

ρουν ότι προτάσεις για αξιοποίηση ανενεργών στρατοπέδων έχουν υπάρξει από την πλευρά του εδώ και χρόνια. Μάλιστα, στο Στρατόπεδο Ζιάκα έχουν καταγράψει 12 αξιόλογα κτίρια, με ιστορική σημασία, για τα οποία είχε υπάρξει αρχιτεκτονική πρόταση ανάδειξης των ιστορικών, αρχιτεκτονικών και πολεοδομικών χαρακτηριστικών τους. Η απόφαση που ανακοινώθηκε επίσημα για τη μετατροπή του στρατοπέδου στη δυτική πλευρά της Θεσσαλονίκης είχε ληφθεί δύο χρόνια νωρίτερα και συγκεκριμένα κατά την επίσκεψη κυβερνητικού κλιμακίου το 2023, οπότε και τέθηκε το θέμα για κατασκευή προσιτών κατοικιών με βάση το εργαλείο της κοινωνικής αντιπαροχής.

Πάτρα

Για την Πάτρα, η επιλογή του πρώην Στρατοπέδου Αντιστρατήγου Εμμανουήλ Μανουσogiαννάκη, έκτασης 150 στρεμμάτων, θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική, καθώς ανοίγει τον δρόμο για την ανάπτυξη μιας μεγάλης οικιστικής ζώνης σε περιοχή με αναξιοποίητο δυναμικό. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, θα αναπτυχθούν 60 συγκροτήματα των 12 διαμερισμάτων, κατασκευάζοντας συνολικά 720 διαμερίσματα και, όπως υποστηρίζουν παράγοντες της αγοράς, το νέο οικιστικό project θα συμβάλει όχι μόνο στην κάλυψη στεγαστικών αναγκών, αλλά και στην τόνωση της τοπικής οικονομίας μέσα από την κινητοποίηση του κατασκευαστικού κλάδου. Αξιοσημείωτο είναι ότι από το σχέδιο αξιοποίησης ανενεργών στρατοπέδων η Πάτρα θα αποκτήσει περισσότερες κατοικίες από τη Θεσσαλονίκη και την Αθήνα. Για την ιστορία, να αναφερθεί ότι το Στρατόπεδο Μανουσogiαννάκη φιλοξενούσε μέχρι πρόσφατα την 76η Μονάδα Επιστράτευσης (πρώην MOMA), η οποία μεταφέρθηκε στο στρατόπεδο του ΚΕΤ στα σύνορα, στο πλαίσιο της αναδιάρθρωσης των Ενόπλων Δυνάμεων. Σχολιάζοντας την προοπτική νέων κατοικιών, μεσίτης με έδρα την αχαϊκή πρωτεύουσα αναφέρει ότι τα ενοίκια στην Πάτρα έχουν καταγράψει έντονη ανοδική πορεία την τελευταία επταετία, σε ποσοστό ακόμα και πάνω από 60%, γεγονός που συχνά καθιστά δυσβάσταχτη ακόμη και τη μίσθωση μικρών κατοικιών για πολλές οικογένειες. Ως εκ τούτου, η ίδια πηγή εκτιμά: «Η κατασκευή 720 νέων διαμερισμάτων με χαμηλό μίσθωμα είναι βέβαιο ότι θα λειτουργήσει ως βαλβίδα αποσυμπίεσης για την τοπική κτηματαγορά, αυξάνοντας την προσφορά και πιέζοντας προς τα κάτω τις τιμές».

Χαϊδάρι

Στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, το οικιστικό πλαίσιο προβλέπει την αξιοποίηση του Στρατοπέδου Καραισκάκη στο Χαϊδάρι, το οποίο εκτείνεται σε 145 στρέμματα. Ο σχεδιασμός προβλέπει την κατασκευή 58 συγκροτημάτων των 12 διαμερισμάτων, δημιουργώντας συνολικά 696 κατοικίες. Μεσίτες της περιοχής χαρακτηρίζουν την απόφαση για αξιοποίηση του Στρατοπέδου Χαϊδαρίου ως «είδηση της δεκαετίας», εκτιμώντας ότι η επένδυση θα κυμανθεί στα 200 εκατ. ευρώ. Στο στρατόπεδο έχουν ήδη χτιστεί σε έκταση 93 στρεμμάτων 172 διαμερίσματα για στρατιωτικούς και ο εν λόγω οικισμός διαθέτει μια σειρά

