

### 10.1.3 Στρατηγική Παρέμβαση 3: Πολιτική προσέλκυσης & υποδοχής νέου Πληθυσμού

#### Η σκοπιμότητα μιας Πολιτικής προσέλκυσης και υποδοχής νέου Πληθυσμού

Η μετανάστευση προς τις περιοχές της υπαίθρου είναι ένα διαδεδομένο φαινόμενο στην Ευρώπη λόγω της ενίσχυσης της κινητικότητας και της ελκυστικότητας περιοχών της υπαίθρου. Με βάση τις σχετικές εμπειρίες, η πολιτική υποδοχής νέου πληθυσμού τροποποιεί τη δημογραφική δυναμική και ευνοεί τη δημιουργία επιχειρήσεων μόνο σε ορισμένα μέρη του ορεινού χώρου. Στην Κύπρο το φαινόμενο μετανάστευσης προς την ύπαιθρο περιορίζεται στις περιστατικές ζώνες αλλά μετά την κρίση φαίνεται ότι η ακτίνα του επιμηκύνεται ελαφρώς. Στο Τρόδος παρατηρείται σήμερα :

- Δημογραφική εξασθένηση με επιπτώσεις στην κοινωνική συνοχή (έλλειψη κρίσιμη μάζας στην εκπαίδευση, στις υπηρεσίες, στην παραγωγή και στην επιχειρηματικότητα),
- Σχετική σταθεροποίηση του πληθυσμού, αλλά η σημαντική γήρανσή του προϋποθέτει για μη θετικές δημογραφικές προοπτικές για το 2030,
- Σημαντικές χωρικές ανισότητες και περιθωριοποίηση των πιο απομακρυσμένων περιοχών,
- Ενδείξεις για εγκατάσταση νέων ζευγαριών σε κοινότητες του Τρόδους.

Παρά την εφαρμογή πολιτικών αγροτικής ανάπτυξης ιδιαίτερα μετά το 2004, η μείωση του πληθυσμού παραμένει ως πρόβλημα στο Τρόδος όπως και σε ορεινές περιοχές της Ε.Ε.. Προκύπτει ανισορροπία των κοινωνικών ομάδων, η οποία δυσχεραίνει την ανάπτυξη της περιοχής και περιορίζει το μέλλον της. Παράλληλα, ενώ η έξοδος των μεσαίων ηλικιών έχει μειωθεί, συνεχίζεται αυτή των νέων. Η ενίσχυση της ελκυστικότητας του Τρόδους για τους νέους αποκτά στρατηγική σημασία. Οι νέοι συνεχίζοντας τις σπουδές τους στην πόλη δεν έχουν τη δυνατότητα πάντοτε να επιστρέψουν στην περιοχή τους όταν ολοκληρωθούν οι σπουδές τους. Οι αιτίες είναι κυρίως, η έλλειψη υποστήριξης για απασχόληση και προσαρμοσμένη κατάρτιση καθώς και η αρνητική αντίληψη για τις ορεινές κοινότητες (έλλειψη υπηρεσιών, πολιτιστικών δραστηριοτήτων και αναψυχής, απομόνωση).

Προκύπτει επομένως, ότι με βάση τις δημογραφικές τάσεις οι οποίες διαγράφονται στην περιοχή του Τρόδους δεν είναι η φυσική κίνηση του πληθυσμού αλλά η καθαρή εγκατάσταση νέου πληθυσμού η οποία θα συμβάλλει στη δημογραφική αύξηση της περιοχής. Η επίτευξη αυτού του στόχου προϋποθέτει την ενίσχυση της ελκυστικότητας του Τρόδους για ένα τμήμα του πληθυσμού που επιζητά μόνιμη εγκατάσταση στην ύπαιθρο. Σ' αυτή την περίπτωση αυτού του είδους η ελκυστικότητα εξαρτάται τελικά από:

- ⇒ επαγγελματικούς λόγους όπως η ύπαρξη θέσεων εργασίας,
- ⇒ την ύπαρξη εξοπλισμού και υπηρεσιών (για τους νέους - χώροι μελέτης και άθλησης- όπως για τους ηλικιωμένους - υπηρεσίες προς το άτομο),
- ⇒ την ικανότητα της περιοχής να "προσφέρει" ελκυστική στέγαση (καλύτερη προσφορά ενοικιαζόμενης κατοικίας και συνθήκες κατασκευής νέας κατοικίας από ό,τι στις πόλεις), με την εφαρμογή ενός σχεδίου ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής Τρόδους.

Αιχμή του δόρατος για την εξασφάλιση των παραπάνω συνθηκών θα πρέπει να είναι ο σχεδιασμός και η εφαρμογή μιας πολιτικής προσέλκυσης και υποδοχής νέου πληθυσμού.

