

Μέρες σε καθυστέρηση	Αρ. δανείων	Υπόλοιπο με τόκους €	Ποσοστό επί του συνόλου %
0	699	11.965.322 -	26.76
1-89	332	6.043.096	13.52
90-360	215	4.023.912	9.00
> 360	666	22.679.155	50.72
Σύνολο	1912	44.711.486	100

Δάνεια που έχουν παραχωρηθεί από τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεων Στέγης σε δικαιούχους του Ενιαιού Στεγαστικού Σχεδίου (με στοιχεία που έχουν δοθεί από τον ίδιο τον οργανισμό).

Αύξηση προσφοράς σπιτιών / διαμερισμάτων - Σκέψεις για αλλαγή του ρόλου του ΚΟΑΓ

Στεγαστική πολιτική για τους φτωχούς

Της Κατερίνας Ηλιάδη

Το Υπουργείο Εσωτερικών είναι σχεδόν έτοιμο να προωθήσει το πακέτο μέτρων για τη νέα στεγαστική πολιτική του κράτους, που έχει στόχο να βοηθήσει τη μεσαία και τη μικρομεσαία τάξη να αποκτήσουν κατοικία / διαμέρισμα (αγορά ή ενοίκιο). Σήμερα αυτή η κατηγορία των ανθρώπων δεν μπορεί να αποκτήσει ιδιόκτητη κατοικία -ούτε καν να ενοικιάσει οικία ή διαμέρισμα- διότι στην αγορά ακινήτων υπάρχει μεγάλη έλλειψη των λεγόμενων κανονικών σπιτιών / διαμερισμάτων (για οικιστικούς σκοπούς), αλλά και γιατί οι τιμές έχουν εκτοξευθεί στα ύψη και είναι απίληπτες για βιοπαλαιστές. Αυτή η στρέβλωση στην αγορά ή / και στη μίσθωση οικιών / διαμερισμάτων έχει προκληθεί εξαιτίας μιας σειράς από λόγους, όπως είναι οι αλλαγές στο τραπεζικό σύστημα και οι αυστηροί πλέον όροι στη χορήγηση δανείων, οι δραματικές μειώσεις των απολαβών των εργαζομένων του ιδιωτικού κυρίως τομέα λόγω της οικονομικής κρίσης, το μούδιασμα της κατασκευαστικής αγοράς για νοικοκυριά μεσαίων και χαμηλών εισοδημάτων - μετά την κρίση ο τομέας των κατασκευών έχει στραφεί προς την επενδυτική αγορά (ψηλά κτήρια / πρόγραμμα πολυτοκμηρίων), την τουριστική βιομηχανία κ.λπ.

4 μέτρα + 1 ιδέα

Τις επόμενες εβδομάδες το Υπουργείο Εσωτερικών θα ολοκληρώσει τα μέτρα εφαρμογής της νέας στεγαστικής πολιτικής, που θα περιλαμβάνουν διαφοροποίηση του σχεδίου παροχής πολεοδομικών κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας, παραγωγή προσιτής κατοικίας, εισαγωγή κινήτρων για δημιουργία αγοράς προσιτού ενοικίου, καθώς και ολοκληρωμένο σχέδιο στέγασης και παροχής οικονομικών ενισχύσεων. Επιπρόσθετα, συζητείται το ενδεχόμενο διαφοροποίησης του ρόλου του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ).

Πολεοδομικά κίνητρα

Σε σχέση με την ανανέωση / διαφοροποίηση του σχεδίου παροχής πολεοδομικών κινήτρων για σκοπούς ανάκαμψης της αναπτυξιακής δραστηριότητας, γίνεται σκέψεις για παράταση του σχεδίου κινήτρων για ακόμη δύο χρόνια, υπό την προϋπόθεση ότι θα καταβάλεται αντιστάθμισμα, δηλαδή κάποιο χρηματικό ποσό στο κράτος από την εξαγορά του πρόσθετου συντελεστή δόμησης για σκοπούς ενίσχυσης της στεγαστικής πολιτικής, και υπό τον όρο ότι η πολεοδομική αρχή θα απαιτεί δημιουργία, ενίσχυση και συντήρηση δημοσίων έργων.

