

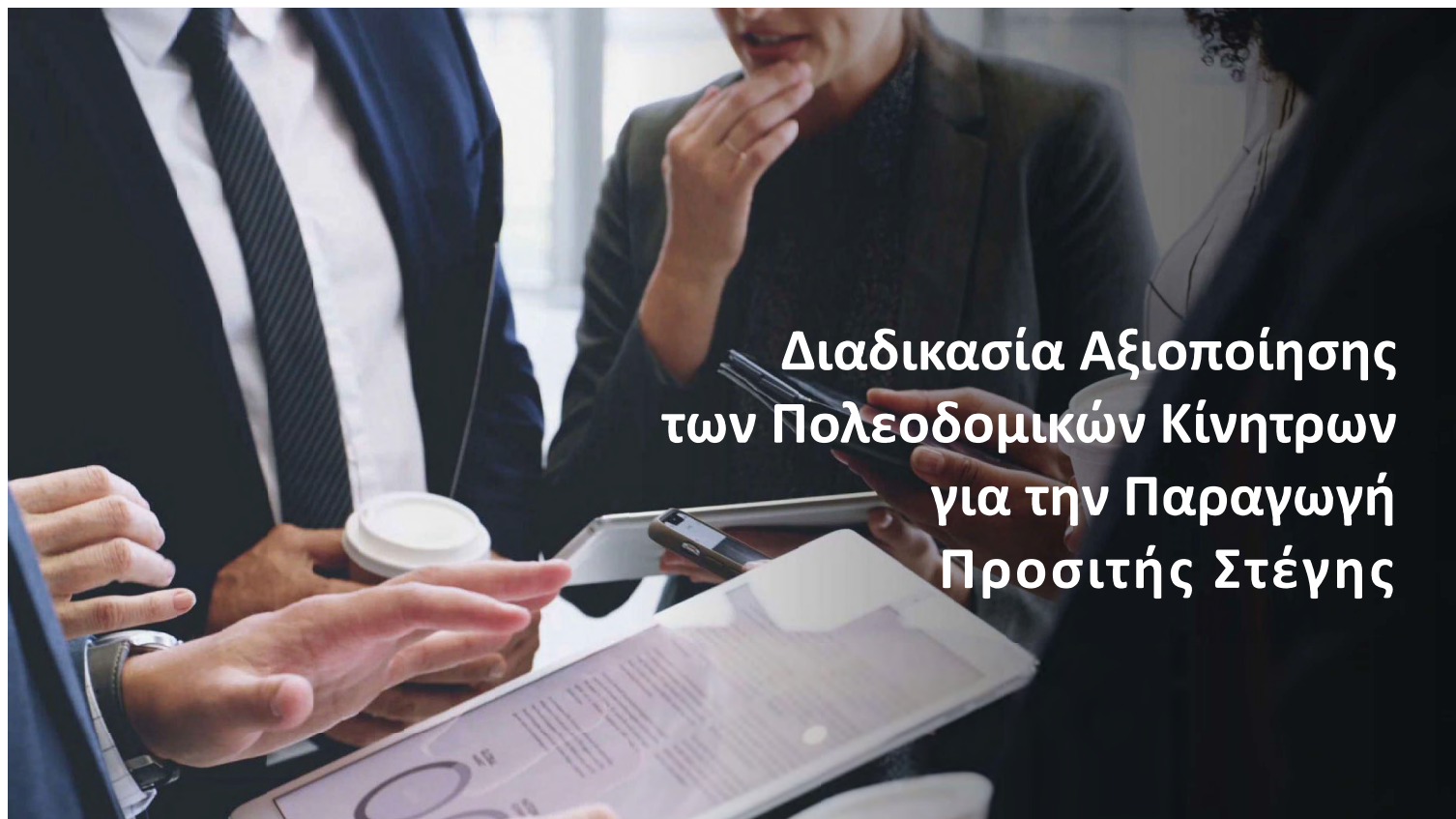
Νέο Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής  
«Πολεοδομικά Κίνητρα  
για τη παραγωγή Προσιτής Στέγης»



**Διαδικασία  
Αξιοποίησης**

Ελένη Συμεωνίδου  
Γενική Διευθύντρια  
Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης

Ενημερωτική Ημερίδα  
«Νέα Πολεοδομικά Κίνητρα για την Παραγωγή Προσιτής Στέγης»  
Δευτέρα, 19 Φεβρουαρίου 2024  
Κεντρικά Γραφεία Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως



