

# Το σχέδιο για 2.500 κοινωνικές κατοικίες σε οικόπεδα του Δημοσίου

Πού και πώς θα κατασκευαστούν, οι δικαιούχοι και οι πρώτοι διαγωνισμοί

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΞΑΝΟΓΛΟΥ

Σε οικοπεδικές εκτάσεις ιδιοκτησίας του Δημοσίου, επιφανείας άνω των 200 στρεμμάτων στην Αττική και άλλων 400 στρεμμάτων σε διάφορες περιοχές της χώρας, θα προωθηθούν την επόμενη διετία διαγωνισμοί για την ανάπτυξη κοινωνικών κατοικιών, με τη συμμετοχή ιδιωτικών κεφαλαίων. Στόχος είναι η παροχή προστών κατοικιών σε δικαιούχους χαμηλών εισοδημάτων, είτε μέσω ενοικίασης είτε μέσω αγοράς με χαμηλότοκα δάνεια.

Το πρόγραμμα αυτό της κοινωνικής αντιπαροχής θα εξελιχθεί σε διάφορες φάσεις, καθώς έχουν καταγραφεί 1.600 δημόσια ακίνητα που είναι μη αξιοποιημένα και αφορούν κυρίως οικόπεδα. Αυτά η λίστα τελεί υπό επεξεργασία και ανάλυση, ώστε να αξιολογηθεί σε πρώτη φάση η καυαλληλότητα των ακινήτων και το κατά πόσο μπορούν να δημιουργήσουν εμπορικό ενδιαφέρον, με βάση την τοποθεσία και την εμπορικότητά τους. Ηδη, περίπου 100 οικόπεδα εντός σχεδίου και ο συνολικής επιφανείας 627 στρεμμάτων αναμένεται να αποτελέσουν την πρώτη «μαγιά». Εξ αυτών, περίπου το 1/3 βρίσκεται στην Αττική και τα υπόλοιπα 2/3 σε διάφορες πόλεις της περιφέρειας.

Τα πιο ώριμα εξ αυτών είναι περίπου 10, που θα είναι τα πρώτα δημόσια ακίνητα που θα αποτελέσουν αντικείμενο διαγωνισμών οι οποίοι θα προκηρυχθούν έως το τέλος του έτους. Σε αυτά περιλαμβάνονται οικόπεδα σε Μαρousi, Κηφισιά (11 στρέμματα) και Παιανία (20 στρέμματα). Επίσης, υπάρχουν και ακίνητα σε Λάρισα (40 στρέμματα), Βόλο (74 στρέμματα), Πάτρα, Χαλκιδική, Σέρρες, Αγρινίο και Ξάνθη (28 στρέμματα). Πρόκειται για πόλεις όπου είτε υπάρχει ζήτηση από φοιτητές είτε υπάρχει μεγάλη τουριστική ζήτηση (π.χ. Χαλκιδική), με αποτέλεσμα να παρατηρούνται ελλείψεις προσιτών στέγης.

Στόχος των έργων αυτών θα είναι η ανάπτυξη 2.500 κατοικιών για 5.000 ωφελουμένους νέους έως 39 ετών με ετήσιο εισόδημα από 10.000 ευρώ έως 16.000 ευρώ για άγαμο και έως 24.000 ευρώ για έγγαμο. Αυτό θα γίνει με ιδιωτικά κεφάλαια, μέσω συμβάσεων παραχώρησης εκμετάλλευσης. Δηλαδή, ο ιδιώτης θα αναλαμβάνει να



ιδιώτες θα αναλαμβάνουν να κατασκευάσουν τα νέα οικιστικά συγκροτήματα και θα αποδίδουν ένα ποσοστό αυτών στο Δημόσιο, ώστε να γίνεται η διάθεσή τους σε δικαιούχους, είτε για ενοίκιο είτε και για αγορά.

