεν μπορούν όλες αυτές οι κενές εκτάσεις να χρησιμοποιηθούν για τους σκοπούς ανέγερσης κοινωνικών κατοικιών ή για την οποιαδήποτε μορφή ανάπτυξης. Για παράδειγμα, ορισμένα μεγάλα αγροτεμάχια είναι κρατημένα από τις πόλεις για μελλοντική ανάπτυξη, όπως για παράδειγμα για να χρησιμοποιηθούν για υποδομές και δημόσια κτίρια. Οι εταιρείες διατηρούν επίσης αποθεματικά γης για μελλοντικά έργα. Επιπρόσθετα, ορισμένοι χώροι γης είναι δύσκολο να αναπτυχθούν λόγω του σχήματος τους ή εξαιτίας του μικρού μεγέθους τους. Ωστόσο, σε πολλές περιπτώσεις, μεγάλα κομμάτια γης παρακρατούνται από τους ιδιοκτήτες τους, που έχουν ως σκοπό τους την κερδοσκοπία. Ανάλογα με τη φύση και το πλαίσιο των αγορών γης μέσα μια πόλη, η κερδοσκοπική εκμετάλλευση γης μπορεί να αποτελέσει σημαντικό εμπόδιο. Ωστόσο, ακόμα και εκεί υπάρχουν τρόποι για να εκχωρηθούν αυτά τα κομμάτια ιδιωτικής γη για την ανάπτυξη των οικονομικών κατοικιών.

Για παράδειγμα, στο Ηνωμένο Βασίλειο, η συσσώρευση γης ήταν επίσης διαδεδομένη, παρεμποδίζοντας τις όποιες προσπάθειες για την ανάπτυξη νέων προσιτών κατοικιών. Το 2012, και παρά το ότι 1.8 εκατομμύρια νοικοκυριά βρισκόταν σε καταλόγους αναμονής για κοινωνική στέγαση, χτίστηκαν μόνο 98.000 κατοικίες. Ακόμα, 400.000 οικόπεδα που είχαν ήδη εγκριθεί για αναπτυξιακούς σκοπούς, παρέμειναν αδρανή. Μια ενέργεια που υιοθετήθηκε από τα τοπικά συμβούλια ως απάντηση προς τους εργολάβους, ήταν η χρέωση των τελευταίων για την συσσώρευση μεγάλων εκτάσεων γης που όμως παρέμειναν ανεκμετάλλευτες για μεγάλο χρονικό διάστημα ή ακόμα και η έκδοση υποχρεωτικής εντολής αγοράς. Όπως ήταν αναμενόμενο, η πρόταση αυτή δεν έγινε δεκτή από τις ενώσεις κατασκευής κτιρίων του Λονδίνου, οι οποίες υποστήριζαν ότι η μείωση του χρόνου κατά τον οποίο έπρεπε να διατίθενται οι εκτάσεις γης αποτελεί ένα ορθότερο τρόπο διευκόλυνσης της προσπάθειας ανάπτυξης που προωθεί το κράτος (Wintour, 2013).

Ορισμένες πόλεις έχουν συγκεκριμένο φόρο επί της αχρησιμοποίητης γης ή χρησιμοποιούν διάφορα κίνητρα ώστε να ενθαρρύνουν την ανάπτυξη της κενής γης. Η πόλη της Νέας Υόρκης, για παράδειγμα, καθιέρωσε το 1971, το 421-ένα φορολογικό καθεστώς στη βάση του οποίου απαλλάσσει όλους τους νέους κατοίκους που αποφασίζουν να διαθέσουν προς ανάπτυξη τη γη τους από τους φόρους ακίνητης περιουσίας για δέκα χρόνια, έτσι ώστε να ενθαρρυνθεί την ανάπλαση χιλιάδων αχρησιμοποίητων αγροτεμαχίων σε υποβαθμισμένες περιοχές. Επί του παρόντος, η πόλη εξετάζει το ενδεχόμενο να φορολογήσει αδρανή τεμάχια γης, ελάχιστα χρησιμοποιημένα οικόπεδα και αστικά κτίρια προς κατοίκηση τα οποία όμως έχουν εγκαταλειφτεί. Επιπρόσθετα, το 2001, η Βραζιλία θέσπισε προοδευτικό φόρο κενής γης που αυξάνεται αναλόγως του καιρού που η γη παραμένει αδρανής. Αυτά τα μέτρα καταδεικνύουν το γιατί οι κυβερνήσεις πρέπει να είναι προσεκτικές στο σχεδιασμό του φόρου ακίνητης περιουσίας, ενώ εξίσου προσεκτικές πρέπει να είναι και στην δημιουργία των κατάλληλων μηχανισμών επιβολής αυτών των μέτρων (Sperandelli et al, 2013).

3.1.5. Ανάπτυξη μέσω κινήτρων στη βάση της συγκέντρωσης ή της αναπροσαρμογής της γης

Οι σύνθετες δομές ιδιοκτησίας και ο κατακερματισμός των κομματιών γης ή ακόμα και η έλλειψη σχεδιασμών αναφορικά με την πρόβλεψη υποδομών, αποτελούν τους κυριότερους παράγοντες που παρεμποδίζουν την ανάπτυξη, ακόμη και στη περίπτωση που η εκτάσεις γης είναι κενές, όταν δεν είναι λειτουργικές ή όταν είναι απλά ερειπωμένες. Οι κυβερνήσεις μπορεί να χρειαστεί να αποκτήσουν ή να απαλλοτριώσουν τις εν λόγω εκτάσεις γης με τη χρήση ειδικών διατάξεων ή μέσω της διευκόλυνσης της διαδικασίας συγκέντρωσης της γης από τους υφιστάμενους ιδιοκτήτες με συμμετοχικό όμως τρόπο. Οι δημόσιες αρχές διαθέτουν αρκετά συχνά εκτεταμένες εξουσίες για τη συγκέντρωση γης με σκοπό την στέγαση ή για οποιεσδήποτε άλλες χρήσεις αυτές κρίνουν. Για παράδειγμα, στην Ολλανδία, οι δημοτικοί οργανισμοί γης προχωρούν στην αγορά γης, όταν αυτή βρίσκεται υπό το καθεστώς συγκέντρωσης, ενώ επίσης οι αρχές έχουν τη δυνατότητα προτίμησης έναντι άλλων αγοραστών. Η γη που συγκεντρώνουν οι αρχές χρησιμοποιείται για απαλλοτρίωση-στην αξία υπάρχουσας χρήσης(δηλ πριν από την απόκτηση αξίας από την αναδιάρθρωση) ενώ επίσης υπάρχουν ρυθμίσεις καταβολής αποζημίωσης σε ιδιώτες όταν η γη τους αποκτηθεί από την κυβέρνηση ώστε οι πρώτοι να μην χάσουν τα όποια έσοδα εισέπρατταν πριν από το καινούργιο καθεστώς (Monk et al, 2013). Αντιστοίχως, στην Ισπανία, ο νόμος παρέχει στους δημοτικούς εργολάβους το δικαίωμα να αποκτήσουν γη στην αξία της υπάρχουσας χρήσης της (Calavita and Mallach, 2010).

Στις περιπτώσεις συγκέντρωσης γης, οι ιδιοκτήτες πληρώνονται κανονικά για τη γη τους ή ενδέχεται να λαμβάνουν καινούργια έκταση γης σε ένα άλλο χώρο, μια ήδη ανεπτυγμένη μονάδα στέγασης, ή ακόμα έχουν τη δυνατότητα να συμμετάσχουν με τα ίδια κεφάλαια σε ένα συνεταιρισμό ανάπτυξης γης που χρηματοδοτείται από το κράτος. Επίσης, οι δημόσιες τράπεζες γης αποτελούν μέσο για την κατοχή μεριδίου της συγκεντρωμένης γης, η οποία χρησιμοποιείται για την ανάπτυξη δημόσιων παροχών ή πωλείται ώστε να χρηματοδοτήσει διάφορες δημόσιες υποδομές. Ακόμα μια επιπρόσθετη επιλογή είναι το μοντέλο εδαφικής εμπιστοσύνης (land trust model), σύμφωνα με το οποίο ένα μέρος (μια κυβερνητική υπηρεσία, ένας ιδιώτης ιδιοκτήτης ή μια κοινοπραξία ή ένας μη κερδοσκοπικός όμιλος) κατέχει τη γη, ενώ οι μισθωτές κατέχουν τις δομές της με μακροχρόνιες μισθώσεις στη γη. Διάφορες δημόσιες εταιρείες γης, όπως το Crescent City Community Trust Community στη Νέα Ορλεάνη, χρησιμοποίησαν αυτό το μοντέλο ώστε να αυξηθούν οι ευκαιρίες κοινωνικής

στέγασης με την απόκτηση και την ανάπτυξη κενών εκτάσεων γης για στέγαση, τη πώληση στη συνέχεια αυτών οικιστικών μονάδων σε κατοίκους με χαμηλό εισόδημα και τη διατήρηση της ιδιοκτησίας της γης μέσω ενός μοντέλου συνεργατισμού, το οποίο απαιτεί την επαναπώληση αυτών των οικιστικών μονάδων σε νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος (MGI, 2014).

Η διαδικασία συγκέντρωσης γης, ξεκινά με τη δημιουργία ενός αναπτυξιακού σχεδίου, είτε αυτό αναφέρεται σε μια δημόσια ή μια ιδιωτική πρωτοβουλία ανάπτυξης, που αναγνωρίζει το ποια δημόσια και ιδιωτικά αγροτεμάχια απαιτούνται αναφορικά με την ανάπτυξη ενός συγκεκριμένου μέρους και σε σχέση με ένα καθεστώς συγκέντρωσης γης. Η πιο βασική προσέγγιση αυτής της διαδικασίας, είναι ότι ο εργολάβος του έργου ή η αρχή που επιφορτίστηκε με αυτό, αγοράζει στην αρχή όλες τις απαιτούμενες εκτάσεις γης είτε με αμοιβαία συμφωνία είτε με απαλλοτρίωση (με κατάλληλη ειδοποίηση και αποζημίωση). Οι εναλλακτικές λύσεις είναι οι ανταλλαγές κομματιών γης και η κατανομή της γης σε άλλες περιοχές. Οι συγκεκριμένες συμφωνίες ανταλλαγής γης έχουν χρησιμοποιηθεί σε πόλεις όπως το Arlington της Βιρτζίνια., το Δουβλίνο, η Ιρλανδία και το Βανκούβερ, με σκοπό τη κατασκευή κοινωνικών κατοικιών. Τα συστήματα κατανομής της γης μπορούν να βοηθήσουν στην αποφυγή μετεγκατάστασης. Στα συστήματα κατανομής της γης, ο εργολάβος του έργου ή η αρχή επιτρέπουν στους ιδιοκτήτες γης να παραμείνουν σε μέρη της γης που οι ίδιοι διαθέτουν ώστε να αναπτύξουν τα πλέον οικονομικά ελκυστικά κομμάτια της για διάφορους σκοπούς, όπως για αμπελουργία μελισσοκομία κλπ. (Rabe, 2010).

Μια άλλη συχνά χρησιμοποιούμενη προσέγγιση είναι η συγκέντρωση ή η αναπροσαρμογή της γης, στην οποία ο εργολάβος του έργου ή η δημόσια αρχή συγκεντρώνουν πολλά αγροτεμάχια, την υποδιαιρούν, και προετοιμάζουν τη γη για χρήση, δημιουργώντας δρόμους και άλλες υποδομές με τα οποία θα συνδεθούν στη συνέχεια οι οικιστικοί οικισμοί. Στη συνέχεια, η δημόσια αρχή επιστρέφει τμήματα της γης στους ιδιοκτήτες τους σε αναλογία με την αρχική τους ιδιοκτησία, ενώ το υπόλοιπο μέρος πωλείται για την κάλυψη του κόστους.

Η αναπροσαρμογή της γης έχει χρησιμοποιηθεί εκτενώς στην Ιαπωνία, τη Νότια Κορέα και στο ινδικό κράτος Γκουτζαράτ. Η προέλευση αυτής της προσέγγισης

χρονολογείται από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, έχοντας τις ρίζες του στο "Lex Adickes" στη Γερμανία. Κατά τη διάρκεια της ανάπτυξης, μια οργάνωση έργου, είτε δημόσια είτε ιδιωτική, αναπροσαρμόζει εκτάσεις γης με βάση ένα εγκεκριμένο από το δημόσιο σχέδιο και αναπτύσσει υποδομές όπως δρόμους, πάρκα και συστήματα ύδρευσης. Το σχέδιο απαιτεί έγκριση από ένα συγκεκριμένο μερίδιο των γαιοκτημόνων. Τα έσοδα από την πώληση της γης που δίνονται από τους ιδιοκτήτες γης καλύπτουν το κόστος του αναπτυξιακού έργου. Οι ιδιοκτήτες επωφελούνται από τις αυξήσεις της αξίας της γης μετά την ανάπτυξη. Η Ιαπωνία εφάρμοσε εκτενώς την αναπροσαρμογή της γης μετά το σεισμό του Κάντο το 1923 και μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, επιδιώκοντας να καλύψει τη μεταπολεμική στεγαστική έλλειψη με τη δημιουργία περισσότερων από δύο εκατομμυρίων στεγαστικών μονάδων μέχρι το 1964. Είναι ενδεικτικό ότι μέχρι το 2000, περίπου το 30% της συνολικής αστικής περιοχής της Ιαπωνίας είχε αναπτυχθεί μέσω αυτής της μεθόδου (Hirohide, 2009).

3.1.6. Απελευθέρωση τη γης με την επισημοποίηση των ανεπίσημων οικισμών και την εγγραφή της μη καταχωρημένης γης

Ένας ακόμα βασικός λόγος που η γη δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την ανάπτυξη είναι ότι τα δικαιώματα ιδιοκτησίας δεν έχουν τεκμηριωθεί σωστά. Αυτό μπορεί να οφείλεται στην ανεπίσημη χρήση της γης, στη περίπτωση που οι διάφοροι καταληψίες κατοικούν σε δημόσιες ή ιδιωτικές εκτάσεις ή αυτό ενδέχεται να αντικατοπτρίζει την έλλειψη ενός επαρκούς συστήματος καταγραφής της γης που θα δείξει (ή θα αποδείξει) ποιος στα αλήθεια κατέχει τη γη. Η επισημοποίηση των ανεπίσημων οικισμών και η διαδικασία κατοχής γης μέσω της δημιουργίας κτηματολογίου, αποτελούν τα πιο κρίσιμα βήματα για την απελευθέρωση της αναπτυσσόμενης γης. Πριν από τους επενδυτές ή το κοινό, οι αρχές μπορούν να εξετάσουν την διαδικασία ανάπτυξης νέων κατοικιών σε ένα συγκεκριμένο κομμάτι γης, ώστε να διαπιστωθεί η απόλυτη βεβαιότητα της ιδιοκτησίας και συμμόρφωσης με τους ισχύοντες νόμους και τους κανονισμούς. Σε περιοχές όπου η επίσημη γη δεν είναι οικονομικά προσιτή για νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος, πολλοί κάτοικοι καταλαμβάνουν δημόσια γη με παράνομο τρόπο, κατασκευάζοντας αυθαίρετα ή και ακόμα χτίζουν σε γη όπου απαγορεύονται οι κατασκευές. Αυτές οι μορφές κατοχής της γης συχνά οδηγούν στη δημιουργία παραγκουπόλεων όπως αυτές στη Βομβάη ή

στο Ρίο ντε Τζανέιρο. Η διαδικασία επισημοποίησης συνήθως αφορά μια ευρεία προσπάθεια αποκατάστασης, με επιδοτήσεις για την παροχή ποιοτικής στέγασης σε χαμηλές τιμές. Εντούτοις, η κυριότητα της γης μπορεί να παραμείνει στις δημόσιες αρχές, σε συλλογικές οργανώσεις ή σε συνεταιρισμούς, ενώ τα κομμάτια γης που ανήκουν σε μεμονωμένους ιδιοκτήτες μπορούν να προσφερθούν για αγορά από χαμηλόμισθα νοικοκυριά. Σε πολλές αναπτυσσόμενες οικονομίες, η προσπάθεια για αποτελεσματική και αξιόπιστη εγγραφή και τιμολόγηση της γης, αφορά μια σχετικά ασυνήθιστη μέθοδο, και ως εκ τούτου η γη καταλαμβάνεται σύμφωνα με τους τοπικούς και παραδοσιακούς κοινοτικούς κανόνες, χωρίς δηλαδή την ύπαρξη και την συνεισφορά των επίσημων μηχανισμών ιδιοκτησίας. Είναι ενδεικτικό, ότι σε πολλές πόλεις στις αναπτυσσόμενες οικονομίες, τα δύο τρίτα της αστικής γης παραμένουν μη καταχωρημένα (MGI, 2014).