**Διαδικασία Αξιοποίησης  
των Πολεοδομικών Κίνητρων  
για την Παραγωγή  
Προσιτής Στέγης**

## Στόχος της Παρουσίασης



Η ενημέρωση των μελετητών και της οικοδομικής βιομηχανίας για τη διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθήσουν για την αξιοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων



Τι είναι η «Προσιτή Στέγη»

## Τι είναι η «Προσιτή Στέγη»

Λεξιλογική ερμηνεία

### **Προσιτή Στέγη**

«.....σημαίνει τις οικιστικές μονάδες οι οποίες θα προκύψουν σε αναπτύξεις από την υλοποίηση του Κινήτρου με την εκτέλεση της αδειοδοτημένης ανάπτυξης από Παροχείς Προσιτής Στέγης, και οι οποίες θα διατεθούν προς πώληση σε Δικαιούχους, στην Τιμή Διάθεσης μέσω του Φορέα Διαχείρισης.»



## Τι είναι η «Προσιτή Στέγη»

Επιστημονική ερμηνεία

Αναλογία του **ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΤΕΓΑΣΗΣ**  
στο **ΔΙΑΘΕΣΙΜΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ** του νοικοκυριού



# Τι είναι η «Προσιτή Στέγη»

Αναλογία του κόστους στέγασης  
στο διαθέσιμο εισόδημα



## Υπολογισμός προσιτότητας στέγης - Ευρώπη

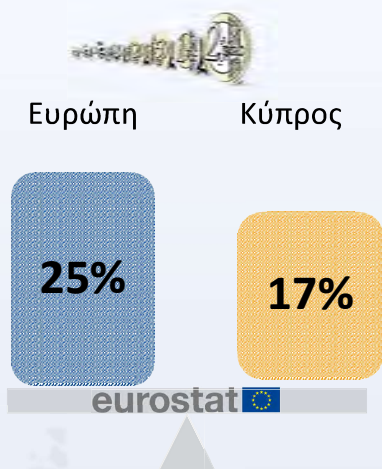
$$\frac{\text{κόστος στέγασης}}{\text{διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριού}}$$



κόστος στέγασης = ενοίκιο ή δόση δανείου, κόστος υδροδότησης, ηλεκτροδότησης και θέρμανσης  
διαθέσιμο εισόδημα = καθαρές μηνιαίες απολαβές

# Τι είναι η «Προσιτή Στέγη»

Δαπάνες νοικοκυριού για στέγαση (Eurostat 2021)



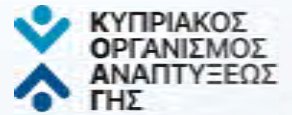
### Εμπειρικός Κανόνας

Η στέγη είναι προσιτή όταν το κόστος στέγασης κυμαίνεται μεταξύ **17% - 25%** του διαθέσιμου εισοδήματος



## Τι είναι η «Προσιτή Στέγη»

Αναλογία του κόστους στέγασης  
σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα



## Υπολογισμός προσιτότητας στέγης - Ευρώπη

$$\frac{\text{κόστος στέγασης}}{\text{διαθέσιμο εισόδημα}} > 40\%$$

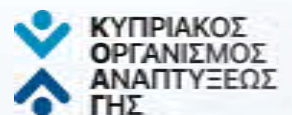
→ *υπερβολική επιβάρυνση του κόστους στέγασης*



κόστος στέγασης = ενοίκιο ή δόση δανείου, κόστος υδροδότησης, ηλεκτροδότησης και θέρμανσης  
διαθέσιμο εισόδημα = καθαρές μηνιαίες απολαβές

## Τι είναι η «Προσιτή Στέγη»

Δαπάνες νοικοκυριού για στέγαση (Eurostat 2021)



Πόσο Προσιτή είναι η στέγη στην Κύπρο;



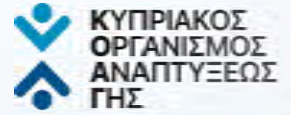
### Προσιτή Στέγη

Κόστος στέγασης  
κυμαίνεται μεταξύ  
**17% - 25%**  
του διαθέσιμου εισοδήματος



# Τι είναι η Προσιτή Στέγη

## Πόσο Προσιτή είναι η στέγη στην Κύπρο;



### Προσιτή Στέγη

κόστος στέγασης  
κυμαίνεται μεταξύ  
**17% - 25%**  
του διαθέσιμου εισοδήματος

Διαθέσιμο  
εισόδημα ενός  
ζεύγους στην Κύπρο

**€2.988\***  
μηνιαίως  
(€1585 για τον άνδρα,  
€1403 για τη γυναίκα)

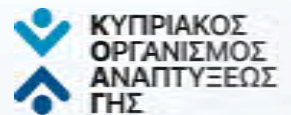
Για να  
είναι  
Προσιτή  
Στέγη:

