**ΣΥΝΟΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ**

**Στέγαση στην Κύπρο**

Περιεχόμενα

1. Ιδιοκτησία
2. Κατανομή Καταλυμάτων
3. Κατάσταση και ποιότητα
4. Τιμές και κόστος
5. Φόρτος εξυπηρέτησης
6. Συνοπτικά Συμπεράσματα

Παρατηρείται τους τελευταίους μήνες μια αυξημένη δυσχέρεια στο κοινό αναφορικά με την ικανοποίηση των αναγκών στέγασης. Εμπειρικές παρατήσεις καταγράφουν επίσης μια γενικευμένη αύξηση στις τιμές ακινήτων, αλλά και στο κόστος, τόσο ενοικίων όσο και κατασκευής. Οι τελευταίες συνάδουν με την γενική εικόνα που επικρατεί στις τιμές των πρώτων υλών και ενδιάμεσων αγαθών στις κατασκευές, διεθνώς.

Η εικόνα που διαμορφώνεται από τα στοιχεία και δεδομένα, ωστόσο, είναι πιο πολύπλοκη και καταδεικνύει, μεν μια σειρά από στρεβλώσεις οι οποίες θα μπορούσαν να αντιμετωπιστούν μερικώς, αλλά επίπεδα δυσχέρειας που είναι προς το παρόν χαμηλότερα από εκείνα που εικάζουμε.

1. **Ιδιοκτησία**

Τα επίπεδα ιδιοκτησίας στην Κύπρο είναι κοντά στον μέσο όρο της υπόλοιπης Ευρώπης, με το 68% των κυπρίων να κατοικούν σε ιδιόκτητα καταλύματα και το 31% περίπου να ενοικιάζει.

Την ίδια ώρα, τα χαρακτηριστικά της κυπριακής αγοράς ακινήτων μεταφράζονται σε υψηλά ποσοστά κατοίκησης σε οικίες/σπίτια (73%) με μόλις το ¼ των κατοίκων της Κύπρου να ζουν σε διαμερίσματα. Το ποσοστό κατοίκησης σε οικίες είναι υψηλό σε σχέση με άλλες χώρες, με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο να κινείται στο 53%.

Αξίζει να σημειωθεί πως τα ποσοστά οικίας είναι υψηλά ακόμα και στις αστικές περιοχές της Κύπρου, όπου μόλις το 35% των καταλυμάτων είναι διαμερίσματα και το 65% είναι οικίες. Ο Ευρωπαϊκός μέσος όρος οικιών σε αστικές περιοχές περιορίζεται στο 28.3%, ενώ μόνο η Ιρλανδία και η Ολλανδία έχουν υψηλότερα ποσοστά από ό,τι η Κύπρος. Έτσι, η κοινωνία έχει μεγάλη στροφή προς την κατοικία και τα διαμερίσματα εξακολουθούν να μην αποτελούν δημοφιλή επιλογή. ( Στις ημιαστικές περιοχές, οι κατοικίες φτάνουν το 80% και στις αγροτικές το 95.3%).

Οι κάτοικοι της Κύπρου απολαμβάνουν μεγαλύτερες οικίες από ό,τι συμβαίνει σε άλλες συγκρίσιμες χώρες, με κατά μέσο όρο 2 υπνοδωμάτια ανά άτομο, σε σύγκριση με 1.6 στην ΕΕ.

1. **Κατανομή καταλυμάτων**

Ταυτόχρονα, και σε αντίθεση με την γενικότερη εικόνα που επικρατεί, το φαινόμενο της υπερπλήρους κατοίκησης (overcrowding) παραμένει περιορισμένο στην Κύπρο. Η Eurostat καταγράφει πως μόλις το 2.5% των καταλυμάτων να θεωρούνται υπερπλήρη. Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί πως, ενώ αυτό το ποσοστό είναι πολύ χαμηλότερο από τους ευρωπαϊκούς μέσους όρους (17.8%), έχει καταγραφεί σημαντική αύξηση τα τελευταία χρόνια, με το αντίστοιχο νούμερο να κινείται στο 1.4% το 2015.