Ο Πίνακας που ακολουθεί εμφανίζει τη δομή και το περιεχόμενο της Στρατηγικής Παρέμβασης «Πολιτική προσέλκυσης και υποδοχής νέου Πληθυσμού», όπως είναι οργανωμένη σε Υπομέτρα και Δράσεις

<p><b>Υπομέτρο ΣΠ.3.1</b></p>	<p><b>Πολιτική προσέλκυσης και υποδοχής νέου Πληθυσμού</b></p> <p>Στρατηγικός στόχος της παρέμβασης: υιοθέτηση μιας προορατικής Πολιτικής Προσέλκυσης και Υποδοχής Νέου Πληθυσμού για αναστροφή της αρνητικής δημογραφικής εξέλιξης, μείωση των ανισοτήτων μεταξύ κοινοτήτων και περιοχών και αποφυγή οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών ανισορροπιών.</p> <p>Η παρέμβαση αυτή στο Τρόοδοι θα πρέπει να ενταχθεί στη γενικότερη πολιτική αγροτικής ανάπτυξης της Κύπρου στοχεύοντας στην αξιοποίηση των ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων της περιοχής. Για να είναι αποτελεσματική θα πρέπει η παρέμβαση να υποστηρίζει και συντονίζει αποτελεσματικά την πρόσβαση σε δραστηριότητες, υπηρεσίες, στέγαση και κατάρτιση σε όσους διαθέτουν σχέδιο σχετικό με την εγκατάστασή τους στην περιοχή.</p> <p>Η πολιτική υποδοχής νέου πληθυσμού θα στοχεύει μέσω κινήτρων προσέλκυσης, στη χωρική του ένταξη-ενσωμάτωση και τη συμβολή του στην ισόρροπη και βιώσιμη οικονομική, κοινωνική ανάπτυξη του Τροόδου. Θα περιλαμβάνει τους έξωθεν ήδη, μετακινούμενους για εργασία και όσους επιθυμούν να εγκατασταθούν και να εργασθούν στο Τρόοδοι.</p> <p>Αυτή η πολιτική για να είναι ολοκληρωμένη και αποτελεσματική πρέπει να μην περιορίζεται στην προσφορά κατοικίας αλλά να καλύπτει και το ζήτημα των παρεχόμενων υπηρεσιών και της απασχόλησης. Θα πρέπει να είναι μακροπρόθεσμη (10 χρόνια) και να εφαρμόζεται σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση στο πλαίσιο της ΕΣΑΟΚ.</p>
<p><b>Δράση ΣΠ3.1.1</b></p>	<p><b>Συντονισμός πολιτικών και κινήτρων για την εξασφάλιση στέγης, υπηρεσιών και απασχόλησης</b></p> <p>Συντονισμός δημόσιων υπηρεσιών και κρατικών παρεμβάσεων (στέγης, υπηρεσιών και απασχόλησης), ενώ ιδιαίτερα σημαντική είναι η άρση διαφόρων εμποδίων που προκύπτουν από την εφαρμογή μη συντονισμένων και αντιφατικών πολιτικών, οι οποίες ουσιαστικά αναιρούν η μία την άλλη. Παράλληλα, στόχος είναι η εφαρμογή των ζωνών κινήτρων που διαμορφώθηκαν στην ΕΣΑΟΚ σε μια σειρά πολιτικών οι οποίες εμπεριέχουν κίνητρα, χωρίς να υπάρχει διαβάθμιση αυτών στο χώρο. Συνέπεια αυτών των κινήτρων είναι να ευνοούνται συχνά οι περιοχές της υπαίθρου που βρίσκονται μέσα ή κοντά στις περιστατικές ζώνες, γεγονός που δεν εξυπηρετεί στο σύνολό του το στόχο των πολιτικών αυτών.</p>
<p><b>Δράση ΣΠ3.1.2.</b></p>	<p><b>Σύσταση Κέντρου Υποδοχής Πληθυσμού για την λειτουργία της Δομής Υποδοχής και Εγκατάστασης Νέου Πληθυσμού στο Τρόοδοι</b></p> <p>Εκπόνηση Σχεδίου Δράσης για την λειτουργία του Κέντρου (δημιουργία και ενημέρωση Βάσεων Δεδομένων, δράσεις προσέλκυσης πληθυσμού και επιχειρήσεων, συνεχής υποστήριξη νέων κατοίκων και εργαζομένων).</p>
<p><b>Δράση ΣΠ3.1.3</b></p>	<p><b>Νέα ολοκληρωμένη στεγαστική πολιτική για τις ορεινές κοινότητες</b></p> <p>Η εθνική στεγαστική πολιτική πρέπει να εμπλουτιστεί από τους στόχους, τις ζώνες και τις ανάγκες των ορεινών Κοινοτήτων του Τροόδου με ειδικά μέτρα. Στις οικογένειες που θα επιλέγουν να εγκατασταθούν στο Τρόοδοι θα μπορούν να προσφέρονται: Επιδότηση ενοικίου, Επιχορήγηση για την αγορά υφιστάμενης ή την ανέγερση νέας κατοικίας, πολεοδομικά ή φορολογικά κίνητρα, κίνητρα για την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων οικοδομών, εξασφάλιση ευνοϊκών όρων δανεισμού από χρηματοδοτικούς οργανισμούς.</p>

