

Στεγαστική πολιτική

Ιούνιος 2025



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής
και Οικογένειας



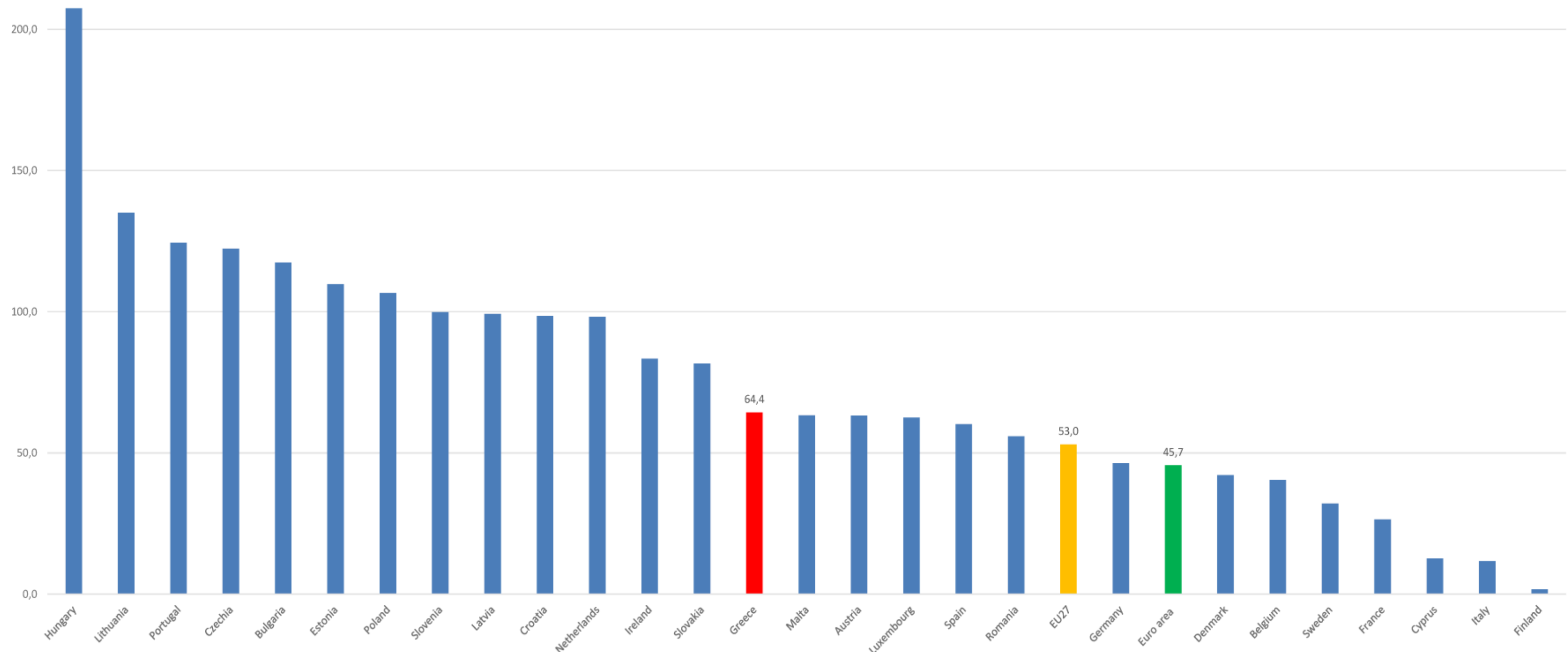
Περιεχόμενα

- ✓ Στεγαστική Πολιτική: Πλαίσιο και Προκλήσεις
- ✓ Βασικοί Άξονες και Υφιστάμενα Προγράμματα Στεγαστικής Πολιτικής
- ✓ Governance Framework: Πλαίσιο Διακυβέρνησης Στεγαστικών Πολιτικών
- ✓ Επόμενα Βήματα



