



# **ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ!**

**Παρουσίαση του νομοσχεδίου για την Κοινωνική Στέγη**



26/10/2022



## Στόχος παρέμβασης



Στο νομοσχέδιο για την Κοινωνική Στέγη αντιμετωπίζονται μια σειρά από νομικής φύσεως προβλήματα και εκκρεμότητες, προκειμένου η πρωτοβουλία «ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ!» που ανακοινώθηκε από τον Πρωθυπουργό Κυριάκο Μητσοτάκη στη Διεθνή Έκθεση Θεσσαλονίκης και εξειδικεύτηκε από τους συναρμόδιους Υπουργούς στις 15 Σεπτεμβρίου να πάρει σάρκα και οστά από την αρχή του χρόνου



# Το στεγαστικό πρόβλημα με αριθμούς

37% του εισοδήματος για κάλυψη στεγαστικών αναγκών / 20% εισοδήματος για στέγαση μέσος όρος ΕΕ



Φθίνουσα πορεία ιδιοκατοίκησης (74%), αν και υψηλότερη από την υπόλοιπη Ευρώπη (70%)



770.000 κλειστές κατοικίες, εκ των οποίων 200.000 σε Αθήνα και Θεσσαλονίκη (στοιχεία ΑΑΔΕ)



95% κατοικιών στην Ελλάδα είναι άνω των 15 ετών, 85% άνω των 20 ετών (5.8 εκατ. κατοικίες)



Αύξηση στις τιμές των ενοικίων τα τελευταία χρόνια



31 ετών η ηλικία στεγαστικής ανεξαρτητοποίησης στην Ελλάδα / 26 ετών στην ΕΕ (5η χειρότερη επίδοση)



Δημογραφικό (Χαμηλός δείκτης γεννήσεων):  
Ελλάδα 1,39 / ΕΕ 1,5





# Από τον τέως ΟΕΚ στη σύγχρονη στεγαστική πολιτική

## 2013

Κατάργηση  
του Οργανισμού  
Εργατικής Κατοικίας  
(ΟΕΚ)



Μία δεκαετία χωρίς  
ολοκληρωμένη  
στεγαστική πολιτική

Η ΔΥΠΑ,  
ως καθολικός  
διάδοχος του  
τ. ΟΕΚ, διαθέτει:  
**2.543** ακίνητα  
εκ των οποίων  
**580** κατάλληλα  
προς αξιοποίηση

Παραδείγματα ακινήτων της ΔΥΠΑ  
εντός σχεδίου, κατάλληλα για την  
ανέγερση κοινωνικών κατοικιών:



**Κηφισιά**

**11** στρέμματα



**Παιανία**

**20** στρέμματα



**Λάρισα**

**40** στρέμματα



**Ξάνθη**

**28** στρέμματα



**Βόλος**

**74** στρέμματα (υπό ένταξη)



## Στόχοι στεγαστικής πολιτικής

# 1

Μείωση  
υψηλού  
κόστους  
στέγασης



# 2

Αύξηση  
ιδιοκατοίκησης  
νέων



# 3

Στήριξη σε  
νέους και  
νέα ζευγάρια  
για στεγαστική  
αποκατάσταση



# 4

Εκσυγχρονισμός  
/αναβάθμιση  
παλαιών  
ακινήτων  
(βελτίωση  
ενεργειακού και  
περιβαλλοντικού  
αποτυπώματος)



# 5

Άμβλυνση  
στρεβλώσεων  
στεγαστικής  
αγοράς –  
κίνητρα για  
φθηνές  
μακροχρόνιες  
μισθώσεις



# 6

Αντιμετώπιση  
δημογραφικού  
προβλήματος





## 8 βασικές παρεμβάσεις του νομοσχεδίου



### Εξειδίκευση 4 προγραμμάτων της Στρατηγικής Κοινωνικής Στέγασης «ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ!»:

