



## ΤΟ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟ ΖΗΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΝΕΑ ΓΕΝΙΑ

Φειδίας Θεοφάνους

Η προεκλογική εξαγγελία του Προέδρου του Δημοκρατικού Συναγερμού για επιδότηση των ενοικίων και της αγοράς πρώτης κατοικίας των νέων παρέχει μια σημαντική ευκαιρία ανασκόπησης του στεγαστικού ζητήματος της νέας γενιάς. Ομολογουμένως, μια σειρά πολιτικών επέφεραν την αποσύνδεση της μισθολογικής πραγματικότητας με το καθεστώς ακινήτων-ενοικίων (καθυ)/στερώντας την προοπτική αξιοπρεπούς στέγασης για την πλειονότητα της νέας γενιάς. Παρόλο που το ζήτημα παρέμενε ανεξέταστο για μια σειρά ετών, η επιδείνωση της κατάστασης σε συνδυασμό με τις επερχόμενες προεδρικές εκλογές προσφέρουν μια χρυσή ευκαιρία δεσμεύσεως του πολιτικού συστήματος για την επίλυση αυτού του καίριου ζητήματος. Το παρόν άρθρο εξετάζει το κατά πόσον η επιλογή της επιδότησης αποτελεί βιώσιμη και δίκαια, από πλευράς οικονομικής επιβάρυνσης, επιλογή. Συνοψίζοντας την παρούσα κατάσταση, καθώς και τους γενεσιουργούς παράγοντες του στεγαστικού προβλήματος προτείνεται μια εναλλακτική επιλογή επίλυσης με γνώμονα το όφελος της νεότερης γενιάς και την προοπτική ενός ευοίωνου μέλλοντος για τη χώρα μας.

### **A-Διάγνωση και Συνέπειες**

Λάθη του παρελθόντος: Είναι σημαντικό να κατανοήσουμε πως η σωστή διάγνωση των γενεσιουργών αιτιών είναι απαραίτητη για την εξέταση της καταλληλότητας της πρότασης Αβέρωφ. Υπενθυμίζεται ότι οι τιμές στην αγορά ακινήτων και κατά συνέπεια το επίπεδο ενοικίων διαμορφώνονται από την αγοραστική δύναμη των εν δυνάμει αγοραστών σε συνάρτηση με την προσφορά. Ένεκα της κατάρρευσης του 2013 η αγοραστική δύναμη στη χώρα μας υπέστη δραστική μείωση. Η μετέπειτα οικονομική πολιτική που υιοθετήθηκε, εστιαζόμενη στον τομέα των ακινήτων και με κορωνίδα το Κυπριακό Επενδυτικό Πρόγραμμα (ΚΕΠ), προσέλκυσε αγοραστές δυσανάλογης αγοραστικής δύναμης για τα

εγχώρια δεδομένα. Αυτό αλλοίωσε δραστικά και δυσμενώς την αναλογία εγχώριας-εξωτερικής ζήτησης. Συνεπεία και της αλλοίωσης αυτής, το καθεστώς ακινήτων-ενοικίων απέκλινε επικίνδυνα από τη μισθολογική πραγματικότητα της Κύπρου και συντονίσθηκε εν πολλοίς με την εξωτερική ζήτηση.

Πολύ απλά, η επιλεχθείσα πολιτική των τελευταίων ετών επέφερε την άνοδο στο κόστος στέγασης άνευ μιας ισόποσης μισθολογική βελτίωσης για τη μεγάλη μερίδα του πληθυσμού και ιδιαιτέρως των νέων. Επομένως, η κύρια ευθύνη για τη γένεση του στεγαστικού ζητήματος καθώς και για την ανεπαρκή αντιμετώπισή του βαραίνει την Πολιτεία. Σημειώνεται επίσης ότι η προαναφερθείσα απόκλιση μεταξύ κόστους στέγασης και εισοδημάτων έχει την προοπτική απρόσκοπτης συνέχειας εάν δεν προσεγγίσουμε ολιστικά το τι διεξήχθη επί εποχής ΚΕΠ. Παρόλο που η δημόσια συζήτηση επί του θέματος εστιάζεται κυρίως στη διάσταση της διαφθοράς-κακοδιαχείρισης, πρέπει να αντιληφθούμε και τη σημασία των αρνητικών οικονομικών επιπτώσεων που δημιουργήθηκαν. Υπογραμμίζεται ότι ένα πλήρως νομότυπο ΚΕΠ μεν, αλλά εδραζόμενο στον τομέα των ακινήτων δε, δεν θα απέτρεπε τις υφιστάμενες στρεβλώσεις. Εκ των πραγμάτων, η πορεία που υιοθετήθηκε έχει είτε γεννήσει είτε συντείνει σε μια σειρά προβλημάτων εκ των οποίων τα κύρια αποτελούν το στεγαστικό, το δημογραφικό και η απουσία αξιοπρεπούς διαβίωσης με κύριους χαμένους τους νέους.