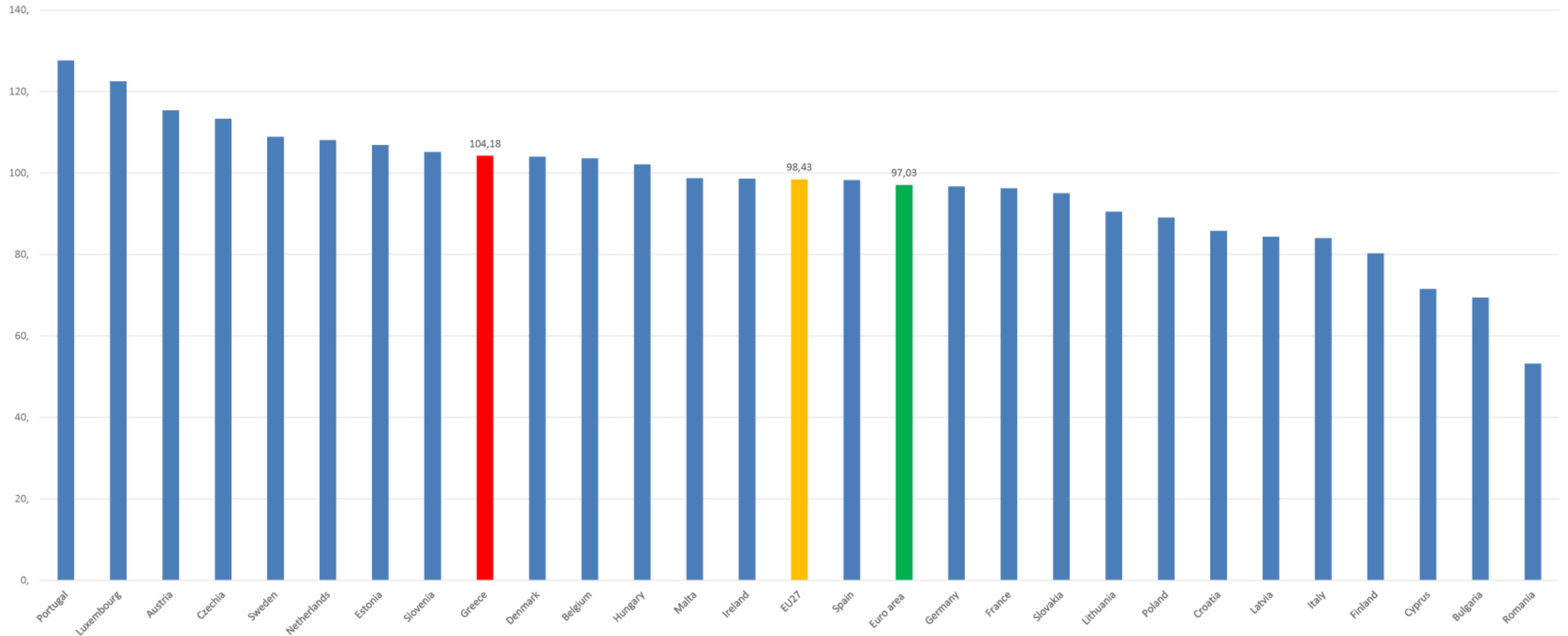
Στεγαστική πολιτική: Τα δεδομένα

Η αύξηση τιμών των ακινήτων αποτελεί Πανευρωπαϊκό πρόβλημα Ποσοστιαία αύξηση μεταξύ τιμών ακινήτων 2015-2024