Έξοδα  
στέγασης, υδροδότησης,  
ηλεκτροδότησης και  
θέρμανσης

\* καθ' υπολογισμό διάμεσες καθαρές απολαβές κατοίκων Κύπρου για το 2022 (δεν συμπεριλαμβάνονται οι εργάτες τρίτων χωρών) σύμφωνα με τη Στατιστική Υπηρεσία

# Τι είναι η Προσιτή Στέγη

## Πόσο Προσιτή είναι η στέγη στην Κύπρο;



Διαθέσιμο  
εισόδημα ενός  
ζεύγους στην Κύπρο

**€2.988\***  
μηνιαίως  
(€1585 για τον άνδρα,  
€1403 για τη γυναίκα)

Για να  
είναι  
Προσιτή  
Στέγη:

Έξοδα  
στέγασης, υδροδότησης,  
ηλεκτροδότησης και  
θέρμανσης

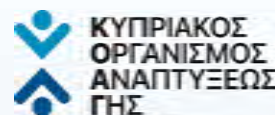
**€508 -€747**  
μηνιαίως

**Σημείωση:** για ένα δάνειο ύψους **€100.000** με αποπληρωμή σε **25** χρόνια, το ύψος της **μηνιαίας δόσης** ανέρχεται στα **€574** και αυτό είναι μόνο το «γυμνό κόστος στέγασης» το οποίο δεν συμπεριλαμβάνει το κόστος υδροδότησης, ηλεκτροδότησης και θέρμανσης.

\* καθ' υπολογισμό διάμεσες καθαρές απολαβές κατοίκων Κύπρου για το 2022 (δεν συμπεριλαμβάνονται οι εργάτες τρίτων χωρών) σύμφωνα με τη Στατιστική Υπηρεσία

## Επεξήγηση Όρων

που θα χρησιμοποιήσουμε στη σημερινή παρουσίαση:



Κίνητρο 25%



Κίνητρο 45%



Build to Rent



Κίνητρα



Φορέας Διαχείρισης



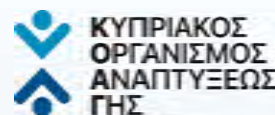
Ενδιαφερόμενος Παροχέας



Δικαιούχος

## Επεξήγηση Όρων

που θα χρησιμοποιήσουμε στη σημερινή παρουσίαση:



### Κίνητρο 25%

πολεοδομικό κίνητρο που παραχωρείται με την Εντολή 2/2023 και επιτρέπει, υπό προϋποθέσεις, την **αύξηση του δομήσιμου εμβαδού κατά 25%** σε σχέση με αυτό που επιτρέπει ο ισχύον ανώτατος συντελεστής δόμησης, με σκοπό της προσφορά μονάδων **προσιτής στέγης** για αγορά.



### Κίνητρο 45%

πολεοδομικό κίνητρο που παραχωρείται με την Απόφαση το Υπουργικού Συμβουλίου με αρ. .... και επιτρέπει, υπό προϋποθέσεις, την **αύξηση του δομήσιμου εμβαδού κατά 45%** σε σχέση με αυτό που επιτρέπει ο ισχύον ανώτατος συντελεστής δόμησης, με σκοπό της προσφορά μονάδων **προσιτής στέγης** για αγορά.



### Build to Rent

πολεοδομικό κίνητρο που παραχωρείται με απόφαση του Υπουργικού Συμβουλίου και επιτρέπει, υπό προϋποθέσεις, την **αύξηση του δομήσιμου εμβαδού κατά 45%** σε σχέση με αυτό που επιτρέπει ο ισχύον ανώτατος συντελεστής δόμησης, με σκοπό της προσφορά μονάδων **προσιτής στέγης για ενοικίαση**.


