

ΠΥΛΩΝΕΣ ΝΕΑΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

A. ΠΡΟΣΙΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ

Καθορισμός πληθυσμού – στόχου:

- Ομάδα στόχου των προγραμμάτων είναι η πληθυσμιακή ομάδα που δύναται να αποκτήσει πρόσβαση σε προσιτή στέγη είτε μέσω ιδιοκατοίκησης είτε μέσω προσιτού ενοικίου.
- Για σκοπούς προσδιορισμού της πληθυσμιακής ομάδας αυτής, έχουν επιλεγεί οι εισοδηματικές κατηγορίες οι οποίες χρησιμοποιούνται στα υφιστάμενα σχέδια της Υπηρεσίας Μέριμνας, του ΚΟΑΓ και του Στεγαστικού Σχεδίου Ακριτικών Περιοχών:
 - ✓ Μονήρες Άτομο: Μέχρι €25.000,
 - ✓ Ζεύγος (οικογένεια δύο ατόμων) ή μονογονεϊκή οικογένεια: Μέχρι €45.000,
 - ✓ Οικογένεια 3 ατόμων: Μέχρι €50.000,
 - ✓ Οικογένεια 4 ατόμων: Μέχρι €55.000,
 - ✓ Οικογένεια 5 ατόμων ή περισσότερων ατόμων: Μέχρι €65.000

Καθορισμός προσιτού ενοικίου:

- Το προσιτό ενοίκιο ορίζεται ανά επαρχία (και πιο λεπτομερώς ανά Δήμο) και ανά τύπο διαμερίσματος, με βάση το αγοραίο ενοίκιο (μέσο ύψος αγοραίου μειωμένο κατά 30%).
- Το υπολογιζόμενο μέσο ύψος προσιτού ενοικίου θα αποτελεί το ανώτατο όριο για σκοπούς προσιτής στέγης.
- Θα απαιτείται παρακολούθηση και αναπροσαρμογή των υπολογισμών αναλόγως των μεταβολών του αγοραίου ενοικίου και αξιολόγηση τυχόν στρεβλώσεων.

Καθορισμός προσιτού κόστους αγοράς κατοικίας:

- Η προσιτή κατοικία για αγορά θα καθορίζεται από τον ΚΟΑΓ με βάση την τιμή κατασκευαστικού κόστους η οποία θα αναπροσαρμόζεται σε ετήσια βάση

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ/ΠΥΛΩΝΕΣ

A1. ΜΕΤΡΑ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΣΤΕΓΗΣ

1. Σχέδιο ανακαίνισης και ενοικίασης αδρανών οικιστικών μονάδων

- Αποσκοπεί στην ένταξη κενών/αδρανών κατοικιών στην αγορά ενοικίου με την επιδότηση των ιδιοκτητών για την ανακαίνιση/ αναβάθμισή τους.
- Ιδιοκτήτες: φυσικά ή νομικά πρόσωπα
- Στόχος μέσω του πιο πάνω κινήτρου, είναι η ένταξη ποσοστού των εν λόγω μονάδων στην αγορά (**περί τις 1.000 συνολικά, σε περίοδο 2 ετών**)