1. Χορήγηση άτοκων ή χαμηλότοκων στεγαστικών δανείων σε νέους και νέα ζευγάρια
2. Κοινωνική Αντιπαροχή
3. Πρόγραμμα «ΚΑΛΥΨΗ»
4. Ανακαινίζω-Ενοικιάζω για Κενά Σπίτια



### 4 Οριζόντιες ρυθμίσεις για την καλύτερη αξιοποίηση των ακινήτων του Δημοσίου

1. Πολεοδομική χρήση «Κοινωνική Κατοικία»
2. Ανάκληση παραχωρήσεων δημοσίων ακινήτων που δεν έχουν εκπληρώσει τον σκοπό της παραχώρησης
3. Ταχεία διαδικασία καθορισμού αποζημίωσης για ρυμοτομούμενα ακίνητα, όταν εμπλέκεται το Δημόσιο
4. Αποκατάσταση πυρόπληκτων στην Ανατολική Αττική (Μάτι)



# Πρόγραμμα χορήγησης άτοκων ή χαμηλότοκων στεγαστικών δανείων σε νέους και νέα ζευγάρια



## Αγορά πρώτης κατοικίας:

Αξίας μέχρι 200.000 ευρώ, έως 150 τ.μ. και έτους κατασκευής έως το 2007

### Δικαιούχοι:



Νέοι 25-39 ετών και νέα ζευγάρια που τουλάχιστον ο ένας είναι 25-39 ετών



**Εισόδημα:**  
Κατώτερο: 10.000 ευρώ  
Ανώτατο: αντίστοιχο με επίδομα θέρμανσης



**Περιουσιακά στοιχεία:**  
Ο δανειολήπτης θα πρέπει βάσει Ε9 να αποδεικνύει την έλλειψη άλλου ακινήτου για κάλυψη της στεγαστικής του ανάγκης



**Δάνειο μέχρι 150.000 ευρώ και έως 90% της αξίας του ακινήτου**

Διάρκεια: μέχρι 30 έτη



Χωρίς εγγυητή



Σύμβαση σε 8 μήνες μετά την προέγκριση



Χρηματοδότηση:  
75% άτοκν από τη ΔΥΠΑ  
25% από τράπεζα με χαμηλότοκο δάνειο (άτοκο για τρίτεκνους και πολύτεκνους)



**Διαδικασία:** Δημόσια πρόσκληση → Αίτηση στην Τράπεζα → Μέχρι την εξάντληση του προϋπολογισμού (πρόβλεψη για διπλασιασμό προϋπολογισμού προγράμματος)



# Κοινωνική Αντιπαροχή

Σύμπραξη του Δημοσίου με ιδιώτες κατασκευαστές για την αξιοποίηση οικοπέδων που ανήκουν σε φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και την ανέγερση κοινωνικών κατοικιών

## Επιλογή αναδόχου με διακήρυξη στην οποία:



Ορίζονται τα απαιτούμενα οικονομικά και τεχνικά χαρακτηριστικά του αναδόχου, καθώς και η κατασκευή που πρέπει να γίνει



**Κριτήριο επιλογής:** η προσφορά μικρότερου χρόνου παραχώρησης ή και μικρότερου ποσοστού αντιπαροχής

### Μέγιστος χρόνος παραχώρησης:

Απόφαση ΔΥΠΑ βάσει ευρωπαϊκών πρακτικών



### 30-60%

ποσοστό αναδόχου



### Η κυριότητα των ακινήτων παραμένει στο Δημόσιο!

## Διαδικασία:

Ο δημόσιος φορέας παραχωρεί αδόμετο ακίνητο

Ο ανάδοχος το οικοδομεί και προκύπτουν οριζόντιες ιδιοκτησίες (καταστήματα/ διαμερίσματα)

Ο ανάδοχος διαχειρίζεται και λαμβάνει τα έσοδα από τα διαμερίσματα/ καταστήματα μέχρι ανάκτηση κόστους

Ποσοστό των κατοικιών διατίθεται με μειωμένο ενοίκιο σε δικαιούχους ως κοινωνική κατοικία που ορίζει ο δημόσιος φορέας