Στις αναπτυσσόμενες οικονομίες, η γη μπορεί να μεταβιβαστεί με πολλούς διαφορετικούς τρόπους ενώ σε διαφορετικούς πολιτισμούς τα ζητήματα της κατοχής και της κυριότητας της γης επιλύονται με διαφορετικά μέσα. Για παράδειγμα, στην Αφρική, η γη μεταβιβάζεται με ανεπίσημο τρόπο, με τους ηγέτες των φυλών ή των αρχηγών του χωριού να διανείμουν την γη κατά το δοκούν. Εντούτοις, καθώς η ζήτηση γης έχει αυξηθεί τα τελευταία χρόνια, μεγάλο μέρος των εκτάσεων της χώρας έχει μεταβιβαστεί επίσημα μέσω των πωλήσεων, κυρίως μέσω μιας απλής τεκμηρίωσης, όπως τη συμβολαιογραφική πράξη πώλησης.

Η ανάπτυξη του κατάλληλου συστήματος καταχώρισης γης και η ανάπτυξη του νομικού πλαισίου για την πιστοποίηση της ιδιοκτησίας και για τη δημιουργία ξεκάθαρων τίτλων ιδιοκτησίας, είναι μερικά από τα βήματα που θα συντείνουν ουσιαστικά στην προσπάθεια απελευθέρωσης της γης. Οι ιδιοκτήτες μπορούν να εισέλθουν στην επίσημη αγορά και να χρησιμοποιήσουν τη γη τους ως ενέχυρο, διευρύνοντας τις ευκαιρίες ανάπτυξης της γης τους στην αγορά. Για παράδειγμα, στο Περού, η κυβέρνηση ενέγραψε μεμονωμένους τίτλους γης σε, περισσότερα από 1.2 εκατομμύρια νοικοκυριά (de Soto, 2011). Εντούτοις, πρέπει να σημειωθεί ότι η καταχώρηση τίτλων ιδιοκτησίας ενέχει επίσης και ορισμένους κινδύνους. Συγκεκριμένα, σε ορισμένες περιπτώσεις, η έκδοση ατομικών τίτλων ιδιοκτησίας έχει ανοίξει τους ασκούς του Αίολου για τις κοινότητες που είναι φτωχές, καθώς οι ιδιοκτήτες τους πωλούν τους τίτλους ιδιοκτησίας σε εύπορους γαιοκτήμονες που

λυμαίνονται τις περιουσίες αυτές. Μια τέτοια κατάσταση επιτείνει ακόμα περισσότερο το χάσμα ανάμεσα στις κοινωνικές τάξεις ενώ επίσης συντείνει στην αδυναμία σταθερότητας των κοινοτήτων (Rutten, 1992).

Η ίδρυση ενός καλού συστήματος καταχώρισης γης αποτελεί μια ενδεδειγμένη λύση για τα πιο πάνω προβλήματα, αφού αναφέρεται σε μια βάση δεδομένων που περιλαμβάνει όλες τις σχετικές πληροφορίες σχετικά με τις καταχωρημένες περιουσίες ακινήτων. Αυτά τα δεδομένα πρέπει να περιλαμβάνουν πληροφορίες σχετικά με στεγαστικά δάνεια, χρηματοπιστηριακές πράξεις, μεταφορές, μεθοδολογικά εργαλεία, χρεώσεις, μισθώσεις, διαβιβάσεις, κρατικές αποφάσεις και δικαστικές αποφάσεις, πληρεξούσια και περιοριστικά συμβόλαια, όπως και οποιεσδήποτε άλλες πληροφορίες που επηρεάζουν την ιδιοκτησία. Όλα τα δεδομένα πρέπει να είναι εμπεριέχονται σε μια ενιαία εγγραφή για κάθε ιδιοκτησία, ενώ όλες οι πληροφορίες θα πρέπει να είναι προσβάσιμες διαδικτυακά, ούτως ώστε οι εργολάβοι και οι επενδυτές να μπορούν να καταλάβουν γρήγορα τα θέματα που πρόκειται να αντιμετωπίσουν στη περίπτωση που αποκτήσουν ή/και προσπαθήσουν να κατασκευάσουν μια οικιστική μονάδα ή να ανακαινίσουν την ήδη υφιστάμενη.

Επιπρόσθετα, τα συστήματα εγγραφής γης πρέπει να επαληθεύουν την εγκυρότητα των υφιστάμενων τίτλων ιδιοκτησίας, επιβεβαιώνοντας ότι οι συγκεκριμένες εκτάσεις γης υφίστανται όπως περιγράφονται στα έγγραφα του τίτλου και ότι οι πράξεις αυτές καταχωρούνται με ακρίβεια στο κτηματολόγιο. Για να εξασφαλιστεί η βεβαιότητα του τίτλου, απαιτείται η ύπαρξη μιας ενιαίας αρχής που θα είναι υπεύθυνη για την υποβολή των τίτλων ιδιοκτησίας, θα επιβεβαιώνει τα συμβόλαια των τίτλων ιδιοκτησίας, και την οποιαδήποτε καταγραφή αλλαγών στον τίτλο ιδιοκτησίας. Σε ορισμένες χώρες, οι αρχές εγγραφής της γης απαιτούν από έναν αγοραστή να προβεί σε μια αναζήτηση τίτλου ιδιοκτησίας (η οποία μπορεί επίσης να εγγυάται από την αντίστοιχη ασφάλιση τίτλου) για να αποδείξει ότι ο τίτλος είναι απαλλαγμένος από εμπράγματα βάρη, υποθήκες, και άλλες λοιπές υποχρεώσεις. Σε χώρες όπως την Αυστραλία, τον Καναδά, τη Σιγκαπούρη και το Ηνωμένο Βασίλειο, η εγκυρότητα του τίτλου ιδιοκτησίας υποστηρίζεται από ένα σύστημα αποζημίωσης (compensation system), όπου σε περίπτωση σφάλματος, οι αρχές για την εγγραφή της γης είναι υποχρεωμένες να καταβάλουν αποζημίωση (MGI, 2014).

Τα αποτελεσματικά συστήματα καταγραφής της γης καταδεικνύουν επίσης πώς

μπορεί να χρησιμοποιηθεί κάθε αγροτεμάχιο. Συγκεκριμένα, μέσω μιας ενιαίας αρχής προσδιορίζεται το ποια αγροτεμάχια υπόκεινται σε συγκεκριμένους κανόνες όσον αφορά το ύψος, την πυκνότητα, τις επιτρεπόμενες χρήσεις κ.ο.κ. Οι οργανισμοί αξιοποίησης της γης πρέπει να πραγματοποιούν περιοδικές ενημερώσεις και ανασκοπήσεις των νόμων για τη χρήση γης έτσι ώστε να ενημερώνουν τους ιδιοκτήτες για τις σχετικές χρεώσεις. Οι οργανισμοί αξιοποίησης γης είναι επίσης υπεύθυνοι να ειδοποιήσουν για όποιες μεταβολές υπάρξουν στην εκμετάλλευση γης, ενώ επίσης μπορούν να διαπραγματευτούν με τους ιδιοκτήτες και τους εργολάβους ως προς την παροχή δημόσιων βελτιώσεων με διάφορα ανταλλάγματα. Για να ανταποκριθούν στις ειδικές και πολλές φορές πιεστικές ανάγκες περί συγκέντρωσης γης για την ανέγερση κοινωνικών κατοικιών σε αναπτυσσόμενες οικονομίες, τα συστήματα εγγραφής γης θα πρέπει να διαθέτουν ισχυρούς μηχανισμούς εγγραφής για την καταχώριση παλαιών και μη καταχωρημένων κομματιών γης. Μια λύση προς αυτή την κατεύθυνση είναι η δημοσίευση κυβερνητικών ανακοινώσεων για έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας για μη καταχωρημένη γη. Στη περίπτωση που κανένας δεν διεκδικήσει τη γη, τότε ο τίτλος ιδιοκτησίας θεωρείται μη αναστρέψιμος, δηλαδή θα βρίσκεται σε εκκρεμότητα ανεξάρτητα από την αποζημίωση του κυβερνητικού και του ιδιωτικού τομέα, έτσι ώστε να αποφευχθούν οι όποιες καθυστερήσεις από τη διαδικασία έκδοσης τίτλων ιδιοκτησίας.

Ως εκ τούτου, η υιοθέτηση ενός σύγχρονου, ολοκληρωμένου και αξιόπιστου μητρώου ακινήτων μπορεί να έχει άμεσα ευεργετικά αποτελέσματα. Στο Ντουμπάι, για παράδειγμα, ο όγκος των πωλήσεων γης αυξήθηκε περισσότερο από 80% εκατό, δηλαδή από ένα μέσο όρο 180 μηνιαίως σε 330 μετά τις μεταρρυθμίσεις του συστήματος τίτλων γης. Για να διευκολυνθεί η όλη διαδικασία, η κυβέρνηση ψηφιοποίησε σχετικά αρχεία, εξέδωσε ανακοινώσεις για εγγραφή κτηματομεσιτών και γενικά απλοποίησε τις διαδικασίες του συστήματος καταχώριση της γης. Τέλος, δημιούργησε επίσης μια ασφαλή βάση δεδομένων για να εξασφαλίσει την αξιοπιστία των αρχείων ενώ δημιούργησε επίσης και μια δημόσια αρχή για την εποπτεία της βιομηχανίας ακινήτων (Nassar et al, 2009).

3.1.7. Μεταρρύθμιση των κανονισμών της χρήσης της αστικής γης μέσω σχεδιαστικής εγκυκλίου

Οι πόλεις συνήθως περιορίζουν την πυκνότητα πληθυσμού στη χρήση γης επιβάλλοντας μέτρα όπως οι αναλογίες της μέγιστης επιφάνειας δαπέδου, τα ελάχιστα μεγέθη οικοπέδων και την θέσπιση των απαραίτητων προϋποθέσεων για τη δημιουργία ανοιχτών χώρων. Η σύγκριση μερικών από τις μεγαλύτερες και πυκνότερες πόλεις αποκαλύπτει μεγάλες διαφορές στη μέγιστη πυκνότητα, ακόμη εντός του κέντρου αυτών των πόλεων. Συνήθως, η πυκνότητα εμπίπτει στην απόσταση από το κέντρο της πόλης. Οι περιορισμοί της πυκνότητας συνήθως εισάγονται ως απάντηση στις ανησυχίες σχετικά με τη χωρητικότητα υποδομής (όπως οι δρόμοι αυξημένης κυκλοφορίας και οι σιδηροδρομικές γραμμές) και των πρόσθετων αρνητικών επιπτώσεων από τα καινούργια κατασκευαστικά έργα που επηρεάζουν τους υφιστάμενους κατοίκους. Όταν οι αστικές γειτονιές έχουν επαρκή υποδομή, ανέσεις και ανοιχτούς χώρους, μια παράλληλη αύξηση της πυκνότητας μπορεί να αυξήσει σημαντικά την προσφορά κατοικιών, όπως επίσης και να συντείνει ουσιαστικά στην ανέγερση οικονομικά προσιτών κατασκευών (Boyko and Cooper, 2011).

Η αύξηση της πυκνότητας, όπως είναι λογικό, συμπεριλαμβάνει περισσότερες οικιστικές μονάδες σε ένα οικόπεδο, γεγονός που μειώνει το κόστος της γης ανά μονάδα κατοικίας και επιτρέπει την παροχή περισσότερου χώρου στον πυκνοκατοικημένο πληθυσμό. Για παράδειγμα, οι εύποροι κάτοικοι που ζουν σε πολυτελείς διαμερίσματα στο Χονγκ Κονγκ ενδέχεται να ζουν εντός 4,5 τετραγωνικών μέτρων γης ανά άτομο, δηλαδή μια πολύ μικρότερη έκταση γης από αυτή που χρησιμοποιούν οι κάτοικοι της παραγκουπόλεως στο Αχμενταμπάντ (6,5 τετραγωνικά μέτρα ανά άτομο), οι οποίοι διαθέτουν σημαντικά μεγαλύτερο χώρο από τους κατά πολύ πλουσιότερους συμπολίτες τους (Bertaud, 2014).

Οι υπερβολικά αυστηροί κανόνες για την χρήση γης, ωθούν τα νοικοκυριά από όλες τις εισοδηματικές κατηγορίες, να χρησιμοποιήσουν περισσότερη γη από ό, τι πιθανότατα θα αγόραζαν στις υφιστάμενες τιμές, μειώνοντας κατά αυτό τον τρόπο τις πιθανότητες δημιουργίας κατοικιών που είναι οικονομικά προσιτές. Σύμφωνα με μια ανάλυση, μετά αφού η πόλη της Βοστώνης θέσπισε κανονισμούς που περιορίζουν τις χρήσεις γης, ο αριθμός των αδειών ανά στρέμμα μειώθηκε περίπου το 40% από το 1980 έως το 2002, οδηγώντας σε περιορισμένη προσφορά και ως εκ τούτου σε υψηλότερες τιμές κατοικιών (Glaeser and Ward, 2009).

Εντούτοις άλλες πόλεις εφάρμοσαν διαφορετικές ενέργειες, οι οποίες απέφεραν και διαφορετικά αποτελέσματα. Συγκεκριμένα, η Σεούλ και η Βομβάη έχουν πολύ διαφορετικές προσεγγίσεις ως προς τις αναλογίες των ορόφων και άρα πολύ διαφορετικά αποτελέσματα. Η Σεούλ προσάρμοσε τους συντελεστές της επιφάνειας δαπέδου βάσει της εγγύτητας της τοποθεσίας σε σταθμούς του μετρό και σε κύριους δρόμους. Οι αναλογίες που χρησιμοποιεί κυμαίνονται από 0,5 έως 4,0 για τις κατοικημένες περιοχές και από 8,0 έως 10,0 στις κεντρικές επιχειρηματικές περιοχές και στα μεγάλα προάστια. Οι αναλογίες της επιφάνειας δαπέδου στη Βομβάη κυμαίνονται από 0,5 έως 2,0, εκτός από το Dharavi, όπου έχει επιτραπεί υψηλότερο ποσοστό πυκνότητας ως προς την αποκατάσταση των παραγκουπόλεων. Οι αναλογίες της Βομβάης δεν εκφράζουν σημαντικές διακυμάνσεις, όπως τη διαφορά στην προσβασιμότητα γύρω από τους σταθμούς τρένων και τη διαφορά μεταξύ εμπορικών και οικιστικών περιοχών ή άλλες διαφοροποιήσεις στις τιμές γης. Οι κανονισμοί για τη χρήση της γης στη Βομβάη, περιορίζουν λανθασμένα την περαιτέρω ανάπτυξη και πυκνότητα, γεγονός που έχει αρνητικές επιπτώσεις όπως για παράδειγμα την περιορισμένη στέγαση και τις υψηλές τιμές (Bertaud, 2014).

Ωστόσο, οι πόλεις μπορούν να προσαρμόσουν τους κανόνες αναλογίας χρησιμοποιούμενου εδάφους εντός ενός οικιστικού τετραγώνου, λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία όπως η χωρική κατανομή των κατοικιών, η χωρητικότητα της υποδομής και η ζήτηση γης για διάφορες χρήσεις εντός της πόλης. Μια τέτοια προσέγγιση επιτρέπει τη δημιουργία μιας αγοράς που προσανατολίζεται στην εφαρμογή των ορθών ρυθμίσεων για τη γη και την ρύθμιση των αναλογιών του χώρου. Οι πόλεις μπορούν επίσης να προσαρμόσουν τους κανονισμούς που θέτουν για τις προϋποθέσεις των ανοιχτών χώρων, τα ελάχιστα μεγέθη οικοπέδων, το ύψος κτιρίων, τις απαιτήσεις στάθμευσης, ώστε να αλλάξει ο τρόπος χρήσης της γης. Αυτές οι προσαρμογές μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την αύξηση της χρήσης γης, ιδιαίτερα σε περιοχές κοντά σε σταθμούς μέσων μαζικής μεταφοράς αφού υπάρχουν οι κατάλληλες υποδομές που μπορούν να την υποστηρίξουν. Επιπρόσθετα, μπορούν να μειωθούν οι τιμές των κατοικιών για όλους με την αύξηση της προσφοράς κατοικιών για τους κατοίκους με χαμηλά επίπεδα εισοδήματος. Ακόμα, καθώς δημιουργούνται καινούργιες οικιστικές μονάδες, ταυτόχρονα μπορούν να διατεθούν στα χαμηλά

οικονομικά στρώματα παλαιότερες κατοικίες που βρίσκονται στις κατάλληλες τοποθεσίες εντός των πόλεων (MGI, 2014).