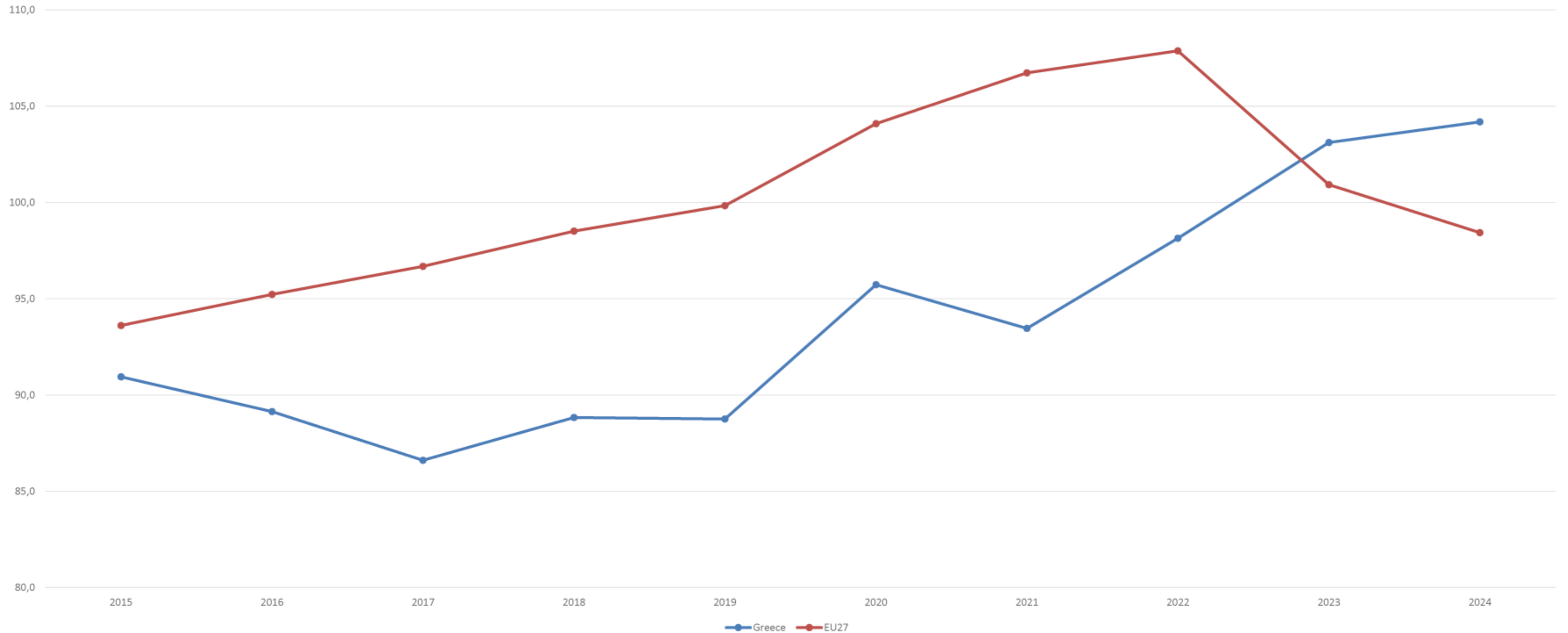
Λόγος τιμών ακινήτων ως εισόδημα σε σχέση με το μακροχρόνιο Μ.Ο. 2024





