



ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ
ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΓΝΩΜΗ ΠΡΩΤΟΒΟΥΛΙΑΣ Ο.Κ.Ε.

**«Προκλήσεις και προοπτικές διασφάλισης οικονομικά προσιτής
και βιώσιμης στέγασης στην Ελλάδα»**

Αρ. 344

Διαδικασία

Η Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος (Ο.Κ.Ε.) ανέλαβε την διατύπωση Γνώμης Πρωτοβουλίας με τίτλο «**«Προκλήσεις και προοπτικές διασφάλισης οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης στην Ελλάδα»** με βάση το άρθρο 1 παρ. 4 του Νόμου 2232/1994, σύμφωνα με το οποίο «η Ο.Κ.Ε. μπορεί με δική της πρωτοβουλία να εκφράζει γνώμη και για άλλα θέματα κοινωνικοοικονομικής πολιτικής».

Η Εκτελεστική Επιτροπή της Ο.Κ.Ε., με την υπ' αριθμ. 755 Συνεδρίασή της στις 4/10/2024 συνέστησε Επιτροπή Εργασίας αποτελούμενη από τους **κ.Μιχάλη Αλέπη, κ. Γεώργιο Αμβράζη, Άγγελο Δημαρά, κ. Φώτη Κολεβέντη, κα Έφη Μπέκου, κ. Ιωάννη Παπαργύρη και κ. Δημήτρη Τζιαχρήστα.**

Ως πρόεδρος της Επιτροπής Εργασίας ορίστηκε ο κ. **Μιχάλης Αλέπης**, Αντιπρόεδρος της Ο.Κ.Ε.

Στις εργασίες της Επιτροπής Εργασίας συμμετείχαν ως εμπειρογνώμονες οι κ.κ. **Γαβριήλ Αμίσης**, Καθηγητής Δικαίου Κοινωνικής Ασφάλειας και Διευθυντής του Ερευνητικού Εργαστηρίου Κοινωνικής Διοίκησης του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής, **Λεωνίδας Βατικιώτης**, Δρ. Πολιτικής Οικονομίας, Επιστημονικός συνεργάτης ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ και η κα **Δήμητρα Τζουρμακλιώτου**, Δρ. Πολιτικός Μηχανικός - Αν. Καθηγήτρια Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης. Από πλευράς Ο.Κ.Ε. μετείχαν οι Επιστημονικοί Συνεργάτες κ. **Δημήτρης Μπίμπας** και κα. **Μαρία Ιωαννίδου**, η οποία είχε και την ευθύνη του επιστημονικού συντονισμού του έργου της Επιτροπής.

Η Επιτροπή Εργασίας ολοκλήρωσε τις εργασίες της σε (4) συνεδριάσεις στις 14/3/2025, ενώ η Εκτελεστική Επιτροπή διαμόρφωσε την εισήγησή της προς την Ολομέλεια στη συνεδρίασή η οποία πραγματοποιήθηκε στις 20/3/2025.

Περιεχόμενα

Περιεχόμενα.....	3
1. Εισαγωγή	5
2. Η θεσμική κατοχύρωση του δικαιώματος στέγασης.....	6
2.1 Το υπερεθνικό πλαίσιο	6
2.2 Το Ελληνικό πλαίσιο	7
3. Εμπειρική διερεύνηση της κατάστασης – στατιστικοί δείκτες.....	11
3.1 Η κατάσταση στην Ευρώπη	11
4. Εθνικές πολιτικές στέγασης στις χώρες της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας.....	28
4.1 Οι εθνικές πολιτικές υποστήριξης της Κοινωνικής Κατοικίας	28
4.2 Οι εθνικές πολιτικές πρόληψης και καταπολέμησης της αστεγίας.....	30
4.3 Δημόσιες πολιτικές στέγασης στην Ελλάδα διαχρονικά.....	32
4.3.1 Αναδρομή στη στεγαστική πολιτική της Ελλάδας πριν την περίοδο της οικονομικής κρίσης	33
4.3.2 Αναδρομή στη στεγαστική πολιτική της Ελλάδας από την περίοδο της οικονομικής κρίσης έως σήμερα.....	38
5. Πρόσφατες παρεμβάσεις για την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση.....	42
5.1 Οι παρεμβάσεις της ΕΕ για την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση	42
5.1.1 Οι επιχειρησιακές παρεμβάσεις της Ε.Ε. για τη στέγαση στην περίοδο 2024-2029	43
5.1.2 Οι χρηματοδοτικές παρεμβάσεις της Ε.Ε. για τη στέγαση την περίοδο 2024-2029	44
5.2 Πρόσφατες Παρεμβάσεις στην Ελλάδα για την αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος	52
6. Προτάσεις	57
6.1 Θεσμικό Πλαίσιο.....	57
6.2 Ανάπτυξη του Θεσμού της Κοινωνικής Κατοικίας.....	57
6.3 Αξιοποίηση Κενών Ακινήτων	58
6.4 Έλεγχοι Ποιότητας / Φέρουσα Ικανότητα/ Αναβάθμιση.....	58
6.5 Επενδύσεις σε Νέες Κατοικίες/ Ανακαινίσεις	58
6.6 Πλαίσιο για Βραχυχρόνιες Μισθώσεις και Golden Visa	59
6.7 Φορολογία Ακινήτων.....	59

6.8	Χρηματοδότηση Στέγης Ιδιωτικού Τομέα / Κόκκινα Δάνεια.....	60
6.9	Ειδικές Πολιτικές για Ευάλωτες και Ειδικές Κοινωνικές Ομάδες	60
7.	Εμβληματικές Πρωτοβουλίες για τη διασφάλιση οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγης στην Ελλάδα	62
7.1	Πρωτοβουλίες για την πρόληψη και καταπολέμηση της αστεγίας	63
7.2	Πρωτοβουλίες για την ανάπτυξη του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας	65
8.	Βιβλιογραφία	67

1. Εισαγωγή

Το στεγαστικό ζήτημα δεν είναι μόνο ελληνικό πρόβλημα, καθώς όλη η Ευρώπη βιώνει στεγαστική κρίση, η οποία τα τελευταία χρόνια εμφανίζεται συνεχώς επιδεινούμενη. Ωστόσο τα στατιστικά στοιχεία καταδεικνύουν ότι η Ελλάδα βρίσκεται στη χειρότερη θέση ως προς πολλούς από τους βασικούς δείκτες που μετρούν την ποιότητα στέγασης. Η συνεχής αύξηση του κόστους στέγασης όλα αυτά τα χρόνια, με την εκτόξευση των αξιών, την αύξηση των τιμών ενοικίων, την αυξημένη φορολογική επιβάρυνση της ιδιοκτησίας ακινήτων, το αυξημένο ενεργειακό κόστος καθώς και τη μόνιμη μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος τα οποία δεν έχουν επανακάμψει μετά την κρίση, έχουν μετατρέψει ένα πρόβλημα που κάποτε αφορούσε ορισμένα ευάλωτα τμήματα του πληθυσμού σε γενικευμένο πρόβλημα που αφορά ολόένα και σε μεγαλύτερα τμήματα του πληθυσμού, ιδιαίτερα σε όσους δεν έχουν πρόσβαση σε ιδιοκατοίκηση, τους νέους, τους φοιτητές, τους εργαζόμενους σε τουριστικές αλλά και αγροτικές περιοχές.

Ως συνέπεια των ανωτέρω, στην Ελλάδα, τα τελευταία διάστημα η συζήτηση για τη στεγαστική πολιτική έχει ανοίξει ξανά. Όλοι αναγνωρίζουν το πρόβλημα και τις ευρύτερες συνέπειές του, π.χ. στο δημογραφικό προφίλ της χώρας. Η κυβέρνηση έχει υιοθετήσει μέτρα για τα οποία μένει να φανεί η αποτελεσματικότητά τους, ενώ και τα κόμματα της αντιπολίτευσης έχουν κάνει προτάσεις. Το ερώτημα όμως που παραμένει είναι πώς μπορεί όμως να μοιάζει μια σύγχρονη και αποτελεσματική στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα;

Σε κάθε περίπτωση, η συζήτηση για την ουσιαστική αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης στη χώρα θα πρέπει να αξιολογήσει τις μέχρι τώρα ανεπάρκειες της στεγαστικής πολιτικής στην Ελλάδα, τις νέες προβλεπόμενες δράσεις, τις προτάσεις που κατατίθενται στον δημόσιο διάλογο αλλά και να αξιοποιήσει τα συμπεράσματα από το παρελθόν και την εμπειρία άλλων ευρωπαϊκών χωρών.

Σίγουρα απαιτούνται ολοκληρωμένες παρεμβάσεις στην κατεύθυνση της αύξησης της προσφοράς διαθέσιμων κατοικιών καθώς και της επιβολής περιορισμών ή και φραγμών σε πρακτικές που συντείνουν στην ανεξέλεγκτη αύξηση του στεγαστικού κόστους.

Στόχος της παρούσας γνώμης πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. είναι η καταγραφή των σημαντικότερων πτυχών του προβλήματος στέγασης στην Ελλάδα, η ανάλυση των υφιστάμενων πολιτικών και κατάθεση στο δημόσιο διάλογο προτάσεων για την άμβλυνση και βελτίωση των συνθηκών στέγασης στη χώρα.

2. Η θεσμική κατοχύρωση του δικαιώματος στέγασης

2.1 Το υπερεθνικό πλαίσιο

(α) Το δικαίωμα στέγασης αποτελεί ένα θεμελιώδες κοινωνικό δικαίωμα που αναγνωρίζεται ρητώς από τους Διεθνείς Οργανισμούς οικουμενικής¹ και περιφερειακής ισχύος² σύμφωνα με τη γενική ρήτρα του άρθρου 11 της Παγκόσμιας Διακήρυξης των Ηνωμένων Εθνών για τα Ανθρώπινα Δικαιώματα, που ορίζει ότι *"Καθένας έχει δικαίωμα σε ένα βιοτικό επίπεδο ικανό να εξασφαλίσει στον ίδιο και στην οικογένειά του υγεία και ευημερία, και ειδικότερα τροφή, ρουχισμό, κατοικία, ιατρική περίθαλψη και τις απαραίτητες κοινωνικές υπηρεσίες"*.

(β) Στο επίπεδο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η πλέον σημαντική ρήτρα για το δικαίωμα στέγασης εντοπίζεται στο άρθρο 34³ του Χάρτη των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων (Charter of Fundamental Rights of the European Union)⁴. Η εφαρμογή αυτού του δικαιώματος πραγματοποιείται στην πλειονότητα των Κρατών Μελών μέσω μιας υπηρεσίας γενικού οικονομικού συμφέροντος (ΥΓΟΣ), σύμφωνα με το άρθρο 36 του Χάρτη που προβλέπει ότι *«Η Ένωση αναγνωρίζει και σέβεται την πρόσβαση στις υπηρεσίες γενικού οικονομικού συμφέροντος, όπως αυτό προβλέπεται στις εθνικές νομοθεσίες και πρακτικές, σύμφωνα με τη Συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας, προκειμένου να προαχθεί η κοινωνική και εδαφική συνοχή της Ένωσης»*.

Σύμφωνα με το άρθρο 106 παρ. 2 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ) και, αφ' ης στιγμής **η καθολική πρόσβαση στην κατοικία χαρακτηρίζεται ως υπηρεσία γενικού οικονομικού συμφέροντος (ΥΓΟΣ)**, οι επιχειρήσεις που είναι επιφορτισμένες με τη διαχείριση της εν λόγω υπηρεσίας υπόκεινται στους κανόνες των Συνθηκών, ιδίως δε στους κανόνες ανταγωνισμού, κατά το μέτρο που η εφαρμογή των κανόνων αυτών δεν εμποδίζει νομικά ή

¹ Βλ. ιδίως το άρθρο 27 της Σύμβασης των Δικαιωμάτων των Ατόμων με Αναπηρίες (ΟΗΕ 1989) και το άρθρο 28 της Σύμβασης των Δικαιωμάτων των Ατόμων με Αναπηρίες (ΟΗΕ 2006).

² Το άρθρο 31 του Αναθεωρημένου Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Χάρτη του Συμβουλίου της Ευρώπης προβλέπεται ότι *«προκειμένου να εξασφαλίσουν την αποτελεσματική άσκηση του δικαιώματος στην κατοικία, τα μέρη δεσμεύονται να λάβουν μέτρα με στόχο: την προώθηση της πρόσβασης σε κατάλληλη στέγαση, την πρόληψη και τη μείωση του φαινομένου των αστέγων με σκοπό τη σταδιακή εξάλειψή του, τη διαμόρφωση τιμών στέγασης προσιτών σε όσους δεν διαθέτουν επαρκείς πόρους»*.

³ Η διάταξη ορίζει ότι *«Η Ένωση, προκειμένου να καταπολεμηθεί ο κοινωνικός αποκλεισμός και η φτώχεια, αναγνωρίζει και σέβεται το δικαίωμα κοινωνικής αρωγής και στεγαστικής βοήθειας προς εξασφάλιση αξιοπρεπούς διαβίωσης σε όλους όσους δεν διαθέτουν επαρκείς πόρους, σύμφωνα με τους κανόνες που ορίζονται στο δίκαιο της Ένωσης και τις εθνικές νομοθεσίες και πρακτικές»*.

⁴ Ο Χάρτης υιοθετήθηκε το 2000, διακηρύχθηκε στο Στρασβούργο, στις 12 Δεκεμβρίου 2007, από το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο και την Επιτροπή (ΕΕ C 303, 14.12.2007, σ. 1) και έχει την ίδια νομική ισχύ με τις Συνθήκες σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 6 της Συνθήκης για την Ευρωπαϊκή Ένωση. Βλ. Χάρτης Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ΕΕ C 364 της 18.12.2000, http://europa.eu.int/comm/justice_home/unit/charte/index_en.html.

πραγματικά την εκπλήρωση της ιδιαίτερης αποστολής που τους έχει ανατεθεί από τις τοπικές, περιφερειακές ή εθνικές αρχές. Το Πρωτόκολλο 26 που προσαρτήθηκε στη Συνθήκη της Λισαβόνας προβλέπει παράλληλα ότι **η κύρια αρμοδιότητα στον τομέα της ανάθεσης, παροχής, χρηματοδότησης και οργάνωσης των υπηρεσιών ΓΟΣ ανήκει στα Κράτη Μέλη και στις εθνικές, περιφερειακές και τοπικές αρχές τους**. Το εν λόγω Πρωτόκολλο επιβάλλει, μεταξύ άλλων, στα Κράτη Μέλη να μεριμνούν για την εξασφάλιση υψηλού επιπέδου οικονομικής προσιτότητας και για την προώθηση της καθολικής πρόσβασης των ΥΓΟΣ τους. Όμως, η Απόφαση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 20ης Δεκεμβρίου 2011 για τις ΥΓΟΣ⁵ **περιορίζει την παροχή επιχορηγουμένων κοινωνικών κατοικιών στους πολίτες που βρίσκονται σε μειονεκτική θέση ή ανήκουν σε ευπαθείς κοινωνικές ομάδες, καθώς εξαιτίας των αυξημένων απαιτήσεων φερεγγυότητας δεν είναι σε θέση να βρουν κατοικία υπό τους (ανταγωνιστικούς) όρους της αγοράς.**

2.2 Το Ελληνικό πλαίσιο

(α) Το Σύνταγμα του 1975 **δεν κατοχυρώνει ρητώς το δικαίωμα στην στέγαση**, αν και η παρ. 4 του άρθρου 21 προβλέπει ότι: *«Η απόκτηση κατοικίας από αυτούς που τη στερούνται ή που στεγάζονται ανεπαρκώς αποτελεί αντικείμενο ειδικής φροντίδας του Κράτους»*⁶.

(β) Η αναγνώριση των αστέγων ως **«ευπαθής κοινωνική ομάδα στην οποία παρέχεται κοινωνική προστασία»** κατοχυρώθηκε για πρώτη φορά νομοθετικά με το **άρθρο 29 του Ν. 4052/2012**, που αποκρυσταλλώνει τον θεσμικό ορισμό του «αστέγου», προβλέποντας ότι: *«Ως άστεγοι ορίζονται όλα τα άτομα που διαμένουν νόμιμα στη χώρα, τα οποία στερούνται πρόσβασης ή έχουν επισφαλή πρόσβαση σε επαρκή ιδιότητα, ενοικιαζόμενη ή παραχωρημένη κατοικία που πληροί τις αναγκαίες τεχνικές προδιαγραφές και διαθέτει τις βασικές υπηρεσίες ύδρευσης και ηλεκτροδότησης. Στους αστέγους περιλαμβάνονται ιδίως αυτοί που διαβιούν στο*

⁵ Βλ. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Απόφαση της 20ής Δεκεμβρίου 2011 «Για την εφαρμογή του άρθρου 106 παράγραφος 2 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις κρατικές ενισχύσεις υπό μορφή αντιστάθμισης για την παροχή δημόσιας υπηρεσίας που χορηγούνται σε ορισμένες επιχειρήσεις επιφορτισμένες με τη διαχείριση υπηρεσιών γενικού οικονομικού συμφέροντος», <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/el/TXT/?uri=CELEX%3A32012D0021>.

⁶ Η διάταξη αυτή αντιστοιχεί σε μία προγραμματική αρχή που δεν δημιουργεί άμεσες αγωγίμες αξιώσεις κατά του κράτους

δρόμο, σε ξενώνες, αυτοί που φιλοξενούνται από ανάγκη προσωρινά σε ιδρύματα ή άλλες κλειστές δομές⁷, καθώς και αυτοί που διαβιούν σε ακατάλληλα καταλύματα»⁸.

(γ) Η Ελληνική πολιτεία δεν έχει υιοθετήσει ένα Νόμο - Πλαίσιο για την πρόληψη και καταπολέμηση της αστεγίας, όπως για παράδειγμα οι ΗΠΑ (*Ending Homelessness Act 2023*), το Ηνωμένο Βασίλειο (*Homelessness Reduction Act 2017*) και η Ιρλανδία (*Housing Act 2009*). Από την άλλη πλευρά, η κοινωνική προστασία των αστεγών δεν αποτελεί αυτοτελές πεδίο του *Εθνικού Συστήματος Κοινωνικής Φροντίδας* (Ν. 2646/1998)⁹, όπως για παράδειγμα στη Φινλανδία (*Social Welfare Act of 2014*) και τη Σουηδία (*Social Services Act of 2001*)¹⁰.

(δ) Η Ελληνική πολιτεία δεν έχει υιοθετήσει ένα Νόμο - Πλαίσιο για την διασφάλιση οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης, όπως για παράδειγμα η Γαλλία (*ELAN Law on Housing 2018*), το Ηνωμένο Βασίλειο (*Social Housing Act 2023*) και η Ιρλανδία (*Affordable Housing Act 2021*). Εφαρμόζει, όμως, για πρώτη φορά από τις αρχές της δεκαετίας του 2020 ένα πλέγμα νομοθετικών πρωτοβουλιών με πολύ ισχυρή επίδραση στον τομέα της στέγασης¹¹, όπως ιδίως:

- ο Ν. 4921/2022 «Δουλειές Ξανά: Αναδιοργάνωση Δημόσιας Υπηρεσίας Απασχόλησης και ψηφιοποίηση των υπηρεσιών της, αναβάθμιση δεξιοτήτων εργατικού δυναμικού και διάγνωσης των αναγκών εργασίας και άλλες διατάξεις» (άρθρα 43-44)

⁷ Λειτουργούν πανελλαδικά την περίοδο αυτή 12 Υπνωτήρια, 7 Ξενώνες και 12 Ανοικτά Κέντρα Ημέρας Αστεγών με συνολική δυναμικότητα 1070 κλίνες. Το πλαίσιο λειτουργίας των δομών αστεγών καθορίζεται με την υπ. αρ. Δ23οικ.19061-1457/2016 ΚΥΑ (1336 Β') «Καθορισμός πλαισίου ελάχιστων προδιαγραφών για δομές παροχής υπηρεσιών σε αστεγούς» και την υπ. αρ. Δ13οικ.92262/2022 ΚΥΑ (5252 Β') «Καθορισμός πλαισίου διαδικασιών για την καταγραφή και διαχείριση στεγαστικών αιτημάτων και τη διασύνδεση των φορέων παροχής υπηρεσιών σε αστεγούς». Βλ. σχετικά www.astegoi.gov.gr/referral/.

⁸ Ο Ν. 4052/2012 προβλέπει ότι «Με απόφαση του Υπουργού Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης και του εκάστοτε συναρμόδιου Υπουργού, η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ρυθμίζονται το περιεχόμενο, η έκταση και ο χρόνος παροχής κοινωνικής προστασίας, καθώς και η διαδικασία και οι φορείς υλοποίησης της καταγραφής των αστεγών».

⁹ Βλ. Γ. Αμίτσης, *Αρχές οργάνωσης και λειτουργίας του Ελληνικού συστήματος κοινωνικής πρόνοιας - Το Ελληνικό μοντέλο κοινωνικών υπηρεσιών και η Ευρωπαϊκή εμπειρία*, 2001.

¹⁰ Βλ. Φ. Μαρίνη, *Τυπικές Πολιτικές Κοινωνικής Φροντίδας των Δήμων στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια*, 2022.

¹¹ Οι σχετικές πρωτοβουλίες επεκτείνουν τις μονοδιάστατες επιδοματικές παρεμβάσεις της δεκαετίας του 2010 με πλέον χαρακτηριστικό υπόδειγμα το Επίδομα Στέγασης (προνοιακό πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου για τα νοικοκυριά που μισθώνουν την κύρια κατοικία τους) που θεσμοθετήθηκε με το άρθρο 3 του Ν. 4472/2017 «Συνταξιοδοτικές διατάξεις Δημοσίου και τροποποίηση διατάξεων του ν. 4387/2016, μέτρα εφαρμογής των δημοσιονομικών στόχων και μεταρρυθμίσεων, μέτρα κοινωνικής στήριξης και εργασιακές ρυθμίσεις, Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2018-2021 και λοιπές διατάξεις».

- ο Ν. 5006/2022 «Σπίτι μου - Στεγαστική πολιτική για τους νέους, αξιοποίηση της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία, στεγαστική αποκατάσταση πυρόπληκτων στην περιοχή «Μάτι» και άλλες διατάξεις»
- ο Ν. 5107/2024 «Αναμόρφωση του Προγράμματος «Στέγαση και Εργασία για τους αστέγους» και άλλες ρυθμίσεις για τη βελτίωση των υπηρεσιών κοινωνικής πρόνοιας Σύσταση οριζόντιων υποστηρικτικών υπηρεσιών του Υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας και άλλες διατάξεις».

(ε) Η Ελληνική Πολιτεία δεν έχει υιοθετήσει ένα οριζόντιο μοντέλο διαχείρισης των πολιτικών στέγασης (όπως π.χ. το Γερμανικό Υπουργείο Στέγασης, Αστικής Ανάπτυξης & Κατασκευών ή το Ολλανδικό Υπουργείο Στέγασης & Εδαφικού Σχεδιασμού). Οι επιτελικές αρμοδιότητες για την διασφάλιση οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης στο επίπεδο της κεντρικής διοίκησης ασκούνται κυρίως από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής & Οικογένειας¹², το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης και το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών.

(στ) Η Ελληνική Πολιτεία δεν έχει προχωρήσει ακόμα στη σύσταση ενός αυτοτελούς φορέα με αρμοδιότητα τη διασφάλιση οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγης (όπως π.χ. η Ιρλανδική *Housing Agency* και ο Κυπριακός *Οργανισμός Αναπτύξεως Γης*). Ως εκ τούτου, οι διοικητικές αρμοδιότητες στο επίπεδο των εποπτευομένων ΝΠΔΔ ασκούνται από τη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (πρώην ΟΑΕΔ), το Εθνικό Κέντρο Κοινωνικής Αλληλεγγύης (ΕΚΚΑ) και τον Οργανισμό Προνοιακών Επιδομάτων και Κοινωνικής Αλληλεγγύης (ΟΠΕΚΑ).

¹² Το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας είναι μέλος της *Ευρωπαϊκής Πλατφόρμας για την Καταπολέμηση της Αστεγίας* που δημιουργήθηκε το 2021 (η Πλατφόρμα αποτελεί μια μόνιμη δομή συνεργασίας των Κρατών Μελών, των οργάνων της ΕΕ και φορέων της κοινωνίας των πολιτών και έχει θέσει ως στόχο την εξάλειψη της έλλειψης στέγης ως το 2030). Επιπλέον, το Υπουργείο από το 2022 αποτελεί μέλος (affiliate membership) της *Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας οργανώσεων που δραστηριοποιούνται στο πεδίο αντιμετώπισης της αστεγίας* (FEANTSA).

Η θεσμική τυποποίηση της κοινωνικής κατοικίας

Το άρθρο 10 του Ν. 5006/2022 εισάγει την έννοια της κοινωνικής κατοικίας στην Ελληνική έννομη τάξη, προβλέποντας ότι:

«Στο π.δ. 59/2018 (Α' 114), περί κατηγοριών και χρήσεων γης, επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις:

α) στην περ. II του άρθρου 1, περί των ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης, μετά από την περ. 1 προστίθεται περ. 1α, ως εξής:

«1α. Κοινωνική κατοικία. Χρησιμοποιείται για τη στέγαση νέων και προσώπων που ανήκουν σε ευάλωτες κοινωνικές ομάδες, όπως αυτές προσδιορίζονται στο πλαίσιο άσκησης στεγαστικής πολιτικής από το κράτος και τους δημόσιους φορείς. Η κοινωνική κατοικία επιτρέπεται σε όλες τις γενικές κατηγορίες χρήσεων, στις οποίες επιτρέπεται και η κατοικία, ακόμη και αν δεν μνημονεύεται ειδικώς»

β) στο άρθρο 6, περί των ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης που επιτρέπονται στις περιοχές της γενικής κατηγορίας χρήσεων γης «Κοινοφελείς Λειτουργίες», πριν από την περ. (2) προστίθεται περ. (1α) ως εξής:

«(1α) Κοινωνική κατοικία, μόνο σε κτίρια που ανήκουν σε φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, όπως αυτή ορίζεται στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143)» και

γ) στο άρθρο 14, περί των ειδικών κατηγοριών χρήσεων γης που επιτρέπονται στις περιοχές της γενικής κατηγορίας χρήσεων γης «Αγροτική χρήση», μετά από την περ. (1), προστίθεται περ. (1α) ως εξής:

«(1α) Κοινωνική κατοικία, μόνο σε κτίρια που ανήκουν σε φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, όπως αυτή ορίζεται στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143)».

3. Εμπειρική διερεύνηση της κατάστασης – στατιστικοί δείκτες

3.1 Η κατάσταση στην Ευρώπη

Η Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή, σε πρόσφατη γνωμοδότηση της με θέμα «Κοινωνική στέγαση στην ΕΕ – αξιοπρεπής, βιώσιμη και οικονομικά προσιτή»¹³, έχει υπογραμμίσει την «...ανεπάρκεια της αγοράς στον τομέα της στέγασης, η οποία πρέπει να αντιμετωπιστεί με τους εξής τρόπους: βελτίωση των συνθηκών πλαισίου, όπως είναι τα δεδομένα, ο συντονισμός, οι διαδικασίες έγκρισης και οι κανόνες χωροταξικού σχεδιασμού, η θέσπιση θεμελιώδους δικαιώματος στη στέγαση, παροχή επαρκούς χρηματοδότησης, και η εφαρμογή της κατευθυντήριας αρχής «Προτεραιότητα στη στέγαση» για τους αστέγους, καθώς και αυξημένη εστίαση στις ανάγκες των νέων και στη βιωσιμότητα».

Στην πιο πρόσφατη έκδοση της Eurostat για τη στέγαση στις χώρες της ΕΕ¹⁴, καταγράφεται η δυναμική εξέλιξη των στεγαστικών προκλήσεων στην ευρωπαϊκή επικράτεια, ενώ επισημαίνονται πεδία πολιτικής που χρήζουν ειδικότερων παρεμβάσεων και δημόσιων πολιτικών.

Ενδεικτικά, παρακάτω παρουσιάζονται ορισμένοι ποιοτικοί και ποσοτικοί δείκτες στέγασης στην ΕΕ που προσεγγίζουν το στεγαστικό ζήτημα, και επιχειρείται αντίστοιχη σύγκριση με την Ελλάδα.

Κόστος Στέγασης

Ένα από τα καίρια ζητήματα στις πολιτικές στέγασης είναι το κόστος στέγασης σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα. Σε ευρωπαϊκό επίπεδο, αυτή η σχέση μετρίεται κυρίως με **το ποσοστό υπερβολικής επιβάρυνσης του κόστους στέγασης**, το οποίο αποτυπώνει το μερίδιο του πληθυσμού της χώρας που ζει σε ένα νοικοκυριό για το οποίο το συνολικό κόστος στέγασης ξεπερνά το 40% του διαθέσιμου εισοδήματος.