### **Υπομέτρο ΣΠ.3.1: Πολιτική προσέλκυσης και υποδοχής νέου Πληθυσμού**

Η Κυβέρνηση πρέπει να ενσωματώσει το δημογραφικό ζήτημα του Τροόδου στις πολιτικές της, αναδεικνύοντας τη σημασία του δημογραφικού και οικονομικού διακυβεύματος για την περιοχή η οποία σε τέσσερις περίπου δεκαετίες έχασε πάνω από το μισό πληθυσμό της. Η θεματική της υποδοχής νέου πληθυσμού θα πρέπει να τεθεί στο επίκεντρο της εθνικής ολοκληρωμένης πολιτικής για τις Ορεινές Περιοχές, ως επένδυση για το μέλλον και την αποφυγή σημαντικών περιβαλλοντικών και κοινωνικών επιπτώσεων.

**Στρατηγικός στόχος της παρέμβασης:** υιοθέτηση μιας προορατικής πολιτικής προέλκυσης και υποδοχής νέου πληθυσμού για αναστροφή της αρνητικής δημογραφικής εξέλιξης, μείωση των ανισοτήτων μεταξύ κοινοτήτων και περιοχών και αποφυγή οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών ανισορροπιών.

Η πολιτική προέλκυσης και υποδοχής νέου πληθυσμού στο Τρόδος θα πρέπει να εντάσσεται στην γενικότερη πολιτική αγροτικής ανάπτυξης της Κύπρου στοχεύοντας στην αξιοποίηση των ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων της περιοχής. Η πολιτική αυτή για να είναι αποτελεσματική θα πρέπει να εξασφαλίζει δραστηριότητες, υπηρεσίες, στέγαση, κατάρτιση και υποστήριξη για όσους διαθέτουν σχέδιο σχετικό με την εγκατάστασή τους στην περιοχή.

Η **πολιτική υποδοχής** νέου πληθυσμού θα στοχεύει μέσω κινήτρων προσέλκυσης, στη χωρική του ένταξη-ενσωμάτωση και τη συμβολή του στην ισόρροπη και βιώσιμη οικονομική, κοινωνική ανάπτυξη του Τρόδους. Θα περιλαμβάνει τους έξωθεν ήδη, μετακινούμενους για εργασία και όσους επιθυμούν να εγκατασταθούν και να εργασθούν στο Τρόδος.

Αυτή η πολιτική για να είναι αποτελεσματική και ολοκληρωμένη πρέπει να μην περιορίζεται στην προσφορά κατοικίας αλλά να καλύπτει και το ζήτημα των παρεχόμενων υπηρεσιών και της απασχόλησης. Θα πρέπει να είναι μακροπρόθεσμη (10 χρόνια) και να εφαρμόζεται σε συνεργασία με την τοπική αυτοδιοίκηση στο πλαίσιο της ΕΣΑΟΚ.

Πιο αναλυτικά, η ολοκληρωμένη πολιτική υποδοχής πρέπει να βασίζεται σε τρεις πυλώνες:

#### α. συνθήκες υποδοχής (οικία, γη)

Υιοθέτηση νέας ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής για τις ορεινές κοινότητες σε εντοπισμένες, διαβαθμισμένες ζώνες προτεραιότητας μέσω: i) της επανάχρησης οικιών κατά προτεραιότητα εντός του παραδοσιακού οικιστικού πυρήνα και ιδιαίτερα των κενών κατοικιών, ii) της διαθέσιμης γης εντός των οικιστικών ζωνών, iii) της εξασφάλισης προσωρινής στέγασης: ενοικιαζόμενες κατοικίες, κοινωνικές κατοικίες, προσωρινή στέγαση, κτλ., iv) της αξιοποίησης ευρωπαϊκών προγραμμάτων για κατασκευή οικολογικών συγκροτημάτων κατοικιών, v) της σύστασης Ταμείου Κοινωνικής Στέγασης Τρόδους.

#### β. συνθήκες δραστηριοτήτων –απασχόληση (οικονομία)

Προσαρμογή του θεσμικού πλαισίου για την μετεγκατάσταση ή ίδρυση μιας νέας επιχείρησης. Ύπαρξη κινήτρων για τα πρώτα χρόνια λειτουργίας. Εξασφάλιση εκπαίδευσης, κατάρτισης και επιχειρηματικής υποστήριξης. Υποστήριξη σχεδίων για επαγγελματική δραστηριότητα στο σπίτι. Χρηματοδότηση δημιουργίας εμπορικής επιχείρησης προσφοράς υπηρεσιών σε απομονωμένη κοινότητα, σε έναν από τους συζύγους χωρίς εργασία.