Στην Ελλάδα το πρόβλημα είναι αυξανόμενο

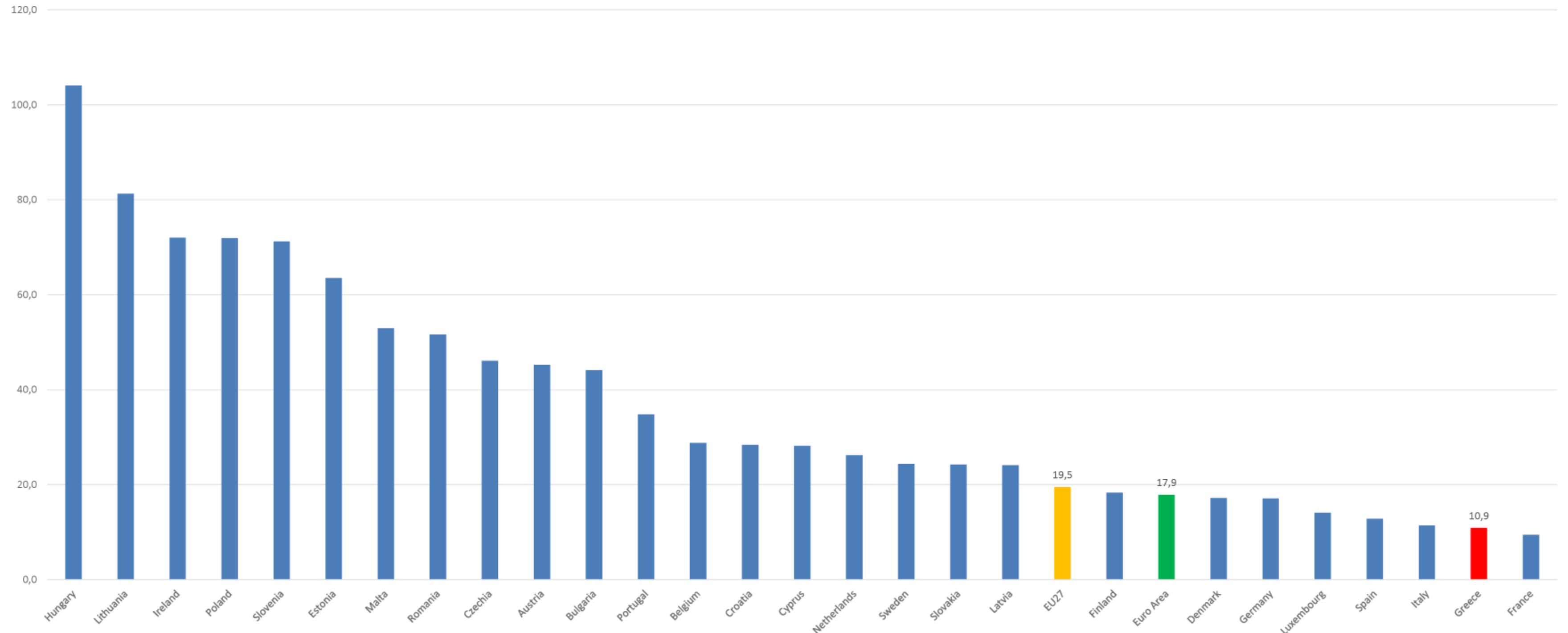
Λόγος τιμών ακινήτων ως προς εισόδημα σε σχέση με τον μακροχρόνιο μ.ο.





Ενοίκια οικιστικών ακινήτων

Ποσοστιαία αύξηση μεταξύ 2015 και Μαρτίου 2025





ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

69,7% ιδιοκατοίκηση
(αν και φθίνουσα
από 85% πριν 20 χρόνια)
69% ΕΕ (Eurostat)

ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΠΟΙΗΣΗ

30.6 ετών
η ηλικία στεγαστικής
ανεξαρτητοποίησης
26,3 ετών στην ΕΕ
(5η χειρότερη επίδοση, Eurostat)

ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΟ

(Δείκτης γονιμότητας):
Έλλάδα: 1,32 / ΕΕ: 1,38
Eurostat

ΗΛΙΚΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

95% κατοικιών στην
Ελλάδα είναι άνω των
15 ετών
85% άνω των 20 ετών
(5.8 εκατ. κατοικίες)

ΚΛΕΙΣΤΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

790.000 κλειστές κατοικίες
από αυτές:
225.000 σε Αθήνα &
Θεσσαλονίκη
(στοιχεία ΑΑΔΕ)

ΜΕΙΩΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

20% λιγότερες
οικοδομικές άδειες
(ΕΛΣΤΑΤ, Ιαν. - Φεβρ.
25)

21 ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ

ΜΕΤΡΑ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ

Επιδότηση αγοράς 1ης κατοικίας

- ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ Ι
- ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ ΙΙ

