

**“ΚΥΠΡΙΑΚΟΣ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΓΗΣ:
38 ΧΡΟΝΙΑ ΠΡΟΦΟΡΑΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΤΕΓΗΣ –
ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ”**

**Μαρία Κυριακίδου, Αν. Γενική Διευθύντρια ΚΟΑΓ
17 Ιανουαρίου 2017**

Με ιδιαίτερη χαρά σας καλωσορίζω με τη σειρά μου στη σημερινή μας ημερίδα και σας ευχαριστώ που μας τιμάτε με την παρουσία σας.

Η δική μου εισήγηση αφορά την αναδρομή στο έργο και τις δράσεις του Οργανισμού κατά τη διάρκεια των 38 χρόνων λειτουργίας του, ως του κατ' εξοχήν φορέα παροχής κοινωνικής στέγης στην Κύπρο, τα προβλήματα και τις προκλήσεις που αντιμετώπισε, καθώς και τις προοπτικές που ανοίγονται για τον Οργανισμό στο μέλλον, βασισμένες πάνω στην εμπειρία που απέκτησε όλα αυτά τα χρόνια.

Οι λόγοι που οδήγησαν στην ίδρυση το 1980 τον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης και τον Οργανισμό Χρηματοδότησεως Στέγης συνοπτικά είναι οι πιο κάτω.

- Ο τομέας της Στέγης από το 1960 μέχρι το 1974 ακολουθούσε τα πρότυπα της ελεύθερης αγοράς, με ικανοποιητικά αποτελέσματα αν και υπήρχαν ανησυχίες σ' ότι αφορά τη δυνατότητα του τομέα να προσφέρει στέγη στις οικονομικά ασθενέστερες τάξεις. Την περίοδο πριν την εισβολή ο αριθμός των κατοικιών που ανεγείρονταν σε σχέση με τον όγκο των επενδύσεων του τομέα ήταν σχετικά μικρός. Μεγάλες και πολυτελείς κατοικίες απορροφούσαν το μεγαλύτερο μέρος των επενδύσεων. Η τάση αυτή αποτελούσε πηγή σοβαρής ατέλειας στην αγορά που οδηγούσε σε αναποτελεσματική χρησιμοποίηση κοινωνικών πόρων.
- Το κόστος απόκτησης ιδιόκτητης στέγης σε σχέση με τα εισοδήματα ορισμένων τάξεων του πληθυσμού ήταν τέτοιο που τους απέκλειε από την αγορά κατοικίας. Το κόστος απόκτησης της ιδιόκτητης στέγης ήταν γύρω στις 8-10 φορές το μέσο οικογενειακό εισόδημα.
- Τα οικιστικά δάνεια τα οποία κυρίως χορηγούνταν από Εμπορικές Τράπεζες και στη συνέχεια από τα Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα χρηματοδοτούσαν μικρό μέρος του συνολικού κόστους. Η περίοδος αποπληρωμής ήταν περιορισμένη διαμορφώνοντας δόσεις απαγορευτικές για τα χαμηλά εισοδήματα. Στην πραγματικότητα ακόμη και τα μεσαία εισοδήματα μπορούσαν να ανταποκριθούν νοουμένου ότι ήταν έτοιμα να δεχθούν μεγάλες θυσίες.

Η τουρκική εισβολή του 1974 δημιουργεί νέες καταστάσεις. Τα χαρακτηριστικά της οικονομίας, η ιδιωτική πρωτοβουλία που ήταν βασικά στοιχεία της πολιτικής που

ακολουθείτο έπαυσαν να υπάρχουν. Ο τομέας των κατασκευών και της στέγασης μειώνεται κατά 60% μεταξύ 1973-1975.

Ενόψει της οικονομικής και πολιτικής αβεβαιότητας που υπάρχει κάτω από τις νέες, δύσκολες συνθήκες η τότε Κυβέρνηση επεξεργάστηκε και εφάρμοσε μέτρα πολιτικής που σήμαναν το τέλος της ιδιωτικής αγοράς ως του μόνου φορέα προσφοράς στέγης.

Η Κυβερνητική προσπάθεια συγκεντρώθηκε στη στέγαση των εκτοπισθέντων με μέτρα που συνιστούσαν άμεση παρέμβαση στον τομέα ώστε να εξασφαλίζει τον έλεγχο του προϊόντος και της κατανομής μεγάλου μέρους της παραγωγικής δυναμικότητας του τομέα την οποία και κατευθύνει στη στεγαστική αποκατάσταση των εκτοπισθέντων.