Μυωπικές πολιτικές επί του παρόντος: Η τροφοδότηση των πιο πάνω ζητημάτων συνεχίζει να υφίσταται παρά τον τερματισμό του ΚΕΠ καθώς οι προαναφερθείσες στρεβλώσεις εδραιώνονται αντί να διορθώνονται. Παρατηρείται μια απρόσκοπτη συντήρηση εν μέρει λόγω της ελλειπούς διάγνωσης του αντικτύπου του προγράμματος. Ενδεικτικό του προαναφερθέντος είναι το πρόγραμμα απόκτησης Μόνιμης Άδειας Παραμονής η οποία δύναται να εξασφαλισθεί από ξένους υπηκόους μέσω αγοράς ιδιόκτητης κατοικίας στην Κύπρο. Μια απλή εξέταση του πώς προωθείται το εν λόγω πρόγραμμα, σε συνάρτηση με τον όγκο αγορών στην αγορά ακινήτων από ξένους υπηκόους, επιδεικνύει πως αντί τερματισμού, προβήκαμε σε απλή μετεξέλιξη των πρακτικών τύπου ΚΕΠ. Η μετεξέλιξη τέτοιων πρακτικών ενισχύει τις αυξητικές τάσεις στο κόστος στέγασης χωρίς παράλληλα να δημιουργεί τις συνθήκες μισθολογικής αντιστάθμισης για την μεγάλη μερίδα του πληθυσμού που επηρεάζεται. Οφείλουμε να αντιληφθούμε τις συνέπειες άμεσα και να αρχίσουμε ένα πραγματικό διάλογο για το κατά πόσο προγράμματα τέτοιας φύσεως αποτελούν θεμιτή και όντως κοινωφελή επιλογή.

Οι συνέπειες της μη επίλυσης του στεγαστικού: Η αναγκαιότητα ενός ουσιαστικού διαλόγου έγκειται στις συνέπειες της μη επίλυσης του στεγαστικού-το αποτέλεσμα δηλαδή της συνέχειας αυτής της πορείας. Η μη ανταπόκριση του καθεστώτος ακινήτων-ενοικίων στη μισθολογική πραγματικότητα που βιώνουν οι

νέοι συνεπάγεται προβλημάτων που διαχέονται στην ευρύτερη κοινωνία. Για παράδειγμα, ο χαμηλός μισθός σε συνάρτηση με το ψηλό ενοίκιο παρατείνει την παραμονή πολλών νέων στη γονική εστία ελλείψει οικονομικής αυτόαρκειας. Στην περίπτωση που ένας νέος αποφασίσει να διαμείνει εκτός γονικής εστίας, ο μισθός χρησιμοποιείται κυρίως για στέγαση, με το υπόλοιπο να καθίσταται ανεπαρκές για κάλυψη αναγκών πέραν των βασικών.