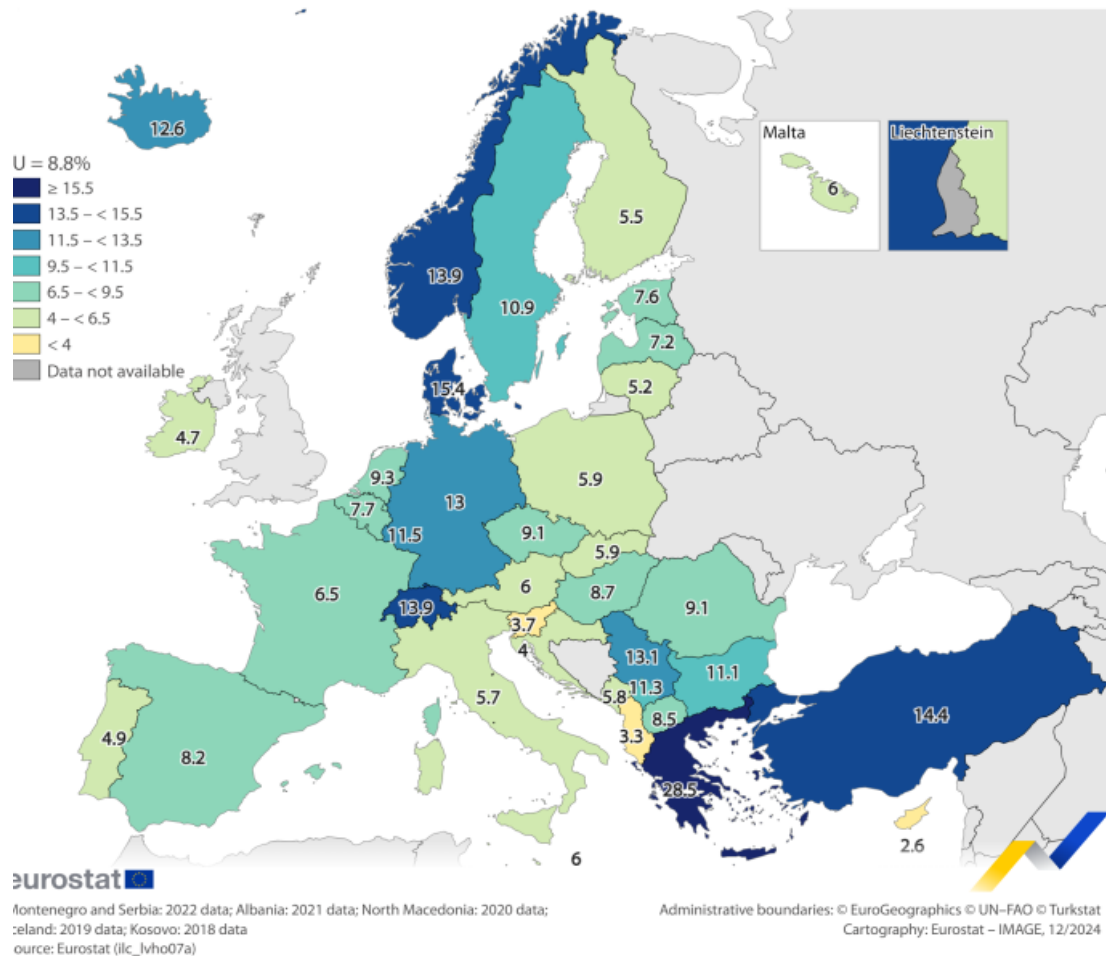
Σύμφωνα με τα στοιχεία της Eurostat, το 2023 στην ΕΕ το 8,8% του πληθυσμού της ΕΕ αντιμετώπιζε υπερβολική επιβάρυνση του κόστους στέγασης¹⁵ (**το υψηλότερο ποσοστό καταγράφηκε στην Ελλάδα με 28,5%**).

¹³ ΕΟΚΕ (2024): Γνωμοδότηση πρωτοβουλίας «Κοινωνική στέγαση στην ΕΕ – αξιοπρεπής, βιώσιμη και οικονομικά προσιτή», TEN/841

¹⁴ Eurostat (2024): *Housing in Europe – 2024 edition* <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024>

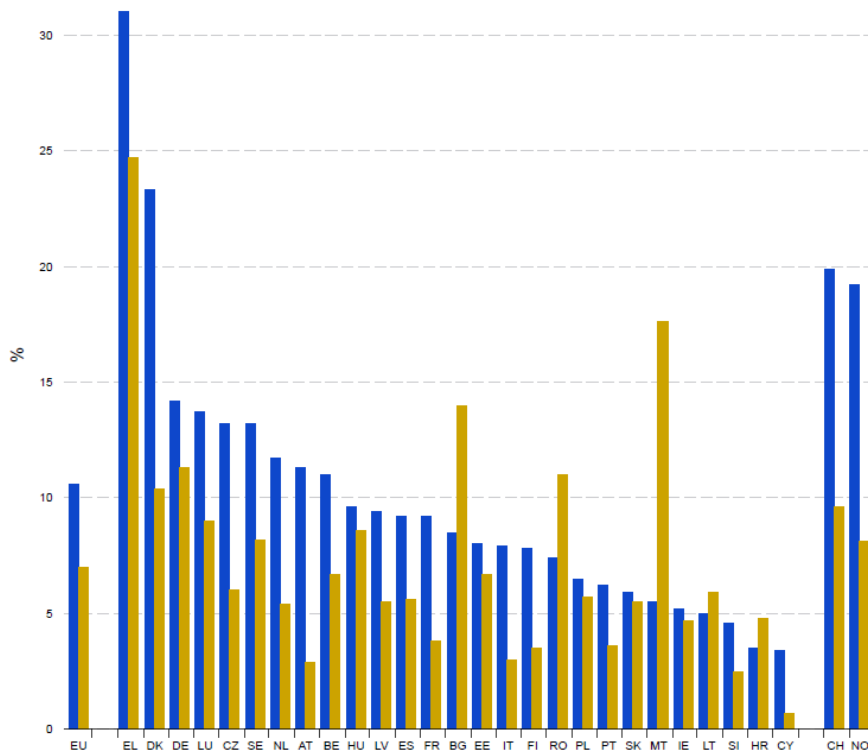
¹⁵ Ο σχετικός δείκτης μετρά την οικονομική προσιτότητα της στέγασης ως το ποσοστό του πληθυσμού που ζει σε νοικοκυριά όπου το συνολικό κόστος στέγασης («καθαρό» από τα επιδόματα στέγασης) αντιπροσωπεύει πάνω από το 40% του διαθέσιμου εισοδήματος («καθαρό» από τα επιδόματα στέγασης). Το κόστος στέγασης αναφέρεται στις μηνιαίες δαπάνες που συνδέονται με την πληρότητα της στέγασης ενός νοικοκυριού. Αυτά τα κόστη περιλαμβάνουν υπηρεσίες κοινής ωφέλειας (νερό, ηλεκτρικό ρεύμα, φυσικό αέριο, θέρμανση) με βάση την πραγματική χρήση. Σε κάθε περίπτωση, τα επιδόματα στέγασης δεν αφαιρούνται από το συνολικό κόστος στέγασης.

Γράφημα 1: Το στατιστικό προφίλ της υπερβολικής επιβάρυνσης του κόστους στέγασης στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια, 2023



Τα ποσοστά υπερβολικής επιβάρυνσης του κόστους στέγασης εμφανίζονται αυξημένα στις πόλεις σε σχέση με τις αγροτικές περιοχές. Ειδικότερα, στην Ε.Ε. το 10,6% του πληθυσμού στις πόλεις ζούσε σε ένα τέτοιο νοικοκυριό, ενώ το αντίστοιχο ποσοστό για τις αγροτικές περιοχές ήταν 7,0%. Τα υψηλότερα ποσοστά υπερβολικής επιβάρυνσης κόστους στέγασης στις πόλεις **παρατηρήθηκαν στην Ελλάδα (31,0%)** και τη Δανία (23,3%) και τα χαμηλότερα στην Κύπρο (3,4%) και την Κροατία (3,5%). Στις αγροτικές περιοχές ήταν **υψηλότερα στην Ελλάδα (24,7%)** και στη Μάλτα (17,6%) και χαμηλότερα στην Κύπρο (0,7%) και τη Σλοβενία (2,5%).

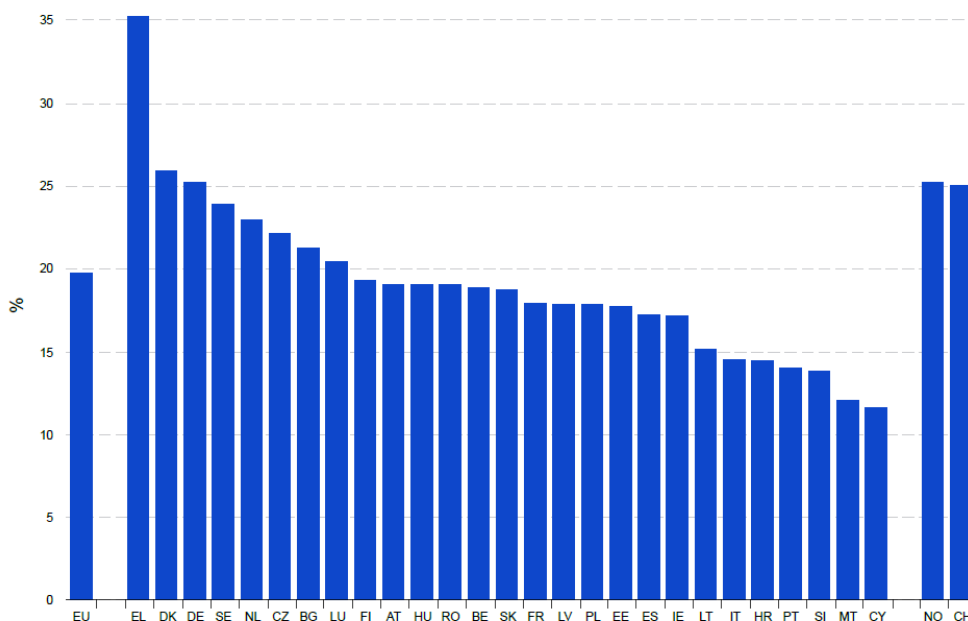
Γράφημα 2: Ποσοστό υπερβολικής επιβάρυνσης κόστους στέγασης σε πόλεις και αγροτικές περιοχές, 2023 (σε %)



Πηγή: Eurostat (2024 edition)

Ο έλεγχος της προσιτότητας στέγης γίνεται επίσης μέσω της εκτίμησης του λόγου **κόστους στέγασης προς το συνολικό διαθέσιμο εισόδημα**. Κατά μέσο όρο το 2023, τα νοικοκυριά της ΕΕ δαπάνησαν το 19,7% του διαθέσιμου εισοδήματός τους για στέγαση. Αυτό διέφερε μεταξύ των χωρών της ΕΕ, με τα υψηλότερα ποσοστά στην Ελλάδα (35,2%), τη Δανία (25,9%) και τη Γερμανία (25,2%).

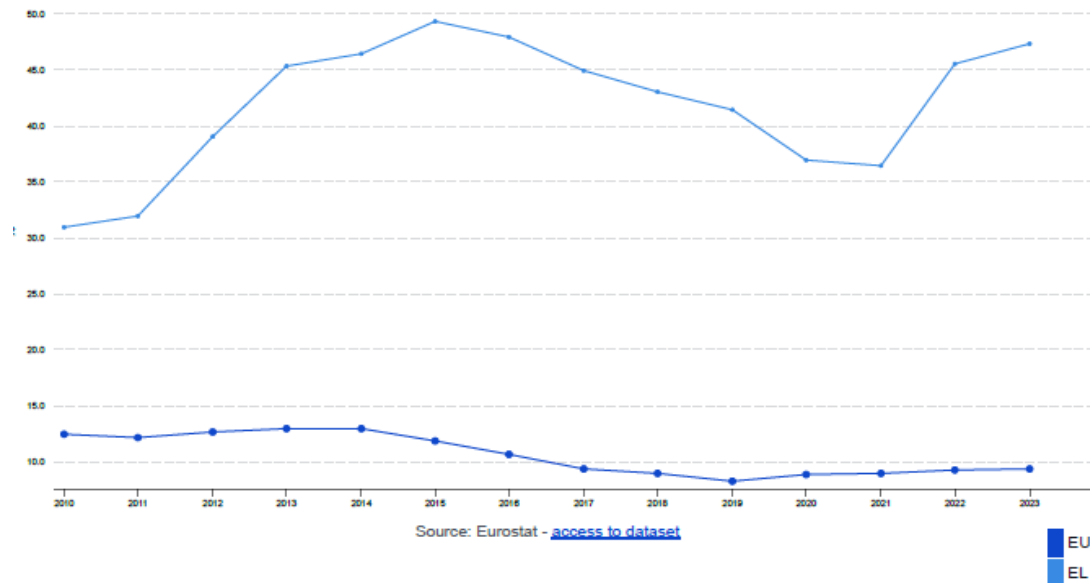
Γράφημα 3: Κόστος Στέγασης ως προς το Διαθέσιμο Εισόδημα – Συνολικό, 2023 (%)



Πηγή: Eurostat (2024 edition)

Οι καθυστερήσεις σε λογαριασμούς στεγαστικών δανείων, ενοικίων ή λογαριασμών κοινής ωφέλειας είναι μια άλλη ένδειξη ότι το κόστος στέγασης μπορεί να είναι πολύ υψηλό. Παρόλο που οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν κατά την περίοδο 2010 έως 2023, το ποσοστό των ατόμων που ζουν σε νοικοκυριά με καθυστερήσεις σε στεγαστικά δάνεια, ενοίκια ή λογαριασμούς κοινής ωφέλειας στην ΕΕ μειώθηκε από 12,4% το 2010 σε 9,3% το 2023, χωρίς αυτό να αποτελεί γενικό κανόνα. Άλλωστε, το 2023 (τελευταίο έτος καταγραφής) τα μεγαλύτερα ποσοστά παρατηρήθηκαν στην Ελλάδα (47,3%), Βουλγαρία (18,8%), Ρουμανία (14,4%) και Κύπρος (14,3%), και το μικρότερο στην Ολλανδία (2,6%), την Τσεχία (2,9%), το Βέλγιο (4,6%) και την Ιταλία (5,0%).

Γράφημα 4: Ποσοστό ατόμων που ζουν σε νοικοκυριά με καθυστερήσεις σε στεγαστικά δάνεια, ενοίκια ή λογαριασμούς κοινής ωφέλειας



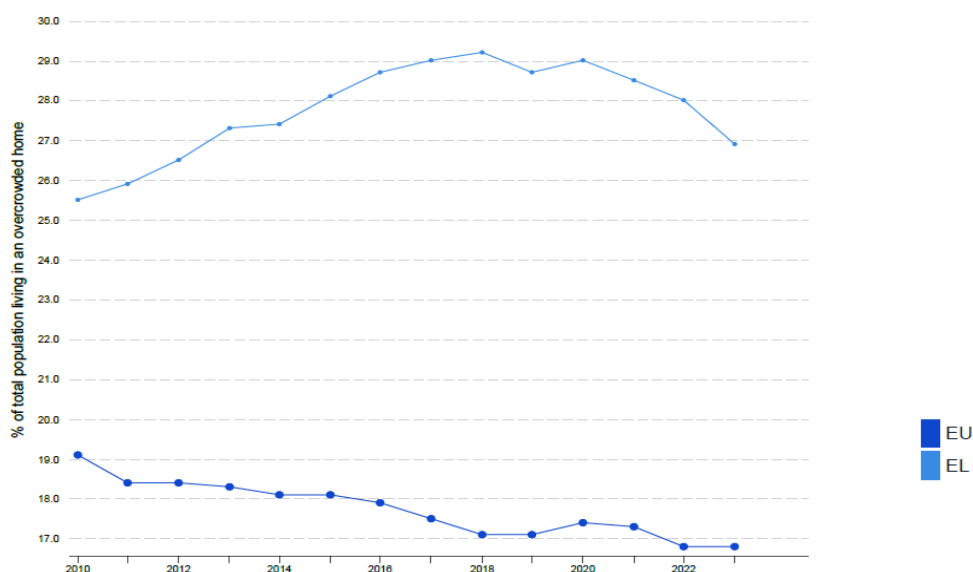
Πηγή: Eurostat (2024 edition)

Ποιότητα στέγασης

Η ποιότητα της στέγασης μπορεί να μετρηθεί με πολλούς τρόπους. Μια μέθοδος είναι να ελέγξουμε αν οι άνθρωποι διαβιούν σε ένα νοικοκυριό που χαρακτηρίζεται ως υπερπλήρες¹⁶. Στην ΕΕ το 2023, το 16,8% του πληθυσμού διαβιούσε σε ένα τέτοιο νοικοκυριό, ποσοστό που μειώθηκε από 19,1% το 2010. Το 2023, τα υψηλότερα ποσοστά παρατηρήθηκαν στη Λετονία (40,9%), τη Ρουμανία (40,0%) και τη Βουλγαρία (34,9%) και τα χαμηλότερα στην Κύπρο (2,2%), τη Μάλτα (2,4%) και την Ολλανδία (3,8%). Στην Ελλάδα το ποσοστό αυτό αφορά πάνω από 1 στις 4 οικογένειες (27%).

¹⁶ Ο σχετικός δείκτης καθορίζεται από το ποσοστό του πληθυσμού που διαμένει σε κατοικία με ανεπαρκή αριθμό δωματίων, με βάση το μέγεθος του νοικοκυριού, τη σύνθεση της οικογένειας και τις ηλικίες των ενοίκων της.

Γράφημα 5: (%) Πληθυσμού που ζει σε υπερπλήρες νοικοκυριό (%)

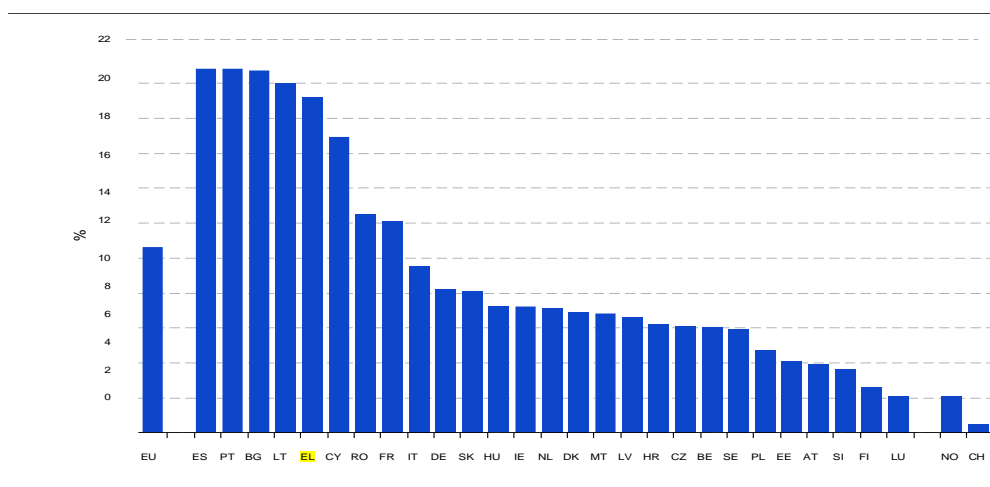


Πηγή: Eurostat (2024 edition)

Δεν είναι μόνο ο αριθμός των ατόμων που διαβιούν σε μια κατοικία που επηρεάζει την ποιότητα ζωής, αλλά υπάρχουν και άλλοι παράγοντες που διαμορφώνουν την ποιότητα της στέγασης, όπως η δυνατότητα επαρκούς θέρμανσης, η ύπαρξη υγρασίας, η καταλληλότητα των κουφωμάτων, των δαπέδων ή της θεμελίωσης.

Στην ΕΕ το 2023, το 10,6% του πληθυσμού δεν είχε τη δυνατότητα να διατηρήσει το σπίτι επαρκώς ζεστό. Τα υψηλότερα ποσοστά παρατηρήθηκαν στην Ισπανία και την Πορτογαλία (20,8%) και τη Βουλγαρία (20,7%) και τα χαμηλότερα στο Λουξεμβούργο (2,1%), τη Φινλανδία (2,6%) και τη Σλοβενία (3,6%). Η Ελλάδα βρίσκεται επίσης ψηλά, καθώς ποσοστό 19,2% του πληθυσμού δεν είχε τη δυνατότητα να διατηρήσει το σπίτι επαρκώς ζεστό.

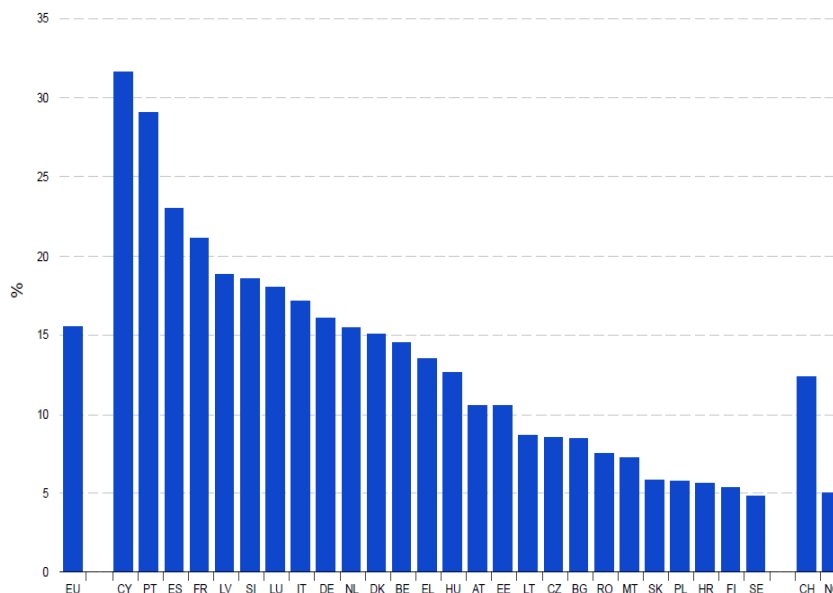
Γράφημα 6: (% Πληθυσμού που δεν μπορεί να διατηρήσει το σπίτι του επαρκώς ζεστό, 2023



Πηγή: Eurostat (2024 edition)

Αναφορικά με το πρόβλημα της υγρασίας, το 15,5% του πληθυσμού της ΕΕ αντιμετώπισε ένα τέτοιο ζήτημα το 2023. Τα υψηλότερα ποσοστά παρατηρήθηκαν στην Κύπρο (31,6%), στην Πορτογαλία (29,0%) και Ισπανία (23,0%).

Γράφημα 8: % ατόμων που ζουν σε μια κατοικία με στέγη με διαρροή, υγρούς τοίχους, δάπεδα ή θεμέλια ή σήψη σε κουφώματα ή δάπεδο (2023)



Πηγή: Eurostat, Housing in Europe (2024 edition)

3.2 Η κατάσταση στην Ελλάδα

Συμπληρωματικά στα στοιχεία της Eurostat που καταδεικνύουν ότι η Ελλάδα βρίσκεται σε ιδιαίτερα δυσμενή θέση στον τομέα της στέγασης σε επίπεδο Ε.Ε., οι πιο πρόσφατοι δείκτες της ΕΛΣΤΑΤ καταγράφουν τις βασικές παραμέτρους που συγκροτούν την προβληματική κατάσταση στην ελληνική αγορά κατοικίας ως εξής:

- Παλαιότητα κτηριακού αποθέματος & αριθμός κενών κατοικιών
- Ανοδική εξέλιξη τιμών
- Βραχυχρόνιες μισθώσεις
- Στέγαση εποχικών εργαζομένων
- Τραπεζική χρηματοδότηση

Ειδικότερα:

Παλαιότητα κτηριακού αποθέματος & αριθμός κενών κατοικιών

Όπως φαίνεται στον Πίνακα που ακολουθεί κι οποίος προέρχεται από την Ελληνική Στατιστική Αρχή το 51% των κατοικιών, δηλαδή η πλειοψηφία ανεγέρθηκε μέχρι το 1980 κι έχει ηλικία άνω των 45 ετών, ενώ 70% των κατοικιών στην Ελλάδα κατασκευάστηκε μέχρι το 1990, δηλαδή έχει ηλικία άνω των 35 ετών¹⁷. Συνολικά κρίνεται ως γερασμένο απόθεμα, με αρνητικές επιπτώσεις στην ποιότητα ζωής των κατοίκων του και το κόστος συντήρησης.

Πίνακας 1: Σύνολο κατοικιών στην Ελλάδα			
	Αριθμός	Ποσοστό	Σωρευτικό Ποσοστό
Πριν από το 1919	128.787	1,95	
1919-1945	268.775	4,07	6,03
1946-1960	627.713	9,52	15,54
1961-1980	2.356.334	35,72	51,26
1981-1990	1.228.081	18,62	69,88
1991-2000	898.303	13,62	83,50
2001-2010	915.138	13,87	97,37
2011-2015	112.758	1,71	99,08
2016 και μετά	60.866	0,92	100,00
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	6.596.761	100	
<i>Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, απογραφή 2021</i>			

Μια σημαντική επίπτωση της μεγάλης ηλικίας του κτιριακού αποθέματος αφορά την ενεργειακή απόδοση της κατοικίας, όπως καταγράφεται στην Έρευνα εισοδήματος

¹⁷ Ελληνική Στατιστική Αρχή: Χαρακτηριστικά κατοικιών – νοικοκυριών, 2021
<https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SAM05/->

και συνθηκών διαβίωσης των νοικοκυριών¹⁸. Ειδικότερα, σύστημα κεντρικής θέρμανσης χρησιμοποιεί μόνο το 47% του συνολικού πληθυσμού για να θερμαίνει την κατοικία του, 48% χρησιμοποιεί κάποιο σύστημα ατομικής θέρμανσης (σόμπες ξύλου ή υγραερίου, ηλεκτρικά κλιματιστικά, θερμοσυσσωρευτές, ατομικού λέβητες πετρελαίου), 4% χρησιμοποιεί μη σταθερή συσκευή θέρμανσης (ηλεκτρικό καλοριφέρ, αερόθερμο, σόμπα αλογόνου), 0,4% χρησιμοποιεί τηλεθέρμανση και το υπόλοιπο διαβιεί σε κατοικία που δεν θερμαίνεται. Ο φτωχός πληθυσμός χρησιμοποιεί λιγότερο κεντρική θέρμανση και περισσότερο ατομική θέρμανση, μη σταθερή και ζει σε κατοικία που δε θερμαίνεται. Το 88% του πληθυσμού δήλωσε ότι την τελευταία πενταετία δεν έχει πραγματοποιήσει καμία βελτίωση στην κατοικία που να αφορά στη θερμομόνωση ή το σύστημα θέρμανσης.

Η φυσική γήρανση των κτιρίων στην Ελλάδα αποτελεί ένα ιδιαίτερα σοβαρό ζήτημα που επηρεάζει την αστική υποδομή, την ποιότητα ζωής των κατοίκων και την οικονομία της χώρας. Με την πάροδο του χρόνου, τα κτίρια φθείρονται και χάνουν την αρχική τους λειτουργικότητα, κάτι που απαιτεί άμεσες παρεμβάσεις συντήρησης και αναβάθμισής τους. Επίσης, μεγάλος αριθμός παλαιών κτιρίων είναι κενά χρήσης/ εγκαταλελειμμένα. Η κακή κατάσταση λόγω έλλειψης συντήρησης και η κακή ενεργειακή απόδοση αποτελούν βασικά χαρακτηριστικά των κτιρίων αυτών.

Ειδικότερα, όσον αφορά **στο αριθμό των κενών κατοικιών**, σε ένα σύνολο 6.596.761 κατοικιών, κατοικημένες είναι οι 4.319.144 κατοικίες ή το 65,47%, δηλαδή λιγότερες από τις 2 στις 3. Κενές είναι 2.277.615 ή το 34,53%. Από τις κενές κατοικίες, το 45,39% είναι μονοκατοικίες, το 15,60% διπλοκατοικίες και το 38,26% πολυκατοικίες. Στο σημείο αυτό επισημαίνεται ότι ο μεγάλος αυτός αριθμός **των κενών κατοικιών** στην Ελλάδα αυτή τη στιγμή αποτελεί ένα «μαύρο κουτί» για την δημόσια διοίκηση και την αγορά κατοικίας καθώς δεν είναι καταγεγραμμένο το προφίλ των κενών κατοικιών το οποίο έχει ιδιαίτερη σημασία, καθώς αποτελεί πεδίο δυνητικής πολιτικής παρέμβασης.

Πίνακας 2: Αριθμός Κενών κατοικιών				
Σύνολο	Τύπος κτιρίου			Κτίριο που η κύρια χρήση του δεν είναι κατοικία
	Μονοκατοικία	Διπλοκατοικία	Πολυκατοικία	
2.277.615	1.033.761	355.273	871.353	17.232
Ποσοστό επί συνόλου	45,39	15,60	38,26	0,76

¹⁸ Ελληνική Στατιστική Αρχή (2024) Εισόδημα και συνθήκες διαβίωσης των νοικοκυριών (SILC 2023) Ενεργειακή απόδοση της κατοικίας και δυσκολίες στέγασης, <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SFA10/2023>

Οι σημαντικότερες επιπτώσεις της γήρανσης των κτιρίων σημειώνονται στους εξής τομείς:

- **Ασφάλεια και Υγεία:** Η γήρανση των κτιρίων μπορεί να θέσει σε κίνδυνο την ασφάλεια των κατοίκων. Φέρων οργανισμός και τοιχοποιίες με σημαντικές φθορές, και ακατάλληλες εγκαταστάσεις είναι ορισμένα από τα σημαντικά προβλήματα που μπορεί να χρειαστεί να αντιμετωπιστούν.
- **Ενεργειακή Αναποτελεσματικότητα:** Τα παλαιά κτίρια συνήθως δε διαθέτουν σύγχρονες ενεργειακές εγκαταστάσεις, γεγονός που οδηγεί σε μεγαλύτερες εκπομπές CO₂. Η έλλειψη θερμομόνωσης και η παλαιότητα των συστημάτων θέρμανσης και ψύξης αποτελούν κρίσιμους παράγοντες που καθιστούν τα κτίρια λιγότερο βιώσιμα.
- **Οικονομικό Κόστος:** Οι ανάγκες συντήρησης και ανακαίνισης αυξάνονται με την πάροδο του χρόνου, επιβαρύνοντας οικονομικά τους ιδιοκτήτες και τις τοπικές αρχές. Η υποβάθμιση των κτιρίων μπορεί επίσης να επηρεάσει την αξία των ακινήτων και την τοπική οικονομία.

Επιπρόσθετα, στην Ελλάδα, τα κτίρια στην πλειοψηφία τους έχουν σχεδιαστεί και κατασκευαστεί με παραδοχές στις οποίες δεν είχε ενσωματωθεί η πρόβλεψη για την αλλαγή που επήλθε στις κλιματικές συνθήκες. Τα δε καιρικά φαινόμενα και οι καταστροφές που χρειάζεται πλέον να αντιμετωπιστούν, χαρακτηρίζονται από όλο και μεγαλύτερη συχνότητα, ισχύ και καταστροφικότητα. Ως εκ τούτου, τα κτίρια και γενικά οι υποδομές αποτελούν σημαντικό πεδίο στο οποίο διαφαίνεται επιτακτική η ανάγκη για την προσαρμογή της χώρας μας στις προκλήσεις της κλιματικής αλλαγής. Με στόχο την επίτευξη της Ανθεκτικότητας των κτιρίων της χώρας, η κύρια επιδίωξη αναφορικά με αυτά είναι η συμβολή κατά το δυνατόν στη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου και γενικότερα των ρύπων από τα κτίρια και η θωράκισή τους απέναντι στα φαινόμενα που συνδέονται με την κλιματική αλλαγή και γενικότερα τις φυσικές καταστροφές.