Η στεγαστική πολιτική της περιόδου μέχρι το 1982 χαρακτηρίζεται από διχογνωμία υπό την έννοια ότι για το 1/3 του πληθυσμού που είναι οι εκτοπισθέντες λειτουργούν και εφαρμόζονται σχέδια που βοηθούν τη στέγασή τους, ενώ για το υπόλοιπο του πληθυσμού ισχύουν οι προ του 1974 συνθήκες και η στέγασή τους είναι αποκλειστικά δική τους ευθύνη, ανεξάρτητα εισοδήματος και αναγκών.

Την κατάσταση αυτή έρχεται να αλλάξει η ίδρυση το 1980 και ουσιαστική λειτουργία το 1982 των Οργανισμών Χρηματοδότησεως Στέγης και Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης.

Οι δύο αυτοί Οργανισμοί Δημοσίου Δικαίου έχουν παγκύπρια βάση και απευθύνονται ουσιαστικά σ' όλο τον πληθυσμό εκτοπισθέντες και μη. Κύρια επιδίωξη τους ήταν και παραμένει η προσφορά στεγαστικών δανείων και στέγης σε τιμές και όρους που να ανταποκρίνονται στις ανάγκες των μέτρια και ιδιαίτερα των χαμηλά αμειβομένων για τους οποίους ο ιδιωτικός τομέας δεν έδειξε ιδιαίτερη ευαισθησία. Κύριο πρόβλημα τους τα περιορισμένα κεφάλαια που τους είχαν διατεθεί για να δραστηριοποιηθούν σ' ένα τομέα ιδιαίτερα απαιτητικό σε κεφάλαια.

Κύριοι σκοποί και επιδιώξεις του Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης είναι:

- Να βοηθήσει τη στέγαση των μέτρια και χαμηλά αμειβομένων. Σημειώνεται η λέξη "βοήθεια" υπό την έννοια ότι σκοπός της ίδρυσης του Οργανισμού δεν ήταν η υποκατάσταση του ιδιωτικού τομέα, αλλά μάλλον η συμπλήρωσή του, εκεί και όπου εμφανώς αποτύχανε να προσφέρει στέγη. Ο Οργανισμός δραστηριοποιείται στον τομέα της παροχής κοινωνικής κατοικίας, προσφέροντας προσιτή κατοικία σε τιμές μικρότερες της αγοράς, βοηθώντας νοικοκυριά που χωρίς την προφορά του θα έμεναν εκτός αγοράς στέγης.
- Να αναλάβει την εφαρμογή οποιουδήποτε στεγαστικού σχεδίου του ανατεθεί από την Κυβέρνηση.

- Να χρησιμοποιήσει τη στέγαση για την προώθηση άλλων ευρύτερων Κυβερνητικών επιδιώξεων.

Για την εφαρμογή των στεγαστικών του προγραμμάτων ο Κ.Ο.Α.Γ. προικοδοτήθηκε με εφάπαξ χορηγία €855.000 χιλιάδων, ποσό που αποτελούσε το συστατικό του κεφάλαιο. Παράλληλα του παραχωρήθηκε γη αξίας €1,1 εκατομμυρίων υπό μορφή δανείου το οποίο εξοφλήθηκε με επιτόκιο 6% και σε καμιά άλλη περίπτωση δεν ήταν λήπτης οποιασδήποτε χρηματικής ή άλλης χορηγίας.

Στο μεταξύ σύμφωνα με τη νομοθεσία του δεν μπορεί να επιβάλλει κέρδος πέραν του 15% στα έργα που προωθεί. Σημειώνεται ότι ο Οργανισμός ουδέποτε εφάρμοσε την πρόνοια αυτή ως αυτοσκοπό, αλλά ως μέσο δημιουργίας αποθεματικού και ιδίων κεφαλαίων για καλύτερη εφαρμογή των στεγαστικών του σχεδίων. Κατά τη διάρκεια της λειτουργίας του ουδέποτε εξάντλησε την εκ 15% πρόνοια και αυτό σε μια προσπάθεια επίτευξης τιμών χαμηλών και προσιτών στα μέτρια και χαμηλά εισοδήματα.

Παράλληλα το Υπουργικό Συμβούλιο επέβαλε εισοδηματικά, περιουσιακά και άλλα κριτήρια τα οποία απαιτείται όπως πληρούνται από όσους στεγάζονται από τον Οργανισμό. Συγκεκριμένα δεν μπορεί να διαθέσει κατοικία ή οικόπεδο σε οικογένειες με εισόδημα πέραν των €40.000,00. Το εισόδημα αυτό διαφοροποιείται ανάλογα με τη σύνθεση της οικογένειας.