3.2. Η επίδραση της κατασκευαστικής βιομηχανίας στις κοινωνικές κατοικίες

Η πρόκληση αναφορικά με την οικονομικά προσιτή στέγαση περιπλέκεται επίσης από τους περιορισμούς που επιβάλλονται από την παγκόσμια κατασκευαστική βιομηχανία. Με απλά λόγια, υπάρχουν πολύ ψηλά κόστη ενώ απαιτείται επίσης πολύς χρόνος για την ανέγερση οικιστικών μονάδων, γεγονός που επιδρά αρνητικά στην παροχή προσφορών για τις οικονομικά προσιτές κατοικίες αυξάνοντας έτσι επιπλέον το κενό που υπάρχει. Ακόμη και αν υπάρχει η γη και τα κατάλληλα κίνητρα, όπως επίσης και η ύπαρξη μηχανισμών χρηματοδότησης, το παγκόσμιο κενό στην οικονομική στέγαση δεν μπορεί να συμπληρωθεί, εκτός κι αν μπορούν να αντιμετωπιστούν οι ανεπάρκειες κατά τη διαδικασία κατασκευής.

Ενώ πολλές βιομηχανίες έχουν αυξήσει σταθερά την παραγωγικότητα τους τις τελευταίες δεκαετίες, στον κατασκευαστικό τομέα η παραγωγικότητα είτε παρέμεινε σταθερή είτε μειώθηκε στις περισσότερες χώρες. Σε πολλά μέρη, οι οικιστικές μονάδες είναι χτισμένες με τους ίδιους τρόπους όπως ήταν και πριν από 50 χρόνια. Χρησιμοποιώντας μοντέλα όπως η ανάλυση αξίας (value engineering), η βιομηχανική προσέγγιση στο κτίριο (για παράδειγμα η τυποποίηση των στοιχείων του σχεδιασμού και η χρήση προκατασκευασμένων δομικών στοιχείων εκτός του οικοδομικού χώρου) και υιοθετώντας αποτελεσματικές μεθόδους εφοδιασμού και άλλες βελτιώσεις στις διαδικασίες, το κόστος παράδοσης έργου μπορεί να μειωθεί περίπου στο 30%, ενώ επίσης τα χρονοδιαγράμματα μπορούν να μειωθούν κατά περίπου 40% (MGI, 2014).

3.2.1 Αύξηση ικανότητας κατασκευαστικής βιομηχανίας και προσιτή στέγαση

Για να ανταποκριθούν στην προβλεπόμενη ανάγκη για οικονομικά προσιτή στέγαση μέχρι το 2025, τα έθνη σε όλο τον κόσμο θα πρέπει να βρουν τρόπους για να επιταχύνουν την διαδικασία εφοδιασμού. Αναμένεται ότι στις 20 μεγαλύτερες πόλεις του κόσμου, θα προστίθενται περίπου 2.4 εκατομμύρια οικιστικές μονάδες ετησίως (Σχεδιάγραμμα 1). Περίπου τα τρία τέταρτα αυτών των νέων αστικών νοικοκυριών

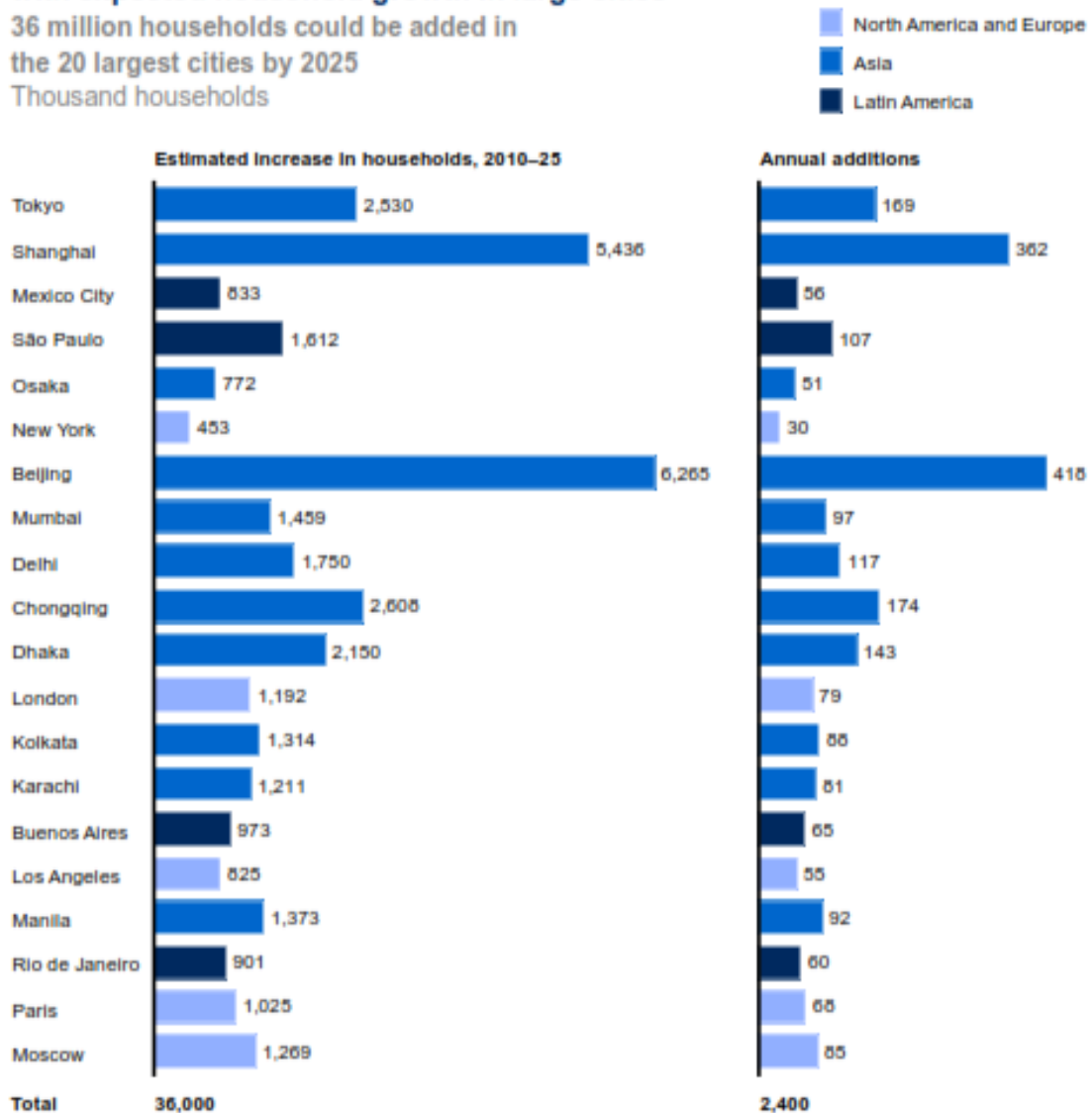
θα εντάσσονται σε αναπτυσσόμενες οικονομίες όπου η αύξηση του πληθυσμού είναι ταχύτερη. Ωστόσο, οι αργές προσθήκες εφοδίων για σκοπούς ανέγερσης κοινωνικών κατοικιών αναμένεται ότι θα διευρύνουν ακόμα περισσότερο το χάσμα της διαθεσιμότητας ακόμη και στη περίπτωση που η αύξηση του πληθυσμού είναι σχετικά αργή. Στις Ηνωμένες Πολιτείες, για παράδειγμα, η κατασκευή οικονομικά προσιτών κατοικιών έχει ήδη μειωθεί σε σχέση με την υφιστάμενη ζήτηση (Σχεδιάγραμμα 2). Ενώ ο πληθυσμός που ζει σε νοικοκυριά που κερδίζουν λιγότερο από το ήμισυ του μεσαίου εισοδήματος της περιοχής έχει αυξηθεί γρηγορότερα σε σχέση με τις υπόλοιπες κοινωνικές ομάδες, εντούτοις δεν έχουν κατασκευαστεί οικονομικές κατοικίες για αυτά τα νοικοκυριά..

Σαφώς και το κόστος κατασκευής αποτελεί ένα από τους σημαντικότερους παράγοντες στο κόστος κοινωνικής στέγασης. Εκτιμάται ότι μια τυποποιημένη μονάδα σε πολυκατοικία πρέπει να παραδοθεί με κόστος \$150- 1.500 ανά τετραγωνικό μέτρο (ανάλογα με τη χώρα) ώστε να είναι οικονομικά προσιτή για τα νοικοκυριά που κερδίζουν το 80% του μέσου εισοδήματος της περιοχής. Αυτό σημαίνει ότι το κόστος κατασκευής θα πρέπει να μειωθεί κατά 30 έως 50% σε σύγκριση με το τρέχον κόστος για την παροχή οικονομικά προσιτής στέγης (MGI, 2014).

A significant increase in housing construction will be needed to keep up with expected household growth in large cities

36 million households could be added in the 20 largest cities by 2025

Thousand households

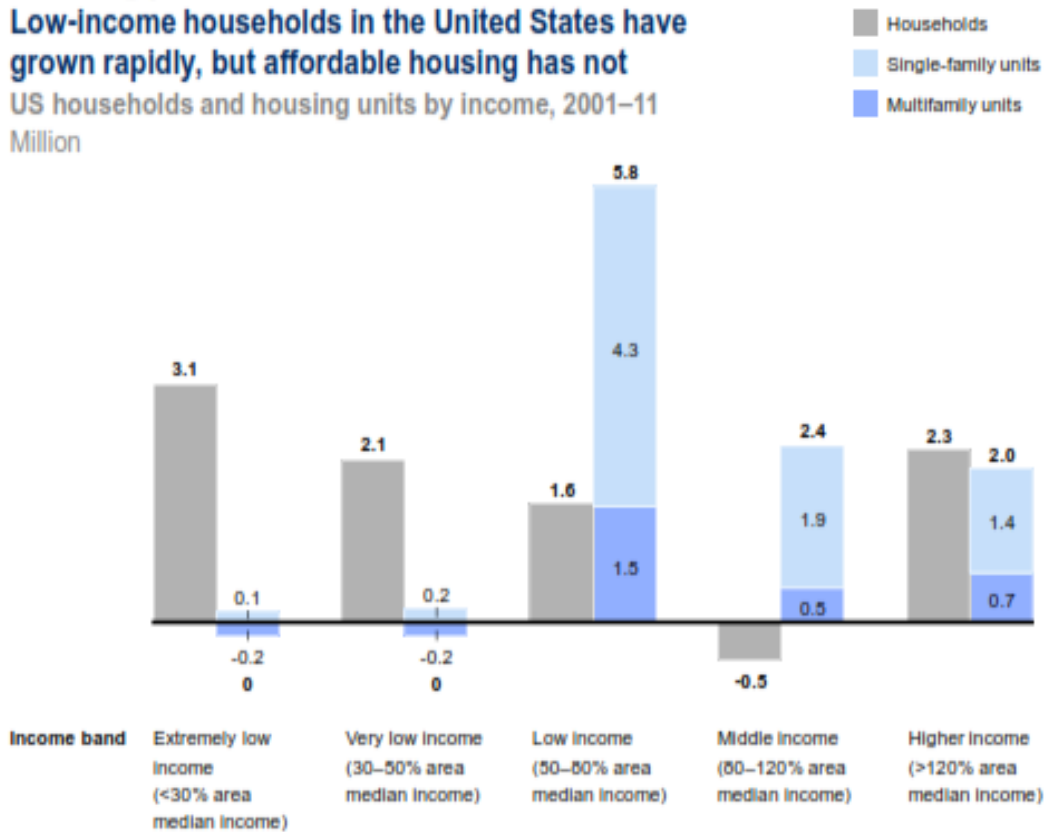


Σχεδιάγραμμα 1-Πηγή: McKinsey Global Institute Cityscope database; McKinsey Global Institute Analysis.

Low-income households in the United States have grown rapidly, but affordable housing has not

US households and housing units by income, 2001–11

Million



Σχεδιάγραμμα 2-Πηγή: US Department of Housing and Urban Development

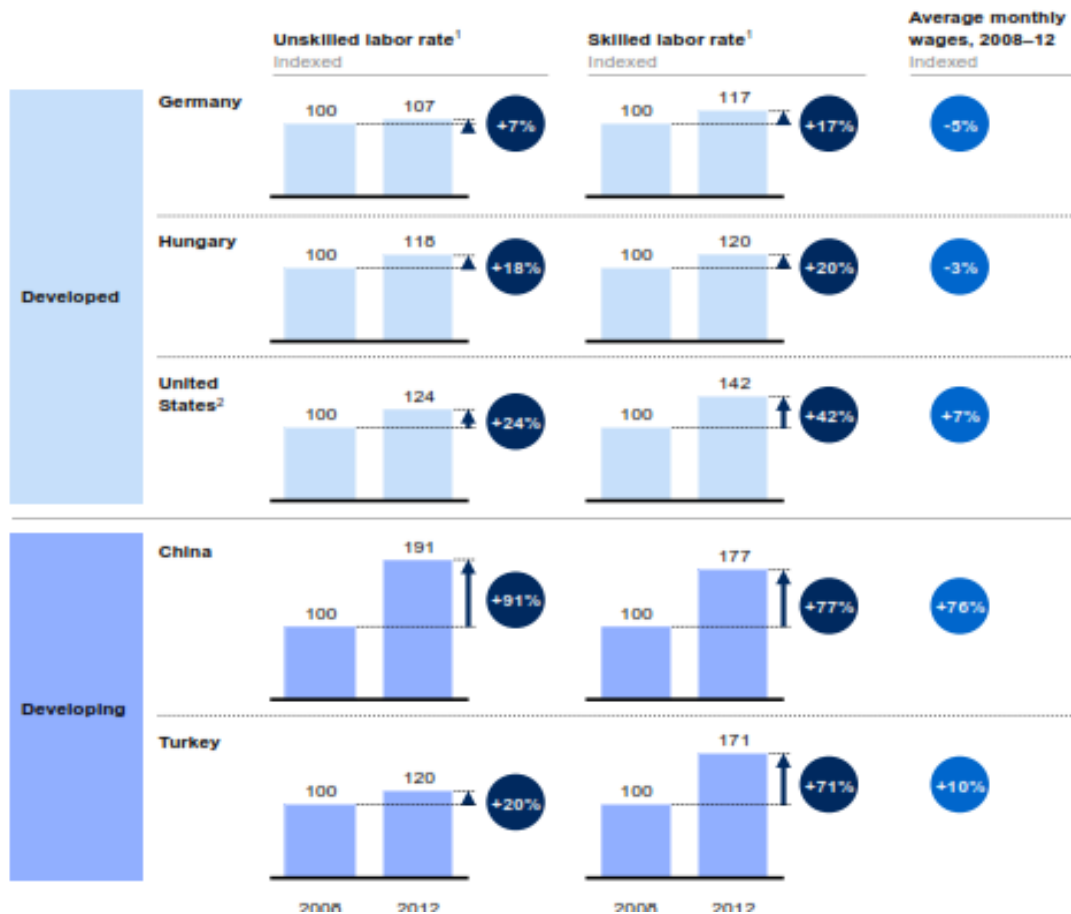
3.2.2 Προβλήματα της κατασκευαστικής βιομηχανίας στο ζήτημα της παραγωγικότητας

Σε όλο τον κόσμο, το κόστος κατασκευής επηρεάζεται από τρεις βασικούς παράγοντες: τη χαμηλή παραγωγικότητα, την αύξηση του κόστους εργασίας και τις απρόβλεπτες τιμές των εμπορευμάτων. Σε πολλές περιπτώσεις η επανάσταση της παραγωγικότητας τις τρεις τελευταίες δεκαετίες έχει παρακάμψει την κατασκευαστική βιομηχανία. Οι Ηνωμένες Πολιτείες, το Ηνωμένο Βασίλειο και η Ουγγαρία, για παράδειγμα, αύξησαν τη συνολική παραγωγικότητα της εργασίας κατά 33% με 45% από το 1989 έως το 2009. Ωστόσο, στις κατασκευαστικές τους βιομηχανίες, η παραγωγικότητα της εργασίας μειώθηκε στο 10% με 22% κατά την ίδια περίοδο. Η κεφαλαιακή παραγωγικότητα είναι επίσης περιορισμένη στην κατασκευαστική βιομηχανία σε σύγκριση με άλλες βιομηχανίες, αλλά εντούτοις το χάσμα παραμένει μικρότερο από ό, τι στην παραγωγικότητα της εργασίας.

