

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ Αρ. 3

Συνοπτική Παρουσίαση Ειδικού Στεγαστικού Κινήτρου Παραγωγή Προσιτής Στέγης για Πώληση και/ή Ενοικίαση

Α. Εισαγωγή

- (1) Κατά τη συνεδρία του Υπουργικού Συμβουλίου στις 16 Απριλίου 2025 («η Απόφαση») αποφασίστηκε:
 - (i) η ενσωμάτωση σε ένα νέο και ενιαίο κείμενο των κινήτρων που παρέχονται με: (i) την Εντολή 2/2024 [Κίνητρο για την Παραγωγή Προσιτής Στέγης (Τροποποιημένη)], (ii) το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο Παραγωγής Προσιτής Στέγης και (iii) το Ειδικό Στεγαστικό Κίνητρο για την Παραγωγή Οικιστικών Μονάδων σε Ιδιωτική Γη και Διάθεσή τους προς Ενοικίαση,
 - (ii) η τροποποίηση σημαντικών προνοιών των κινήτρων ώστε να διευρυνθεί έτι περισσότερο το πλαίσιο εφαρμογής τους με στόχο την περαιτέρω προσέλκυση του ενδιαφέροντος του ιδιωτικού τομέα.
- (2) Με την Απόφαση είναι πλέον διαθέσιμο για αξιοποίηση ένα ειδικό στεγαστικό κίνητρο («το Κίνητρο») με εναλλακτικές επιλογές αξιοποίησης, οι οποίες καταγράφονται συνοπτικά πιο κάτω και στην ολότητά τους στο κείμενο της Απόφασης που είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του Υπουργείου, Εσωτερικών, του [Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως](#) και του ΚΟΑΓ.

Β. Προϋποθέσεις Αξιοποίησης Κινήτρου

(1) Περιοχές Εφαρμογής του Κινήτρου:

Κριτήρια επιλεξιμότητας τεμαχίου				Κίνητρο	
Πολεοδομική Ζώνη	Ελάχιστο Καθαρό εμβαδόν τεμαχίου προς ανάπτυξη (τ.μ.)	Πολεοδομική Ζώνη (Μέγιστος Επιτρεπόμενος Συντελεστής Δόμησης – «ΣΔ»)	Μέγιστη Δυνητική % αύξηση του ΣΔ δυνάμει του Κινήτρου	Συνδυασμός με άλλα κίνητρα	Συνολική μέγιστη αύξηση του ΣΔ (με άλλα κίνητρα πέραν του Κινήτρου)
Σε Ζώνη όπου επιτρέπεται η Οικιστική Ανάπτυξη	500 – 799	$\Sigma\Delta \geq 1,20:1$	25%	Ναι	35%
	800 – 1.999	$\Sigma\Delta \geq 1,20:1$	45%	Όχι	45%
	2.000 -	$\Sigma\Delta \geq 1,00:1$	45% ⁴	Όχι	45%
	2.000 -	$\Sigma\Delta < 1,00:1$	25%	Ναι	35%

Σε όλες τις περιπτώσεις το τεμάχιο πρέπει να βρίσκεται εντός Τοπικών Σχεδίων ή Σχεδίων Περιοχής και εκτός περιοχών παραδοσιακών πυρήνων των οικισμών, ή/ και Περιοχών Ειδικού Χαρακτήρα (ΠΕΧ) ή/ και περιοχών ελεγχόμενων από το Τμήμα Αρχαιοτήτων ή/ και τεμαχίων γης στα οποία υφίσταται διατηρητέα οικοδομή ή/ και Αρχαίο Μνημείο ή/ και τεμαχίων γης ειδικής οικολογικής αξίας ή/ και τεμαχίων γης εφαιπτόμενα στις πέντε υπό αναφορά περιοχές. Επιπρόσθετα επιτρέπεται η αξιοποίηση του Κινήτρου σε ζώνες όπου επιτρέπεται η οικιστική ανάπτυξη σε περιοχές Δήμων ή και Κοινοτήτων που εφάπτονται στα τοπικά σχέδια.

(2) Επιπρόσθετες Προϋποθέσεις Αξιοποίησης:

Στην παράγραφο 3.2. του Παραρτήματος της Απόφασης, καταγράφονται επιπρόσθετες προϋποθέσεις που πρέπει να πληροί η προτεινόμενη ανάπτυξη για να είναι επιτρεπτή η χρήση του Κινήτρου.