Είναι φανερό από τη νομοθεσία του ότι το ζητούμενο από τον Οργανισμό ήταν η προσφορά στέγης σε τιμές χαμηλότερες της αγοράς για να βοηθούνται νοικοκυριά που διαφορετικά δεν θα είχαν πρόσβαση στην αγορά κατοικίας.

Η πολιτική που ακολούθησε ώστε να πετύχει να προσφέρει προσιτή κατοικία ήταν:

- (α) η αποτελεσματικότερη χρήση της γης ώστε να μειώνεται το κόστος γης κατά μονάδα,
- (β) η υιοθέτηση λογικών μεγεθών μονάδων και η αποφυγή αχρείαστης πολυτέλειας,
- (γ) η επιβολή μειωμένου κέρδους (μέχρι 15%) που του επέτρεπε η νομοθεσία του.

Σημειώνεται ότι η δυνατότητα του Οργανισμού να επιβάλει έστω και μειωμένο κέρδος πάνω στις τιμές των μονάδων που διαθέτει τον κατέστησε αυτοσυντήρητο και οικονομικά ανεξάρτητο. Ο Οργανισμός, εκτός από το ποσό των €855.000 που έλαβε ως προικοδότηση από την Κυβέρνηση, κατά την ίδρυσή του δεν χρειάστηκε οποιαδήποτε επιπλέον κρατική χορηγία.

Η ίδρυση των δύο Οργανισμών σηματοδοτεί την απαρχή μιας περιόδου όπου η στέγαση χρησιμοποιείται ως μέτρο άσκησης κοινωνικής πολιτικής και με τη λειτουργία τους αναμένεται η διοχέτευση πόρων του τομέα σε τάξεις που διαφορετικά δεν θα ήταν σε θέση να λύσουν το στεγαστικό τους πρόβλημα.

Με την πάροδο του χρόνου εμφανίζονται συνεχώς και άλλα στεγαστικά σχέδια και προγράμματα τα οποία εκτός του κοινωνικού τους χαρακτήρα δηλαδή της βελτίωσης των στεγαστικών συνθηκών καθορισμένων τάξεων του πληθυσμού, στοχεύουν στην επίτευξη και άλλων σκοπών, όπως την περιφερειακή ανάπτυξη, τη δημογραφική κατανομή του πληθυσμού, την αναζωογόνηση περιοχών που γειτνιάζουν με την γραμμή κατοχής, κλπ. Κύριο χαρακτηριστικό των σχεδίων είναι η παροχή βοηθημάτων υπό μορφή δανείων συνήθως χαμηλού επιτοκίου.

Με την εισαγωγή όλων αυτών των σχεδίων στέγασης αναμφίβολα ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού είναι δέκτης βοηθημάτων και η στέγαση χρησιμοποιείται πλέον ως μέτρο άσκησης κοινωνικής πολιτικής.

Όμως η εισαγωγή των διάφορων κρατικών στεγαστικών σχεδίων ήταν περιστασιακή και στερούντο δυστυχώς κοινό πλαίσιο πολιτικής. Εφαρμόζοντο με διαφορετικά κριτήρια όπως λ.χ. τον τόπο καταγωγής, την ηλικία του αιτητή, το μέγεθος της οικογένειας, κλπ. Επίσης τα βοηθήματα που παρείχαν διέφεραν μεταξύ τους πολλές φορές αδικαιολόγητα, εφαρμόζοντο από πολλούς και διαφορετικούς φορείς οι οποίοι δρούσαν ασυντόνιστα με αποτέλεσμα τη δημιουργία προβλημάτων. Πλέον, όμως, σημαντικό είναι ότι τα σχέδια αυτά δεν ήταν προσαρμοσμένα στις ανάγκες των χαμηλά αμειβομένων.

Γενικά, χαρακτηριστικό της στεγαστικής πολιτικής είναι ότι έπασχε από πολυτεμαχισμό αυξάνοντας το διοικητικό της κόστος και μειώνοντας την αποτελεσματικότητα της ως μέτρο άσκησης κοινωνικής πολιτικής. Με τον τρόπο που ασκείτο συνιστούσε κοινωνική αδικία εφόσον οικογένειες με βάση την καταγωγή τους ή τη διαμονή τους ή ακόμη την ηλικία τους καλύπτονταν ή αποκλείονταν από τα σχέδια.