## Επεξήγηση Όρων

που θα χρησιμοποιήσουμε στη σημερινή παρουσίαση:



 **Κίνητρα**

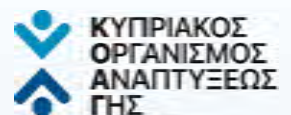
 **Φορέας Διαχείρισης**

 **Ενδιαφερόμενος Παροχέας**

 **Δικαιούχος**

## Επεξήγηση Όρων

που θα χρησιμοποιήσουμε στη σημερινή παρουσίαση:



 **Κίνητρα**

είναι μαζί το **Κίνητρο 25%**, το **Κίνητρο 45%**, το **Build to Rent** ή οποιοδήποτε από αυτά

 **Φορέας Διαχείρισης**

είναι ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης (ΚΟΑΓ)

 **Ενδιαφερόμενος Παροχέας**

είναι το νομικό ή φυσικό πρόσωπο που επιθυμεί να αξιοποιήσει τα Κίνητρα

 **Δικαιούχος**

είναι το άτομο το οποίο αξιολογήθηκε από τον Φορέα Διαχείρισης ως δικαιούχος για να αγοράσει ή να ενοικιάσει μονάδα η οποία ανεγέρθηκε κατά την αξιοποίηση Κινήτρου από Ενδιαφερόμενο Παροχέα.



# Τρόποι Αξιοποίησης των Κινήτρων

## Κίνητρο 25% και Κίνητρο 45%

- **Δημιουργία** προσιτής στέγης στην **κύρια ιδιοκτησία** για αγορά από Δικαιούχους
- **Δημιουργία** προσιτής στέγης σε **δευτερεύουσα ιδιοκτησία** για αγορά από Δικαιούχους
- **Εξαγορά** του Κινήτρου με την καταβολή **Χρηματικού Αντισταθμίματος**

## Build to Rent

- **Δημιουργία** προσιτής στέγης στην **κύρια ιδιοκτησία** για ενοικίαση από Δικαιούχους

# Διαδικασία Αξιοποίησης των Κινήτρων

(1) Τρόπος Αξιοποίησης Κινήτρου: προσφορά προσιτής στέγης (και όχι εξαγορά):

### Στάδιο 1:

- Σχεδιασμός της ανάπτυξης από τον Ενδιαφερόμενο Παροχέα

### Στάδιο 2:

- Υπογραφή Συμφωνίας\* μεταξύ Ενδιαφερόμενου Παροχέα και του Φορέα Διαχείρισης

### Στάδιο 3:

- Υποβολή αίτησης από τον Ενδιαφερόμενο Παροχέα στην Πολεοδομική Αρχή για εξασφάλιση Πολεοδομικής Άδειας. Η Συμφωνία\* με τον Φορέα Διαχείρισης πρέπει απαραίτητα να συνοδεύει την αίτηση

## Διαδικασία Αξιοποίησης των Κινήτρων

### Στάδιο 4:

- Έκδοση Πολεοδομικής Άδειας και υπογραφή συμφωνίας μεταξύ του Φορέα Διαχείρισης και της Πολεοδομικής Αρχής (δυνάμει του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου)

### Στάδιο 5:

- Διάθεση μονάδων Προσιτής Στέγης σε Δικαιούχους μέσω του Φορέα Διαχείρισης και:
  - υπογραφή Πωλητηρίου Εγγράφου μεταξύ Φορέα Διαχείρισης και Δικαιούχου σε περίπτωση που η Προσιτή Στέγη θα πωληθεί ή
  - υπογραφή Ενοικιαστηρίου Εγγράφου μεταξύ Φορέα Διαχείρισης και Δικαιούχου σε περίπτωση που η Προσιτή Στέγη θα ενοικιαστεί

## Διαδικασία αξιοποίησης των Κινήτρων

(2) Τρόπος Αξιοποίησης Κινήτρου: Εξαγορά του Κινήτρου με την καταβολή Χρηματικού Αντισταθμίματος (χωρίς την προσφορά προσιτής στέγης και χωρίς την εμπλοκή του Φορέα Διαχείρισης):

### Στάδιο 1:

- Σχεδιασμός της ανάπτυξης από τον Ενδιαφερόμενο Παροχέα

### Στάδιο 2:

- Ετοιμασία Επιστολής με την οποία καταγράφεται:
  - η πρόθεση καταβολής Χρηματικού Αντιτίμου
  - το επιπλέον δομήσιμο εμβαδό που θα εξαγοραστεί και η μέθοδος υπολογισμού του
  - η αξία του συντελεστή δόμησης όπως καθορίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου
  - το συνολικό ποσό που προκύπτει ως Χρηματικό Αντιστάθμισμα

# Διαδικασία Αξιοποίησης των Κινήτρων

## Στάδιο 3:

- Έκδοση Πολεοδομικής Άδειας και υπογραφή συμφωνίας μεταξύ του Φορέα Διαχείρισης και της Πολεοδομικής Αρχής δυνάμει του άρθρου 43 του περί Πολεοδομίας και Χωροταξίας Νόμου,

## Στάδιο 4:

- Καταβολή του Χρηματικού Αντισταθμίματος και έκδοση άδειας οικοδομής.

