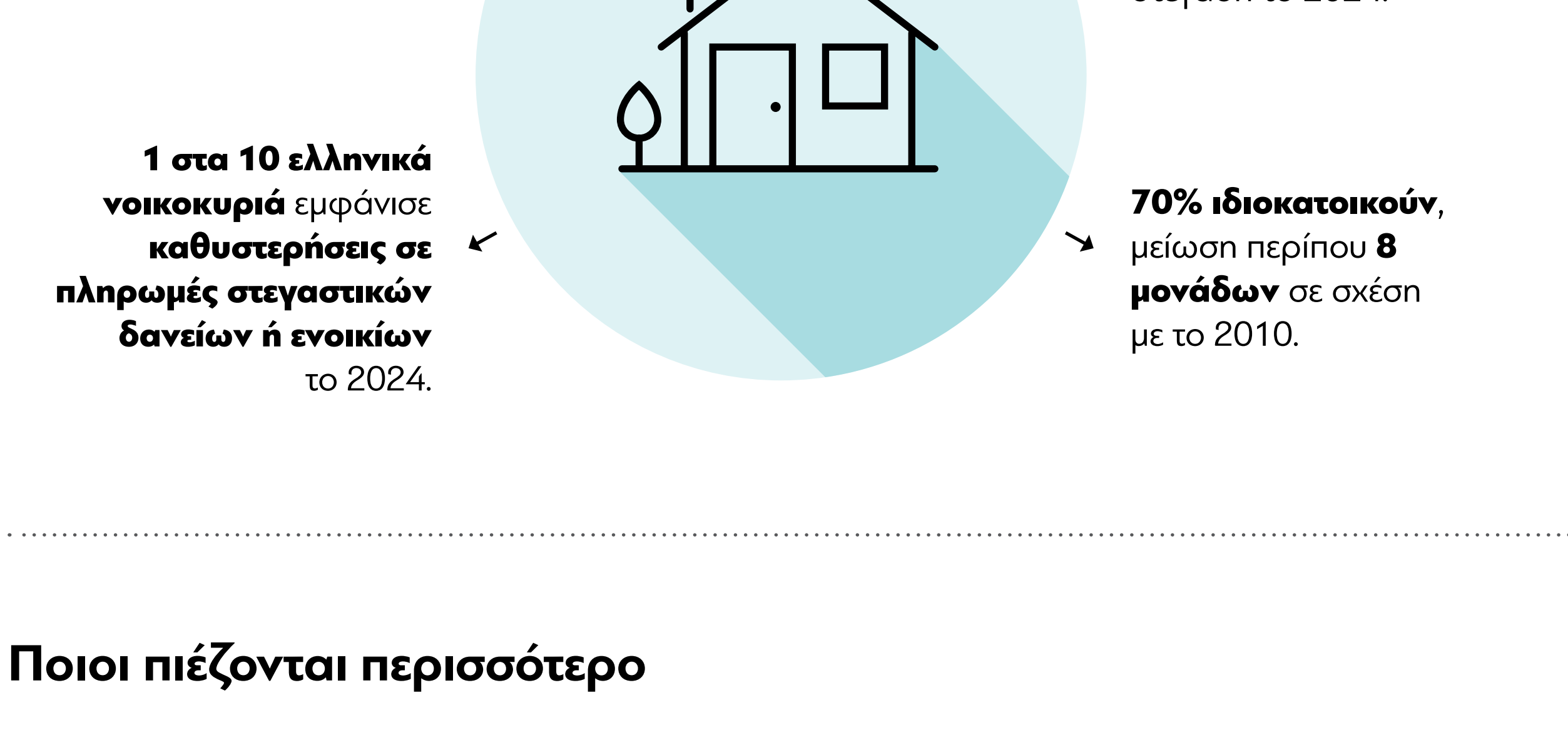


Η στεγαστική πολιτική στην Ελλάδα

Μια νέα έρευνα για την κατανόηση και την αντιμετώπιση των στεγαστικών προκλήσεων της χώρας.

