

Blogs.



Σπύρος Πρωτοψάλτης

Η επανεκκίνηση της στεγαστικής πολιτικής, με έμφαση στους νέους

Το 2023 αποτελεί έτος-σταθμό στον τομέα της στεγαστικής πολιτικής της χώρας μας, καθώς χρειάστηκε να περάσουν δέκα χρόνια από την κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) για να ξεκινήσει και πάλι ο σχεδιασμός δράσεων για φθηνή στέγη

Με ένα ολοκληρωμένο και συνεκτικό σχέδιο, η κυβέρνηση στοχεύει στην αντιμετώπιση σημαντικών προβλημάτων, όπως το υψηλό κόστος στέγασης, η δυσκολία των νέων να ανεξαρτητοποιηθούν από την οικογενειακή εστία, η αναξιοποίητη δημόσια περιουσία κ.α., υιοθετώντας ένα σύγχρονο μοντέλο που βασίζεται σε διεθνείς βέλτιστες πρακτικές.

Σε αυτό το πλαίσιο, η Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (ΔΥΠΑ) αναλαμβάνει πρωταγωνιστικό ρόλο στον σχεδιασμό και την υλοποίηση όσων προβλέπονται με την επανεκκίνηση της νέας στεγαστικής πολιτικής της κυβέρνησης.

Αξίζει να σημειώσουμε ότι η ΔΥΠΑ, ως καθολικός διάδοχος του ΟΕΚ, ανέλαβε να ολοκληρώσει όλες τις εκκρεμότητες και υποχρεώσεις του. Στα τρία τελευταία χρόνια, προχωρήσαμε στην ολοκλήρωση οικισμών εργατικών κατοικιών που παρέμεναν ημιτελή εδώ και χρόνια, σε Ελευσίνα και Κέρκυρα, παραδίδοντας 256 κατοικίες στους δικαιούχους. Ακόμη, δρομολογούμε την αποπεράτωση των οικισμών σε Γρεβενά και Γιαννιτσά, καθώς και τη διάθεση κενών κατοικιών, ώστε να κλείσουν πολύπαθα έργα που καθυστέρησαν πολλά χρόνια. Αυτός είναι άλλωστε ο λόγος που ο σχεδιασμός της νέας στεγαστικής πολιτικής υιοθετεί βέλτιστες πρακτικές, ακριβώς για να αποφευχθούν αντίστοιχες κοστοβόρες καθυστερήσεις του παρελθόντος, που ταλαιπώρησαν συμπολίτες μας οι οποίοι περίμεναν να αποκτήσουν στέγη.

Η αρχή έγινε τον περασμένο Απρίλιο, με την ψήφιση του νόμου «Δουλειές Ξανά» που στοχεύει στην μετεξέλιξη του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (ΟΑΕΔ) σε μια σύγχρονη, ευρωπαϊκή, δημόσια υπηρεσία απασχόλησης που ανταποκρίνεται στις προκλήσεις και τις νέες απαιτήσεις της αγοράς εργασίας και των αυξημένων αναγκών των πολιτών.

Μέσω του «Δουλειές Ξανά», η ΔΥΠΑ απέκτησε την απαραίτητη ευελιξία και τα μέσα για την εφαρμογή της κυβερνητικής πολιτικής για τη στεγαστική προστασία και ιδιαίτερα τις στεγαστικές ανάγκες των νέων. Συγκεκριμένα, ο νόμος δίνει την απαιτούμενη ευελιξία για την διαχείριση και αξιοποίηση του σχετικού αποθεματικού (πάνω από 1,5 δισ.) και της ακίνητης περιουσίας της ΔΥΠΑ και επιτρέπει την απόκτηση ακινήτων, καθώς και την σύμπραξη με δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς για την ανέγερση ακινήτων, με σκοπό τη στεγαστική προστασία του εργατικού δυναμικού και των νέων, ενώ για τα ακίνητα της ΔΥΠΑ εισάγονται ρυθμίσεις που θα επιτρέψουν την καλύτερη εκμετάλλευσή τους και την αύξηση των εσόδων της.