## Περιεχόμενο Συμφωνίας μεταξύ Φορέα Διαχείρισης - Ενδιαφερόμενου Παροχέα

### (1) Κύριες Δεσμεύσεις Ενδιαφερόμενου Παροχέα:

(i) Ανέγερση συγκεκριμένων μονάδων Προσιτής Στέγης

(ii) Διάθεση μονάδων προσιτής στέγης σε Δικαιούχους που θα υποδείξει ο Φορέας Διαχείρισης για:

- αγορά (Κίνητρο 25% και Κίνητρο 45%) ή
- για ενοικίαση (Build to Rent),

(iii) Οι μονάδες Προσιτής Στέγης θα:

- ανεγερθούν σύμφωνα με τις Τεχνικές Προδιαγραφές\* του ο Φορέας Διαχείρισης,
- πωληθούν δυνάμει πρότυπου Πωλητηρίου Εγγράφου (Κίνητρο 25% και Κίνητρο 45%) ή
- ενοικιαστούν δυνάμει πρότυπου Ενοικιαστηρίου Εγγράφου (Build to Rent)

(iv) Οι μονάδες προσιτής στέγης θα:

- πωληθούν σε τιμή που θα καθορίσει ο Φορέας Διαχείρισης («Τιμή Διάθεσης»\* στο Κίνητρο 25% και στο Κίνητρο 45%)
- ενοικιαστούν με ενοίκιο χαμηλότερο κατά 30% από το ενοίκιο της αγοράς («Προσιτό Ενοίκιο»\* στο Build to Rent)

# Περιεχόμενο Συμφωνίας μεταξύ Φορέα Διαχείρισης - Ενδιαφερόμενου Παροχέα

## (2) Δεσμεύσεις Φορέα Διαχείρισης:

(i) Όλα τα Κίνητρα:

- κατάρτιση Μητρώου Δυνητικών Δικαιούχων

(ii) Κίνητρο 25% και Κίνητρο 45%:

- υποχρέωση για αγορά της μονάδας Προσιτής Στέγης από τον ίδιο το Φορέα Διαχείρισης εάν εντός 24 μηνών από την ημερομηνία αποπεράτωσης της ο Φορέας Διαχείρισης δεν υποδείξει Δικαιούχο, ο οποίος ενδιαφέρεται και/ή διαθέτει την χρηματοπιστωτική ικανότητα για να αγοράσει τη μονάδα

(iii) Build to Rent:

- παραχώρηση πρόσβασης στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του Φορέα Διαχείρισης για ταχεία εξεύρεση Δικαιούχου ενοικιαστή

## Τι σημαίνει «Τιμή Διάθεσης»



**Τιμή ανά δομήσιμο μέτρο** στην οποία η Προσιτή Στέγη θα διατεθεί προς πώληση σε Δικαιούχους από τον Ενδιαφερόμενο Παροχέα, όπως αυτή η τιμή θα καθορίζεται, ανακοινώνεται και αναθεωρείται, τουλάχιστον **ετήσια**, από τον Φορέα Διαχείρισης αφού λάβει υπόψη την τιμή του κατασκευαστικού κόστους κατά τα ισχύοντα στην οικοδομική βιομηχανία





## Τι σημαίνει «Προσιτό Ενοίκιο»:

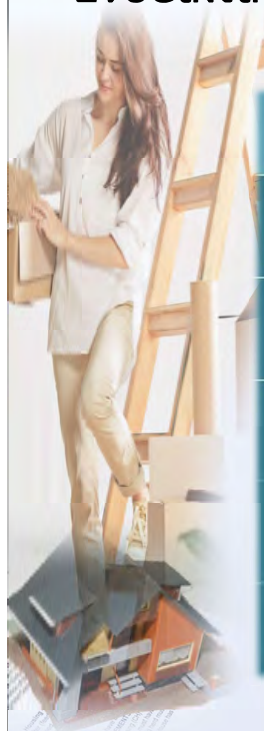


Το μέσο ενοίκιο στην ελεύθερη αγορά ανά διοικητική περιοχή και ανά τύπο οικιστικής μονάδας, **μειωμένο κατά 30%**, όπως αυτό θα καθορίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας και θα αναθεωρείται σε τακτά διαστήματα.