Πώς φτάσαμε να συζητάμε για στεγαστική κρίση; Η οικονομικά προσιτή στέγη συνιστά πιεστικό κοινωνικό ζήτημα, καθώς πολλοί Έλληνες δαπανούν ένα υπερβολικά μεγάλο μέρος του μηνιαίου εισοδήματός τους γι' αυτήν. Ποιοι παράγοντες σχετίζονται με το πρόβλημα και τι μπορεί να γίνει; Η νέα μελέτη της διαNEOσις, η οποία πραγματοποιήθηκε σε συνεργασία με το IOBE, χαρτογραφεί τη σημερινή κατάσταση, αναδεικνύει τις ομάδες του πληθυσμού που χρειάζονται στήριξη και καταγράφει τα μέτρα που εφαρμόστηκαν τα τελευταία χρόνια. Τέλος, διατυπώνει χρήσιμες και εφαρμόσιμες προτάσεις πολιτικής.

Το πρόβλημα



Ποιοι πιέζονται περισσότερο

Ποσοστά ομάδων του πληθυσμού που ξοδεύουν περισσότερο από 40% του εισοδήματός τους για στέγαση



Πώς φτάσαμε εδώ

Από το **2008**, η ανεργία και η μακροχρόνια κρίση οδήγησαν σε **μείωση τιμών των ακινήτων** άνω του 30% και σε **εκτόξευση των μη εξυπηρετούμενων δανείων**.

Μετά το **2017**, η ανάκαμψη συνέπεσε με σημαντική **αύξηση του τουρισμού** και με **νέους τρόπους αξιοποίησης των ακινήτων**, όπως οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν πιο γρήγορα από τα εισοδήματα των νοικοκυριών. Παρά την αύξηση των οικοδομικών αδειών, **η προσφορά δεν φαίνεται να είναι αρκετή για να συγκρατήσει τις τιμές**.

Σημαντικές παράμετροι

Εξωτερική ζήτηση

- 2 δισ. ευρώ **άμεσες ξένες επενδύσεις** σε ακίνητα (εμπορικά και κατοικίες) το 2024.
- Σημαντικές αυξήσεις αιτήσεων για **Χρυσή Βίζα**, με εξάρτηση την περίοδο της πανδημίας.
- Εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων**, μέσω πλατφορμών όπως το Airbnb, ειδικά στις μεγάλες πόλεις ή σε άλλες, συνήθως τουριστικές, περιοχές.

Σύνολο διανυκτερεύσεων που πραγματοποιούνται μέσω της συνεργατικής οικονομίας (2018-2024)



Σημείωση: Μία διανυκτέρευση ή «τουριστική διανυκτέρευση» είναι κάθε νύκτα που ένας επισκέπτης/τουρίστας (κάτοικος ή μη κάτοικος) περνάει (κοιμάται ή διαμένει) σε τουριστικό κατάλυμα ή μη ενοικιαζόμενο κατάλυμα.

Πηγή: Eurostat

Χρηματοδότηση και δάνεια

Εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων:

15,5 δισ. ευρώ

2006

1,4 δισ. ευρώ

2024

Πηγή: Τραπεζα της Ελλάδος

2022-2024:

Οι αυξήσεις στα **επτόκια** λόγω του πληθωρισμού έκαναν τον **δανεισμό ακριβότερο**.

Μεγάλος αριθμός από τα πολλά **ακίνητα σε καθεστώς ρύθμισης ή πλειστηριασμού** λόγω χρεών παραμένει **εκτός αγοράς**.

Κενές κατοικίες

Η χώρα διαθέτει **2.277.615 κενές κατοικίες**, αριθμός που αντιστοιχεί στο **35% του συνόλου** (ΕΛΣΤΑΤ, απογραφή του 2021). Περιλαμβάνονται εξοχικά και δευτερεύουσες κατοικίες.

Πολλές από αυτές **δεν είναι άμεσα κατοικήσιμες**, ενώ άλλες ίσως **βρίσκονται μακριά** από θέσεις εργασίας και υπηρεσίες.

Μικρότερα νοικοκυριά

Τα τελευταία χρόνια, το μέγεθος των νοικοκυριών μειώνεται – από **2,6** άτομα ανά νοικοκυριό στην απογραφή του **2011** σε **2,4** το **2021**.