Πέραν, δε, των περιβαλλοντικών προκλήσεων, τα κτίρια της χώρας, όπως και διεθνώς, δέχονται τις συνέπειες των κοινωνικοοικονομικών κρίσεων. Η επίτευξη της Ανθεκτικότητάς τους συνδέεται άμεσα με την αντιμετώπιση και των εν λόγω προβλημάτων, με την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και της απασχόλησης μέσω της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας. Ο κατάλληλος σχεδιασμός με όρους βιοκλιματικής συμπεριφοράς, η ενίσχυση της αντισεισμικής προστασίας και της πυροπροστασίας, καθώς και η εξασφάλιση προσβασιμότητας, είναι αναγκαία ώστε τα κτίρια της χώρας να γίνουν ανθεκτικά. Το ζητούμενο είναι τα κτίρια να καταστούν περισσότερο «πράσινα», ασφαλή, προσβάσιμα σε όλους και να εξασφαλίζουν την υγεία και την ευεξία αυτών που τα χρησιμοποιούν.

Ανοδική εξέλιξη τιμών

Η **άνοδος των τιμών των κατοικιών** είναι μια από τις αιτίες της στεγαστικής κρίσης καθώς τα τελευταία χρόνια υπερβαίνει σταθερά τόσο το ρυθμό ανόδου μισθών, ημερομισθίων και συντάξεων όσο και του πληθωρισμού.

Με βάση τα πιο πρόσφατα στοιχεία των τιμών οικιστικών ακινήτων της Τράπεζας της Ελλάδας, το τρίτο τρίμηνο του 2024 οι τιμές των διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) ήταν κατά μέσο όρο αυξημένες κατά 7,8% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2023¹⁹. Το 2023, οι τιμές των διαμερισμάτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 13,8%, έναντι αύξησης 11,9% το 2022. Η αύξηση της τιμής διέφερε σημαντικά σε σχέση με την παλαιότητα κάθε ακινήτου. Χαρακτηριστικά, το τρίτο τρίμηνο του 2024 (σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2023) οι τιμές των καινούργιων διαμερισμάτων (έως 5 ετών) αυξήθηκαν κατά 9,7% και των παλιών (άνω των 5 ετών) κατά 6,6%. Σε ετήσια βάση, ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των τιμών των νέων διαμερισμάτων για το 2023 ήταν 12,9% (έναντι 12,5% για το 2022) και 14,5% για τα παλαιά διαμερίσματα (έναντι αύξησης 11,6% για το 2022).

Αναλύοντας τα στοιχεία των τιμών οικιστικών ακινήτων κατά γεωγραφική περιοχή, παρατηρούνται σημαντικές αποκλίσεις. Ειδικότερα, η αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων το τρίτο τρίμηνο του 2024 σε σχέση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2023 ήταν 7,7% στην Αθήνα, 12,1% στη Θεσσαλονίκη, 4,9% στις άλλες μεγάλες πόλεις και 9,5% στις λοιπές περιοχές της χώρας. Καθόλη τη διάρκεια του 2023 η αύξηση των τιμών στην Αθήνα ήταν 13,9%, στη Θεσσαλονίκη 16,5%, στις άλλες μεγάλες πόλεις κατά 15% και στις λοιπές περιοχές της χώρας 11,6%.

Σημαντική **άνοδος των τιμών των κατοικιών προς αγορά και πώληση σε όλη την Ελλάδα κατέγραψε και ο δείκτης SPI, της πλατφόρμας Spitogatos**, της μεγαλύτερης σε επισκεψιμότητα ιστοσελίδας αγγελιών ακινήτων στην Ελλάδα²⁰. Το τελευταίο τρίμηνο του 2024, οι μέσες ζητούμενες τιμές πώλησης σημείωσαν άνοδο κατά 7,9% σε σύγκριση με το τέταρτο τρίμηνο του 2023 και αύξηση κατά 2,2% σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του 2024. Οι μέσες ζητούμενες τιμές ενοικίασης παρουσίασαν αύξηση κατά 5,8% σε σύγκριση με το τέταρτο τρίμηνο του 2023, ενώ κινήθηκαν περίπου στα ίδια επίπεδα σε σχέση με το τρίτο τρίμηνο του 2024. Οι ακριβότερες περιοχές το τέταρτο τρίμηνο του 2024 για αγορά κατοικίας, βάσει των στοιχείων του Spitogatos ήταν τα Νότια Προάστια κι ακολουθούσαν οι Κυκλάδες, τα βόρεια προάστια και ο νομός Λευκάδας. Οι ακριβότερες περιοχές για ενοικίαση κατοικίας ήταν επίσης τα Νότια προάστια, οι Κυκλάδες, τα βόρεια Προάστια και το κέντρο της Αθήνας. Στον αντίποδα, οι πιο οικονομικές περιοχές για αγορά κατοικίας ήταν οι νομοί Καστοριάς,

¹⁹ Τράπεζα της Ελλάδας - Ευρωσύστημα: Δείκτες τιμών οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων και άλλοι βραχυχρόνιοι δείκτες, <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktes-timwn-oikistikwn-kai-epaggelmatikwn-akinhtwnwn>

²⁰ <https://www.spitogatos.gr>

Κοζάνης, Καρδίτσας, Φλώρινας και Κιλκίς και οι πιο οικονομικές περιοχές για ενοικίαση κατοικίας ήταν οι νομοί Κιλκίς, υπόλοιπο νομού Θεσσαλονίκης, Πέλλας, Ημαθίας και Καστοριάς.

Η άνοδος του κόστους της στέγης αντανακλάται στον **Δείκτη Τιμών Καταναλωτή** επιβαρύνοντας σημαντικά την εξέλιξή του²¹. Βάσει στοιχείων της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής, ενώ ο Γενικός Δείκτης Τιμών Καταναλωτή τον Δεκέμβριο του 2024 σε σχέση με τον Νοέμβριο του ίδιου έτους αυξήθηκε κατά 0,1% η μεγαλύτερη αύξηση (της τάξης του 1%) παρατηρήθηκε στην ομάδα στέγαση που περιλαμβάνει ενοίκια κατοικιών, ηλεκτρισμό, φυσικό αέριο και πετρέλαιο θέρμανσης. Η αύξηση που παρατηρήθηκε στην ομάδα στέγασης σε ετήσια βάση (από τον Δεκέμβριο του 2023 ως τον Δεκέμβριο του 2024) κατά 3,7% επίσης υπερέβαινε την αύξηση του Γενικού Δείκτη Τιμών Καταναλωτή κατά 2,6%.

Η διαδοχική αύξηση της ζήτησης και της κατασκευής κατοικιών προς χρήση Airbnb έχει οδηγήσει σε μείωση της προσφοράς όχι μόνο για τις μισθώσεις κατοικιών, αλλά και επαγγελματικών ακινήτων (μέρος των οποίων αλλάζει χρήση). Τούτο συντείνει ασφαλώς στην άσκηση πίεσης στην αγορά των επαγγελματικών μισθωμάτων, με προφανείς συνέπειες στην αύξηση των τιμών των αγαθών και υπηρεσιών σε τοπικό και υπερτοπικό επίπεδο.

²¹ Ελληνική Στατιστική Αρχή (2025) Δείκτης Τιμών Καταναλωτή: Δεκέμβριος 2024, ετήσιος πληθωρισμός 2,6%.

Πίνακας 3: Δείκτες Τιμών Διαμερισμάτων

ΔΕΙΚΤΕΣ ΤΙΜΩΝ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΝ							
	2022	2023*	2023*		2024*		
			γ'	δ'*	α'*	β'*	γ'*
I. ΣΥΝΟΛΟ							
Δείκτης τιμών (2007=100)	81,1	92,3	93,6	95,6	98,2	99,9	100,9
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	11,9	13,8	12,7	12,5	10,6	9,4	7,8
II. ΚΑΤΑ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ							
1. Νέα (έως 5 ετών)							
Δείκτης τιμών (2007=100)	85,1	96,1	97,4	99,7	102,4	105,4	106,9
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	12,5	12,9	12,1	11,9	11,1	10,8	9,7
2. Παλαιά (άνω των 5 ετών)							
Δείκτης τιμών (2007=100)	78,5	89,9	91,2	93,0	95,6	96,4	97,2
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	11,6	14,5	13,1	12,8	10,3	8,5	6,6
III. ΚΑΤΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ							
1. Αθήνα							
Δείκτης τιμών (2007=100)	86,1	98,1	99,1	101,4	104,1	105,6	106,7
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	13,9	13,9	12,5	11,1	9,6	9,3	7,7
2. Θεσσαλονίκη							
Δείκτης τιμών (2007=100)	74,9	87,3	89,1	91,0	93,7	96,9	99,9
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	12,7	16,5	16,2	15,2	13,0	12,5	12,1
3. Άλλες μεγάλες πόλεις							
Δείκτης τιμών (2007=100)	75,8	87,2	88,8	90,5	91,9	93,1	93,2
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	11,0	15,0	14,5	14,5	11,0	7,5	4,9
4. Λοιπές περιοχές							
Δείκτης τιμών (2007=100)	78,4	87,5	88,6	90,3	94,0	95,8	97,0
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	8,2	11,6	10,0	12,6	11,6	10,5	9,5
5. Αστικές περιοχές (σύνολο)							
Δείκτης τιμών (1997=100)	207,9	237,4	241,2	246,5	252,4	256,0	258,8
(%) μεταβολή έναντι προηγούμενου έτους	12,4	14,2	13,3	12,6	10,8	9,2	7,3

* Προσωρινά στοιχεία - Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων

Στην μείωση των ακινήτων για ενοικίαση και την συνακόλουθη αύξηση των τιμών, έχει επιδράσει σημαντικά η ταχεία εξέλιξη της οικονομίας διαμοιρασμού η οποία χαρακτηρίζεται από τη σημαντική αύξηση του πλήθους κλινών βραχυχρόνιας μίσθωσης και την απουσία ολιστικού/αποτελεσματικού πλαισίου ρυθμίσεων²².

Την περίοδο 2019-2023 οι διανυκτερεύσεις σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης αυξάνονταν με ετήσιο ρυθμό γύρω στο 28%. Το σύνολο των κλινών αυξήθηκε από 427.900 το 2019 σε 772.100 το 2022 και 857.800 το 2023 και το σύνολο των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης την ίδια περίοδο αυξήθηκε από 117.300 σε 172.500 και 193.100. Τέλος, οι διανυκτερεύσεις στην οικονομία διαμοιρασμού από 38,5 εκατ. το 2019 αυξήθηκαν σε 92,3 εκατ. το 2022 και 104,7 εκατ. το 2023.

Στο πλαίσιο αυτό, η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα, με την μέθοδο της βραχυχρόνιας μίσθωσης πρέπει να εξετάζεται ως βασικός παράγοντας αναδιαμόρφωσης της αγοράς ακινήτων **καθώς οδηγεί στη μείωση διαθεσιμότητας ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης και στον εκτοπισμό των μακροχρόνιων ενοικιαστών. Ταυτόχρονα, το περιορισμένο απόθεμα ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης συνεπάγεται την αύξηση του κόστους στέγασης.**

Η αρνητική πίεση των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο επίπεδο των ενοικίων φαίνεται συγκρίνοντας την εξέλιξη των τιμών των βραχυχρόνιων μισθώσεων με τις μακροχρόνιες. Παντού οι βραχυχρόνιες αυξήθηκαν πολύ ταχύτερα, συμπαρασύροντας τις τιμές της μακροχρόνιας ή/και δημιουργώντας κίνητρα μετατροπής των μακροχρόνιων σε βραχυχρόνιες. Για παράδειγμα, στην Καλλιθέα από το 2019 ως το 2023 ενώ οι τιμές της βραχυχρόνιας αυξήθηκαν από 16,2 σε 32,4 ευρώ ανά τετ. μ. τον μήνα οι τιμές της μακροχρόνιας αυξήθηκαν από 10,8 σε 11,1. Η ποσοστιαία αναλογία τιμής της βραχυχρόνιας προς την μακροχρόνια μίσθωση ανήλθε σε 290%. Σε άλλες περιοχές του κέντρου της Αθήνας οι αναλογίες ήταν μεγαλύτερες: Δάφνη 340%, Νέος Κόσμος 350%, Κουκάκι – Μακρυγιάννη 480%, Κεραμεικός 500% κοκ²³.

Στέγαση εποχικών εργαζομένων

Η έλλειψη στέγης και η συνεχής αύξηση των ενοικίων λόγω της μεγάλης ζήτησης αποτελεί σημαντικό εμπόδιο για πολλούς Έλληνες και αλλοδαπούς που επιθυμούν

²² Οι κύριες νομοθετικές πράξεις που ορίζουν το πλαίσιο άσκησης της εν λόγω επιχειρηματικής δραστηριότητας είναι οι εξής: Ν. 4336/2015 (φορολογικές υποχρεώσεις ακινήτων), Ν. 4446/2016 (ορισμός και προϋποθέσεις χαρακτηρισμού βραχυχρόνιας μίσθωσης), ΠΟΛ 1187/2017, Ν.4465/2017 και Ν.4472/2017 (διευκρινήσεις και τροποποιήσεις αναφορικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις), ΠΟΛ.1162/2018, ΠΟΛ 1194/2018 (Ρυθμίσεις πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακινήτων, τροποποιήσεις πλαισίου λειτουργίας βραχυχρόνιας μίσθωσης) και Ν. 5073/2023 (Ρυθμίσεις αναφορικά με τη χρήση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση).

²³ Grant Thornton – Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας (2024) Οικονομία διαμοιρασμού: Βασικές τάσεις, κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις & ρυθμιστικές παρεμβάσεις, Σεπτέμβριος.

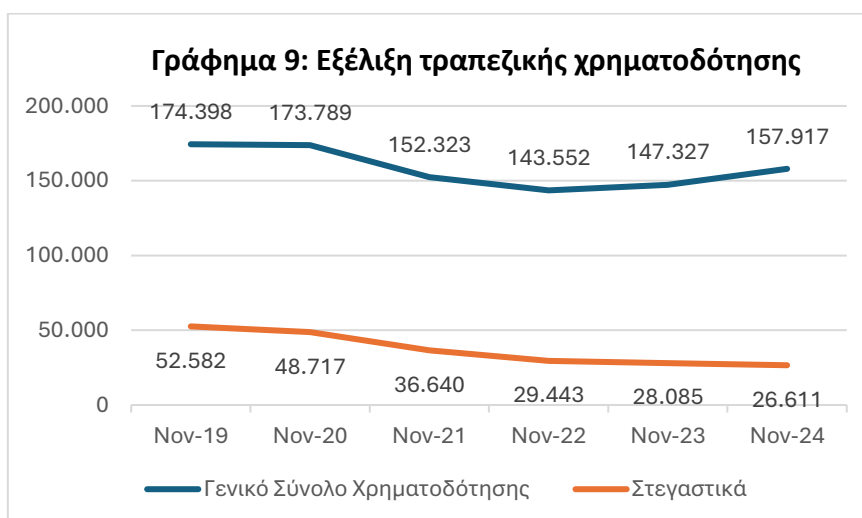
να εργάζονται εποχικά σε τουριστικές περιοχές. Στις προϊούσες συνθήκες, καθίσταται εξαιρετικά δυσχερής η δυνατότητα για πολλούς εποχικούς υπαλλήλους να καλύψουν τα βασικά έξοδα διαβίωσης.

Επισημαίνεται πως η Ελλάδα, όπως αντίστοιχα και αρκετά κράτη μέλη στην ΕΕ, έχει θεσπίσει μέτρα για την προσέλκυση εποχικών εργαζομένων τρίτων χωρών. Αυτά περιλαμβάνουν συντομότερες και απλουστευμένες διαδικασίες καθώς και συνεργασία με τρίτες χώρες. Οι πιο συνηθισμένοι τομείς στους οποίους απασχολούνται οι εποχικοί εργαζόμενοι είναι η γεωργία, ο τουρισμός (περιλαμβανομένων αεροδρομίων, εργαζομένων επίγειας εξυπηρέτησης) και οι κατασκευές.

Ωστόσο, είναι σαφές ότι τόσο για τους γηγενείς πληθυσμούς όσο και για τους αλλοδαπούς, υπάρχουν σημαντικά εμπόδια και αντικίνητρα για την εγκατάστασή τους σε αγροτικές και τουριστικές περιοχές εξ αιτίας του μειωμένου αποθέματος κατοικιών και του υψηλού κόστους μίσθωσης, μια συνθήκη την οποία αντιμετωπίζουν επίσης δημόσιοι λειτουργοί όπως εκπαιδευτικοί, ειδικευόμενοι ιατροί, στρατιωτικοί- αστυνομικοί κλπ.

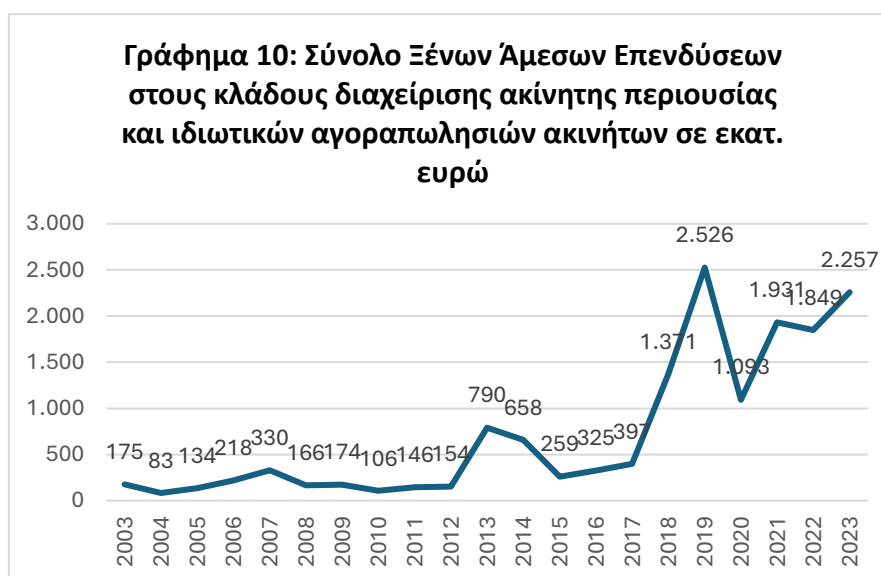
Τραπεζική Χρηματοδότηση

Οι μειωμένες δανειακές ροές εκ μέρους του επίσημου χρηματοπιστωτικού τομέα συνέβαλαν σημαντικά στην επιβράδυνση στεγαστικών δανείων. Κατά την διάρκεια της τελευταίας 5ετίας (2019-2024) τα στεγαστικά δάνεια, υπό την μορφή των υπολοίπων στο τέλος της περιόδου, μειώθηκαν από 52,58 δισ. ευρώ σε 26,61 δισ. ευρώ. Η μείωση έφτασε σχεδόν στο 50% και ήταν πολύ μεγαλύτερη από την γενικότερη μείωση της τραπεζικής χρηματοδότησης κατά 10% σχεδόν (από 174,40 δισ. ευρώ σε 157,92 δισ. ευρώ). Μάλιστα ενώ από το 2022 οι τραπεζικές χορηγήσεις αυξάνονται, τα στεγαστικά δάνεια συνεχίζουν να μειώνονται.



Το ύψος των επιτοκίων που επιβάλλουν οι τράπεζες εξηγεί τη χαμηλή ζήτηση στεγαστικών δανείων που κατά το παρελθόν αποτέλεσαν ατμομηχανή της αγοράς κατοικίας. Βάσει ανακοίνωσης της Τράπεζας της Ελλάδας, το Νοέμβριο του 2024, το μέσο σταθμισμένο επιτόκιο του συνόλου των νέων δανείων προς νοικοκυριά και επιχειρήσεις διαμορφώθηκε στο 5,27%, ενώ το μέσο επιτόκιο των στεγαστικών δανείων με κυμαινόμενο επιτόκιο διαμορφώθηκε στο 3,88%²⁴.

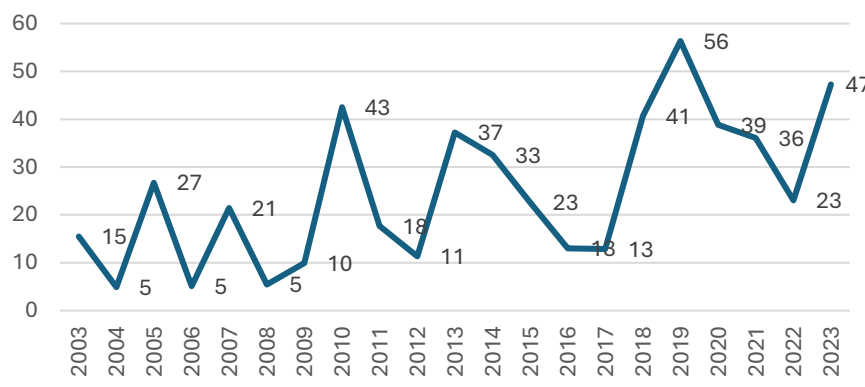
Επιπρόσθετα, μια σημαντική αιτία για την άνοδο των τιμών της στέγης βρίσκεται στην ζήτηση που σημειώθηκε από το εξωτερικό, υπό την μορφή **ξένων άμεσων επενδύσεων**. Η μεγάλη στροφή έγινε το 2018, όπως φαίνεται από τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας²⁵. Εκείνη τη χρονιά εισέρευσαν για επενδύσεις στην αγορά ακινήτων 1,37 δισ. ευρώ, όταν έναν χρόνο πριν, το 2017, οι άμεσες ξένες επενδύσεις στην αγορά ακινήτων ήταν μόλις 397 εκατ. ευρώ. Τα επόμενα έτη οι επενδύσεις μη κατοίκων στα ακίνητα διατηρήθηκαν στο ίδιο υψηλό επίπεδο. Το 2017 αντιπροσώπευαν το 47% των ξένων επενδύσεων (ή 2,26 δισ. ευρώ σε σύνολο 4,77 δισ. ευρώ) όπως φαίνεται στα δύο διαγράμματα που ακολουθούν.



²⁴ Τράπεζα της Ελλάδας – Ευρωσύστημα (2025) Τραπεζικά επιτόκια καταθέσεων και δανείων – Νοέμβριος 2024, 7 Ιανουαρίου.

²⁵ Τράπεζα της Ελλάδας – Ευρωσύστημα: Άμεσες επενδύσεις – Ροές, <https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/ameses-ependyseis/roes>

**Γράφημα 11: Ποσοστό % ακίνητης περιουσίας σε
σύνολο Ξένων Άμεσων Επενδύσεων**



4. Εθνικές πολιτικές στέγασης στις χώρες της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας

Η πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή στέγαση²⁶ αποτελεί ένα νέο αυτοτελή τομέα παρέμβασης του Κοινωνικού Κράτους, που παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον σε περιόδους εμφάνισης νέων κινδύνων κάλυψης των αναγκών του πληθυσμού από την ιδιωτική αγορά στέγης²⁷. Η συγκριτική επισκόπηση των πολιτικών στέγασης στις χώρες της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας **αναδεικνύει τρία (3) κύρια υποδείγματα της δημόσιας παρέμβασης:**

i. Το πρώτο υπόδειγμα ενσωματώνει όλες τις δημόσιες πολιτικές υποστήριξης της ιδιωτικής στέγης, όπως τα φορολογικά κίνητρα για αγορά / συντήρηση πρώτης κατοικίας, η επιδότηση στεγαστικών δανείων, οι επιχορηγήσεις στις κατασκευαστικές εταιρείες για συγκεκριμένους τύπους κατοικιών, οι αναπτυξιακές επιδοτήσεις για την κατασκευή υποδομών, οι απαλλαγές και εκπτώσεις για χρήση βασικών αγαθών.

ii. Το δεύτερο υπόδειγμα αναφέρεται στις καθολικές ή στοχευμένες δημόσιες πολιτικές υποστήριξης της Κοινωνικής Κατοικίας, όπως η μεταβίβαση ή μίσθωση κατοικιών με μειωμένο (σε σχέση με τις τιμές της αγοράς) τίμημα²⁸ και τα προγράμματα επιδότησης ενοικίου με έλεγχο οικονομικών πόρων.

iii. Το τρίτο υπόδειγμα αναφέρεται στις στοχευμένες δημόσιες πολιτικές πρόληψης και καταπολέμησης του κινδύνου της έλλειψης στέγης (αστεγία).

4.1 Οι εθνικές πολιτικές υποστήριξης της Κοινωνικής Κατοικίας

(α) Οι χώρες της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας δεν χρησιμοποιούν με ενιαίο τρόπο τον όρο «Κοινωνική Κατοικία» στις ρυθμίσεις της έννομης τάξης τους για το πεδίο της στέγασης, αλλά επιλέγουν διαφορετικές προσεγγίσεις για να προσδιορίσουν προγράμματα που ενσωματώνουν σχετικές διαστάσεις, όπως:

²⁶ Ο όρος «οικονομικά προσιτή στέγαση» (affordable housing) αναφέρεται σε ένα φάσμα τύπων παροχής στέγασης που είναι συνήθως ευρύτερο από αυτό της κοινωνικής στέγασης - ο σκληρός πυρήνας των παρεμβάσεων αφορά την έκταση της οικονομικής προσιτότητας για τους τελικούς χρήστες.

²⁷ Βλ. Γ. Αμίσης, *Εμβληματικές πρωτοβουλίες διαφύλαξης της κοινωνικής συνοχής την εποχή των Μνημονίων - Το υπόδειγμα της Εθνικής Στρατηγικής Κοινωνικής Ένταξης*, Σειρά «Η Μεταρρύθμιση του Κοινωνικού Κράτους» Νο. 1, 2016.

²⁸ Η οριοθέτηση αυτή έχει αναπτυχθεί από το HOUSING EUROPE - the European Federation of Public, Cooperative & Social Housing (Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία Δημόσιας, Συνεταιριστικής και Κοινωνικής Στέγασης) που αποτελεί ένα δίκτυο 45 εθνικών και περιφερειακών ομοσπονδιών, καθώς και 16 συνεργαζόμενων φορέων από 31 χώρες της Ευρώπης (η Ελλάδα εκπροσωπείται από το *Ερευνητικό Εργαστήριο Κοινωνικής Διοίκησης του Πανεπιστημίου Δυτικής Αττικής* και την *Αναπτυξιακή Μείζονος Αστικής Θεσσαλονίκης Α.Ε. - ΑΟΤΑ*). Τα μέλη του δικτύου διαχειρίζονται περίπου 25 εκατομμύρια σπίτια (το 11% των υφιστάμενων κατοικιών στην Ευρώπη). Βλ. σχετικά <https://www.housingeurope.eu/section-135/housing-observatory>.

- Δημόσια Κατοικία (Αυστρία)
- Μη Κερδοσκοπική Κατοικία (Δανία)
- Στέγαση με χαμηλό ενοίκιο (Γαλλία)
- Εξασφαλισμένη Κατοικία (Γερμανία)
- Προστατευόμενη Κατοικία (Ισπανία)
- Κατοικία Κοινής Ωφέλειας (Σουηδία)
- Προσιτή Κατοικία (Ηνωμένο Βασίλειο).

Η Ολλανδία είναι η χώρα με το υψηλότερο μερίδιο της κοινωνικής μισθωμένης κατοικίας στην Ευρώπη (29% του συνολικού αποθέματος κατοικίας), ακολουθούμενη από την Αυστρία (24%) και τη Δανία (21%). Το Ηνωμένο Βασίλειο, η Σουηδία, η Γαλλία και η Φινλανδία έχουν επίσης έναν σχετικά μεγάλο τομέα κοινωνικής κατοικίας, ενώ χαμηλά ποσοστά εμφανίζουν οι περισσότερες χώρες της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης (με εξαίρεση την Τσεχία και την Πολωνία) και οι χώρες του Μεσογειακού Νότου (Ισπανία 1%, Ιταλία 3,8% και Πορτογαλία 2%).

(γ) Η ανάπτυξη των εθνικών συστημάτων κοινωνικής κατοικίας επηρεάζεται σημαντικά από τους ακόλουθους παράγοντες:

- το **ποσοστό ιδιοκατοίκησης**, που κυμαίνεται από 40% (Γερμανία) έως 90% (Εσθονία, Ρουμανία και Βουλγαρία), με υψηλότερα επίπεδα ιδιοκατοίκησης στη Νότια σε σχέση με τη Βόρεια Ευρώπη
- το **προφίλ της αγοράς ενοικίων**, που εμφανίζεται περισσότερο σύνθετο στη Βόρεια Ευρώπη σε σχέση με την Ανατολική και τη Νότια Ευρώπη
- το **προφίλ του νοικοκυριού που διαμένει σε ιδιόκτητη ή μισθωμένη κατοικία**
- το **ποσοστό φτώχειας και κοινωνικού αποκλεισμού των ενοικιαστών**
- το **προφίλ της ποιότητας της κατοικίας**
- το **προφίλ της στεγαστικής επιβάρυνσης**.

Υπό το πρίσμα αυτό, οι εθνικοί σχεδιαστές εφαρμόζουν τα ακόλουθα κριτήρια για να εξειδικεύσουν το πλαίσιο των πολιτικών κοινωνικής κατοικίας²⁹:

- η διάρκεια κάλυψης των στεγαστικών αναγκών
- οι πάροχοι
- οι δικαιούχοι και οι υποχρεώσεις τους
- οι μορφές συνοδευτικών / υποστηρικτικών υπηρεσιών
- οι πηγές χρηματοδότησης

²⁹ Βλ. σχετικά https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_Europe_2023.pdf.