#### γ. συνθήκες διαβίωσης (υποδομές, υπηρεσίες, ψυχαγωγία...)

Συντονισμένη προσπάθεια ολοκλήρωσης των μεταφορικών υποδομών και του τηλεπικοινωνιακού εξοπλισμού. Κοινωνικές υποδομές υποστήριξης ηλικιωμένων, νέων και εργαζόμενων μητέρων. Κίνητρα για την εξασφάλιση και παροχή ελαχίστων καταναλωτικών υπηρεσιών σε απομονωμένους οικισμούς (κινητές μονάδες εξυπηρέτησης).

Η πολιτική αυτή χωρίζεται σε 2 κύρια πεδία δράσης:

- Πεδίο εξωτερικό προς την κατεύθυνση του κράτους και της Ε.Ε. για την εγγραφή της προτεραιότητας της πολιτικής προσέλκυσης και υποδοχής Τρόδους στην Εθνική (στεγαστική) πολιτική και στα ευρωπαϊκά προγράμματα αλλά και προς τους υποψηφίους για εγκατάσταση στο Τρόδος, για ενημέρωσή τους,
- Πεδίο εσωτερικό του Τρόδους προς την κατεύθυνση του πληθυσμού, των κοινοτήτων και των κοινωνικο-οικονομικών δρώντων για την συμμετοχή τους στην υποδοχή, την οργάνωση της προσφοράς της περιοχής και την υποστήριξη των νέων κατοίκων.

### **Δράση ΣΠ3.1.1: Συντονισμός πολιτικών και κινήτρων για την εξασφάλιση στέγης, υπηρεσιών και απασχόλησης**

#### **Η συμβολή του Κράτους**

Ο συντονισμός των δημόσιων υπηρεσιών θα πρέπει να αποσκοπεί στην εγκαθίδρυση ενός ευνοϊκού κλίματος για την υποστήριξη της εγκατάστασης νέου πληθυσμού. Θα πρέπει γι' αυτό να υιοθετηθούν ευνοϊκές ρυθμίσεις σχετικές με την οικονομική δραστηριότητα (ιδιοκτησιακά δικαιώματα, μεταβίβαση γης, χρήσεις γης κτλ.), να εξασφαλισθούν μέσα όπως η δανειοδότηση, η βοήθεια στη δημιουργία επιχειρήσεων, φορολογικά κίνητρα και να αξιοποιηθεί η κεφαλαιοποιημένη εμπειρία (παραγωγή τοπικής γνώσης, ανταλλαγή εμπειριών, διάχυση των καλών πρακτικών). Θα πρέπει να υπάρξει συντονισμός πολιτικών και κινήτρων για την εξασφάλιση στέγης, υπηρεσιών και απασχόλησης αλλά και για την εξάλειψη γραφειοκρατικών διαδικασιών.

#### Τομείς παρέμβασης του Κράτους :

- Προγράμματα και πρωτοβουλίες στο πλαίσιο των εθνικών και ευρωπαϊκών πολιτικών για την προώθηση της πολιτικής προσέλκυσης και υποδοχής Τροόδους,
- Εφαρμογή δημοσιονομικών και κοινωνικών πολιτικών που προωθούν την εγκατάσταση επιχειρηματιών αντισταθμίζοντας τις πρόσθετες προσπάθειες και το κόστος που συνεπάγεται η δημιουργία οικονομικής δραστηριότητας στις ορεινές κοινότητες.
- Παροχή οικονομικής βοήθειας για την κάλυψη των εξόδων μετακόμισης στην περιοχή, ανάλογα με την κοινότητα εγκατάστασης (βαθμός απομόνωσης),
- Οικονομική βοήθεια για εγκατάσταση και μετεγκατάσταση επιχείρησης στην περιοχή,
- Εξάλειψη του ψηφιακού χάσματος διασφαλίζοντας την πρόσβαση στο Διαδίκτυο όλων των κοινοτήτων του Τρόδους (πρόσβαση σε διαδίκτυο υψηλών ταχυτήτων καθώς και εγκατάσταση δωρεάν wifi σε κοινότητες).

Τον συντονισμό αυτών των πολιτικών θα αναλάβει το Γραφείο του Επιτρόπου Ορεινών Κοινοτήτων. Πρέπει να εξασφαλισθεί επίσης, η διάθεση χρηματοδοτικών μέσων ώστε το Τρόδος και αργότερα όλες οι ορεινές περιοχές να εκκινήσουν τη διαδικασία «υποδοχής».