Η αγορά δεν μπορεί να προσαρμοστεί γρήγορα στη νέα ζήτηση για μικρότερες κατοικίες.

Κόστος ενέργειας

- Συμπίπτει το εισόδημα των νοικοκυριών:** Στην Ελλάδα, η **τιμή της κιλοβατώρας είναι χαμηλότερη σε απόλυτο ποσό** από τον μ.ό. της ΕΕ, αλλά **μεγαλύτερη σε όρους διαθέσιμου εισοδήματος**.
- Επηρεάζει το κόστος των κατασκευών:** Ο κατασκευαστικός τομέας χρησιμοποιεί **ενεργειακά μητρονόμικα**, όπως τοιμημένο, χάλυβα και γυαλί, και βασίζεται σε βαριά μηχανήματα και μεταφορές. Μακριά, όταν οι τιμές της ενέργειας αυξάνονται, **το κόστος μεταφέρεται και στους αγοραστές**.
- Απαιτεί προσαρμογή:** Το κόστος ανακαίνισης σύμφωνα με πιο **σύγχρονα ενεργειακά πρότυπα** είναι κι αυτό αυξημένο.

Φορολογία, νομοθεσία και γραφειοκρατία

Επηρεάζουν άμεσα το κόστος **ιδιοκτησίας, επένδυσης** και **ενοικίασης** ακινήτων.

Για παράδειγμα, η **ασάφεια** π.χ. ως προς το τι ισχύει όταν οι **ενοικιαστές δεν πληρώνουν το μίσθωμα**, με τις διαφορετικές πιθανές νομικές διαδρομές που μπορούν να ακολουθηθούν, δημιουργεί **σύγχυση και καθυστερήσεις**.

Πλατφόρμες, όπως το **myPROPERTY** και το **ψηφιακό κτηματολόγιο**, κάνουν τις συναλλαγές **ταχύτερες**. Παρά τη σημαντική πρόοδο, πολλές διαδικασίες παραμένουν χρονοβόρες.

Ο **χωροταξικός σχεδιασμός** επηρεάζει, επίσης, την προσφορά κατοικιών – οι συνελεστές δόμησης και οι χρήσεις γης **καθορίζουν τι και πόσο μπορεί να χτιστεί**.

Διεθνείς πρακτικές

Η μελέτη αναφέρεται εκτενώς στο πώς άλλες χώρες, κυρίως ευρωπαϊκές, διαχειρίζονται αντίστοιχα προβλήματα πρόσβασης σε προσιτή στέγη.

Στην **Αυστρία**, περίπου **1 στις 5** κατοικίες διατίθενται ως **ενοικιαζόμενες κοινωνικές κατοικίες**.

Στη **Γαλλία**, η **κοινωνική στέγαση** έχει επίσης μακρά ιστορία και αντιστοιχεί περίπου στο **14%** του αποθέματος κατοικιών, οι οποίες είναι συνήθως ενοικιαζόμενες. Το γαλλικό κράτος προσφέρει ακόμα **επιδόματα ενοικίου, άτοκα δάνεια** για αγορά πρώτης κατοικίας και **φορολογικά κίνητρα** σε ιδιοκτήτες που νοικιάζουν σε χαμηλότερες τιμές.

Η **Ισπανία**, η **Πορτογαλία** και η **Ιταλία** έχουν **περιορισμένη** κοινωνική στέγαση. Ωστόσο, γίνονται πιο ενεργές τα τελευταία χρόνια: **Δημιουργούν νέους δημόσιους φορείς στέγασης**, αξιοποιούν **κενά ακίνητα** και ενισχύουν τα **επιδόματα**.

Η επανεκκίνηση της στεγαστικής πολιτικής

Η μελέτη περιγράφει και χαρτογραφεί τα μέτρα που εισήχθησαν τα τελευταία χρόνια για τη διαχείριση των προβλημάτων.