Στον αντίποδα της πυκνής κατοίκησης καταγράφεται επίσης και το φαινόμενο της υποκατοίκησης (underoccupation), όπου οικίες κατοικούνται από σημαντικά μικρότερο αριθμό ατόμων από ό,τι θα μπορούσαν να εξυπηρετήσουν ικανοποιητικά.

Γενικότερα αυτό οφείλεται σε οικογένειες που έχουν καταστεί μικρότερες με την πάροδο των χρόνων (πχ με την ενηλικίωση των παιδιών) αλλά στην περίπτωση της Κύπρου, φαίνεται πως οφείλεται επίσης και σε ξένους εκπατρισθέντες και στην ιδιοκατοίκηση σε κατοικίες που έχουν κληρονομηθεί από παλαιότερες γενιές. Στην Κύπρο η Eurostat  καταγράφει υποκατοίκηση στο 71.4% των καταλυμάτων, σε σύγκριση με 32.5% που είναι ο μέσος όρος στην υπόλοιπη Ευρώπη. Υψηλά ποσοστά καταγράφει επίσης η Μάλτα (72%) και με τρίτη την Ιρλανδία στο 63%, ενώ τα χαμηλότερα ποσοστά καταγράφονται στην Ρουμανία (7.1%) και στην Ελλάδα (11%).

Η υποκατοίκηση καταλυμάτων στην Κύπρο, πάντως, παραμένει υψηλή σε τριμελή νοικοκυριά (73.6% έναντι μέσου όρου ΕΕ στο 32%) και σε πενταμελείς ή μεγαλύτερες οικογένειες (53.9% έναντι 25.4% στην υπόλοιπη ΕΕ).

Η κατανομή αυτή οδηγεί σε κάποιες υποψίες που σχετίζονται με την γενικότερη κατανομή πλούτου στην χώρα, με τα ποσοστά αστικοποίησης και με το άνοιγμα της αγοράς ακινήτων σε ξένους εκπατρισθέντες. Ωστόσο, δεν είμαστε σε θέση να μιλήσουμε για στατιστικά συμπεράσματα πέρα από τις υποψίες που προκαλεί η κατανομή αυτή.

Η κατανομή της κατοίκησης φαίνεται πως επηρεάζεται σημαντικά από τους ξένους κατοίκους στην Κύπρο, ιδίως στις δύο ακραίες καταστάσεις των κατοικιών που είναι υποκατοικημένες (underoccupied) και εκείνες που είναι υπερπλήρεις (overcrowded). Οι πρώτες επηρεάζονται από τους ξένους, εύπορους και συνταξιούχους εκπατρισμένους στην Κύπρο, και οι δεύτερες από το μεταναστευτικό κύμα που αυξάνεται στην χώρα μας.

* **Τα στοιχεία καταγράφουν μια ανώμαλη κατανομή, η οποία ενδέχεται να αντικατοπτρίζει και την επιδείνωση της εισοδηματικής ανισότητας στην Κύπρο.**
* **Παρόλο ότι βρίσκεται σε χαμηλά επίπεδα σε σύγκριση με άλλες χώρες, η σταδιακή αύξηση της κατοίκησης σε υπερπλήρη καταλύματα, πρέπει να τύχει περεταίρω παρακολούθησης. Πολιτικές αντιμετώπισης της υποκατοίκησης δεν ενδείκνυνται, αλλά το φαινόμενο καταδεικνύει αυξημένα ενδεχομένως επίπεδα ανισότητας στην κατανομή του πλούτου.**
* **Σημειώνεται επίσης πως, ενώ τα συνολικά χρέη των νοικοκυριών είναι υψηλά στην Κύπρο, σε πείσμα της μεγάλης μείωσης που καταγράφεται από το 2015, την ίδια ώρα καταγράφονται και υψηλά συνολικά ενεργητικά. Δεν είναι στατιστικά σαφές, αλλά θα πρέπει να αναλυθεί η αντιστοιχία πλούτου και χρεών για να διαφανεί η πραγματική οικονομική δυσχέρεια των νοικοκυριών στην Κύπρο. Αυτή τη στιγμή, η συγκεκριμένη ανάλυση είναι δύσκολη λόγω του είδους των στοιχείων που είναι διαθέσιμα.**

