

Στοχευμένες παρεμβάσεις

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Οι αλληλλαγές στις κοινωνικές κατοικίες



Εντός του έτους θα «τρέξουν» οι πρώτοι διαγωνισμοί και θα υπογραφούν οι σχετικές συμβάσεις για να διατεθούν κάποια από τα περίπου 1.600 αναξιποινίτα ακίνητα του Δημοσίου

Της **ΑΡΓΥΡΗΣ Κ. ΜΑΥΡΟΥΛΗ**
a.mavrouli@realnews.gr

Εως και το 70% της επιφάνειας του ακινήτου θα μπορούν να κρατήσουν για ίδιον όφελος οι ιδιώτες κατασκευαστές που θα αποφασίσουν να συμπράξουν με το Δημόσιο για την κατασκευή ακινήτων τα οποία θα διατεθούν μέσω του προγράμματος «Κοινωνική αντιπαροχή». Σύμφωνα με πληροφορίες της Realnews, η κατάθεση του νομοσχεδίου για τη βελτίωση των όρων και προϋποθέσεων για την εξασφάλιση πρόσβασης σε κατοικίες με φθινό ενοίκιο σε κοινωνικά ευάλωτες ομάδες αποτελεί προτεραιότητα της νέας υπουργού Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, **Δόμνας Μικαηλίδου**.

Στόχος της κυβέρνησης είναι η κάλυψη των στεγαστικών αναγκών 5.000 νέων ατόμων ηλικίας έως 39 ετών ή νέων ζευγαριών, προσφέροντας διαμερίσματα είτε με «κοινωνικό» προσδόκιμο ενοίκιο είτε προς αγορά είτε μέσω του μοντέλου «rent to own» (ενοίκιο με δυνατότητα εξαγοράς). Εντός του 2025 αναμένεται να «τρέξουν» οι πρώτοι διαγωνισμοί, να υπογραφούν οι σχετικές συμβάσεις και να διατεθούν κάποια από τα περίπου 1.600 αναξιποινίτα ακίνητα του Δημοσίου, προκειμένου να καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες ατόμων ή ζευγαριών που ανήκουν σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες.

Με το σχέδιο νόμου αναμένεται να μπει οι βάσεις ώστε η κοινωνική αντιπαροχή να γίνει ελκυστική για τους κατασκευαστές. Για να υπάρξουν κοινωνικές κατοικίες θα πρέπει οι κατασκευαστές να αναλάβουν το κόστος ανέγερσης των κατοικιών και στη συνέχεια, από την εκμετάλλευσή του 70%, να καλύψουν το κόστος ανέγερσης, αλλά και το επιδιωκόμενο κέρδος. Στο πρόγραμμα «Κοινωνική αντιπαροχή» θα συμβάλει και η ΕΤΕπ, προσφέροντας μακροχρόνιες χρηματοδοτήσεις με εξαιρετικά ευνοϊκά επιτόκια.

Οι ενδιαφερόμενοι κατασκευαστές θα εγγραφούν σε ειδικό μητρώο, τη δημιουργία του οποίου θα αναλάβει ο ΟΠΕΚΑ, ενώ στο έργο θα συμμετάσχει και το υπουργείο Οικονομικών μέσω της Γενικής Γραμματείας Δημόσιας Περιουσίας, η οποία θα αναλάβει να «εμπλοκάρει» ακίνητα του Δημοσίου, προκειμένου να διατίθενται για κοινωνική αντιπαροχή. Το μεγάλο στόιχημα είναι να υπάρξει ανταπόκριση του ιδιωτικού τομέα

5.000 σπίτια σε νέους ή ζευγάρια για ενοίκιο ή αγορά σχεδιάζει να διαθέσει η κυβέρνηση, σε συνεργασία με ιδιώτες κατασκευαστές. Τα κίνητρα του προγράμματος και οι προϋποθέσεις

(δηλαδή του κατασκευαστικού κλάδου), κάτι που θα φανεί αφού γνωστοποιηθεί ο κατάλογος των ακινήτων του Δημοσίου που θα διοχετευτούν στην αγορά.

