

Οι ντιβέλοπερ θα κτίζουν για το κράτος

Στεγαστική πολιτική για αύξηση προσφοράς των οικιστικών μονάδων παρουσιάζει η Κυβέρνηση

Του Άγγελου Νικολάου

Η Κυβέρνηση, σε μια προσπάθεια να αντιμετωπίσει τα προβλήματα που προκύπτουν από την αύξηση της ζήτησης στέγης, προχώρησε στην ετοιμασία ολοκληρωμένου πλαισίου στεγαστικής πολιτικής, μέσα από σχέδιο κινήτρων αύξησης του συντελεστή δόμησης, έτσι ώστε να κατασκευαστούν οικιστικές μονάδες προσιτές για όλους, τόσο προς πώληση όσο και προς ενοίκιο. Πρόκειται για ένα μέτρο που θα αυξήσει την προσφορά οικιστικών μονάδων, ενώ παράλληλα αναμένεται να επιταχύνει τις διαδικασίες ώστε οι τιμές της αγοράς να επανέλθουν σε λογικά επίπεδα και να μειωθούν τα ενοίκια που εκτοξεύτηκαν στα ύψη το τελευταίο χρονικό διάστημα.

Αναπτύξεις με λιγότερα χρήματα και επιδότηση ενοικίου

Αξιοποίηση από μικρομεσαίες οικογένειες και τη δημιουργία αγοράς χαμηλού ενοικίου για διαμερίσματα που κτιούνται ειδικά για τον σκοπό αυτό.

Η χαμηλή προσφορά και η υψηλή ζήτηση οικιστικών μονάδων οδήγησαν σε αύξηση των ενοικίων, αφού οι διαθέσιμες μονάδες είναι λιγότερες από αυτές που χρειάζονται για κάλυψη των στεγαστικών αναγκών. Με βάση στοιχεία του υπουργείου Εργασίας, αυξήθηκαν τα ενοίκια σε λεμεσό και λευκωσία κατά 40% και 33% αντίστοιχα.

Για αντιμετώπιση του προβλήματος, η Κυβέρνηση προχωρεί σε νέο πλαίσιο στεγαστικής πολιτικής με στόχο την εξασφάλιση προσιτής στέγης για τα μικρομεσαία στρώματα του πληθυσμού.

Σε εξαγγελίες σε σχέση με τη νέα στεγαστική πολιτική θα προβεί αύριο η Κυβέρνηση. Το εν λόγω σχέδιο παρουσιάστηκε χθες στο Υπουργικό Συμβούλιο από τον υπουργό Εσωτερικών, Κωνσταντίνο Πετρίδη.

Μέσα από το Σχέδιο, που ετοιμάστηκε από τα υπουργεία Εσωτερικών και Εργασίας με τη βοήθεια του ΚΟΑΓ, των τοπικών Αρχών, του Οργανισμού Χρηματοδοτήσεως Στέγης, αλλά και του ΕΤΕΚ, εισάγονται πολεοδομικά κίνητρα και εργαλεία για παραγωγή προσιτής κατοικίας για στήριξη των ευάλωτων και μικρομεσαίων τάξεων.

Σημαντικό ρόλο θα διαδραματίσουν στη νέα πολιτική οι επιχειρηματίες ανάπτυξης γης, στους οποίους δίνονται σημαντικά πολεοδομικά κίνητρα για να κτίσουν κατοικίες και διαμερίσματα τα οποία θα απευθύνονται σε ευάλωτες ομάδες πληθυσμού είτε μέσω αγοράς είτε μέσω ενοικίου. Πιο συγκεκριμένα, παραχωρείται επιπλέον συντελεστής δόμησης κατά 25%.

Οι επιχειρηματίες θα κρατήσουν για λογαριασμό τους μέρος του συντελεστή για να τον αξιοποιήσουν όπως οι ίδιοι κρίνουν, ενώ ο υπόλοιπος συντελεστής θα χρησιμοποιηθεί για στέγηση των ευάλωτων ομάδων πληθυσμού.