Αυτά επιφέρουν μια τραγική επίδραση στην ευημερία της νεότερης γενιάς καθώς της στερείται η προοπτική για αξιοπρεπή, δημιουργική και κοινωφελή διαβίωση. Αναπόφευκτα, αυτά δυσχεραίνουν και δυστυχώς αναβάλλουν για πολλούς την όποια προοπτική δημιουργίας οικογένειας. Ως εκ τούτου, η πολιτεία οφείλει να κατανοήσει ότι η πορεία που θεσπίσθηκε αποτελεί γενεσιουργό παράγοντα και του δημογραφικού μας προβλήματος, πέραν του στεγαστικού. Ομολογουμένως, τα συλλογικά δεδομένα σπρώχνουν αρκετούς νέους στο εξωτερικό εάν υφίσταται η δυνατότητα εξόδου από την χώρα. Και δυστυχώς, η χώρα μας πολλές φορές «εξορίζει» τα καλύτερά της μυαλά που αδυνατούν να ευημερήσουν σε μία κοινωνία που στερεί την ελπίδα λόγω της διογκωμένης διαφθοράς και της συνεπαγόμενης έλλειψης ευκαιριών.

Εάν η αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος και των δημογραφικών του συνεπειών καθώς και η εξασφάλιση αξιοπρεπούς διαβίωσης των χαμηλόμισθων και ιδιαιτέρως της νέας γενιάς αποτελούν όντως στόχους της πολιτείας, τότε η κατάρτιση ενός πλήρους πλάνου για μια πραγματική επίλυση καθίσταται απαραίτητη. Σημειώνεται ότι η επίλυση επέρχεται με την αντιμετώπισή των αιτιών αντί των συμπτωμάτων.

### **B-H επιφανειακή διάσταση της επιδότησης:**

Ακαταλληλότητα: Από καθαρά ορθολογιστικής πλευράς δύναται να λεχθεί ότι η πρόταση της επιδότησης ισοδυναμεί με μια επιφανειακή αντιμετώπιση των συμπτωμάτων αντί των αιτιών. Η διάγνωση αυτή αποτελεί επακόλουθο της υφιστάμενης πορείας όπως έχει προαναλυθεί. Το ανοδικό κόστος στέγασης ένεκα των πρακτικών στον τομέα των ακινήτων σε συνάρτηση με τους χαμηλούς μισθούς των νέων και την αμυδρή προοπτική ισόποσων αυξήσεων θα καθιστά ολοένα και περισσότερους πολίτες εξαρτώμενους στην όποια επιδότηση για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών. Πρέπει να αντιληφθούμε ότι εφόσον το στεγαστικό ζήτημα πλήττει την πλειονότητα της νέας γενιάς και όχι μια μεμονωμένη μειονότητα, δεν μπορεί η επιδότηση να θεωρείται ως η κατάλληλη και πρέπουσα οδός.

Η όποια επιδότηση αποφασισθεί θα είναι προσωρινού και επομένως, άνευ επαρκούς μεσοπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου αντικρίσματος εάν δεν ληφθούν τομές που να ρυθμίζουν τον τομέα των ακινήτων και συνεπώς των ενοικίων. Χωρίς αυτή τη ρύθμιση θα εντάξουμε την οικονομία μας σε ένα φαύλο κύκλο όπου θα απαιτείται ολοένα και αυξανόμενη επιδότηση του κόστους στέγασης. Ένα τέτοιο φαινόμενο δύναται να ενταθεί και από μελλοντικές λαϊκιστικές προσεγγίσεις που χαρακτηρίζουν ανάλογες πολιτικές επιδότησης. Αυτά δυστυχώς αποτελούν τα πιθανότατα αποτελέσματα της προτεινόμενης λύσης ενόσω ο τομέας χρησιμοποιείται ως όχημα πλουτισμού στο όνομα της ανάπτυξης με τους νέους να επωμίζονται τις πληθωριστικές συνέπειες άνευ ουσιαστικού οφέλους.

Η επιβάρυνση του φορολογούμενου με το κόστος της κακοδιαχείρισης: Πέραν τούτων, αποτελεί αντίφαση η χρήση κρατικών εσόδων για επιδότηση του κόστους στέγασης τη στιγμή που το ίδιο το κράτος με την πολιτική του υποθάλλει τις στρεβλώσεις που γεννούν το στεγαστικό ζήτημα και όλα τα συναφή. Η δε αντιμετώπιση των συμπτωμάτων αντί των αιτιών συνεπάγεται μεγαλύτερο κόστος. Τίθεται και το ουσιαστικότερο ζήτημα της κατανομής του κόστους και του οφέλους μιας τέτοιας πολιτικής. Εάν υποθετικά προβούμε στην επιδότηση, ποιος θα πληρώσει το κόστος της επίλυσης του στεγαστικού το οποίο γεννήθηκε ως αποτέλεσμα κακοδιαχείρισης και χρήσης του τομέα των ακινήτων ως όχημα πλουτισμού συγκεκριμένων κύκλων; Θα φορτώσουμε τον φορολογούμενο του σήμερα και τον φορολογούμενο του αύριο-δηλαδή τους σημερινούς νέους-με το κόστος της στέγασης μιας ολόκληρης γενιάς;