Υπάρχουν πολλοί λόγοι για αυτή τη στασιμότητα ή τη μείωση της παραγωγικότητας στην κατασκευή. Τόσο στις προηγμένες όσο και στις αναπτυσσόμενες οικονομίες, οι κατασκευαστικές βιομηχανίες τείνουν να είναι ιδιαίτερα διασπασμένες. Συνήθως, η βιομηχανία διαθέτει μεγάλο αριθμό μικρών επιχειρήσεων που δεν διαθέτουν επαρκή κλίμακα και κεφάλαια. Οι επιχειρήσεις αυτές λειτουργούν εντός περιορισμένων περιθωρίων καθώς έχουν λίγα κεφάλαια για επενδύσεις σε εξοπλισμό, τεχνολογία ή εκπαίδευση. Συχνά, οι κατασκευαστικές εταιρείες δεν διατηρούν εργαζόμενους πλήρους απασχόλησης, ενώ δεν μπορούν να προσελκύσουν πιο εξειδικευμένους εργαζόμενους όταν χρειάζονται προσωπικό για την διεξαγωγή εργασιών μεγαλύτερης κλίμακας. Αυτοί οι παράγοντες συμβάλλουν στην μη ανάληψη ρίσκων, στην περιορισμένη προθυμία να βρεθούν χρήματα για τον εξοπλισμό ή για άλλες επενδύσεις που ενισχύουν την παραγωγικότητα, ενώ επίσης επιδεικνύεται μια γενική απροθυμία ως προς την υιοθέτηση καινούργιων τεχνολογιών. Ως αποτέλεσμα, ο κλάδος αργεί να ενταχθεί σε ένα πλαίσιο καινοτομίας αλλά ακόμα και όταν οι καινοτομίες υιοθετούνται, αυτές δεν εφαρμόζονται προς χρήση στη κατασκευαστική βιομηχανία (MGI, 2014).

Εν τω μεταξύ, η χρήση παραδοσιακών μεθόδων κατασκευής καθίσταται όλο και πιο δαπανηρή. Τα εργασιακά ποσοστά αυξάνονται συνεχώς, ιδίως στις αναπτυσσόμενες οικονομίες όπου η ανάγκη για κατασκευές είναι εξαιρετικά έντονη. Υπολογίζεται, ότι μεταξύ του 2008 και του 2012, τα πραγματικά ποσοστά εργασίας τόσο των ειδικευμένων όσο και των ανειδίκευτων εργαζομένων στον κατασκευαστικό κλάδο αυξήθηκαν τόσο στις αναπτυσσόμενες όσο και στις προηγμένες οικονομίες, ταχύτερα από τους μέσους μισθούς εργατών (Σχεδιάγραμμα 3).

Labor rates in construction have been rising faster than other wages
 Surveyed labor rates in the construction sector are growing faster than real average wages, indicating a shortage



Σχεδιάγραμμα 3-Πηγή: McKinsey Global Institute Analysis

Στον παραδοσιακό τρόπο κατασκευής, η οποία μπορεί να διαρκέσει χρόνια, οι διαφοροποιήσεις των τιμών των υλικών αποτελούν σημαντικό κίνδυνο. Το χάσμα μεταξύ της παραγγελίας και της παράδοσης των υλικών μπορεί να είναι αφορά μια περίοδο αρκετών μηνών, κατά τη διάρκεια των οποίων οι διαφοροποιήσεις στις τιμές του χάλυβα, του τσιμέντου και άλλων εμπορευμάτων μπορούν να δημιουργήσουν συνθήκες οικονομικής στενότητας στον κατασκευαστή. Δεδομένου ότι οι εργολάβοι των οικονομικά προσιτών κατοικιών στις αναπτυσσόμενες οικονομίες έχουν συνήθως περιθώρια λειτουργικότητας της τάξης του 15% έως 20%, μια ταλάντευση 10% με 20% μπορεί να μειώσει τα όρια προσιτής στέγασης κατά το ένα τρίτο. Αυτό υποδηλώνει την ανάγκη για μια νέα προσέγγιση στις δημόσιες προμήθειες.

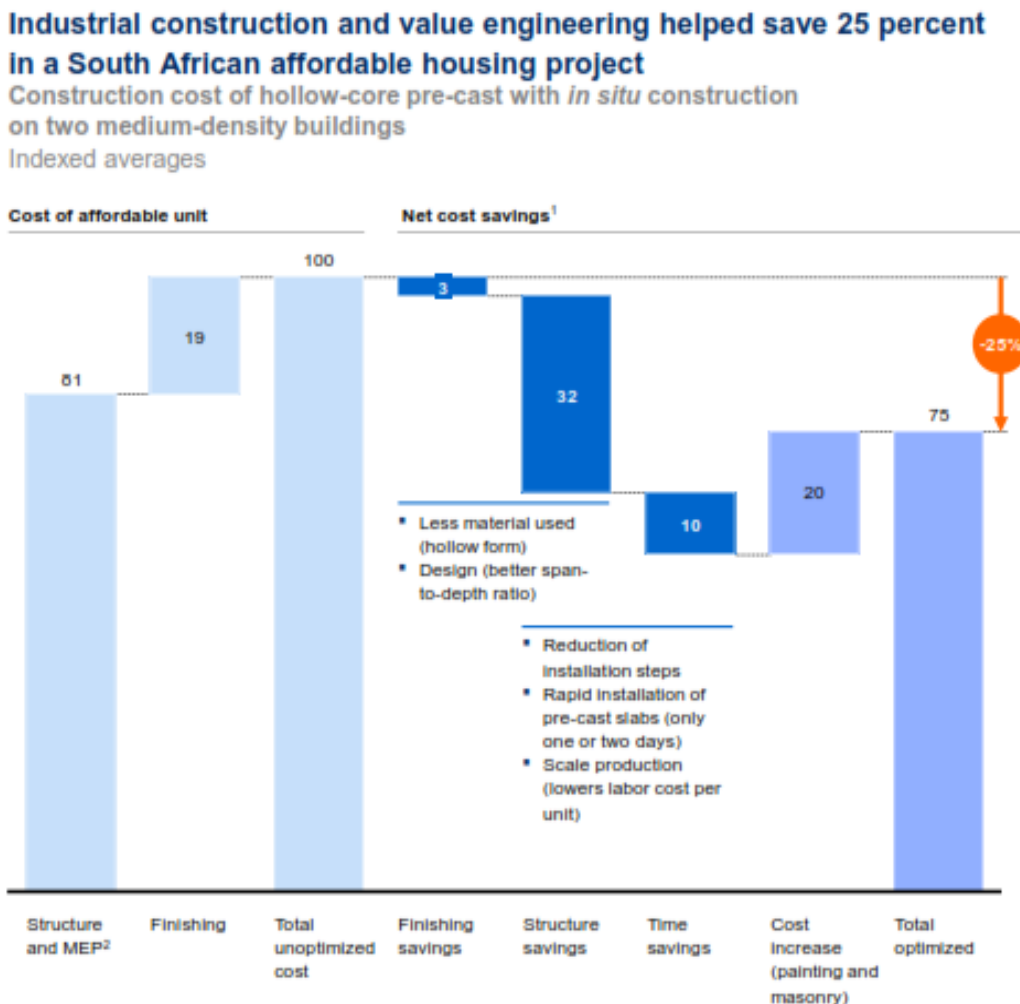
3.3 Η βιομηχανική προσέγγιση στη μετατροπή κατασκευής κατοικιών σε παραγωγή κατοικιών

Οι μη παραγωγικές μέθοδοι κατασκευής εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται σε όλο τον κόσμο και συμβάλλουν στα υψηλά κόστη. Αυτό το γεγονός συναντάται ιδιαίτερα συχνά στις αναπτυσσόμενες οικονομίες, οι οποίες έχουν τη μεγαλύτερη ανάγκη για οικονομικά προσιτή στέγαση. Σε αυτό το πλαίσιο, οι βιομηχανικές προσεγγίσεις αποσκοπούν στο να μετασχηματίσουν τον κατασκευαστικό τομέα ωσάν την παραγωγική βιομηχανία, χρησιμοποιώντας περισσότερα τυποποιημένα και μηχανιστικά στοιχεία τα οποία στηρίζονται λιγότερο στις διαδικασίες εργασιακού κάματος.

Οι βασικοί στόχοι των μεθόδων της βιομηχανικής κατασκευής είναι η εξοικονόμηση του κόστους και το χρόνου, μετατρέποντας την κατασκευή κατοικιών σε παραγωγή κατοικιών. Παρότι μια τέτοια προσέγγιση μπορεί να φαίνεται απλή εντούτοις είναι αρκετά σύνθετη όταν εφαρμοστεί σε μεγάλη κλίμακα, καθώς η συσσώρευση πληθώρας προκατασκευασμένων εξαρτημάτων απαιτεί μεγάλες κεφαλαιουχικές επενδύσεις οι οποίες μπορούν να δικαιολογηθούν όταν αξιοποιούνται στο έπακρο, πράγμα που καταδεικνύει ότι πρέπει να υπάρχει επαρκής ζήτηση. Αυτός ο λόγος φανερώνει ότι παρότι ένα μεγάλο μέρος της τεχνολογίας για τον κατασκευαστικό τομέα υπήρχε για αρκετές δεκαετίες, η βιομηχανική προσέγγιση δεν είναι ακόμα αποδεκτή σε μεγάλο βαθμό από τον κατασκευαστικό τομέα.

Η βιομηχανική προσέγγιση εξοικονομεί χρήματα και χρόνο μετατοπίζοντας τις κρίσιμες κατασκευαστικές διεργασίες εκτός των κατασκευαστικών εγκαταστάσεων ή χρησιμοποιώντας προηγμένες επιτόπιες (in situ) τεχνικές για την αποτελεσματικότερη κατασκευή βασικών στοιχείων. Μία από τις πιο αποτελεσματικές εφαρμογές της βιομηχανικής προσέγγισης είναι η κατασκευή δομικών στοιχείων που μπορούν να συναρμολογηθούν επί τόπου, όπως πλάκες και τοίχοι από σκυρόδεμα. Ένα μεγάλο μέρος στο οποίο επικεντρώνονται οι βιομηχανικές προσεγγίσεις είναι στις υπερκατασκευές, καθώς οι υποδομές τείνουν να προϋποθέτουν διάφορες προσαρμογές αναφορικά με τις μεταβολές της θέσης και των συνθηκών εδάφους.

Τα προσιτά προγράμματα στέγασης στο Μεξικό, τη Νότια Αφρική και την Τουρκία έχουν χρησιμοποιήσει τέτοιες προσεγγίσεις. Στη Νότιο Αφρική, για παράδειγμα, το κόστος των μεσαίου μεγέθους των οικονομικών κατοικιών μειώθηκε κατά 25 έως 30% με τη χρήση βιομηχανικών διεργασιών (Σχεδιάγραμμα 4). Τα κτίρια χρησιμοποιούσαν προκατασκευασμένες πλάκες, οι οποίες χρειάστηκαν μία ή δύο ημέρες για να συναρμολογηθούν. Χρησιμοποιώντας την ανάλυση αξίας, ο οργανισμός που ανέλαβε το έργο καθόρισε ένα σχεδιασμό κοίλης φόρμας που χαμήλωσε το κόστος των κατασκευαστικών υλικών, ενώ ακόμα βελτίωσε τη αναλογία εύρους και βάθους των πλακών. Ενδεικτικό παράδειγμα αυτής της προσέγγισης είναι ότι στην Ιαπωνία και την Ταϊλάνδη, οι προκατασκευασμένες κατοικίες ολοκληρώθηκαν σε μια περίοδο από 24 έως 35 ημέρες.



Σχεδιάγραμμα 4-Πηγή: McKinsey Global Institute Analysis

Ορισμένοι εργολάβοι πιστεύουν ότι η εξοικονόμηση χρόνου, παρά η εξοικονόμηση κόστους, αποτελεί το σημαντικότερο όφελος των βιομηχανικών προσεγγίσεων. Αυτό ισχύει ιδιαίτερα στις αναπτυσσόμενες οικονομίες με χαμηλό κόστος εργασίας. Η εμπειρία των εργολάβων στην Ινδία δείχνει ότι η χρήση προ-χυτών εξαρτημάτων μπορεί να αποκόψει μέχρι και δέκα μήνες από ένα κατασκευαστικό πρόγραμμα 34 μηνών. Υπάρχουν παραδείγματα από την Ινδία, το Μεξικό και τη Νότια Αφρική, όπου η χρήση εξαρτημάτων με προκατασκευασμένα στοιχεία έχει μειώσει τον χρόνο κατασκευής κατά 40% με 50%. Αυτό οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στο γεγονός ότι τα δομικά στοιχεία μπορούν να χυτευθούν ενώ η κατασκευή μιας μονάδας βρίσκεται σε εξέλιξη (MGI,2014).

3.4 Βήματα προς την υιοθέτηση μεθόδων βιομηχανικής κατασκευής

Παρά τα σαφή πλεονεκτήματα που επέδειξαν οι βιομηχανικές προσεγγίσεις στις κατασκευές, η υιοθέτηση τους παραμένει μεγάλη πρόκληση για διάφορους λόγους. Αυτές οι προκλήσεις αφορούν την ανάγκη αναβάθμισης των εργασιακών δεξιοτήτων σε θέματα εφοδιαστικής αλυσίδας. Το πιο σημαντικό είναι ότι η βιομηχανία πρέπει να τελειοποιήσει τη χρήση βιομηχανικών μεθόδων σε μεγαλύτερη κλίμακα για να αποσπάσει όλα τα πιθανά οφέλη από μια τέτοια προσέγγιση. Τα βήματα που θα βοηθήσουν την διαδικασία υιοθέτησης μεθόδων βιομηχανικής κατασκευής (MIG, 2014) παρουσιάζονται κάτωθι.

- **Εκπαίδευση του εργατικού δυναμικού.** Δεδομένου ότι η επαναλαμβανόμενη ακολουθία των βημάτων κατασκευής βρίσκεται στο επίκεντρο της βιομηχανικής προσέγγισης, είναι ζωτικής σημασίας να εκπαιδευτούν κατάλληλα οι εργαζόμενοι με στόχο να είναι ιδιαίτερα παραγωγικοί σε επαναλαμβανόμενα καθήκοντα. Ως εκ τούτου, η βιομηχανική προσέγγιση απαιτεί ένα ολοκληρωμένο πρόγραμμα κατάρτισης και ανάπτυξης δεξιοτήτων και ύπαρξη εγχειρίδιων λειτουργίας που περιγράφουν έναν τυποποιημένο, δομημένο τρόπο εκτέλεσης κάθε βήματος κατασκευής.
- **Δημιουργία κατάλληλων υλικοτεχνικών υποδομών.** Η οικονομικά αποδοτική παραγωγή εκτός εγκαταστάσεων εξαρτάται από τις υλικοτεχνικές υποδομές και τα οδικά δίκτυα που μπορούν να μεταφέρουν εγκαίρως προκατασκευασμένα τμήματα σε εργοτάξια. Για παράδειγμα, σε χώρες όπως

τη Σαουδική Αραβία, εκτιμάται ότι μπορεί να λειτουργήσει μια μονάδα προκατασκευής η οποία βρίσκεται σε απόσταση 200 χιλιομέτρων επιτρέποντας δύο φάσεις παροχής υλικών κάθε μέρα. Ωστόσο, στις αγορές όπου η μέση ταχύτητα του οδικού δικτύου είναι αργή, όπως η Βομβάη, μια μονάδα προκατασκευής δεν θα πρέπει να απέχει περισσότερο από 10 έως 30 χιλιόμετρα από τα εργοτάξια. Θα πρέπει επίσης να υπάρχει επαρκής ζήτηση για κατασκευές εντός της περιοχής που θα ενεργοποιηθεί μια τέτοια μονάδα, για να δικαιολογηθεί η επένδυση. Στην Μπανγκόκ, για παράδειγμα, ένα εργοστάσιο προκατασκευής που παράγει 700 οικιστικές μονάδες το μήνα, βρίσκεται σε μια ακτίνα παράδοσης μικρότερη από τα 50 χιλιόμετρα.

