

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Στεγαστική κρίση

Τοι Μ. Ι. ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΙΔΟΥ & Σ. ΣΤΑΥΡΟΥΠΕΡΡΑΚΟΥ
oikonomia@realnews.gr

Με στόχο να πέσουν στην αγορά τουλάχιστον 20.000-25.000 κατοικίες προσπαθεί να εκκινήσει την προσπάθεια αντιμετώπισης της στεγαστικής κρίσης η κυβέρνηση. Τα συγκεκριμένα ακίνητα συνδέονται είτε με το Δημόσιο, στρατόπεδα, κοινωνική αντιπαροχή, σχολόζουσες κληρονομίες, είτε με τα οικιστικά ακίνητα που έχουν στα χαρτοφυλάκιά τους οι τράπεζες -υπολογίζονται σε 14.000 κατοικίες και οι servicers. Τα εν λόγω κτίρια θα διατεθούν στην αγορά σε βάθος διετίας, ενώ την ίδια στιγμή συνεχίζονται τα φορολογικά κίνητρα προς όσους ιδιοκτήτες κρατούν κλειστά ακίνητα, τα οποία με βάση τα στοιχεία του υπουργείου Οικονομικών εκτιμώνται στα 600.000-750.000. Το έλλειμμα ακινήτων που καταγράφεται αυτή τη στιγμή στην αγορά υπολογίζεται στις 180.000 κατοικίες.

Πρώτη λύση

Μια πρώτη λύση στο στεγαστικό πρόβλημα που απασχολεί την ελληνική κοινωνία έρχονται να δώσουν οι νέες επενδύσεις για την αξιοποίηση τριών ανενεργών στρατοπέδων σε Αττική, Θεσσαλονίκη και Πάτρα και τη μετατροπή τους σε οικιστικά συγκροτήματα, καθώς θα προκύψουν σε πρώτη φάση 2.016 διαμερίσματα.

Τα ανενεργά στρατόπεδα, που θα μετατραπούν στους πρώτους οικιστικούς θύλακες με διαθέσιμη προσιτή κατοικία, είναι το Στρατόπεδο Καραϊσκάκη στο Χαϊδάρι, όπου θα ανεγερθούν 696 διαμερίσματα, το Στρατόπεδο Ζιάκα στον δήμο Καρδελιού-Ευόσμου στη Θεσσαλονίκη, όπου θα αναπτυχθούν συνολικά 600 διαμερίσματα, και το Στρατόπεδο Μανουσσογιαννάκη στην Πάτρα, όπου θα αναπτυχθούν 720 διαμερίσματα. Σε συνεργασία με το υπουργείο Εθνικής Άμυνας, στόχο αποτελεί η κάλυψη στεγαστικών αναγκών πολιτών που στερούνται πρώτης κατοικίας και στελεχών των Ενόπλων Δυνάμεων. Ειδικότερα, κυβερνητική πρόθεση αποτελεί η δημιουργία διαμερισμάτων τα οποία θα στεγάσουν κατά 25% στελέχη των Ενόπλων Δυνάμεων και κατά 75% (1.500 κατοικίες) πολίτες που αναζητούν πρώτη κατοικία.

Μεγαλώνει η πίστα

Εφόσον το εγχείρημα πετύχει, σειρά ίσως πάρουν και άλλα ανενεργά σιρ-τόπεδα, όπως στα Ιωάννινα το Στρατόπεδο Ίελλιοσφάριου, το οποίο παρότι έχει αποδεσμευθεί από τον περασμένο Δεκέμβριο, ωστόσο μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει καμία επίσημη ή σαφής τοποθέτηση για την αξιοποίησή του.

Τα στρατόπεδα φαντάζουν από συμβατή έως ιδανική λύση για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης, εφόσον συνδυαστούν με τα μέτρα που ανακοινώθηκαν πρόσφατα στο πλαίσιο της ΔΕΘ, όπως ανακοίνωση εγκαταλελειμμένων ακινήτων, αύξηση των νέων ενεργειακά αποδοτικών κατοικιών με χρήση εξυπνής τεχνολογίας και συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα για την καταγραφή και αξιοποίηση της αναξιοποίητης ακίνητης περιουσίας, επισήμαινουν παράγοντες της αγοράς.

