



Λευκωσία, 4 Ιουλίου 2024

Προς: Όλα τα μέλη

Θέμα: Τροποποιημένα Πολεοδομικά Κίνητρα για προσιτή Στέγη

Κυρίες/οι,

Συνημμένα σας αποστέλλεται για ενημέρωση ενημερωτικό δελτίο του τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως που αφορά τη στεγαστική πολιτική όπως εγκρίθηκε από το Υπουργικό Συμβούλιο.

Με βάση το ενημερωτικό δελτίο του τμήματος Πολεοδομίας οι τροποποιήσεις στα δύο Ειδικά Πολεοδομικά Κίνητρα έχουν σκοπό τη δημιουργία καταλληλότερων και ελκυστικότερων συνθηκών για την προαγωγή παραγωγής οικονομικά προσιτής κατοικίας και γενικά την προαγωγή παραγωγής οικιστικών μονάδων. Την ίδια στιγμή, ο Υπουργός Εσωτερικών εξέδωσε τροποποιημένη Εντολή για την Προσιτή Στέγη, με σκοπό την ενεργοποίηση και βελτίωση της ειδικής πρόνοιας πολιτικής για το ίδιο θέμα, που προνοείται στα Τοπικά Σχέδια.

Τα πλήρη και νομικά δεσμευτικά κείμενα είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως: [Τροποποιημένο Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής](#).

Με εκτίμηση

Χρίστος Πετσίδης
Διευθυντής Υπηρεσιών
Εμπορίου και Ψηφιοποίησης



**Cyprus
Chamber of
Commerce &
Industry**

Nicosia July 4, 2024

To: All members

Re: Amended Planning Incentives for Affordable Housing

Madam/Sir,

Enclosed please find attached for your information a bulletin from the Department of Town Planning and Housing regarding the housing policy as approved by the Cabinet.

According to the Department of Town Planning's newsletter, the amendments to the two Special Planning Incentives are aimed at creating more suitable and attractive conditions for the promotion of affordable housing production and the promotion of the production of housing units in general. At the same time, the Minister of Interior has issued an amended Order for Affordable Housing to activate and improve the specific policy provision on the same subject, provided for in the Local Plans.

The complete and legally binding texts are posted on the Department of Town Planning and Housing's website: [Amended Housing Policy Framework](#).

Yours faithfully

Christos Petsides
Director
Department of Trade, Services, and Digitalization

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ Αρ. 2

Αναθεώρηση Στεγαστικών Κινήτρων για την Παραγωγή Προσιτής Στέγης Για Πώληση και/ή Ενοικίαση

Συνοπτική παρουσίαση των στεγαστικών κινήτρων για την παραγωγή προσιτής στέγης
τα οποία εξαγγέλθηκαν τον Δεκέμβριο 2023 και αναθεωρήθηκαν τον Ιούνιο 2024

A. Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου (Built to Rent)

- Το κίνητρο επιτρέπει την αύξηση του συντελεστή δόμησης (ΣΔ) κατά 45% πέραν του επιτρεπόμενου ΣΔ, νοουμένου ότι:
 - 100% του εμβαδού που παράγει το κίνητρο θα διατεθεί με *προσιτό ενοίκιο** για 6 έτη και
 - 20% του εμβαδού που παράγει ο επιτρεπόμενος ΣΔ θα διατεθεί σε αγοραίο ενοίκιο για 6 έτη.
- Τα εισοδήματα από *προσιτό ενοίκιο** δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος, ούτε σε έκτακτη αμυντική εισφορά.
- Επιτρέπεται η διεκδίκηση (αυξημένων) κεφαλαιουχικών εκπτώσεων ως εξής:
 - 5% επί κεφαλαιουχικών δαπανών για περίοδο κατά την οποία το ενοίκιο θα είναι *προσιτό**.
 - 15% για την αγορά εξοπλισμού στο υπό αναφορά ακίνητο.
- Το κίνητρο ισχύει για δυο (2) χρόνια από την εφαρμογή του, δηλ. μέχρι την 19^η/06/2026.
- Για να είναι δυνατή η αξιοποίηση του κινήτρου, πρέπει το, υπό ανάπτυξη, τεμάχιο να βρίσκεται:
 - εντός των ορίων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής, σε οικιστικές ζώνες (με κωδικό πολεοδομικής ζώνης Κα ή ΚΓ) με:
 - ο ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του ανέρχεται σε τουλάχιστον 2.000 τ.μ ή
 - ο ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του ανέρχεται σε τουλάχιστον 800 τ.μ και
 - εκτός περιοχών παραδοσιακών πυρήνων ή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) ή άλλων ευαίσθητων περιοχών.

B. Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Στέγης

- Το κίνητρο επιτρέπει την αύξηση του ΣΔ κατά 45% πέραν του επιτρεπόμενου ΣΔ νοουμένου ότι το 20% πέραν του επιτρεπόμενου ΣΔ θα διατεθεί ως προσιτή στέγη στην *τιμή διάθεσης** σε *δικαιούχους** ενώ το 25% πέραν το επιτρεπόμενου ΣΔ δύναται να διατεθεί κατά τον τρόπο που επιθυμεί ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας ανάπτυξης.
- Η αξιοποίηση του κινήτρου είναι δυνατή με την: (α) παραχώρηση προσιτής στέγης στην κύρια ιδιοκτησία ή (β) παραχώρηση προσιτής στέγης σε δευτερεύουσες ιδιοκτησίες ή (γ) εξαγορά [δομήσιμο εμβαδόν κινήτρου x 1,5 αξία συντελεστή δόμησης].
- Το κίνητρο ισχύει για δυο (2) χρόνια από την εφαρμογή του, δηλ. μέχρι την 19^η/06/2026.
- Για να είναι δυνατή η αξιοποίηση του κινήτρου, πρέπει το, υπό ανάπτυξη, τεμάχιο να βρίσκεται:
 - εντός των ορίων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής, σε οικιστικές ζώνες (με κωδικό πολεοδομικής ζώνης Κα ή ΚΓ) με:
 - ο ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,00:1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του ανέρχεται σε τουλάχιστον 2.000 τ.μ ή
 - ο ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του ανέρχεται σε τουλάχιστον 800 τ.μ και
 - εκτός περιοχών παραδοσιακών πυρήνων ή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) ή άλλων ευαίσθητων περιοχών.

Γ. Κίνητρο για Παραγωγή Προσιτής Στέγης

- Το κίνητρο επιτρέπει την αύξηση του ΣΔ κατά 25% πέραν του επιτρεπόμενου ΣΔ νοουμένου ότι το 10% πέραν του επιτρεπόμενου ΣΔ θα διατεθεί ως προσιτή στέγη στην *τιμή διάθεσης** σε *δικαιούχους** ενώ το 15% πέραν το επιτρεπόμενου ΣΔ δύναται να διατεθεί κατά τον τρόπο που επιθυμεί ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας ανάπτυξης.
- Η αξιοποίηση του κινήτρου είναι δυνατή με την: (α) παραχώρηση προσιτής στέγης στην κύρια ιδιοκτησία ή (β) παραχώρηση προσιτής στέγης σε δευτερεύουσες ιδιοκτησίες ή (γ) εξαγορά [δομήσιμο εμβαδόν κινήτρου x 1,5 αξία συντελεστή δόμησης].
- Για να είναι δυνατή η αξιοποίηση του κινήτρου, πρέπει το, υπό ανάπτυξη, τεμάχιο να βρίσκεται:
 - εντός των ορίων Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής, σε οικιστικές ζώνες (με κωδικό πολεοδομικής ζώνης Κα ή ΚΓ) με:
 - ο ΣΔ μικρότερο του 1,00:1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του ανέρχεται σε τουλάχιστον 3.000 τ.μ ή
 - ο ΣΔ ίσο ή μεγαλύτερο του 1,20:1, νοουμένου ότι το καθαρό εμβαδόν του ανέρχεται σε τουλάχιστον 500 τ.μ και
 - εκτός περιοχών παραδοσιακών πυρήνων ή Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) ή άλλων ευαίσθητων περιοχών.

Δ. Γενικές Πληροφορίες και Διευκρινήσεις σε σχέση με όλα τα στεγαστικά κίνητρα

- Αρμόδια Πολεοδομική Αρχή για εξέταση πολεοδομικών αιτήσεων για αναπτύξεις που αξιοποιούν τα κίνητρα είναι ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως. Φορέας Διαχείρισης είναι ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης (ΚΟΑΓ).
- Σε αιτήσεις που αξιοποιούν τα κίνητρα, η Πολεοδομική Αρχή, δύναται, κατά την κρίση της, να
 - επιτρέψει εξαγορά χώρων στάθμευσης, μόνο για τους χώρους στάθμευσης επισκεπτών και νοουμένου ότι διασφαλίζεται ένας τουλάχιστον χώρος στάθμευσης για κάθε οικιστική μονάδα του τεμαχίου,
 - εξετάζει τη δυνατότητα εξαγοράς του παρεχόμενου προς το δημόσιο ανοικτού χώρου στις περιπτώσεις όπου το καθαρό εμβαδόν προς ανάπτυξη προσεγγίζει οριακά το απαιτούμενο για αξιοποίηση του κινήτρου,
 - επιτρέψει ελαφρές αποκλίσεις στο απαιτούμενο δομήσιμο εμβαδόν που πρέπει να δοθεί ως προσιτή στέγη λόγω της εφαρμογής του κινήτρου, για σκοπούς ορθολογικού σχεδιασμού της ανάπτυξης.
- Διευκρινίζεται ότι:
 - «*τιμή διάθεσης**» σημαίνει την τιμή ανά δομήσιμο μέτρο στην οποία η προσιτή στέγη θα πρέπει να πωληθεί σε «*δικαιούχους**» (δηλ. σε άτομα που θα υποδείξει ο Φορέας Διαχείρισης) και η οποία, με ισχύ από 01/07/2024, καθορίστηκε από τον Φορέα Διαχείρισης στα €1.650 ανά δομήσιμο τ.μ., «*προσιτό ενοίκιο**» σημαίνει το μέσο ενοίκιο στην ελεύθερη αγορά, ανά διοικητική περιοχή και ανά τύπο οικιστικής μονάδας, μειωμένο κατά 30%, όπως αυτό καθορίζεται από το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΑ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Αναθεωρημένων Στεγαστικών Κινήτρων για την Παραγωγή Προσιτής Στέγης Για Πώληση και/ή Ενοικίαση