Προσπί κατοικία

Ο υπουργός Εσωτερικών με εντολή του θα ρυθμίσει την εφαρμογή προνοιών των τοπικών σχεδίων για την κοινωνική στέγη, δηλαδή για παραγωγή προσιτής κατοικίας. Αυτό σημαίνει δυνατότητα αύξησης του συντελεστή δόμησης με προϋπόθεση τη δημιουργία μονάδων προσιτής κατοικίας μέρους αυτού του ποσοστού, είτε εντός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης, είτε με μεταφορά σε άλλο τεμάχιο γης, είτε με εξαγορά. Σημειώνεται ότι σε συνεργασία με το ΕΤΕΚ θα καθοριστούν προδιαγραφές προσιτής κατοικίας και κριτήρια για αξιολόγηση και ιεράρχηση υποψηφίων δικαιούχων / αγοραστών. Για τον σκοπό αυτό θα πρέπει να καθοριστεί φορέας διαχείρισης, που θα έχει εποπτικό ρόλο μεταξύ επενδυτών και δυνητικών δικαιούχων.

Δημιουργία αγοράς

Θα πρέπει το Υπουργικό Συμβούλιο να εγκρίνει σχέδιο κινήτρων για αύξηση του συντελεστή δόμησης, με σκοπό τη δημιουργία προϋποθέσεων παραγωγής οικιστικών αναπτύξεων / μονάδων προσιτού ενοικίου. Υπάρχει η ελπίδα για αύξηση του συντελεστή με προϋπόθεση κατασκευής ίσως τα τρία χρόνια και ενοικίαση για οκτώ τουλάχιστον χρόνια οικιστικών μονάδων.

Μέρες σε καθυστέρηση	Αρ. δανείων	Υπόλοιπο με τόκους €	Ποσοστό επί του συνόλου %
0	373	32.300.407	26.74
1-89	70	5.532.615	4.58
90-360	62	5.553.619	4.60
> 360	571	77.412.789	64.08
Σύνολο	1076	120.799.432	100

Στεγαστικά δάνεια που έχουν παραχωρηθεί από τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεων Στέγης με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων (με στοιχεία που έχουν δοθεί από τον ίδιο τον οργανισμό).



Ο υπουργός Εσωτερικών Κωνσταντίνος Πετρίδης αναμένεται ότι το αμέσως επόμενο διάστημα θα έχει στα χέρια του ολοκληρωμένες προτάσεις που αφορούν κίνητρα και κριτήρια / προϋποθέσεις σχετικά με την αύξηση της προσφοράς οικιστικών μονάδων για μεσαία και μικρομεσαία νοικοκυριά.

θα καθοριστούν προδιαγραφές κατοικίας με προσπί ενοίκιο, όπως είναι το εμβαδόν της κατοικίας, τα υλικά κατασκευής (να μην είναι πολυτελεία) κ.λπ.

Παροχή ενισχύσεων

Το ολοκληρωμένο σχέδιο στέγασης θα στοχεύει σε παροχή οικονομικών ενισχύσεων με γεωγραφικά κριτήρια / κίνητρα, όπως ακριβείς περιοχές (π.χ. Αγ. Δομήτιος, Δερύνεια, Αθηνού κ.λπ.), ορεινές περιοχές, αστικές και άλλες περιοχές με διαρθρωτικά προβλήματα, σε ομάδες πληθυσμού όπως νεαρά ζευγάρια, πολύτεκνοι, ανάπηροι, καθώς και σε παράλληλη ενίσχυση τομέων προτεραιότητας (π.χ. ενεργειακή απόδοση κατασκευών, χρήση ΑΠΕ).