1. **Κατάσταση και ποιότητα**

Τα διαθέσιμα στοιχεία καταγράφουν κάπως φτωχές συνθήκες όσον αφορά στην ποιότητα των κατοικιών στην Κύπρο. Χρειάζεται ωστόσο προσοχή στην ανάγνωση των στοιχείων, αφού η συλλογή δεδομένων είναι δομημένη για αναγνώριση προβλημάτων που είναι πιο σημαντικά σε άλλες χώρες της Ευρώπης. Στην Κύπρο ένα πολύ υψηλό ποσοστό κατοικιών, 39.1% καταγράφεται πως έχει διαρροή στην οροφή της, σε σχέση με μόλις 13.9% στην ΕΕ. Είναι ωστόσο σαφές πως καταγράφονται δύο πολύ διαφορετικά προβλήματα στην Κύπρο και σε άλλες χώρες όπου η διαρροή στην οροφή μπορεί να αποτελεί μακροχρόνιο και επίμονο πρόβλημα, με πολύμηνες επιπτώσεις στην διαβίωση.

Παρομοίως, τα στοιχεία που αφορούν στην θέρμανση, καταγράφονται υψηλά στην Κύπρο, με το 20.9% να μην έχει ικανοποιητική θέρμανση, σε σχέση με μόλις το 8.2% στην ΕΕ. Το ζήτημα αυτό μπορεί να αντικατοπτρίζει ελλείψεις στην υποδομή και σχεδιασμό και όχι ανεπάρκεια οικονομικής δύναμης των νοικοκυριών και συνιστάται προσοχή στην ερμηνεία αυτών των στοιχείων. Τα στοιχεία που αφορούν στην ικανοποιητική ψύξη είναι πιο περίπλοκα και πιο αναξιόπιστα ως προς τους ορισμούς τους, αλλά αυτό θα ήταν ένα σαφώς πιο σοβαρό ζήτημα για την περίπτωση της Κύπρου.

Αξίζει να σημειωθεί πως οι κατά κεφαλή εκπομπές ρύπων για οικιστική θέρμανση να είναι στην Κύπρο (472.6kg)  σε σχέση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο (696.4kg). Τα δεδομένα, που καταγράφονται σε *ετήσια* κατά κεφαλή βάση σύμφωνα με τα επεξηγηματικά σημειώματα της Eurostat, συνηγορούν πως οι σχετικές οικιστικές υποδομές θέρμανσης στην Κύπρο είναι πιο ρυπογόνες και επομένως κατά πάσα πιθανότητα πιο ανεπαρκείς, αν σταθμίσει κανείς το ποσό αυτό με το επίπεδο αναγκών θέρμανσης στην Κύπρο, σε σύγκριση με άλλες χώρες. Εκ πρώτης όψεως, τα στοιχεία υπονοούν πως στην Κύπρο οι ρύποι είναι υψηλότεροι ανά μονάδα θέρμανσης.

Πάντως, οι ετήσιοι κατά κεφαλή ρύποι των νοικοκυριών για σκοπούς θέρμανσης, καταγράφουν αύξηση μετά από σημαντική μείωσή τους το 2018.

1. **Τιμές και κόστος**

Οι τιμές ακινήτων στην Κύπρο καταγράφουν αφενός μια αυξητική τάση που καταγράφηκε στα τέλη του 2021 και κατά πάσα πιθανότητα συνεχίζεται, αφετέρου όμως παραμένουν χαμηλότερες από προηγούμενα χρόνια.