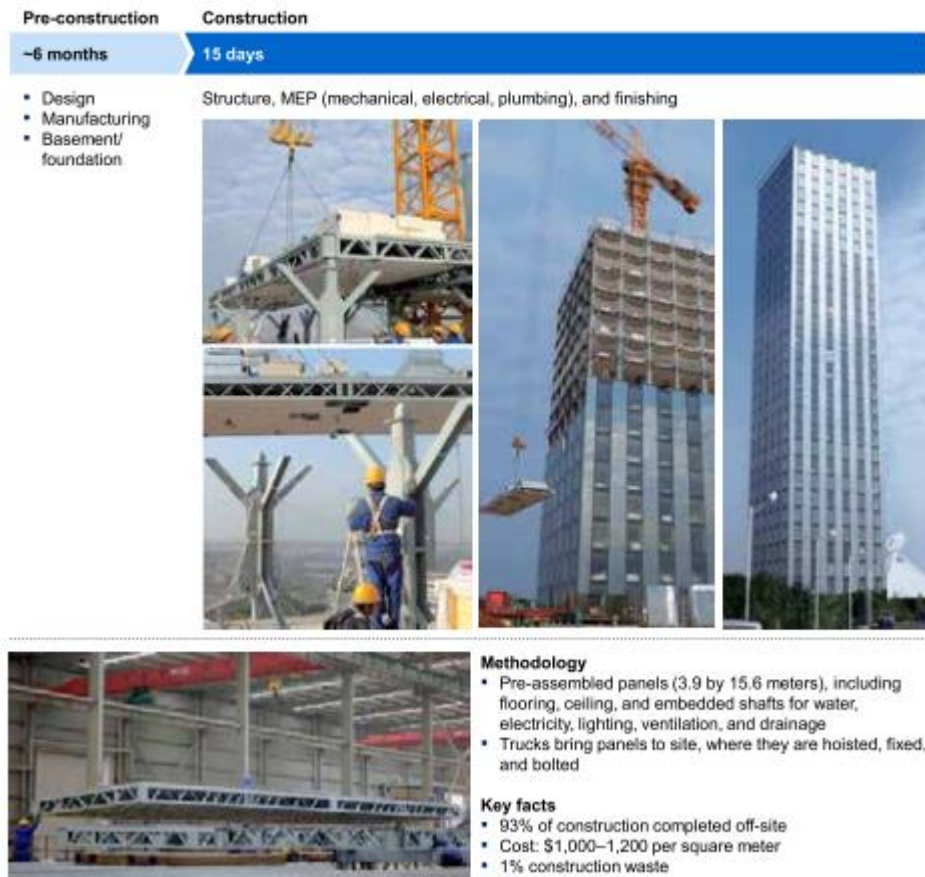
- **Βελτίωση των βιομηχανικών διαδικασιών σε μεγάλη κλίμακα.** Τα πλήρως προκατασκευασμένα συστήματα μπορεί να λειτουργούν στο παρόν, αλλά πρέπει να μεγαλώσουν για να είναι πιο αποτελεσματικά. Η εταιρεία Broad Group, μια κινεζική βιομηχανική και κατασκευαστική εταιρεία, έχει αποδείξει πόσο γρήγορα μπορεί να ολοκληρωθεί ένα κτίριο χρησιμοποιώντας προκατασκευασμένα εξαρτήματα. Ξεκινώντας από ένα ολοκληρωμένο κτίριο (το οποίο χρειάστηκε έξι μήνες για να γίνει), εταιρεία κατάφερε να ανυψώσει έναν πύργο 30 ορόφων σε 15 ημέρες. Για να γίνει αυτό, χρησιμοποίησε μια χαλύβδινη δομή (με κάποια επένδυση σκυροδέματος ώστε να πληροί τον κτηριακό κώδικα). Το 93% των εργασιών έγινε στο εργοστάσιο και μόνο το 7% στον χώρο κατασκευής, παρότι τα περισσότερα προκατασκευαστικά έργα διενεργούν το 40% έως 50% των εργασιών εκτός του χώρου. Το πιο σημαντικό στοιχείο που χρησιμοποιήθηκε στη βάση της πιο πάνω προσέγγισης ήταν ένας κύριος πίνακας 3.9 με 15,6 μέτρα με δάπεδο, οροφή και ενσωματωμένους άξονες για αερισμό, υδραυλικά, ηλεκτρικό ρεύμα και φωτισμό. Αυτό που έγινε, είναι ότι απλά οι εργαζόμενοι έπρεπε να συνδέσουν αυτά τα στοιχεία με μπουλόνια και να εκτελέσουν την τελική επίστρωση και το φινίρισμα. Το κόστος κατασκευής σε αυτή την περίπτωση υπολογίζεται σε 1.000 έως 1.200 δολάρια ανά τετραγωνικό μέτρο (Σχεδιάγραμμα 5).
- **Απαιτείται βεβαιότητα κλίμακας.** Ενώ οι βιομηχανοποιημένες προσεγγίσεις έχουν αποδειχθεί ότι εξοικονομούν χρόνο και χρήμα και άρα μπορούν να υιοθετηθούν για την κατασκευή κοινωνικών κατοικιών, θα πρέπει να τελειοποιηθούν σε μεγαλύτερη κλίμακα κατά την επόμενη δεκαετία.. Η

προσέγγιση της κατασκευαστικής βιομηχανίας απαιτεί μια ολοκληρωμένη αλυσίδα αξίας, ξεκινώντας από την τυποποίηση του σχεδιασμού, την αριστεία των προκατασκευών και την άψογη εκτέλεση. Μια πλήρως προκατασκευασμένη προσέγγιση απαιτεί επίσης το υψηλότερο επίπεδο επενδύσεων στον σχεδιασμό, τον εξοπλισμό παραγωγής και την τεχνολογία. Αυτό μπορεί να λειτουργήσει μόνο εάν υπάρχει μια μεγάλης κλίμακας παραγωγή για να δικαιολογήσει όλες αυτές τις επενδύσεις. Ωστόσο, σε πολλές αγορές, η βεβαιότητα κλίμακας εξακολουθεί να αποτελεί πρόκληση. Ακόμη και αν η ζήτηση υπάρχει, οι αβεβαιότητες σχετικά με την πρόσβαση στη γη και τη χρηματοδότηση, καθώς και διάφορα ρυθμιστικά εμπόδια έχουν περιορίσει τους εργολάβους στις παραδοσιακές κατασκευαστικές προσεγγίσεις που γίνονται στο χώρο οικοδομής.

- **Προσδιορισμός ελλείψεων σχεδιασμού.** Τέλος, υπάρχουν εμπόδια στην αποδοχή των προκατασκευασμένων κτιρίων, τα οποία απέκτησαν μια κακή φήμη για διάφορες ατέλειες, τον ομοιόμορφο σχεδιασμό και την κακή ποιότητα όταν χρησιμοποιήθηκαν σε συγκροτήματα κατοικιών στην πρώην Σοβιετική Ένωση και την Ανατολική Γερμανία. Πολλά από αυτά τα κτίρια τελικά κατεδαφίστηκαν και ως εκ τούτου η βιομηχανοποιημένη κατασκευή κατοικιών εξακολουθεί να συνδέεται με αποτυχημένες εξελίξεις, παρόλο που οι εργολάβοι έχουν εντοπίσει τρόπους για να αντιμετωπίσουν τις όποιες ελλείψεις σχεδιασμού με διάφορα πρόσθετα στοιχεία, όπως για παράδειγμα τις διαφορετικές προσόψεις, προκειμένου να οικοδομήσουν κοινότητες με ξεχωριστές ταυτότητες.

A glimpse of things to come: Assembling a high-rise in 15 days (from prefabricated components that took six months to manufacture)

Broad Group demonstration project in Hunan Province—T30A Tower Hotel



Σχεδιάγραμμα 5-Πηγή: McKinsey Global Institute Analysis

Κεφάλαιο 4: Περιπτώσιολογικές μελέτες κοινωνικής κατοικίας ανά τον κόσμο

4.1. Ο θεσμός της κοινωνικής κατοικίας στην Ευρώπη

Στον ευρωπαϊκό χώρο, η Ολλανδία βρίσκεται στην κορυφή των χωρών που κατέχουν το υψηλότερο ποσοστό της κοινωνικής κατοικίας (32% του συνολικού αποθέματος κατοικίας) και την ακολουθούν η Αυστρία με ποσοστό 23% και η Δανία με ποσοστό 19%). Το Ηνωμένο Βασίλειο, η Σουηδία, η Γαλλία και η Φινλανδία έχουν επίσης έναν σχετικά μεγάλο τομέα κοινωνικής κατοικίας, ενώ χαμηλά ποσοστά εμφανίζουν οι περισσότερες χώρες της κεντρικής και ανατολικής Ευρώπης, με εξαίρεση την Τσεχία και την Πολωνία (Αμίτσης, 2018). Ο τομέας της κοινωνικής στέγασης στην Ευρώπη γίνεται όλο και πιο αυτόνομος. Αυτή η κατάσταση είναι περισσότερο διαφανής στην Ολλανδία, όπου οι ενώσεις κατοικιών δεν έχουν λάβει κάποια οικονομική ενίσχυση για σχεδόν είκοσι χρόνια. Στη Σουηδία, ο ίδιος ο θεσμός της κοινωνικής στέγασης στέγαση συνεισφέρει ξεκάθαρα στο δημόσιο ταμείο της χώρας. Στην Αγγλία, η εκμετάλλευση των περιουσιακών στοιχείων της κοινωνικής κατοικίας συνέβαλε στη τιθάσωση των συνολικών δημοσίων δαπανών και του δανεισμού. Γενικότερα, οι κεφαλαιακές αυξήσεις και οι απελευθερωμένες ιδιωτικές χρηματοπιστωτικές αγορές επέτρεψαν τη μείωση των κρατικών επιδοτήσεων και την αναδιάρθρωση της στεγαστικής χρηματοδότησης, στρέφοντας την μακριά από το δημόσιο και προς το ιδιωτικό χρέος. Τα ενοίκια έχουν αυξηθεί και έχουν δρομολογηθεί πρωτοβουλίες για την παροχή κινήτρων στους καλύτερους ενοικιαστές ώστε να μεταβούν σε άλλες κοινωνικές κατοικίες. Άλλες γενικές τάσεις περιλαμβάνουν:

- σημαντικές αλλαγές από την πλευρά της προσφοράς στις επιδοτήσεις που συνδέονται με το εισόδημα
- σημαντικές μειώσεις στη διαθεσιμότητα άμεσων κρατικών επιδοτήσεων σε νέες επενδύσεις
- την αντικατάσταση της χρηματοδότησης του χρέους για επιδότηση
- σε μικρότερο βαθμό, την αντικατάσταση της επιδότησης από την κυβέρνηση από τις

εισφορές από άλλους παράγοντες, όπως οι ιδιοκτήτες γης τόσο από τον ιδιωτικό όσο και από τον δημόσιο τομέα, αλλά και από τους εργοδότες των ατόμων που ζουν στις κατοικίες αυτές.

- αυξανόμενο ενδιαφέρον για την εισαγωγή ιδιωτικών κεφαλαίων για τις κοινωνικές κατοικίες, τόσο μέσω εταιρικών συμπράξεων δημόσιου / ιδιωτικού τομέα όσο και μέσω της άμεσης αγοράς των υφιστάμενων αποθεμάτων.

Παρόλο που κάποιος μπορεί να εντοπίσει ορισμένες τάσεις, όπως πιο πάνω, υπάρχουν και άλλα πράγματα που πρέπει να συνυπολογιστούν στον Ευρωπαϊκό χώρο, καθώς δεν μπορεί να υπάρξει μια ενιαία στρατηγική για την κοινωνική στέγαση. Για παράδειγμα, υπάρχουν πολλές διαφορές μεταξύ του τρόπου με τον οποίο οι χώρες ανταποκρίνονται σε παρόμοιες πιέσεις. Συχνά αυτές οι διαφορές αντικατοπτρίζουν διαφορετικά θεσμικά πλαίσια και ευκαιρίες. Ειδικότερα, πολλές από τις χώρες της ΕΕ συνεχίζουν να διαθέτουν ισχυρά κανονιστικά πλαίσια που επηρεάζουν τόσο τον κοινωνικό όσο και τον ιδιωτικό τομέα. Επίσης, σε πολλές χώρες, η κυβέρνηση εξακολουθεί να θεωρείται ως η κύρια πηγή χρηματοδότησης, ενώ η ιδιωτική χρηματοδότηση θεωρείται ως απειλή για τη φύση της κοινωνικής κατοικίας. Εντούτοις, μέσω της εμπειρίας ορισμένων χωρών, κυρίως της Ολλανδίας, της Αγγλίας και τώρα της Γερμανίας, φαίνεται ότι η ιδιωτική χρηματοδότηση χωρίς την άμεση κυβερνητική επιδότηση, μπορεί να βοηθήσει τόσο για τη χρηματοδότηση του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών όσο και για τη δημιουργία νέων επενδύσεων για τις κοινωνικές κατοικίες (Whitehead and Scanlon, 2007).

Οι τάσεις όσον αφορά τα ενοίκια είναι ακόμη λιγότερο σαφείς, διότι οι εφαρμοζόμενες ενέργειες ποικίλλουν πολύ μεταξύ των χωρών. Αφενός, η εστίαση του τομέα κοινωνικής στέγασης στα φτωχότερα νοικοκυριά καθιστά τα χαμηλά ενοίκια μια λογική επιλογή. Από την άλλη πλευρά, μια τέτοια πρακτική ασκεί πίεση στη βιωσιμότητα και μειώνει τις νέες παροχές. Όπως μπορεί να διαφανεί, ο τομέας κοινωνικής στέγασης δεν μπορεί να στραφεί προς μια στρατηγική στη βάση των δύο πιο πάνω θέσεων χωρίς να προσμετρήσει τις επιπτώσεις που θα προκαλέσει η επιλογή της μιας εις βάρος της άλλης (Hills, 2007).

Σαφώς και οι εθνικές πολιτικές κοινωνικής κατοικίας έχουν επηρεασθεί σε διαφορετική ένταση και έκταση από τις συνέπειες της οικονομικής ύφεσης. Για

παράδειγμα, περιορίστηκαν σημαντικά οι δημόσιοι πόροι για τη χρηματοδότηση νέων προγραμμάτων στην Αγγλία, την Πορτογαλία, την Πολωνία και την Αυστρία, ενώ στην Ελλάδα καταργήθηκε το 2012 με νομοθετική ρύθμιση ο Οργανισμός Κοινωνικής Κατοικίας, ως ο μοναδικός δημόσιος φορέας ((Αμίτσης, 2018).

Κατά τη διάρκεια των επόμενων ετών, αν υποθεθεί ότι οι επιπτώσεις της πρόσφατης χρηματοπιστωτική κρίσης θα ξεπεραστούν, η ιδιωτική χρηματοδότηση στην Ευρώπη ενδέχεται να αποκτήσει μεγαλύτερη σημασία. Αρχικά, μέσω της αυξανόμενης χρήσης ιδίων κεφαλαίων των ενοικιαστών οι οποίοι θα μπορούν να αγοράζουν ολοκληρωτικά ή μερικώς τα σπίτια τους. Δεύτερο, μέσω εταιρικών συμπράξεων δημόσιου / ιδιωτικού τομέα οι οποίες θα εφαρμόζουν προγράμματα ανάπλασης, όπως και διάφορα άλλα επενδυτικά προγράμματα. Τρίτον, με τη συμμετοχή ιδιωτικών κεφαλαίων για την ιδιοκτησία του υπάρχοντος αποθέματος κατοικιών. Τέλος, το πιο σημαντικό σε πολλές από τις χώρες της ΕΕ , είναι η τάση που φαίνεται να υπάρχει προς μια νέα δέσμευση για την κοινωνική στέγαση, η οποία υποστηρίζεται κυρίως από την κατανομή της γης και σε μικρότερο βαθμό από τη δημόσια χρηματοδότηση για την αύξηση της παροχής οικονομικά προσιτών κατοικιών για νοικοκυριά με χαμηλότερο εισόδημα (Whitehead, 2007).

4.2. Ο θεσμός της προσιτής στέγασης στον Οντάριο μεσούσης της παγκόσμιας οικονομικής ύφεσης

Στο Οντάριο του Καναδά, ο θεσμός της προσιτής στέγασης έχει αγκαλιαστεί σφιχτά από τις εκάστοτε κυβερνήσεις, που αντιλαμβάνονται ότι η μόνιμη και η ασφαλής κατοικία συνιστά θεμέλιο εξόδου από τη φτώχεια. Επιπρόσθετα, ο θεσμός κοινωνικής στέγης συντείνει ώστε άλλες υπηρεσίες να είναι λιγότερο δαπανηρές, ενώ επίσης προσελκύει επιπλέον εξειδικευμένους εργάτες, με συνεπακόλουθο τη διατήρηση της οικονομίας σε υψηλά ανταγωνιστικά επίπεδα. Με τη συνδρομή των συνεργατών που έχουν κατά καιρούς οι κυβερνήσεις του Καναδά, το 2009 είχαν κατασκευάσει ή επιδιορθώσει 22.000 μονάδες προσιτής στέγης, συνέτειναν ουσιαστικά στην επιδότηση ενοικίου σε περίπου 35.000 κατοίκους του Οντάριο, ενώ απέτρεψαν περισσότερες από 18.000 εξώσεις με τη βοήθεια του Επαρχιακού Τραπεζικού Προγράμματος Ενοικίου (Provincial Rent Bank Program).

Στους δύσκολους καιρούς της οικονομικής ύφεσης, το καναδικό κράτος κατάφερε να εξασφαλίσει καλύτερη πρόσβαση σε προσιτή στέγη για τους κατοίκους του Οντάριο. Η τότε κυβέρνηση επένδυσε 622 εκατομμύρια δολάρια για να διπλασιάσει την επιχορήγηση που ανακοινώθηκε στον προϋπολογισμό της Ομοσπονδιακής Κυβέρνησης για το 2009, μια συνολική επένδυση ύψους 1,2 δισεκατομμυρίων δολαρίων με σκοπό την εξασφάλιση διαμερισμάτων και άλλων κατοικιών. Αυτή η επένδυση είχε ως αποτέλεσμα την κατασκευή 4.500 επιπλέον οικιακών μονάδων προσιτής κατοικίας και της επιδιόρθωσης ακόμα 50.000 μονάδων εργατικών κατοικιών.