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΚΟΑΓ

Από την ίδρυση του και μέχρι το 2001 ο Οργανισμός εφάρμοζε μόνο ένα στεγαστικό πρόγραμμα, το Σχέδιο Στέγασης Μέτρια Αμειβομένων.

(i) Σχέδιο Στέγασης Μέτρια Αμειβομένων

Στις περισσότερες χώρες η προσφορά κοινωνικής κατοικίας, δηλαδή κατοικίας σε τιμή μικρότερη της αγοράς επιτυγχάνεται με κρατικές χορηγίες είτε προς τους αγοραστές (ζήτηση) ή προς τους επιχειρηματίες ανάπτυξης γης (προσφορά). Ο Οργανισμός, όμως, δεν είχε τέτοια ευχέρεια. Η πολιτική που ακολούθησε και ακόμα ακολουθεί ώστε να πετύχει να προσφέρει προσιτή κατοικία ήταν:

- (i) Με την καλύτερη και αποτελεσματικότερη χρήση της γης ώστε να μειώνεται το κόστος της γης κατά μονάδα. Τονίζεται επίσης ότι ο Οργανισμός ουδέποτε χρέωνε τη γη σε τιμές αντικατάστασης αλλά σε τιμές απόκτησης. Τούτο σημαίνει ότι οι αυξήσεις

στις αξίες της γης αντί να αυξάνουν τα κέρδη του Οργανισμού περνούσαν με χαμηλές τιμές προς όφελος των αγοραστών.

- (ii) Με την υιοθέτηση λογικών μεγεθών μονάδων και την αποφυγή περιττής και αχρείαστης πολυτέλειας, ώστε να επιτυγχάνεται λογικό κόστος κατασκευής.
- (iii) Όπως προαναφέρθηκε η νομοθεσία του επέτρεπε την επιβολή 15% “περιθωρίου για δημιουργία αποθεματικού – κέρδους”. Η επιβολή κέρδους ήταν στρατηγικός στόχος, η δημιουργία αποθεματικών, ωστόσο, ο Οργανισμός δεν επέβαλλε περιθώριο που να εξαντλεί το πιο πάνω ποσοστό. Εξάλλου η ύπαρξη εισοδηματικών κριτηρίων απαιτούσε την προσφορά κατοικίας σε τιμές προσιτές για τα εισοδήματα αυτά.
- (iv) Παρέμενε ακόμη μια παράμετρος ουσιαστικής σημασίας. Πώς θα διέθετε τις κατοικίες που έκτιζε; Συστήματα ενοικιαγοράς ή διάθεσης των μονάδων με επιδοτημένα ενοίκια δεν μπορούσαν να εφαρμοστούν εφόσον απαιτούσαν μεγάλα κεφάλαια που δεν διέθετε. Η απόφαση ήταν να περιοριστεί η προκαταβολή στο 25% της τιμής και το υπόλοιπο θα εξοφλείτο με την παράδοση της μονάδας από το προϊόν δανείου που εξασφαλιζέτο είτε από τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης ή άλλο Πιστωτικό Ίδρυμα. Με τον τρόπο αυτό ο Οργανισμός εισπράττε τα κεφάλαια του γρήγορα και προχωρούσε με άλλες αναπτύξεις.
- (v) Τα πιο πάνω δεδομένα ευνοούσαν προώθηση προγραμμάτων ιδιοκατοίκησης όπως έκδηλα ήταν η επιθυμία του οποιουδήποτε Κύπριου. Εφαρμόζοντας πιστά την πολιτική αυτή (αξιοποίηση της γης, μεγέθη, ποσοστό κέρδους) πετύχαινε τιμές τουλάχιστον 20-25% μικρότερες του ιδιωτικού τομέα βοηθώντας έτσι μικρότερα εισοδήματα να αποκτήσουν πρόσβαση στην αγορά στέγης.

Ο Οργανισμός δεν παραγνώρισε το γεγονός πως η απόκτηση ιδιόκτητης στέγης αποτελεί για την κυπριακή οικογένεια σημαντική πτυχή στη ζωή της που για ικανοποίηση της είναι έτοιμη να δεχτεί σημαντικές θυσίες. Στην αντίληψη του μέσου κύπριου η κατοικία είναι περιουσιακό στοιχείο μεγάλης αξίας και ίσως η μόνη επένδυση που αναλαμβάνεται από πολλά νοικοκυριά.