- Η οικιστική μονάδα θα πρέπει να αναφέρεται ως κενή / σε αχρησία τους τελευταίους 12 μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας εξαγγελίας του παρόντος σχεδίου, δηλαδή με βάση την κατάσταση λογαριασμού της ΑΗΚ, η κατανάλωση να μην υπερβαίνει τις 200 κιλοβατώρες το έτος.
- Η οικιστική μονάδα θα πρέπει να έχει παλαιότητα κατ' ελάχιστο τα 15 έτη.
- Η επιδότηση αφορά δαπάνες ανακαίνισης/επισκευής, που αποδεικνύονται με σχετικά παραστατικά με ανώτατα όρια οικονομικής ενίσχυσης τα ακόλουθα:
 - ✓ για οικιστική μονάδα 1 υπνοδωματίου → μέχρι €15.000
 - ✓ για οικιστική μονάδα 2 υπνοδωματίων → μέχρι €25.000
 - ✓ για οικιστική μονάδα 3 υπνοδωματίων → μέχρι €35.000
- Οι εργασίες ανακαίνισης θα πρέπει να έχουν αποπερατωθεί εντός 6 μηνών από την ημερομηνία έγκρισης της αίτησης.
- **Ανακαίνιση με ελάχιστη υποχρέωση ενοικίασης με προσιτό ενοίκιο*¹ για περίοδο συνεχόμενων 4 ετών** (ετήσια συμβόλαια).
- Δικαιούχοι προσιτής στέγης του σχεδίου: Βλέπε πληθυσμό – στόχου πιο πάνω. Οι δικαιούχοι θα εγκρίνονται μέσω του Φορέα Υλοποίησης του Σχεδίου.
- Όλες οι διαθέσιμες μονάδες θα καταχωρούνται σε πλατφόρμα ιστοσελίδας που θα δημιουργηθεί για το σκοπό αυτό στην ιστοσελίδα του Φορέα Προσιτής Στέγης.
- Τα πιο πάνω σχέδιο αποτελεί το αμεσότερο μέσο ενίσχυσης της αγοράς με διαθέσιμες μονάδες και γίνεται ελκυστικό αφού συνοδεύεται με τα ακόλουθα φορολογικά κίνητρα:
 - Το εισόδημα από προσιτό ενοίκιο θα απαλλάσσεται από τη φορολογία του εισοδήματος ύψους 60% για τη περίοδο που παραμένει προσιτό.
 - Πρόσθετα απαλλαγή του 3% της έκτακτης αμυντικής εισφοράς για όσα ακίνητα ενταχθούν στο σχέδιο
 - Αυξημένες κεφαλαιουχικές εκπτώσεις για τη περίοδο που θα παραμένουν στο σχέδιο προσιτού ενοικίου (5% αντί 3% που ισχύει σήμερα) επί της κεφαλαιουχικής δαπάνης. Επιπλέον, αυξημένες κεφαλαιουχικές εκπτώσεις για αγορά εξοπλισμού στο υπό αναφορά ακίνητο, 15% αντί 10% που ισχύει σήμερα.
- Περίοδος ισχύος Σχεδίου: 2 έτη
- Χρονοδιάγραμμα Έναρξης: 1^ο τρίμηνο 2024

¹ Το προσιτό ενοίκιο ορίζεται ανά επαρχία με βάση το αγοραίο ενοίκιο.

Αναθεώρηση υφιστάμενων πολεοδομικών κινήτρων

2.1 Επέκταση πολεοδομικών κινήτρων, με την εισαγωγή δύο νέων εναλλακτικών επιλογών αξιοποίησης πρόσθετου συντελεστή δόμησης, ανάλογα με τις ανάγκες και τον προγραμματισμό κάθε ενδιαφερόμενου φορέα ανάπτυξης γης.

2.2 Το νέο Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο αφορά σε αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης, ως ακολούθως:

- (α) μέχρι 45% του ισχύοντος, για Οικιστικές Ζώνες με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 1,00:1 και
- (β) μέχρι 25% του ισχύοντος, για Οικιστικές Ζώνες με συντελεστή δόμησης ίσο ή μικρότερο του 1,00:1.

2.3 Το Κίνητρο δυνατό να εφαρμόζεται ως ακολούθως:

- (α) με ελάχιστο καθαρό εμβαδόν 1.000 τ.μ. για το κίνητρο 2.2. (α) πιο πάνω και
- (β) σε ακίνητη ιδιοκτησία με ελάχιστο απαιτούμενο καθαρό εμβαδόν 4.000 τ.μ., για το κίνητρο 2.2. (β) πιο πάνω.

Νοείται ότι το κίνητρο μπορεί να εφαρμοστεί σε νέες ή και εν εξελίξει αναπτύξεις.