Σημειώνεται ότι η επιδότηση στέγασης σε ένα περιορισμένο και συγκεκριμένο αριθμό ατόμων, που λόγω κοινωνικοοικονομικών συνθηκών δεν μπορούν να αντεπεξέλθουν αφεαυτών αποτελεί μια ενδεικνυόμενη πολιτική. Βεβαίως, αυτό δεν επιφέρει την απαιτούμενη αιτιολόγηση και νομιμοποίηση της ίδιας προσέγγισης σε μαζική κλίμακα εφόσον πλήττεται η πλειονότητα μιας ολόκληρης γενιάς. Στην πρώτη περίπτωση η επιδότηση αποτελεί ίσως την πιο θεμιτή οδό. Στη δεύτερη η επιδότηση αποτελεί το επιστέγασμα της επιφόρτωσης του φορολογούμενου με το κόστος των λαθών της πολιτείας κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας. Λόγω της κλίμακας του φαινομένου, το ζητούμενο είναι ο εξορθολογισμός των συνθηκών που καθιστούν τα υφιστάμενα εισοδήματα ανεπαρκή ένεκα του αυξανόμενου κόστους-όχι η συνεχής και μη βιώσιμη επιδότηση. Συνεπώς, οφείλουμε να σχεδιάσουμε ένα τρόπο παρέμβασης με γνώμονα τη χρυσή τομή μεταξύ αποτελεσματικότητας, βιωσιμότητας και φόρτου κατανομής.

## **Γ-Απαραίτητη προϋπόθεση βιωσιμότητας για το Στεγαστικό Ζήτημα-Ρύθμιση του τομέα των ακινήτων:**

Σε θεωρητικό επίπεδο, η καλύτερη λύση παρέχεται όταν ο ρυθμός μισθολογικών αυξήσεων υπερτερεί του ρυθμού αυξήσεων του κόστους στέγασης. Σε πρακτικό επίπεδο, η μισθοδοσία των πλείστων νέων εργαζομένων χαρακτηρίζεται είτε από στασιμότητα είτε από ανεπαρκή αύξηση για τη επικάλυψη του αυξανόμενου κόστους στέγασης. Παρόλο που το ζήτημα της μισθοδοσίας των νέων αποτελεί κλειδί στην επίλυση του στεγαστικού ζητήματος, είναι άτοπο να θεωρούμε εφικτές τις συνεχιζόμενες αυξήσεις του επιπέδου που απαιτούνται. Λαμβάνοντας υπόψιν και το οικονομικό πλαίσιο που βρισκόμαστε ένεκα πανδημίας, οι προσπάθειες μας δύνανται να έχουν περισσότερη αποτελεσματικότητα εάν εστιάσουμε στον έλεγχο του ρυθμού ανόδου στο κόστος στέγασης. Μέσω αυτού μπορούμε να επιτύχουμε την περιζήτητη ισορροπία για αξιοπρεπή διαβίωση.