Γ. Τρόποι Αξιοποίησης του Κινήτρου

(1) Διαθέσιμοι Τρόποι Αξιοποίησης Κινήτρου:

Υπάρχουν τέσσερις (4) εναλλακτικοί τρόποι αξιοποίησης του Κινήτρου ενώ επιτρέπεται ο συνδυασμός τους σε μία αίτηση. Συγκεκριμένα, επιτρέπεται η αξιοποίηση του Κινήτρου στην κύρια ιδιοκτησία νοουμένου ότι θα προσφερθούν:

- (i) για πώληση σε δικαιούχους* του ΚΟΑΓ μονάδες προσιτής στέγης εντός της κύριας ιδιοκτησίας («Τρόπος 1») ή
- (ii) για πώληση σε δικαιούχους* του ΚΟΑΓ μονάδες προσιτής στέγης σε άλλες ιδιοκτησίες («Τρόπος 2») ή
- (iii) για ενοικίαση σε δικαιούχους* του ΚΟΑΓ μονάδες προσιτού ενοικίου* εντός της κύριας ιδιοκτησίας («Τρόπος 3») ή
- (iv) αντί για μονάδες προσιτής στέγης, Χρηματικό Αντιστάθμισμα* («Τρόπος 4»).

(2) Τρόπος 1 - Κατανομή Κινήτρου και Διαδικασία:

- (i) Ανάλογα με την περιοχή εφαρμογής του Κινήτρου, επιτρέπεται η 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 του επιτρεπόμενου ΣΔ δύναται να διατεθεί κατά τον τρόπο που επιθυμεί ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας ανάπτυξης ή
 - 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 του επιτρεπόμενου ΣΔ δύναται να διατεθεί κατά τον τρόπο που επιθυμεί ο ιδιοκτήτης/επιχειρηματίας ανάπτυξης.
- (ii) Για την αξιοποίηση του Κινήτρου με τον Τρόπο 1 απαιτείται, πριν την υποβολή αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, η σύναψη συμφωνίας με τον ΚΟΑΓ για την υπόδειξη και παραχώρηση των μονάδων προσιτής στέγης.

(3) Τρόπος 2 - Κατανομή Κινήτρου και Διαδικασία:

- (i) Ανάλογα με την περιοχή εφαρμογής του Κινήτρου, επιτρέπεται η αύξηση του ΣΔ κατά 25% ή 45% στην κύρια ιδιοκτησία, νοουμένου ότι:
- αντίστοιχο δομήσιμο εμβαδό με αυτό που εξασφαλίζεται από το Κίνητρο στην κύρια ιδιοκτησία θα διατεθεί ως προσιτή στέγη στην τιμή διάθεσης* σε δικαιούχους* σε άλλες ιδιοκτησίες και
 - το δομήσιμο εμβαδό που θα διατεθεί ως προσιτή κατοικία σε άλλες ιδιοκτησίες θα είναι μέρος του επιτρεπόμενου δομήσιμου εμβαδού των άλλων ιδιοκτησιών,
 - οι άλλες ιδιοκτησίες θα εμπίπτουν σε όριο Τοπικού Σχεδίου ή Σχεδίου Περιοχής της ίδιας Επαρχίας με το Τοπικό Σχέδιο ή Σχέδιο Περιοχής της κύριας ιδιοκτησίας.
- (ii) Για την αξιοποίηση του Κινήτρου απαιτείται, πριν την υποβολή της αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, η σύναψη συμφωνίας με τον ΚΟΑΓ για την υπόδειξη και παραχώρηση των μονάδων προσιτής στέγης και η ταυτόχρονη υποβολή αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας για την κύρια ιδιοκτησία και τις άλλες ιδιοκτησίες.

(4) Τρόπος 3 - Κατανομή Κινήτρου και Διαδικασία:

- (i) Επιτρέπεται η αύξηση του ΣΔ κατά 45% στην κύρια ιδιοκτησία, 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.
- (ii) Τα εισοδήματα από *προσιτό ενοίκιο** δεν υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος, ούτε σε έκτακτη αμυντική εισφορά ενώ παράλληλα επιτρέπεται η διεκδίκηση αυξημένων κεφαλαιουχικών εκπτώσεων:
- επί κτιριακών κεφαλαιουχικών δαπανών (5% αντί 3% του ισχύοντος) για την περίοδο κατά την οποία το ενοίκιο θα διατίθεται με *προσιτό ενοίκιο** και
 - για αγορά εξοπλισμού (15% αντί του ισχύοντος 10%) των μονάδων *προσιτού ενοικίου**.
- (iii) Για την αξιοποίηση του Κινήτρου απαιτείται, πριν την υποβολή της αίτησης για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, η σύναψη συμφωνίας με τον ΚΟΑΓ για την υπόδειξη και παραχώρηση των μονάδων προσιτής στέγης για ενοικίαση.