Οι πιο πάνω κατασκευές και επιδιορθώσεις, έγιναν κατορθωτές χάρη σε στοχευμένα προγράμματα όπως η Στρατηγική για την Καταπολέμηση της Φτώχειας (Poverty Reduction Strategy), η Επιτροπή Αναθεώρησης του συστήματος Παροχής Υπηρεσιών και των Χρηματοοικονομικών σε επίπεδο Επαρχίας και Δήμων (Provincial-Municipal Fiscal and Service Delivery Review) καθώς και της Επιτροπής Έρευνας των Αιτιών της Εγκληματικότητας στους Νέους (Review of the Roots of Youth Violence). Οι επενδύσεις για την παροχή προσιτής κατοικίας και την ανανέωση της λεγόμενης κοινωνικής ή εργατικής κατοικίας ενίσχυσαν τη δραστηριοποίηση σε επίπεδο γειτονιάς μέσα από συνεργασίες με τους δημόσιους, ιδιωτικούς και κοινοτικούς φορείς, γεγονός που οδήγησε σε ισχυρότερες κοινότητες σε όλο το Οντάριο.

Οι δράσεις όμως περί κοινωνικής στέγασης στον Καναδά δεν παρέμειναν στα πιο πάνω, αφού προγράμματα όπως η Μακρόχρονη Στρατηγική Προσιτής Στέγης (Long-Term Affordable Housing Strategy) έθεσαν το πλαίσιο οράματος, αρχών και στόχων που θα διέπουν την πολιτική του Οντάριο σε ζητήματα προσιτής στέγης για τα επόμενα 10 χρόνια. Η στρατηγική αυτή θα εφαρμόζεται κλιμακωτά, έτσι ώστε να προσαρμόζεται στις δημοσιονομικές δυνατότητες της επαρχίας, καθώς και στις διαρκώς μεταβαλλόμενες οικονομικές συνθήκες (Ontario, 2009).

Η υιοθέτηση των πιο πάνω προγραμμάτων και στρατηγικών παρά το ότι έγιναν σε καιρό οικονομικής κρίσης είχαν θετικές επιπτώσεις κάτι που μπορεί να διαφανεί και από τη σημερινή κατάσταση στον θεσμό της κοινωνικής κατοικίας στο Οντάριο. Συγκεκριμένα, η κυβέρνηση δεν παρέμεινε στα πιο πάνω μέτρα, αλλά στα πλαίσια εξέλιξης του θεσμού, ψήφισε το νόμο για την προσιτή στέγαση στις 6 Δεκεμβρίου

2016, συμβάλλοντας έτσι στην καλύτερη πρόσβαση των κατοίκων του Οντάριο σε προσιτές και κατάλληλες κατοικίες. Ο νόμος για την προσιτή στέγαση για προσιτές τιμές τροποποιεί τέσσερις πράξεις που συμβάλλουν στην αύξηση της προσφοράς οικονομικά προσιτών κατοικιών και στον εκσυγχρονισμό της κοινωνικής στέγασης καθώς:

- Παρέχει στους δήμους τη δυνατότητα να εφαρμόσουν την ενταξιακή χρήση ζωνών γης (inclusionary zoning), κατά την οποία προϋποτίθεται η συμπερίληψη των προσιτών οικιστικών μονάδων στην υπόλοιπη οικιστική ανάπτυξη
- Δημιουργεί δεύτερες οικιστικές μονάδες, όπως διαμερίσματα πάνω από γκαράζ ή υπόγειες μονάδες σε νέα σπίτια, που είναι λιγότερο δαπανηρές ως προς την κατασκευή τους εξαιρώντας τις παράλληλα από τα τέλη ανάπτυξης. Οι δευτερεύουσες μονάδες είναι μια δυναμική πηγή οικονομικά προσιτής στέγης που επιτρέπουν στους ιδιοκτήτες να κερδίζουν πρόσθετα εισοδήματα από αυτές.
- Παρέχει στους τοπικούς διαχειριστές υπηρεσιών περισσότερες επιλογές όσον αφορά τον τρόπο με τον οποίο προσφέρουν και διαχειρίζονται προγράμματα και υπηρεσίες κοινωνικής στέγασης, έτσι ώστε να μειώσουν τις λίστες αναμονής και να διευκολύνουν τους ανθρώπους στο Οντάριο να έχουν πρόσβαση σε μια λίστα από επιλογές στέγασης.
- Ενθαρρύνει περισσότερο την αλληλεγγύη των κοινοτήτων και την ενίσχυση των δικαιωμάτων των ενοικιαστών με την παρεμπόδιση περιττών εξώσεων από τις κοινωνικές κατοικίες, ενώ επίσης υποστηρίζει τη δημιουργία κατοικιών με μεικτό εισόδημα.
- Συγκεντρώνει δεδομένα αναφορικά με την έλλειψη στέγης στο Οντάριο, απαιτώντας από τους διαχειριστές υπηρεσιών να διεξάγουν τοπική καταμέτρηση των ατόμων που είναι άστεγοι στις κοινότητές τους, έτσι ώστε το Οντάριο να μπορεί να συνεχίσει να εργάζεται για την επίτευξη του κύριου στόχου του, δηλαδή να μην υπάρχουν άλλοι άστεγοι μέχρι το 2025 (Ontario Housing, 2017).

Κεφάλαιο 5: Κοινωνική κατοικία στην Κύπρο

5.1. Η πορεία του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας στην Κύπρο - Αναδρομή

Οι πρώτες ενδείξεις εφαρμογής κοινωνικής στέγασης στην Κύπρο εμφανίστηκαν μετά την τουρκική εισβολή του 1974, καθώς η Κυπριακή Κυβέρνηση είχε να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της στέγασης των προσφύγων αφού περί τις 200.000 κατέφυγαν στο νότιο τμήμα του νησιού. Από το 1975, την ευθύνη για τη στέγαση των εκτοπισθέντων ανέλαβε το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως ανεγείροντας μέχρι σήμερα 69 Κυβερνητικοί Οικισμούς οι οποίοι περιλαμβάνουν 14,000 οικιστικές μονάδες και περαιτέρω, ειδικό πρόγραμμα προβλέπει την ανέγερση 402 οικιστικών μονάδων σε κενούς χώρους των Κυβερνητικών Οικισμών. Επιπρόσθετα, το Τμήμα υλοποιεί το πρόγραμμα Αυτοστέγασης σε Κυβερνητικά οικόπεδα όσον αφορά το σχεδιασμό οικοπέδων και είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση και συντήρηση των Κυβερνητικών Οικισμών αλλά και για την τοπιοτέχνηση χώρων πρασίνου και πάρκων, την κατασκευή χώρων στάθμευσης και την επιδιόρθωση δρόμων και πεζοδρομίων σε αυτούς. Επίσης, μετά την τουρκική εισβολή του 1974 ιδρύθηκε η Υπηρεσία Μέριμνας και Αποκατάστασης Εκτοπισθέντων (ΥΜΑΠΕ), σκοπός της οποίας ήταν η παροχή βοήθειας και στήριξης στους εκτοπισθέντες και παθόντες μέσω παροχής στεγαστικής βοήθειας σε δικαιούχους, σύμφωνα με τις εκάστοτε αποφάσεις του Υπουργικού Συμβουλίου. Αναφοράς χρήζει ότι στα πλαίσια άσκησης κοινωνικής πολιτικής και στήριξης ανθρώπων που δεν είχαν την οικονομική ευχέρεια να αποκτήσουν ιδιόκτητη κατοικία και κατέφευγαν στην εκμίσθωση, το πρώην Συνεργατικό Ταμειυτήριο Λεμεσού διέθετε διαμερίσματα των οποίων οι ενοικιαστικές αξίες ήταν χαμηλότερες από τα επίπεδα από του αγοραίου ενοικίου.

5.2. Προβλήματα Στέγασης

Όσον αφορά την Κύπρο, το πρόβλημα στέγασης των οικονομικά ασθενέστερων ομάδων και η ανάγκη για παροχή κοινωνικής στέγης οξύνθηκε την τελευταία δεκαετία, κυρίως στα αστικά κέντρα, λόγω των πιο κάτω παραμέτρων:

- Μειωμένου αποθέματος κατοικιών σε σχέση με την αυξανόμενη εγχώρια ζήτηση και τις εκτιμήσεις του συνολικού πληθυσμού (βλ. αρχεία Στατιστικής Υπηρεσίας Κύπρου) καθότι οι κατασκευαστικές δραστηριότητες ένεκα της οικονομικής κρίσης του 2008 επιβραδύνθηκαν,
- Αλλαγών και αυστηρότερων ελέγχων στα κριτήρια και διαδικασίες των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων για χορήγηση δανείων
- Υψηλών ποσοστών μη εξυπηρετούμενων δανείων λόγω του ότι στο παρελθόν η εξασφάλιση στεγαστικού δανείου σε σύγκριση με το παρόν ήταν ευκολότερη γεγονός που αντικατοπτρίζεται και στα ψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης της Κύπρου σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης
- Υψηλών αξιών ενοικίασης και αγοράς ακινήτων σε συνδυασμό με τις απολαβές
- Κόστος συντήρησης και ανέγερσης οικιστικών μονάδων
- Απουσίας στοχευμένων δημόσιων στεγαστικών πολιτικών στο παρελθόν
- Αύξησης των μονάδων που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση
- Μοντέλου ανάπτυξης που ακολουθείται κυρίως στις παράλιες πόλεις για ανέγερση πολυτελών οικιστικών μονάδων υψηλής κεφαλαιουχικής αξίας που απευθύνονται σε αγοραστές/επενδυτές υψηλής εισοδηματικής τάξης κ.α.

5.3. Φορείς Στέγασης

Ως κύριος φορέας υλοποίησης της στεγαστικής πολιτικής του Κράτους είναι ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης (ΚΟΑΓ). Ο Οργανισμός ιδρύθηκε από το 1980 σύμφωνα με τον περί Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης Νόμο Αρ. 42/80 στα πλαίσια της κοινωνικής του πολιτικής στον τομέα της στέγασης. Υπάγεται στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Εσωτερικών και διοικείται από εννεαμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο διορίζεται από το Υπουργικό Συμβούλιο κάθε δύομιση χρόνια.

Ανάμεσα στις αρμοδιότητες του και στη βάση του Κυπριακού Νόμου, ο ΚΟΑΓ μπορεί να απαλλοτριώνει γη για το διαχωρισμό οικοπέδων ή την ανέγερση κατοικιών για τη στέγαση οικογενειών με χαμηλά και μέτρια εισοδήματα. Ο Οργανισμός μπορεί επίσης να αναπτύσσει οποιαδήποτε δραστηριότητα η οποία είναι αναγκαία για την προώθηση του πιο πάνω σκοπού, όπως τη σχεδίαση των διαφόρων έργων, ετοιμασία προσφορών, επίβλεψη εργασιών, καθώς και την εξασφάλιση κεφαλαίων με δανεισμό από πιστωτικά ιδρύματα ή με έκδοση χρεογράφων. Ο οργανισμός συνιστά έναν από τους σημαντικότερους φορείς υλοποίησης της στεγαστικής πολιτικής. Αυτό γίνεται είτε με την εφαρμογή είτε δικών του σχεδιασμών είτε μέσω της ανάληψης της διαχείρισης και της προώθησης κρατικών στεγαστικών σχεδίων και προγραμμάτων ή ακόμα αναλαμβάνοντας τη διαχείριση και προώθηση κυβερνητικών Στεγαστικών Σχεδίων. Παράλληλα, ο οργανισμός από το 1997 επεσήμαινε την αναγκαιότητα εφαρμογής ενιαίας στεγαστικής πολιτικής υποβάλλοντας ότι ο πολυτεμαχισμός των στεγαστικών σχεδίων αυξάνει το δημοσιονομικό και διοικητικό κόστος εφαρμογής τους και μειώνει την αποτελεσματικότητά τους (ΚΟΑΓ).

Εντούτοις, το έργο του ΚΟΑΓ σαφώς και επηρεάστηκε από την κρίση του 2013. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την ετήσια έκθεση του 2015, ο οργανισμός αναγκάστηκε να αναστείλει τη λειτουργία του Σχεδίου Στέγασης Χαμηλά Αμειβομένων ήδη από τον Ιούνιο του 2013, μετά από δραστική μείωση των τιμών.

Ο οργανισμός εφαρμόζοντας το σχέδιο αυτό κατάφερε να διαθέσει το μεγαλύτερο μέρος του αποθέματος οικιστικών μονάδων και μέχρι το τέλος του 2015, όπου παρέμειναν προς διάθεση 23 οικιστικές μονάδες σε όλη την Κύπρο. Μέχρι την 1/1/2017 οι αδιάθετες μονάδες αυξήθηκαν σε 31 (17 ετοιμοπαράδοτες και 14 μεταχειρισμένες). Ο λόγος αύξησης των μεταχειρισμένων μονάδων οφείλεται στο

γεγονός ότι υπήρχε αδυναμία από ένα μεγάλο αριθμό αγοραστών να ανταποκριθούν στις συμβατικές τους υποχρεώσεις με αποτέλεσμα να επιστρέψουν στον οργανισμό το ακίνητο που αγόρασαν. Επιπρόσθετα, εξαιτίας των καινούργιων δεδομένων στην οικονομία η κυπριακή κυβέρνηση αποφάσισε την αναστολή του συνόλου των αναπτυξιακών προγραμμάτων (ΚΟΑΓ, 2017).

Η απάντηση του ΚΟΑΓ προς την οικονομική κρίση (Κυριακίδου, 2018), είναι:

- Η ουσιαστική μείωση στις τιμές και την προκαταβολή
- Δανειοδότηση από τον οργανισμό με χαμηλότερο επιτόκιο
- Αύξηση του χρονικού ορίου αποπληρωμής
- Προσφορά κοινωνική στέγασης με ευνοϊκούς όρους

Τα αποτελέσματα αυτών των μέτρων είναι να διατεθούν οικιστικές μονάδες κυρίως σε νεαρά ζευγάρια, όπως επίσης και η μετατροπή οικιστικών μονάδων που άνηκαν στον ιδιωτικό τομέα, σε κοινωνικές κατοικίες.

Μερικά από τα έργα του οργανισμού κατά τη περίοδο της οικονομικής κρίσης παρουσιάζονται κάτωθι:

Αντικατάσταση πεπαλαιωμένου αποθέματος δημοτικών κατοικιών στη Λεμεσό



Πηγή: Κυριακίδου-ΚΟΑΓ (2018).

Προσφορά κατοικιών σε ακριτικές περιοχές



Πηγή: Κυριακίδου-ΚΟΑΓ (2018).

5.4. Συνεργασία ΚΟΑΓ με Housing Europe και χάραξη εθνικής στρατηγικής

Στα πλαίσια της ημερίδας «ΚΟΑΓ: Κοινωνική κατοικία και σύγχρονη Ευρωπαϊκή πρακτική», που έγινε τον Ιανουάριο 2018 τονίζεται η ετοιμότητα του οργανισμού ‘Housing Europe’ να προσφέρει τεχνοκρατική υποστήριξη στον ΚΟΑΓ αναφορικά με την δημιουργία μιας εθνικής στρατηγικής σε σχέση με την στεγαστική πολιτική. Ο

οργανισμός Housing Europe απαριθμεί 24 μέλη από ευρωπαϊκές χώρες, οι οποίες διατηρούν πάνω από 26 εκατομμύρια οικιστικές μονάδες, καθιστώντας τον ως έναν σημαντικό σύμμαχο για οποιαδήποτε ευρωπαϊκή χώρα που εφαρμόζει πολιτικές κοινωνικής στέγασης. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία του οργανισμού για την Κύπρο κατά το 2017, η ιδιοκατοίκηση στη Κύπρο ανέρχεται στο 68,8% ενώ οι κάτοικοι που επιλέγουν την ενοικίαση φτάνουν μέχρι και το 18,8%. Είναι θετικό όπως αναφέρεται στην έκθεση του οργανισμού ότι καταβάλλεται στεγαστικό επίδομα στα πλαίσια του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος, ενώ επίσης θετικό είναι ότι το ποσοστό του πληθυσμού που καταβάλλει περισσότερο από το 30% των εισοδημάτων του για στέγαση είναι μόλις 2,8% του πληθυσμού στην Κύπρο, μετά τη Μάλτα (1,4%), ενώ ο μέσος όρος των 28 της ΕΕ είναι 10,4%.