2.4 Για σκοπούς αξιοποίησης του Κινήτρου, παρέχονται εναλλακτικές επιλογές ως εξής:

(α) αξιοποίηση αυξημένου συντελεστή δόμησης στην υπό ανάπτυξη ιδιοκτησία, υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 2.3, με την υποχρέωση παροχής μονάδων προσιτής κατοικίας, ως ακολούθως:

(i) για το κίνητρο 2.2(α), η αύξηση σ.δ. κατά 25% του ισχύοντος να κατανέμεται για σκοπούς παραγωγής προσιτής κατοικίας (σε τιμή κατασκευαστικού κόστους προσιτής στέγης όπως θα καθορίζεται από τον ΚΟΑΓ), ενώ το υπόλοιπο μέρος του κινήτρου, μέχρι αύξηση σ.δ. κατά 20% του ισχύοντος να κατανέμεται προς όφελος του ιδιοκτήτη (σε τιμές ελεύθερης αγοράς).

(ii) για το κίνητρο 2.2(β), η αύξηση σ.δ. κατά 15% του ισχύοντος να κατανέμεται για σκοπούς παραγωγής προσιτής κατοικίας (σε τιμή κατασκευαστικού κόστους προσιτής στέγης όπως θα καθορίζεται από τον ΚΟΑΓ), ενώ το υπόλοιπο μέρος του κινήτρου, μέχρι αύξηση σ.δ. κατά 10% του ισχύοντος να κατανέμεται προς όφελος της υπό ανάπτυξη ιδιοκτησίας (σε τιμές ελεύθερης αγοράς).

(β) Αξιοποίηση του κινήτρου, ως αναφέρεται στην παράγραφο 2.2 και υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 2.3, καταβάλλοντας χρηματικό ποσό (εξαγορά) στο Ταμείο Προσιτής Κατοικίας του Φορέα Διαχείρισης, για σκοπούς παραγωγής προσιτής κατοικίας, σε τιμή η οποία καθορίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας αυξημένη κατά 50% της αξίας της Γενικής Εκτίμησης του συντελεστή δόμησης.

Τα πιο πάνω κίνητρα θα ισχύσουν μόνο για 2 έτη για όσες πολεοδομικές αιτήσεις υποβληθούν από την ημερομηνία ισχύος των κινήτρων.

Αναμενόμενη Έναρξη Ισχύος: Δεκέμβριο 2023.

2. Παραγωγή μονάδων προσιτής στέγης από τον ΚΟΑΓ

3.1 Υλοποίηση προγραμματισμού στο πλαίσιο του υφιστάμενου Σχεδίου Στέγασης Μέτρια Αμειβομένων για πώληση μονάδων, Διαχωρισμός και Πώληση Οικοπέδων Δημιουργία μονάδων / δομών στέγασης ιδιαίτερα ευάλωτων ομάδων και ανηλίκων για Τμήμα Κοινωνικής Ενσωμάτωσης Ατόμων με Αναπηρία και Υπηρεσίας Κοινωνικής Ευημερίας

3.2 Κρατική Χρηματοδότηση συνολικού ύψους €16 εκ. για περίοδο 4 ετών για παραγωγή 138 μονάδων του έργου Σχέδιο Προσιτού Ενοικίου 1 (Αγ. Νικόλαος Λεμεσού).

3. Σχέδιο Χτίσιμο για Ενοικίαση (Built to Rent) σε ιδιωτική γη

4.1 Νέο Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο που αφορά σε σχεδιασμό, κατασκευή και ενοικίαση αριθμού οικιστικών μονάδων με αξιοποίηση πρόσθετου συντελεστή δόμησης, με δέσμευση για ενοικίαση του μεγαλύτερου μέρους των μονάδων της ανάπτυξης από τον ενδιαφερόμενο επενδυτή κατά μέρος σε αγοραίο ενοίκιο και κατά μέρος σε δικαιούχους προσιτής κατοικίας.