Σκέψεις για ΚΟΑΓ

Σε διάφορους κύκλους -πολιτικούς, επιχειρηματικούς κ.ά.- υπάρχει η άποψη ότι δεν είναι δουλειά του ΚΟΑΓ να καθορίζει πολιτικές στέγασης ούτε είναι δουλειά του κράτους να κάνει τον ντιβελόπερ και να κτίζει και να πωλεί κατοικίες και διαμερίσματα. Και για να στηρίξουν αυτή τους τη θέση, φέρνουν ως παράδειγμα τα πολλά μη εξυπηρετούμενα δάνεια εκατομμυρίων ευρώ που έχουν δημιουργηθεί μέσω αιτών των πολιτικών. Σε αυτό το πλαίσιο, γίνονται σκέψεις για διαφοροποίηση του ρόλου του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης και μετεξελίξης του σε επίσημη και σε φορέα διαχείρισης / εκμετάλλευσης της εντολής του υπουργού ώστε να διασφαλιστεί η ορθή διάθεση προσιτής κατοικίας στους δυνητικούς δικαιούχους. Ακόμη, μπορεί να έχει υπό την ευθύνη του θέματα προσφυγικών

οικισμών (πρόγραμμα αναδόμησης, προσθήκη ανελευστηρίων, αποτίμηση στατικής επάρκειας).

Οι αριθμοί μιλούν από μόνοι τους

Είναι γενικά παραδεκτό ότι δεν μπορεί να υπάρξει επιστροφή σε στεγαστικές πολιτικές και σχέδια της προ κρίσης εποχής, για τους λόγους που προαναφέραμε (δεν δίνουν εύκολα δάνεια οι τράπεζες, έχουν μειωθεί δραματικά τα εισοδήματα της μεσαίας και της μικρομεσαίας τάξης, δεν υπάρχει ικανοποιητικός αριθμός κανονικών οικιών / διαμερισμάτων για ανθρώπους μεσαίων και χαμηλών εισοδημάτων) αλλά και γιατί οι εν λόγω πολιτικές και τα σχέδια έχουν αποδειχθεί λιγότερο επιτυχημένα -αν όχι αποτυχημένα- από όσο είναι η επικρατούσα εικόνα. Συμφωνά με στοιχεία του ίδιου του Κυπριακού Οργανισμού Ανάπτυξης Γης (ΚΟΑΓ), από την 38χρονη λειτουργία του οργανισμού βοηθήθηκαν μόνο 5.000 οικογένειες ευάλωτων συμπολιτών μας να αποκτήσουν στέγη! Σημειώνεται ότι κοινοτήτες που μίλησαν στον "Τ" ανέφεραν ότι "εδώ και πολύ καιρό υπάρχουν πολλά κρατικά οικόπεδα που δεν έχουν διατεθεί, σε διάφορες περιοχές, είτε γιατί είναι ακριβά είτε γιατί είναι ακριβότερα από τα οικόπεδα του παζαριού, διότι κάποια αγοράστηκαν πολύ πιο πάνω από τις τρέχουσες τιμές λόγω κομμητικών πιέσεων, κομμητρίων, κομμητών κ.λπ.", ενώ είναι γνωστά και τα προβλήματα από ελλατωματικές εργασίες στα υπό κατασκευή έργα του οργανισμού. Αρτή τη στιγμή βρίσκεται σε εξέλιξη μια προσπάθεια για εξεύρεση τρόπων αναπροσαρμογής των τιμών σύμφωνα με τα σημερινά οικονομικά δεδομένα, των οικοπέδων / σπιτιών του ΚΟΑΓ που δεν έχουν διατεθεί, ώστε να είναι προσιτά για αγορά, ενώ ο οργανισμός επεξεργάζεται και πρόταση για φθηνές λύσεις χωρίς μεγάλες καθυστερήσεις, όπως είναι τα προκατασκευασμένα σπίτια.

Κρατική... Έξωση

Σημειώνεται, επίσης, ότι οι καθυστερημένες δόσεις / κόκκινα δάνεια αγοραστών του ΚΟΑΓ ήταν ύψους περίπου οκτώ εκατομμυρίων ευρώ μέχρι το τέλος Οκτωβρίου του 2018, που αφορούν το Στεγαστικό Σχέδιο Χαμηλά Αμειβομένων (κρατικό στεγαστικό σχέδιο). Στα χρόνια εφαρμογής και λειτουργίας του σχεδίου (2001-2013) προσφέρθηκε στέγη σε 907 ευάλωτες οικογένειες. Σήμερα βρισκόμαστε σε ισχύ 877 συμβόλαια, από τα οποία 193 παρουσιάζουν καθυστερήσεις μέχρι δύο χρόνια (ποσοστό 20%), ενώ για 312 συμβόλαια (ποσοστό 33%) παρουσιάζονται καθυστερήσεις από τρία μέχρι επτά χρόνια. Έχουν δε ληφθεί μέτρα εναντίον 112 αγοραστών που δεν ανταποκρίνονται στις συμβατικές τους υποχρεώσεις και έχουν ήδη εκδοθεί 93 δικαστικές αποφάσεις (για τις 19 εκκρεμούν εντάλματα εξώσεως και για τις υπόλοιπες 74 έχουν γίνει διευθετήσεις για την καταβολή μειω-