4.2 Οι εθνικές πολιτικές πρόληψης και καταπολέμησης της αστεγίας

(α) Τα Κράτη Μέλη της ΕΕ δεν έχουν υιοθετήσει έναν ενιαίο λειτουργικό ορισμό των αστέγων, καθώς η οριοθέτηση του φαινομένου των αστέγων (*homelessness*) είναι μια πολύπλοκη και εξελικτική διαδικασία, εφόσον τα διάφορα άτομα ή ομάδες εισέρχονται στην κατηγορία των αστέγων και εξέρχονται από αυτήν για διαφορετικούς λόγους και αιτίες. Υπό το πρίσμα αυτό, διακρίνονται διαφορετικά είδη και ομάδες στόχου, όπως για παράδειγμα άνδρες που ζουν μόνοι στους δρόμους, παιδιά και έφηβοι των δρόμων, νέοι που βγαίνουν από σωφρονιστικά ιδρύματα ανηλίκων, μόνες μητέρες που ζουν στο δρόμο, άτομα που αντιμετωπίζουν προβλήματα υγείας (τοξικομανείς, άτομα με ψυχολογικά/ψυχιατρικά προβλήματα), άστεγοι ηλικιωμένοι, άστεγες οικογένειες που ζουν στο δρόμο, άστεγοι από εθνοτικές μειονότητες όπως οι Ρομά ή άτομα με νομαδικό τρόπο ζωής, άστεγοι μετανάστες, άστεγοι αιτούντες άσυλο (πρόσφυγες), η δεύτερη γενιά των παιδιών του δρόμου των οποίων οι γονείς είναι άστεγοι.

Σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή Τυπολογία για την έλλειψη στέγης και τον αποκλεισμό από την κατοικία (ETHOS)³⁰ της FEANTSA³¹, οι άστεγοι κατατάσσονται σε τέσσερις κατηγορίες σύμφωνα με τις συνθήκες διαβίωσης και στέγασης:

- *άστεγοι στο δρόμο* (άνθρωποι που ζουν στο δρόμο - άνθρωποι που διαμένουν σε χώρους για επείγουσες περιπτώσεις)
- *άνθρωποι στερούμενοι κατοικίας* (διαμένοντες σε ξενώνες για αστέγους - διαμένουσες σε ξενώνες γυναικών - άνθρωποι που διαμένουν σε κέντρα για μετανάστες πρόσφυγες - άνθρωποι που φεύγουν από ιδρύματα - άνθρωποι που λαμβάνουν μακροχρόνια υποστήριξη)
- *άνθρωποι που ζουν σε επισφαλείς συνθήκες στέγασης* (άνθρωποι που ζουν σε επισφαλή κατοικία - άνθρωποι που ζουν υπό την απειλή έξωσης - άνθρωποι που ζουν υπό την απειλή κακοποίησης)
- *άνθρωποι που ζουν σε ανεπαρκή ακατάλληλα καταλύματα* (άνθρωποι που ζουν σε προσωρινά ακατάλληλα καταλύματα - άνθρωποι που ζουν σε ακατάλληλα καταλύματα - διαμένοντες με υπερβολικά μεγάλο αριθμό άλλων ανθρώπων στον ίδιο χώρο).

(β) Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία, **τουλάχιστον 895.000 άτομα αντιμετώπιζαν το 2022 έλλειψη στέγης στην Ευρώπη**³². Ωστόσο, ο αριθμός αυτός βασίζεται σε περιορισμένα δεδομένα, εστιάζοντας μόνο στις πιο ορατές

³⁰ Βλ. FEANTSA, *ETHOS - European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*, 2007, <https://www.feantsa.org/download/en-16822651433655843804.pdf>.

³¹ Η FEANTSA (Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri AISBL) είναι η Ευρωπαϊκή Ομοσπονδία των Εθνικών Οργανώσεων που εργάζονται με τους αστέγους και έχει ως βασικό σκοπό την πρόληψη και την καταπολέμηση της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού των ατόμων που υπόκεινται ή κινδυνεύουν από έλλειψη στέγης. Βλ. <http://www.feantsa.org/>.

³² Βλ. https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2023/OVERVIEW/Rapport_EN.pdf.

μορφές έλλειψης στέγης. Είναι πιθανό ότι ο πραγματικός αριθμός των «λειτουργικά αστέγων» είναι πολύ υψηλότερος, καθώς παρά τη βελτίωση της μέσης ποιότητας της στέγασης από τις αρχές της δεκαετίας του 2000, η διαμονή σε ακατάλληλες κατοικίες αποτελεί καθεστώς για εκατομμύρια Ευρωπαίους. Επειδή δεν έχουν εναλλακτική λύση, ένα σημαντικό τμήμα του πληθυσμού είναι παγιδευμένο σε σπίτια που είναι ακατάλληλα για κατοίκηση. Από την άλλη πλευρά, οι ακατάλληλες συνθήκες διαβίωσης επηρεάζουν πολλούς ιδιοκτήτες χωρίς πόρους για να συντηρήσουν ή να ανακαινίσουν το σπίτι τους.

(γ) Οι κύριοι άξονες της συζήτησης για την ανάπτυξη εθνικών πολιτικών πρόληψης και καταπολέμησης του κινδύνου της έλλειψης στέγης στην Ευρωπαϊκή Περιφέρεια είναι:

- ⇒ η έκταση του προβλήματος έλλειψης στέγης και η φύση των συναφών διαρθρωτικών προβλημάτων
- ⇒ η αλλαγή της ταυτότητας των ομάδων στόχου σε πολλά κράτη³³
- ⇒ η αξιοποίηση επαρκών και αξιόπιστων δεδομένων που να επιτρέπουν την πλήρη χαρτογράφηση του προβλήματος έλλειψης στέγης και, κατ' επέκταση, τον στρατηγικό σχεδιασμό και την παρακολούθηση των παρεμβάσεων
- ⇒ η προσέγγιση της πολιτικής καταπολέμησης της έλλειψης στέγης³⁴
- ⇒ η ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών στέγασης και η χρήση καινοτομικών εργαλείων μέτρησης που συμβάλουν στην προώθηση μέτρων εξάλειψης του προβλήματος έλλειψης στέγης και όχι απλά διαχείρισης του προβλήματος

(δ) Οι περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας προωθούν τις πολιτικές προστασίας των αστέγων μέσω της λειτουργίας *γενικών συστημάτων ελαχίστου εισοδήματος* για κάθε ανασφάλιστο άτομο σε κατάσταση ανάγκης, ενώ έχουν υιοθετηθεί και *κατηγοριακά προγράμματα* που προσανατολίζονται στη κάλυψη συγκεκριμένων ομάδων αστέγων, με έμφαση στους ανασφάλιστους ηλικιωμένους και τα άτομα με αναπηρίες. Από τα τέλη της δεκαετίας του 1990 προωθούνται, μάλιστα, διαδικασίες μεταρρύθμισης των εθνικών συστημάτων, που συνδέονται με την αλλαγή του προφίλ των δικαιούχων (το υψηλότερο ποσοστό των ληπτών παροχών ελαχίστου εισοδήματος συγκροτείται πλέον από μοναχικά άπορα άτομα, μονογονεϊκές οικογένειες και νέους άνεργους) και την εμφάνιση των νέων διαστάσεων του κοινωνικού αποκλεισμού.

³³ Επισημαίνεται ότι τα νοικοκυριά πολύ χαμηλού εισοδήματος δεν είναι τα μόνα που αντιμετωπίζουν κακές συνθήκες διαβίωσης. Οι οικογένειες της κατώτερης μεσαίας τάξης αγωνίζονται επίσης να βρουν αξιοπρεπή, οικονομικά προσιτή στέγαση, ιδιαίτερα σε αστικές περιοχές υψηλής πυκνότητας.

³⁴ Οι πολιτικές προστασίας των αστέγων τείνουν να μην περιορίζονται μόνο στην έκτακτη κάλυψη των βασικών αναγκών τους αλλά περιλαμβάνουν μέτρα πρόληψης και γρήγορης επαναστέγασης των αστέγων.

Πίνακας 5: Τυπολογία των υπηρεσιών για τους αστέγους και για εκείνους που βρίσκονται σε άμεσο κίνδυνο έλλειψης στέγης

ΥΠΗΡΕΣΙΑ	ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ
Υπηρεσίες πρόληψης για τα άτομα που βρίσκονται σε άμεσο κίνδυνο έλλειψης στέγης	Διαμεσολάβηση στις περιπτώσεις εγχώριων συγκρούσεων και ανάληψη καθυστερημένων μισθωμάτων
Επείγουσα στέγαση των αστέγων στο δρόμο	Καταφύγια έκτακτης ανάγκης
Προσωρινή στέγαση των στερούμενων κατοικίας	Προσωρινοί ξενώνες, υποστηριζόμενη ή μεταβατική στέγαση, καταφύγια για το θύματα ενδοοικογενειακής βίας
Μη στεγαστικές υπηρεσίες για τους αστέγους και πρώην αστέγους	Υπηρεσίες εκτός δομών, κέντρα ημέρας, συμβουλευτικές υπηρεσίες, υπηρεσίες υγείας, κινητές υπηρεσίες τροφίμων, προσαρμοσμένες υπηρεσίες για πρώην αστέγους σε μόνιμες κατοικίες, υπηρεσίες κατάρτισης και απασχόλησης
Διαμονή για άλλες ομάδες που μπορούν να χρησιμοποιηθούν από αστέγους	Ξενώνες, διαμονή σε δωμάτιο με πρωινό, εξειδικευμένη στήριξη και υπηρεσίες ιδρυματικής φροντίδας σε άτομα με προβλήματα ψυχικής υγείας και χρήσης ουσιών ή αλκοόλ
Υπηρεσίες ενσωμάτωσης για το γενικό πληθυσμό που μπορούν να χρησιμοποιηθούν από αστέγους	Συμβουλευτικές υπηρεσίες, δημοτικές υπηρεσίες, υπηρεσίες υγείας και κοινωνικής φροντίδας, υπηρεσίες προνοιακών επιδομάτων
Υπηρεσίες εξειδικευμένης στήριξης για άλλες ομάδες που μπορούν να χρησιμοποιηθούν από αστέγους	Υπηρεσίες ψυχιατρικής συμβουλευτικής, διευκολύνσεις αποτοξίνωσης από τα ναρκωτικά, υπηρεσίες για πρώην παραβάτες, υπηρεσίες για ευάλωτες νέους

4.3 Δημόσιες πολιτικές στέγασης στην Ελλάδα διαχρονικά

Στην παρούσα ενότητα επιχειρείται μία παρουσίαση των κύριων πολιτικών στέγασης που ακολουθήθηκαν διαχρονικά στην Ελλάδα. Βασικό χαρακτηριστικό της ελληνικής προσέγγισης, η οποία διαφέρει ριζικά από αυτήν της κεντρικά σχεδιασμένης και παρεχόμενης κατοικίας π.χ. χωρών της κεντρικής και βόρειας Ευρώπης, είναι ότι ήδη μεταπολεμικά, το ελληνικό κράτος μετακύλησε την ευθύνη της πρόσβασης σε κατοικία στο θεσμό της οικογένειας και υποστήριξε με άμεσους και έμμεσους τρόπους την ιδιοκατοίκηση. Στο ίδιο πλαίσιο, το σύστημα της αντιπαροχής χρησιμοποιήθηκε ευρέως και διαχρονικά ως μία αποτελεσματική μέθοδος στέγασης του αστικοποιημένου πληθυσμού, χωρίς κρατικές δαπάνες για υποδομές.

Η διαχρονική παρουσίαση που ακολουθεί χωρίζεται σε δύο υποενότητες που αφορούν: α) στην περίοδο έως την οικονομική κρίση και β) στην περίοδο από την οικονομική κρίση έως και σήμερα. Ο διαχωρισμός αυτός κρίνεται σκόπιμος καθώς μέχρι και πριν τα χρόνια της κρίσης, επικρατούσε η εικόνα ότι η Ελλάδα δεν είχε στεγαστικό πρόβλημα. Αντίθετα, με την οικονομική κρίση, η στεγαστική κατάσταση στη χώρα άλλαξε βίαια, τα προβλήματα αποκαλύφθηκαν και άνοιξε ο δημόσιος διάλογος για την απουσία ουσιαστικής στεγαστικής πολιτικής.

4.3.1 Αναδρομή στη στεγαστική πολιτική της Ελλάδας πριν την περίοδο της οικονομικής κρίσης

Μετά τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο και τον Ελληνικό Εμφύλιο, η κρίση κατοικίας στην Ελλάδα ήταν τεράστια και υπήρχε μεγάλη ανάγκη για οικοδόμηση κατοικιών. Κατά την ανωτέρω περίοδο καταστράφηκε περίπου του 30% του οικιστικού αποθέματος και, επιπροσθέτως ένα μεγάλο μέρος των υπόλοιπων κατοικιών είχε υποστεί σοβαρές ζημιές³⁵. Παράλληλα, η αύξηση της μεταναστευτικής ροής στην Ελλάδα αλλά και η αύξηση του πληθυσμού στις αστικές συνοικίες της χώρας λόγω των εσωτερικών μεταναστών που έφευγαν από τις αγροτικές περιοχές, επέβαλαν την εθνική ανάγκη για στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα³⁶.

Σε πρώτη φάση, κατά την περίοδο 1949-1953 χρησιμοποιήθηκε κυρίως η πολιτική της «αυτοστέγασης», η οποία κλιμακώθηκε σε εθνική βάση. Ενώ στην υπόλοιπη Ευρώπη η στέγαση των καθημαγμένων από τους πολέμους πληθυσμών αντιμετωπίστηκε με κρατικά οικιστικά προγράμματα που οικοδομούσαν και παρέδιδαν έτοιμες κατοικίες στους πολίτες, στην Ελλάδα η κυβέρνηση μέσω του Υπουργείου Ανοικοδόμησης του οποίου προϊστάτο ο διάσημος Έλληνας αρχιτέκτονας, πολεοδόμος και πολιτικός Κωνσταντίνος Δοξιάδης και με τη βοήθεια των ΗΠΑ και του περιβόητου Σχεδίου Μάρσαλ εφάρμοσε ένα πρωτοποριακό σχέδιο το οποίο ιστορικά αποκαλείται «Aided Self Help Housing», δηλαδή «υποστηριζόμενη αυτοβοήθεια στη στέγαση». Μέσω του προγράμματος, οι Αμερικανοί παρείχαν χρηματικό ποσό και οικοδομικά υλικά, ώστε οι κάτοικοι να κατασκευάσουν ή να επισκευάσουν οι ίδιοι τις κατοικίες τους³⁷. Από τα μέσα του 1947 μέχρι τις αρχές του 1951, περίπου 142.000 ελληνικές οικογένειες υποστηρίχθηκαν από την Αμερικανική Βοήθεια στην προσπάθεια τους να

³⁵ Οικονόμου Δ. (1988): *Σύστημα γης και κατοικίας στη μεταπολεμική Ελλάδα*, στο Θ. Μαλούτας και Δ. Οικονόμου, Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα. Χωρικές και τομεακές προσεγγίσεις. Αθήνα: Εξάντας, σ.σ. 57-113.

³⁶ Baldwin Hess D., Tiit Tamaru, Maarten Van Ham (2018): *Lessons Learned from a Pan-European Study of Large Housing Estates: Origin, Trajectories of Change and Future Prospects: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges*

³⁷ Τα οικοδομικά υλικά προσφέρονταν –συνήθως σε δόσεις– από τους Αμερικανούς σε πολίτες που είχαν χαρακτηριστεί «συμμοριόπληκτοι» ή ανταρτόπληκτοι και η διανομή τους επιβλεπόταν από τοπικές επιτροπές αποτελούμενες από νομάρχες, προέδρους κοινοτήτων, ιερείς, δασκάλους κ.ά. Οι ίδιες αρχές επέβλεπαν τη διαδικασία της ανέγερσης των σπιτιών στο πλαίσιο του προγράμματος αυτοστέγασης.

αποκτήσουν τη δική τους κατοικία. **Η προαναφερθείσα πρακτική της αυτοστέγασης δεν αποδείχθηκε οικονομικότερη από την παράδοση έτοιμων κατοικιών μέσα από οργανισμούς στεγαστικής πολιτικής.**

Παρότι σταδιακά η μέθοδος της αυτοστέγασης άρχισε να φθίνει, διαιωνίστηκε κατά τις επόμενες δεκαετίες, κυρίως από τα χαμηλά κοινωνικά στρώματα, με τη σιωπηρή ανοχή της δημόσιας πολιτικής. Σημαντικό κομμάτι της εργατικής τάξης ανέπτυξε πρακτικές αυτοστέγασης με καταπατήσεις γης ή την αυθαίρετη κατασκευή ακινήτων³⁸.

Από τη δεκαετία του 1950, καθώς η Ελλάδα περνάει σε μια φάση περιορισμένου εκσυγχρονισμού στηριζόμενη κυρίως στα φτηνά εργατικά χέρια, ένας από τους βασικούς μοχλούς αυτού του τύπου ανάπτυξης ήταν η ανοικοδόμηση και η καθ' ύψος ανάπτυξη των πόλεων³⁹. Το φαινόμενο της αστικοποίησης και της συσσώρευσης μεγάλων πληθυσμιακών συγκεντρώσεων σε συγκεκριμένες περιοχές συνεπάγεται και προϋποθέτει τεράστιες δαπάνες για υλικοτεχνικές υποδομές. Η έλλειψη κεφαλαίων από την πλευρά του ελληνικού κράτους οδήγησε στη χρηματοδότηση της επείγουσας ανοικοδόμησης από τα *διαθέσιμα ιδιωτικά κεφάλαια* μέσω της μεθόδου της αντιπαροχής⁴⁰ η οποία είχε κομβικό ρόλο στην αστική ανάπτυξη των πόλεων⁴¹. Το νομικό πλαίσιο που έκανε εφικτή την εφαρμογή της ήταν κυρίως ο θεσμός της οριζόντιας ιδιοκτησίας⁴² αλλά και οι διαδοχικές αυξήσεις των συντελεστών δόμησης⁴³.

Η αντιπαροχή είναι μία διαδικασία με αμφίσημες επιπτώσεις στη μεγάλη διάρκεια της εφαρμογής της. Από τη μία πλευρά οι αρνητικές της επιπτώσεις στην πολεοδομική οργάνωση, τον ορθολογικό σχεδιασμό, την αρχιτεκτονική κληρονομιά, το αστικό τοπίο και από την άλλη, οι θετικές συνέπειες στις στεγαστικές συνθήκες, την πρόσβαση σε φθηνή κατοικία, την κοινωνική ανάμειξη και τη συμβολή της στην

³⁸ Μαλούτας, Θ., (1990): *Αθήνα-κατοικία-οικογένεια: Ανάλυση των μεταπολεμικών πρακτικών στέγασης*, ΕΚΚΕ, Εξάντας.

³⁹ Η πολιτική αυτή, που προωθήθηκε και από τη σχετική έκθεση του Κ. Βαρβαρέσου (Έκθεσις επί του οικονομικού προβλήματος της Ελλάδος) το 1952 με εντολή της κυβέρνησης Πλαστήρα, δέχτηκε ισχυρή κριτική από την Αριστερά της εποχής, και ιδίως μέσα από το περιοδικό ΑΝΤΑΙΟΣ και την επιστημονική εταιρεία ΕΠΑΝ (Επιστήμη-Ανοικοδόμηση) με βασικό επιχειρήμα ότι υπονομεύεται η ανάπτυξη παραγωγικών τομέων της οικονομίας και ειδικά της βιομηχανίας.

⁴⁰ Σαρηγιάννης, Γ. (2012): «*Si le bâtiment va bien, tout va bien (Αν η οικοδομή πάει καλά, όλα παν καλά)*», διαθέσιμο στο: <http://www.greekarchitects.gr/>

⁴¹ Μαλούτας, Θ. – Σπυρέλλης, Σ. (2015): «*Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός*», διαθέσιμο στο: <http://www.athenssocialatlas.gr/>

⁴² Ο Ν.3741/1929 πει οριζοντίου ιδιοκτησίας, (ή ιδιοκτησίας κατ' ορόφους) επιτρέπει τη μη υποχρεωτική συγκέντρωση στο ίδιο πρόσωπο των συστατικών στοιχείων που βρίσκονται πάνω και κάτω από ένα συγκεκριμένο τμήμα εδάφους.

⁴³ Νέος Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός του 1955 που αύξησε ακόμα περισσότερο τους συντελεστές εκμετάλλευσης της γης, Ν.395/1968, λεγόμενος και «αναγκαστικός νόμος» που αύξησε τους συντελεστές δόμησης κατά 30% κ.α.

οικονομική ανάπτυξη. Σε κάθε περίπτωση το μοντέλο αυτό κάλυψε στεγαστικές ανάγκες, διασφαλίζοντας πρόσβαση στην κατοικία για ευρύτατα κοινωνικά στρώματα με σχετικά χαμηλό κόστος και με αποτέλεσμα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης.

Παράλληλα με την αντιπαροχή, η κρατική συμβολή για την παροχή στέγης ήταν περιορισμένη. Ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), εποπτευόμενος από το Υπουργείο Εργασίας, που λειτουργούσε από το 1954 έως το 2012, παρείχε έτοιμη στέγη, αξιοπρεπείς συνθήκες διαβίωσης και επιδοτήσεις ενοικίου σε ασφαλισμένους χαμηλόμισθους εργατοϋπαλλήλων του ιδιωτικού τομέα. Κατασκεύασε 600 οικισμούς με 50.000 κατοικίες (περίπου 55 συγκροτήματα στην Αττική)⁴⁴. Ήταν ο πρώτος κύριος θεσμός που ιδρύθηκε για την υλοποίηση των πολιτικών κοινωνικής στέγασης με στόχο τη δημιουργία μιας ολοκληρωμένης κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής. Σκοπός του οργανισμού ήταν η παροχή στέγασης σε υπαλλήλους και εργαζόμενους του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα σύμφωνα με συγκεκριμένα κριτήρια επιλεξιμότητας (η μη ύπαρξη ιδιόκτητης κατοικίας, η μη ύπαρξη περιουσιακών στοιχείων ικανά να καλύψουν τις στεγαστικές ανάγκες των εργαζόμενων και η συμπλήρωση καθορισμένου αριθμού εργάσιμων ημερών ανάλογα με την οικογενειακή τους κατάσταση^{45,46}.

Περιορισμένης εμβέλειας ήταν επίσης τα Προγράμματα Λαϊκής Κατοικίας του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοιας της κυβέρνησης του Γεωργίου Παπανδρέου του 1964 για τα ασθενέστερα οικονομικά στρώματα και για διάφορες προσφυγικές ομάδες (Μικρασιάτες, ομογενείς) παρέχοντας αρχικά κοινωνική κατοικία και χαμηλότοκα δάνεια ενώ σταδιακά περιορίστηκαν στην κάλυψη έκτακτων μόνο αναγκών, όπως οικονομική ενίσχυση θυμάτων θεομηνιών⁴⁷. Το 1979 οι αρμοδιότητες στεγαστικής πολιτικής της Διεύθυνσης Λαϊκής Κατοικίας του Υπουργείου Πρόνοιας μεταφέρθηκαν στο νεοϊδρυθέν Υπουργείο Χωροταξίας και Οικιστικής Πολιτικής ΥΧΟΠ⁴⁸.

⁴⁴ Σιατίτσα Δ. (2019): *Που ζεις; Κατοικία στην Ελλάδα: επιπτώσεις της λιτότητας και προοπτικές*, Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ, Παράρτημα Ελλάδας. https://rosalux.gr/sites/default/files/publications/katoikia_final_web.pdf

⁴⁵ Potsiou, C., W. Voss, (2013): A comparison between housing policies in Greece and in Germany. Proceedings of Workshop on 'The Housing Markets of Southern Europe in face of the crisis', Gorlitz, Germany.

⁴⁶ Baldwin Hess D., Tiit Tamaru, Maarten Van Ham (2018): Lessons Learned from a Pan-European Study of Large Housing Estates: Origin, Trajectories of Change and Future Prospects: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges

⁴⁷ Σαπουνάκης, Α. (2013): *Προβλήματα ένταξης σε κανονική κατοικία στην Ελλάδα της οικονομικής κρίσης*. In Μεταβολές και ανασηματοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης, Πρακτικά συνεδρίου. Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Αρχιτεκτόνων. <http://www.arch.uth.gr/crisisconference/proceedings/LettersPDF/S.pdf>

⁴⁸ Εμμανουήλ, Δ., (2006): «Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 120, σ.σ. 3-35.

Κατά την περίοδο 1966-1973, σημειώθηκε ραγδαία αστικοποίηση και μέχρι το 1979 οικοδομική έκρηξη⁴⁹. Μετά την έλευση της δημοκρατίας το 1974, την πρώτη πετρελαϊκή κρίση και τη διεθνή στροφή σε πολιτικές περιορισμού του κράτους πρόνοιας, η κοινωνική πολιτική κατοικίας υπολειπεται. Τα αυθαίρετα των προηγούμενων χρόνων εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης το 1982-1985 με λαϊκίστικες πολεοδομικές πολιτικές⁵⁰ και μέχρι τη δεκαετία του 1990 δεν υπήρχε ουσιαστική υποστήριξη στις ευάλωτες κοινωνικές ομάδες⁵¹.

Το 1990 το ελληνικό κράτος προχώρησε στη σύσταση του Εθνικού Ιδρύματος Υποδοχής και Αποκατάστασης Απόδημων και Παλιννοστούντων Ομογενών Ελλήνων (ΕΙΥΑΑΠΟΕ)⁵² με σκοπό την υποδοχή και τη στεγαστική και κοινωνική ενσωμάτωση των Ποντίων, ενώ μετά το 1995 και μέχρι την έναρξη των Ολυμπιακών Αγώνων (2004), η δημόσια πολιτική μεριμνά για την στέγαση και την κοινωνική επανένταξη περισσότερων πληθυσμιακών ομάδων όπως των Ρομά. Στη συνέχεια, μετά το 2000, προτεραιότητα της στεγαστικής και κοινωνικής πολιτικής στην Ελλάδα ήταν⁵³: α) η δημιουργία ειδικών δομών φιλοξενίας για ειδικές κατηγορίες πληθυσμού (περιπτώσεις εμπορίας ανθρώπων, ενδοοικογενειακής βίας, μονογονεϊκές οικογένειες) και β) η λειτουργία προσφυγικών καταυλισμών και ξενώνων εντός

⁴⁹ Αυτήν η οικοδομική έκρηξη και τα υψηλά ποσοστά ιδιοκατοίκησης έκαναν τους αρμόδιους του υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ να ισχυρίζονται ότι δεν υπήρχε «ποσοτικό» στεγαστικό πρόβλημα στη χώρα από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 (Εμμανουήλ, 2006).

⁵⁰ Εμμανουήλ, Δ., (2006): «Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας», Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών, 120, σ.σ. 3-35.

⁵¹ Τσίκας, Α. (2019): Πολιτικές για την αντιμετώπιση της έλλειψης στέγης στην Ελλάδα: Εξέταση των κοινωνικών υπηρεσιών και υπηρεσιών στεγαστικής υποστήριξης για τους αστέγους στον Δήμο Θεσσαλονίκης. Διπλωματική εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

⁵² Το ΕΙΥΑΑΠΟΕ ήταν φορέας εποπτευόμενος από το Υπουργείο Εξωτερικών με σκοπό την υποδοχή και τη στεγαστική και κοινωνική ενσωμάτωση των Ποντίων. Το ελληνικό κράτος ενθάρρυνε την εγκατάστασή τους στις περιοχές της Ανατολικής Μακεδονίας και της Θράκης. Για την εκπλήρωση αυτού του σχεδίου διαμορφώθηκαν δύο τύποι στεγαστικής υποστήριξης: ο πρώτος ήταν ένα πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου. Το ΕΙΥΑΑΠΟΕ προσέφερε επιδότηση ενοικίου σε οικογένειες για την ενοίκιαση ακινήτων κατά την διαδικασία εγκατάστασης σε ιδιωτική κατοικία. Το ποσοστό της επιδότησης θα μειωνόταν σταδιακά μέχρι τη στιγμή που η οικογένεια θα ήταν σε θέση να καλύπτει μόνη τις στεγαστικές της δαπάνες. Η δεύτερη επιλογή ήταν η κατασκευή από το ΕΙΥΑΑΠΟΕ σε συνεργασία με ειδικές κατασκευαστικές εταιρείες κατοικιών, οι οποίες θα προσφέρονταν στις οικογένειες των ομογενών με ευνοϊκούς όρους αποπληρωμής.

Sarounakis A. (1997): "Innovative Services for the Homeless in the Greek Context", Unpublished Report for the European Observatory on Homelessness, FEANTSA, Athens

Κουραχάνης, Ν. (2017): Κοινωνικές Πολιτικές Στέγασης. Η ελληνική υπολειμματική προσέγγιση, εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα

⁵³ Τσίκας, Α. (2019): Πολιτικές για την αντιμετώπιση της έλλειψης στέγης στην Ελλάδα: Εξέταση των κοινωνικών υπηρεσιών και υπηρεσιών στεγαστικής υποστήριξης για τους αστέγους στον Δήμο Θεσσαλονίκης, Διπλωματική εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

πόλεων με υπεύθυνους λειτουργίας μη κυβερνητικούς φορείς για μετανάστες και πολιτικούς πρόσφυγες.

Συμπερασματικά, προ κρίσης, η στεγαστική πολιτική περιλάμβανε παρεμβάσεις εκτάκτου ανάγκης (βοήθειας σε είδος, συσσίτια) με έντονο το στοιχείο της φιλανθρωπίας από φορείς της Εκκλησίας, ΜΚΟ και τοπικές αρχές και δεν ήταν συντονισμένη και ολοκληρωμένη.

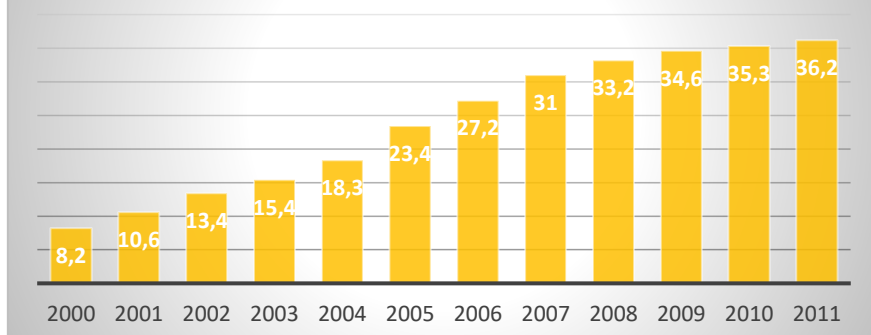
Κρίσιμο στοιχείο της περιόδου μετά τα μέσα της δεκαετίας του '90, το οποίο ενέτεινε στην αδιαφορία της Ελληνικής Πολιτείας για τη θεσμοθέτηση και εφαρμογή μίας ολοκληρωμένης στεγαστικής πολιτικής, ήταν η δραστική άνοδος του τραπεζικού δανεισμού για την αγορά στέγης.