Η ιδιοκατοίκηση προσφέρει κάτι περισσότερο από την απλή ανάγκη για στέγη. Στην Κύπρο το φαινόμενο είναι ιδιαίτερα έντονο και είναι γι' αυτό ακριβώς το λόγο που το ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι από τα ψηλότερα στον κόσμο. **Η κοινωνική υπόσταση, η ασφάλεια, το αίσθημα της επιτυχούς προσπάθειας είναι λίγα από τα κίνητρα που οδηγούν τον Κύπριο στην ιδιοκατοίκηση πολλές φορές με στερήσεις που πρόθυμα δέχεται.**

Το κυριότερο μειονέκτημα που έχει η ιδιοκατοίκηση και το οποίο ισχύει σε μεγάλες χώρες αλλά όχι στην Κύπρο είναι ότι περιορίζει την κινητικότητα του νοικοκυριού στην αγορά εργασίας.

(ii) Άλλες πτυχές δραστηριότητας του Κ.Ο.Α.Γ.

Ο Οργανισμός είτε με δική του πρωτοβουλία, είτε μετά από οδηγίες του κράτους δραστηριοποιήθηκε και στους πιο κάτω τομείς:

- (1) Διέθεσε πριν πολλά χρόνια μεγάλο αριθμό κατοικιών στη Λάρνακα, οι οποίες ανεγέρθηκαν για πρόσφυγες αλλά δεν μπόρεσαν να διατεθούν. Το σημαντικό στην περίπτωση αυτή ήταν ότι διέθετε την εμπειρία της αγοράς να το πράξει.
- (2) Μετά από οδηγίες του Υπουργικού Συμβουλίου ανέλαβε την αντικατάσταση πεπαλαιωμένου αποθέματος Δημοτικών κατοικιών στη Λεμεσό. Ετοίμασε σχέδια και προγράμματα επαναστέγασης με την εφαρμογή των οποίων χωρίς να εκτοπίσει τους παλιούς ενοικιαστές πέτυχε ανανέωση του στεγαστικού αποθέματος και βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών χαμηλά αμειβομένων νοικοκυριών που ήταν εγκλωβισμένα σε ακατάλληλες κατοικίες χωρίς καμιά ελπίδα να κινηθούν σε καλύτερες κατοικίες είτε λόγω εισοδημάτων ή/και προχωρημένης ηλικίας. Τέτοια έργα (urban renewal) συνήθως καταλήγουν σε πλουσιότερους και όχι τους παλιούς ενοικιαστές περιορισμένων συνήθως οικονομικών δυνατοτήτων. Η εμπειρία του Οργανισμού αποδείχθηκε και πάλι χρήσιμη και αποτελεσματική.
- (3) Επεκτάθηκε σε ακριτικές περιοχές της Λευκωσίας. Ο Οργανισμός τόλμησε πριν από 25 και πλέον χρόνια να επεκτείνει τις δραστηριότητες του σε περιοχές του Καϊμακλιού και Αγίου Δομετίου σε μια περίοδο που ο ιδιωτικός τομέας ήταν διστακτικός να το πράξει. Πέτυχε, προσφέροντας μάλιστα μεγάλο αριθμό κατοικιών σε χαμηλές τιμές εφόσον οι αξίες της γης ήταν τότε μικρές, να βοηθήσει χαμηλά εισοδήματα να αποκτήσουν τη δική τους στέγη. Μετά την επιτυχία του ΚΟΑΓ οι περιοχές άνοιξαν για τον ιδιωτικό τομέα και τώρα χρησιμοποιούνται όπως και άλλες περιοχές της Λευκωσίας.
- (4) Προσφορά οικοπέδων. Με την έναρξη των δραστηριοτήτων του ο Οργανισμός είχε ανάμειξη και στην προσφορά οικοπέδων. Εγκατέλειψε, όμως, γρήγορα τη δραστηριότητα αυτή για τρεις βασικούς λόγους:
 - (α) δεν επίλυε άμεσα το στεγαστικό πρόβλημα της οικογένειας που αγόραζε οικόπεδο,
 - (β) απαιτούσε μεγάλα κεφάλαια που δεν διέθετε και
 - (γ) στην επιμονή του Οργανισμού να διαχωρίζει οικόπεδα με μικρότερο εμβαδόν από αυτό που απαιτούσαν οι οικοδομικοί κανονισμοί συνάντησε την άρνηση ορισμένων τοπικών αρχών. Διατήρησε, όμως, μέχρι σήμερα την προσφορά οικοπέδων σε αγροτικές κοινότητες που παρουσίαζαν σχετικά προβλήματα βοηθώντας έτσι στη διατήρηση πληθυσμού στην ύπαιθρο.