Το σίγουρο είναι ότι οι νέοι οικισμοί που ετοιμάζονται να αναπτυχθούν δεν θα περιοριστούν στην κάλυψη στεγαστικών αναγκών, καθώς θα δημιουργηθούν επιπλέον ανάγκες για τη δημιουργία υποστήριξη-

Το σχέδιο για να πέσουν πάνω από 25.000 ακίνητα στην αγορά

Πρόκειται για 1.500 κατοικίες από την αξιοποίηση τριών στρατοπέδων, 14.000 από τράπεζες και servicers, 5.000 μέσω της κοινωνικής αντιπαροχής και όσες κατοικίες προκύψουν από τις σχολόζουσες κληρονομίες

κών υπηρεσιών, εμπορικών δραστηριοτήτων και κοινωνικών υποδομών, οδηγώντας με τη σειρά τους σε πολεοδομική αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής που θα αναπτυχθούν.

Στη βόρεια Ελλάδα

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η περίπτωση του Στρατοπέδου Ζιάκα στον δήμο Καρδελιού-Ευόσμου στη Θεσσαλονίκη, το οποίο εκτείνεται σε 128 στρέμματα. Το σχέδιο αξιοποίησής του προβλέπει την κατασκευή 50 συγκροτημάτων των 12 διαμερισμάτων, φθάνοντας τελικά τα 600 διαμερίσματα. Ο συγκεκριμένος χώρος βρίσκεται αδρανής εδώ και πολλά χρόνια και, όπως λένε οι κάτοικοι της περιοχής, αποτελεί «ηλίγη» στο σώμα του πολεοδομικού συγκροτήματος της Θεσσαλονίκης, καθώς παραμένει αναξιοποίητος για δεκαετίες.

Από το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας/Τμήμα Κεντρικής Μακεδονίας (ΤΕΕ ΤΚΜ), που αποτελεί το μεγαλύτερο περιφερειακό τμήμα του Τεχνικού Επιμελητηρίου της Ελλάδας, αναφέ-



Στεγαστική κρίση

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

ρουν ότι προτάσεις για αξιοποίηση ανενεργών στρατοπέδων έχουν υπάρξει από την πλευρά του εδώ και χρόνια. Μάλιστα, στο Στρατόπεδο Ζιάκα έχουν καταγραφεί 12 αξιόλογα κτίρια, με ιστορική σημασία, για τα οποία είχε υπάρξει αρχιτεκτονική πρόταση ανάδειξης των ιστορικών, αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών τους. Η απόφαση που ανακοινώθηκε επίσημα για τη μετατροπή του στρατοπέδου στη δυτική πλευρά της Θεσσαλονίκης είχε ληφθεί δύο χρόνια νωρίτερα και συγκεκριμένα κατά την επίσκεψη κυβερνητικού κλιμακίου το 2023, οπότε και τέθηκε το θέμα για κατασκευή προσιτών κατοικιών με βάση το εργαλείο της κοινωνικής ανταπαροχής.

Πάτρα

Για την Πάτρα, η επιλογή του πρώην Στρατοπέδου Αντιστρατήγου Εμμανουήλ Μανουσσιαννίδη, έκτασης 150 στρεμμάτων, θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική, καθώς ανοίγει τον δρόμο για την ανάπτυξη μιας μεγάλης οικιστικής ζώνης σε περιοχή με αναξιοποίητο δυναμικό. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, θα αναπτυχθούν 60 συγκροτήματα των 12 διαμερισμάτων, κατασκευάζοντας συνολικά 720 διαμερίσματα και, όπως υποστηρίζουν παράγοντες της αγοράς, το νέο οικιστικό project θα συμβάλει όχι μόνο στην κάλυψη στεγαστικών αναγκών, αλλά και στην τόνωση της τοπικής οικονομίας μέσα από την κληρονομή του κατασκευαστικού κλάδου. Αξιοσημείωτο είναι ότι από το σχέδιο αξιοποίησης ανενεργών στρατοπέδων η Πάτρα θα αποκτήσει περισσότερες κατοικίες από τη Θεσσαλονίκη και την Αθήνα. Για την ιστορία, να αναφερθεί ότι το Στρατόπεδο Μανουσσιαννίδη φιλοξενούσε μέχρι πρόσφατα την 76η Μονάδα Επιστράτευσης (ηρώνη ΜΟΜΑ), η οποία μεταφέρθηκε στο στρατόπεδο του ΚΕΤ στα σύνορα, στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης των Ενόπλων Δυνάμεων.

Σχολάζοντας την προοπτική νέων κατοικιών, μεστής με έδρα την ακαδημία πρωτεύουσας αναφέρει ότι τα ενοίκια στην Πάτρα έχουν καταγραφεί έντονη ανοδική πορεία την τελευταία πενταετία, σε ποσοστό ακόμα και πάνω από 60%, γεγονός που συχνά καθιστά δυσβάσταχτη ακόμη και τη μίσθωση μικρών κατοικιών για πολλές οικογένειες. Ως εκ τούτου, η ίδια πηγή εκτιμά: «Η κατασκευή 720 νέων διαμερισμάτων με χαμηλό μίσθωμα είναι βέβαιο ότι θα λειτουργήσει ως βαλβίδα αποσυμπίεσης για την τοπική κτηματαγορά, αυξάνοντας την προσφορά και πιέζοντας προς τα κάτω τις τιμές».