### **Δράση ΣΠ3.1.2.: Σύσταση Κέντρου Υποδοχής Πληθυσμού για την λειτουργία της Δομής Υποδοχής και Εγκατάστασης Νέου Πληθυσμού στο Τρόδος**

#### **Οργάνωση υπηρεσίας υποστήριξης της εγκατάστασης νέου πληθυσμού στο Τρόδος**

Η Κυβέρνηση θα πρέπει να δημιουργήσει την κατάλληλη δομή «Υποδοχής και εγκατάστασης νέου πληθυσμού» στο Τρόδος. Θα συσταθεί Κέντρο Υποδοχής σε πρώτη φάση στην έδρα της ΑνΕΤ (Γαλάτα), ως σημείο επαφής, για την υποδοχή των αιτούντων. Η αποστολή αυτού του Κέντρου θα περιλαμβάνει:

- Κινητοποίηση του τοπικού πληθυσμού γύρω από το θέμα της υποδοχής και του διακυβέματος που αντιπροσωπεύει. Γνώση και ανάλυση των μεταναστευτικών αναγκών,
- Εξασφάλιση της συνεχούς υποστήριξης των νέων κατοίκων με βάση το σχέδιο διαβίωσής τους και το επαγγελματικό τους σχέδιο,
- Προώθηση της οργάνωσης της προσφοράς υποδοχής του Τρόδους (προσφορά δραστηριοτήτων, στέγαση, υπηρεσίες προς τον πληθυσμό).

Το Κέντρο αυτό θα είναι υπεύθυνο για την επαφή με τους υποψήφιους προς εγκατάσταση και

την συνδιαμόρφωση ενός σχεδίου δραστηριοποίησης στην περιοχή. Σε ατομικό επίπεδο, θα πραγματοποιεί με τους υποψήφιους αξιολόγηση της κατάστασης, παρακολούθηση του έργου τους και προώθηση προς τις βασικές τους επιλογές. Σε συλλογικό επίπεδο θα συντονίζει δράσεις ευαισθητοποίησης (επισκέψεις σε κοινότητες) επιτρέποντας στους υποψήφιους που δεν γνωρίζουν την περιοχή να κατανοήσουν τι σημαίνει η ζωή στο βουνό. Το Κέντρο θα συνεργάζεται με το Περιφερειακό Συμβούλιο Κοινοτήτων Τροόδους και τα συμπλέγματα Τροόδους και για τον συντονισμό αυτών των δράσεων.

### **Δράσεις του Κέντρου Υποδοχής:**

Δημιουργία βάσης δεδομένων: καταγραφή-καταχώρηση προσφερόμενων (αγορά, ενοικίαση) κατοικιών, γης, επαγγελματικών χώρων, οικονομικών δραστηριοτήτων, υπηρεσιών, εξοπλισμών, πολιτιστικών δραστηριοτήτων, θέσεων απασχόλησης. Σύνδεση με την ολοκληρωμένη στεγαστική πολιτική Τροόδους.

Δράσεις προσέλκυσης: διάδοση των ευκαιριών εγκατάστασης και ενημέρωσης για τις συνθήκες διαβίωσης και τις επαγγελματικές δυνατότητες της περιοχής. Τις δράσεις οργανώνουν από κοινού το Γραφείο του Επιτρόπου και το Κέντρο Υποδοχής Τροόδους (πχ Ετήσια Εκδήλωση «Εγκατασταθείτε στο Τρόοδος» με συμμετοχή χορηγών, αποδήμων....).

Συνεχής υποστήριξη νέων κατοίκων: πύλη εισόδου στην περιοχή, το Κέντρο Υποδοχής παρέχει λειτουργίες διάγνωσης του σχεδίου του υποψήφιου, παροχής συμβουλών, επιλογής της κοινότητας προς εγκατάσταση (κατοικία, εξυπηρετήσεις) συντονισμού των διαδικασιών εξασφάλισης απασχόλησης (αυτοαπασχολούμενος - επιχείρηση, μισθωτός, κτλ.), και παρακολούθηση μετά την εγκατάσταση. Κίνητρα για εγκατάσταση εμπορικών και τουριστικών επιχειρήσεων εντός των παραδοσιακών πυρήνων με προτεραιότητα την επανάχρηση κενών κατοικιών.

Σε δεύτερη φάση και ανάλογα με την εξέλιξη της πολιτικής υποδοχής νέου πληθυσμού είναι δυνατόν να δημιουργηθούν αντένες τοπικής υποδοχής σε ορισμένα κεντρικά συμπλέγματα (α/ Αγρός, Πεδουλάς και β/ Παλαιχώρι, Πλάτρες). Ο ρόλος αυτών των τοπικών Γραφείων θα εστιάζει σε ενέργειες:

- ευαισθητοποίησης του τοπικού πληθυσμού στο ζήτημα της υποδοχής ώστε να δημιουργηθεί ένα ευνοϊκό κλίμα για την εγκατάσταση,
- διαμόρφωσης και διάδοσης της προσφοράς εγκατάστασης: ταυτοποίηση του δυναμικού επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και των συνθηκών διαβίωσης στην περιοχή (εκπαίδευση, πολιτισμός, μεταφορές κτλ.), και δημοσιοποίηση των δεδομένων που θα τίθενται στη διάθεση των υποψηφίων προς εγκατάσταση.