Αξίζει να σημειωθεί πως, σε σύγκριση με την υπόλοιπη ΕΕ, οι αυξήσεις, αν και ουσιαστικές, δεν καταγράφουν την ίδια οξύτητα ή ταχύτητα. Με σημείο αναφοράς τις τιμές του 2005 (2005=100), οι τιμές στην Κύπρο είναι σήμερα στις 108 μονάδες, ενώ ο ευρωπαϊκός μέσος όρος έφτασε τις 126.9. Συγκριτικά, τα αντίστοιχα στοιχεία του 2019 ήταν 108.2 (Κύπρος) και 120.2 (μ.ο. ΕΕ).

Μέχρι το γ’ τρίμηνο του 2021, το ΔΝΤ κατέγραφε, πάντως, μείωση στις οικιστικές τιμές σε όλες τις επαρχίες, με ταχύτερη μείωση στην Πάφο και την μεγαλύτερη συγκράτηση τιμών στην Λεμεσό. Σημαντικό στοιχείο παραμένει πως οι πωλήσεις σε ξένους/μη κατοίκους Κύπρου έχουν μειωθεί ουσιαστικά. Πέρα από τα συνολικά στοιχεία πωλήσεων, στα οποία περιλαμβάνονται και πωλήσεις σε μεγάλης οικονομικής επιφάνειας ξένους, οι οποίες έχουν σταματήσει μετά τις εξελίξεις στο Πρόγραμμα Διαβατηρίων, αξίζει να σημειωθεί πως παρόμοια μείωση διαφαίνεται και στα οικιστικά δάνεια προς μη κατοίκους της Κύπρου.

Αυτό το στοιχείο υπονοεί πως ρόλο στην μείωση πωλήσεων σε ξένους είχαν επίσης εξελίξεις όπως την Πανδημία και την γενικότερη μείωση των εισοδημάτων των νοικοκυριών σε χώρες προέλευσης, καθώς και οι πολιτικές εξελίξεις του Brexit.

Ωστόσο, δεδομένα του ΔΝΤ και της ΕΚΤ καταδεικνύουν **μια τάση αντιστροφής** αυτής της τάσης από το δ’ τρίμηνο και αυξητική τάση στις τιμές, παρά την συνεχιζόμενη μείωση των πωλήσεων σε μη κατοίκους Κύπρου. Η αύξηση στις τιμές διαφαίνεται σε όλες τις μεθοδολογίες και δείκτες, και φαίνεται πως είναι υψηλότερη από την αντίστοιχη αύξηση στο κόστος παραγωγής[[1]](#footnote-1).

Αξίζει να σημειωθεί πως οι δείκτες παραμένουν χαμηλότεροι από εκείνους του 2019-2020, παρά την αυξητική τάση που ξεκίνησε στο δεύτερο μισό του 2021. Οι δείκτες τιμών, μάλιστα, παραμένουν χαμηλότεροι ακόμα και από το 2010, παρά την υψηλότερη αύξηση στο κόστος κατασκευών.

Τα στοιχεία της ΕΚΤ καταγράφουν την ίδια εικόνα- σταθεροποίηση δηλαδή των τιμών τους τελευταίους 18 με 24 μήνες, αλλά με αυξητικές πιέσεις στο τελευταίο διάστημα.