Χαϊδάρι

Στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, το οικιστικό πλάνο προβλέπει την αξιοποίηση του Στρατοπέδου Καρυσκάκη στο Χαϊδάρι, το οποίο εκτείνεται σε 145 στρέμματα. Ο σχεδιασμός προβλέπει την κατασκευή 58 συγκροτημάτων των 12 διαμερισμάτων, δημιουργώντας συνολικά 696 κατοικίες. Μεστές της περιοχής χαρακτηρίζουν την απόφαση για αξιοποίηση του Στρατοπέδου Χαϊδαρίου ως «είδηση της δεκαετίας», εκτιμώντας ότι η επένδυση θα κυμανθεί στα 200 εκατ. ευρώ. Στο στρατόπεδο έχουν ήδη κτιστεί σε έκταση 93 στρεμμάτων 172 διαμερίσματα για στρατιωτικούς και ο εν λόγω οικισμός διαθέτει μια σειρά

κώρων εξυπηρέτησης όπως προαίριο καυσίμων, πλυντήριο-λιπαντήριο οχημάτων, πολυκατάστημα, καφετέρια και σουπερ μάρκετ. «Η προσθήκη νέων κατοικιών θα δημιουργήσει μια νέα πόλη που θα προσθέσει περισσότερο κίνηση στην τοπική οικονομία», εκτιμούν παράγοντες της αγοράς.

Με αφορμή τη δημιουργία τουλάχιστον 2.000 νέων κατοικιών, που με τη σειρά τους θα δώσουν λύση στο στεγαστικό και θα αποσυμπίεσουν τις τιμές, εκπρόσωπος της κτηματαγοράς υπενθυμίζει την ανοδική πορεία που καταγράφουν οι τιμές ακινήτων. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις τον Αύγουστο η μέση ζητούμενη τιμή για αγορά κατοικίας κυμάνθηκε στα 2.647 ευρώ ανά τ.μ., αυξημένη κατά 3,4% σε σχέση με πέρυσι, ενώ στα ενοίκια η εικόνα είναι επίσης πιστική, καθώς οι τιμές κυμάνθηκαν στα 10,31 ευρώ ανά τ.μ. πανελλαδικά, με τη μέση τιμή στην Αττική να διαμορφώνεται στο 12,10 ευρώ.

Εκκρεμείς κληρονομίες

Στη στεγαστική νοικοκυριών σε ακίνητα που κληρονομεί το κράτος ή ανήκουν σε ιδρύματα και παραμένουν αναξιοποίητα θα προχωρήσει το υπουργείο Οικονομικών, στο πλαίσιο της δέσμης μέτρων που θα ενεργοποιηθεί για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης. Σήμερα υπάρχουν 6.500 εκκρεμείς κληρονομίες (4.500 σχολάζουσες και 2.000 υπό εκκαθάριση). Αυτά τη στιγμή, το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών έχει 75 ακίνητα «καθαρά», τα οποία έχουν προέλθει από σχολάζουσες κληρονομίες, ενώ τα υπόλοιπα παραμένουν ανεκμετάλλετα και απαξιωμένα. Βασικός στόχος για το Δημόσιο είναι, αφού αποκτήσει ξεκαθαρισμένα ακίνητα σχετικά με τις σχολάζουσες κληρονομίες αλλά και με τα ακίνητα που διαθέτουν τα ιδρύματα, να προχωρήσει στην αξιοποίησή τους. Το σχέδιο θα ενεργοποιηθεί με την ψήφιση το επόμενο διάστημα του νομοσχεδίου «Πλαίσιο για διαρκές προς το Δημόσιο, σχολάζουσες κληρονομίες, ιδρύματα και κοινωνικές περιουσίες» και αναμένεται να βάλει ένα λιθαράκι στην αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος, περιορίζοντας το βάρος που επιμίζονται οι φορολογούμενοι.