(5) Τρόπος 4 - Κατανομή Κινήτρου και Διαδικασία:

- (i) Ανάλογα με την περιοχή εφαρμογής του Κινήτρου, επιτρέπεται η αύξηση του ΣΔ κατά 25% ή 45% στην κύρια ιδιοκτησία, νοουμένου ότι καταβληθεί Χρηματικό Αντισταθμίσιμα* στον ΚΟΑΓ για σκοπούς παραγωγής προσιτής στέγης.
- (ii) Για την αξιοποίηση του Κινήτρου με τον Τρόπο 4 απαιτείται να υποβληθεί, ταυτόχρονα με την αίτηση για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας, επιστολή στην οποία ο αιτητής θα καταγράφει την πρόθεσή του για καταβολή του Χρηματικού Αντισταθμίσιματος, το επιπρόσθετο δομήσιμο εμβαδό που θέλει να διασφαλίσει καθώς και τη μέθοδο υπολογισμού του, την ανά τ.μ. αξία του συντελεστή δόμησης και το συνολικό ποσό του προτεινόμενου Χρηματικού Αντισταθμίσιματος.

Δ. Γενικές Πληροφορίες και Διευκρινήσεις σε σχέση με το Κίνητρο και την Αξιοποίησή του

(1) Για αιτήσεις για εξασφάλιση πολεοδομικής άδειας σε αίτηση που αξιοποιείται το Κίνητρο:

- (i) αρμόδια Πολεοδομική Αρχή είναι ο Διευθυντής του Τμήματος Πολεοδομίας και Οικήσεως και Φορέας Διαχείρισης είναι ο Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης (ΚΟΑΓ),
- (ii) η πολεοδομική άδεια θα χορηγείται εντός δύο μηνών από την υποβολή της αίτησης, νοουμένου ότι η αίτηση είναι πλήρης και συμπληρωμένη και ο μελετητής ανταποκρίνεται αμέσως για διόρθωση σχεδίων ως οι παρατηρήσεις της Πολεοδομικής Αρχής. Το χρονικό διάστημα των δύο μηνών δυνατόν να αυξηθεί στις περιπτώσεις όπου δεν έχουν διασφαλιστεί οι συνθήκες ανάπτυξης της περιοχής και απαιτείται σχεδιασμός οδικού δικτύου και προηγούμενη χορήγηση άδειας διαίρεσης γης,
- (iii) η Πολεοδομική Αρχή, δύναται, κατά την κρίση της, να:
- επιτρέψει εξαγορά χώρων στάθμευσης επισκεπτών σύμφωνα με την Εντολή 2/2016,
 - εξετάζει τη δυνατότητα εξαγοράς ανοικτού δημόσιου χώρου σύμφωνα με την Εντολή 1/2023.

(2) Διευκρινίζεται ότι:

- (i) «*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 ΚΟΑΓ ως Φορέας Διαχείρισης) και η οποία, με ισχύ από 01/07/2024, καθορίστηκε από τον Φορέα Διαχείρισης στα €1.650 ανά δομήσιμο τ.μ.,
- (ii) «*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.
- (iii) «*Χρηματικό Αντισταθμίσιμα**» σημαίνει το χρηματικό ποσό που προκύπτει με τον εξής υπολογισμό:
(δομήσιμο εμβαδόν κινήτρου) X (1.5) X (αξία συντελεστή δόμησης για όροφο ανά τετραγωνικό μέτρο της κύριας ιδιοκτησίας με βάση την τελευταία Γενική Εκτίμηση του Τμήματος Κτηματολογίου και Χωρομετρίας).

(3) Για περισσότερες πληροφορίες:

- Νατάσα Κασπαρή, Ανώτερη Λειτουργός Πολεοδομίας (nkaspari@tph.moi.gov.cy, 22408184)
- Στέφανος Γεωργιάδης, Λειτουργός Πολεοδομίας (stgeorgiades@tph.moi.gov.cy, 22408145)
- Έβελυν Κυπριανού, Λειτουργός Πολεοδομίας (ekyprianou@tph.moi.gov.cy, 22 409 529)
- Γιώργο Στυλιανού, Τεχνικός Μηχανικός (gstylianou@tph.moi.gov.cy, 22409147)
- Ελένη Συμεωνίδου, Γενική Διευθύντρια ΚΟΑΓ, (e.symeonidou@cldc.org.cy, 22364700)