Περαιτέρω να σημειωθεί ότι τα όσα πέτυχε ο Οργανισμός μέσω του Σχεδίου Στέγασης Μέτρια Αμειβομένων τα πέτυχε χωρίς επιδοτήσεις και χωρίς οποιαδήποτε ουσιαστική βοήθεια από το κράτος. Η ύπαρξη και λειτουργία του σε ένα άκρως ανταγωνιστικό περιβάλλον προσφέρει ακριβώς αυτό που δεν πρόσφερε η λειτουργία της ελεύθερης αγοράς.

Στο πλαίσιο του προγράμματος αυτού προχώρησε σε μεγάλης κλίμακας οικιστικές αναπτύξεις σε αστικές περιοχές, ανέγερση πολυκατοικιών, δημιουργία μικρών εμπορικών κέντρων στις περιοχές αυτές, οδικών δικτύων και δημόσιων χώρων πρασίνου, χώρων αθλοπαιδιών, διαχωρισμούς οικοπέδων, τόσο σε αστικές περιοχές όσο και σε χωριά της υπαίθρου.

Με την πάροδο του χρόνου διαπιστώθηκε ότι τα προγράμματα του Οργανισμού ήταν δύσκολο να βοηθήσουν εισοδήματα κάτω των €20.000,-. Το στεγαστικό πρόβλημα των πολύ χαμηλά αμειβομένων απαιτούσε διαφορετικές προσεγγίσεις και προγράμματα. Το κοινωνικό αυτό πρόβλημα τέθηκε ενώπιον της Κυβέρνησης από τον Οργανισμό πριν από 1995.

(iii) Σχέδιο Στέγασης Χαμηλά Αμειβομένων

Η ευκαιρία για εισαγωγή στεγαστικών προγραμμάτων για χαμηλά αμειβομένους δόθηκε το 2001 στο πλαίσιο της αύξησης του Φ.Π.Α. και ταυτόχρονης παροχής αντισταθμιστικών μέτρων κυρίως στον τομέα των κοινωνικών παροχών, περιλαμβανομένης της στέγασης.

Μετά από οδηγίες της Κυβέρνησης ετοιμάστηκε από τον Οργανισμό για λογαριασμό της στεγαστικό σχέδιο του οποίου κύριες επιδιώξεις ήταν:

- Η προσφορά κοινωνικής κατοικίας η οποία να είναι προσιτή σε πολύ χαμηλά εισοδήματα.
- Η αγοραστική δύναμη των οικογενειών που θα στεγάζονταν από το σχέδιο θα ενισχυόταν με εφάπαξ χορηγίες, χαμηλή προκαταβολή και επιδοτημένο χαμηλού επιτοκίου μακροχρόνιο δάνειο.
- Το σχέδιο διαλαμβάνει πρόνοιες για άτομα με ειδικές ανάγκες και πολύτεκνες οικογένειες.

Η χρηματοδότηση του Σχεδίου Στέγασης Χαμηλά Αμειβομένων γίνεται αποκλειστικά από το κράτος εφόσον πρόκειται για Κυβερνητικό Πρόγραμμα. Η υλοποίηση, όμως, ανατέθηκε στον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης.

Το σχέδιο πέτυχε να μειώσει τη δόση του δανείου όπως επιδιώκεται σε πολλές χώρες σε επίπεδα ενοικίου, γεγονός πολύ σημαντικό εφόσον έγινε δυνατή η ιδιοκατοίκηση χωρίς μεγάλες θυσίες εκ μέρους του νοικοκυριού. Προκειμένου τονίζεται ότι πολλά σχέδια επιδότησης ενοικίου στο εξωτερικό επιδιώκουν με σχετικά λογική αύξηση των επιδοτήσεων να πετύχουν μετακίνηση ληπτών βοηθημάτων ενοικίου σε σχέδια απόκτησης ιδιοκατοίκησης, χωρίς να αυξάνεται ιδιαίτερα η επιβάρυνση του νοικοκυριού.

Το μόνο μειονέκτημα στο Σχέδιο Στέγασης Χαμηλά Αμειβομένων είναι η μεγάλη κρατική δαπάνη κατά νοικοκυριό. Όχι τόσο επειδή η εφάπαξ χορηγία είναι ψηλή ή λόγω της επιδότησης του επιτοκίου, αλλά από το γεγονός ότι χρηματοδοτούνται τα δάνεια των αγοραστών που οδηγούν σε ψηλές κεφαλαιακές δαπάνες.