Αναφορικά με την καταβολή επιδόματος στα πλαίσια του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος λαμβάνεται υπόψη το μέγεθος, η σύνθεση της οικογένειας και η επαρχία διαμονής και σύμφωνα με στοιχεία του Υπουργείου Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων για το έτος 2018 παραχωρήθηκαν επιδόματα ενοικίου του ύψους €9.875.182 εν συγκρίσει με €10.458.457 για το έτος 2017, €9.493.266 για το έτος 2016 και €2.446.028 για το έτος 2015. Επίσης, το 2019 βάσει μελέτης επικαιροποιήθηκαν οι επιδοτήσεις ενοικίων ανα τ.μ. ώστε να αντικατοπτρίζουν τις αυξήσεις των αγοραίων ενοικίων από το 2014 στις επαρχίες.

Εντούτοις, αρνητικό στοιχείο είναι ότι η Κύπρος αποτελεί τη δεύτερη σε κατάταξη χώρα με το υψηλότερο μερίδιο πληθυσμού που δεν έχει πόρους για επαρκή θέρμανση, ενώ επίσης αρνητικό είναι και το ότι ένα μεγάλο μερίδιο του πληθυσμού εμφανίζει καθυστερημένες πληρωμές σε ζητήματα δόσεων και ενοικίου (Φιλελεύθερος, 2018).

Για τον Αμίτση (2018, σελ.19), οι βασικές προκλήσεις ανάπτυξης μίας εθνικής στρατηγικής κοινωνικής κατοικίας στην Κύπρο είναι οι εξής:

- ❖ Η πολιτική νομιμοποίηση της στρατηγικής ως μηχανισμού για την πρόσβαση των πολιτών στη στέγαση, ιδίως των ομάδων εκείνων που δεν μπορούν να ανταποκριθούν αυτόνομα τις στεγαστικές ανάγκες τους μέσω της ιδιωτικής αγοράς.

- ❖ Η τεχνοκρατική τεκμηρίωση της στρατηγικής, αξιοποιώντας κυρίως τις διεθνείς πετυχημένες πρακτικές, έχοντας ως προϋπόθεση τη μεθοδική ανάλυση του συναφούς εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος
- ❖ Η αποτελεσματική πραγμάτωση της στρατηγικής και η κατοχύρωση της βιωσιμότητάς της, εκμεταλλευόμενη τις χρηματοδοτικές ευκαιρίες της ΕΕ και άλλων διεθνών οργανισμών κοινωνικής στέγασης.

5.5. Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής 2019 – Μέτρα Στήριξης

Στα πλαίσια εκσυγχρονισμού της στεγαστικής πολιτικής του Κράτους ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες των ασθενέστερων ομάδων, χωρίς να δημιουργεί ανισότητες ή περαιτέρω οικονομικά προβλήματα στους δικαιούχους και για κάλυψη του προβλήματος στέγασης που προέκυψε από μη βιώσιμες πολιτικές στέγασης που εφαρμόστηκαν στο παρελθόν, την οικονομική κρίση της περιόδου 2008-2015 στη χώρα εξαιτίας του υπερδανεισμού χωρίς τη βιώσιμη ικανότητα αποπληρωμής, την αύξηση των αξιών ενοικίων, τη μη αύξηση του οικιστικού αποθέματος κατά τη συγκεκριμένη περίοδο, τις αλλαγές που εφάρμοσαν τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα για εξασφάλιση δανείου, την αύξηση της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb η οποία είχε ως επακόλουθο τη μείωση του αποθέματος ενοικιαζόμενης κατοικίας για σκοπούς μακροχρόνιας μίσθωσης, οδήγησαν το Υπουργείο Εσωτερικών στην εφαρμογή ενός νέου πλαισίου στεγαστικής πολιτικής. Στόχος της προαναφερθείσας πολιτικής είναι η αύξηση του οικιστικού αποθέματος για προσιτή στέγαση και η στοχευμένη διάθεση κρατικών πόρων σε ομάδες στόχου, περιοχές στόχου και σχεδίων/πολιτικών με απλοποιημένες διαδικασίες ώστε να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα του παρελθόντος όπου διάφοροι φορείς καλούνταν να εφαρμόσουν κρατικές πολιτικές χωρίς ιδιαίτερα αποτελέσματα και απώλεια κρατικών πόρων. Επιπλέον, στα πλαίσια εξασφάλισης πηγών χρηματοδότησης της πολιτικής αποφασίστηκε η διαφοροποίηση των κριτηρίων πολιτογράφησης και η καταβολή ποσού για στεγαστική πολιτική - είσπραξη ποσού €75.000/ αίτηση και κατάθεση σε ΚΟΑΓ και η διαφοροποίηση του Σχεδίου Παροχής Πολεοδομικών Κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας ώστε να καταβάλλεται από επενδυτές ποσό για στέγαση.

Οι πυλώνες όπως έχουν διαμορφωθεί από τους αρμόδιους εμπλεκόμενους φορείς είναι οι ακόλουθοι (Υπουργείο Εσωτερικών):

1. Εισαγωγή Πολεοδομικών Κινήτρων και Εργαλείων για προσέλκυση ενδιαφέροντος στην παραγωγή προσιτής κατοικίας και δημιουργία αγοράς προσιτού ενοικίου. Η διάθεση των οικιστικών μονάδων αποτελεί αρμοδιότητα του Φορέα Διαχείρισης Κοινωνικής Στέγης ο οποίος ορίστηκε ως ο ΚΟΑΓ. Συγκεκριμένα προνοείται δυνατότητας αύξησης του ανώτατου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25% του ισχύοντος, σύμφωνα με την καθορισμένη πολιτική των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής για την κοινωνική στέγη, το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας, προνοεί πρόσθετη αύξηση του ποσοστού αυτού κατά 20%, ώστε να αποδίδεται συνολικά η δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης σε ποσοστό 45% του ισχύοντος, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η αίτηση θα αφορά ενιαίο οικιστικό συγκρότημα, σε ακίνητη ιδιοκτησία με ενιαίο καθαρό εμβαδόν τουλάχιστον 3.000 τετ. μέτρων (για τους σκοπούς ερμηνείας του Ειδικού Στεγαστικού Κινήτρου Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας, όπου γίνεται αναφορά σε ακίνητη ιδιοκτησία αυτή θα αφορά σε τεμάχιο γης με ενιαίο καθαρό εμβαδόν τουλάχιστον 3.000 τετ. μέτρων).

(β) Η ακίνητη ιδιοκτησία, κατά προτίμηση, θα βρίσκεται σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

(γ) Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας δεν θα εφαρμόζεται στις περιοχές των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, στις Περιοχές Ιδιού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και σε ακίνητη ιδιοκτησία εφαιπτόμενη στις δυο υπό αναφορά περιοχές.

(δ) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα αφορά οικιστικές αναπτύξεις και θα εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη με μέγιστο επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 1,40:1.

Η δημιουργία προσιτής κατοικίας θα γίνεται είτε εντός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης ή με μεταφορά σε άλλο τεμάχιο γης εντός του ίδιου Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής με υποχρέωση ανέγερσης προσιτής κατοικίας συνολικού δομήσιμου εμβαδού ίσου με αυτό που ωφελούνται από το κίνητρο.

Το κίνητρο είναι δυνατό να εξαγοράζεται στη βάση του μέσου κατασκευαστικού κόστους (σύμφωνα με Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου) και το κόστος καθορίζεται ως $2.5 \times$ [το δομήσιμο εμβαδόν κοινωνικής στέγης/ προσιτής κατοικίας από το σύνολο του κινήτρου που αξιοποιείται \times μέσο κατασκευαστικό κόστος για κατοικίες ή διαμερίσματα (ανάλογα με την προτεινόμενη χρήση)] ώστε να μην

είναι συμφέρουσα η επιλογή εξαγοράς, αλλά λύση «ανάγκης». Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Κατοικίας δεν θα συνδυάζεται με άλλα πολεοδομικά κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου ή/ και των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής.

Οι οικονομικά προσιτές οικιστικές μονάδες θα διατίθενται σε δικαιούχους στην τιμή του μέσου κατασκευαστικού κόστους, όπως αυτό δημοσιεύεται από τη Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου για κατοικίες ή διαμερίσματα, ανάλογα με την προτεινόμενη ανάπτυξη.

Αξίζει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με τα στοιχεία της Υπηρεσίας, το κατασκευαστικό κόστος για το έτος 2017 όσον αφορά τις κατοικίες ήταν €1.086/τ.μ. και για τα διαμερίσματα €869/τ.μ.

Όσον αφορά τις δεσμεύσεις του αγοραστή, δεν επιτρέπεται η πώληση της οικιστικής μονάδας που αποκτήθηκε μέσω του Σχεδίου για περίοδο δέκα (10) ετών από την ημερομηνία αγοράς, η οικιστική μονάδα πρέπει να χρησιμοποιείται για δέκα (10) τουλάχιστον χρόνια για μόνιμη ιδιοκατοίκηση του δικαιούχου και τέλος ο δικαιούχος μπορεί να ωφεληθεί από το Σχέδιο μόνο μια φορά.

Αναφορικά με τη δημιουργία αγοράς προσιτού ενοικίου, στις περιοχές που καλύπτονται από τις πρόνοιες Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής. Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου προβλέπει τη δυνατότητα αύξησης του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25% του ισχύοντος, υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) Η αίτηση θα αφορά οικιστική ανάπτυξη, σε ακίνητη ιδιοκτησία με καθαρό εμβαδόν τουλάχιστον 2.000 τετ. μέτρων (για σκοπούς ερμηνείας του Ειδικού Στεγαστικού Κινήτρου Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου, όπου γίνεται αναφορά σε ακίνητη ιδιοκτησία αυτή θα αφορά σε εγκριμένο/α οικόπεδο/α με ενιαίο καθαρό εμβαδόν τουλάχιστον 2.000 τετ. μέτρων).

(β) Η ακίνητη ιδιοκτησία, κατά προτίμηση, θα βρίσκεται σε γειτνίαση με δημόσιες λειτουργίες ή κατά μήκος δρόμων πρωταρχικής σημασίας.

(γ) Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου δεν θα εφαρμόζεται στις περιοχές των παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, στις Περιοχές Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) και σε ακίνητη ιδιοκτησία εφαπτόμενη στις δυο υπό αναφορά περιοχές.

(δ) Η προτεινόμενη ανάπτυξη θα αφορά οικιστικές αναπτύξεις και θα εμπίπτει σε Οικιστική Ζώνη, με συντελεστή δόμησης ίσο ή και μεγαλύτερο του 1,00:1.

(ε) Ποσοστό τουλάχιστον 70% του δομήσιμου εμβαδού της εγκριθείσας ανάπτυξης, θα διατίθεται προς ενοικίαση για περίοδο τουλάχιστον οκτώ (8) χρόνων.

(στ) Τα ελάχιστα ωφέλιμα εμβαδά των οικιστικών μονάδων που δημιουργούνται είναι δυνατό να αυξάνονται ή μειώνονται, κατά 20%, κατά την κρίση της Πολεοδομικής Αρχής.

Το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου δεν θα συνδυάζεται με άλλα πολεοδομικά κίνητρα του Υπουργικού Συμβουλίου ή/ και των Τοπικών Σχεδίων και Σχεδίων Περιοχής.

2. Εισαγωγή Νέων Απλοποιημένων και Στοχευμένων Στεγαστικών Σχεδίων (σε ορεινές και ακριτικές περιοχές και παγκύπρια, χωρίς γεωγραφική κάλυψη αναθεώρηση των κριτηρίων παραχώρησης στεγαστικής βοήθειας σε εκτοπισθέντες).
3. Νέο Πρόγραμμα Δημιουργίας Οικιστικών Μονάδων από ΚΟΑΓ. Συγκεκριμένα προνοείται η αξιοποίηση διαθέσιμης γης ιδιοκτησίας του ΚΟΑΓ για ανέγερση σε πρώτη φάση 171 νέων οικιστικών μονάδων Καιμακλί, Κοκκινοτριμιθιά, Λάρνακα (Ενορίες Αγίου Νικόλαου και Σωτήρος), Πολεμίδα. Διαφοροποιείται ο τρόπος παραγωγής και διάθεσης οικιστικών μονάδων για άμεση εξασφάλιση και διάθεση μονάδων. Απλοποιείται η διαδικασία παραγωγής οικιστικών μονάδων. Διάθεση σε δικαιούχους με βάση τους καταλόγους που θα έχουν καταρτιστεί από τον ΚΟΑΓ. Παράδοση 171 οικιών μέχρι 2023 (πρώτες 63 παραδίδονται τέλη 2021).
4. Διαφοροποίηση Ρόλου του ΚΟΑΓ. Συγκεκριμένα ο ΚΟΑΓ με Απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου 23/1/2019 ορίζεται ως Φορέας Διαχείρισης για σκοπούς διαχείρισης των πολεοδομικών κινήτρων και εργαλείων αξιοποιεί τη διαθέσιμη γη για παραγωγή προσιτής κατοικίας και υλοποιεί άλλα σχέδια και μέτρα στέγασης.
5. Επιδότηση του ενοικίου σε εκτοπισθέντες (αυξήθηκε για να συνάδει με τις διακυμάνσεις της αγοράς ενοικίου). Συγκεκριμένα το επίδομα αυξήθηκε στις 29/11/2017 κατά 15% και στις 1/01/2019 κατά 10%.

6. Συντήρηση/επιδιόρθωση προσφυγικών οικισμών & συνοικισμών αυτοστέγασης (καλύτερος προγραμματισμός από το Τμήμα Πολεοδομίας και Οικήσεως). Συγκεκριμένα υλοποιούνται το Πρόγραμμα “Αναδόμησης, Επιδιόρθωσης/Ενίσχυσης κατοικιών και πολυκατοικιών των Κυβερνητικών Οικισμών, το Πρόγραμμα “Προσθήκη Ανελκυστήρων σε υφιστάμενες πολυκατοικίες Κυβερνητικών Οικισμών”, το Πρόγραμμα “Αποτίμησης στατικής επάρκειας των υφιστάμενων πολυκατοικιών στους Κυβερνητικούς Οικισμούς Παγκύπρια” η συντήρηση/διαχείριση προσφυγικών οικισμών και συνοικισμών αυτοστέγασης και η ολοκλήρωση εργασιών σε υπό εξέλιξη διαχωρισμό οικοπέδων.
7. Συνεργασία με Τοπικές Αρχές και συγκεκριμένα εφαρμογή νέων προγραμμάτων στέγασης για τις δικές τους στοχευμένες ομάδες με αξιοποίηση πολεοδομικών κινήτρων και εργαλείων για παραγωγή προσιτής κατοικίας, προκαθορισμένες τεχνικές προδιαγραφές προσιτών οικιστικών μονάδων, μειωμένα εμβαδά και αξιοποίηση κρατικής γης ή και άλλης διαθέσιμης γης.

Στα πλαίσια της παραπάνω δράσης και αξιοποίησης της δημοτικής κτημοσύνης, ο Δήμος Λεμεσού και ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης (ΚΟΑΓ) προωθούν την ανέγερση συνολικά 520 οικιστικών μονάδων εντός τριών δημοτικών τεμαχίων στις ενορίες Αγίου Ιωάννη και Αγίου Νικολάου και τη διάθεση τους με προσιτά ενοίκια των €350 μηνιαίως ή κατά 25% χαμηλότερα από τις αγοραίες αξίες σε νέα ζευγάρια, οικογένειες και φοιτητές. Η εν λόγω ενέργεια η οποία αξιοποιεί το κίνητρο αύξησης του ανώτατου συντελεστή δόμησης σε ποσοστό της τάξης του 25% του ισχύοντος στηρίζει τις χαμηλές και μεσαίες εισοδηματικές τάξεις και έρχεται ως αντίδραση στο οξύτατο και διογκούμενο πρόβλημα του υψηλού κόστους ενοικίασης και αγοράς στέγης ακινήτων στη Λεμεσό.

Για την επίτευξη του στόχου, ο ΚΟΑΓ απευθύνθηκε στην Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων με σκοπό την εξασφάλιση περαιτέρω χρηματοδότησης, πέραν του αποθέματος που προκύπτει μέσω των κριτηρίων που έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πολιτογραφήσεων ξένων επενδυτών, οι οποίοι πλέον καλούνται να καταβάλλουν 75.000 ευρώ στον ΚΟΑΓ. Επί τούτου να αναφέρουμε ότι η εφαρμογή αυστηρότερων κριτηρίων για το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα το Μάιο του 2019 είχε ως

αποτέλεσμα την κάμψη για ακίνητα οι οποίες απευθύνονταν σε αγοραστές και επενδυτές που εντάσσονταν στο Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα.

Κεφάλαιο 6: Επίλογος-Συμπεράσματα

Αναντίλεκτα, η δημιουργία κοινωνικών κατοικιών και προσιτής στέγασης αποτελεί πλέον μια επιτακτική ανάγκη πρωτίστως σε τοπικό επίπεδο και δευτερευόντως σε παγκόσμιο επίπεδο και δεν πρέπει να περιορίζεται ή απειλείται από ιδιωτικά συμφέροντα και ανεπαρκείς κρατικές πολιτικές.