Επιδόματα & οικονομικές ενισχύσεις

- Επιστροφή ενοικίου
- Επίδομα στέγασης
- Φοιτητικό στεγαστικό επίδομα
- Επίδομα στεγαστικής συνδρομής ανασφάλιστων υπερηλίκων
- Κίνητρα για επανακατοίκηση Βορείου & Κεντρικού Έβρου

ΜΕΤΡΑ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ

Εκσυγχρονισμός παλαιών ακινήτων

- Αναβαθμίζω
- Εξοικονομώ
- Εξοικονομώ - Ανακαινίζω για νέους

Αύξηση στεγαστικού αποθέματος

- ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ Ι & ΣΠΙΤΙ ΜΟΥ ΙΙ
- Ανακαινίζω - Νοικιάζω
- Κοινωνική αντιπαροχή
- Κοινωνικές κατοικίες
- Κατασκευή φοιτητικών εστιών
- Στέγαση ΔΥ

ΣΤΕΓΑΣΗ ΕΥΑΛΩΤΩΝ ΟΜΑΔΩΝ

- Στέγαση & Εργασία
- Δομές φιλοξενίας αστέγων
- ΚΑΛΥΨΗ
- Κοινωνική στέγαση (Δήμοι Αθήνας & Θεσσαλονίκης)



Φορολογικές ρυθμίσεις και άλλες παρεμβάσεις

Φορολογικές ελαφρύνσεις και κίνητρα για ιδιοκτήτες κατοικιών

Μείωση του ΕΝΦΙΑ για
τα φυσικά πρόσωπα

Απαλλαγή από πρόσθετο ΕΝΦΙΑ
για εμπράγματα δικαιώματα
επί διατηρητέων κτιρίων

Κατάργηση φόρου
γονικών παροχών – δωρεών
για συγγενείς α' βαθμού

Αναστολή ΦΠΑ σε
νέες οικοδομές

Αναστολή επιβολής
φόρου υπεραξίας
από μεταβίβαση ακινήτων

Φορολογικά κίνητρα για
δαπάνες αναβάθμισης κτιρίων

Φορολογικά κίνητρα για χρήση
ηλεκτρονικών συναλλαγών για δαπάνες
επισκευής και συντήρησης κατοικίας

Απαλλαγή φόρου εισοδήματος από ενοίκιο
για μετατροπή χρήσης ακινήτου σε
μακροχρόνια μίσθωση

Προσαύξηση ΕΝΦΙΑ για πιστωτικό ίδρυμα
ή αγοραστή ή διαχειριστή πιστώσεων



Φορολογικές ρυθμίσεις

Μέτρα ενίσχυσης προσφοράς

Ρυθμίσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση

- Επιβολή ΦΠΑ 13% και τέλους παρεπιδημούντων στις βραχυχρόνιες μισθώσεις
- Επιβολή τέλους ανθεκτικότητας στις βραχυχρόνιες μισθώσεις
- Προσωρινοί περιορισμοί στις βραχυχρόνιες μισθώσεις
- Απαγόρευση βραχυχρόνιας εκμίσθωσης των ακινήτων που αποκτήθηκαν μέσω του προγράμματος Golden Visa

Παραμβάσεις στο πρόγραμμα Golden Visa

- Αύξηση ορίου ελάχιστης επένδυσης σε ακίνητα για απόκτηση Golden Visa
- Περιορισμός της επένδυσης για απόκτηση Golden Visa σε ένα ακίνητο άνω των 120 τ.μ.
- Νέες δυνατότητες επένδυσης σε μη αστικά ακίνητα για απόκτηση Golden Visa



Άλλες παρεμβάσεις

Θεσμικά και στρατηγικά μέτρα πολιτικής

- Μελέτη Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής

- Εθνική Στρατηγική για το οικιστικό απόθεμα

- Ψηφιακή πύλη στεγαστικής πολιτικής

- Απογραφή, ψηφιοποίηση και αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας που περιήλθε στο ΥΚΟΙΣΟ