Το Σχέδιο Στέγασης Χαμηλά Αμειβομένων όπως και άλλα κρατικά σχέδια στέγασης αναστάλη το 2013, λόγω της οικονομικής κρίσης.

Απόκτηση οικιστικών μονάδων με τη μέθοδο της ολικής ανάθεσης.

Μετά το 2008 όταν η οικονομία φανερά βρισκόταν στα πρόθυρα της ύφεσης και ο κλάδος της ανάπτυξης δεχόταν σοβαρό πλήγμα λόγω της φούσκας των ακινήτων και της υπερπροσφοράς, ο Οργανισμός με ενθάρρυνση της Κυβέρνησης απέκτησε από τον ιδιωτικό τομέα με προσφορές ολικής ανάθεσης 599 μονάδες σε τιμές και μεγέθη που μπορούσαν να διατεθούν σε χαμηλά και μέτρια εισοδήματα.

Η κορύφωση της κρίσης το 2013 βρήκε τον Οργανισμό με ένα αδιάθετο οικιστικό απόθεμα 300 περίπου μονάδων και μηδενική ζήτηση. Η αβεβαιότητα που επικρατούσε στην οικονομία, η ψηλή ανεργία, οι μειώσεις μισθών, οι περιορισμοί που εισήχθησαν στο τραπεζικό σύστημα από το Μάρτιο του 2013, δημιούργησαν μία ζοφερή και εξαιρετικά δύσκολη κατάσταση για την οποία έπρεπε να ληφθούν δραστικά μέτρα και γενναίες αποφάσεις προκειμένου ν' αντιμετωπιστεί. Ο Οργανισμός προχώρησε με μειώσεις στις τιμές και τις προκαταβολές, δανειοδότησε ο ίδιος με χαμηλό επιτόκιο τους αγοραστές του, επέκτεινε τον χρόνο αποπληρωμής πετυχαίνοντας μείωση της μηνιαίας δόσης. Ενήργησε όπως αρμόζει σ' ένα Οργανισμό του οποίου σκοπός είναι η προσφορά κοινωνικής στέγης με τους πλέον προσιτούς όρους.

Ως αποτέλεσμα αυτών των μέτρων που μπόρεσαν να ληφθούν γιατί οι κατοικίες αυτές δεν βαρύνονταν με οποιοδήποτε κατασκευαστικό δάνειο και ήταν πλήρως εξοφλημένες, ήταν η διάθεση τους σε νεαρά κυρίως ζευγάρια.

Τα αποτελέσματα της απόκτησης οικιστικών μονάδων με τη μέθοδο της ολικής ανάθεσης, τυγχάνουν αξιολόγησης λόγω ορισμένων προβλημάτων που παρουσιάστηκαν σε κάποιες αναπτύξεις για τα οποία λαμβάνονται μέτρα επίλυσης.

Το σημαντικό όμως που ίσως θα πρέπει να λεχθεί είναι το γεγονός πως οι μονάδες που αποκτήθηκαν με τη μέθοδο της ολικής ανάθεσης, στα χέρια του ιδιωτικού τομέα ίσως να παρέμεναν αδιάθετες, δηλαδή αδρανοποιημένο κοινωνικό κεφάλαιο. Ο Οργανισμός με τους κατάλληλους όρους τις μετέτρεψε σε κοινωνικές κατοικίες και ενθάρρυνε και πέτυχε τη διάθεσή τους.

Στην κορύφωση της οικονομικής κρίσης το 2013, ο Οργανισμός πέρασε μια περίοδο αβεβαιότητας σ' ότι αφορά το μέλλον του η οποία δεν του άφηνε πολλά περιθώρια δραστηριότητας. Η περίοδος αυτή ήταν θεωρώ η δυσκολότερη που πέρασε ο Οργανισμός από την ίδρυσή του. Το αναπτυξιακό πρόγραμμα εκ των πραγμάτων αναστάλη και οι προσπάθειες των υπηρεσιών του επικεντρώθηκαν:

- στη διάθεση του οικιστικού αποθέματος,
- στη διευθέτηση εκκρεμοτήτων και έκδοση τίτλων ιδιοκτησίας του μεγάλου αριθμού οικιστικών μονάδων που ανεγέρθηκαν τα προηγούμενα χρόνια, και
- την επίλυση προβλημάτων που παρουσιάζονται σε συμπληρωμένα έργα.

Παράλληλα η περίοδος αξιοποιήθηκε για τη μελέτη του τρόπου βελτίωσης του προσφερόμενου προϊόντος, αναβάθμισης των οικοδομικών υλικών και τρόπων κατασκευής για μείωση του κόστους συντήρησης και ενεργειακής αναβάθμισης.