Στο τέλος της σύμβασης, ο δημόσιος φορέας παραλαμβάνει τα ακίνητα, χωρίς κόστος





## Πρόγραμμα «ΚΑΛΥΨΗ»

Μίσθωση για 3 χρόνια  
άνω των 1000 ιδιωτικών  
κατοικιών του  
προγράμματος ΕΣΤΙΑ  
(που λήγει 31.12.2022)



Διάθεση των κατοικιών  
σε ευάλωτους νέους  
ηλικίας 25-39 ετών,  
δικαιούχους του  
Ελάχιστου Εγγυημένου  
Εισοδήματος



Παροχή δωρεάν ή  
με πολύ χαμηλό ενοίκιο



Το Δημόσιο αναλαμβάνει  
και **δαπάνες επισκευής**  
**των διαμερισμάτων**  
αυτών, όπου απαιτείται



Προτεραιότητα σε:  
**πολύτεκνους, τρίτεκνους**  
**και μονογονεϊκές**  
**οικογένειες**  
(με βάση  
μοριοδότηση)



**Υλοποίηση από**  
τη Γενική Γραμματεία  
Κοινωνικής Αλληλεγγύης  
και Καταπολέμησης  
της Φτώχειας





## Πρόγραμμα Ανακαινίζω-Ενοικιάζω για Κενά Σπίτια

**Επιδότηση έως 40%  
επί των τιμολογίων  
εργασιών  
και υλικών  
ανακαίνισης  
και έως 10.000€**



Φορέας Υλοποίησης: ΔΥΠΑ

### Επιδoteίται η ανακαίνιση κατοικιών που:

- (α) είναι έως 100 τ.μ. σε αστικά κέντρα,
- (β) ο ωφελούμενος θα πρέπει να έχει τουλάχιστον 50% της επικαρπίας ή της πλήρους κυριότητας
- (γ) οικογενειακό φορολογητέο εισόδημα έως 40.000€ και ακίνητη περιουσία έως 300.000€
- (δ) η κατοικία να μην ήταν δηλωμένη α' κατοικία, ούτε μισθωμένη και να είναι δηλωμένη ως κενή στο Ε2 του τελευταίου φορολογικού έτους



### Επιπλέον προϋποθέσεις:

- ✓ Κάθε δικαιούχος μπορεί να κάνει αίτηση για μία μόνο κατοικία
- ✗ Δεν είναι δικαιούχοι όσοι έχουν ενταχθεί στο πρόγραμμα Εξοικονομώ



### Για να λάβει την επιδότηση ο δικαιούχος θα πρέπει να καταθέσει:

- ✓ Τιμολόγια που θα πρέπει να έχουν εξοφληθεί ηλεκτρονικά
- ✓ Ηλεκτρονικό μισθωτήριο μακροχρόνιας μίσθωσης της κατοικίας για τουλάχιστον 3 έτη



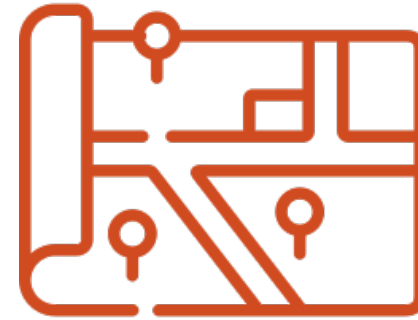
Για το «Εξοικονομώ-Ανακαινίζω» προδημοσιεύεται σήμερα ο Οδηγός και δεν απαιτείται πρόσθετη νομοθετική παρέμβαση



## Πολεοδομική χρήση «Κοινωνική Κατοικία»



Καθιερώνεται καινούργια ειδική χρήση «Κοινωνική Κατοικία» στο π.δ. 59/2018, η οποία μπορεί να ενταχθεί στις περισσότερες γενικές χρήσεις (κατοικία, πολεοδομικό κέντρο, κοινωφελείς λειτουργίες κ.λπ.)