- Καταγραφή δημοσίων ακινήτων

- Κίνητρα ΝΟΚ με αύξηση δόμησης για καθορισμό χρήσεων γης για κοινωνική κατοικία



Πύλη Στεγαστικής Πολιτικής

Περιλαμβάνει το σύνολο των 43 μέτρων και έχει δημιουργηθεί με στόχο την ενημέρωση όλων των ενδιαφερομένων αναφορικά με:

1

Όλα τα στεγαστικά
προγράμματα
των Υπουργείων

2

Τι ταιριάζει στο
προφίλ του χρήστη και
τι ποσό εξοικονομεί

3

Τη διευκόλυνση
στη διαδικασία
της αίτησης

4

Μηνιαίο
απολογισμό και
στατιστικά



Διασύνδεση με ΑΑΔΕ



Πλαίσιο διακυβέρνησης στεγαστικών πολιτικών



Κατάρτιση Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής από το Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας, αρμόδιο για την άσκηση Στεγαστικής Πολιτικής και το Συντονισμό των επιμέρους δράσεων

Η άμβλυνση του
στεγαστικού
απαιτεί τη συνεργασία
πολλών Υπουργείων

Συνεδριάζει τουλάχιστον **μία φορά ανά δύο μήνες** με στόχους:

- ✓ Διαμόρφωση κατευθύνσεων και πολιτικών για την εφαρμογή της Εθνικής Στρατηγικής Στεγαστικής Πολιτικής που καταρτίζει το ΥΚΟΙΣΟ
- ✓ Αξιολόγηση προτάσεων
- ✓ Προτεραιοποίηση αναγκών και ιεράρχηση έργων, πολιτικών και δράσεων
- ✓ Συντονισμό αρμόδιων φορέων και παρακολούθηση υλοποίησης έργων, πολιτικών και δράσεων
- ✓ Εισήγηση προς ΥΚΟΙΣΟ και κατά περίπτωση συναρμόδια Υπουργεία, για την επίσπευση κατάλληλων μέτρων νομοθετικής, κανονιστικής και οργανωτικής φύσης για την εφαρμογή της Εθνικής Στρατηγικής
- ✓ Δύναται να συστήνονται ομάδες εργασίας

Ειδικά για το διαμοιρασμό των στοιχείων της μηνιαίας εκτέλεσης των προγραμμάτων (και την αποτύπωσή τους στο bulletin): Ορισμός σε κάθε Υπουργείο contact person & συντονισμός από ΥΚΟΙΣΟ

Επόμενα βήματα

● Κοινωνική Αντιπαροχή

Δημόσια ακίνητα (αδόμητα ή δομημένα) που δίνονται αντιπαροχή με τουλάχιστον το 30% να παραμένει στην κυριότητα του Δημοσίου και να προορίζεται για κοινωνικές κατοικίες με χαμηλό μίσθωμα

● Κοινωνικές Κατοικίες που παραμένουν στο Δημόσιο

Στο πλαίσιο του Κοινωνικού Κλιματικού Ταμείου (εντός μηνός θα έχει τακτοποιηθεί το Εθνικό Σχέδιο Δράσης από την Αντιπροεδρία) χρηματοδοτείται κατα 100% η κατασκευή ή και ανακαίνιση ακινήτων με αποκλειστικό σκοπό τη χρήση τους ως Κοινωνικές Κατοικίες

Το ΥΚΟΙΣΟ θέτει:

- Δικαιούχους
- μίσθωμα
- προδιαγραφές ακινήτων

Κοινωνικές Κατοικίες



Για την υλοποίηση των ανωτέρω τίθεται στόχος: **Εντός 18 μηνών να έχουν ολοκληρωθεί οι ενέργειες ωρίμανσης και οι πρώτες Δημοπρατήσεις για κοινωνικές κατοικίες**