*Παρέμβαση μέσω ορίων:* Ως εκ τούτου, ο κύριος εκ των ρεαλιστικών τρόπων εξισορρόπησης της μισθολογικής πραγματικότητας στο νησί με το καθεστώς ακινήτων-ενοικίων είναι η παρέμβαση διαμέσου της θέσπισης ορίων στην δυνατότητα αγοράς ακινήτων από ξένους υπηκόους εκτός ΕΕ. Σημειώνεται πως τέτοια παρέμβαση αποτελεί εξορθολογιστική διόρθωση της αγοράς όπως προτάσσουν οι κανόνες της συνετούς οικονομικής διαχείρισης. Η δε υφιστάμενη πολιτική αποτελεί, εκ των πραγμάτων, κρατικό παρεμβατισμό προς όφελος συγκεκριμένων επαγγελματικών κλάδων με έντονες μακροπρόθεσμες εξωτερικές επιδράσεις που ζημιώνουν το ευρύτερο σύνολο. Η ρύθμιση του τομέα πρέπει να εμπεριέχει τα στοιχεία μιας ελεγχόμενης απεξάρτησης από την εξωτερική ζήτηση που επιφέρει ανοδικές πιέσεις χωρίς επαρκές αντιστάθμισμα από πλευράς προοπτικών εργοδότησης και μισθολογικής ανέλιξης.

*Το παράδειγμα της Ισπανίας:* Η ανάγκη για μια τέτοια ελεγχόμενη απεξάρτηση καθίσταται εμφανής με την εξέταση, μεταξύ άλλων, του επιπέδου επενδύσεων στον Κυπριακό τομέα στέγασης ως ποσοστό του ΑΕΠ. Παρατηρείται ότι η χώρα μας φιγουράρει ανάμεσα στις πρώτες χώρες στην ΕΕ την τελευταία εικοσαετία. Μάλιστα κατέχουμε το υψηλότερο ποσοστό για έξι από τις είκοσι χρονιές, και είμαστε στις πρώτες πέντε χώρες για δεκαεπτά έτη από τα είκοσι. Ενδεικτικά, ο Κυπριακός μέσος όρος για την εικοσαετία κυμαίνεται στο 7,16% και η χώρα μας βρίσκεται δεύτερη πίσω από την Ισπανία της οποίας ο μέσος όρος βρίσκεται στο 7,35%. Η δε Ισπανία αποτελεί κλασική περίπτωση που διδάσκεται ως παράδειγμα αποφυγής για την κακοδιαχείριση και την σπατάλη πόρων στους κατασκευαστικούς τομείς και την αγορά ακινήτων. Η εγγύτητα από πλευράς ποσοστών στο Ισπανικό παράδειγμα σε συνδυασμό με το γεγονός ότι παρά τις υψηλές δαπάνες στον Κυπριακό τομέα υπάρχει ζήτημα στέγασης για μια ολόκληρη γενιά, καθιστά εμφανές το εύρος της κακοδιαχείρισης.

Σφαιρική ρυθμιστική προσέγγιση: Βάσει τούτου, δύναται να λεχθεί πως πέραν της ρύθμισης στον ανώτατο όγκο των δαπανών στον τομέα, ίσως επωφεληθούμε της κατάρτισης μιας σφαιρικής ρυθμιστικής προσέγγισης με στόχους και όρια στις επιμέρους κατηγορίες δαπανών. Η στέγαση της νέας γενιάς προϋποθέτει ένα ολοκληρωμένο και μελετημένο πλάνο σε κρατικό επίπεδο που να διασφαλίζει επαρκή δημιουργία νέων κατοικιών/διαμερισμάτων για την κάλυψη αυτού του σκοπού. Παράλληλα ένα τέτοιο σχέδιο χρειάζεται να αποτρέπει στον βαθμό που απαιτείται την δημιουργία κατοικιών/διαμερισμάτων προς πώληση σε αγοραστές εκτός ΕΕ. Αυτό τονίζεται καθώς επιφέρουν αυξητικές τάσεις στο ευρύτερο κόστος στέγασης που ακυρώνουν την ωφέλεια που παρέχουν οι δημιουργούμενες κατοικίες προς κάλυψη εσωτερικών αναγκών.

Ένα σύστημα αδειοδοτήσεων με κρατικούς στόχους-ποσοτώσεις ανά κατηγορία θα μπορούσε να αποτελέσει το κλειδί σε αυτό το εγχείρημα. Ένεκα των προαναφερθέντων, οφείλουμε να καταρτίσουμε ένα ολιστικό μηχανισμό που να διέπει τους τομείς των ακινήτων και των κατασκευών. Το ζητούμενο αποτελεί η χρυσή τομή και το μέτρο ανάμεσα στο δικαίωμα των νέων για στέγαση, και των επιχειρηματιών-εργαζομένων στους τομείς ακινήτων και κατασκευών για κερδοφορία. Η ανακατάταξη των υφιστάμενων κινήτρων σε ένα βιώσιμο win-win situation είναι εφικτή.