Με σκοπό την καλύτερη κατανόηση των απαιτήσεων καθώς και των δυνατοτήτων των στεγαστικών κινήτρων για την παραγωγή προσιτής στέγης, παρατίθενται τα πιο κάτω εφαρμοσμένα παραδείγματα:

Υποχρεώσεις αναφορικά με τις πολεοδομικές απαιτήσεις εφαρμογής των αναθεωρημένων στεγαστικών κινήτρων	<u>Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου (+45%) (Built to Rent)</u>		<u>Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Στέγης (+45%)</u>		<u>Κίνητρο για Παραγωγή Προσιτής Στέγης (+25%)</u>	
	2.000 τ.μ.	800 τ.μ.	2.000 τ.μ.	800 τ.μ.	3.000 τ.μ.	500 τ.μ.
Καθαρό εμβαδό προς ανάπτυξη (τ.μ.)	2.000 τ.μ.	800 τ.μ.	2.000 τ.μ.	800 τ.μ.	3.000 τ.μ.	500 τ.μ.
Επιτρεπόμενος ΣΔ	1,00:1	1,20:1	1,00:1	1,20:1	0,90:1	1,20:1
Επιτρεπόμενο Δομήσιμο Εμβαδό	2.000 τ.μ.	960 τ.μ.	2.000 τ.μ.	960 τ.μ.	2.700 τ.μ.	600
Αύξηση ΣΔ με το Κίνητρο	+45%		+45%		+25%	
Δομήσιμο Εμβαδό Κινήτρου	900 τ.μ.	432 τ.μ.	900 τ.μ.	432 τ.μ.	675 τ.μ.	150τ.μ.
Συνολικό Δομήσιμο Εμβαδό με την αξιοποίηση του Κινήτρου	2.900 τ.μ.	1.392 τ.μ.	2.900 τ.μ.	1.392 τ.μ.	3.675 τ.μ.	750 τ.μ.

Υποχρεώσεις αναφορικά με τη διάθεση του Δομήσιμου Εμβαδού Κινήτρου	<u>Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Δημιουργίας Αγοράς Προσιτού Ενοικίου (+45%) (Built to Rent)</u>		<u>Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Στέγης (+45%)</u>		<u>Κίνητρο για Παραγωγή Προσιτής Στέγης (+25%)</u>	
	Καμία υποχρέωση	Καμία υποχρέωση	400 τ.μ.	192 τ.μ.	270 τ.μ.	60 τ.μ.
Για πώληση σε Τιμή Διάθεσης σε δικαιούχους	Καμία υποχρέωση	Καμία υποχρέωση	400 τ.μ.	192 τ.μ.	270 τ.μ.	60 τ.μ.
Για πώληση στην ελεύθερη αγορά	μέχρι 1.600 τ.μ.	μέχρι 768 τ.μ.	500 τ.μ.	240 τ.μ.	405 τ.μ.	90 τ.μ.
Για ενοικίαση σε προσιτό ενοίκιο για 6 έτη	900 τ.μ.	432 τ.μ.	-----	-----	-----	-----
Για ενοικίαση στην ελεύθερη αγορά για 6 έτη	400 τ.μ.	192 τ.μ.	-----	-----	-----	-----
Ενδεικτική Τιμή Διάθεσης διαμερίσματος 2 υπνοδωματίων (75 τ.μ. δομήσιμο εμβαδό)	-----		€123.750 (75 τ.μ. Χ €1.650)			

Τα πλήρη και νομικά δεσμευτικά κείμενά τους είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως: [Ανακοίνωση – Τροποποιημένο Πλαίσιο Στεγαστικής Πολιτικής](#)

- Για περισσότερες πληροφορίες:
- Νατάσα Κασπαρή, Ανώτερη Λειτουργός Πολεοδομίας (nkaspari@tph.moi.gov.cy, 22408184)
 - Στέφανος Γεωργιάδης, Λειτουργός Πολεοδομίας (stgeorgiades@tph.moi.gov.cy, 22408145)
 - Ελένη Συμεωνίδου, Γενική Διευθύντρια ΚΟΑΓ (e.symeonidou@cldc.org.cy, 22427000)

Λευκωσία, 26 Ιουνίου 2024