χώρων εξυπηρέτησης όπως πρατήριο καυσίμων, πλυντήριο-λιπαντήριο οχημάτων, πολυκατάστημα, καφετέρια και σούπερ μάρκετ. «Η προσθήκη νέων κατοικιών θα δημιουργήσει μια νέα πόλη που θα προσθέσει περισσότερη κίνηση στην τοπική οικονομία», εκτιμούν παράγοντες της αγοράς.

Με αφορμή τη δημιουργία τουλάχιστον 2.000 νέων κατοικιών, που με τη σειρά τους θα δώσουν λύση στο στεγαστικό και θα αποσυμπιέσουν τις τιμές, εκπρόσωπος της κτηματαγοράς υπενθυμίζει την ανοδική πορεία που καταγράφουν οι τιμές ακινήτων. Σύμφωνα με σχετικές εκτιμήσεις, τον Αύγουστο η μέση ζητούμενη τιμή για αγορά κατοικίας κυμάνθηκε στα 2.647 ευρώ ανά τ.μ., αυξημένη κατά 3,4% σε σχέση με πέρυσι, ενώ στα ενοίκια η εικόνα είναι επίσης πειστική, καθώς οι τιμές κυμάνθηκαν στα 10,31 ευρώ ανά τ.μ. πανελλαδικά, με τη μέση τιμή στην Αττική να διαμορφώνεται στα 12,10 ευρώ.

Εκκρεμείς κληρονομίες

Στη στέγαση νοικοκυριών σε ακίνητα που κληρονομεί το κράτος ή ανήκουν σε ιδρύματα και παραμένουν αναξιοποίητα θα προχωρήσει το υπουργείο Οικονομικών, στο πλαίσιο της δέσμης μέτρων που θα ενεργοποιήσει για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης. Σήμερα υπάρχουν 6.500 εκκρεμείς κληρονομίες (4.500 σχολάζουσες και 2.000 υπό εκκαθάριση). Αυτή τη στιγμή, το υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών έχει 75 ακίνητα «καθαρά», τα οποία έχουν προέλθει από σχολάζουσες κληρονομίες, ενώ τα υπόλοιπα παραμένουν ανεκμετάλλεута και απαξιώνονται. Βασικός στόχος για το Δημόσιο είναι, αφού αποκτήσει ξεκάθαρη εικόνα σχετικά με τις σχολάζουσες κληρονομίες αλλά και με τα ακίνητα που διαθέτουν τα ιδρύματα, να προχωρήσει στην αξιοποίησή τους. Το σχέδιο θα ενεργοποιηθεί με την ψήφιση το επόμενο διάστημα του νομοσχεδίου «Πλαίσιο για δωρεές προς το Δημόσιο, σχολάζουσες κληρονομίες, ιδρύματα και κοινωφελείς περιουσίες» και αναμένεται να βάλει ένα λιθαράκι στην αντιμετώπιση του στεγαστικού προβλήματος, περιορίζοντας το βάρος που επωμίζονται οι φορολογούμενοι.

Το πρόβλημα προκύπτει, όπως έχει επισημανθεί από κυβερνητικά στελέχη, διότι δεν υπάρχει διαδικασία για τη συστηματική ενημέρωση του Δημοσίου στις περιπτώσεις που ο αποθανών δεν έχει κληρονόμους ή αυτοί αποποιήθηκαν την κληρονομιά. Επιπλέον το Δημόσιο δεν γνωρίζει ποια είναι η οικονομική αξία των εκκρεμών κληρονομιών. Οι γραφειοκρατικές διαδικασίες, οι νομικές ελλείψεις και, γενικότερα, οι παθογένειες δεκαετιών οδηγούν σε σημαντικές καθυστερήσεις ακόμα και στην αποδοχή των δωρεών που οικειοθελώς χαρίζουν πολίτες στο Δημόσιο, με αποτέλεσμα να στερείται η αγορά ακινήτων από πολλές κατοικίες, οι οποίες θα μπορούσαν να διατεθούν προκειμένου να αντιμετωπιστεί η στεγαστική κρίση.