4.2 Το νέο Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο αφορά σε αύξηση του ανώτατου επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης μέχρι 45% του ισχύοντος, για Οικιστικές Ζώνες με συντελεστή δόμησης μεγαλύτερο του 1,00:1 και ελάχιστο καθαρό εμβαδόν τουλάχιστον τα 1.000 τμ.

4.3 Για σκοπούς αξιοποίησης του Κινήτρου, παρέχεται η υποχρέωση ως εξής:

(α) παροχή του συνόλου των μονάδων που προκύπτουν από την αύξηση του συντελεστή (μέχρι 45%) προς ενοικίαση με προσιτό ενοίκιο σε δικαιούχους, για περίοδο τουλάχιστον 6 έτη.

(β) παροχή του 20% των μονάδων κατοικίας του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, προς ενοικίαση με αγοραίο ενοίκιο, για περίοδο τουλάχιστον 6 έτη.

(γ) δυνατότητα πώλησης του υπόλοιπου 80%, του ισχύοντος συντελεστή δόμησης, των μονάδων στην ελεύθερη αγορά από τον ιδιοκτήτη.

Ακολούθως, μετά τη λήξη της υποχρεωτικής περιόδου διάθεσης οικιστικών μονάδων με προσιτό ή και αγοραίο ενοίκιο αντίστοιχα, θα καθίσταται δυνατή η αποξένωση των μονάδων μέσω πώλησης.

Νοείται ότι το κίνητρο μπορεί να εφαρμοστεί σε νέες ή και εν εξελίξει αναπτύξεις.

Το σχέδιο θα υλοποιηθεί κατ' αντίστοιχο τρόπο (διαδικασία διάθεσης, καθορισμός δικαιούχων, προϋποθέσεις και φορολογικές ελαφρύνσεις) με το σχέδιο «Ανακαινίζω-Ενοικιάζω».

Τα πιο πάνω κίνητρα θα ισχύσουν για 2 έτη για όσες πολεοδομικές αιτήσεις υποβληθούν από την ημερομηνία ισχύος των κινήτρων.

Αναμενόμενη Έναρξη Ισχύος: 1^ο τρίμηνο 2024.

5. Ρυθμίσεις Ταχείας Αδειοδότησης

5.1 Ρύθμιση ώστε οι Πολεοδομικές και Οικοδομικές Αρχές εξετάζουν κατά προτεραιότητα αιτήσεις για αναπτύξεις που προβλέπουν αξιοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων παραγωγής προσιτής κατοικίας.

5.2 Πολεοδομικές αιτήσεις, του ίδιου ενδιαφερόμενου μέρους, οι οποίες αφορούν στην παραγωγή οικιστικής ανάπτυξης και οι οποίες υποβάλλονται εντός ενός έτους από την έναρξη υλοποίησης αδειοδοτημένης ανάπτυξης που αφορά σε παραγωγή προσιτής κατοικίας, θα εξετάζονται επίσης κατά προτεραιότητα από τις Πολεοδομικές Αρχές.

5.3 Νοουμένου ότι, οι αναφερόμενες αιτήσεις αφορούν σε αναπτύξεις επί ακίνητης ιδιοκτησίας για την οποία έχουν διασφαλιστεί οι απαραίτητες συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής στην οποία αυτή ευρίσκεται, ότι οι εν λόγω αιτήσεις υποβάλλονται πλήρεις και ολοκληρωμένες και είναι απόλυτα συμβατές με τις πρόνοιες του ισχύοντος Σχεδίου Ανάπτυξης, τότε η αιτούμενη πολεοδομική άδεια θα χορηγείται εντός δυο (2) μηνών από την ημερομηνία υποβολής της.

6. Σχέδιο Φοιτητικών Εστιών

Επιναξιολόγηση της Εντολής 1/2003 του Υπουργού Εσωτερικών.

Θα εξεταστούν αφού προηγηθεί σχετική διαβούλευση με το ΕΤΕΚ.

