



**Ο υπουργός Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Κωστίς Χατζηδάκης**

**Η υπουργός Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, Σοφία Ζαχαράκη**

της στο οικείο υποθηκοφυλακείο ή την εγγραφή της στο οικείο κτηματολογικό γραφείο.

Στο πρόγραμμα «Κοινωνική αντιπαροχή» θα συμβάλει και η ΕΤΕπ, προσφέροντας μακροχρόνιες χρηματοδοτήσεις με εξαιρετικά ευνοϊκά επιτόκια. Μάλιστα, αναμένεται η δημιουργία νέας πανευρωπαϊκής χρηματοδοτικής πλατφόρμας για την κοινωνική και βιώσιμη κατοικία. Οι τομείς στους οποίους θα συμβάλει η τράπεζα είναι οι εξής:

- ▶ Χρηματοδότηση της καινοτομίας στον τομέα της στέγασης, συμπεριλαμβανομένων και των νέων τεχνολογιών και υλικών.
- ▶ Χρηματοδότηση της ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων, συμπεριλαμβανομένων και των κατοικιών.
- ▶ Χρηματοδότηση της κοινωνικής και βιώσιμης στέγασης, ειδικά για ευπαθείς ομάδες και μη προνομιούχους, καθώς και φοιτητές.

#### «Σπίτι μου II»

Το φθινόπωρο αναμένεται να οριστικοποιηθούν οι όροι και οι προϋποθέσεις, αλλά και το ποσό που θα μπορεί να διατεθεί για το πρόγραμμα «Σπίτι μου II» που ανακοίνωσε ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοτάκης. Σύμφωνα με πληροφορίες, το πρόγραμμα θα χρηματοδοτηθεί από τα δάνεια ύψους 17,7 δισ. που έχει εξασφαλίσει η Ελλάδα από το Ταμείο Ανάκαμψης και μπορεί να ξεπεράσει τα 2 δισ. ευρώ είτε με τη μόχλευση που θα υπάρξει από τις εμπορικές τράπεζες είτε ακόμη και με μια νέα φάση του ίδιου προγράμματος. Πρόκειται για αλλαγή

της χρήσης των κονδυλίων που προέρχονται από το Ταμείο Ανάκαμψης και ταυτόχρονης ακύρωσης άλλων συμφωνημένων δράσεων.

Για το «Σπίτι μου II» θα υπάρξει διεύρυνση των δικαιούχων, καθώς εξετάζονται αλλαγές στα ηλικιακά και εισοδηματικά κριτήρια:

▶ **Ηλικιακή διεύρυνση:** Στο προηγούμενο πρόγραμμα δικαιούχοι ήταν πολίτες έως 39 ετών, ενώ στο νέο αναμένεται να ενταχθούν άτομα έως 50 ετών.

▶ **Διεύρυνση του εισοδηματικού κριτηρίου:** Εξετάζεται η διεύρυνση των εισοδηματικών κριτηρίων. Η χρηματοδότηση θα διαμορφώνεται έως το 90%. Σήμερα το εισοδηματικό όριο είναι στα 24.000 ευρώ για το ζευγάρι και αυτό αυξάνεται κατά 3.000 ευρώ ανά τέκνο, ενώ όταν είναι μονογονεϊκή οικογένεια το εισοδηματικό κριτήριο αυξάνεται στα 27.000 ευρώ και κατά 3.000 ανά τέκνο.

▶ **Πρόνοια για τρίτεκνους και πολύτεκνους:** Θα υπάρχει ειδική πρόνοια μηδενικού επιτοκίου και πλήρους κάλυψης από το κράτος για τους τρίτεκνους και πολύτεκνους.

▶ **Ετος άδειας κατασκευής:** Η παλαιότητα των ακινήτων μπορεί να είναι μικρότερη από τα 15 έτη.

Στα 2 δισ. ευρώ θα διαμορφωθούν τα διαθέσιμα κονδύλια για το πρόγραμμα «Σπίτι μου II», τα οποία θα ανακοινωθούν τον Σεπτέμβριο στη ΔΕΘ



Υπενθυμίζεται ότι για το πρόγραμμα «Σπίτι μου» που υλοποιήθηκε στην πρώτη φάση το εισοδηματικό όριο ήταν τα 24.000 ευρώ για το ζευγάρι με προσαύξηση κατά 3.000 ευρώ για κάθε τέκνο. Για τη μονογονεϊκή οικογένεια το εισοδηματικό όριο αυξανόταν στα 27.000 ευρώ με προσαύξηση 3.000 ευρώ για κάθε τέκνο. Ο μέσος όρος ηλικίας των δανειοληπτών ήταν τα 34 έτη και το μέσο εισόδημα περίπου 16.000 ευρώ. Το ακίνητο έπρεπε να έχει αξία έως 200.000 ευρώ, μέγεθος έως 150 τ.μ και παλαιότητα τουλάχιστον δεκαπέντε έτη. Το πρόγραμμα έδωσε μια ανάσα στο πρόβλημα στέγης των νέων, οι οποίοι δεν είχαν την οικονομική δυνατότητα να αποκτήσουν το δικό τους σπίτι. Σημαντικό ρόλο στην υλοποίηση και του νέου προγράμματος θα παίξει η εμπειρία που έχει αποκομίσει πλέον ο φορέας υλοποίησης, δηλαδή η ΔΥ-ΠΑ, ώστε να αποφευχθούν οι καθυστερήσεις και τα γραφειοκρατικά κωλύματα.

