



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

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

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

ΣΤΑΥΡΙΝΟΥ ΘΕΚΛΑ
Α.Μ. 1165208083

Πάφος, Οκτώβριος 2020

Περίληψη

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

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

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ

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