Από την πρώτη καταγραφή που έχει γίνει, κυρίως από ακίνητα και οικόπεδα που έχει στη διάθεσή της η Δημόσια Υπηρεσία Αποασφάλισης λόγω του πρώην ΟΕΚ, εντοπίστηκαν 98 κατάλληλα οικόπεδα εντός σχεδίου, συνολικής επιφάνειας 627 στρεμμάτων. Από αυτά το ένα τρίτο είναι στην Αττική, ενώ 10 οικόπεδα με οικοδομική άδεια επιφάνειας 75 στρεμμάτων θεωρούνται τα πλέον ώριμα για αξιοποίηση. Στον σχεδιασμό εντάσσονται και εκτάσεις εκτός σχεδίου, όπως και αδιέθετες κατοικίες, διαμερίσματα, γραφεία. Το επόμενο διάστημα αναμένεται να βγουν στην αγορά 11 στρέμματα στην Κηφισιά, 20 στην Παιαία, 40 στη Λάρισσα, 28 στην Ξάνθη και 74 στον Βόλο, όπου και θα ανεγερθούν κοινωνικές κατοικίες.

Σύσταση φορέα

Στο σχέδιο νόμου θα προβλέπεται η σύσταση ενός κεντρικού φορέα διαχείρισης των κοινωνικών κατοικιών, ο οποίος θα αναλάβει εξ ολοκλήρου τη λειτουργία του προγράμματος, από τη διαχείριση και τη συντήρηση των ακινήτων μέχρι και την επιλογή των δικαιούχων.



Η υπουργός Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, **Δόμνα Μικαηλίδου**

Δημιουργείται ηλεκτρονικό μητρώο στη Γενική Γραμματεία Δημογραφικής Πολιτικής, με αναλυτική καταγραφή των διαδικασιών, των διαγωνισμών και των συμβάσεων, εξασφαλίζοντας διαφάνεια και καλύτερο έλεγχο.

Ρυθμίζονται πιο αναλυτικά τα κριτήρια και η διαδικασία για την επιλογή δικαιούχων από τον ΟΠΕΚΑ, ενώ ενισχύονται οι ρόλεις για τη δυνατότητα αγοράς της κατοικίας (rent to own) μετά από συνέπι ενοίκιο - συγκεκριμένο χρονικό όριο και όροι συνέπειας.

Αποσφραγίζεται το ελάχιστο ποσοστό κοινωνικών κατοικιών (τουλάχιστον 30%), ενώ στην υφιστάμενη διάταξη αυτό βρισκόταν σε ένα εύρος από 30% έως 60%, χωρίς λεπτομερή ρύθμιση των λοιπών όρων.

Ορίζεται το υπουργείο ως κεντρικός φορέας, ο οποίος κατά τρόπο οριζόντιο θα υλοποιήσει την κυβερνητική στεγαστική πολιτική σε σχέση με την κοινωνική αντιπαροχή.

Συμβολή ΕΤΕπ

Ο χρηματοδοτικός βραχίονας της ΕΤΕπ βρίσκεται επίσης σε αζητήσιμη με τις περιφέρειες, καθώς και με τη ΔΥΠΑ, με σκοπό τη στήριξη -με εξαιρετικά προνομιακούς όρους- της κατασκευής νέων κατοικιών αλλά και την αλλαγή χρήσης κτιρίων προκειμένου να χρησιμοποιηθούν για οικονομικά προστιθέμενη με το σύστημα της κοινωνικής αντιπαροχής. Μάλιστα, αναμένεται η δημιουργία νέας πανευρωπαϊκής χρηματοδοτικής πλατφόρμας για την κοινωνική και ρίσκομη κατοικία. Οι τομείς για τους οποίους ενδιαφέρεται η τράπεζα είναι οι εξής:

Χρηματοδότηση της καινοτομίας στον τομέα της στήριξης συμπεριλαμβανομένων και των νέων τεχνολογιών και υλικών.

Τρεις θα είναι οι τρόποι αξιοποίησης των έτοιμων πλέον κοινωνικών κατοικιών:

- 1. Η ενοίκιο σε ευνοϊκές τιμές για τους ευάλωτους.
- 2. Η πώληση των ακινήτων.
- 3. Η ενοίκιο με τελικό στόχο τη μεταβίβαση της κυριότητας (καταβάλλεται ενοίκιο το οποίο σε βέβαιο χρόνο συμπληρωθεί με την τιμή πώλησης του ακινήτου - rent to own).

Για την επιλογή των δικαιούχων θα ακολουθείται μοντέλο κατάταξης με βάση συγκεκριμένα κριτήρια. Ο ΟΠΕΚΑ θα είναι αυτός που θα αναλάβει τη συγκρότηση του σχετικού μητρώου, ώστε να καταγραφούν οι δυνητικοί δικαιούχοι.

Με τις αλλαγές που προωθεί μέσω του νομοσχεδίου το υπουργείο