Η μεγάλη μείωση των επιτοκίων δανεισμού για την αγορά κατοικίας και η αναβάθμιση των εργαλείων προώθησης των νέων τραπεζικών προϊόντων (απλοποίηση της διαδικασίας χορήγησης στεγαστικού δανείου, κατάργηση του ορίου δανεισμού μέχρι το 70% της αξίας του ακινήτου, κυμαινόμενα επιτόκια κ.λπ.), σε συνδυασμό με την αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, δημιούργησαν υψηλή ζήτηση για στεγαστικά δάνεια, ιδιαίτερα μετά το 2000. Η υψηλή αυτή ζήτηση ήταν αποτέλεσμα της προτίμησης των νοικοκυριών να επενδύουν τις αποταμιεύσεις τους σε ακίνητα ως τη διαχρονικά πιο ασφαλή μορφή επένδυσης, αλλά και της προτίμησης τους για ιδιοκατοίκηση. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2006, το ποσοστό των ιδιοκτητών κατοικίας στην Ελλάδα υπολογίστηκε σε 84%, τρίτο υψηλότερο στην Ευρώπη μετά την Ισπανία και την Ιρλανδία.

Παράλληλα, τα δεδομένα αυτά οδήγησαν στην υπέρογκη –για τα δεδομένα της Ελλάδας– αύξηση του στεγαστικού δανεισμού. Ενδεικτικό είναι πως στις αρχές του 2009 το 82% των συναλλαγών στην αγορά κατοικίας πραγματοποιήθηκε με τη συμμετοχή του τραπεζικού τομέα⁵⁴.

⁵⁴ Χαρδούβελης, Γ. (2009): «Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία», στο Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και προοπτικές, Αθήνα, Τράπεζα της Ελλάδος, 29 Απριλίου, σ. 13-58.

Γράφημα 12: Ετήσια Μεταβολή των Στεγαστικών δανείων ως ποσοστό του ΑΕΠ στην Ελλάδα



Ακόμα όμως και στις περιπτώσεις των δανείων που δίνονταν χωρίς τις επαρκείς προϋποθέσεις για τη σίγουρη αποπληρωμή τους (ύψος εισοδημάτων δανειολήπτη), οι τράπεζες είχαν τις εξασφαλίσεις τους με την υποθήκευση των ακινήτων. Ο ενυπόθηκος δανεισμός αυξήθηκε και αυτός με τη σειρά του από το 4% του ΑΕΠ το 1995 στο 9,2% το 2000, ενώ το 2004 εκτινάχθηκε στο 20,6%.

Η ζήτηση που προέκυψε υπ' τις ανωτέρω συνθήκες, τροφοδότησε και την επί μια δεκαετία ανοδική πορεία της αγοράς κατοικίας και της οικοδομικής δραστηριότητας, μέχρι και πριν τα χρόνια της κρίσης. Η εικόνα που επικρατούσε ήταν ότι η Ελλάδα δεν είχε στεγαστικό πρόβλημα και καμία κυβέρνηση δεν εφάρμοσε εκτεταμένη στεγαστική πολιτική. Αντίθετα, έχει ευρέως διατυπωθεί η άποψη ότι από τη δεκαετία του 1990 και μετά, το μοναδικό εργαλείο στεγαστικής πολιτικής ήταν τα επιτόκια στεγαστικών δανείων, τα οποία έκρυβαν επιμελώς τις ανισότητες στη στέγαση.

4.3.2 Αναδρομή στη στεγαστική πολιτική της Ελλάδας από την περίοδο της οικονομικής κρίσης έως σήμερα

Με την έναρξη της οικονομικής κρίσης το 2009, η στεγαστική κατάσταση στη χώρα άλλαξε ραγδαία. Η ανεργία εκτοξεύθηκε στο 27%, οι μισθοί μειώθηκαν έως και 40%, ενώ οι τιμές των ενοικίων δεν ακολούθησαν αναλογική πτωτική πορεία. Ταυτόχρονα, η κατάρρευση των κοινωνικών δημόσιων δομών και ο περιορισμός των δημόσιων παροχών δημιούργησαν μεγαλύτερη στεγαστική επισφάλεια, όξυναν το στεγαστικό πρόβλημα της χώρας, αλλά και ανέδειξαν τις αδυναμίες του στεγαστικού συστήματός

της, που ναι μεν προϋπήρχαν αλλά οι νέες συνθήκες πολλαπλασίασαν, δημιουργώντας μεγαλύτερες ανισότητες και κοινωνικούς αποκλεισμούς^{55,56,57}.

Κατά την περίοδο της οικονομικής κρίσης, η πρόσβαση στην κατοικία και η διασφάλιση αξιοπρεπών στεγαστικών συνθηκών δεν είναι δεδομένα και μάλιστα αποτελούν ζητούμενα για όλο και ευρύτερες κοινωνικές ομάδες (μετανάστες, γυναίκες, ηλικιωμένους, ανέργους κ.ά.). Την προστασία του δικαιώματος τους στην κατοικία και το διάλογο περί αυτού διεκδικούν με διάφορους τρόπους σύλλογοι πολιτών, κοινωνικές οργανώσεις και τοπικές συλλογικότητες, όπως μικροιδιοκτήτες, κτηματομεσίτες, κατασκευαστές δανειολήπτες, ενοικιαστές, πολιτικές οργανώσεις και κόμματα, ειδικοί και επιμελητήρια⁵⁸, θέτοντας δύο (2) κύρια ζητήματα⁵⁹: α) της προστασίας της ιδιοκατοίκησης και της μικρής ακίνητης περιουσίας και β) της κοινωνικής κατοικίας.

Για το ζήτημα της κοινωνικής κατοικίας, οι αντιδράσεις και ο κοινωνικός προβληματισμός αφορούσαν στην κατάργηση του ΟΕΚ το 2012, ώστε να επαναλειτουργήσει ως ένας ανεξάρτητος φορέας στεγαστικής πολιτικής στη χώρα, να ανασυγκροτηθεί για να απευθύνεται όχι μόνο σε εργαζόμενους αλλά και σε άνεργους και να ρυθμιστούν οι εκκρεμότητές του (π.χ. αδιάθετες έτοιμες κατοικίες, δάνεια σε εκκρεμότητα).. Τέλος, συζητήσιμες ανοίγονται σχετικές με την αξιοποίηση της περιουσίας του ΟΕΚ, την επανάχρηση των κενών και εγκαταλελειμμένων κτηρίων και το φαινόμενο των καταλήψεων στέγης ως απάντηση στα οξυμένα στεγαστικά προβλήματα^{60, 61}.

Νομοθετικά όμως, το κράτος φαίνεται να έχει επικεντρώσει την προσοχή του:

⁵⁵ Σιατίτσα Δ. (2019): *Που ζεις; Κατοικία στην Ελλάδα: επιπτώσεις της λιτότητας και προοπτικές*, Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ, Παράρτημα Ελλάδας. https://rosalux.gr/sites/default/files/publications/katoikia_final_web.pdf

⁵⁶ Μπαλαμπανίδης Δ., Πατατούκα Ε., Σιατίτσα Δ., (2013): *“Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα”* Γεωγραφίες, Νήσος, Αθήνα, τ.22, σελ. 31-43.

⁵⁷ Roumpakis, A., & Pleace, N. (2021): *Preventing Family Homelessness : Evidence from Service Provision in Greece*. Κοινωνική Πολιτική (Social Policy - Hellenic Social Policy Association), 129-148. <https://doi.org/10.12681/sp.29082>

⁵⁸ Μπαλαμπανίδης Δ., Πατατούκα Ε., Σιατίτσα Δ., (2013): *“Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα”*, Γεωγραφίες, Νήσος, Αθήνα, τ.22, σελ. 31-43.

⁵⁹ Σιατίτσα, Δ., (2013): *«Αντιδράσεις, κινητοποιήσεις και προοπτικές για την κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα»*, Πρακτικά συνεδρίου Μεταβολές και ανασηματοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

⁶⁰ Σιατίτσα, Δ., (2013): *«Αντιδράσεις, κινητοποιήσεις και προοπτικές για την κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα»*, Πρακτικά συνεδρίου Μεταβολές και ανασηματοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

⁶¹ Μπαλαμπανίδης Δ., Πατατούκα Ε., Σιατίτσα Δ., (2013): *“Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα”* Γεωγραφίες, Νήσος, Αθήνα, τ.22, σελ. 31-43.

α) στην προστασία της 1ης κατοικίας αρχικά των υπερχρεωμένων νοικοκυριών⁶², στη συνέχεια για όλες τις κατηγορίες δανείων με υποθήκη την 1^η κατοικία⁶³ και την ένταξη στη ρύθμιση και άλλων κατηγοριών υπερχρεωμένων δανειοληπτών (π.χ. ελεύθεροι επαγγελματίες), και δόθηκε η δυνατότητα εξωδικαστικής ρύθμισης για οφειλές προς ΔΕΚΟ και ασφαλιστικά ταμεία⁶⁴.

β) στη θεσμοθέτηση των «Κοινωνικών Δομών Άμεσης Αντιμετώπισης της Φτώχειας», την υλοποίηση των οποίων ανέθεσε σε Δήμους και ΜΚΟ^{65,66,67}.

Επιπλέον, από τα τέλη του 2019 ως σήμερα, η πανδημία του COVID-19 έπληξε οικονομικά διάφορους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας εντείνοντας για άλλη μία φορά την ανασφάλεια στην αγορά εργασίας και κατοικίας. Ως απάντηση σε αυτήν την κρίση, η ελληνική κυβέρνηση εισήγαγε μία προσωρινή παράταση των στεγαστικών παροχών της και μία μείωση στο ενοίκιο πρώτης κατοικίας για τους εργαζόμενους που επλήγησαν από την πανδημία δρώντας λοιπόν και πάλι «πυροσβεστικά»⁶⁸.

Παρά τα εμφανώς οξυμένα κοινωνικά και στεγαστικά προβλήματα, τα πρωτοφανή επίπεδα φτώχειας και κοινωνικής ανισότητας, ακολουθήθηκε το μοντέλο της επείγουσας διαχείρισης της κοινωνικής κρίσης υπό την έννοια της έκτακτης ανακούφισης και υποστήριξης όσων κατέληγαν στο δρόμο για την κάλυψη των βασικότερων αναγκών τους μέσω της παροχής ειδών πρώτης ανάγκης, όπως σίτιση, ένδυση, περίθαλψη και όχι για την οριστική καταπολέμηση του φαινομένου έλλειψης στέγης.

⁶² Νόμος 3869/2010, γνωστός ως «Νόμο Κατσέλη».

⁶³ Νόμος 4346/2015, γνωστός ως «Νόμος Σταθάκη».

⁶⁴ Με τον Νόμο 4738/2020 «της Δεύτερης Ευκαιρίας» καταργείται ο «Νόμος Κατσέλη», οπότε ήρθε το τέλος της προστασίας της α' κατοικίας για όσους έχουν χρέη στις τράπεζες και επισπεύδονται οι ηλεκτρονικοί πλειστηριασμοί. Το κράτος για να προστατεύσει όσους κινδυνεύουν να απωλέσουν την κατοικία τους εισήγαγε το ενδιάμεσο πρόγραμμα προστασίας πρώτης κατοικίας ευάλωτων νοικοκυριών και το Φορέα Απόκτησης και Επαναμίσθωσης Ακινήτων, δίδοντας τη δυνατότητα της «δεύτερης ευκαιρίας»

βλ. https://www.ethnos.gr/Economy/article/86456/prostasiaprothskatoikiastosxedioths_kybernhshshsgiaosoysxrostane

⁶⁵ Σιατίτσα Δ. (2019): *Που ζεις; Κατοικία στην Ελλάδα: επιπτώσεις της λιτότητας και προοπτικές*, Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ, Παράρτημα Ελλάδας. https://rosalux.gr/sites/default/files/publications/katoikia_final_web.pdf

⁶⁶ Σιατίτσα, Δ., (2013): «Αντιδράσεις, κινητοποιήσεις και προοπτικές για την κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα», Πρακτικά συνεδρίου Μεταβολές και ανασηματοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

⁶⁷ Κουραχάνης Ν. (2016): «Ποιοτική Διερεύνηση των Αιτιών Απώλειας Στέγης σε Πληθυσμό Αστέγων Παραγωγικής Ηλικίας στην Αθήνα», Το Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών, 17(66): σ. 88-111.

⁶⁸ Roumpakis, A., & Pleace, N. (2021): *Preventing Family Homelessness: Evidence from Service Provision in Greece*. Κοινωνική Πολιτική (Social Policy - Hellenic Social Policy Association), 129-148. <https://doi.org/10.12681/sp.29082>

Το μοντέλο κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα ήταν πάντα υπολειμματικό απευθυνόταν σε συγκεκριμένες ομάδες του πληθυσμού, και τα διαμερίσματα στα συγκροτήματα δίνονταν απευθείας στους δικαιούχους για ιδιοκατοίκηση και όχι για ενοικίαση⁶⁹. Επιπλέον, **η Ελλάδα παραμένει η μόνη ευρωπαϊκή χώρα όπου απουσιάζει πλήρως ο τομέας της κοινωνικής ενοικίασης**⁷⁰ (Pittini and Laino 2011), ενώ δεν υπάρχει και ένας φορέας άσκησης στοχευμένων στεγαστικών παρεμβάσεων. Αντιθέτως στην ΕΕ-27, με την εξαίρεση της Ελλάδας και 7 ανατολικών χωρών όπου το ποσοστό της ιδιοκατοίκησης είναι εξαιρετικά υψηλό (>70%), διαπιστώνεται ότι, από τις εναπομείνουσες 19 χώρες, σε 7 (Ολλανδία, Αυστρία, Δανία, Γαλλία, Φιλανδία, Νορβηγία, Σουηδία) το ποσοστό των κοινωνικών κατοικιών υπερβαίνει το 15% του συνολικού αποθέματος των κατοικιών και το 30% των ενοικιαζόμενων, σε άλλες 2 (Ιρλανδία και Τσεχία) πλησιάζει το 10% του συνόλου και το 20% των ενοικιαζόμενων, ενώ στις υπόλοιπες 10 υπάρχει μεν αλλά είναι σχετικά περιορισμένο (<5% του αποθέματος). Φυσικά, τα μοντέλα χρηματοδότησης και διαχείρισης των προγραμμάτων αυτών διαφέρουν σημαντικά από χώρα σε χώρα. Αλλού π.χ., υπάρχουν κυρίως μη κερδοσκοπικοί συνεταιρισμοί που χρηματοδοτούνται μέσω ειδικών δανείων από στεγαστικές τράπεζες και ταυτόχρονα εισπράττουν εισφορές από τους δήμους· και αλλού, στη χρηματοδότηση των προγραμμάτων αυτών συμμετέχει το κράτος, η τοπική αυτοδιοίκηση, οι επιχειρήσεις, οι μισθωτοί και το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων.

Η ανάπτυξη πάντως ενός διευρυμένου προγράμματος κοινωνικής στέγης στη χώρα μας είναι, η βασική προϋπόθεση για την άμβλυση, μεσοπρόθεσμα, του προβλήματος της στέγασης, αλλά δυστυχώς δεν φαίνεται ακόμη να βρίσκεται στις άμεσες προτεραιότητες της κυβέρνησης, της τοπικής αυτοδιοίκησης ή των φορέων επιχειρηματικότητας και εργασίας, αλλά ούτε και σε αυτές της κοινωνίας των πολιτών.

⁶⁹ Kandyli G, Maloutas T and Myofa N (2018): Exceptional social housing in a residual welfare state: Housing estates in Athens. In: *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation, and Policy Challenges*, International Publishing: Springer, pp. 77–98.

⁷⁰ Pittini A and Laino E (2011): Housing Europe Review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems. *CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels*. <http://www.housingeurope.eu/file/38/download>

5. Πρόσφατες παρεμβάσεις για την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση

5.1 Οι παρεμβάσεις της ΕΕ για την πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση

Η πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση αναγνωρίζεται από τις αρχές της δεκαετίας του 2010 ως μία κρίσιμη κοινωνικοοικονομική πρόκληση στο επίπεδο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ). Αν και η άσκηση στεγαστικών πολιτικών παραμένει αποκλειστική αρμοδιότητα των εθνικών κυβερνήσεων, τα θεσμικά όργανα της ΕΕ έχουν υιοθετήσει - ιδίως υπό το πρίσμα των οικονομικών και κοινωνικών προκλήσεων της πανδημίας του COVID-19 και της ενεργειακής κρίσης - μία σειρά υποστηρικτικών επιχειρησιακών και χρηματοδοτικών πρωτοβουλιών, με πλέον χαρακτηριστικές την χρηματοδότηση προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας από πόρους του *Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας* και την δημιουργία χαρτοφυλακίου για την *Ενέργεια και τη Στέγαση* στη νέα Ευρωπαϊκή Επιτροπή της περιόδου 2024-2029⁷¹.

Οι διατάξεις των Συνθηκών και του παράγωγου κοινοτικού δικαίου (μηχανισμοί που δημιουργούν υποχρεώσεις και θεμελιώνουν δικαιώματα στους Ευρωπαίους πολίτες) δεν προωθούν δεσμευτικές παρεμβάσεις των οργάνων της ΕΕ σε σχέση με την ανάπτυξη, οργάνωση και λειτουργία εθνικών, περιφερειακών και τοπικών οικοσυστημάτων οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης. Η έλλειψη γενικών δεσμευτικών ρυθμίσεων οφείλεται στην φύση των αρμοδιοτήτων της Ένωσης στον τομέα της κοινωνικής πολιτικής.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 της Συνθήκης για τη Λειτουργία της ΕΕ (ΣΛΕΕ), η Ένωση έχει *συντρέχουσα αρμοδιότητα* στον συγκεκριμένο τομέα και, ειδικά, για τις πτυχές που καθορίζονται στην Συνθήκη (άρθρα 151επ. ΣΛΕΕ)⁷². Με δεδομένο, μάλιστα, ότι οι συντρέχουσες αρμοδιότητες ασκούνται βάσει της *αρχής της επικουρικότητας*, η Επιτροπή μπορεί να παρεμβαίνει *«μόνο εφόσον και κατά τον βαθμό που οι στόχοι της προβλεπόμενης δράσης δεν μπορούν να επιτευχθούν επαρκώς από τα κράτη*

⁷¹ Βλ. Γ. Αμίτσης, “Κρίσιμες παρεμβάσεις για την αντιμετώπιση της στεγαστικής και δημογραφικής κρίσης στον Κρατικό Προϋπολογισμό του 2025”, σ. 77, σε Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας, *Θέσεις του Οικονομικού Επιμελητηρίου για τον Κρατικό Προϋπολογισμό 2025*, Αθήνα, 2024.

⁷² Το άρθρο 151 Ι ΣΛΕΕ (πρώην άρθρο 136 ΣΕΚ) ορίζει ότι: «*Η Ένωση και τα κράτη μέλη, έχοντας υπόψη τα θεμελιώδη κοινωνικά δικαιώματα όπως αυτά που ορίζονται στον Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Χάρτη που υπογράφηκε στο Τορίνο στις 18 Οκτωβρίου 1961, και στον Κοινοτικό Χάρτη των Θεμελιωδών Κοινωνικών Δικαιωμάτων των Εργαζομένων του 1989, έχουν ως στόχο την προώθηση της απασχόλησης, τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και εργασίας, ώστε να καταστήσουν δυνατή την εναρμόνισή τους με παράλληλη διατήρηση της προόδου, την κατάλληλη κοινωνική προστασία, τον κοινωνικό διάλογο και την ανάπτυξη των ανθρώπινων πόρων που θα επιτρέψουν ένα υψηλό και διαρκές επίπεδο απασχόλησης και την καταπολέμηση του αποκλεισμού.*»

μέλη, τόσο σε κεντρικό όσο και σε περιφερειακό και τοπικό επίπεδο, μπορούν όμως, λόγω της κλίμακας ή των αποτελεσμάτων της προβλεπόμενης δράσης, να επιτευχθούν καλύτερα στο επίπεδο της Ένωσης» (άρθρο 5 ΙΙΙ ΣΕΕ). Το πλαίσιο αυτό έχει τις ακόλουθες συνέπειες:

α) δεν κατοχυρώνεται το δικαίωμα κάθε πολίτη της ΕΕ σε οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση από τα εθνικά συστήματα των Κρατών Μελών

β) τα Κράτη Μέλη δεν δεσμεύονται να εφαρμόζουν ενιαίους κανόνες για τον σχεδιασμό, την υλοποίηση και την χρηματοδότηση συγκεκριμένων πολιτικών ή προγραμμάτων οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης

γ) η αρχή της ίσης μεταχείρισης μεταξύ διακινούμενων και εθνικών υπηκόων εφαρμόζεται καταρχήν μόνο στο έδαφος του Κράτους Μέλους υποδοχής που χρηματοδοτεί τα σχετικά εθνικά προγράμματα⁷³.

Υπό το πρίσμα αυτό, τα όργανα της ΕΕ περιορίζονται να υιοθετούν πρωτοβουλίες κατευθυντήριων αρχών (μη δεσμευτικές για τα Κράτη Μέλη) για τη διασφάλιση της οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης, όπως ιδίως ο *Ευρωπαϊκός Πυλώνας Κοινωνικών Δικαιωμάτων* (ΕΠΚΔ) (Γκέτεμποργκ, 17 Νοεμβρίου 2017)⁷⁴. Η Αρχή αρ. 19 του ΕΠΚΔ με τίτλο «Στέγαση και βοήθεια για τους αστέγους» εξειδικεύει το πλαίσιο διασφάλισης οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης, προβλέποντας ότι:

«1. Παρέχεται πρόσβαση σε κοινωνική στέγαση ή στεγαστική βοήθεια καλής ποιότητας σε όσους έχουν ανάγκη.

2. Τα ευάλωτα άτομα έχουν δικαίωμα σε κατάλληλη βοήθεια και προστασία από αναγκαστική έξωση.

3. Πρέπει να παρέχεται κατάλληλη στέγη και υπηρεσίες στους αστέγους προκειμένου να προωθηθεί η κοινωνική τους ένταξη».

5.1.1. Οι επιχειρησιακές παρεμβάσεις της Ε.Ε. για τη στέγαση στην περίοδο 2024-2029

Οι επιχειρησιακές παρεμβάσεις της Ε.Ε. για την περίοδο 2024-2029 επικεντρώνονται στα ακόλουθα πεδία⁷⁵:

⁷³ Βλ. Γ. Αμίτσης, *Το Συλλογικό Διακύβευμα της Ενεργητικής Ένταξης των ευπαθών ομάδων - Αναπτυξιακά Διδάγματα από την Κοινωνική Ευρώπη*, 2014.

⁷⁴ Ο ΕΠΚΔ εισάγει είκοσι (20) κύριες Αρχές, οι οποίες διαρθρώνονται σε τρεις κατηγορίες: α) Ίσες ευκαιρίες και πρόσβαση στην αγορά εργασίας, β) Δίκαιοι όροι εργασίας, γ) Κοινωνική προστασία και ένταξη. Βλ. https://commission.europa.eu/strategy-and-policy/priorities-2019-2024/economy-works-people/jobs-growth-and-investment/european-pillar-social-rights/european-pillar-social-rights-20-principles_el#documents.

⁷⁵ Βλ. σχετικά <https://www.housingeurope.eu/resource-1980/2024-the-year-housing-took-centre-stage-in-the-eu>.

- δημιουργία χαρτοφυλακίου για την *Ενέργεια και τη Στέγαση*⁷⁶ στη νέα Ευρωπαϊκή Επιτροπή με αντικείμενο την αντιμετώπιση των διαρθρωτικών παραγόντων της στεγαστικής κρίσης μέσω υποστήριξης των Κρατών Μελών και ενίσχυσης των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων για οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση (affordable and sustainable housing)
- ανάπτυξη του πρώτου *Ευρωπαϊκού Σχεδίου Οικονομικά Προσιτής Στέγασης* (European Affordable Housing Plan) που θα προσφέρει τεχνική βοήθεια στα Κράτη Μέλη ενισχύοντας τις επενδύσεις και τις δεξιότητες τους
- ανάπτυξη της *Ευρωπαϊκής Στρατηγικής για την Κατασκευή Κατοικιών* (European Strategy for Housing Construction) με στόχο την στήριξη της προσφοράς κατοικιών⁷⁷
- δημιουργία μιας πανευρωπαϊκής *Επενδυτικής Πλατφόρμας για Οικονομικά Προσιτή και Βιώσιμη Στέγαση* (pan-European investment platform for affordable and sustainable housing)⁷⁸
- αναθεώρηση της Πολιτικής Συνοχής 2021-2027 που θα επιτρέψει στα Κράτη Μέλη να διοχετεύσουν ρευστότητα στην αγορά κατοικίας και να διπλασιάσουν τις προγραμματισμένες επενδύσεις σε οικονομικά προσιτή στέγαση
- ανάπτυξη ενός *Σχεδίου Δράσης για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις* (Action Plan on short-term accommodation rentals)
- ανάπτυξη ενός *Σχεδίου Δράσης* για την αντιμετώπιση της αναποτελεσματικής χρήσης του υφιστάμενου αποθέματος κατοικιών.

5.1.2. Οι χρηματοδοτικές παρεμβάσεις της Ε.Ε. για τη στέγαση την περίοδο 2024-2029

Η χρηματοδοτική υποστήριξη των Κρατών Μελών στο πεδίο της στέγασης αποτελεί βασική προτεραιότητα του κεκτημένου της ΕΕ, όπως ιδίως προωθείται μέσω των πόρων της Πολιτικής Συνοχής (Cohesion Policy) και του Μέσου Ανάκαμψης «*Next Generation EU*» (NGEU).

⁷⁶ Το χαρτοφυλάκιο της Ενέργειας στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή γίνεται για πρώτη φορά «*Ενέργειας και Στέγασης*» (https://commission.europa.eu/about-european-commission/towards-new-commission-2024-2029/commissioners-designate-2024-2029_en), ώστε να συμπεριλάβει την προσιτή και βιώσιμη στέγαση, ένα κρίσιμο θέμα στην προεκλογική εκστρατεία της προέδρου Ούρσουλας φον ντερ Λάιεν.

⁷⁷ Η Στρατηγική θα επικεντρωθεί σε μέτρα για τη μείωση του κόστους κατασκευής, την αύξηση των δεξιοτήτων του εργατικού δυναμικού, την αύξηση της παραγωγικότητας και την ενίσχυση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των κατασκευών.

⁷⁸ Η Πλατφόρμα θα εστιάσει στην προσέλκυση περισσότερων ιδιωτικών και δημόσιων επενδύσεων για οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση μέσω συνεργασίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων, διεθνή χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, εθνικές αναπτυξιακές τράπεζες και ιδρύματα και άλλους ενδιαφερόμενους φορείς.

Σε πρόσφατο δελτίο τύπου της Ευρωπαϊκής Επιτροπής⁷⁹, αναφέρεται ο ενεργότερος ρόλος που θα αναλάβουν από κοινού η ΕΕ και η ΕΤΕπ (Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων) για την κινητοποίηση επενδύσεων στον τομέα της στεγαστικής πολιτικής, προκειμένου να επιτευχθούν ταχύτερα και αποτελεσματικότερα ο στόχος για οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση σε ολόκληρη την Ευρώπη.

Πιο συγκεκριμένα, το σχέδιο της η ΕΤΕπ με προγραμματισμένες επενδύσεις ύψους περίπου 10 δισ. ευρώ κατά την επόμενη διετία αναμένεται να ...«στηρίξει τις τοπικές και εθνικές προσπάθειες για την κατασκευή πιο οικονομικά προσιτών κατοικιών, την ανακαίνιση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος ώστε να είναι ενεργειακά αποδοτικότερο και να ενθαρρύνει πιο βιώσιμα και καινοτόμα οικοδομικά υλικά και εξοπλισμό». Για την αποδοτικότερη μόχλευση των συγκεκριμένων κεφαλαίων, προβλέπεται η συμμετοχή των εθνικών αναπτυξιακών τραπεζών.

Άλλωστε, σε επίπεδο κεντρικής πολιτικής, οι στόχοι της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, αποτυπώνονται στις εξής προτεραιότητες:

A. Προτεραιότητες και εργαλεία της Πολιτικής Συνοχής

Η Πολιτική Συνοχής της περιόδου 2021-2027, όπως ασκείται σύμφωνα με τις γενικές ρήτρες του Κανονισμού 2021/1060⁸⁰ και τις ειδικές ρήτρες των Κανονισμών 2021/1057⁸¹ και 2921/1058⁸², περιλαμβάνει ένα σύνθετο πλέγμα χρηματοδοτικών εργαλείων στο πεδίο της στέγασης που εξυπηρετούν τους ακόλουθους Στόχους Πολιτικής:

- **Στόχος Πολιτικής 2** - Μια πιο πράσινη και ανθεκτική Ευρώπη με χαμηλές εκπομπές διοξειδίου του άνθρακα και καθ' οδόν προς μια οικονομία καθαρών μηδενικών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα
- **Στόχος Πολιτικής 4** - Μια πιο κοινωνική και χωρίς αποκλεισμούς Ευρώπη μέσω της υλοποίησης του Ευρωπαϊκού Πυλώνα Κοινωνικών Δικαιωμάτων

⁷⁹ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/el/ip_25_671

⁸⁰ Κανονισμός (ΕΕ) 2021/1060 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 24ης Ιουνίου 2021 για τον καθορισμό κοινών διατάξεων για το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης, το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο+, το Ταμείο Συνοχής, το Ταμείο Δίκαιης Μετάβασης και το Ευρωπαϊκό Ταμείο Θάλασσας, Αλιείας και Υδατοκαλλιέργειας, και δημοσιονομικών κανόνων για τα εν λόγω Ταμεία και για το Ταμείο Ασύλου, Μετανάστευσης και Ένταξης, το Ταμείο Εσωτερικής Ασφάλειας και το Μέσο για τη Χρηματοδοτική Στήριξη της Διαχείρισης των Συνόρων και την Πολιτική των Θεωρήσεων, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32021R1060>.

⁸¹ Κανονισμός (ΕΕ) 2021/1057 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 24ης Ιουνίου 2021 περί ιδρύσεως του Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Ταμείου+ (ΕΚΤ+) και καταργήσεως του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 1296/2013, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32021R1057>.