### **Δράση ΣΠ3.1.3: Νέα ολοκληρωμένη στεγαστική πολιτική για τις ορεινές κοινότητες**

Ο ορεινός και υπαιθριακός χαρακτήρας του Τροόδους απαιτεί μια πιο εστιασμένη στις συνθήκες της περιοχής, πολιτική στέγασης για την προσέλκυση και συγκράτηση πληθυσμού και κυρίως νέων ατόμων και ζευγαριών. Οι παράγοντες που πρέπει να ληφθούν υπόψη σε μια τέτοια πολιτική είναι οι ιδιαιτερότητες της διαβίωσης σε μια ορεινή περιοχή, αλλά και οι δυσκολίες εύρεσης εργασίας ή δημιουργίας επιχείρησης. Στη λογική αυτή, διαμορφώνονται δύο βασικές οικογενειακές στρατηγικές:

- Η δυσκολία ταυτόχρονης επένδυσης σε κατοικία και επαγγελματική δραστηριότητα (επιχείρηση). Υψηλότερη προτεραιότητα έχει η επαγγελματική δραστηριότητα ως πηγή εισοδήματος που μπορεί να εξασφαλίσει την στέγαση της οικογένειας. Μια επένδυση σε μια επιχείρηση (γεωργία, εμπόριο κτλ.) αποδίδει ικανοποιητικά σε τουλάχιστον 3-4 χρόνια.

- Ο αρχικά προσωρινός-δοκιμαστικός χαρακτήρας μιας μετοίκησης από την πόλη σε μια ορεινή-ημιορεινή Κοινότητα, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις νέων ηλικιακά ατόμων.

Η ανάλυση αυτή δίνει ουσιαστικά και μία απάντηση στη μηδενική σχεδόν ζήτηση για τα οικόπεδα που δημιούργησε ο ΚΟΑΓ στο Τρόδος.

Μια νέα στεγαστική πολιτική για τις ορεινές Κοινότητες του Τρόδους χρειάζεται να είναι πιο εστιασμένη χωρικά και με προσδιορισμό ζωνών προτεραιότητας (όριο πληθυσμού και απόσταση από αστικό κέντρο) και να εντάσσεται σε μια ολοκληρωμένη πολιτική υποδοχής νέου πληθυσμού (κατοικία, απασχόληση, εξυπηρέτησεις). Θα πρέπει επίσης να υπάρξει «μετατόπιση» του προγράμματος από την παραχώρηση οικοπέδων στην παραχώρηση έτοιμων κατοικιών κυρίως για ενοικίαση.

**Στη βάση των παραπάνω, κεντρική επιλογή της παρούσας-προτεινόμενης στεγαστικής πολιτικής είναι αυτή να εστιαστεί αφενός σε δράσεις ενεργοποίησης της αγοράς ακινήτων μέσω της προσφοράς έτοιμων - λειτουργικών κατοικιών και αφετέρου στη στήριξη νέων οικογενειών που επιλέγουν για τόπο κατοικίας το Τρόδος.**

Η προσφορά έτοιμων προς ενοικίαση ή πώληση κατοικιών θα προέρχεται από δύο βασικές πηγές:

- ο Αξιοποίηση υφιστάμενων κενών και εγκαταλελειμμένων κατοικιών,
- ο Κατασκευή νέων κατοικιών.

Η παραχώρηση στους ενδιαφερόμενους μπορεί να γίνεται με διάφορους τρόπους:

- ο Μακροχρόνια μίσθωση,
- ο Ενοικιαγορά (σε βάθος χρόνου): Μπορεί να προβλέπεται μια αρχική περίοδος χάριτος (με εγγυήσεις) για 1 ή 2 χρόνια και κλιμακωτή αύξηση ενοικίου, που μπορεί να καταλήγει σε αγορά με ευνοϊκούς όρους,
- ο Άμεση αγοραπωλησία.

Η προσφορά των κατοικιών πρέπει να συνοδεύεται από κίνητρα, τα οποία πρέπει να διαφοροποιούνται ανάλογα με τον προσφέροντα (ιδιοκτήτης, επιχειρηματίας, δημόσιος ή άλλος φορέας άσκησης κοινωνικής πολιτικής).

Με βάση τα πιο πάνω διαφαίνεται ότι θα πρέπει να δημιουργηθεί ένα πρόγραμμα πολλαπλών επιλογών με πολλαπλά κίνητρα. Ένα ολοκληρωμένο στεγαστικό σχέδιο θα πρέπει να περιλαμβάνει κίνητρα για:

- **Επιχειρηματίες:** πολεοδομικά και φορολογικά κίνητρα για αποκατάσταση υφιστάμενων ή κατασκευή νέων οικοδομών εντός οικισμού και πώληση ή ενοικίαση μέρους ή ολόκληρου συγκροτήματος κατοικιών. Οι κατοικίες που θα αφορούν το στεγαστικό πρόγραμμα θα πρέπει να πληρούν συγκεκριμένες προδιαγραφές. Τα πολεοδομικά κίνητρα αφορούν την δυνατότητα παραχώρησης επιπλέον συντελεστή δόμησης με σκοπό την δημιουργία λειτουργικών κατοικιών, εφόσον διασφαλίζονται τα τοπικά μορφολογικά – αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της οικοδομής.
- **Ιδιοκτήτες οικοδομών και οικοπέδων** εντός οικισμών: φορολογικά κίνητρα για πώληση σε οικογένειες που θα εγκατασταθούν για πρώτη φορά στο Τρόδος και σε επιχειρηματίες που καταθέτουν συγκεκριμένο σχέδιο ανάπτυξης εντός εύλογου χρόνου από την αγορά της οικοδομής. Κίνητρα θα πρέπει να προβλέπονται και για την περίπτωση οικογένειας που επιθυμεί να επιστρέψει στο Τρόδος και να επαναχρησιμοποιήσει ως μόνιμη κατοικία την υπάρχουσα εγκαταλελειμμένη οικογενειακή κατοικία.