Μέτρα για την προσφορά:

- Κίνητρα** που αφορούν την **αξιοποίηση των κενών κατοικιών**, συχνά σε συνδυασμό με την ανακαίνιση και την ενεργειακή αναβάθμισή τους, όπως το πρόγραμμα «Ανακαινίζω-Νοικιάζω», το οποίο καλύπτει περίπου 60% των εξόδων ανακαίνισης.
- Περιορισμοί στη βραχυχρόνια μίσθωση**. Μεταξύ άλλων, όριο 60 ημερών στη διάθεση των ακινήτων, γεωγραφικοί περιορισμοί, και ειδικό μπρβώ από την ΑΑΔΕ.
- Πρόγραμμα κοινωνικής ανταπαροχής**, με το Δημόσιο να αξιοποιεί κρατικά ακίνητα ως ενοικιαζόμενες κοινωνικές κατοικίες.
- Μπρβώ Παρακολούθησης Ιδιωτικού Χρέους** από το 2026, όπου οι συνεπείς ενοικιαστές θα μπορούν να αποκτήν πιστοποιητικό φερεγγυότητας.

Μέτρα για τη ζήτηση:

- Επιστροφή ενοικίου**
- Επίδομα στέγασης** ύψους 70 έως 210 ευρώ δίνεται από τον ΟΠΕΚΑ.
- Επιδότησεις επισκευών** στεγαστικών δανείων («Σπίτι μου Ι» και «Σπίτι μου ΙΙ»).

Προτάσεις πολιτικής

Η μελέτη καταλήγει σε κατευθύνσεις πολιτικής, προσαρμοσμένες στο ελληνικό πλαίσιο. Κάποιες από αυτές:

- Δημιουργία **κεντρικού κρατικού φορέα** με την ευθύνη εφαρμογής της Εθνικής Στρατηγικής.
- Καλύτερη **οργάνωση των μέτρων ενίσχυσης των ενοικιαστών**, π.χ. τα σχετικά επιδόματα.
- Σύσταση **ταμείου ασφάλισης εκμίσθωσης**, που θα αποζημιώνει τους ιδιοκτήτες σε περιπτώσεις αθέτησης πληρωμών, ζημιών ή δικαστικών εξόδων, χρηματοδοτούμενο από τον ίδιο τον φόρο εισοδημάτων από ενοίκια.
- Μεταρρυθμίσεις για τη **συγκράτηση των υπερβολικών αυξήσεων** στα ενοίκια, σε συνδυασμό με αυξημένη **προστασία της ιδιοκτησίας** από ασυνέπειες.
- Θέσπιση κατώτατων **εισοδηματικών τεκμηρίων στον υπολογισμό των εισοδηματικών ορίων των επιδομάτων**, δηλ. ενός ελάχιστου υπολογιζόμενου εισοδήματος βάσει αντικειμενικών δεικτών (π.χ. ιδιοκτησίας ακινήτων, καταθέσεων ή άλλων περιουσιακών στοιχείων).
- Βελτιώσεις** σε υφιστάμενα προγράμματα (όπως το «Ανακαινίζω-Νοικιάζω»), για παράδειγμα, με ελάχιστη διάρκεια μισθώσεων.
- Φοροελαφρύνσεις** σε ιδιοκτήτες ή κατασκευαστές που προσφέρουν κατοικίες με μειωμένο ενοίκιο.
- Περαιτέρω μέριμνα για τη **φοιτητική στέγαση**.
- Εφαρμογή διαφοροποιημένων **φορολογικών συντελεστών** στα εισοδήματα από βραχυχρόνια μισθώσεις, με στόχο τη διασφάλιση ομαλών συνθηκών στην αγορά κατοικίας και την προστασία των μακροχρόνιων ενοικιαστών.
- Αναθεώρηση** του πλαισίου για τη **Χρυσή Βίζα**.
- Μείωση της γραφειοκρατίας** στις μεταβιβάσεις ακινήτων.
- Επίσπευση των δικαστικών διαδικασιών** αναφορικά με την έκδοση της ψηφιακής ταυτότητας κτητών αλλά και τη διευθέτηση ιδιοκτησιακών διαφορών.
- Κίνητρα για **αποκέντρωση** (π.χ. τηλεργασία), που μπορεί να μετριάσουν τη ζήτηση στην Αττική.
- Διευκόλυνση της **εξυγίανσης μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανειακών καρτοφυλακίων**, με ασφάλεια και διαφάνεια.
- Ευρύτερες **επενδύσεις σε υποδομές** μεταφορών και συγκοινωνιών.