Προβλέπεται ότι τα ακίνητα που ανήκουν στο Δημόσιο έχουν αυτοδικαίως και τη χρήση Κοινωνική Κατοικία, εφόσον η γενική χρήση το επιτρέπει



**Όφελος:** Θα επιτραπεί σε αναξιοποίητα ακίνητα του Δημοσίου να χρησιμοποιηθούν ως κοινωνική κατοικία



## Ανάκληση παραχωρήσεων δημοσίων ακινήτων που δεν έχουν εκπληρώσει τον σκοπό της παραχώρησης

Όλοι οι φορείς της  
Γενικής Κυβέρνησης  
εξετάζουν τις  
παραχωρήσεις  
ακινήτων που έχουν  
πραγματοποιήσει,  
κατά χρήση ή  
κυριότητα, για την  
εκπλήρωση  
συγκεκριμένου  
δημόσιου σκοπού



Εάν ο σκοπός δεν έχει  
εκπληρωθεί εντός  
15ετίας από την  
παραχώρηση, τότε  
ο φορέας είναι  
υποχρεωμένος να την  
ανακαλέσει, αφού δώσει  
για να τεκμηριώσει  
την ανάγκη συνέχισης  
της παραχώρησης



Σε περίπτωση  
ανάκλησης της  
μεταβίβασης της  
κυριότητας,  
η κυριότητα επιστρέφει  
στον δημόσιο φορέα



**Όφελος:** Απελευθέρωση δημοσίων κτιρίων προς αξιοποίηση για κοινωνική κατοικία



## Ταχεία διαδικασία καθορισμού αποζημίωσης για ρυθοτομούμενα ακίνητα, όταν εμπλέκεται το Δημόσιο

Όταν ακίνητα του Δημοσίου ρυμοτομούνται, σε περιοχές όπου επεκτείνεται το σχέδιο πόλεως, θα εφαρμόζεται στο εξής η ταχεία διαδικασία του παλαιού Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων για τον προσδιορισμό της αποζημίωσης που οφείλεται εκατέρωθεν



Προσωρινός προσδιορισμός τιμής μονάδας με ταχεία διαδικασία από το Μονομελές Πρωτοδικείο



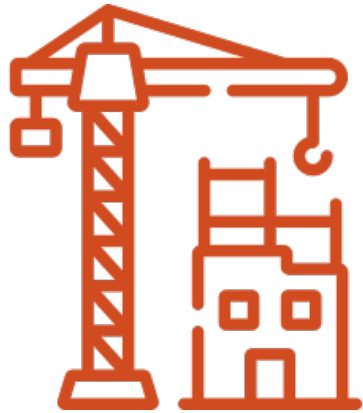
Καταβολή της αποζημίωσης από το Δημόσιο



**Όφελος:** Γρήγορη απόκτηση των ρυμοτομούμενων τμημάτων από το Δημόσιο



## Αποκατάσταση πυρόπληκτων στην Ανατολική Αττική (Μάτι)



Το Υπουργείο Περιβάλλοντος  
και Ενέργειας ανεγείρει κατοικίες  
για την αποκατάσταση  
των πυρόπληκτων, δωρεά  
της Κυπριακής Δημοκρατίας



Οι Δήμοι Ραφήνας-Πικερμίου  
και Μαραθώνος  
αναλαμβάνουν τη διαχείριση  
των κατοικιών και τη διανομή  
τους προς δικαιούχους



## Η Στρατηγική Κοινωνικής Στέγασης συνολικά

**1,74 δισ. €**  
προϋπολογισμός

Συμμετοχή δημοσίου:

**1,56 δισ. € (90%)**

Συμμετοχή τραπεζών:

**175 εκατ. € (10%)**



**137.000**  
πολίτες

**θα ωφεληθούν** από τη  
Στρατηγική Κοινωνικής  
Στέγασης



**18-39 ετών**  
νέοι και νέα ζευγάρια

**οι κύριοι ωφελούμενοι**  
των δράσεων