Με την επέκταση των αρμοδιοτήτων μας, προχωράμε στο επόμενο διάστημα στην εφαρμογή μέτρων που θα καλύψουν στεγαστικές ανάγκες, υλοποιώντας προγράμματα που εντάσσονται στον νόμο για τη στεγαστική πολιτική που ψηφίστηκε πρόσφατα. Δεν θέλουμε να επαναλάβουμε τα στεγαστικά προγράμματα του τ. ΟΕΚ, όπως η κατασκευή οικισμών εργατικών κατοικιών, αλλά να κινηθούμε με πιο σύγχρονο τρόπο, πιο ευέλικτα, και να υλοποιήσουμε καινοτόμες και στοχευμένες πρακτικές και πολιτικές βάσει της Ευρωπαϊκής εμπειρίας.

Αρχικά, πρόκειται να υλοποιήσουμε το πρόγραμμα «Σπίτι μου», που έχει ως αντικείμενο τη χορήγηση χαμηλότοκων ή άτοκων δανείων σε νέους και νέα ζευγάρια για την απόκτηση της πρώτης κατοικίας. Το πρόγραμμα, συνολικού προϋπολογισμού 500 εκατ. ευρώ, συγχρηματοδοτείται με 375 εκατ. ευρώ από το αποθεματικό της ΔΥΠΑ και με 125 εκατ. ευρώ από τις τράπεζες. Στο πλαίσιο αυτό, η ΔΥΠΑ χρηματοδοτεί άτοκα το δάνειο κατά 75% και το υπόλοιπο 25% είναι έντοκο.

Συνεπώς, τα 3/4 του δανείου χορηγούνται άτοκα με αποτέλεσμα το τελικό επιτόκιο που πληρώνει ο δανειολήπτης για το σύνολο του ποσού, να διαμορφώνεται στο 1/4 του κόστους που θα είχε ένα κανονικό στεγαστικό δάνειο. Για τρίτεκνους ή πολύτεκνους το δάνειο θα είναι άτοκο. Επίσης, το δάνειο θα γίνεται άτοκο για όσους κατά τη διάρκεια αποπληρωμής του αποκτήσουν τρίτο παιδί.

Δικαιούχοι του προγράμματος είναι νέοι από 25 έως 39 ετών, ενώ στην περίπτωση των ζευγαριών ένας εκ των δύο θα πρέπει να ανήκει σε αυτή την ηλικιακή ομάδα. Ως κατώτατο όριο εισοδήματος ορίζονται τα 10.000 ευρώ και ως ανώτερο το αντίστοιχο όριο για τη χορήγηση του επιδόματος θέρμανσης.

Τα δάνεια αφορούν ποσό έως 150.000 ευρώ, για ακίνητα έως 150 τ.μ., τουλάχιστον 15ετίας, με αξία έως 200.000 ευρώ, ενώ το δάνειο δεν μπορεί να καλύπτει ποσό άνω του 90% της αξίας του ακινήτου, με τη διάρκεια αποπληρωμής να ορίζεται έως 30 έτη. Το ακίνητο που θα επιλεγεί δεν μπορεί να ανήκει σε συγγενή 1ου ή 2ου βαθμού του δανειολήπτη, ενώ αποτελεί προϋπόθεση οι δυνητικοί δικαιούχοι να μην διαθέτουν άλλο ακίνητο που να είναι κατάλληλο για κατοικία.

Εκτιμάται ότι ωφελούμενοι του προγράμματος θα είναι 10.000 νέοι ή νέα ζευγάρια και σε περίπτωση εξάντλησης των διαθέσιμων πόρων, εφόσον υπάρξει συνεχιζόμενη ζήτηση, προβλέπεται διάθεση επιπλέον προϋπολογισμού.

Η δεύτερη δράση αφορά στο «Ανακαινίζω – Νοικιάζω» που αποσκοπεί στην ένταξη κενών κατοικιών στη μισθωτική αγορά με την επιδότηση για την αναβάθμισή τους. Σχεδόν 800.000 κενά σπίτια υπάρχουν στη χώρα μας και είναι απαραίτητο να ενταχθούν στην αγορά ώστε να αυξηθεί η προσφορά.