Η περαιτέρω διεύρυνση του οικονομικού χάσματος ανάμεσα στις κοινωνικές τάξεις, η συνεχής φτωχοποίηση μεγάλων πληθυσμιακών ομάδων αλλά και χωρών, η αδυναμία των κυβερνήσεων να υποστηρίξουν τις ευάλωτες κοινωνικά ομάδες, οι μεταβαλλόμενες συνθήκες που σχετίζονται με την αγορά κατοικιών και ακινήτων γενικότερα είναι μερικές από τις προκλήσεις που εκδηλώνονται ενδεικτικότερα μέσα από την παράμετρο της κατοικίας. Η αδυναμία ενός ατόμου ή μιας οικογένειας να υποστηρίξει οικονομικά τη στέγαση του, επιφέρει σωρεία προβλημάτων που εκδηλώνονται με ποικίλους τρόπους στον υπόλοιπο κοινωνικό ιστό. Η ανάγκη λοιπόν για στέγαση κρίνεται πλέον πέρα από απαραίτητη εντός μιας κοινωνίας που θέλει και οφείλει να σέβεται τους πολίτες της, παρέχοντας τους το θεμέλιο στη βάση του οποίου μπορούν να οικοδομήσουν την υπόλοιπη ζωή τους.

Εντούτοις, όπως είδαμε, η πρόκληση των κοινωνικών κατοικιών είναι μεγάλη εξαιτίας των πολλών παραμέτρων που την χαρακτηρίζουν ως τέτοια. Παράγοντες όπως η διάθεση ή η ανεπάρκεια γης, η αύξηση των οικοδομικών υλικών, η απουσία τεχνογνωσίας αναφορικά με καινούργιες κατασκευαστικές μεθόδους, η απουσία κρατικών κονδυλίων, οι συνεχείς αυξανόμενες στεγαστικές δαπάνες των νοικοκυριών, η εμπλοκή διαφόρων κρατικών τμημάτων και φορέων των οποίων ενδεχομένως ηγούνται άτομα χωρίς την απαραίτητη εμπειρία και γνώση, η παρακράτηση εκτάσεων γης με σκοπό την ιδιωτική κερδοσκοπία ή εξαιτίας της απουσίας ενός οργανισμού ορθής διαχείρισης της γης, καθιστούν ιδιαίτερα δύσκολη την διαδικασία δημιουργίας και διάθεσης κοινωνικών κατοικιών. Επιπρόσθετα, η απουσία ιδιωτικών οργανισμών που ασχολούνται με τη κατασκευή κοινωνικών κατοικιών ή αντιστρόφως η αδυναμία του κρατικού φορέα να προσφέρει προσιτή στέγαση και να στηρίζει ιδιωτικούς

οργανισμούς που δραστηριοποιούνται στον τομέα, αποτελούν πρόσθετους επιβαρυντικούς παράγοντες στην όλη προσπάθεια δημιουργίας ενός φορέα που θα επιλαμβάνεται των θεμάτων κοινωνικής στέγασης αναλόγως με τις προκύπτουσες ανάγκες. Τέλος, η ύπαρξη εξωτερικών και ανεξάρτητων παραγόντων, όπως για παράδειγμα μια οικονομική κρίση, δημιουργεί αλληπάλληλες επιπτώσεις με αρνητικό πρόσημο σε μια σειρά από στοιχεία που εργάζονται από κοινού, με συνεπακόλουθο την επιβράδυνση ή ακόμα και την παύση των διαδικασιών για την παροχή προσιτής στέγασης για τις αδύναμες πληθυσμιακά ομάδες.

Ωστόσο, αυτές οι προκλήσεις μπορούν να ξεπεραστούν με μια σειρά από μέτρα όπως για παράδειγμα την αύξηση των κρατικών κονδυλίων τα οποία επικεντρώνονται στην κοινωνική στέγαση και τα οποία θα παρέχονται αναλογικά σε σχέση με τα εισοδήματα των οικογενειών που αιτούνται στέγασης. Ακόμα, τα κονδύλια αυτά μπορούν να παρέχονται με τη μορφή ολοκληρωμένων κατοικιών, τις οποίες θα ανεγείρουν ιδιωτικές εταιρείες σε σύμπραξη με το κράτος και θα απορροφούν το μεγαλύτερο μέρος αυτών των κονδυλίων. Οι εταιρείες αυτές μπορούν να προσφέρουν τη τεχνογνωσία και τον τελευταίο τεχνολογίας εξοπλισμό τους για τη δημιουργία κοινωνικών κατοικιών για αρκετά χρόνια, μέσω της σύναψης μακροπρόθεσμου συμβολαίου με το κράτος, το οποίο θα τους εξασφαλίσει τη βιωσιμότητα τους σε βάθος χρόνου ενώ το κράτος θα γνωρίζει ότι οι κοινωνικές κατοικίες θα είναι εναρμονισμένες με τις τελευταίες τάσεις και προδιαγραφές στον κατασκευαστικό τομέα. Επίσης, η εισαγωγή καινούργιων κατασκευαστικών μεθόδων όπως η δομοστοιχειωτή κατασκευή (modular construction) που εξοικονομούν κόστος και χρόνο, είναι βέβαιο ότι θα ενδυναμώσουν ακόμα περισσότερο την δράση παροχής κοινωνικών κατοικιών, καθώς πλέον θα αποφευχθούν τόσο η υπερκοστολόγηση υλικών και κόπου, ενώ επίσης στον ίδιο χρόνο με πριν θα μπορούν να κατασκευάζονται περισσότερες οικιστικές μονάδες.

Η διάθεση κρατικής γης, αποτελεί ακόμα μια σημαντική παράμετρο προς την κατεύθυνση αυτή, αφού φορείς όπως η εκκλησία και η τοπική αυτοδιοίκηση πρέπει να διαθέσουν την ανεκμετάλλευτη τους γη για σκοπούς κοινωνικής στέγασης, καθώς η κατοικία αποτελεί κοινωνικό αγαθό και προτεραιότητα για την οποία η ατομική ιδιοκτησία πρέπει να απελευθερώνεται προς το κοινό καλό. Τέλος, η κατακράτηση γης από κατασκευαστικές εταιρείες ή από ιδιώτες που κατέχουν μεγάλα κομμάτια γης καθώς και κενών κτιρίων, πρέπει να φορολογείται για ορισμένο χρονικό διάστημα,

ενώ επίσης πρέπει να υπάρχει και ανώτερο όριο αυτής της κατακράτησης έτσι ώστε η γη να μην παραμένει άδεια με στόχο την κερδοσκοπία.

Εν κατακλείδι, ενώ στην υπόλοιπη Ευρώπη ο θεσμός της κοινωνικής κατοικίας έχει διέλθει σε άλλα επίπεδα, καθώς η συμμετοχή του κυβερνητικού φορέα είναι μηδαμινή ή εντελώς ανύπαρκτη, στην Κύπρο η πλήρης εξάρτηση από το κράτος επιβραδύνει σε μεγάλο βαθμό τις διαδικασίες κατασκευής και παροχής των οικιστικών μονάδων.

Ως εκ τούτου, κρίνεται αναγκαία η είσοδος του ιδιωτικού τομέα στο πεδίο των κοινωνικών κατοικιών μέσα από σειρά πολιτικών και μέτρων, καθώς σε περιπτώσεις περικοπής των κονδυλίων εξαιτίας των οικονομικών δυσκολιών της κυβέρνησης, οι αδύναμες πληθυσμιακά ομάδες θα επηρεαστούν ακόμα περισσότερο στη περίπτωση που δεν διαθέτουν στέγη ή ακόμα όταν ο ρυθμός αποπληρωμής της δεν λαμβάνει υπόψη το καταπιεστικό περιβάλλον σε κάθε συγκεκριμένη περίοδο. Σημαντική επίσης είναι η διεξοδική εκτίμηση των υπαρχουσών και μελλοντικών αναγκών στέγασης του νησιού και η παροχή περιφερειακών στοιχείων που αυξάνουν την ποιότητα ζωής των ανθρώπων που ζουν στις κοινωνικές κατοικίες, όπως η εύκολη πρόσβαση σε κεντρικά σημεία των πόλεων, η παροχή θέρμανσης και κλιματισμού και η ομαλή ένταξη αυτών των μονάδων στον ήδη υφιστάμενο κοινωνικό ιστό και ειδικότερα των μεγάλων πόλεων και επιχειρηματικών κέντρων.

Βιβλιογραφία

Ξένη Βιβλιογραφία

Bertaud, A. (2014). Converting land into affordable housing floor space, World Bank policy research working paper number 6870.

Boyko, C.T. and Cooper, R. (2011). Clarifying and reconceptualising density, *Progress In Planning*, 76, 1-61.

Byrne, J. P., & Diamond, M. (2007). Affordable Housing, Land Tenure, and Urban Policy: The Matrix Revealed. *Fordham URB.L.J.*, XXXIV.

Calavita, N. and Mallach, A. (2010). Inclusionary housing in international perspective: Affordable housing, social inclusion, and land value recapture, Lincoln Institute of Land Policy, July.

Davis, M. A. and Palumbo, M. G. (2006). The price of residential land in large US cities, Federal Reserve Board, Finance and Economics Discussion Series number 2006-25, May.

De Soto, H. (2011). This land is your land: A conversation with Hernando de Soto, *World Policy Journal*, 28(2), 35-40.

European Commission. (2010). *Second Biennial Report on Social Services of General Interest*. . Brussels: Commission Staff Working Document

Glaeser, L.E and Ward, B.E. (2009). The causes and consequences of land use regulation: Evidence from Greater Boston, *Journal of Urban Economics*, 65 (3), 265-278.

Haffner, M., & Boumeester, H. (2010). The Affordability of Housing in the Netherlands: A Increasing Income Gap between Renting and Owning, *Housing Studies*, 25(6), 799-820.

Hills, J (2007) Ends and Means: The Future Roles of Social Housing in England , CASE report 34.

Hirohide, K. (2009). Japanese efforts to supply low cost housing, 42nd EAROPH (East Asia Regional Organization for Planning and Housing) Regional Conference in Ulaanbaatar, Mongolia, September 24, 2009.

Ho, S. K. and Wong, G. (2009). The first step on the housing ladder: A natural experiment in Hong Kong, *Journal of Housing Economics*, 18(1), 59-67.

Homeownership versus affordability, *American Economic Journal*, 6(1), 154-181.

Housing Development Administration of Turkey (TOKI) website. Διαθέσιμο στο: <http://www.toki.gov.tr/en/>

Lawson, J. (2009). European Housing Strategies, Financing Mechanisms. Financing Social Housing after the Economic Crisis, Brussels: CECODHAS Housing Europe, 14-28.

Lin, J. (2011). The Development of affordable housing: a case study in Guangzhou City, China, Master of Science, Stockholm.

McKinsey Global Institute (2010): India's urban awakening: Building inclusive cities and sustaining economic growth. Διαθέσιμο στο: http://www.mckinsey.com/mgi/reports/freepass_pdfs/india_urbanization/MGI_india_urbanization_fullreport.pdf

McKinsey Global Institute-MGI (2014). A blueprint for addressing the global affordable housing challenge, McKinsey & Company.

Milligan, V., Gurran, J., Lawson, P. P. and Phillips, R. (2009) Innovation in affordable housing in Australia: Bringing Policy and Practice for Not Profit Housing Organisations Together, Final Report No 134, Melbourne.

Nallathiga, R. (2010). Affordable housing in Urban Areas: The Need, Measures and Interventions, Conference Paper. Διαθέσιμο στο: https://www.researchgate.net/publication/313846059_Affordable_Housing_in_Urban_Areas_The_Need_Measures_and_Interventions

Nassar, A. K., Blackburn, A. G. and Whyatt, D. J. (2009). Quantifying Urban Growth in Dubai Emirate: A Geoinformatics Approach, Διαθέσιμο στο: <https://www.geos.ed.ac.uk/~gisteac/proceedingsonline/GISRUK2012/Papers/presentation-65.pdf>

Ontario (2009). Διαβούλευση για μια μακροπρόθεσμη στρατηγική προσιτής στέγης του Οντάριο, Διαθέσιμο στο: https://www.ontario.ca/page/affordable-housing-ontario?_ga=2.51837482.229875804.1522342491-1902459606.1522342491

Ontario Housing (2017). Ontario's Long-Term Affordable Housing Strategy Update, Διαθέσιμο στο: <http://www.mah.gov.on.ca/Page9181.aspx>

Ortalo-Magne, F. and Prat, A. (2014). On the political economy of urban growth:

Pendall, R., Puentes, R. and Martin, J. (2006). From traditional to reformed: A review of the land use regulations in the nation's 50 largest metropolitan areas, Brookings Institution.

Pittini A., L. E. (2011). Housing Europe Review 2012, The nuts and bolts of European social housing systems. Brussels: CECODHAS Housing Europe's Observatory.

Quigley, L. (2010). Preserving affordable housing near transit: Case studies from Atlanta, Denver, Seattle and Washington, Enterprise Community Partners, National Housing Trust, and Reconnecting America.

Rabe, P. (2010). Land sharing in Phnom Penh and Bangkok: Lessons from four decades of innovative slum redevelopment projects in two Southeast Asian boom towns, University of Southern California, School of Policy, Planning and Development, Διαθέσιμο στο:
<https://www.wilsoncenter.org/sites/default/files/Rabe.pdf>

Rutten, M. (1992). Selling wealth to buy poverty: The process of the individualization of land ownership among the Maasai pastoralists of Kajiado District, Kenya, 1890–1990, Verlag Breitenbach, Διαθέσιμο στο:
<https://openaccess.leidenuniv.nl/handle/1887/9046>

Sarah Monk et al. (2013). International review of land supply and planning systems, Joseph Roundtree Foundation; Land assembly and redevelopment, Georgia Department of Community Affairs, March.

Schill, H. M. (2005). Regulations and housing development: What we know, *Cityscape*, 8(1), 5-19.

Shirley Ballaney, et al. (2013). Inventory of public land in Ahmedabad, Gujarat, India, World Bank Sustainable Development Network policy research working paper number 6664.

Sirmans, G. S. and Macpherson, D. A. (2003). The state of affordable housing. *Journal of Real Estate Literature*, 11 (2), 133-155.

Sperandelli, I.D., Dupas, F. and Pons, N.D. (2013). Dynamics of urban sprawl, vacant land, and green spaces on the metropolitan fringe of Sao Paulo, Brazil, *Journal of Urban Planning and Development*, 139 (4).

Unihabitat (2009). Financing Affordable Social Housing in Europe. Διαθέσιμο στο:
<http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/07/Financing-Affordable-Social-Housing-in-Europe.pdf>

Voss W. (2012). Promoting Affordable Housing within Market Economy. Germany: FIG Working Week 2012, Rome, Italy 6-10 May 2012.

Wallace, J.E. (1995). Financing affordable housing in the United States, 6(4), 785-814.

Whitehead, C. (2008). Financial Social Housing in Europe, *Social Housing in Europe*, LSE, 82-94.

Whitehead, C. and Scanlon, K. (2007). *Social Housing in Europe*, LSE London.

Wintour, P. (2013). Ed Miliband issues warning to developers over ‘hoarding’ of land, The Guardian, June 20, 2013, Διαθέσιμο στο: <https://www.theguardian.com/society/2013/jun/21/ed-miliband-developers-hoarding-land>

Ελληνόφωνη βιβλιογραφία

Αμίτσης, Γ. (2018). Οριοθετήσεις και πεδία προσέγγισης της Κοινωνικής Κατοικίας, Ημερίδα του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Λευκωσία, 17 Ιανουαρίου 2018, Διαθέσιμο στο: <http://www.cldc.org.cy/upload/20180117/1516198456-09226.pdf>

Ιστοσελίδα ΚΟΑΓ. <http://www.cldc.org.cy/cgi-bin/hweb?-V=index& FAA=1&-dindex.html& VLANGUAGE=gr>

ΚΟΑΓ (2017). Ετήσια έκθεση 2015, Διαθέσιμο στο: <http://www.cldc.org.cy/upload/20170817/1502952901-14627.pdf>

Κυριακίδου, Μ (2018). ΚΟΑΓ: Κοινωνική κατοικία Προκλήσεις και η σύγχρονη Ευρωπαϊκή Πρακτική, Ημερίδα του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης Λευκωσία, 17 Ιανουαρίου 2018, Διαθέσιμο στο: <http://www.cldc.org.cy/upload/20180117/1516197700-08852.pdf>

Φιλελεύθερος (2018). Να καθοριστεί κοινωνική πολιτική, Κυριακή 4 Φεβρουαρίου 2018, Διαθέσιμο στο:

<http://www.cldc.org.cy/upload/20180205/1517837232-18796.pdf>