⁸² Κανονισμός (ΕΕ) 2021/1058 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 24ης Ιουνίου 2021 για το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης και το Ταμείο Συνοχής, <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX%3A32021R1058>.

- **Στόχος Πολιτικής 5** - Μια Ευρώπη πιο κοντά στους πολίτες μέσω της προώθησης της βιώσιμης και ολοκληρωμένης ανάπτυξης όλων των εδαφικών τύπων και τοπικών πρωτοβουλιών.

Οι προτεραιότητες της Πολιτικής Συνοχής 2021-2027 στο πεδίο της στέγασης αφορούν:

- τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσης ιδιωτικών κατοικιών (Στόχος Πολιτικής 2)
- την ανάπτυξη κοινοτήτων χωρίς αποκλεισμούς και χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα (Στόχος Πολιτικής 2)
- την αντιμετώπιση της έλλειψης στέγης (Στόχος Πολιτικής 2)⁸³
- τη διασφάλιση της πρόσβασης στη στέγαση για τις πλέον ευάλωτες ομάδες του πληθυσμού (Στόχος Πολιτικής 2 και 4)
- την ενσωμάτωση της στέγασης στη βιώσιμη αστική ανάπτυξη (Στόχος Πολιτικής 5).

Η κύρια δημοσιονομική στήριξη της Πολιτικής Συνοχής 2021-2027 για τη στέγαση επικεντρώνεται στην εξυπηρέτηση των Στόχων Πολιτικής 2 και 5 και ανέρχεται σε **7,5 δισεκατομμύρια ευρώ**, ενώ η αντίστοιχη συμμετοχή των Κρατών Μελών υπολογίζεται σε **2,9 δισεκατομμύρια ευρώ**⁸⁴. Τα σχετικά κονδύλια διοχετεύονται μέσω τριών Ευρωπαϊκών Διαρθρωτικών και Επενδυτικών Ταμείων (ΕΔΕΤ) σύμφωνα με την ακόλουθη κατανομή:

- το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ) διαχειρίζεται το 69% των πόρων (5,2 δισεκατομμύρια ευρώ)
- το Ταμείο Συνοχής (ΤΣ) διαχειρίζεται το 27% των πόρων (2 δισεκατομμύρια ευρώ)
- το Ταμείο Δίκαιης Μετάβασης διαχειρίζεται το 4% των πόρων (300 εκατομμύρια ευρώ).

Στο πλαίσιο προώθησης των Στόχων Πολιτικής 2 και 5, **τα δύο (2) πεδία παρέμβασης της ΕΕ για τη στήριξη της στέγασης είναι:**

1. Ενεργειακή απόδοση και ενεργειακή απόδοση - ριζική ανακαίνιση⁸⁵
2. Υποδομές στέγασης και υποδομές στέγασης για μετανάστες⁸⁶.

⁸³ Εδώ εντάσσεται η κατασκευή/ανακαίνιση/ενοικίαση κοινωνικών κατοικιών στον κύριο αστικό ιστό σε συνδυασμό με συμπληρωματικά μέτρα πρόσβασης των ωφελουμένων στην εκπαίδευση, την απασχόληση, την υγεία και την κοινωνική φροντίδα.

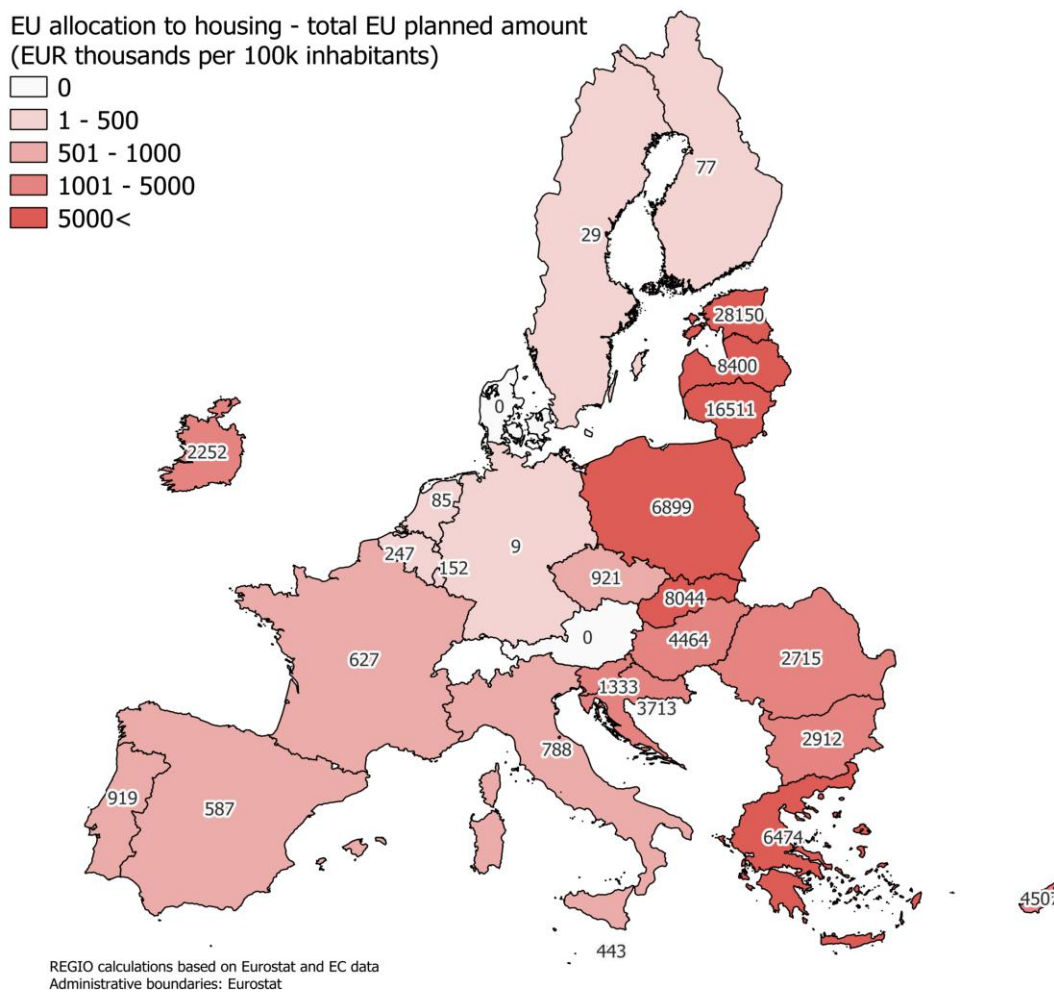
⁸⁴ Βλ. <https://cohesiondata.ec.europa.eu/stories/s/2021-2027-CP-support-to-housing/4dey-9iax>.

⁸⁵ Το πεδίο αυτό καλύπτει το 86% (6,5 δισεκατομμύρια ευρώ) της στήριξης της ΕΕ με πλέον σημαντική την Πρωτοβουλία «Ενεργειακή απόδοση στη στέγαση - ριζική ανακαίνιση» που απορροφά το 66% (4,2 δισεκατομμύρια ευρώ).

⁸⁶ Το πεδίο αυτό καλύπτει το 14% (1 δισεκατομμύριο ευρώ) της στήριξης της ΕΕ.

Το ακόλουθο Γράφημα αποτυπώνει το συνθετικό προφίλ της κατανομής των πόρων της Πολιτικής Συνοχής (Στόχοι Πολιτικής 2 και 5) για στέγαση ανά 100 χιλιάδες κατοίκους στα Κράτη Μέλη της ΕΕ. **Επισημαίνεται ότι το σύνολο των πόρων για την Ελλάδα κατευθύνεται στο πεδίο «Ενεργειακή απόδοση και ενεργειακή απόδοση - ριζική ανακαίνιση».**

Γράφημα 13: Πόροι για στέγαση ανά 100 χιλιάδες κατοίκους



Πηγή: <https://cohesiondata.ec.europa.eu/stories/s/2021-2027-CP-support-to-housing/4dey-9iax>

Η δεύτερη δημοσιονομική προτεραιότητα της Πολιτικής Συνοχής 2021-2027 για τη στέγαση κατευθύνεται στην εξυπηρέτηση του Στόχου Πολιτικής 4 και προωθείται μέσω των πόρων του Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Ταμείου+ (ΕΚΤ+)⁸⁷. Το ΕΚΤ+ δεν συμβάλλει στην παροχή στέγασης αυτής καθαυτής, αλλά χρηματοδοτεί προγράμματα **στεγαστικής βοήθειας και κοινωνικές υπηρεσίες για τη στήριξη της**

⁸⁷ Το νέο ΕΚΤ+ έχει ως κύριες προτεραιότητες (α) τη μετάβαση σε μία πράσινη, βιώσιμη και ψηφιακή οικονομία, (β) την υποστήριξη υλοποίησης του Ευρωπαϊκού Πυλώνα Κοινωνικών Δικαιωμάτων.

πρόσβασης στη στέγαση, μεταξύ άλλων για τους αστέγους και άλλες ομάδες σε υψηλό κίνδυνο φτώχειας και αποκλεισμού⁸⁸. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να προσδιορισθεί το ακριβές ύψος των κονδυλίων του ΕΚΤ+ που διατίθενται μόνο για δράσεις στο πεδίο της στέγασης. Ωστόσο, **7,34 δισεκατομμύρια ευρώ** διατίθενται για τον γενικό στόχο «ενίσχυση της ισότιμης και έγκαιρης πρόσβασης σε ποιοτικές, βιώσιμες και οικονομικά προσιτές υπηρεσίες, **συμπεριλαμβανομένων υπηρεσιών που προωθούν την πρόσβαση στη στέγαση** και την περίθαλψη με επίκεντρο τον άνθρωπο, συμπεριλαμβανομένης της υγειονομικής περίθαλψης».

Βραβείο για την εξάλειψη του φαινομένου της αστεγίας 2021

Κατά τη διάρκεια της διάσκεψης υψηλού επιπέδου της Λισσαβόνας (Ιούνιος 2021), τρία Έργα από Κράτη Μέλη της ΕΕ, τα οποία υποστηρίχθηκαν από το Ευρωπαϊκό Κοινωνικό Ταμείο (ΕΚΤ) και το Ταμείο Ευρωπαϊκής Βοήθειας προς τους Απόρους (ΤΕΒΑ), έλαβαν το [βραβείο για την εξάλειψη του φαινομένου της αστεγίας 2021](#). Στην τρίτη έκδοση των βραβείων για την εξάλειψη του φαινομένου της αστεγίας, στόχος ήταν να αυξηθεί η ευαισθητοποίηση σχετικά με τις ευκαιρίες που παρέχει το νέο πολυετές δημοσιονομικό πλαίσιο για την αποτελεσματική αντιμετώπιση του φαινομένου της αστεγίας.

Το Έργο «Προτεραιότητα στη Στέγαση» (Περιφέρεια Μοραβίας-Σιλεσίας στην Τσεχία (φάσμα υπηρεσιών φροντίδας και ένταξης) βραβεύθηκε με το χρυσό έπαθλο.

Το Έργο «É Uma Mesa» (Πορτογαλία) για την κοινωνική ένταξη των αστέγων (φάσμα υπηρεσιών κατάρτισης και απασχόλησης) βραβεύθηκε με το αργυρό έπαθλο

Το Έργο «Προτεραιότητα στη Στέγαση» (Τεργέστη) βραβεύθηκε με το χάλκινο έπαθλο.

Πηγή: https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/el/ip_21_3044

⁸⁸ Οι γενικοί δείκτες στατιστικής μέτρησης της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού στην ΕΕ περιλαμβάνουν α) το ποσοστό του πληθυσμού που βρίσκονται σε κίνδυνο σχετικής φτώχειας μετά τις κοινωνικές μεταβιβάσεις (δείκτης του ποσοστού κινδύνου φτώχειας), β) το ποσοστό του πληθυσμού που στερείται τουλάχιστον επτά από ένα κατάλογο δέκα τριών αγαθών και υπηρεσιών (δείκτης υλικής στέρησης), γ) το ποσοστό του πληθυσμού που ζει σε νοικοκυριά με πολύ χαμηλή ένταση εργασίας.

Καλές πρακτικές αξιοποίησης του ΕΚΤ+ στο πεδίο της στέγασης

1. Υπηρεσίες που επιτρέπουν την πρόσβαση στη στέγαση, ιδίως στο πλαίσιο της προσέγγισης «Housing First»
2. Προγράμματα στεγαστικής βοήθειας, ιδίως σε σχέση με την αποϊδρυματοποίηση ατόμων που φιλοξενούνται σε δομές κλειστής φροντίδας
3. Συνοδευτικές υπηρεσίες, όπως παροχή συμβουλών για χρέη, βοήθεια για τη διατήρηση της πρώτης κατοικίας, πρόληψη εξώσεων, πρόσβαση σε κοινωνική στέγαση και ενημέρωση / συμβουλευτική υποστήριξη σε ενοικιαστές για τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις τους
4. Ολοκληρωμένες υπηρεσίες υποστήριξης στη κοινότητα - πρόσβαση στη στέγαση σε συνδυασμό με μέτρα για την προώθηση της κοινωνικής ένταξης, της πρόσβασης στην αγορά εργασίας, της παροχής υπηρεσιών υγειονομικής περίθαλψης και προσχολικής ηλικίας κ.λπ.
5. Βελτίωση των συνθηκών στέγασης / διαβίωσης
6. Υποστήριξη των τοπικών αρχών στη διαχείριση άτυπων οικισμών
7. Χαρτογράφηση, μελέτες και έρευνες στο πεδίο της κοινωνικής στέγασης
8. Καταπολέμηση των διακρίσεων/στερεοτύπων στις εκστρατείες στέγασης, ιδίως όσον αφορά τις περιθωριοποιημένες τοπικές κοινότητες
9. Αναβάθμιση των δεξιοτήτων των παρόχων υπηρεσιών στέγασης
10. Συνοδευτικά προγράμματα για τη μετεγκατάσταση ευάλωτων ατόμων, όπως οι Ρομά και οι οικογένειες μεταναστών.

B. Προτεραιότητες και εργαλεία του Μέσου Ανάκαμψης «Next Generation EU»

Το Μέσο Ανάκαμψης «Next Generation EU» (NGEU)⁸⁹ περιλαμβάνει ένα σύνθετο πλέγμα χρηματοδοτικών εργαλείων στο πεδίο της στέγασης, με πλέον σημαντικό το Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΜΑΑ)⁹⁰ που παρέχει σχετικούς πόρους⁹¹

⁸⁹ Το Μέσο Ανάκαμψης «Next Generation EU» επιδιώκει την αποκατάσταση των άμεσων οικονομικών και κοινωνικών ζημιών που προκάλεσε η πανδημία του κορονοϊού και στη δημιουργία μιας Ευρώπης πιο πράσινης, πιο ψηφιακής, πιο ανθεκτικής, και καλύτερα προσαρμοσμένης στις τρέχουσες και στις επερχόμενες προκλήσεις.

⁹⁰ Βλ. Κανονισμός (ΕΕ) 2021/241 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 12ης Φεβρουαρίου 2021, για τη θέσπιση του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΕ L 57/18.2.2021),

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX:32021R0241>.

⁹¹ Ο συνολικός προϋπολογισμός του Μηχανισμού ανέρχεται σε 672.5 δισ. €, εκ των οποίων 360 δισ. € για δάνεια και 312,5 δισ. € για επιχορηγήσεις.

για την εξυπηρέτηση του Πυλώνα 4 «Κοινωνική και Εδαφική Συνοχή»⁹². Μεταξύ των θεματικών πεδίων που περιέχει είναι η **Κοινωνική στέγαση και άλλες κοινωνικές υποδομές**⁹³

Μέτρα για την ανάπτυξη του τομέα της κοινωνικής κατοικίας⁹⁴ περιλαμβάνονται στα Εθνικά Σχέδια Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας του Βελγίου, της Τσεχίας, της Γερμανίας, της Ισπανίας, της Γαλλίας, της Κροατίας, της Ιταλίας, της Ελλάδας, της Κύπρου, της Λετονίας, του Λουξεμβούργου, της Ουγγαρίας, της Πολωνίας, της Πορτογαλίας, της Ρουμανίας, της Σλοβενίας και της Σουηδίας.

Οι χώρες του ευρωπαϊκού Νότου διαθέτουν σημαντικό μέρος των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης προς Κοινωνική και Προσιτή Κατοικία, με ορισμένα από τα προγράμματα να είναι εξαιρετικά φιλόδοξα και επικεντρωμένα στο να συνδυάζουν την κοινωνική συνοχή με την πράσινη μετάβαση. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι η Πορτογαλία έχει εντάξει στεγαστικές δράσεις προϋπολογισμού 2,7 δις ευρώ, η Ισπανία και η Ιταλία 1 δις ευρώ η καθεμία.

Αντίθετα η Ελλάδα, παρότι αντιμετωπίζει υψηλό κίνδυνο στον στεγαστικό τομέα και εμφανίζεται ως η χώρα με τα μεγαλύτερα προβλήματα στέγασης, είναι και **η χώρα με την ελάχιστη αξιοποίηση των πόρων του Ταμείου Ανθεκτικότητας προς Κοινωνική και Προσιτή Κατοικία**. Συγκεκριμένα, το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0»⁹⁵, περιλαμβάνει μόνο ένα πιλοτικό κοινωνικό στεγαστικό πρόγραμμα με προϋπολογισμό ύψους 1,3 εκατ. Ευρώ. Το Πρόγραμμα «Ολοκλήρωση ανακαίνισης διαμερισμάτων κοινωνικής στέγασης», υλοποιείται παράλληλα στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, με φιλοσοφία να παρέχει κοινωνική στέγαση μέσω ανακαίνισης 100 διαμερισμάτων (70 στον Δήμο Αθηνών και 30 στον Δήμο Θεσσαλονίκης) για 250 δικαιούχους. Οι ιδιοκτήτες έχουν πρόσβαση σε επιχορηγήσεις για την ανακαίνιση των σπιτιών τους (κατ' εκτίμηση 10.000 € για κάθε

⁹² Ένας από τους κύριους στόχους του ΜΑΑ είναι η προώθηση της κοινωνικής και εδαφικής συνοχής και ο μετριασμός των κοινωνικών επιπτώσεων τη κρίσης του COVID 19. Υπό το πρίσμα αυτό, οι μεταρρυθμίσεις και οι επενδύσεις στο πλαίσιο του Πυλώνα 4 πρέπει να συμβάλλουν στη βελτίωση των κοινωνικών και εδαφικών υποδομών και υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων κοινωνικής προστασίας και κοινωνικής πρόνοιας, της ένταξης των μειονεκτουσών ομάδων, να στηρίζουν την απασχόληση και την ανάπτυξη δεξιοτήτων και να οδηγούν στη δημιουργία σταθερών θέσεων εργασίας υψηλής ποιότητας.

⁹³ Βλ. https://ec.europa.eu/economy_finance/recovery-and-resilience-scoreboard/assets/methodology/scoreboard_pillar_tagging_methodology.pdf.

⁹⁴ Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή υπολογίζει ότι τουλάχιστον 15 δις. € θα διατεθούν για την προώθηση του Θεματικού Πεδίου «Κοινωνική Στέγαση και άλλες Κοινωνικές Υποδομές». Βλ. σχετικά European Commission, *Social housing and beyond - Operational toolkit on the use of EU funds for investments in social housing and associated services*, 2024.

⁹⁵ Το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0» εγκρίθηκε στις 13 Ιουλίου 2021 με την υπ' αριθμ. [10152/21](#) Απόφαση του Συμβουλίου Οικονομικών Δημοσιονομικών Θεμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ecofin) και στη συνέχεια αναθεωρήθηκε με τις υπ' αριθμ. [15831/23](#), [11858/24](#) και [17055/24](#) αποφάσεις.

οικία), αν συμφωνούν να το διαθέσουν (με χαμηλό ενοίκιο) σε άτομα που επιλέγονται από την τοπική αρχή.⁹⁶ Το μέτρο αποσκοπεί στην παροχή στεγαστικής στήριξης στις πλέον ευάλωτες ομάδες που απειλούνται ή αντιμετωπίζουν έλλειψη στέγης.

Καλές πρακτικές αξιοποίησης του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΜΑΑ) στο πεδίο της κοινωνικής κατοικίας

- ❑ Μεταρρύθμιση της στεγαστικής πολιτικής
- ❑ Ανάπτυξη κατοικιών κοινής ωφέλειας και κατοικιών για άτομα που βρίσκονται σε ευάλωτη κατάσταση
- ❑ Μεταρρύθμιση της κατασκευής κατοικιών για άτομα με χαμηλά και μέσα εισοδήματα, λαμβάνοντας υπόψη την υψηλότερη ενεργειακή απόδοση των κτιρίων
- ❑ Κατασκευή και ανακαίνιση κοινωνικών κατοικιών και βελτίωση των συνθηκών στέγασης των ευπαθών ομάδων
- ❑ Υλοποίηση Προγραμμάτων Άμεσης Παρέμβασης Housing First
- ❑ Ανάπτυξη οικονομικά προσιτού δημόσιου αποθέματος κατοικιών
- ❑ Προετοιμασία θεσμικού πλαισίου για τη στέγαση
- ❑ Ενεργειακή ανακαίνιση και ριζική αποκατάσταση κοινωνικών κατοικιών.

⁹⁶ Ειδικότερα, προβλέπεται η παροχή κινήτρων σε ιδιοκτήτες να ενταχθούν σε μια δεξαμενή κοινωνικών ενοικιαζόμενων κατοικιών και η διάθεση των κατοικιών αυτών με συμβόλαια μακροχρόνιας μίσθωσης με χαμηλότερο μίσθωμα για ευάλωτες ομάδες. Φορείς υλοποίησης του πιλοτικού Προγράμματος Κοινωνικής Μίσθωσης είναι η Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. στον Δήμο Αθηναίων και η Μ.Α.Θ. Α.Ε. στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Βλ. σχετικά στην ιστοσελίδα της Ε.Α.Τ.Α. Α.Ε. www.athenskatoikia.gr και της Μ.Α.Θ. Α.Ε. <https://housing-thessaloniki.gr>.

5.2 Πρόσφατες Παρεμβάσεις στην Ελλάδα για την αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος

Τα τελευταία χρόνια, αναγνωρίζοντας την ανάγκη παρεμβάσεων μέσω δημοσίων πολιτικών, η ελληνική πολιτεία έχει νομοθετήσει πλήθος ρυθμίσεων για τη διευκόλυνση εξεύρεσης κατοικίας, με έμφαση στην παροχή χρηματοδοτικών κινήτρων και φορολογικών ελαφρύνσεων, γεγονός που επηρεάζει κυρίως τη ζήτηση ακίνητης περιουσίας, χωρίς να αυξάνει σημαντικά την προσφερόμενη ποσότητα διαθέσιμων κατοικιών, τουλάχιστον όχι βραχυπρόθεσμα. Από τα μέτρα που ελήφθησαν για την εύρεση προσιτής στέγασης και την αύξηση του αποθέματος διαθέσιμων κατοικιών, παρουσιάζονται παρακάτω τα σημαντικότερα, κατηγοριοποιημένα σε 4 τύπους παρεμβάσεων (χρηματοδοτικά κίνητρα, φορολογικά κίνητρα, ρυθμιστικοί περιορισμοί, ενεργειακή εξοικονόμηση). Από τη σταχυολόγηση τους, φαίνεται ότι απουσιάζει ένα ολοκληρωμένο πλέγμα παρεμβάσεων που θα αφορούσε την κοινωνική στέγη και την αποτελεσματικότερη ρύθμιση των μη εξυπηρετούμενων δανείων, ειδικά 1^{ης} κατοικίας.

ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ

Στα χρηματοδοτικά κίνητρα περιλαμβάνονται τα παρακάτω:

- το Πρόγραμμα «Στέγαση και Εργασία» για αστέγους που απευθύνεται σε άτομα και οικογένειες που διαβιούν σε συνθήκες έλλειψης στέγης περιλαμβάνει μεταξύ άλλων την επιδότηση ενοικίου για 24 μήνες και επιδότηση για δαπάνες οικοσκευής και κοινοχρήστων και λογαριασμών ΔΕΚΟ97.
- τα προγράμματα «ΣΠΙΤΙ μου» και «ΣΠΙΤΙ μου II», με παροχή χαμηλότοκου στεγαστικού δανείου για φυσικά πρόσωπα ή ζευγάρια 25 - 50 ετών (το ΣΠΙΤΙ μου II) για την αγορά πρώτης κατοικίας, με συνολικό προϋπολογισμό 1 δισ. Ευρώ
- το πρόγραμμα στεγαστικής συνδρομής «Κάλυψη», που υλοποιείται από τον ΟΠΕΚΑ με πόρους της ΔΥΠΑ, με το οποίο αξιοποιούνται ιδιωτικές κατοικίες για τη στέγαση ευάλωτων κοινωνικών ομάδων,
- το πρόγραμμα «**Ανακαινίζω - Νοικιάζω**» για κενά σπίτια που θα μισθωθούν σε μακροχρόνια μίσθωση, με αντικείμενο την επιδότηση της ανακαίνισης και της επισκευής τους, προκειμένου να αυξηθεί ο αριθμός των αξιοποιήσιμων κατοικιών,

Από το 2025 προβλέπεται επίσης η αξιοποίηση ακινήτων του Δημοσίου μέσω διαγωνιστικών διαδικασιών, στο πλαίσιο του προγράμματος «Κοινωνική Αντιπαροχή», με δαπάνες του αναδόχου, ο οποίος έχει τη δυνατότητα εκμετάλλευσης του ακινήτου και παράλληλα την υποχρέωση εκμίσθωσής του

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΚΙΝΗΤΡΑ/ ΕΠΙΔΟΤΗΣΕΙΣ

⁹⁷ Το Πρόγραμμα «Στέγαση και Εργασία» για Υλοποιείται από Δήμους με τους Διαχειριστές τους που είναι Αναπτυξιακές ή Κοινοφελείς Επιχειρήσεις των Δήμων, ΑμΚΕ ή ΜΚΟ.

Στα φορολογικά κίνητρα, τα οποία σε ορισμένες περιπτώσεις συνδέονται με χρηματοδοτικά ή ρυθμιστικά κίνητρα/ αντικίνητρα, περιλαμβάνονται μέχρι σήμερα τα εξής:

- μεγαλύτερη μείωση του φόρου, από 40% σε 100%, για δαπάνες αναβάθμισης κτηρίων, στις οποίες λαμβάνονται υπόψη και οι δαπάνες αγοράς αγαθών,
- μειωμένος ΕΝΦΙΑ για ασφαλιζόμενα ακίνητα έναντι κινδύνων φυσικών καταστροφών

Παράλληλα, ήδη εφαρμόζονται και ενισχύονται μέτρα επιδοματικής πολιτικής, όπως τα παρακάτω:

- αύξηση του επιδόματος φοιτητικής στέγης το οποίο καταβάλλεται στους φοιτητές των Α.Ε.Ι. που διαμένουν εκτός του νομού της κυρίας κατοικίας τους υπό τους όρους και τις προϋποθέσεις που τίθενται από τις ισχύουσες διατάξεις
- επίδομα στέγασης ανασφάλιστων υπερηλικών το οποίο χορηγείται με εισοδηματικά κριτήρια σε άτομα άνω των 67 ετών που είναι ανασφάλιστα και μισθώνουν κύρια κατοικία
- Επίδομα Στέγασης. Το Επίδομα Στέγασης είναι
- προνοιακό πρόγραμμα επιδότησης ενοικίου για τα νοικοκυριά που μισθώνουν την κύρια κατοικία τους

Οι κυριότερες νέες φορολογικές παρεμβάσεις, όπως περιλαμβάνονται στον Προϋπολογισμό του 2025 περιλαμβάνουν τα εξής:

- απαλλαγή για τρία έτη από τον φόρο εισοδήματος των εισοδημάτων από ενοίκια ακινήτων εμβαδού έως 120 τ.μ., τα οποία θα εκμισθωθούν με μακροχρόνια μίσθωση, ενώ ήταν κενά ή σε βραχυχρόνια μίσθωση για τουλάχιστον τρία έτη. Το εκτιμώμενο κόστος για το 2025 ανέρχεται σε 3 εκατ. ευρώ και για τα έτη 2026 - 2028 σε 13 εκατ. ευρώ, κατ' έτος,
- επέκταση για ένα ακόμα έτος (μέχρι το τέλος του 2025) της αναστολής του ΦΠΑ στις νέες οικοδομές, με σκοπό την αύξηση των προς διάθεση κατοικιών, με ετήσιο κόστος 18 εκατ. ευρώ,

ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ/ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Στις ρυθμιστικές παρεμβάσεις συγκαταλέγονται οι πρόσφατες νομοθετικές μεταβολές που θέτουν περιορισμούς στις βραχυχρόνιες μισθώσεις (τύπου Airbnb), καθώς και η αύξηση των απαιτούμενων επενδύσεων και διάθεσης κεφαλαίων για απόδοση golden visa σε υπηκόους τρίτων χωρών.

Με το Ν. 4446/2016 καθορίστηκαν για πρώτη φορά οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσα από ψηφιακές πλατφόρμες (Airbnb ή άλλες). Ακολούθησε πλήθος ρυθμίσεων (ν. ενδεικτικά, Ν. 4472/2017), με τις πιο πρόσφατες να έχουν ψηφιστεί τόσο στο 2024, όσο και μέσα στο 2025.

Με το Ν. 5073/2023 επήλθαν μεγάλες αλλαγές που αφορούν την φορολόγηση Airbnb. Οι ρυθμίσεις αυτές έθεταν επίσης περιορισμούς στη χρονική διάρκεια μίσθωσης, εισάγουν ένα νέο τέλος και επιβάλλουν αυστηρότερες ποινές για όσους ιδιοκτήτες δεν συμμορφώνονται. Προβλεπόταν επίσης ότι οι ιδιοκτήτες καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν διαφορετική φορολογική αντιμετώπιση ανάλογα με τον αριθμό των καταλυμάτων που διαθέτουν.

Με διατάξεις του νόμου 5162/2024 («Μέτρα για την ενίσχυση του εισοδήματος, φορολογικά κίνητρα για την καινοτομία και τους μετασχηματισμούς επιχειρήσεων και άλλες διατάξεις»), επιβάλλεται απαγόρευση βραχυχρόνιων μισθώσεων για ακίνητα που βρίσκονται εντός του ιστορικού κέντρου των Αθηνών, ενώ προβλεπόταν και η χρήση της διάταξης αυτής για άλλες επιβαρυνόμενες περιοχές της χώρας. Παράλληλα, θεσπίζονται σημαντικά φορολογικά αντικίνητρα.