A2. ΜΕΤΡΑ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΤΗΣ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑΣ ΠΡΟΣΒΑΣΗΣ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ ΣΕ ΠΡΟΣΙΤΗ ΣΤΕΓΗ

7. Σχέδιο στεγαστικής επιδότησης νεαρών ζευγαριών ή/και νέων μέχρι 41 ετών

- Παραχώρηση εφάπαξ χορηγίας ύψους €20.000 σε μονήρες νεαρό άτομο, €45.000 σε ζευγάρι και €50.000 ευρώ σε ζευγάρι με ένα ή περισσότερα τέκνα για αγορά οικιστικής μονάδας.
- Δικαιούχος είναι άτομο που αποκτά κατοικία, που θα χρησιμοποιήσει για ιδιοκατοίκηση και νοουμένου ότι δεν κατέχει ή κατείχε τα τελευταία πέντε (5) χρόνια που προηγούνται της ημερομηνίας υποβολής της αίτησής του άλλη ιδιότητα κατοικία ο ίδιος ή ο/η σύζυγος/συμβίος του.
- Το συνολικό ωφέλιμο εμβαδόν για απόκτηση οικιστικής μονάδας δεν μπορεί να ξεπερνά τα 85 τ.μ..
- Εισοδηματικά κριτήρια ως καθορίζονται στη σελ. 1.
- Οικονομική ενίσχυση παραχωρείται για την απόκτηση με νόμιμο τρόπο ιδιότητας κατοικίας για μόνιμη ιδιοκατοίκηση για δέκα (10) τουλάχιστον χρόνια.
- Το Σχέδιο αφορά σε παροχή οικονομικής ενίσχυσης για κατοίκηση σε Δημαρχούμενες περιοχές και το υπό ανάπτυξη ή εξέταση τεμάχιο είναι εντός ορίων οικιστικής ζώνης/περιοχής. Αναλυτικός Κατάλογος περιοχών/κοινοτήτων εφαρμογής του Σχεδίου θα ετοιμαστεί.

- **Διάρκεια ισχύος σχεδίου: 2 έτη**

8. Σχέδιο επιδότησης επιτοκίου για Στεγαστικά Δάνεια

- Φορέας υλοποίησης: Υπουργείο Οικονομικών
- Θα αφορά δανειολήπτες για τους οποίους έχουν εκδοθεί ή θα εκδοθούν κατά την περίοδο 1/1/2022-31/12/2023, δάνεια ύψους μέχρι €350.000 και επιδότηση κατά 2 ποσοστιαίες μονάδες για δύο έτη με υπολογιζόμενο κόστος €20 εκ. το έτος.
- **Ορίζοντας εφαρμογής: 2 έτη**
- Θα απευθύνεται σε νοικοκυριά με ετήσιο εισόδημα μέχρι €50.000.

B. ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ/ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΗ ΣΤΕΓΑΣΗ

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ/ΠΥΛΩΝΕΣ

9. Σχέδιο παροχής Κοινωνικής Στέγης σε Προσφυγικούς Οικισμούς

Ενεργοποιείται διαδικασία μελέτης για την ανέγερση οικιστικών μονάδων σε, κατάλληλα τεμάχια γης, εντός των προσφυγικών οικισμών οι οποίες θα εντάσσονται σε ένα σχέδιο κοινωνικής στέγασης, το οποίο θα εφαρμόζεται σε συνεργασία με το Υφυπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας και θα παρέχονται σε δικαιούχους στη βάση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών τους με διαδικασία που θα καθοριστεί από το Υφυπουργείο.

Προκαταρκτικά, υπολογίζεται η ανέγερση περίπου 10 πολυκατοικιών, με μέγιστο αριθμό διαμερισμάτων 16-20 ανά πολυκατοικία (**περί τα 160-200 διαμερίσματα συνολικά**), ανάλογα και με τα χαρακτηριστικά του υπό ανάπτυξη τεμαχίου γης. Το Σχέδιο αναμένεται να ξεκινήσει το 2025 με χρονικό ορίζοντα υλοποίησης τα 3 έτη.