### **Δ-Συμπληρωματικές πολιτικές κατόπιν ρυθμίσεως του τομέα των ακινήτων:**

-Εργασιακές ρυθμίσεις: Πέραν της απαραίτητης προαναφερθείσας ρύθμισης, η επίλυση του ζητήματος μπορεί να επισπευσθεί με την εκμετάλλευση των συνεργειών που παρέχουν μια σειρά συναφών και συμπληρωματικών πολιτικών επί του θέματος. Ενδεικτικά, ο κατώτατος μισθός θα μπορούσε να θεσπισθεί με γνώμονα το κόστος ζωής το οποίο εμπεριέχει βεβαίως και τη διάσταση του στεγαστικού. Αυτό το κριτήριο θέσπισης προτείνεται ένεκα του μη βιώσιμου κριτηρίου μιας ποσοστιαίας αναλογίας του διάμεσου μισθού που προτίθεται να χρησιμοποιήσει η Πολιτεία. Εξίσου χρήσιμο εργαλείο αποτελούν οι ευρύτερες εργασιακές συμβάσεις που διέπουν τις σχέσεις εργοδοτών και εργαζομένων και ιδιαίτερος η πιθανή επίδραση που μπορούν να επιφέρουν στη μισθοδοσία των νέων.

Η Πολιτεία θα μπορούσε να αναθεωρήσει αυτές τις συμβάσεις προς την κατεύθυνση μιας πιο ίσης μεταχείρισης των εργαζομένων, χωρίς ηλιακές διακρίσεις ως αντιστάθμισμα για τις θυσίες που υπέστη η νεότερη γενιά τα τελευταία δύο χρόνια ένεκα της πανδημίας. Σημειώνεται ότι αυτή η αναθεώρηση δεν επιτάσσεται κατ' ανάγκη από ηθικά κριτήρια. Εν τούτοις, είναι προς το

ορθολογικά οικονομικό όφελος της Πολιτείας καθώς και των γηραιότερων γενεών αφού εν τη απουσία μιας εύρωστης νέας γενιάς με βιώσιμες προοπτικές εργοδότησης και τεκνογονίας, τα δημόσια οικονομικά και κυρίως η βιωσιμότητα της ιατροφαρμακευτικής και συνταξιοδοτικής παροχής τίθενται εν αμφιβόλω.

-Νομικό πλαίσιο: Το νομικό πλαίσιο που διέπει διάφορους τομείς αποτελεί εξίσου σημαντικό εργαλείο. Όσον αφορά το νομικό πλαίσιο που διέπει την αγορά ακινήτων/ενοικίων, θα μπορούσε να ενισχυθεί με νοοτροπίες επιτυχούς προστασίας του καταναλωτή. Επιπρόσθετα, μπορούμε να ανανεώσουμε τους πολεοδομικούς προγραμματισμούς μας σε αστικά κέντρα καθώς και την ύπαιθρο αποσκοπώντας σε μια πληθυσμιακή εξισορρόπηση μεταξύ των δύο. Πιο συγκεκριμένα, μια ελεγχόμενη αποκέντρωση με τη χρήση της τηλεργασίας θα μπορούσε να επιφέρει την επιζητούμενη αποσυμφόρηση στα αστικά κέντρα η οποία μπορεί να συντείνει στην μείωση του κόστους στέγασης δια της μειωμένης ζήτησης. Οι δε μετακομίζοντες στην ύπαιθρο θα μπορούν να απολαμβάνουν ένα χαμηλότερο κόστος ζωής.