Με τον πιο πρόσφατο νόμο 5170/2025 «Θέσπιση προδιαγραφών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, περιβαλλοντική κατάταξη καταλυμάτων, απλούστευση διαδικασίας ίδρυσης τουριστικών επιχειρήσεων, ειδικότερες διατάξεις ελέγχου και ενίσχυσης πλαισίου τουριστικών υποδομών και λοιπές επείγουσες διατάξεις», θεσπίστηκαν ειδικότερες διατάξεις που αφορούν τις προϋποθέσεις αδειοδότησης και τη δυνατότητα ελέγχου συμμόρφωσης των καταλυμάτων που εγγράφονται στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς επίσης προσδιορίζονται ειδικοί περιορισμοί.

Σχετικά με την δυνατότητα απόδοσης golden visa σε υπηκόους τρίτων χωρών, με πρόβλεψη του ν. 5100/2024, επήλθαν σημαντικές τροποποιήσεις στο άρθρο 100 του ν. 5038/2023, αναφορικά με παροχή μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή, μέσω της επένδυσης σε ακίνητη περιουσία, σε πολίτες τρίτων χωρών (golden visa). Η σχετική εγκύκλιος του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου προέβλεπε υψηλότερα ποσά ως Ελάχιστη Αξία Επένδυσης σε ακίνητα, καθώς και άλλες ειδικές ρυθμίσεις περί επενδύσεων.

Τα σημαντικότερα μέτρα που λήφθηκαν δυνάμει των προαναφερθέντων νόμων ήταν:

- επιβολή ΦΠΑ 13% και τέλους παρεπιδημούντων στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων (τύπου Airbnb) στα νομικά πρόσωπα και στα φυσικά πρόσωπα με τρία ή περισσότερα εκμισθωμένα διαμερίσματα και παράλληλη αυστηροποίηση του ορισμού της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με στόχο τη ρύθμιση της αγοράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων και την αντιμετώπιση των δευτερογενών αρνητικών συνεπειών στις τιμές των ενοικίων,
- περαιτέρω αυστηροποίηση των κριτηρίων για τη χορήγηση Golden Visa. Το όριο αυξήθηκε σε 800.000 ευρώ από 500.000 ευρώ στην Αττική, τη Θεσσαλονίκη, τη Μύκονο, τη Σαντορίνη και τα νησιά με πληθυσμό άνω των 3.100 κατοίκων, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές το όριο αυξήθηκε από 250.000 ευρώ σε 400.000 ευρώ.
- απαγόρευση βραχυχρόνιας μίσθωσης ή υπεκμίσθωσης ακινήτων για τα οποία οι επενδυτές έλαβαν golden Visa. Η απαγόρευση αφορά στην μίσθωση ή

υπεκμίσθωση μέσω ψηφιακής πλατφόρμας (τύπου AirBnB) και αφορά μισθώσεις διάρκειας μικρότερης από 60 ημέρες.

Για το 2025, έχουν ήδη νομοθετηθεί και έχουν προβλεφθεί να τεθούν σε εφαρμογή ρυθμίσεις που ορίζουν:

- απαγόρευση νέας βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά τη διάρκεια του 2025 για διαμερίσματα που βρίσκονται στο πρώτο, δεύτερο και τρίτο δημοτικό διαμέρισμα του κέντρου της Αθήνας, λόγω του ιδιαίτερα υψηλού ποσοστού των διαμερισμάτων που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση,
- αύξηση του τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση για βραχυχρόνιες μισθώσεις, κατά τους μεν χειμερινούς μήνες από 0,5 ευρώ σε 2 ευρώ ανά διανυκτέρευση, κατά τους δε καλοκαιρινούς μήνες από 1,5 ευρώ σε 8 ευρώ ανά διανυκτέρευση,

ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΤΗΡΙΩΝ

Εκτός από τις χρηματοδοτικές δράσεις που προβλέφθηκαν μέσω του Ταμείου Ανάκαμψης για τη στεγαστική πολιτική, και οι οποίες ποικίλουν ανά κράτος μέλος, η έμφαση της ΕΕ στο σκέλος της ενεργειακής εξοικονόμησης μετουσιώθηκε τα τελευταία χρόνια σε πολλαπλές παρεμβάσεις για την αναβάθμιση των κτηρίων, κατοικιών κλπ με συγκεκριμένα κριτήρια, και ομάδες στόχους (άλλοτε ηλικιακούς, εισοδηματικούς ή γεωγραφικούς).

Βασική στόχευση αυτών των προγραμμάτων ήταν η μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος, στα πρότυπα που οριοθέτησε το ευρωπαϊκό πρόγραμμα RePowerEU για την απεξάρτηση από τα ορυκτά καύσιμα και τις εισαγωγές ενέργειας από τρίτες χώρες (με αφορμή τον πόλεμο στην Ουκρανία).

Τα σημαντικότερα και πιο πρόσφατα προγράμματα ενεργειακής εξοικονόμησης που αφορούν νοικοκυριά και ήδη εφαρμόζονται ή έχουν δρομολογηθεί, περιγράφονται παρακάτω:

- το πρόγραμμα «Εξοικονομώ - Ανακαινίζω για νέους», με προϋπολογισμό 300 εκατ. ευρώ. Το σκέλος «Εξοικονομώ» συνίσταται στην παροχή κινήτρων για παρεμβάσεις εξοικονόμησης ενέργειας στον οικιακό κτηριακό τομέα και το σκέλος «Ανακαινίζω» συνίσταται στην παροχή κινήτρων για παρεμβάσεις αισθητικής, λειτουργικής ανακαίνισης και αναβάθμισης των κατοικιών, ως συμπληρωματικές των παρεμβάσεων εξοικονόμησης ενέργειας,
- το νέο πρόγραμμα «Αναβαθμίζω το Σπίτι μου» με κύριο σκοπό την ενεργειακή βελτίωση παλαιών κατοικιών. Προβλέπεται η χορήγηση δανείου έως 25.000 ευρώ με μηδενικό επιτόκιο και συνολικό προϋπολογισμό 400 εκατ. ευρώ, εκ των οποίων ποσό ύψους 300 εκατ. ευρώ χρηματοδοτείται από το δανειακό σκέλος του ΤΑΑ και ποσό ύψους 100 εκατ. ευρώ από τις εμπορικές τράπεζες,

- το πρόγραμμα «Εξοικονομώ 2025», στόχος είναι η βελτίωση της ενεργειακής κλάσης των νοικοκυριών -μέσω της ενεργειακής αναβάθμισής τους κατά τουλάχιστον τρεις ενεργειακές κατηγορίες- ώστε να επιτευχθεί εξοικονόμηση πρωτογενούς ενέργειας πάνω από 30% για κάθε δικαιούχο/κτίριο κατοικίας⁹⁸.
- το πρόγραμμα «Αλλάζω Σύστημα Θέρμανσης και Θερμοσίφωνα» επιχορηγεί νοικοκυριά για την εγκατάσταση νέων ηλιακών θερμαντήρων νερού ή/και σύστημα αντλίας θερμότητας νέας σύγχρονης τεχνολογίας και την αντικατάσταση ενεργοβόρων ηλεκτρικών θερμαντήρων παλιάς τεχνολογίας⁹⁹

⁹⁸ Το πρόγραμμα «Εξοικονομώ 2025», αφορά σε κτίρια που χρησιμοποιούνται ως κύρια κατοικία (μονοκατοικίες και μεμονωμένα διαμερίσματα) και των οποίων οι ιδιοκτήτες πληρούν συγκεκριμένα εισοδηματικά κριτήρια. Οι Ωφελούμενοι του Προγράμματος διαχωρίζονται σε δύο κατηγορίες με βάση το εισόδημα τους. Οι ειδικές κατηγορίες περιλαμβάνουν τους πληγέντες φυσικών καταστροφών των περιοχών της Θεσσαλίας και τους σεισμόπληκτους του Αρκαλοχωρίου Κρήτης και της Σάμου, τις οικογένειες με μέλος ή μέλη με αναπηρία (ΑΜΕΑ) και τις οικογένειες με τέσσερα εξαρτώμενα τέκνα.

⁹⁹ Το πρόγραμμα «Αλλάζω Σύστημα Θέρμανσης και Θερμοσίφωνα» περιλαμβάνει: επιδότηση αγοράς νέου ηλιακού θερμοσίφωνα σύγχρονης τεχνολογίας, επιδότηση αγοράς νέου συστήματος αντλίας θερμότητας, επιδότηση της δαπάνης για την εκτέλεση αναγκαίων συμπληρωματικών εργασιών τοποθέτησης επιλέξιμου εξοπλισμού

6. Προτάσεις

Στη βάση αξιολόγησης των παραπάνω στοιχείων και πορισμάτων, η Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή επισημαίνει την ανάγκη διαμόρφωση ενός συνεκτικού σχεδίου δημοσίων πολιτικών για την αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης και στεγαστικής επισφάλειας. Κρίνεται πλέον απαραίτητη η δημιουργία ενός νέου μοντέλου στεγαστικής πολιτικής το οποίο θα ενσωματώνει τις νέες προκλήσεις που έχουν προκύψει από τους σύγχρονους τρόπους εκμετάλλευσης ακινήτων και θα αμβλύνει τις ανισότητες χωρίς να ανακόπτει την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων.

Ο στόχος πρέπει να είναι διττός:

1. Αύξηση της προσφοράς διαθέσιμων κατοικιών
2. Επιβολή περιορισμών ή και φραγμών σε πρακτικές που συντείνουν στην ανεξέλεγκτη αύξηση του στεγαστικού κόστους.

Στην παρούσα Ενότητα καταγράφονται οι σημαντικότερες προτάσεις των κοινωνικών εταίρων και της κοινωνίας των πολιτών, οι οποίες αναπτύσσονται σε διακριτές κατηγορίες παρεμβάσεων.

6.1 Θεσμικό Πλαίσιο

- Δημιουργία ενιαίου φορέα καταγραφής, διαχείρισης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας του δημοσίου στα πρότυπα άλλων ευρωπαϊκών κρατών
- Συνεργασία με κοινωφελή ιδρύματα, οργανισμούς, Εκκλησία για το συντονισμό και βέλτιστη χρήση του υφιστάμενου αποθέματος ακινήτων ιδιωτικών φορέων με κοινωφελή σκοπό

6.2 Ανάπτυξη του Θεσμού της Κοινωνικής Κατοικίας

Για την εξασφάλιση και αποτελεσματική διαχείριση ενός επαρκούς αποθέματος κοινωνικής κατοικίας σε όλη τη χώρα (αστικά κέντρα και περιφέρεια) απαιτούνται συνέργειες μεταξύ του κεντρικού κράτους, των επιμελητηρίων, της αυτοδιοίκησης ενώ επικουρικά θα μπορούσε να συνεισφέρει η ανάπτυξη του κοινωνικού μη κερδοσκοπικού ιδιωτικού τομέα. Με βάση τη λειτουργία ενός σύγχρονου θεσμού διαχείρισης ακινήτων (όπως αναφέρθηκε παραπάνω), προτείνεται μέρος της ακίνητης περιουσίας του δημοσίου να διατίθεται προς ανάπτυξη του θεσμού της Κοινωνικής κατοικίας, ενδεικτικά:

- Κατασκευή/ ανακαίνιση και απόδοση κατοικιών, σε νέους για ορισμένο αριθμό ετών με βάση εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια και επιστροφή μετά την πάροδο λχ 7 ετών (μη δυνατότητα μεταβίβασης)
- Πολιτικές σταθερών επιτοκίων στεγαστικών δανείων και επιδότησης διαφοράς για την αγορά πρώτης κατοικίας από εργαζόμενους, επαγγελματίες, νοικοκυριά
- Προγράμματα επιδότησης μισθωμάτων για την κάλυψη στεγαστικού κόστους για οικογένειες και άτομα με χαμηλό εισόδημα (για ορισμένα έτη πχ 3)

- Αξιοποίηση υφιστάμενου αποθέματος ακίνητης περιουσίας για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών στα κέντρα των πόλεων για ανέργους, ή όσων διαβιούν σε συνθήκες φτώχειας με θεσμοθέτηση κοινωνικού ενοικίου σε περιπτώσεις μεγάλης αύξησης των μισθωμάτων

6.3 Αξιοποίηση Κενών Ακινήτων

- Καλύτερη και πιο συστηματική καταγραφή των εκατοντάδων χιλιάδων κενών ακινήτων μπορεί να δείξει περισσότερα για τις προοπτικές αξιοποίησής τους. Απαιτείται μια σε βάθος ποσοτική και ποιοτική εμπειριστατωμένη μελέτη για τις κενές κατοικίες που θα δείξει την ηλικία τους, τις αιτίες που παραμένουν κενά, την γεωγραφική τους κατανομή ανά Περιφερειακή Ενότητα, Δήμο ακόμη και Δημοτικό Διαμέρισμα, το κόστος ανακαίνισης κι επανένταξής τους στο ενεργό οικιστικό απόθεμα κ.α. Πρόκειται για μια εργασία απαιτητική μιας και προϋποθέτει τον συνδυασμό γνώσεων και διοικητικών στοιχείων που δεν είναι εύκολα διαθέσιμα. Γνωρίζοντας το προφίλ των κενών κατοικιών μπορούν να σχεδιαστούν κατάλληλες πολιτικές επιδότησης που θα διευκολύνουν την αξιοποίησή τους
- Διαχείριση κενών ακινήτων που έχουν περιέλθει στο Δημόσιο από μη αποδοχή κληρονομιάς, πολλά από τα οποία είναι οικιστικά και μπορούν να αξιοποιηθούν ως κοινωνικές κατοικίες
- Κίνητρα για τις κλειστές κατοικίες, όπως είναι η χρηματοδότηση ανακαίνισης, υψηλότερες επιδοτήσεις για την ενεργειακή αναβάθμισή τους, αλλά και φορολογικά κίνητρα, όπως είναι η μείωση στον ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο και το αφορολόγητο του ενοικίου

6.4 Έλεγχοι Ποιότητας / Φέρουσα Ικανότητα/ Αναβάθμιση

- Αξιοποίηση αλγόριθμων και επιστημονικών εργαλείων για τον εντοπισμό, την ανάλυση κινδύνων και φέρουσας ικανότητας που αντιμετωπίζουν παλαιότερες κατασκευές (προ του 1985) και εξασφάλιση πόρων για το μετριασμό επιπτώσεων από ενδεχόμενες φυσικές καταστροφές, σεισμούς και άλλα. Η εκτίμηση των παραπάνω κινδύνων μπορεί να ξεκινήσει πιλοτικά σε ακίνητα τα οποία αιτούνται παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης/ εξοικονόμησης
- Αντιμετώπιση των ζητημάτων που προκύπτουν από την πολύ-ιδιοκτησία και αδυναμία διάθεσης, επισκευής ακινήτων με έμφαση στα θέματα ασφάλειας κτηρίων

6.5 Επενδύσεις σε Νέες Κατοικίες/ Ανακαινίσεις

- Αξιοποίηση πόρων Ευρωπαϊκών Ταμείων για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών σε απομακρυσμένες νησιωτικές και παραμεθόριες περιοχές
- Συνέργειες με τα πανεπιστήμια και την τοπική αυτοδιοίκηση για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των φοιτητών και σπουδαστών σε περιοχές που το

φαινόμενο της στεγαστικής κρίσης είναι οξύ (μακροχρόνιες μισθώσεις ιδιωτικών κατοικιών, κατασκευή νέων εστιών). Σε βάθος 5ετίας, κάλυψη των στεγαστικών αναγκών κατά 50% του φοιτητικού πληθυσμού που μετακινείται σε άλλη πόλη μέσα από δημόσια προγράμματα, φοιτητικές εστίες, ΣΔΙΤ¹⁰⁰

- Σε περιφερειακό επίπεδο, θα ήταν χρήσιμη η ανάπτυξη του θεσμού της μη κερδοσκοπικής συνεταιριστικής κατοικίας, όπου μπορεί να αξιοποιηθεί η εισφερόμενη γη από επενδυτές, εργολάβους, ιδιοκτήτες για την ανάπτυξη προσιτής κατοικίας για εποχικούς υπαλλήλους, εργαζόμενους ή και επαγγελματίες

6.6 Πλαίσιο για Βραχυχρόνιες Μισθώσεις και Golden Visa

- Υιοθέτηση χρονικών/χωρικών περιορισμών λειτουργίας βραχυχρόνιας μίσθωσης
- Καθορισμός φέρουσας ικανότητας κάθε περιοχής για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε συνεργασία με τους Δήμους
- Επιβολή υποχρεωτικής ένταξης σε αναγνωρίσιμες ψηφιακές πλατφόρμες προς διευκόλυνση των σχετικών ελέγχων
- Εφαρμογή μηχανισμού διασφάλισης εξόφλησης κοινόχρηστων οφειλών σε ακίνητα που τα διαχειρίζονται εταιρείες, funds, ιδιοκτήτες Airbnb
- Εφαρμογή αυστηρών προδιαγραφών ποιότητας για καταλύματα βραχυχρόνιων μισθώσεων
- Απαγόρευση μετατροπής χρήσεων επαγγελματικών χώρων σε ακίνητα-χώρους φιλοξενίας με βραχυχρόνια μίσθωση
- Πρόβλεψη συγκεκριμένων πρωτοκόλλων υγείας / ασφάλειας και τεχνικών προδιαγραφών για τη λειτουργία των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης
- Πρόβλεψη ισοδύναμης φορολογικής επιβάρυνσης
- Διερεύνηση δυνατοτήτων επέκτασης φορολόγησης και σε λοιπά επίπεδα (π.χ. αντίτιμο ψηφιακών πλατφορμών, τέλη υπέρ OTA, κτλ.)
- Παρακολούθηση τήρησης νέων φορολογικών & λοιπών υποχρεώσεων για βραχυχρόνιες μισθώσεις
- Αυστηροποίηση κριτηρίων λειτουργίας, υιοθέτηση χρονικών και χωρικών περιορισμών & θέσπιση ελάχιστων τεχνικών προδιαγραφών
- Επαναπροσανατολισμός προγράμματος Golden Visa, π.χ. κατά τα Πορτογαλικά πρότυπα, σε όσους χρηματοδοτούν την έρευνα, τον πολιτισμό και παραγωγικές επενδύσεις και την ανάπτυξη της υπαίθρου

6.7 Φορολογία Ακινήτων

- Για την πρώτη κατοικία, αναπροσαρμογή φόρων ακίνητης περιουσίας σε συνάρτηση με τις πραγματικές ανάγκες στέγασης ενός νοικοκυριού, με

¹⁰⁰ Επισημαίνεται ότι ήδη βρίσκεται σε εξέλιξη διαγωνιστική διαδικασία για το έργο κατασκευής φοιτητικών εστιών, εκπαιδευτικών/ερευνητικών και λοιπών υποδομών του Δημοκρίτειου Πανεπιστημίου Θράκης, μέσω ΣΔΙΤ εκτιμώμενης αξίας άνω των 105 εκατ. ευρώ.

ειδική μέριμνα για τις οικογένειες με παιδιά, λαμβάνοντας υπόψη τα όρια των ελάχιστων τ.μ. για την αξιοπρεπή διαβίωση κάθε ατόμου (π.χ. στην περίπτωση πολύτεκνων οικογενειών)

- Έκπτωση ΕΝΦΙΑ ως κίνητρο σε παλαιά ακίνητα, τα οποία έχουν ελεγχθεί ή για τα οποία έχουν γίνει απαραίτητες δομικές εργασίες.
- Ενοποίηση φόρων ακινήτων και προοδευτική φορολόγηση μεγάλης ακίνητης περιουσίας (άνω του 1 εκ.)

6.8 Χρηματοδότηση Στέγης Ιδιωτικού Τομέα / Κόκκινα Δάνεια

- Αποτελεσματικότερη διαχείριση μη εξυπηρετούμενων δανείων πρώτης κατοικίας και ρύθμιση για την απεμπλοκή τρίτων, τέκνων και συγγενών εγγυητών
- Ολοκληρωμένη λύση και ρύθμιση για τα δάνεια και τους υπόχρεους δανειολήπτες που είχαν υπαχθεί στις ευεργετικές ρυθμίσεις του Ν. 3869/2010 («νόμος Κατσέλη»), βάσει των επικείμενων αποφάσεων του Αρείου Πάγου για τον υπολογισμό του χρόνου εκτοκισμού
- Άμεση ενεργοποίηση της Ελληνικής Αναπτυξιακής Τράπεζας τόσο για τη θέσπιση προγραμμάτων επενδύσεων και χρηματοδότησης κατασκευών για κοινωνική κατοικία, όσο και για την παροχή χαμηλότοκων δανείων σε ευάλωτα νοικοκυριά με κοινωνικά κριτήρια
- Αυστηρότεροι και διαφανέστεροι όροι λειτουργίας και ορθής συμπεριφοράς εταιρειών διαχείρισης και τραπεζικών ομίλων ως προς την ενημέρωση και ειδοποίηση δανειοληπτών, και προσφορά βέλτιστων βιώσιμων λύσεων προς τους δανειολήπτες
- Πίεση για την αποδέσμευση και διάθεση στην αγορά ακινήτων από τις εταιρείες διαχείρισης ακινήτων/ funds/ servicers, μέσω της επιβολής τέλους «αχρησίας» και τη θέσπιση συγκεκριμένων αριθμητικών στόχων (π.χ. για κάθε 100 κόκκινα στεγαστικά δάνεια, τα 80 να απελευθερώνονται/ απεμπλέκονται εντός 1 έτους)

6.9 Ειδικές Πολιτικές για Ευάλωτες και Ειδικές Κοινωνικές Ομάδες

- Διαφοροποίηση πολιτικών στέγασης για ευάλωτες κοινωνικές ομάδες ώστε να είναι στοχευμένες στις ανάγκες ανά πληθυσμιακή ομάδα (π.χ. άστεγοι, μονογονεϊκές και πολύτεκνες οικογένειες κοκ)
- Ισχυρή πολιτική κοινωνικής στέγασης για νέους και οικογένειες με παιδιά, με διεύρυνση των εισοδηματικών κριτηρίων ανά τέκνο και ειδικές παρεμβάσεις για τις πολύτεκνες οικογένειες
- Κίνητρα στέγασης και μετεγκατάστασης νέων σε κέντρα πόλεων και ύπαιθρο
- Επιτάχυνση των ευεργετικών ρυθμίσεων σχετικά με τη δυνατότητα ευπαθών ομάδων πληθυσμού και ΑμΕΑ να έχουν πρόσβαση σε κτήρια και κατοικίες τα

οποία δεν έχουν ανελκυστήρες (αδειοδότηση κατασκευής χωρίς την συναίνεση όλων των ενοίκων)

- Αξιοποίηση πόρων Ευρωπαϊκών Ταμείων για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών σε μετακληθέντες εργαζόμενους τρίτων χωρών/ σε πρόσφυγες και μετανάστες οι οποίοι δικαιούνται ασύλου και προσωρινής παραμονής
- Παροχή κινήτρων με ανταποδοτικό χαρακτήρα σε ιδιώτες/εργοδότες για το σχεδιασμό, τη διαμόρφωση και την ανακαίνιση παλαιών και κατασκευή σύγχρονων χώρων και κατοικιών για τη στέγαση των εποχικών υπαλλήλων
- Συνεργασία τοπικής αυτοδιοίκησης με ιδιωτικούς φορείς για εκπόνηση κοινωφελών προγραμμάτων κάλυψης στεγαστικών αναγκών, ιδιαίτερα σε αγροτικές και τουριστικές περιοχές, με έμφαση στις ανάγκες μονογονεϊκών, νέων, εποχικών υπαλλήλων, μεταναστών και δημόσιων λειτουργών
- Συσχέτιση πολιτικών στέγασης με περιφερειακές, δημογραφικές και οικογενειακές πολιτικές καθώς και πολιτικές εδαφικής συνοχής και κοινωνικής ασφάλειας

7. Εμβληματικές Πρωτοβουλίες για τη διασφάλιση οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγης στην Ελλάδα

Η Ο.Κ.Ε. επισημαίνει ότι ο τομέας της στέγασης αποτελούσε διαχρονικά - μαζί με τους τομείς της κοινωνικής πρόνοιας¹⁰¹ και της κοινωνικής φροντίδας¹⁰² - τον «φτωχό συγγενή» του Κοινωνικού Κράτους στην χώρα μας. Η Ελλάδα καταλαμβάνει πλέον την τελευταία θέση ανάμεσα στα Κράτη Μέλη της ΕΕ και τις χώρες του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ως προς τις δαπάνες της γενικής κυβέρνησης για «στέγαση και κοινοτικές παροχές» (General Government expenditure on 'housing and community amenities'), ενώ παρουσιάζει σημαντική υστέρηση ανάμεσα στα Κράτη Μέλη του ΟΟΣΑ ως προς την ανάπτυξη πολιτικών για οικονομικά προσιτή στέγαση (policy measures towards affordable housing)¹⁰³.

Πίνακας 6: Δαπάνες της γενικής κυβέρνησης για «στέγαση και κοινοτικές παροχές» (ως ποσοστό του ΑΕΠ)

General government total expenditure on housing and community amenities, 2022, % of GDP									
	Housing and community amenities	Housing development	Community development	Water supply	Street lighting	R&D Housing and community amenities	Housing and community amenities n.e.c.		
EU*	1.0	0.5	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0		
euro area 19*	1.0	0.6	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0		
euro area 20*	1.0	0.6	0.3	0.1	0.1	0.0	0.0		
Belgium*	0.4	0.1	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0		
Bulgaria	0.9	0.4	0.1	0.1	0.1	-	0.2		
Czechia	0.7	0.2	0.2	0.1	0.2	0.1	0.0		
Denmark	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
Germany*	0.5	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0	0.1		
Estonia	0.5	0.2	0.1	0.0	0.1	0.0	0.1		
Ireland	0.5	0.2	0.1	0.2	0.0	0.0	0.0		
Greece	0.3	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0		
Spain*	0.5	0.2	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0		
France*	1.2	0.4	0.6	0.1	0.1	0.0	0.0		
Croatia	1.9	0.3	0.5	0.8	0.1	0.0	0.2		
Italy	3.3	2.9	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0		
Cyprus	2.0	0.2	0.9	0.7	0.2	0.0	0.0		
Latvia	0.8	0.2	0.2	0.1	0.2	0.0	0.1		
Lithuania	0.6	0.2	0.3	0.0	0.1	0.0	0.1		
Luxembourg	0.5	0.2	0.1	0.1	0.0	0.0	0.1		
Hungary	0.8	0.0	0.2	0.2	0.1	0.0	0.3		
Malta	0.6	0.1	0.3	0.1	0.0	0.0	0.0		
Netherlands	0.5	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0		
Austria	0.3	0.2	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0		
Poland	0.5	0.3	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0		
Portugal*	0.5	0.2	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0		
Romania	1.2	0.4	0.1	0.2	0.1	0.0	0.4		
Slovenia	0.5	0.2	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0		
Slovakia	0.5	0.1	0.2	0.0	0.1	0.0	0.1		
Finland	0.4	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.1		
Sweden	0.7	0.2	0.3	0.2	0.0	0.0	0.0		
Iceland	0.5	0.1	0.4	0.0	0.1	0.0	0.0		
Norway	0.6	0.3	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0		
Switzerland	0.2	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0		

Source: Eurostat (gov_10a_exp)
* provisional

Πηγή: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Government expenditure on housing and community amenities](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Government_expenditure_on_housing_and_community_amenities)

Παράλληλα, η Ελλάδα εμφανίζει πολύ υψηλά (σε σχέση με τον μέσο όρο της ΕΕ) ποσοστά συλλογικών κινδύνων (όπως η μακροχρόνια ανεργία, η ανεργία των νέων, η εισοδηματική φτώχεια και η υλική στέρηση, η ενεργειακή φτώχεια και η υπερχρέωση των νοικοκυριών) που επηρεάζουν άμεσα την ανάπτυξη κινδύνων στεγαστικής

¹⁰¹ Βλ. Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος, *Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. αρ. 301 «Το κοινωνικό δίκτυο ασφαλείας για τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής»*, 2014.

¹⁰² Βλ. Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος, *Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. αρ. 322 «Πολιτικές για τη διαμόρφωση Εθνικής Στρατηγικής για την Κοινωνική Φροντίδα και την δίκαιη ανάπτυξη της οικονομίας της»*, 2022.

¹⁰³ Βλ. OECD Affordable Housing Database, [https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable Housing Database/PH1-1-Policy-instruments-and-level-of-governance.pdf](https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/PH1-1-Policy-instruments-and-level-of-governance.pdf).

στέρισης, επισφάλειας και αποκλεισμού. Στο πλαίσιο αυτό, η πρόσβαση σε οικονομικά προσιτή και βιώσιμη στέγαση πρέπει να προσεγγίζεται υπό το πρίσμα **των συνθηκών μίας οξείας στεγαστικής κρίσης** που επιδεινώνεται από τον σταδιακό περιορισμό της στεγαστικής πίστης, παρά την πολύ σημαντική τόνωση των προγραμμάτων στεγαστικής επιδότησης *Σπίτι μου 1* και *Σπίτι μου 2*.

Η χώρα μας έχει, πλέον, το υψηλότερο κόστος στέγασης σε σχέση με το διαθέσιμο εισόδημα στην Ε.Ε. Σύμφωνα, μάλιστα, με τα πρόσφατα στοιχεία της Eurostat, το ποσοστό αυτό ξεπέρασε το 2023 το 35%, σημειώνοντας αύξηση σε σχέση με το 2022. Τα ποσοστά υπερβολικής στεγαστικής επιβάρυνσης (περιπτώσεις ατόμων που δαπανούν άνω του 40% του εισοδήματός τους για στέγαση) αγγίζουν το 40,5% για την κατηγορία των ενοικιαστών. Για όσους μένουν σε ιδιόκτητη κατοικία, το ποσοστό υπερβολικής στεγαστικής επιβάρυνσης είναι 22,3%.