Στο πρόγραμμα θα συμμετέχουν ιδιοκτήτες κατοικιών με ετήσιο εισόδημα έως 40.000 ευρώ και ακίνητη περιουσία έως 300.000 ευρώ, ενώ αποκλείονται όσοι έχουν ενταχθεί σε προγράμματα εξοικονόμησης ενέργειας ή ανακαίνισης για οποιοδήποτε ακίνητό τους τα τελευταία πέντε έτη. Το ακίνητο πρέπει να έχει εμβαδόν έως 100 τ.μ., να βρίσκεται σε αστική περιοχή, και να αναφέρεται ως κενή στο Ε2 των τριών τελευταίων ετών.

Το πρόγραμμα θα επιδοτεί έως το 40% για δαπάνες επισκευής και ανακαίνισης έως 10.000 ευρώ (περιλαμβάνονται υλικά και εργασίες), με προϋπόθεση την ηλεκτρονική εξόφληση των τιμολογίων και την εκμίσθωση του ακινήτου για τουλάχιστον τρία χρόνια.

Στη συνέχεια, πρόκειται να προστεθεί στην εργαλειοθήκη μας και ο θεσμός της «Κοινωνικής Αντιπαροχής», που συνίσταται σε μια νέα μορφή σύμπραξης. Σε αυτό το πλαίσιο, προβλέπεται η ανέγερση κτιρίων σε αδόμητα ακίνητα χωρίς κόστος για το Δημόσιο, καθώς το κόστος αναλαμβάνει ο εκάστοτε ανάδοχος με αντάλλαγμα την εκμετάλλευση για ορισμένο χρονικό διάστημα του ακινήτου και με υποχρέωση την εκμίσθωση σε δικαιούχους έναντι προκαθορισμένου μισθώματος. Επιπλέον προβλέπεται ότι, μετά το τέλος της συμφωνημένης περιόδου εκμετάλλευσης, το ακίνητο θα παραχωρείται στον φορέα, δηλαδή η κυριότητα παραμένει στο Δημόσιο.

Δικαιούχοι μισθωτές που θα ωφεληθούν από τον νέο θεσμό είναι νέοι και πολίτες που θα επιλέγονται με βάση αντικειμενικά κοινωνικά κριτήρια ενώ, εκτός από την απλή μίσθωση των σπιτιών με χαμηλό ενοίκιο, θα επιτρέπεται και η υπογραφή συμβάσεων μίσθωσης με δικαίωμα προαίρεσης για την εξαγορά τους από τους δικαιούχους (rent-to-own). Αρχικά προβλέπεται να ανεγερθούν 2.500 κοινωνικές κατοικίες, για 5.000 ωφελούμενους νέους έως 39 ετών.

Είναι η πρώτη φορά μετά από πολλά χρόνια που σχεδιάζεται μια συγκροτημένη στεγαστική πολιτική, για να αμβλυνθούν τα φαινόμενα στρέβλωσης στη στεγαστική αγορά, με το κόστος της παρέμβασης να προσεγγίζει το 1,8 δις. ευρώ και να καλύπτει περίπου 137.000 συμπολίτες μας.

Προτεραιότητά μας για τη νέα χρονιά αποτελεί η παροχή αναβαθμισμένων και πιο αποτελεσματικών υπηρεσιών που να ανταποκρίνονται στις ανάγκες των πολιτών. Σε αυτό το πλαίσιο, ξεκινάμε την υλοποίηση των απαραίτητων πρωτοβουλιών ώστε να δοθεί διέξοδος σε όσους αντιμετωπίζουν στεγαστικές δυσκολίες και να στηριχθούν οι νέες και οι νέοι της χώρας μας που θέλουν να ανεξαρτητοποιηθούν και να δημιουργήσουν οικογένεια.

**Ο Σπύρος Πρωτοψάλτης είναι Διοικητής και Πρόεδρος ΔΣ ΔΥΠΑ*