Κάθε Υπουργείο καλείται να εισφέρει **3 έως 5 ακίνητα** (δομημένα ή αδόμητα) με τις εξής προδιαγραφές για την κατασκευή Κοινωνικών Κατοικιών

- Έκτασης τουλάχιστον 1.500 τ.μ. κτισμένης επιφάνειας (δεν προσμετρώνται τα υπόγεια). Η έκταση μπορεί να είναι μικρότερη σε νησιά, οικισμούς κάτω των 1.500 κατοίκων, τουριστικές περιοχές
- Νομίμως υφιστάμενα: Οικοδομική άδεια ή άλλο πιστοποιητικό ή βεβαίωση νομίμως υφιστάμενου ή πολεοδομικά τακτοποιημένου ή νομιμοποιημένου κτιρίου (ή κτιρίων)
- Να μην εκκρεμούν ενέργειες για άρση επικινδυνότητας κυρίως στατικής, βάσει έκθεσης πολεοδομίας ή ΟΑΣΠ (Οργανισμός Αντισεισμικού Σχεδιασμού & Προστασίας)
- Να μην έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα
- Η πλήρης κυριότητά τους (100%), να ανήκει σε φορέα ή φορείς του Δημοσίου. Γίνεται δεκτό να υπάρχει συνιδιοκτησία με την σύμφωνη γνώμη όλων των κυρίων του ακινήτου
- Να έχουν χρήση κατοικίας ή να υφίσταται η δυνατότητα αλλαγής χρήσης σε κατοικία, κοινωνική κατοικία ή μεικτή χρήση

ΚΤΙΣΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής
και Οικογένειας



Κοινωνικές κατοικίες

Κάθε Υπουργείο καλείται να
εισφέρει **3 έως 5 ακίνητα**
(δομημένα ή αδόμητα)
με τις εξής προδιαγραφές
για την κατασκευή
Κοινωνικών Κατοικιών

- Η δομημένη επιφάνεια που θα προκύπτει βάσει της έκτασής τους και του ισχύοντα σ.δ. της περιοχής, να είναι τουλάχιστον 1.500 τ.μ.
 - Να βρίσκεται σε αστική ζώνη ή σε περιαστική ζώνη. Στην περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε περιαστική ζώνη, κρίνεται επιτακτική η ανάγκη διερεύνησης των στεγαστικών αναγκών της ευρύτερης περιοχής και της διασύνδεσής του με τον αστικό ιστό
 - Διασφάλιση και επάρκεια ύδρευσης, ηλεκτροδότησης, τηλεφωνικής σύνδεσης και αποχέτευσης
 - Πρόσβαση με ΜΜΜ
- ## ΓΕΝΙΚΑ
- Να μην είναι διεκδικήσιμα από τρίτους
 - Να μην αποτελούν μέρος κληροδοτήματος κατά το οποίο η βούληση του διαθέτη, δεν συνάδει με τους στόχους της κοινωνικής κατοικίας ή της κοινωνικής αντιπαροχής

ΑΔΟΜΗΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ



Κριτική και δημοσιεύματα

Τα ακίνητα που υπάρχουν
στο Σπίτι μου II
είναι παλιά

Το πρόγραμμα Σπίτι μου II
προκαλεί αύξηση
στις τιμές των ακινήτων

Ο Έλληνας διαθέτει το 40%
του εισοδήματός του
για στέγη

Παραμένουν κλειστά
εκατοντάδες χιλιάδες
ακίνητα ιδιωτών

Το Δημόσιο δύσκολα ανοίγει
ακίνητα και η διαδικασία
είναι χρονοβόρα

Οι δικαιούχοι του
προγράμματος Σπίτι μου II
παλεύουν με τη γραφειοκρατία

Στεγαστική πολιτική

Ιούνιος 2025



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Υπουργείο Κοινωνικής Συνοχής
και Οικογένειας