10. Αναθεώρηση σχεδίου διάθεσης οικοπέδων σε οικογένειες με χαμηλά εισοδήματα

Επαναφορά Σχεδίου Διάθεσης Οικοπέδων σε Οικογένειες με Χαμηλά Εισοδήματα κάτω από συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

- ✓ Το υπό ανάπτυξη κρατικό τεμάχιο να είναι εντός ορίου ανάπτυξης, όπου επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας στη περιοχή της κοινότητας.
- ✓ Το Κοινοτικό Συμβούλιο να διαβιβάζει προκαταρκτικό κατάλογο με αριθμό ενδιαφερομένων νεαρών οικογενειών που επιθυμούν να τους παραχωρηθεί κρατικό οικόπεδο στη Κοινότητα για ανέγερση της κατοικίας τους μέσω του Στεγαστικού Σχεδίου Διάθεσης Οικοπέδων σε Οικογένειες με Χαμηλά Εισοδήματα.

Δικαιούχοι:

Οικογενειακή κατάσταση:

Ως δικαιούχοι να καθοριστούν οργανικές οικογένειες, με ή χωρίς παιδιά. Προτεραιότητα θα δίδεται κατά σειρά σε πολύτεκνες οργανικές οικογένειες, οργανικές οικογένειες, διαζευγμένους με γονική ευθύνη για ανήλικα παιδιά.

Εισοδηματικά κριτήρια:

Ως δικαιούχοι να θεωρούνται οικογένειες των οποίων το ετήσιο εισόδημα δεν υπερβαίνει τα ακόλουθα ποσά, ανάλογα με την περίπτωση:

<u>Σύνθεση Οικογένειας</u>	<u>Εισοδηματικά Κριτήρια (€)</u>
Ζεύγος (Οικογένεια 2 ατόμων)	45.000
Οικογένεια 3 ατόμων	50.000
Οικογένεια 4 ατόμων	55.000
Πολύτεκνοι 5 ατόμων και άνω	65.000

Αξία οικοπέδου:

Η τιμή του οικοπέδου που καταβάλλεται από το δικαιούχο να περιλαμβάνει όλα τα έξοδα για το συγκεκριμένο διαχωρισμό (έργα υποδομής, όπως δρόμοι, μεταφορά νερού και ηλεκτρικού ρεύματος, κ.λ.π.) και ποσοστό 25% της αξίας του οικοπέδου. Στην αξία της γης δεν θα συνυπολογίζεται το εμβαδόν που διατίθεται για δημόσιους ανοικτούς χώρους και δημόσιο οδικό δίκτυο.

Όροι αποπληρωμής του οικοπέδου:

Ο αιτητής να καταβάλλει την αξία του οικοπέδου με την υπογραφή της Συμφωνίας Ενοικιαγοράς.

Δεσμεύσεις Δικαιούχου:

- (α) Ο δικαιούχος στον οποίο παραχωρείται οικόπεδο να έχει την υποχρέωση να ανεγείρει κατοικία μέσα σε περίοδο δύο ετών από την υπογραφή της Συμφωνίας Ενοικιαγοράς.
- (β) Η οικεία Επαρχιακή Διοίκηση μπορεί να εγκρίνει παράταση της περιόδου για ένα επιπρόσθετο έτος, εφόσον κρίνει ότι αυτό δικαιολογείται, ενώ σε εξαιρετικές περιπτώσεις είναι δυνατό να εγκριθεί παράταση για ένα ακόμα επιπρόσθετο έτος.
- (γ) Η περίοδος ανέγερσης της κατοικίας δεν θα υπερβαίνει συνολικά τα τέσσερα έτη, ακόμα και στις περιπτώσεις που θα έχουν εξασφαλισθεί οι ανωτέρω παρατάσεις από την οικεία Επαρχιακή Διοίκηση.

Διάρκεια ισχύος του Σχεδίου: 5 χρόνια

Συνέχιση διάθεσης υφιστάμενων 500 ήδη διαχωρισμένων αδιάθετων οικοπέδων.