* **Οι τιμές ακινήτων και δη οικιστικών καταλυμάτων έχουν μία αυξητική τάση το τελευταίο διάστημα, μετά από μία περίοδο σταθεροποίησης, η οποία συνάδει και με την κρίση της Πανδημίας**
* **Το κόστος παραγωγής αυξάνεται, αλλά λιγότερο ραγδαία από ό,τι στην υπόλοιπη ΕΕ και λιγότερο από ό,τι αυξάνονται οι τιμές.**
* **Η αύξηση των τιμών δεν συνάδει με την ουσιαστική μείωση της συνολικής ζήτησης στην αγορά, που προέρχεται από το πάγωμα των πωλήσεων σε ξένους, κι αυτό δεικνύει πως υπάρχουν στρεβλώσεις στην αγορά.**
* **Ενδεχομένως η αυξημένη ζήτηση να οφείλεται σε χρηματοπιστωτικά φαινόμενα, με την συνεχιζόμενη αύξηση στις συνολικές αποταμιεύσεις των νοικοκυριών, σε συνδυασμό με μια μακρά περίοδο χαμηλών επιτοκίων και χαμηλού κόστους δανεισμού.**
* **Σημειώνεται πως η χρηματοπιστωτική διαμεσολάβηση στην Κύπρο είναι ανεπαρκής, με αποτέλεσμα οι αποταμιεύσεις των νοικοκυριών να έχουν μόνο δύο προορισμούς εντός Κύπρου: Αυξημένες καταθέσεις και αγορά ακινήτων. Λόγω της ανεπάρκειας επενδυτικών επιλογών, φαίνεται πως η συνολική ζήτηση στα ακίνητα είναι τεχνητά υψηλή και κατά πάσα πιθανότητα μη βιώσιμη, αφού η πραγματική οικονομία δεν απορροφά τις αποταμιεύσεις υπό τη μορφή επενδύσεων. Παρόλο ότι τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης δεν είναι ακόμα προβληματικά, η σταδιακή μείωση της ζήτησης μπορεί να οδηγήσει σε διάβρωση της αξίας των επενδύσεων που γίνεται σήμερα σε ακίνητα, τόσο από επιχειρήσεις όσο και από νοικοκυριά.**
* **Επιβεβαιώνεται η κατεπείγουσα ανάγκη για ενίσχυση της κεφαλαιαγοράς με εστίαση στις μεσαίου μεγέθους επενδύσεις στην πραγματική οικονομία, κάτι που θα πρέπει να αποτελέσει σημαντικό επίκεντρο μελέτης στο επόμενο διάστημα. Πολιτικές κινήτρων και ενθάρρυνσης θεσμοθετημένων λύσεων πρέπει πλέον να θεωρούνται σοβαρή ανάγκη για την στήριξη της ανάπτυξης και της βιωσιμότητας στην Κύπρο.**

1. **Φόρτος εξυπηρέτησης**

Το κόστος κατοίκησης για τα νοικοκυριά στην Κύπρο παραμένει συλλογικά αρκετά χαμηλό σε σχέση με άλλες κοινωνίες της Ευρώπης. Μόλις το 1.4% των αγροτικών νοικοκυριών και 2.4% των αστικών, αφιερώνουν περισσότερο από το 40% του Διαθέσιμου Εισοδήματος τους σε οικιστικούς σκοπούς. Γενικότερα, το πρόβλημα κόστους οικιστικών αναγκών είναι εντονότερο στις πόλεις, κάτι που επιβεβαιώνει, όχι μόνο τις εντυπώσεις κοινωνικών συνθηκών αλλά και ενδεχομένως τα υψηλότερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στις αγροτικές περιοχές. Κατά μέσο όρο στην ΕΕ τα αντίστοιχα ποσοστά ανέρχονται σε 7% και 12.3%, ενώ τα υψηλότερα ποσοστά νοικοκυριών που αφιερώνουν το 40% του Διαθέσιμού τους Εισοδήματος σε οικιστικούς σκοπούς, καταγράφεται στην Ελλάδα, με 36.9% (αγροτικά) και 23.9% (αστικά).

Φυσιολογικά, τα ποσοστά των νοικοκυριών που αφιερώνουν μεγάλο (>40%) ποσοστό του Διαθέσιμού τους Εισοδήματος σε οικιστικές ανάγκες, είναι πολύ υψηλότερο ανάμεσα στα φτωχότερα νοικοκυριά[[2]](#footnote-2). Σε αυτή την κατηγορία, το 18.1% αντιμετωπίζουν δυσχέρεια. Ωστόσο, το ποσοστό αυτό συγκρίνεται πολύ θετικά σε σχέση με την υπόλοιπη ΕΕ, όπου ο μέσος όρος καταγράφεται στο 40.2%, υπερδιπλάσιο της Κύπρου. Με δεδομένο πως τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Κύπρο είναι περίπου στο ίδιο επίπεδο με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, το στοιχείο αυτό καταδεικνύει θετικότερες κοινωνικές συνθήκες σε σύγκριση με την υπόλοιπη ΕΕ.