-Οικονομικό μοντέλο και Επενδύσεις: Εξίσου καθοριστικό κλειδί στην επίλυση του στεγαστικού ζητήματος παρέχεται και από την εν δυνάμει διαφοροποίηση του οικονομικού μοντέλου. Μια πρέπουσα διαφοροποίηση δύναται να επιφέρει τη δημιουργία θέσεων εργασίας σε ένα υγιές εύρος κλάδων και επιπέδου τεχνικής κατάρτισης. Προς αυτή την κατεύθυνση μπορούμε να σφυρηλατήσουμε μια πραγματικά επωφελή πολιτική επενδύσεων. Υπογραμμίζεται η εξέχουσα προοπτική που δύνανται να έχουν στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των πολιτών αλλά παράλληλα τονίζεται η σημασία του είδους επενδύσεων που επιζητούμε. Το είδος των επενδύσεων που μπορούμε να προσελκύσουμε δεν πρέπει να περιορίζεται στην τάξη των επενδύσεων που συνεπάγονται αρνητικές εξωτερικές επιδράσεις. Υπάρχουν και οι επενδύσεις των θετικών εξωτερικών επιδράσεων, με βιώσιμη προοπτική, για το ευρύ σύνολο επί τη βάση της χωρίς αποκλεισμούς ανάπτυξης.

Τα υπάρχοντα δεδομένα στη Κύπρο μας καλούν να επικεντρωθούμε στην προσέλκυση ουσιαδών επενδύσεων που δεν δυσχεραίνουν τη σχέση μισθολογικής πραγματικότητας με το καθεστώς ακινήτων-ενοικίων. Οτιδήποτε δεν εμπίπτει σε αυτή την κατηγορία και προωθείται σε μεγάλη κλίμακα, αποτελεί εμπόδιο στην προοπτική του μέσου πολίτη και ιδιαιτέρως της νέας γενιάς να ζήσει και να δημιουργήσει με ευημερία και αξιοπρέπεια. Προς αυτή την κατεύθυνση μπορεί να αξιοποιηθεί η νέα πολιτική επενδύσεων της κυβέρνησης εάν προβούμε σε μια επιμέρους αλλά καθοριστική μεταβολή. Μπορούμε να αξιοποιήσουμε πρόνοιες και δικλείδες που να διασφαλίζουν πέραν της οικονομικής μεγέθυνσης, και τη διάχυση του επενδυτικού οφέλους στην ευρύτερη κοινωνία με γνώμονα και επίκεντρο την ωφέλεια των νέων. Αυτό είναι

εφικτό εάν προσαρμόσουμε ανάλογα το πλαίσιο που διέπει την παρούσα πολιτική. Για παράδειγμα, το υφιστάμενο κατώτατο όριο απασχόλησης Κυπρίων με υψηλές δεξιότητες θα μπορούσε να αυξηθεί από το 30% στο 50%, με την επιπρόσθετη αύξηση να προορίζεται εξ ολοκλήρου για την εργοδότηση νέων.

Εν κατακλείδι, η πρόταση της επιδότησης ισοδυναμεί με μια επιφανειακή αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος. Το ανοδικό κόστος στέγασης ένεκα των πρακτικών στον τομέα των ακινήτων σε συνάρτηση με τους χαμηλούς μισθούς των νέων και την αμυδρή προοπτική ισόποσων αυξήσεων θα καθιστά ολοένα και περισσότερους πολίτες εξαρτώμενους στην όποια επιδότηση για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών. Το ζητούμενο είναι ο εξορθολογισμός των υφιστάμενων στρεβλώσεων-όχι η συνεχής και μη βιώσιμη επιδότηση εις βάρος του φορολογουμένου. Ο κύριος εκ των ρεαλιστικών τρόπων επίλυσης είναι η παρέμβαση διαμέσου της θέσπισης ορίων στην δυνατότητα αγοράς ακινήτων από ξένους υπηκόους εκτός ΕΕ. Αυτό προτείνεται σε συνάρτηση με μια σφαιρική ρυθμιστική προσέγγιση που να διασφαλίζει την επαρκή δημιουργία νέων κατοικιών προς κάλυψη των αναγκών της νέας γενιάς. Με τον εξέχοντα ρόλο της προαναφερθείσας παρέμβασης και μιας σειράς συμπληρωματικών πολιτικών που προτείνονται, η ευκαία επίλυση του στεγαστικού ζητήματος καθίσταται εφικτή και συντόμως υλοποιήσιμη.