Υπό το πρίσμα αυτό, η Ο.Κ.Ε. προτείνει στο πλαίσιο της παρούσας Γνώμης δύο δέσμες εμβληματικών πρωτοβουλιών για την διασφάλιση οικονομικά προσιτής και βιώσιμης στέγασης στην Ελλάδα που λαμβάνουν υπόψη τις σχετικές κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Ο.Κ.Ε.¹⁰⁴ και επικεντρώνονται σε δύο τομείς:

- πρόληψη και καταπολέμηση της αστεγίας
- ανάπτυξη του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας.

7.1 Πρωτοβουλίες για την πρόληψη και καταπολέμηση της αστεγίας

1. Έναρξη μίας ευρείας δημόσιας διαβούλευσης μεταξύ όλων των ενδιαφερομένων δημόσιων (κεντρική διοίκηση, Τοπική Αυτοδιοίκηση Α' και Β' βαθμού, ακαδημαϊκή κοινότητα) και ιδιωτικών μερών (οργανώσεις των κοινωνικών εταίρων, ενώσεις ιδιοκτητών ακινήτων, φορείς κοινωνικής οικονομίας, μη κυβερνητικές οργανώσεις, φορείς εκπροσώπησης και συνηγορίας, χρήστες κοινωνικών υπηρεσιών, επαγγελματίες υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, κα.) για την υιοθέτηση ενός συστημικού μοντέλου πρόληψης και καταπολέμησης της αστεγίας σύμφωνα με το υπόδειγμα Άμεσης Παρέμβασης *HOUSING FIRST*¹⁰⁵ που θα υποστηριχθεί από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας¹⁰⁶ με την εκπόνηση και κατάθεση στο

¹⁰⁴ Βλ. European Economic and Social Committee, *EESC recommendations for sustainable, affordable and decent housing*, 2024, <https://data.europa.eu/doi/10.2864/0638354>.

¹⁰⁵ Βλ. σχετικά *Housing First Guide - Europe*, The Housing First Europe Hub, <https://housingfirsteurope.eu/what-is-hf/a-beginners-guide-to-housing-first/>.

¹⁰⁶ Το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας (ΥΚΟΙΣΟ) συστάθηκε με το άρθρο 1 του Π.Δ. 77/2023 «Σύσταση Υπουργείου και μετονομασία Υπουργείων – Σύσταση, κατάργηση και μετονομασία Γενικών και Ειδικών Γραμματειών – Μεταφορά αρμοδιοτήτων, υπηρεσιακών μονάδων, θέσεων προσωπικού και εποπτευόμενων φορέων» και ασκεί αρμοδιότητες στα θεματικά πεδία καταπολέμησης της φτώχειας και του κοινωνικού αποκλεισμού (μέσω της Γενικής Γραμματείας Κοινωνικής Αλληλεγγύης και Καταπολέμησης της Φτώχειας της παρ. 5 του άρθρου 7 του Π.Δ. 84/2019), της κοινωνικής οικονομίας (μέσω της Διεύθυνσης Κοινωνικής και Αλληλέγγυας Οικονομίας του άρθρου

<https://www.opengov.gr> ενός κειμένου διαλόγου με τίτλο «Πράσινη Βίβλος για μία Εθνική Στρατηγική Πρόληψης και Καταπολέμησης της Αστεγίας»¹⁰⁷, επικαιροποιώντας το *Εθνικό Σχέδιο Δράσης για την Πρόληψη και την Αντιμετώπιση της Αστεγίας 2023-2027*¹⁰⁸

2. Εκπόνηση από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας ενός συνεκτικού κειμένου στρατηγικών κατευθύνσεων με τίτλο «Εθνική Στρατηγική Πρόληψης και Καταπολέμησης της Αστεγίας» που θα αξιοποιήσει τα πορίσματα της διαβούλευσης της Πράσινης Βίβλου και διεθνείς καλές πρακτικές ιδίως στο επίπεδο της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας, προβλέποντας ειδικές παρεμβάσεις για τις ομάδες σε υψηλό κίνδυνο στεγαστικής στέρησης (άστεγοι, άποροι, πολυμελείς οικογένειες, μακροχρόνια άνεργοι, Ρομά¹⁰⁹, κα.)

3. Υιοθέτηση ενός Νόμου - Πλαισίου¹¹⁰ που θα θέτει τις αρχές και τους πυλώνες του Εθνικού Συστήματος Πρόληψης και Καταπολέμησης της Αστεγίας, εισάγοντας και ένα πλαίσιο βιώσιμων παρεμβάσεων των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και του οικοσυστήματος της κοινωνικής οικονομίας για την παροχή σχετικών υπηρεσιών προς ομάδες σε υψηλό κίνδυνο στεγαστικής στέρησης

4. Δημιουργία ενός μηχανισμού διασφάλισης εθνικών προδιαγραφών ποιότητας των υπηρεσιών πρόληψης και καταπολέμησης της αστεγίας με την μορφή του «Χάρτη Ποιότητας» (με όργανα ελέγχου, εγχειρίδια μεθοδολογίας, έντυπα κριτηρίων, οδηγίες αυτοαξιολόγησης και εξωτερικής αξιολόγησης)

5. Κατοχύρωση της βιωσιμότητας του νέου Εθνικού Συστήματος Πρόληψης και Καταπολέμησης της Αστεγίας με την δέσμευση δημόσιων πόρων και την ορθολογική αξιοποίηση των χρηματοδοτικών εργαλείων μεγάλης κλίμακας της ΕΕ (όπως ιδίως το

34 του Π.Δ. 134/2017), της δημογραφίας και της στέγασης (μέσω της Γενικής Γραμματείας Δημογραφικής και Στεγαστικής Πολιτικής) και της ισότητας (μέσω της Γενικής Γραμματείας Ισότητας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων).

¹⁰⁷ Για σχετικά υποδείγματα βλ. την εμβληματική πρωτοβουλία της Αυστραλιανής Κυβέρνησης *Which Way Home? A new approach to homelessness*, Prime Minister Office, 2008, https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments/Which_Way_Home_Green_Paper_full_report.pdf και την αντίστοιχη παρέμβαση της Φινλανδικής Κυβέρνησης *HOME - Report on the measures needed to end homelessness by 2027*, <https://ysaatio.fi/en/material/home/>.

¹⁰⁸ Βλ. https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HC3-2-Homeless-strategies.pdf.

¹⁰⁹ Βλ. <https://www.coe.int/en/web/roma-and-travellers/housing>.

¹¹⁰ Η συγκριτική έρευνα των συστημάτων κοινωνικής προστασίας της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας τεκμηριώνει ότι βαρυσήμαντες μεταρρυθμιστικές πρωτοβουλίες προωθούνται αποτελεσματικότερα όταν κατοχυρώνονται με την υιοθέτηση Νόμων - Πλαισίων. Βλ. ενδεικτικά τον Γερμανικό Νόμο-Πλαίσιο της 30^{ης} Ιουνίου 1961 «Κοινωνική Πρόνοια» (*Bundessozialhilfegesetz*), τον Ιταλικό Νόμο-Πλαίσιο της 8^{ης} Νοεμβρίου 2000 «Υλοποίηση του ολοκληρωμένου συστήματος των παρεμβάσεων και των κοινωνικών υπηρεσιών», τον Γαλλικό Νόμο-Πλαίσιο 1249 της 1^{ης} Δεκεμβρίου 2008 «Σύστημα Εισοδήματος Ενεργητικής Ένταξης» και τον Αγγλικό Νόμο-Πλαίσιο της 1^{ης} Φεβρουαρίου 2012 «Μεταρρύθμιση του Συστήματος Κοινωνικής Πρόνοιας» (*Welfare Reform Act*).

Πολυετές Δημοσιονομικό Πλαίσιο 2021-2027 και ο Μηχανισμός Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας 2021-2025).

Η Ο.Κ.Ε. θα δώσει ιδιαίτερη έμφαση στην ανάπτυξη των συγκεκριμένων πρωτοβουλιών και θα προωθήσει νέες δραστηριότητες για την αξιοποίηση της συμβολής των κοινωνικών εταίρων στην υλοποίηση τους.

7.2 Πρωτοβουλίες για την ανάπτυξη του θεσμού της κοινωνικής κατοικίας

1. Έναρξη μίας ευρείας δημόσιας διαβούλευσης μεταξύ όλων των ενδιαφερομένων δημόσιων (κεντρική διοίκηση, Τοπική Αυτοδιοίκηση Α' και Β' βαθμού, ακαδημαϊκή κοινότητα) και ιδιωτικών μερών (οργανώσεις των κοινωνικών εταίρων, ενώσεις ιδιοκτητών ακινήτων, ενώσεις ενοικιαστών, επενδυτές, χρηματοπιστωτικοί φορείς, Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, κατασκευαστικές εταιρίες, φορείς κοινωνικής οικονομίας, μη κυβερνητικές οργανώσεις, φορείς εκπροσώπησης και συνηγορίας, κα.) για την υιοθέτηση ενός βιώσιμου μοντέλου κοινωνικής κατοικίας που θα υποστηριχθεί στο ανώτατο ιεραρχικό επίπεδο της διοίκησης (από τη Γενική Γραμματεία του Πρωθυπουργού)¹¹¹ με την εκπόνηση και κατάθεση στο <https://www.opengov.gr> ενός κειμένου διαλόγου με τίτλο «Πράσινη Βίβλος για μία Εθνική Στρατηγική Κοινωνικής Κατοικίας»¹¹²

2. Εκπόνηση από τη Γενική Γραμματεία του Πρωθυπουργού ενός συνεκτικού κειμένου στρατηγικών κατευθύνσεων με τίτλο «Εθνική Στρατηγική Κοινωνικής Κατοικίας» που θα αξιοποιήσει τα πορίσματα της διαβούλευσης της Πράσινης Βίβλου και διεθνείς καλές πρακτικές ιδίως στο επίπεδο της Ευρωπαϊκής Περιφέρειας

3. Θεσμοθέτηση ενός νέου φορέα της κεντρικής διοίκησης (όπως το Γερμανικό Υπουργείο Στέγασης, Αστικής Ανάπτυξης & Κατασκευών ή το Ολλανδικό Υπουργείο Στέγασης & Εδαφικού Σχεδιασμού) που θα αναλάβει την εφαρμογή της Εθνικής Στρατηγικής, δεσμεύοντας τους απαραίτητους υλικούς και ανθρώπινους πόρους

4. Υιοθέτηση ενός Νόμου - Πλαισίου που θα θεσπίζει το νέο Εθνικό Σύστημα Κοινωνικής Κατοικίας, εισάγοντας και ένα πλαίσιο σχετικών βιώσιμων παρεμβάσεων

¹¹¹ Η Γενική Γραμματεία του Πρωθυπουργού ασκεί σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν. 4622/2019 «Επιτελικό Κράτος: οργάνωση, λειτουργία και διαφάνεια της Κυβέρνησης, των κυβερνητικών οργάνων και της κεντρικής δημόσιας διοίκησης» αρμοδιότητες επιστημονικής συνδρομής του Πρωθυπουργού.

¹¹² Για σχετικά υποδείγματα βλ. τις εμβληματικές πρωτοβουλίες της Βρετανικής Κυβέρνησης *Quality and Choice - A Decent Home for All*, The Housing Green Paper, Department of the Environment, Transport and the Regions, London, 2000, <https://www.gm1housing.co.uk/documents/DETR%20Quality%20and%20Choice%20-%20A%20Decent%20Home%20for%20All%202000.pdf> και *A new deal for social housing - The Green Paper*, Department for Housing, Communities and Local Government, London, 2018, https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5b71a31840f0b61376d5e3d8/A_new_deal_for_social_housing_web_accessible.pdf.

των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης και του οικοσυστήματος της κοινωνικής οικονομίας

5. Σύσταση ενός αυτοτελούς δημόσιου φορέα (όπως η Ιρλανδική *Housing Agency* και ο *Κυπριακός Οργανισμός Αναπτύξεως Γης*) που θα αναλάβει τον σχεδιασμό, την υλοποίηση και την παρακολούθηση εφαρμογής προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας μεγάλης κλίμακας

6. Κατοχύρωση της βιωσιμότητας του Εθνικού Συστήματος Κοινωνικής Κατοικίας, αξιοποιώντας νέους πόρους του κρατικού προϋπολογισμού, τους πόρους της ΕΕ (Πολιτική Συνοχής, Μέσο Ανάκαμψης¹¹³ κλπ.), τους πόρους του Συμβουλίου της Ευρώπης (Τράπεζα Ανάπτυξης)¹¹⁴ και την αναμενόμενη υψηλή συνεισφορά των συντελεστών της ιδιωτικής αγοράς στέγασης στο πλαίσιο υλοποίησης του πρώτου *Ευρωπαϊκού Σχεδίου Οικονομικά Προσιτής Στέγασης* (European Affordable Housing Plan) και της *Ευρωπαϊκής Στρατηγικής για την Κατασκευή Κατοικιών* (European Strategy for Housing Construction).

Η Ο.Κ.Ε. θα δώσει ιδιαίτερη έμφαση στην ανάπτυξη των συγκεκριμένων πρωτοβουλιών και θα προωθήσει νέες δραστηριότητες για την αξιοποίηση της συμβολής των κοινωνικών εταίρων στην υλοποίηση τους.

¹¹³ Βλ. σχετικά την Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. για το “Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας - Στρατηγικές Κατευθύνσεις” (Δεκέμβριος 2020), που περιλάμβανε την Εισήγηση Νο. 58 «Ανάπτυξη του θεσμού της Κοινωνικής Κατοικίας και της Προσβάσιμης Κατοικίας για την στοχευμένη πρόσβαση του πληθυσμού σε αξιοπρεπή και προσιτή στέγαση» στο πλαίσιο του Άξονα 3.4 «Αύξηση της πρόσβασης σε αποτελεσματικές και χωρίς αποκλεισμούς κοινωνικές πολιτικές».

¹¹⁴ Βλ. ενδεικτικά <https://sostrecivic.coop/en/sostre-civic-obtenim-31-milions-de-fons-europeus-per-a-la-construccio-de-mes-de-350-habitatges-socials/>.

8. Βιβλιογραφία

Ελληνική Βιβλιογραφία

Αμίτσης Γ. (2014): *Το Συλλογικό Διακύβευμα της Ενεργητικής Ένταξης των ευπαθών ομάδων - Αναπτυξιακά Διδάγματα από την Κοινωνική Ευρώπη*, Παπαζήσης, Αθήνα

Αμίτσης Γ. (2016): *Εμβληματικές πρωτοβουλίες διαφύλαξης της κοινωνικής συνοχής την εποχή των Μνημονίων - Το υπόδειγμα της Εθνικής Στρατηγικής Κοινωνικής Ένταξης*, Σειρά «Η Μεταρρύθμιση του Κοινωνικού Κράτους» Νο. 1, Παπαζήσης, Αθήνα

Αμίτσης Γ. (2020): “Γιατί πρέπει να συζητήσουμε σοβαρά την ίδρυση Υπουργείου Οικογένειας”, *Δίκαιο της Κοινωνικής Ασφάλισης*, 1, σελ. 175-178

Αμίτσης Γ. (2024): “Κρίσιμες παρεμβάσεις για την αντιμετώπιση της στεγαστικής και δημογραφικής κρίσης στον Κρατικό Προϋπολογισμό του 2025”, σελ. 75-82, σε Οικονομικό Επιμελητήριο Ελλάδας, *Θέσεις του Οικονομικού Επιμελητηρίου για τον Κρατικό Προϋπολογισμό 2025*, Αθήνα, <https://oe-e.gr/wp-content/uploads/2024/12/%CE%98%CE%95%CE%A3%CE%95%CE%99%CE%A3-%CE%9F%CE%95%CE%95-%CE%9A%CE%A02025.pdf>

Αμίτσης Γ. (2025): “Η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης στην Ελλάδα”, *Η Ναυτεμπορική*, 3.2.2025, <https://www.naftemporiki.gr/afieromata/the-n-society/1902013/i-antimetopisi-tis-stegastikis-krisis-stin-ellada/>

Ελληνική Δημοκρατία – Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης (2023): Τι περιλαμβάνει το Εθνικό Σχέδιο Δράσης για τη στήριξη των αστέγων, 2 Φεβρουαρίου, <https://ypergasias.gov.gr/ti-perilamvanei-to-ethniko-schedio-drasis-gia-ti-stirixi-ton-astegon/>

Ελληνική Στατιστική Αρχή (2021): Χαρακτηριστικά κατοικιών – νοικοκυριών, 2021, <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SAM05>

Ελληνική Στατιστική Αρχή (2024): Εισόδημα και συνθήκες διαβίωσης των νοικοκυριών (SILC 2023) - Ενεργειακή απόδοση της κατοικίας και δυσκολίες στέγασης, <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SFA10/2023>

Ελληνική Στατιστική Αρχή (2025): Δείκτης Τιμών Καταναλωτή - Δεκέμβριος 2024

Ελληνικό Δίκτυο για την Καταπολέμηση της Φτώχειας (2024): *Έκθεση για τη Φτώχεια στην Ελλάδα 2024*, Αθήνα

Εμμανουήλ, Δ., (2006): «Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών*, 120, σ.σ. 3-35

ΕΟΚΕ (2024): Γνωμοδότηση πρωτοβουλίας «Κοινωνική στέγαση στην ΕΕ – αξιοπρεπής, βιώσιμη και οικονομικά προσιτή», TEN/841

ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ (2024): Εξαμηνιαίο δελτίο οικονομικού κλίματος μικρών και πολύ μικρών επιχειρήσεων, Α' εξάμηνο, https://imegsevee.gr/wp-content/uploads/2024/09/klima_a_2024.pdf

Κουραχάνης Ν. (2016): «Ποιοτική Διερεύνηση των Αιτίων Απώλειας Στέγης σε Πληθυσμό Αστέγων Παραγωγικής Ηλικίας στην Αθήνα», *Το Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών*, 17(66): σ. 88-111

Κουραχάνης Ν. (2017): *Κοινωνικές πολιτικές στέγασης - Η ελληνική υπολειμματική προσέγγιση*, Παπαζήσης, Αθήνα

Λαμπριανίδης Κ. και Δημητριάδη Μ. (2024): «Ο Ρόλος της Τοπικής Αυτοδιοίκησης σε θέματα Έλλειψης Στέγης και Καταπολέμησης της Φτώχειας», *Εισήγηση του Ελληνικού*

Παρατηρητηρίου για τη Φτώχεια και την Έλλειψη Στέγης στην **Ημερίδα του ΣΚΛΕ** «Κοινωνική Εργασία και Κοινωνικές Υπηρεσίες Δήμων: Αναγκαιότητα και όχι Πολυτέλεια», Αθήνα, 25.9.2024, <https://antipoverty.org.gr/node/159>

Μαλούτας, Θ., (1990): *Αθήνα-κατοικία-οικογένεια: Ανάλυση των μεταπολεμικών πρακτικών στέγασης*, ΕΚΚΕ, Εξάντας

Μαλούτας, Θ. – Σπυρέλλης, Σ. (2015): «*Η πολυκατοικία της αντιπαροχής και ο κάθετος κοινωνικός διαχωρισμός*», διαθέσιμο στο: <http://www.athenssocialatlas.gr/>

Μπαλαμπανίδης Δ., Πατατούκα Ε., Σιάτιστα Δ., (2013): «*Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα*» Γεωγραφίες, Νήσος, Αθήνα, τ.22, σελ. 31-43

Νικολαΐδης Η. (2023): *Η Στεγαστική Πολιτική στην Ελλάδα και στην Ευρώπη*, ΔΙΑΝΕΟΣΙΣ, Αθήνα

Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος (2014): *Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. αρ. 301 «Το κοινωνικό δίκτυ ασφαλείας για τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής»*, ΟΚΕ, Αθήνα, https://oke.gr/sites/default/files/op_301.pdf

Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος (2015): *Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. αρ. 308 «Η Εθνική Στρατηγική για την Κοινωνική Ένταξη - Προτεραιότητες και Προκλήσεις Αποτελεσματικής Εφαρμογής»*, ΟΚΕ, Αθήνα, https://oke.gr/sites/default/files/op_308.pdf

Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος (2020): *Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. «Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας - Στρατηγικές Κατευθύνσεις»*, ΟΚΕ, Αθήνα, https://oke.gr/sites/default/files/shedio_gnomis_tameio_anakampsis_22.12.2020.pdf

Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή της Ελλάδος (2022): *Γνώμη Πρωτοβουλίας της Ο.Κ.Ε. αρ. 322 «Πολιτικές για τη διαμόρφωση Εθνικής Στρατηγικής για την Κοινωνική Φροντίδα και την δίκαιη ανάπτυξη της οικονομίας της»*, ΟΚΕ, Αθήνα, https://oke.gr/sites/default/files/oke-gn_prot.-koinoniki_frontida_332.pdf

Οικονόμου Δ. (1988): *Σύστημα γης και κατοικίας στη μεταπολεμική Ελλάδα*, στο Θ. Μαλούτας και Δ. Οικονόμου, Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα. Χωρικές και τομεακές προσεγγίσεις. Αθήνα: Εξάντας, σ.σ. 57-113.

Παπαδοπούλου Δ. και Κουραχάνης Ν. (2017): *Άστεγοι και κοινωνικός αποκλεισμός στην Ελλάδα της κρίσης*, Τόπος, Αθήνα

Σαπουνάκης, Α. (2013): *Προβλήματα ένταξης σε κανονική κατοικία στην Ελλάδα της οικονομικής κρίσης στο Μεταβολές και ανασηματοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης*, Πρακτικά συνεδρίου - Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, <http://www.arch.uth.gr/crisisconference/proceedings/LettersPDF/S.pdf>

Σαρηγιάννης, Γ. (2012): «*Si le bâtiment va bien, tout va bien (Αν η οικοδομή πάει καλά, όλα παν καλά)*», διαθέσιμο στο: <http://www.greekarchitects.gr/>

Σιατίτσα, Δ., (2013): «*Αντιδράσεις, κινητοποιήσεις και προοπτικές για την κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα*», Πρακτικά συνεδρίου Μεταβολές και ανασηματοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

Σιατίτσα Δ. (2019): *Που ζεις; Κατοικία στην Ελλάδα: επιπτώσεις της λιτότητας και προοπτικές*, Ίδρυμα Ρόζα Λούξεμπουργκ, Παράρτημα Ελλάδας, https://rosalux.gr/sites/default/files/publications/katoikia_final_web.pdf

Σιατίτσα Δ. κ.α. (2022): *Κείμενο πολιτικής - Για το δικαίωμα στην οικονομικά προσιτή ενοικιαζόμενη κατοικία*, ΕΤΕΡΟΝ, Αθήνα, <https://eteron.org/research/keimeno-politikis-gia-to-dikaioma-stin-oikonomika-prositi-enoikiazomeni-katoikia/>

Τράπεζα της Ελλάδας – Ευρωσύστημα (2024): Δείκτες τιμών οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων και άλλοι βραχυχρόνιοι δείκτες, <https://www.bankofgreece.gr/statistika/agora-akinhtwn/deiktes-timwn-oikistikwn-kai-epaggelmatikwn-akinhtwnwn>

Τράπεζα της Ελλάδας – Ευρωσύστημα (2025): Τραπεζικά επιτόκια καταθέσεων και δανείων – Νοέμβριος 2024

Τράπεζα της Ελλάδας – Ευρωσύστημα (2025): Άμεσες επενδύσεις – Ροές, <https://www.bankofgreece.gr/statistika/ekswterikos-tomeas/ameses-ependyseis/roes>

Τσίκας, Α. (2019): Πολιτικές για την αντιμετώπιση της έλλειψης στέγης στην Ελλάδα: Εξέταση των κοινωνικών υπηρεσιών και υπηρεσιών στεγαστικής υποστήριξης για τους αστέγους στον Δήμο Θεσσαλονίκης, Διπλωματική εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Χαρδούβελης, Γ. (2009): «Η σπουδαιότητα της αγοράς κατοικίας στην οικονομία», στο Αγορές Ακινήτων: Εξελίξεις και προοπτικές, Αθήνα, Τράπεζα της Ελλάδος, 29 Απριλίου, σ. 13-58.

Grant Thornton – Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας (2024): Οικονομία διαμοιρασμού: Βασικές τάσεις, κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις & ρυθμιστικές παρεμβάσεις, Αθήνα

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Amitsis G. (2024): “The Greek Welfare State System - A Special Focus on Housing Affordability and Homelessness”, in C. Aspaltier (ed.), *The Routledge International Handbook to Welfare State Systems - Towards Global Social Policy Science*, Routledge, London, <https://www.routledge.com/The-Routledge-International-Handbook-to-Welfare-State-Systems-Towards-Global/Aspaltier/p/book/9781032366586>

Australian Government (2008): Which Way Home? A new approach to homelessness, https://www.homelesshub.ca/sites/default/files/attachments/Which_Way_Home_Green_Paper_full_report.pdf

Baldwin Hess D., Tiit Tamaru, Maarten Van Ham (2018): *Lessons Learned from a Pan-European Study of Large Housing Estates: Origin, Trajectories of Change and Future Prospects: Poverty, Ethnic Segregation and Policy Challenges*

CECODHAS (2012): *The nuts and bolts of European social housing systems*, Housing Europe Review, CECODHAS Housing Europe, Brussels

Council of Europe (2005): Recommendation Rec(2005)4 of the Committee of Ministers on improving the housing conditions of Roma and Travellers in Europe, <https://www.coe.int/en/web/roma-and-travellers/housing>

Department of the Environment, Transport and the Regions, London, (2000): Quality and Choice - A Decent Home for All, The Housing Green Paper, <https://www.gm1housing.co.uk/documents/DETR%20Quality%20and%20Choice%20-%20A%20Decent%20Home%20for%20All%202000.pdf>

Department for Housing, Communities and Local Government, London, (2018): A new deal for social housing - The Green Paper, https://assets.publishing.service.gov.uk/media/5b71a31840f0b61376d5e3d8/A_new_deal_for_social_housing_web_accessible.pdf

Develtere P. and Leterme Y. (2023): “The European Platform on Combating Homelessness (EPOCH) - From Policy to Practice and from Practice to Policy”, *European Journal of Homelessness*, 17(2): 27-38

European Commission (2021): *Study on market trends in healthcare and social housing and EU state aid implications - Final report*, Directorate-General for Competition, Publications Office, <https://data.europa.eu/doi/10.2763/947274>

European Commission (2022): *Housing market developments in the euro area - Focus on housing affordability*, European Economy Discussion Paper No. 171, Brussels,

European Commission (2024): *Social Housing and beyond - Operational toolkit on the use of EU funds for investments in social housing and associated services*, Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion, Publications Office of the European Union, <https://data.europa.eu/doi/10.2767/924036>

European Economic and Social Committee (2024): *EESC recommendations for sustainable, affordable and decent housing*, European Economic and Social Committee, Brussels, <https://data.europa.eu/doi/10.2864/0638354>

European Economic and Social Committee (2024): *Study on "Affordable sustainable housing in the EU" - Final report*, Brussels, 2024, <https://data.europa.eu/doi/10.2864/4150397>

Eurostat (2024): *Housing in Europe – 2024 edition* <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024>

FEANTSA (2006): *Toolkit for developing an integrated strategy to tackle homelessness*, Brussels, <https://www.feantsa.org/en/toolkit/2006/10/19/toolkit-for-developing-an-integrated-homelessness-strategy>

FEANTSA (2007): *ETHOS - European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*, Brussels, <https://www.feantsa.org/download/en-16822651433655843804.pdf>

Finnish Government (2023): *HOME - Report on the measures needed to end homelessness by 2027*, <https://ysaatio.fi/en/material/home/>

Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2022): *Seventh Overview of Housing Exclusion in Europe*, Brussels, <https://www.feantsa.org/en/report/2022/06/30/>

Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2023): *Eighth Overview of Housing Exclusion in Europe*, Brussels, https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2023/OVERVIEW/Rapport_EN.pdf

Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2024): *Ninth Overview of Housing Exclusion in Europe*, Brussels, <https://www.feantsa.org/en/report/2024/09/19/report-9th-overview-of-housing-exclusion-in-europe-2024>

Hermans K. and Pleace N. (2020): "Counting All Homelessness in Europe: The Case for Ending Separate Enumeration of 'Hidden Homelessness'", *European Journal of Homelessness*, 14(3): 43-70

Housing Europe (2021): *The State of Housing in Europe 2021*, Housing Europe Observatory, Brussels, <https://www.housingeurope.eu/resource-1540/the-state-of-housing-in-europe-in-2021>

Housing Europe (2023): *The State of Housing in Europe 2023*, Housing Europe Observatory, Brussels, https://www.stateofhousing.eu/The_State_of_Housing_in_Europe_2023.pdf

Johnson G., Culhane D., Fitzpatrick S., Metraux S. and O' Sullivan E. (eds.) (2024): *Research Handbook on Homelessness*, Edward Elgar, Cheltenham

Kandylis G, Maloutas T and Myofa N (2018): Exceptional social housing in a residual welfare state: Housing estates in Athens. In: *Housing Estates in Europe: Poverty, Ethnic Segregation, and Policy Challenges*, International Publishing: Springer, pp. 77–98.

Mackie P. (2023): "Preventing Homelessness and Housing Exclusion - A Focus on Early Intervention", *European Journal of Homelessness*, 17(1): 13-31

Moos M. (ed.) (2021): *A Research Agenda for Housing*, Edward Elgar, Cheltenham

The Housing First Europe Hub (2016): *The Housing First Guide - Europe*, <https://housingfirsteurope.eu/what-is-hf/a-beginners-guide-to-housing-first>

OECD (2024): *OECD Affordable Housing Database - indicator HC 3.2. National strategies for combatting homelessness*, https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HC3-2-Homeless-strategies.pdf

Pittini A and Laino E (2011): *Housing Europe Review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems*. CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels, <http://www.housingeurope.eu/file/38/download>

Potsiou, C., W. Voss, (2013): *A comparison between housing policies in Greece and in Germany*, Proceedings of Workshop on 'The Housing Markets of Southern Europe in face of the crisis', Gorlitz, Germany

Roumpakis, A., & Pleace, N. (2021): *Preventing Family Homelessness: Evidence from Service Provision in Greece*. Κοινωνική Πολιτική (Social Policy - Hellenic Social Policy Association), 129-148. <https://doi.org/10.12681/sp.29082>

Sapounakis A. (1997): *Innovative Services for the Homeless in the Greek Context*, Unpublished Report for the European Observatory on Homelessness, FEANTSA, Athens

Turkington R. and Watson C. (eds.) (2015): *Renewing Europe's Housing*, Policy Press, Bristol