

Της **ΑΡΓΥΡΩΣ Κ. ΜΑΥΡΟΥΛΗ**
a.mavrouli@realnews.gr

Τα πρώτα δύο μέτρα που περιλαμβάνονται στη συνολική στεγαστική πολιτική της κυβέρνησης για τη στήριξη των νέων ζευγαριών αναμένεται να ενεργοποιηθεί πριν από το τέλος του έτους η Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (ΔΥΠΑ, πρώην ΟΑΕΔ), αξιοποιώντας αποθεματικό που υπερβαίνει το 1,5 δισ. ευρώ. Σύμφωνα με πληροφορίες της Realnews, η ΔΥΠΑ θα ξεκινήσει με τη χορήγηση άτοκων δανείων για την αγορά ή την επισκευή πρώτης κατοικίας και με την επιδότηση ενοικίου σε ευρύτερες ομάδες πολιτών και όχι μόνο σε όσους λαμβάνουν το Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα, με έμφαση στα νέα ζευγάρια.

Αμέσως μετά και εφόσον οι συνθήκες λόγω της εκτίναξης του κόστους ενέργειας το επιτρέψουν, η ΔΥΠΑ θα επιδιώξει τη δημιουργία μιας δεξαμενής ακινήτων, τα οποία θα μπορούσαν να παραχωρηθούν σε νέους εργαζομένους και ανέργους με χαμηλό ενοίκιο, ώστε σταδιακά σε βάθος ετών να αποκτήσουν δικό τους ακίνητο (rent to own). Αυτή τη στιγμή, η ΔΥΠΑ έχει στη διάθεσή της μόνο 170 ακίνητα, με τα περισσότερα εξ αυτών να χρήζουν ανακαίνισης προκειμένου να αξιοποιηθούν. Επιδίωξη της διοίκησης της ΔΥΠΑ είναι να προχωρήσει σε ανέγερση κοινωνικών κατοικιών, σε ανακατασκευή ή ανακαίνιση υφιστάμενων ακινήτων για χρήση κοινωνικής κατοικίας και σε μεταβίβαση ακινήτων με το σύστημα της αντιπαροχής ή της εκμίσθωσης.

Στόχος του προγράμματος είναι να αποκτήσουν φθηνή στέγη οι νέοι εργαζόμενοι όλων των κατηγοριών, είτε είναι δηλαδή μισθωτοί είτε ελεύθεροι επαγγελματίες, και θα βασιστεί κατά ένα μέρος σε επιδοτούμενα προγράμματα του παλαιού ΟΕΚ που είχαν απήχηση (π.χ. δάνειο για αγορά με επιδοτούμενο επιτόκιο), ενώ η κεντρική φιλοσοφία θα είναι παρόμοια με εκείνη που διέπει τα στεγαστικά προγράμματα άλλων ευρωπαϊκών κρατών, όπως η Ισπανία, η Πορτογαλία κ.ά., όπου τα νέα ζευγάρια έχουν πολλές εναλλακτικές επιλογές για την απόκτηση στέγης με ευνοϊκούς όρους. Σύμφωνα με το στεγαστικό πρόγραμμα της κυβέρνησης, οι βασικές επιλογές που εξετάζονται για την απόκτηση φθηνής στέγης από νέα ζευγάρια είναι οι εξής:

- ▶ **Επιδότηση επιτοκίου για δάνειο αγοράς πρώτης κατοικίας.**
- ▶ **Επιδότηση επιτοκίου για επισκευή πρώτης κατοικίας.**
- ▶ **Επιδότηση ενοικίου με εισοδηματικά και κοινωνικά κριτήρια.** Εξετάζεται να αφορά και σπίνια φοιτητών.
- ▶ **Μακροχρόνια μίσθωση και αγορά σπιτιού στη συνέχεια, με έκπτωση τιμής ίσης με τα καταβαλλόμενα ενοίκια (rent to own).**
- ▶ **Ανέγερση οικιστικών συγκροτημάτων με σύμβαση ΟΑΕΔ - ιδιωτών και διαμοιρασμό των σπιτιών στη συνέχεια κατά 50% στους ιδιώτες**

Ερχονται άτοκα δάνεια για στέγη

Ξεκινά το πρόγραμμα του πρώην ΟΑΕΔ για τη στήριξη νέων εργαζομένων όλων των κατηγοριών, είτε είναι μισθωτοί είτε ελεύθεροι επαγγελματίες

για πώληση και 50% στον ΟΑΕΔ για εκχώρηση σε νέα ζευγάρια.

Οι όροι επιδότησης και ενίσχυσης θα είναι πιο ευνοϊκοί όταν εργάζονται και οι δύο, καθώς το υπουργείο επιδιώκει να ενθαρρύνει και να επιβραβεύσει την απασχόληση, ενώ για ειδικές κατηγορίες (ζευγάρι με έναν εργαζόμενο ή κανέναν εργαζόμενο) θα υπάρξει μέριμνα ακόμη και για απευθείας οικονομική επιδότηση για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών.