Κατά μέσο όρο, τα νοικοκυριά της Κύπρου αφιερώνουν το 11.2% του Διαθέσιμου Εισοδήματός τους σε οικιστικούς σκοπούς, σε σχέση με 20.1% στην υπόλοιπη ΕΕ. Ωστόσο, θα πρέπει να αναμένεται κάποια αυξητική τάση, λόγω των γενικότερων μακροοικονομικών συνθηκών στην Κύπρο.

Σημαντικό στοιχείο αποτελεί γενικότερα η μακρά περίοδος χαμηλών επιτοκίων στα οικιστικά δάνεια, κάτι που έχει μεταφραστεί τα τελευταία χρόνια σε χαμηλό κόστος εξυπηρέτησης χρέους για τα νοικοκυριά που επιλέγουν την αγορά με σκοπό την ιδιοκατοίκηση. Τα στοιχεία της ΕΚΤ καταγράφουν σταθερά ποσά νέων δανείων προς κατοίκους Κύπρου, παρά την σταδιακή μείωση προς ξένους τα τελευταία χρόνια.

Σημειώνεται πως το ποσοστό νοικοκυριών με καθυστερήσεις στις υποχρεώσεις τους[[3]](#footnote-3) είναι υψηλότερο σήμερα από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, αφού στην Κύπρο το ποσοστό ανέρχεται σε 14.7% σε σύγκριση με 8.6% στην ΕΕ. Ωστόσο, πρέπει ταυτόχρονα να σημειωθεί πως το ποσοστό αυτό καταγράφει σημαντική και σταδιακή μειωτική τάση, και βρισκόταν στο 34.2% το 2014, ενώ ακόμα και πριν από την κρίση του 2013, το ποσοστό βρισκόταν υψηλά, στο 28% (2010). Την ίδια περίοδο, το ποσοστό στην Κύπρο ήταν υπερδιπλάσιο του μέσου όρου της ΕΕ (12.4%)

Ενώ, επομένως, τα ποσοστά νοικοκυριών με καθυστερήσεις στις υποχρεώσεις τους είναι υψηλά, είναι σήμερα στο 50% των επιπέδων που καταγράφονταν πριν την οικονομική κρίση του 2013, με την πτωτική τάση να συνεχίζεται.

* **Τα στοιχεία αυτά είναι συνοπτικά και συλλογικά και δεν αντικατοπτρίζουν στρεβλώσεις και πιθανές ανισότητες στην κατανομή εισοδημάτων, χρεών και πλούτου. Η εικόνα που καταγράφεται μεταφράζεται σε μακροσκοπική υγεία και αντοχές, αλλά επί μέρους δυσχέρεια και κοινωνικά προβλήματα παραμένουν προς αντιμετώπιση, με ορισμένες στρεβλώσεις να έχουν ευρύτερες προεκτάσεις.**
* **Ωστόσο, η μακροσκοπική εικόνα της Κύπρου παραμένει εύρωστη και, αν αντιμετωπιστεί η αφύσικη αύξηση της συνολικής ζήτησης για επενδύσεις σε ακίνητα, θα είναι ανθεκτική στο μέλλον.**

1. **Συνοπτικά Συμπεράσματα**

Η εικόνα στην Κύπρο καταδεικνύει κάποιες στρεβλώσεις και ανεπάρκειες που πρέπει να αντιμετωπιστούν. Ωστόσο, τα κοινωνικά ζητήματα που διαφαίνονται χρίζουν μεν αντιμετώπισης αλλά είναι πολύ πιο ήπια από ό,τι στην υπόλοιπη ΕΕ.