Το πρόβλημα προκύπτει, όπως έχει εισηγηθεί από κυβερνητική στέλη, διότι δεν υπάρχει διαδικασία για τη συστηματική ενημέρωση του Δημοσίου στις περιπτώσεις που ο αποθανών δεν έχει κληρονόμους ή αυτοί αποποιήθηκαν την κληρονομιά. Επιπλέον το Δημόσιο δεν γνωρίζει ποια είναι η οικονομική αξία των εκκρεμών κληρονομιών. Οι γραφειοκρατικές διαδικασίες οι νομικές ελλείψεις και, γενικότερα, οι παθολογικές δεκαετιών οδηγούν σε σημαντικές καθυστερήσεις ακόμα και στην αποδοχή των δωρεών που οικειοθελώς χαρίζουν πολίτες στο Δημόσιο, με αποτέλεσμα να στερείται η αγορά ακινήτων από πολλές κατοικίες, οι οποίες θα μπορούσαν να διαθέθουν προκειμένου να αντιμετωπιστεί η στεγαστική κρίση.

Ταυτοχρόνως, προβλέπεται η συμμετοχή του Δημοσίου και φορέων του Δημοσίου με ιδρύματα που διαθέτουν ακίνητη περιουσία για την προώθηση κοινωνικών σκοπών που συνάδουν με το δημόσιο συμφέρον. Σε αυτό το πλαίσιο ο προβλέπεται η σύναψη σύμβασης μίσθωσης, μεταξύ του ιδρύματος και του εκδόστου φορέα Γενικής Κυβέρνησης, η διάρκεια της οποίας δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 12 ετών για τη διάθεση ακινήτων.

ΣΕ ΤΡΟΧΙΑ

Το «όπλο» της κοινωνικής ανταπαροχής

ΑΝΟΙΓΕΙ ο δρόμος για την αξιοποίηση δεκάδων ακινήτων του Δημοσίου, που για δεκαετίες παρέμεναν ανεκμετάλλετα ή εγκαταλελειμμένα σε νομικά κενά, με την ψήφιση του νομοσχεδίου για την κοινωνική ανταπαροχή.

Το συγκεκριμένο «εργαλείο» είναι ένας μηχανισμός δημοσιονομικού χαρακτήρα, που δίνει τη δυνατότητα σε κατασκευαστές να αξιοποιούν ακίνητα του Δημοσίου, διατηρώντας έως 70% για εμπορική χρήση, ενώ το υπόλοιπο 30% θα διατίθεται υποχρεωτικά ως κοινωνική κατοικία. Μέσα από αυτό το σχήμα εκτιμάται ότι μπορούν να παραχθούν σε βάθος χρόνου 20.000 κατοικίες, εκ των οποίων τουλάχιστον 6.500 θα είναι κοινωνικές.

Σύμφωνα με την υπουργό Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, Δώρα Μυκαηδόνη, σε πρώτο στάδιο στόχος είναι η ανέγερση έως και 5.000 κατοικιών, εκ των οποίων τουλάχιστον 1.500 κοινωνικές κατοικίες.



Οι κατοικίες θα διατεθούν κυρίως σε νέο ζευγάρια και νοικοκυριά μεσίων εισοδημάτων, μέσω των μοντέλων. Εναλλακτικά με κοινωνικά κριτήρια και χαμηλά μισθώματα, αγορά με επίδομα τιμής ή χρηματοδότηση και το σχήμα rent to own, που προβλέπει εναλλαγή με μελλοντική εξαγορά. Παράλληλα, εισάγεται κεντρικός φορέας διαχείρισης που θα αναλάβει τη συντήρηση και αξιοποίηση των κοινωνικών κατοικιών, με πλήρη διαφάνεια και σαφείς κανόνες επιλογής δικαιούχων.

Το νέο πλαίσιο επεκτείνεται και σε υφιστάμενα κτίρια προς ανακάλυψη, ενώ θα απελευθερωθεί όρος συνεργασίας με τους ιδιώτες, δημιουργώντας ισχυρά οικονομικά κίνητρα για συμμετοχή. Ηδη, σύμφωνα με στοιχεία της ΔΥ-ΠΛ, έχουν εντάξει 98 κατάλληλα σκόπεδα εντός σχεδίου πόλης, συνολικής επιφάνειας 827 στρεμμάτων, εκ των οποίων το 1/3 βρίσκεται στην Αττική. Επιπλέον, διαθέσιμα είναι 10 σκόπεδα με οικοδομικές άδειες (75 στρέμματα) που θεωρούνται ώριμα για άμεση αξιοποίηση. Ειδικότερα, στα άμεσα σχέδια ένταξης περιλαμβάνονται ακίνητα συνολικής επιφάνειας 11 στρεμμάτων στην Κηφισιά, 20 στρέμματα στην Παισαίο, 40 στρεμμάτων στη Λαμία, 28 στρεμμάτων στην Ξάνθη και 74 στρέμματα στον Βόλο.

ΑΡΓΥΡΑ ΜΑΥΡΟΥΛΗ