μένων δόσεων). Για την εκτέλεση των ενταλμάτων εξώσεως πρέπει να υπάρχουν οι γραπτές οδηγίες του υπουργού Εσωτερικών.

Καθυστερήσεις εκατομμυρίων

Επιπλέον, βάσει στοιχείων που δόθηκαν πρόσφατα στη Βουλή, καθυστερήσεις εκατομμυρίων ευρώ προς το κράτος παρουσιάζονται στις ορεγμένες δικαιούχων στεγαστικών σχεδίων του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεων Στέγης και του ΚΟΑΓ. Το σύνολο των καθυστερημένων δόσεων δικαιούχων προς τις επαρχιακές διοικήσεις σχετικά με την ενοικιοαγορά οικοπέδων μέσω του Σχεδίου Διάθεσης Οικοπέδων σε Οικονόμους με Χαμηλά Εισοδήματα είναι περίπου 5,5 εκατομμύρια ευρώ.

59,72%

Για δάνεια που έχουν παραχωρηθεί από τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεων Στέγης σε δικαιούχους του Ενιαιού Στεγαστικού Σχεδίου, το 50% του συνολικού αριθμού των δανείων σημειώνουν καθυστερήσεις πέραν του ενός έτους και αφορούν 666 δάνεια με συνολικό υπόλοιπο περίπου 22,7 εκατομμύρια ευρώ. Καθυστερήσεις μεταξύ 90-360 ημερών παρουσιάζουν 215 δάνεια με συνολικό υπόλοιπο τέσσερα εκατομμύρια ευρώ (9% επί του συνολικού αριθμού των δανείων). Το 59,72% του συνολικού αριθμού των δανείων έχει καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών. ΙΠΙΝΑΚΑΣ Α, με στοιχεία που έχουν δοθεί από τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεων Στέγης.

77,4 εκατομμύρια

Όσον αφορά στεγαστικά δάνεια που έχουν παραχωρηθεί με κεφάλαιο του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεων Στέγης με εκχώρηση δικαιωμάτων επί κρατικών οικοπέδων (σχέδια αυτοτέλεσης, σχέδιο διάθεσης οικοπέδων σε οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα), το 64% του συνολικού αριθμού των δανείων σημειώνουν καθυστερήσεις πέραν του ενός έτους και αφορούν 571 δάνεια με συνολικό υπόλοιπο 77,4 εκατομμύρια ευρώ. Καθυστερήσεις 90 μέχρι 360 ημερών παρουσιάζουν 62 δάνεια με συνολικό υπόλοιπο 5,55 εκατομμύρια ευρώ (4,6% επί του συνολικού αριθμού των δανείων). Το 68% του συνολικού αριθμού των δανείων έχει καθυστερήσεις πέραν των 90 ημερών. ΙΠΙΝΑΚΑΣ Β, με στοιχεία που έχουν δοθεί από τον Οργανισμό Χρηματοδοτήσεων Στέγης.

74%!

Το 62% του συνολικού αριθμού των δανείων που έχουν παραχωρηθεί από τον ΚΟΑΓ μέσω του Στεγαστικού Σχεδίου Χαμηλά Αμειβομένων παρουσιάζει καθυστερήσεις πέραν του ενός έτους και αφορά 401 δάνεια με συνολικό υπόλοιπο 34,65 εκατομμύρια ευρώ. Το 74% του συνολικού αριθμού των δανείων έχει καθυστερήσεις πάνω από 90 ημέρες.

kateladi@politia-news.com



ΠΟΛΙΤΗΣ

Κυρ, 13 Ιανουάριος 2019, π.8

Αποδελτίωση: 13/01/2019