*Νοείται ότι το ύψος του Προσιτού Ενοικίου θα αποτελεί το ανώτατο όριο για σκοπούς Προσιτής Στέγης ενώ θα επιτρέπεται η επιβολή χαμηλότερου αλλά όχι υψηλότερου ποσού ως Προσιτό Ενοίκιο.*



## Ενδεικτικά:



ΕΠΑΡΧΙΑ	ΔΗΜΟΣ / ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΤΥΠΟΣ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ (ΧΩΡΙΣ ΕΠΙΠΛΑ)	ΜΕΣΟ ΑΓΟΡΑΙΟ ΕΝΟΙΚΙΟ	ΠΡΟΣΙΤΟ ΕΝΟΙΚΙΟ
ΛΕΥΚΩΣΙΑ	ΔΗΜΟΣ ΣΤΡΟΒΟΛΟΥ	2 Υπνοδωμάτια (85μ <sup>2</sup> )	€825	€578
ΛΕΜΕΣΟΣ	ΔΗΜΟΣ ΥΨΩΝΑ	2 Υπνοδωμάτια (85μ <sup>2</sup> )	€1,100	€700
ΠΑΦΟΣ	ΔΗΜΟΣ ΠΑΦΟΥ	2 Υπνοδωμάτια (85μ <sup>2</sup> )	€750	€525
ΛΑΡΝΑΚΑ	ΔΗΜΟΣ ΛΑΡΝΑΚΑΣ	2 Υπνοδωμάτια (85μ <sup>2</sup> )	€550	€385
ΑΜΜΟΧΩΣΤΟΣ	ΔΗΜΟΣ ΠΑΡΑΛΙΜΝΙΟΥ	2 Υπνοδωμάτια (85μ <sup>2</sup> )	€525	€368

# Δικαιούχοι

## Δικαιούχοι για Αγορά

### 1) Εισοδηματικά Κριτήρια:

Το μέγιστο ακαθάριστο οικογενειακό εισόδημα δεν υπερβαίνει:

- μονήρη άτομα → €25.000
- οικογένεια χωρίς παιδιά → €45.000
- οικογένεια 3 ατόμων → €50.000
- οικογένεια 4 ατόμων → €55.000
- οικογένεια 5 ατόμων και άνω → €65.000

### 2) Οικονομικά Κριτήρια:

- διαθέσιμο 20% της αγοραίας αξίας
- δανειοληπτική ικανότητα για το υπόλοιπο 80%

### 3) Άλλα Κριτήρια:

Κύπριοι ή πολίτες της ΕΕ με προηγούμενη συνεχή διαμονή 5 ετών, χωρίς άλλη κατοικία κατάλληλη για τις παρούσες και μελλοντικές στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας

## Δικαιούχοι για Ενοίκιο

### 1) Εισοδηματικά Κριτήρια:

Το μέγιστο ακαθάριστο οικογενειακό εισόδημα δεν υπερβαίνει:

- μονήρη άτομα → €25.000
- οικογένεια χωρίς παιδιά → €45.000
- οικογένεια 3 ατόμων → €50.000
- οικογένεια 4 ατόμων → €55.000
- οικογένεια 5 ατόμων και άνω → €65.000

### 2) Οικονομικά Κριτήρια:

Οικονομική δυνατότητα καταβολής του μηνιαίου ενοικίου

### 3) Άλλα Κριτήρια

Κύπριοι ή πολίτες της ΕΕ με προηγούμενη συνεχή διαμονή 5 ετών, χωρίς άλλη κατοικία κατάλληλη για τις παρούσες και μελλοντικές στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας



## Διαδικασία Αξιοποίησης των Πολεοδομικών Κίνητρων για την Παραγωγή Προσιτής Στέγης

### Ερωτήσεις



Ελένη Συμεωνίδου

Γενική Διευθύντρια

Κυπριακού Οργανισμού Αναπτύξεως Γης