Προβλέπονται ακόμη ότι:

Η «Κοινωνική αντιπαροχή» μπορεί να αφορά και δομημένα ακίνητα. Στην περίπτωση αυτή το αντικείμενο της σύμβασης περιλαμβάνει και την κατεδάφιση των κτισμάτων, η οποία γίνεται με δαπάνες του αναδόχου.

Το ποσοστό των οριζόντιων ιδιοκτησιών που εκμισθώνονται προς δικαιούχους αντιστοιχεί σε ποσοστό μεταξύ 30% και 60% του συνόλου της ιδιοκτησίας.

Η επιλογή του αναδόχου γίνεται κατόπιν δημόσιας πρόσκλησης, στην οποία περιγράφονται τουλάχιστον τα εξής:

- ▶ Το αδύνατο ακίνητο, τυχόν υφιστάμενα κτίσματα που ευρίσκονται εντός αυτού και τα χαρακτηριστικά του κτιρίου που πρόκειται να ανεγερθεί σε αυτό.
- ▶ Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα συσταθούν και οι επιτρεπόμενες χρήσεις τους.
- ▶ Τα κριτήρια συμμετοχής και επιλογής του αναδόχου.
- ▶ Οι βασικοί όροι των συμβάσεων μίσθωσης μεταξύ του αναδόχου και των δικαιούχων, πλην του μισθώματος.

#### Δικαίωμα αγοράς

Στα κτίρια που θα ανεγείρονται κατόπιν σύμβασης κοινωνικής αντιπαροχής επιτρέπεται η σύναψη συμβάσεων μίσθωσης με δικαίωμα προαίρεσης για την εξαγορά της οριζόντιας ιδιοκτησίας (rent to own) από τους δικαιούχους. Η σύμβαση αυτή, στην οποία συμμετέχει και ο φορέας ιδιοκτήτης του ακινήτου, περιλαμβάνει τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και ισχύει μόνο μετά τη μεταγραφή



vasoangelidou@gmail.com

**η άποψη**  
της **ΒΑΣΩΣ**  
**ΑΓΓΕΛΙΔΟΥ**

## Θα κριθεί στην πράξη!

**ΤΟ ΜΕΤΡΟ** της κοινωνικής αντιπαροχής είναι αναμφίβολα μια πρωτοβουλία προς τη σωστή κατεύθυνση. Η πρόσβαση των νέων σε προσπή στέγη αποτελεί μέρος της λύσης για μια σειρά από δομικά προβλήματα που αντιμετωπίζει σήμερα η Ελλάδα, όπως το brain drain και το δημογραφικό. Δεν είναι τυχαίο ότι τα Ηνωμένα Έθνη προειδοποιούν πως το δυσβάσταχτο κόστος στέγασης συγκαταλέγεται στους παράγοντες που ενισχύουν τις ακροδεξιές τάσεις στη Δύση - γεγονός που επιβεβαιώθηκε και στις πρόσφατες ευρωεκλογές. Μάλιστα, η κοινωνική αντιπαροχή είναι πιο σωστό μέτρο από τα προγράμματα «Σπίτι μου», διότι στοχεύει στην πλευρά της προσφοράς προσήπης στέγης και όχι στη ζήτηση - κάτι που προκαλεί σοβαρές στρεβλώσεις και ανατιμήσεις στην αγορά των ακινήτων που πληρούν τις προδιαγραφές του προγράμματος. Το είδαμε στο πρώτο «Σπίτι μου», όταν οι τιμές των επιλέξιμων ακινή-

των εκτοξεύτηκαν κατά 15% εν μία νυκτί. Το ερώτημα είναι τότε η κυβέρνηση θα περάσει από τις εξαγγελίες στην υλοποίηση. Το μέτρο ανακοινώνεται εδώ και ένα έτος, αλλά χωρίς να τίθεται σε εφαρμογή. Ακόμη και αυτό να συμβεί, όμως, οι αβεβαιότητες είναι πολλές.

Η κυριότερη είναι η συμμετοχή του ιδιωτικού τομέα. Για να αναλάβουν επενδυτές ή κατασκευαστές το ρίσκο να μπουν σε συναλλαγή με το Δημόσιο, χρειάζονται ισχυρά οικονομικά κίνητρα. Αυτό ισχύει ακόμη περισσότερο όταν οι συνθήκες στην αγορά ακινήτων είναι -για τους ιδιοκτήτες- τόσο ευνοϊκές όσο οι σημερινές.

Η επιτυχία της κοινωνικής στέγης θα μετρηθεί στην πράξη και θα μετρηθεί με τη μεζούρα του ιδιώτη επενδυτή. Όπως, αντίστοιχα, συνέβη με τον Φορέα Απόκτησης & Επαναμίσθωσης Ακινήτων για τα «κόκκινα» ακίνητα, με τα γνωστά απογοητευτικά αποτελέσματα.