Το πρώτο πρόγραμμα αφορά στην αύξηση του



Αυξημένο επίδομα ενοικίου για λήπτες ΕΕΕ

Σε άπιαστος στην κοινωνική στέγηση, θα παραχωρείται αυξημένο επίδομα ενοικίου από το υπουργείο Εργασίας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων κατά 70% της αναθεωρημένης με-
σης τιμής ενοικίου ανά επαρχία σε λήπτες ΕΕΕ.

συντελεστή δόμησης κατά 25% και δημιουργία οικιστικών αναπτύξεων προσιτού ενοικίου για φοιτητές, αλλά και εργαζομένους, με όρο την ενοίκηση για ελάχιστη περίοδο 8 ετών. Μετά τη διάρκεια της ενοικίας των 8 ετών, οι επιχειρηματίες θα μπορούν να τα διαχειριστούν όπως οι ίδιοι επιθυμούν, ακόμα και να τα πωλήσουν στους ενοικιαστές εφόσον το επιθυμούν και οι δύο πλευρές. Μέσα από το σχέδιο αυτό θα στεγαστούν ευάλωτες ομάδες με σχετικά χαμηλό ενοίκιο, ενώ παράλληλα θα προστεθούν στην αγορά νέα διαμερίσματα, οπότε θα αυξηθεί η διάθεση, κάτι το οποίο ευελπιστείται ότι θα συμβάλει και στη μείωση των ενοικίων. Η κατασκευή των οικιστικών μονάδων θα πρέπει να γίνεται εντός 3 ετών.

Το δεύτερο πρόγραμμα αφορά επίσης στην παραχώρηση συντελεστή δόμησης σε επιχειρηματίες οι οποίοι θα αναλάβουν να κτίσουν διαμερίσματα τα οποία θα πουλήσουν σε ευάλωτες ομάδες με βάση το κατασκευαστικό κόστος. Αφορά στην αύξηση του συντελεστή δόμησης κατά 25% με όρο το 10% να αφορά δημιουργία μονάδων προσιτής κατοικίας. Από τον επιπλέον συντελεστή 25% θα αξιοποιούν οι ίδιοι το 15% των διαμερισμάτων που θα κατασκευάζουν και τα διαμερίσματα που θα προκύψουν από το υπόλοιπο 10% (από το 25% του επιπλέον συντελεστή) θα το παραχωρήσουν στον ΚΟΑΓ, ο οποίος θα τα πωλήσει

σε ευάλωτες ομάδες πληθυσμού. Δηλαδή, αν κάποιος δικαιούται να κτίσει διαμερίσματα 1.000 τ.μ., θα δικαιούται να κτίσει 1.250 τ.μ. εκ των οποίων τα 100 θα τα παραχωρήσει στον ΚΟΑΓ, ο οποίος ως φορέας διαχείρισης θα τα διαθέσει σε δικαιούχους στην τιμή του μέσου κατασκευαστικού κόστους, όπως δημοσιεύεται από τη Στατιστική Υπηρεσία Κύπρου.

Επιπλέον πολεοδομικά κίνητρα με αύξηση του συντελεστή δόμησης 20% πέραν του 25% που αφορά το πρώτο πολεοδομικό εργαλείο, δηλαδή 45%, παραχωρούνται σε τεμάχια με ενιαίο καθαρό εμβαδόν τουλάχιστον 3.000 τ.μ., νοούμενου ότι οι μονάδες προσιτής κατοικίας δημιουργούνται εντός του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης. Στην περίπτωση αυτή η προσιτή κατοικία που θα παραχωρείται στον ΚΟΑΓ φθάνει το 20%. Η δημιουργία αυτών των μονάδων αφορά αποκλειστικά εντός οικιστικής ζώνης με συντελεστή δόμησης ίσο ή μεγαλύτερο του 40%. Στο πλαίσιο των κινήτρων η μέγιστη αύξηση ορόφων περιορίζεται σε δύο πέραν του ανώτερου επιτρεπόμενου από το πολεοδομικό σχέδιο. Το πρόγραμμα αυτό δεν εφαρμόζεται στις περιοχές παραδοσιακών παλιών και Παλιών Εθνικού Χαρακτήρα, ενώ οι οικιστικές μονάδες τύπου στάπλες ή ενός υπνοδωματίου δεν υπερβαίνουν το 30% του συνόλου των οικιστικών μονάδων. Υπάρχει ακόμα η δυνατότητα εξαγοράς μέχρι και 25% των απαιτούμενων χωρών στάθμευσης.