- **Δημόσιοι οργανισμοί στέγης και Κοινότητες:** απόκτηση και αποκατάσταση κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση και ενοικίαση.

Στις οικογένειες που θα επιλέγουν να εγκατασταθούν στο Τρόδος θα μπορούν να προσφέρονται τα εξής:

- Επιδότηση ενοικίου κατ' έτος, ποσοστού επί του ετήσιου ενοικίου με ανώτατο ποσό επιδότησης με βάση τις τιμές της αγοράς.
- Επιχορήγηση για την αγορά υφιστάμενης κατοικίας ή την ανέγερση νέας κατοικίας εντός οικισμού κατά προτεραιότητα.
- Πολεοδομικά κίνητρα για την αξιοποίηση υφιστάμενων οικοδομών αφορούν την δυνατότητα παραχώρησης επιπλέον συντελεστή δόμησης με σκοπό την δημιουργία λειτουργικών κατοικιών, εφόσον διασφαλίζονται τα τοπικά μορφολογικά – αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της οικοδομής.
- Φορολογικά κίνητρα σε περίπτωση οικοδομικών εργασιών τα οποία αφορούν μειωμένο ΦΠΑ.
- Δυνατότητα αξιοποίησης άλλων χρηματοδοτικών προγραμμάτων για την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων οικοδομών.
- Εξασφάλιση ευνοϊκών όρων δανεισμού από χρηματοδοτικούς οργανισμούς.

### **Ζώνες κινήτρων και εφαρμογής της Πολιτικής Υποδοχής νέου πληθυσμού**

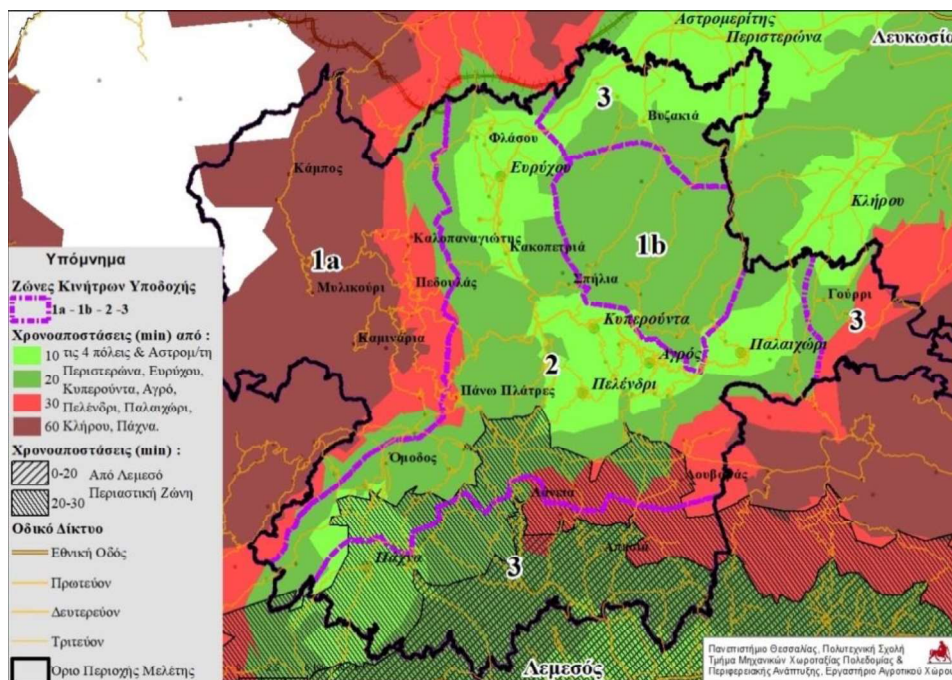
Το μέτρο αφορά και την εγκατάσταση νέων οι οποίοι διαμένουν μόνιμα στο Τρόδος και αποφασίζουν να παραμείνουν αναζητώντας κατοικία ή/και να δημιουργήσουν μια επιχείρηση.