Τα στοιχεία επί μέρους ζητημάτων ποιότητας, όπως το κόστος θέρμανσης (και πιθανών ψύξης), καθώς και φαινόμενα όπως τις ανεπαρκείς υγρομονώσεις, αποτελούν μια σημαντική προειδοποίηση για την όλο και αυξανόμενη ανάγκη υιοθέτησης περιβαλλοντικών προαπαιτήσεων στην ανάπτυξη καταλυμάτων.

Ακόμα πιο σημαντικό είναι το γεγονός ότι η στροφή προς την ανακαίνιση, την βελτίωση και την ενίσχυση των υφιστάμενων καταλυμάτων θα είναι εξαιρετικά σημαντική, τόσο σε περιβαλλοντικό όσο και σε κοινωνικό επίπεδο, καθώς η προσφορά σταδιακά υπερβαίνει την ζήτηση, με μακροοικονομικές, δημοσιονομικές και πολιτικές προεκτάσεις. Ο πειρασμός να υιοθετηθούν νέα μέτρα τόνωσης της προσφοράς, καθώς και μέτρα παροδικής αύξησης της ζήτησης, πρέπει να αποφευχθεί.

* **Υφίστανται κοινωνικά ζητήματα, ιδίως στα αστικά κέντρα, τα οποία χρίζουν αντιμετώπισης, αν και η εικόνα της Κύπρου είναι καλύτερη από τους μέσους όρους της ΕΕ.**
* **Καταγράφεται αφύσικα υψηλή ζήτηση, η οποία πολύ πιθανών να μην είναι βιώσιμη, η οποία σπρώχνει την προσφορά σε αύξηση παραγωγής, αλλά και αυξητικές τάσεις στις τιμές. Πέρα από ζητήματα βιωσιμότητας, αυτή η εικόνα μεταφράζεται σε δυνητικές πιέσεις, ιδίως σε νεαρά ζευγάρια.**
* **Κρατικές πολιτικές πρέπει να στραφούν προς την ποιοτική αναβάθμιση των υφιστάμενων καταλυμάτων, ιδίως όσον αφορά στην περιβαλλοντική τους απόδοση. Πρέπει να αναμένεται πως το συνολικό οικιστικό κόστος των νοικοκυριών, αν και σήμερα χαμηλό, θα αυξηθεί ουσιαστικά, με τις πιέσεις να έχουν ήδη αρχίσει να διαφαίνονται.**
* **Η ευρύτερη πολιτική στροφής προς την αναβάθμιση, περιβαλλοντική βελτιστοποίηση και ανακαίνιση, πρέπει να αποτελέσει προτεραιότητα όσον αφορά στην Στεγαστική Πολιτική και την Πολιτική Ανάπτυξης της Δημοκρατίας. Η συνεχιζόμενη εστίαση στην αύξηση της προσφοράς δείχνει σημάδια απώλειας ανθεκτικότητας και βιωσιμότητας.**
* **Εξαιρετικής σημασίας θα είναι η ενίσχυση της αγοράς προς όφελος των μεσαίου μεγέθους επενδύσεις στην πραγματική οικονομία. Πολιτικές κινήτρων και ενθάρρυνσης θεσμοθετημένων λύσεων πρέπει πλέον να θεωρούνται σοβαρή ανάγκη για την στήριξη της ανάπτυξης και της βιωσιμότητας στην Κύπρο.**

1. Το κόστος παραγωγής και γενικότερα η προσφορά καλύπτεται σε ξεχωριστό Συνοπτικό Σημείωμα [↑](#footnote-ref-1)
2. Με εισόδημα κάτω του 60% του Εθνικού Διάμεσου [↑](#footnote-ref-2)
3. Υποθήκη/δάνειο, λογαριασμούς ρεύματος, νερού κτλ, ή ενοίκιο [↑](#footnote-ref-3)