Ταυτόχρονα, προβλέπεται η σύμπραξη του Δημοσίου και φορέων του Δημοσίου με ιδρύματα που διαθέτουν ακίνητη περιουσία για την προώθηση κοινωφελών σκοπών που συνάδουν με το δημόσιο συμφέρον. Σε αυτό το πλαίσιο προβλέπεται η σύναψη σύμβασης μίσθωσης μεταξύ του ιδρύματος και του εκάστοτε φορέα Γενικής Κυβέρνησης, η διάρκεια της οποίας δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 12 ετών για τη διάθεση ακινήτων.

ΣΕ ΤΡΟΧΙΑ

Το «όπλο» της κοινωνικής αντιπαροχής

ΑΝΟΙΓΕΙ ο δρόμος για την αξιοποίηση δεκάδων ακινήτων του Δημοσίου, που για δεκαετίες παρέμεναν ανεκμετάλλεута ή εγκλωβισμένα σε νομικά κενά, με την ψήφιση του νομοσχεδίου για την κοινωνική αντιπαροχή.

Το συγκεκριμένο «εργαλείο» είναι ένας μηχανισμός δημόσιου-ιδιωτικού χαρακτήρα, που δίνει τη δυνατότητα σε κατασκευαστές να αξιοποιούν ακίνητα του Δημοσίου, διατηρώντας έως 70% για εμπορική χρήση, ενώ το υπόλοιπο 30% θα διατίθεται υποχρεωτικά ως κοινωνική κατοικία. Μέσα από αυτό το σχήμα εκτιμάται ότι μπορούν να παραχθούν σε βάθος χρόνου 20.000 κατοικίες, εκ των οποίων τουλάχιστον 5.000 θα είναι κοινωνικές.

Σύμφωνα με την υπουργό Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, Δόμνα Μιχαηλίδου, σε πρώτο στάδιο στόχος είναι η ανέγερση έως και 5.000 κατοικιών, εκ των οποίων τουλάχιστον 1.500 κοινωνικές κατοικίες.



Οι κατοικίες θα διατεθούν κυρίως σε νέα ζευγάρια και νοικοκυριά μεσαίων εισοδημάτων, μέσω τριών μοντέλων: Ενοικίαση με κοινωνικά κριτήρια και χαμηλά μισθώματα, αγορά με επιδότηση τιμής ή χρηματοδότηση και το σχήμα rent to own, που προβλέπει ενοικίαση με μελλοντική εξαγορά. Παράλληλα, εισάγεται κεντρικός φορέας διαχείρισης που θα αναλάβει τη συντήρηση και αξιοποίηση των κοινωνικών κατοικιών, με πλήρη διαφάνεια και σαφείς κανόνες επιλογής δικαιούχων.

Το νέο πλαίσιο επεκτείνεται και σε υφιστάμενα κτίρια προς ανακαίνιση, ενώ θεσπίζει σαφείς όρους συνεργασίας με τους ιδιώτες, δημιουργώντας ισχυρά οικονομικά κίνητρα για συμμετοχή. Ήδη, σύμφωνα με στοιχεία της ΔΥΠΑ, έχουν εντοπιστεί 98 κατάλληλα οικόπεδα εντός σχεδίου πόλης, συνολικής επιφάνειας 627 στρεμμάτων, εκ των οποίων το 1/3 βρίσκεται στην Αττική. Επιπλέον, διαθέσιμα είναι 10 οικόπεδα με οικοδομικές άδειες (75 στρέμματα) που θεωρούνται ώριμα για άμεση αξιοποίηση. Ειδικότερα, στα άμεσα σχέδια ένταξης περιλαμβάνονται ακίνητα συνολικής επιφάνειας 11 στρεμμάτων στην Κηφισιά, 20 στρεμμάτων στην Παιανία, 40 στρεμμάτων στη Λάρισα, 28 στρεμμάτων στην Ξάνθη και 74 στρεμμάτων στον Βόλο.

ΑΡΓΥΡΩ ΜΑΥΡΟΥΛΗ