Η οριοθέτηση των ζωνών των κινήτρων υποδοχής έγινε μετά από τη συνδυαστική διερεύνηση, ανάλυση και επεξεργασία κριτηρίων που σχετίζονται με:

- ✓ τον βαθμό ορεινότητας,
- ✓ την πληθυσμιακή-δημογραφική και κοινωνική κατάσταση των κοινοτήτων,
- ✓ την εγγύτητά τους με τα μεγάλα αστικά κέντρα αλλά και τους μεγαλύτερους οικισμούς της περιοχής (χρονοαποστάσεις από τα βασικά κέντρα εξυπηρέτησης),  
Ειδικότερα, για το κριτήριο της εγγύτητας δημιουργήθηκαν τέσσερις ζώνες χρονοαποστάσεων (0-10, 10-20, 20-30 & 30-60 λεπτά), βάσει του οδικού δικτύου, από : Λευκωσία–Λεμεσό–Λάρνακα–Πάφο–Αστρομερίτη–Περιστέρωνα–Ευρύχου–Κυπερούντα–Αγρό – Πελένδρι – Παλαιχώρι – Πάχνα. Παράλληλα οροθετήθηκε η περιαστική ζώνη από τη Λεμεσό βάσει των χρονοαποστάσεων 0-20 και 20-30 λεπτών,
- ✓ την προοπτική βελτίωσης των οδικών μεταφορών.



Στο χάρτη που ακολουθεί αποτυπώνονται οι χρονοαποστάσεις όπως αναλύθηκαν παραπάνω καθώς και οι τρεις βασικές ζώνες κινήτρων υποδοχής στο εσωτερικό της περιοχής μελέτης.



**Εικόνα 3** Ζώνες κινήτρων και εφαρμογής της Πολιτικής Υποδοχής νέου Πληθυσμού

Οι ζώνες διαβάθμισης των κινήτρων ορίζονται ως εξής:

- ✓ Η πρώτη ζώνη υποδιαιρείται σε 1a και 1b.
  - Η ζώνη 1a είναι η πιο μειονεκτική (υψηλές χρονοαποστάσεις, έλλειψη εξυπηρετήσεων, υπερβολική μείωση και γήρανση πληθυσμού) και περιλαμβάνει το σύνολο της Μαραθάσας, και τα δυτικά τμήματα των Ορεινών Θερέτρων (Φοινί, Πρόδρομος...) και των Κρασοχωριών (Άρσος...) αντίστοιχα. Σ' αυτή τη ζώνη ανήκουν 19 οικισμοί με πληθυσμό 2374 κατοίκους.
  - Η ζώνη 1b καλύπτει το βορειοανατολικό της περιοχής μελέτης και περιλαμβάνει τμήματα των ιστορικών περιοχών: Πιτσιλιά Λευκωσίας, Σολέα, Ορεινή Μόρφου. Στη ζώνη ανήκουν 12 οικισμοί με πληθυσμό 877 κατοίκους. Η ζώνη 1b χαρακτηρίζεται από σχετικά μικρότερες χρονοαποστάσεις ως προς κεντρικούς οικισμούς σε σχέση με την προηγούμενη γεγονός που ευνοεί μια στοχευμένη πολιτική αναζωογόνησης αυτής της ενότητας οικισμών.
- ✓ Η δεύτερη ζώνη περιλαμβάνει το κεντρικό Τρόδος. Εκτείνεται από βόρεια (Σολέα) έως και νότια (Κουμανδαρία – Κρασοχώρια). Σ' αυτή τη ζώνη ανήκουν 52 οικισμοί με πληθυσμό 14721 κατοίκους. Περιλαμβάνει τον μεγαλύτερο αριθμό κεφαλοχωριών της περιοχής (Ευρύχου, Κακοπετριά-Γαλάτα, Κυπερούντα, Πελένδρι, Αγρός, Παλαιχώρι και Τριμίκληνη). Σε σχέση με την προηγούμενη ζώνη, διαθέτουν καλύτερες εξυπηρετήσεις, κοινωνικο-πολιτιστική ζωή και δυνατότητες απασχόλησης.
- ✓ Η τρίτη ζώνη χαρακτηρίζεται από σχετική εγγύτητα με τα αστικά κέντρα. Τρεις περιοχές ταυτοποιούνται σ' αυτή τη ζώνη: (α) Βόρεια της περιοχής μελέτης (Ορεινή Μόρφου), προς τη Λευκωσία. Στη ζώνη αυτή ανήκουν 7 οικισμοί με πληθυσμό 2544 κατοίκους, (β) Νότια της περιοχής μελέτης (Κρασοχώρια – Κουμανδαρία), προς τη Λεμεσό. Στη ζώνη αυτή ανήκουν 21 οικισμοί με πληθυσμό 6775 κατοίκους και (γ) Ανατολικά της περιοχής μελέτης (Πιτσιλιά Λευκωσίας), προς τη Λευκωσία (3 οικισμοί με 250 κατοίκους). Η προβλεπόμενη ριζική αναβάθμιση του οδικού δικτύου θα βελτιώσει την σύνδεση της ζώνης με τις πόλεις ιδιαίτερα για τους οικισμούς της Ανατολικής Κουμανδαρίας και του Αρακαπά.