Οι ενισχύσεις-επιδοτήσεις θα καταβάλλονται με εισοδηματικά-κοινωνικά κριτήρια και εξετάζεται να είναι κλιμακούμενες (δηλαδή υψηλή επιδότηση για χαμηλό εισόδημα και μειούμενη σταδιακά όσο υψηλότερο είναι το εισόδημα των ζευγαριών). Για παράδειγμα, ζευγάρι με ετήσιο εισόδημα 12.000 ευρώ και τέκνα μπορεί και να επιδοτείται έως και 50% αν μένει στο νοίκι, ενώ με εισόδημα 17.000 ευρώ η επιδότηση θα είναι χαμηλότερη. Σημειώνεται πως η επιδότηση ενοικίου που καταβάλλεται σήμερα από τον ΟΠΕΚΑ και φτάνει στα 210 ευρώ καλύπτει όσους έχουν εισόδημα έως 7.000 ευρώ, το οποίο προσαυξάνεται κατά 3.500 ευρώ για κάθε επιπλέον μέλος και μέχρι τα 21.000 ευρώ. Με το στεγαστι-

κό πρόγραμμα που σχεδιάζεται, θα ενισχύονται και ζευγάρια με παρόμοια ή και μεγαλύτερα εισοδήματα.

Επιδότηση επιτοκίου

Ο πρώην ΟΕΚ επιδοτούσε το επιτόκιο των στεγαστικών δανείων που χορηγούν οι τράπεζες σε δικαιούχους του παράλληλα και πέραν της επιδότησης του Δημοσίου. Τα δάνεια ήταν 15ετούς διάρκειας, ενώ η επιδότηση του Δημοσίου χορηγείτο για 7,5 χρόνια και του ΟΕΚ για τα 9 πρώτα χρόνια.

Επισκευή ή αποπεράτωση

Ο πρώην ΟΕΚ χορηγούσε άτοκα δάνεια από κεφάλαιά του για αποπεράτωση υπάρχουσας κατοικίας. Το ποσό ήταν 25.000 ευρώ για εγγάμους και αγάμους, προσαυξανόμενο κατά 4.000 ευρώ για κάθε προστατευόμενο παιδί. Τα δάνεια αποπεράτωσης υπάρχουσας κατοικίας εξοφλούνταν σε 15 χρόνια, σε άτοκες εξαμηνιαίες δόσεις. Παρεχόταν περίοδος χάριτος ενός έτους, η οποία άρχιζε από την ημερομηνία υπογραφής της δανειακής σύμβασης. Σε περίπτωση που δεν εξοφλείτο εμπρόθεσμα η δόση, ο δικαιούχος πλήρωνε τον νόμιμο τόκο υπερημερίας.

Rent to own

Πρόκειται για μια συμφωνία ενοικίασης, στην οποία κάποιος νοικιάζει ένα σπίτι για ορισμένο χρονικό διάστημα, με δυνατότητα αγοράς πριν από τη λήξη της μίσθωσης. Οι συμφωνίες ενοικίασης αποτελούνται από δύο μέρη: το πρώτο μέρος αφορά την τυπική σύμβαση μίσθωσης και το δεύτερο την αγορά του ακινήτου.

Η συμφωνία ενοικίασης είναι μια συμφωνία στην οποία δεσμεύεται ο δικαιούχος να νοικιάσει ένα ακίνητο για μια συγκεκριμένη χρονική περίοδο, με την επιλογή να το αγοράσει πριν λήξει η μίσθωση. Οι συμφωνίες ενοικίασης περιλαμβάνουν μια τυπική σύμβαση μίσθωσης και επίσης μια επιλογή αγοράς του ακινήτου σε μεταγενέστερο χρόνο. Πληρώνεται ενοίκιο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και, σε ορισμένες περιπτώσεις, ένα ποσοστό της πληρωμής ενσωματώνεται στην τιμή αγοράς.

Τα συμφωνητικά ενοικίασης θα προσδιορίζουν πότε και πώς καθορίζεται η τιμή αγοράς του σπιτιού. Ο δικαιούχος θα πληρώνει ενοίκιο καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης. Μάλιστα, ένα μέρος του ενοικίου πληρωμής θα ενσωματώνεται στην τελική τιμή αγοράς. Για παράδειγμα, εάν πληρώνει 500 ευρώ σε ενοίκιο κάθε μήνα για τρία χρόνια και το 25% αυτού πιστώνεται για την αγορά, θα κερδίσει 4.500 ευρώ από το ενοίκιο και θα πιστωθεί στην αγορά.