Ο Οργανισμός αντιμετώπισε και συνεχίζει να αντιμετωπίζει σοβαρό πρόβλημα με την είσπραξη των καθυστερημένων δόσεων γιατί ως γνωστό η οικονομική κρίση πλήττει πρώτιστα τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα. Έχοντας πλήρη επίγνωση του κοινωνικού του ρόλου, καταβάλλει μεγάλες προσπάθειες να δώσει λύσεις και να βοηθήσει τους αγοραστές του να διατηρήσουν την κατοικία τους.

Σχέδιο Προστασίας Κύριας Κατοικίας

Το 2014, ζητήθηκε από την Κυβέρνηση και ετοιμάστηκε από τον Οργανισμό μελέτη για την Προστασία της Κύριας Κατοικίας. Στη βάση της μελέτης αυτής το Υπουργικό Συμβούλιο ενέκρινε το Σχέδιο για την Προστασία της Κύριας Κατοικίας, την υλοποίηση του οποίου ανέθεσε στον Κυπριακό Οργανισμό Αναπτύξεως Γης.

Το Σχέδιο, που αποτελεί το τελευταίο δίκτυ προστασίας για τους χαμηλά αμειβόμενους δανειολήπτες προκειμένου να αποφύγουν εκποίηση της κατοικίας τους, προνοεί την επιδότηση μέρους των πληρωμών που αφορούν ενυπόθηκο στεγαστικό δάνειο, οι οποίες δεν θα υπερβαίνουν το 60% της δόσης, με ανώτατο ποσό τις €10.000,00 ετησίως για περίοδο 3 χρόνων.

Επανεκκίνηση του Οργανισμού

Το 2017, χρονιά κατά την οποία άρχισε η ανάκαμψη της οικονομίας και πέντε χρόνια μετά την αναστολή των αναπτυξιακών του προγραμμάτων, ο Οργανισμός επανένταξε στον Προϋπολογισμό του δύο νέα κατασκευαστικά έργα στην Κοκκινотριμιθιά, Λευκωσία και στα Πολεμίδια, Λεμεσός. Τα δύο αυτά νέα έργα αναμένεται να διατεθούν με μεγάλη ευκολία εφόσον υπάρχει μεγάλη ζήτηση, κυρίως από νέα ζευγάρια.

Αξιολογώντας σήμερα, 38 χρόνια μετά την ίδρυση του το έργο του Οργανισμού, μπορούμε να αποτιμήσουμε θετικά την προσφορά του. Βοήθησε σ' ένα ιδιαίτερα ευαίσθητο κοινωνικά κομμάτι της αγοράς στέγης 5.000 περίπου οικογένειες που χωρίς την παρουσία του ίσως να μην έλυναν το στεγαστικό τους πρόβλημα.

Η ανάγκη για προσφορά κοινωνικής στέγης είναι ίσως μεγαλύτερη σήμερα, παρά την περίοδο που οδήγησε στην ίδρυσή του. Κι' αυτό για να διατηρηθούν οι καλές στεγαστικές συνθήκες του τόπου μας, οι οποίες είναι χωρίς αμφιβολία από τις καλύτερες στην Ευρώπη.

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.

Η αναγκαιότητα αυτή συνεχίζει να υφίσταται. Σήμερα η επαναξιολόγηση όλων των στεγαστικών σχεδίων τόσο αυτών που συνεχίζουν να ισχύουν όσο και αυτών που ανεστάλησαν λόγω της οικονομικής κρίσης είναι περισσότερο από ποτέ επιβεβλημένη.

Είναι αναγκαίος ο εκσυγχρονισμός της στεγαστικής πολιτικής ώστε να εξυπηρετεί τις ανάγκες των ασθενέστερων ομάδων, χωρίς να δημιουργεί ανισότητες ή περαιτέρω οικονομικά προβλήματα στους δικαιούχους.

Ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης με την εμπειρία και την τεχνογνωσία που απέκτησε στα 38 χρόνια λειτουργίας του, δηλώνει την ετοιμότητα του να βοηθήσει αποτελεσματικά στη διαμόρφωση ενιαίας στεγαστικής πολιτικής η οποία λαμβάνοντας υπόψη τις νέες συνθήκες που διαμορφώθηκαν στον τόπο μας, στοχευμένα και αποτελεσματικά, θα κάνει το όνειρο της απόκτησης στέγης πραγματικότητα, για όσο το δυνατό περισσότερους συμπολίτες μας.