**Περίπου 100 οικόπεδα εντός σχεδίου και επιφανείας 627 στρεμμάτων αναμένεται να αποτελέσουν την πρώτη «μαγιά».**

κατασκευάσει τα νέα οικιστικά συγκροτήματα (κατεδαφίζοντας και τυχόν υφιστάμενα κτίσματα) και θα αποδίσει ένα ποσοστό αυτών στο Δημόσιο, ώστε να γίνεται η διάθεσή τους σε δικαιούχους είτε για ενοίκιο είτε για αγορά. Μάλιστα, εξετάζεται ακόμη και το ενδεχόμενο να εφαρμοστεί ένα μοντέλο rent-to-own, όπου η συμφωνία με τον δικαιούχο να ξεκινάει από ενοίκιο και ύστερα από ένα ορισμένο χρονικό διάστημα να μετατρέπεται σε δικαίωμα αγοράς. Οι ιδιώτες θα κρατούν ένα ποσοστό που θα κυμαίνεται από 40% έως 70%, ανάλογα με την περίπτωση και τον διαγωνισμό, τα οποία θα εκμεταλλευθούν για συγκεκριμένο περίοδο (άνω των 25 ετών), ώστε να έχουν και τη σχετική απόδοση επί

της επένδυσής τους. Ωστόσο, η κυριότητα του κτιρίου και των διαμερισμάτων θα παραμένουν στο Δημόσιο.

Ωστόσο, θα πρέπει να επισημανθεί και το ότι χρειάζεται να γίνει προσεκτική μελέτη των προδιαγραφών καθώς, όπως σημειώνουν στελέχη της αγοράς ακινήτων, όπου έχουν εφαρμοστεί αντίστοιχα μοντέλα ανάπτυξης προστών κατοικιών στον κόσμο, έχουν κοινό παρονομαστή το ότι πρόκειται για κτίρια μεγάλης κλίμακας, που επιτρέπουν την κατασκευή πολλών διαμερισμάτων, συνήθως μικρομεσαίων επιφανειών, π.χ. από 30 έως 70 τ.μ. Με τον τρόπο αυτό μεγιστοποιείται η απόδοση και είναι ευκολότερη και πιο ελκυστική η σχετική σύμβαση παραχώρησης. Σε διαφορετική περίπτωση είναι εύκολο οι διαγωνισμοί να καταστούν άγονοι και να μην υπάρχει το επιθυμητό αποτέλεσμα.

Όπως εξηγούν, η επίτευξη οικονομικών κλίμακας είναι «κλειδί» για τη βιωσιμότητα τέτοιων επιχειρημάτων, ιδίως εφόσον θα κληθούν να συμμετάσχουν και ιδιώτες. Αυτό μεταφράζεται είτε σε μεγάλες εκτάσεις είτε σε μεγάλα υφι-

στάμενα κτίρια, π.χ. παλιές βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες που θα μπορούσαν να ανακατασκευαστούν και να μετατραπούν σε κατοικίες. Σηκνά δε αυτή είναι και η πιο οικονομική λύση. Στο πλαίσιο αυτό, στην αγορά θεωρούν ότι περιοχές που θα μπορούσαν να λειτουργήσουν ως υποδοχές τέτοιων επενδύσεων, ειδικά στην Αττική, όπου εντοπίζονται και οι περισσότερες ελλείψεις προστών κατοικιών, είναι π.χ. ο Κεραμεικός, ο Αγ. Ιωάννης Ρέντη, ο Βοτανικός, ο Ελαιώνας και το Ίλιον.

Ηδη πάντως έχει σημειωθεί σημαντική καθυστέρηση, καθώς έχουν περάσει 18 μήνες από το σχετικό νομοθέτημα κι εκκρεμεί και η έκδοση της σχετικής ΚΥΑ (κοινή υπουργική απόφαση), που θα εξειδικεύει τους όρους του προγράμματος κοινωνικής αντιπαροχής. Το τελευταίο διάστημα πάντως παρατηρείται μεγαλύτερη κινητικότητα και υπάρχει η αισιοδοξία ότι έως το τέλος του έτους θα έχουν προκηρυχθεί οι πρώτοι διαγωνισμοί. Αυτό σημαίνει ότι προς το τέλος του 2025 είναι πιθανό να εγκατασταθούν τα πρώτα σχετικά ακίνητα.