ΕΠΑΝΑΔΡΑΣΤΗΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΟΑΓ

Ετοιμάστηκε νέο πρόγραμμα δημιουργίας οικιστικών μονάδων από τον Κυπριακό Οργανισμό Ανάπτυξης Γης που επαναδραστηριοποιείται το 2019, μετά από 5 χρόνια αναστολής των αναπτυξιακών προγραμμάτων. Μέσα από το πρόγραμμα θα αξιοποιηθεί η διαθέσιμη γη που ανήκει στον Οργανισμό για ανέγερση αριθμού νέων οικιστικών μονάδων. Αναμένεται μέχρι το 2023 να παραδοθούν 171 οικίες σε δικαιούχους στις περιοχές Καϊμακί, Κοκκινωτήρι, Αγία Νικολάου και Σπηλιός στη Λάρνακα. Ηδη έχει αρχίσει η κατασκευή συγκροτημάτων σε Λεμεσό και Λευκωσία και αναμένεται να παραχωρηθούν οι πρώτες 63 οικίες στα τέλη του 2021.



Στοχευμένα στεγαστικά σχέδια

Εισάγονται νέα απλοποιημένα και στοχευμένα στεγαστικά σχέδια για τις ακριτικές περιοχές, τις ορεινές κοινότητες και τους εκτοπισθέντες. Ιδιαίτερα για τους εκτοπισθέντες αυξήθηκε η επιδότηση ενοικίου για να συνδυάσει με τις διακυμάνσεις της αγοράς ενοικίου. Δικαιούχοι του σχεδίου είναι Κύπριοι και Ευρωπαίοι πολίτες μελών της ΕΕ με 5 χρόνια νόμιμη και συνεχή διαμονή στην Κύπρο. Για το σχέδιο θα υπάρχει συνεργασία με Οργανισμό Χρηματοδοτήσεως Στέγης για παραχώρηση χαμηλότοκων στεγαστικών δανείων.

Το ύψος οικονομικής ενίσχυσης καθορίστηκε στις €20.000 για μονήρη άτομα, €30.000 για ζεύγη, €35.000 για οικογένεια με τέκνα ή μονογονεϊκή οικογένεια, για €40.000 για πολύτεκνους με τέσσερα τέκνα και ένα. Πρόσθετο ποσό μέχρι €10.000 θα παραχωρείται στα άτομα με αναπηρία. Σημειώνεται ότι η ενίσχυση ανέρχεται στο 50% της συνολικής δαπάνης, με κατώτατο όριο τις €20.000. Η οικονομική ενίσχυση παραχωρείται για απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας για μόνιμη ιδικοποίηση. Στο στοχευμένο αυτό μέτρο καθορίζονται και εισοδηματικά κριτήρια ανάλογα με τη σύνθεση της οικογένειας.

Το στεγαστικό σχέδιο για τις ορεινές περιοχές περιλαμβάνει 110 κοινότητες, ενώ το στεγαστικό για τους εκτοπισθέντες δεν έχει κανένα γεωγραφικό περιορισμό. Όσον αφορά το στεγαστικό σχέδιο για ακριτικές περιοχές, περιλαμβάνονται οι περιοχές κατά μήκος της προάνισης γραμμής στους Δήμους Λευκωσίας και Αγίου Δαμετίου. Περιλαμβάνονται επίσης κοινότητες και περιοχές σε δήμους που γεννιούνται με τη γραμμή αντιπαράθεσης και συγκεκριμένα Πάνω Πύργος, Κάτω Πύργος, Πηγάειο, Παχυνόμος, Μοσφιλι, Λένας, Μάμμερι, Αθηνά, Τρούλλοι, Πύλα, Στραβός, Λέμμα, Ποταμός, Δερύνεο, Άγνα, Φρέναρος, Αχερίτου, Αυγούρου.

ΦΙΛΕΛΕΥΘΕΡΟΣ

Πεμ, 16 Μάιος 2019, p.3

Αποδεκτικότητα: 16/05/2019

